

## Synthèse 2 : Proposition

Au moment d'acquérir sa première résidence principale, les ménages peuvent s'orienter vers des logements anciens ou des logements neufs. Le choix est fait sur des critères personnels, même si l'Etat tente de favoriser la construction de logements en France pour faire face à une pénurie importante.

Mon meilleur ami a fait le choix d'un logement neuf, profitant ainsi de droits d'enregistrement réduits et d'une exonération temporaire de taxe foncière. Il hésite désormais entre la construction de sa maison et le recours à une VEFA proposée par un promoteur.

Le financement de la résidence principale étant indissociable de l'acquisition, mon ami se pose légitimement la question de l'impact de son choix. Nous allons tout d'abord lui parler du contrat de construction de Maison Individuelle, puis nous comparerons rapidement le CCMI avec la VEFA et nous verrons enfin que ces deux solutions n'ont pas d'impact sur les possibilités de financement.

### 1) Faire construire sa maison, oui mais pas n'importe comment

Pour faire construire sa maison, il existe plusieurs possibilités, mais toutes ne présentent pas le même niveau de sécurité pour le maître d'Ouvrage. Si mon ami n'est pas un professionnel de l'immobilier ou du bâtiment, nous ne saurions trop lui conseiller d'exclure le recours à des contrats d'entreprises ou des contrats de maître d'œuvre car ils ne bénéficient pas des mêmes sécurités que le Contrat de Construction de Maison Individuelle, autrement appelé CCMI. Il est même possible qu'une banque n'accepte pas de financer un projet de construction si celui-ci n'est pas réalisé sous forme de CCMI car il offre des garanties contractuelles de transparence, d'assurances de livraison, de garantie de contrôle des prix et de déblocage des fonds. Face à un client non expérimenté, le CCMI est l'unique solution à préconiser à notre ami.

### 2) Y a-t-il des différences entre le CCMI et la VEFA ?

D'un point de vue technique, le CCMI et la VEFA sont des solutions assez différentes, mais dont la pratique est très encadrée par la réglementation et qui offrent les mêmes types de garanties pour les acquéreurs. Le choix de la qualité et de la notoriété du prestataire est aussi important dans les deux cas.

En général, le recours à un promoteur est une solution qui semble plus simple au démarrage car elle solutionne le problème de la recherche de terrain, mais cela lui ôte également la liberté du choix de la localisation de sa future résidence principale.

Les modalités de déblocage des fonds sont plutôt semblables et suivent l'état d'avancement des travaux ; d'un point de vue du financement, l'impact reste limité à des différences mineures de durée de construction ce qui peut générer des intérêts plus ou moins importants, mais cela reste limité.

### 3) L'impact est neutre sur le financement

Si l'on compare le CCMI et la VEFA d'un point de vue du financement, on se rend compte qu'il n'y a aucune différence ; A partir du moment où les deux techniques conduisent à des acquisitions de logement neufs et que nous savons qu'il s'agit d'une primo accession, les prêts possible ne seront plus liés qu'à la situation sociale et personnelle de mon ami (revenus, enfants à charge, localisation du logement...) ; En fonction de sa situation personnel, mon ami aura donc en principe accès au PTS, PAS ou PC, Prêt EL...

Les conditions d'acceptation du prêt par la banque ne sont pas non plus liées à la technique d'acquisition du bien, sauf si elle considère que les risques de construction ne sont pas suffisamment encadrés (préférence pour le CCMI dans le cas de la construction)

Ainsi, votre ami sait désormais que s'il choisit de faire construire sa maison il doit avoir recours sauf exception à un Contrat de Construction de Maison Individuel. Il va se renseigner sur les quelques différences existant entre la VEFA et le CCMI, mais il se sent désormais tranquilisé sur le fait que son choix n'aura pas d'impact sur les financements qu'il pourra obtenir.

Il va donc pouvoir se concentrer sur son projet et se projeter dans sa nouvelle résidence principale.