

# Les Constructeurs et Aménageurs : des acteurs de terrain



LCA FFB Charente-Maritime est une section de la Fédération Française du Bâtiment, elle est la première organisation professionnelle du logement neuf sur le département. Elle regroupe les trois métiers représentatifs de la construction :  
Constructeurs de maisons individuelles, Promoteurs et Aménageurs-Lotisseurs.

A l'échelle du département, LCA FFB Charente-Maritime pèse lourd :  
la maison individuelle y représente 66 % des logements construits et génère 11800 emplois directs et indirects (fournisseurs, artisans, sous-traitants, etc.).

## Constructeurs

### de Maisons Individuelles

- Utilisation du CCMI (unique contrat garantissant au particulier la réalisation de sa maison à prix et délai convenu)

## Aménageurs de foncier :

- Achat de terrains
- Viabilisation et division en lots de terrains
- Vente de terrains à bâtir aux particuliers libres de constructeurs

## Promoteurs :

- Réalisation de logements collectifs
- Utilisation du contrat de promotion du VEFA

## Profitez des avantages encore en vigueur jusque fin 2017 pour enclencher votre projet !

Pas mal d'indicateurs sont aujourd'hui au vert, à commencer par les taux d'intérêts qui restent historiquement bas et l'attractivité toujours forte de notre territoire. Néanmoins la future loi de finances, les nouvelles dispositions fiscales ou encore les orientations politiques en matière d'aménagement laissent envisager le recadrage de certains dispositifs pour 2018. En effet, il semble que la Loi Pinel qui prend fin le 31 décembre 2017, soit remplacée par un dispositif « réduit ». De même pour le prêt à taux zéro (PTZ), réservé aux primo-accédants, qui devrait être reconduit mais de manière plus ciblée. Sachant que c'est le dépôt du permis de construire qui fait date, il est encore temps pour les investisseurs et les primo-accédants de bénéficier de ces dispositifs encore très favorables.

Faire construire est une garantie pour l'avenir, une maison de constructeur ne se dépréciera pas, alors si votre projet est en bonne voie, profitez-en !

### Qu'est-ce que la loi Pinel ?

La loi Pinel est un dispositif permettant à un investisseur de déduire fiscalement une partie du prix d'acquisition d'un logement, à condition de le louer. Le dispositif est ouvert à tout contribuable fiscalement domicilié en France et à tous les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2017. Le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 18 % du montant de son investissement, pour une période d'engagement initial de 9 ans (pour la durée de location). Si la période est prolongée jusqu'à 12 ans, cet avantage s'élève alors à 21 % du prix d'acquisition. Pour une période d'engagement initial de 6 ans, la réduction d'impôt atteint 12 %.

### \* Exemple d'un projet de construction éligible loi Pinel, en zone B2.

Terrain : 92 000 € - Frais de notaire inclus.

Construction d'une maison de 90 m<sup>2</sup>, avec 3 chambres et un garage de 15 m<sup>2</sup> : 150 000 €.

Soit 242 000 € avec un emprunt à 1,8 % TEG sur 20 ans.

Le propriétaire remboursera 1200 €/mois, il percevra un loyer de 726 €/mois.

Il bénéficie d'une économie d'impôt équivalente à 400 €/mois.

Soit un effort financier de 75 €/mois.



### Qu'est-ce que le prêt à taux zéro ?

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État qui vous permet d'acheter votre logement si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 dernières années, sous conditions de ressources. Le prêt ne peut financer qu'une partie de l'achat, vous devez le compléter par un ou plusieurs prêts et éventuellement un apport personnel :

- Le PTZ peut **financer jusqu'à 40% de votre achat sans intérêts !**

- Les plafonds de revenus ont été relevés, plus de personnes y ont accès,

- La durée du prêt peut être étendue jusqu'à 20 ou 25 ans avec une période de différé de remboursement de 5 à 15 ans. Ce qui permet une grande souplesse, favorisant les très jeunes ménages qui entrent dans la vie active

- Les zones d'éligibilité sont pour l'instant étendues à l'ensemble du territoire français.

Le montant du PTZ est calculé en fonction du coût de l'opération, du montant des autres prêts, de la zone de construction et des critères d'éligibilité. C'est la banque qui octroie le PTZ.

**Pour toute question et information, rendez-vous au Salon de la Maison Neuve les 20, 21 et 22 octobre au Parc des Expos à La Rochelle !**



### \* Exemple d'un projet de construction de résidence principale en zone B2

Terrain et construction hors frais : 210 000 €.

Frais divers (hors garantie et frais de dossier de banque) : 10 000 €.

PTZ+ (2016) = 84 000 € (différé amortissement de 15 ans puis 700 €/mois hors assurance pendant 10 ans).

Prêt principal : 136 000 € à 2 % taux fixe sur 25 ans.

Assurances de prêt : 0,20 % par personne pour couverture à 100 % chacun en cas de décès /PTIA et ITT.

Mensualité lissée pendant 25 ans (assurances comprises) : **860,71 € /mois.**

### Tableau récapitulatif du contrat de construction

Pourquoi un Contrat de Construction de Maison Individuelle Loi 90 ?		
Points importants	Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan	Contrat maîtrise d'œuvre + marchés d'entreprises
Coût global définitif réglementé par la loi	Oui	Non
Délai de réalisation des travaux fixé dès la signature du contrat	Oui	Non
Assurance dommages ouvrage (obligatoire code des assurances art.L.242-1)	Oui	A l'initiative de l'accédant
Assurance paiement des sous-traitants	Oui	Non
Garantie de livraison	Oui	Non
Interlocuteur unique	Oui	Non
Fourniture obligatoire du plan	Oui	Non
Appels de fonds réglementés par la loi	Oui	Non
Garantie de remboursement	Oui	Non
Délai de rétractation	Oui	Non
Démarches administratives	Oui	Non (sauf marchés privés)
Service après-vente centralisé	Oui	Non

	Terrain en lotissement	Terrain hors lotissement
Dois-je demander un certificat d'urbanisme pour être certain que mon terrain soit constructible ?	Non	Oui
Mon terrain est-il viabilisé ?	Oui	Parfois
Mon terrain est-il borné ?	Oui	Parfois
Le lotissement bénéficie d'une garantie d'achèvement de fin de travaux (réalisation des voiries) ?	Oui	Non