

LE PLAN DE FINANCEMENT À L'ACQUISITION : LES RESSOURCES DU CLIENT - L'APPORT - LA CAPACITÉ D'ENDETTEMENT

Postes constitutifs du coût de l'opération

Prix du bien

C'est le prix de vente qui a été négocié entre le vendeur et l'acquéreur. Il est annoncé TTC par le promoteur (vente en VEFA).

Frais de négociation

➤ Honoraires de l'agence

- Ils sont calculés lors de la mise en œuvre du mandat ;
- Le calcul est refait après la négociation du prix : les honoraires vont être proportionnels au barème ;

➤ Vente en VEFA

- Les honoraires ne sont pas visibles (vente directe ou à travers une agence) ;
- Le client ne paye que le prix TTC (il n'est pas chargé des honoraires de l'agence).

Provision pour frais d'acte

- C'est la somme payée au notaire lors de la signature de l'acte authentique ;
- Ces frais notariés comprennent : taxes (supérieures à la part du notaire), émoluments du notaire ;
- La régularisation se fait dans les mois qui suivent la signature.

➤ Émoluments du notaire (article 1593 du code civil)

- Sont à la charge de l'acquéreur (sauf accord contraire) ;
- Chaque partie de la vente peut recourir à son propre notaire → ils partagent les émoluments ;
- Les émoluments comprennent une partie proportionnelle au prix de vente et une partie constante, dite de formalité ;

- La partie proportionnelle est établie suite à un tarif officiel (par tranche de prix en appliquant un taux dégressif à la valeur du bien vendu) ;
- Le prix utilisé est le net si l'acquéreur se charge des honoraires de l'agence immobilière ;
- Le prix utilisé inclus les frais d'agence si les honoraires sont à la charge du vendeur ;
- Émoluments de formalité : servent à payer les formalités payées par le notaire ;
- Le notaire a aussi le droit de récupérer les frais administratifs qu'il a dépensé pour la réalisation du dossier ;
- Si le notaire a participé à la négociation (trouvé un acquéreur ou un vendeur et mise en relation), il peut demander des émoluments de négociation.

Les travaux

➤ Qui finance les travaux ?

Généralement l'acquéreur.

➤ Comment financer les travaux ?

Prêt travaux ou budget intégré au prêt immobilier initial.

➤ Pourquoi des travaux ?

Sont faits quand ils sont nécessaires, ou bien sur l'initiative de l'acquéreur ou avec le conseil de l'agent immobilier (des experts peuvent estimer le montant des travaux : architecte, professionnel des travaux, etc.).

Autres frais (frais annexes au financement)

- Frais de dossier bancaire (1 à 3% du prêt) ;
- Frais d'enregistrement ;
- Frais notariés afférents à la mise en place d'une garantie.

Les ressources du client

Les éléments de l'apport

➤ L'épargne personnelle

- Ressources inattendues : gain au jeu, héritage, etc. ;
- Ressources attendues : placement sur un compte épargne (calculer la valeur prise du capital après un certain nombre d'année selon le taux d'intérêt $VA = C(1 + t)^n$).

➤ Compléments à l'épargne personnelle

Selon les apports, la banque accorde un meilleur taux pour le prêt. Ces apports peuvent être :

Empreint à la famille, les amis, etc ;

- Prêt à taux zéro ;
- Autres prêts (Action Logement, prêts fonctionnaires, à caractère social, caisse de retraite, etc.) ;
- Épargne logement.

➤ **Aides et subventions**

- Subventions de l'ANAH

Afin d'assurer une bonne politique de développement et d'amélioration des logements existants, l'état a mis en route l'Agence Nationale de l'Habitat. L'ANAH accorde des subventions servant à améliorer les résidences principales des propriétaires ayant des revenus modestes.

- Collectivités locales

Aides des départements et régions (consulter les sites des ADIL).

- Allocation pour le Logement

Aides au remboursements des prêts Accession Sociale ou prêt conventionné (sous conditions).

- Les aides fiscales

CITE : Crédit d'impôt pour la Transition Énergétique, vise à améliorer la situation énergétique d'un logement (déduction d'impôts lors de l'entreprise de travaux).

La réduction d'impôts est de 30% (plafond de 8000€ pour une période de 5 ans, 16000€ pour un couple).

La structure du plan de financement

- Document réalisant la synthèse des dépenses engendrées par le projet immobilier ;
- Met d'une part les ressources disponibles pour les comparer aux dépenses ;
- Il doit être équilibré.