



Mener sereinement votre projet.

Profiter du meilleur financement

VOUS AVEZ TROUVÉ VOTRE TERRAIN. VOUS SAVEZ QUELLE MAISON Y BÂTIR. COMMENT FINANCER L'ENSEMBLE DE VOTRE PROJET ? VOTRE CONSEILLER CETELEM TROUVERA LA SOLUTION ADAPTÉE À VOS ATTENTES ET VOUS GUIDERA AFIN D'OPTIMISER VOTRE BUDGET. AVEC LUI, VOUS ALLEZ BÂTIR LE DOSSIER ADAPTÉ À VOTRE CAS PARTICULIER. PARCE QUE VOTRE CRÉDIT AUSSI SE DOIT D'ÊTRE BIEN CONSTRUIT.

PRÉPARONS ENSEMBLE VOTRE PROJET

Avec votre Conseiller, vous allez d'abord évoquer votre projet, votre situation, vos attentes. Ensuite, vous avancerez ensemble vers la réalisation d'un plan de financement.

Étudier les différentes sources de votre financement

Le point de départ, c'est l'évaluation réaliste du budget dont vous avez besoin pour la réalisation de votre projet (coût du terrain et de la construction, frais annexes, etc.).

Pour financer ce coût global, il faut prendre en compte 3 sources :

- **votre apport personnel** : vos liquidités, votre épargne, vos placements et actions, le déblocage éventuel d'un intéressement ou d'une participation, etc.,
- **le ou les prêts du secteur "aidé" auxquels vous pouvez avoir droit** : Nouveau Prêt à 0 %, Prêt Conventionné (PC) ou Prêt à l'Accession Sociale (PAS), Prêt 1 % Logement, prêt fonctionnaire, prêt de votre mutuelle. Regardez aussi si vous avez intérêt à utiliser le prêt associé à votre PEL ou votre CEL.

PROFITER DU MEILLEUR FINANCEMENT

- Les Prêts Conventionnés et les Prêts à l'Accession Sociale sont proches. Les frais liés à la prise d'hypothèque sont par exemple réduits dans les deux cas. Les Prêts à l'Accession Sociale sont en effet des Prêts Conventionnés, avec des caractéristiques propres.
- Les Prêts Conventionnés présentent le double avantage de permettre aux acquéreurs de bénéficier, s'ils y ont droit, de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et de frais de garantie réduits. Ils sont accordés si le bien immobilier répond à des normes minimales de surface, variables selon la région et le type de logement (neuf ou ancien, appartement ou maison). Leur durée peut se situer entre 5 et 30 ans. Leur taux, fixe ou révisable, est analogue à celui des crédits du secteur libre. Ce qui explique que ces Prêts sont d'autant plus intéressants s'ils donnent droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).
- Les Prêts à l'Accession Sociale (PAS) présentent les mêmes caractéristiques que les Prêts Conventionnés traditionnels, hormis les points suivants :
 - ils sont seulement accessibles aux personnes dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds ;
 - ils permettent à l'emprunteur d'être exonéré de la taxe de publicité foncière sur l'inscription hypothécaire, soit une économie de 0,615 % du capital emprunté ;

- votre crédit immobilier complémentaire :
son montant va être déterminé par votre situation familiale et professionnelle et par votre capacité de remboursement, donc vos revenus mensuels disponibles.

11 **NOTRE CONSEIL**

Informations et simulations pour décider. Votre Conseiller peut vous orienter en analysant vos différentes sources de financement. Il vous informe notamment sur vos possibilités d'obtenir des prêts aidés. Grâce aux simulations, il peut ajuster le montant de chaque crédit pour optimiser votre budget. N'hésitez pas à le solliciter.

COMMENT SAVOIR SI VOUS BÉNÉFICIEZ DU NOUVEAU PRÊT À 0 % ?

Le Nouveau Prêt à 0 % est distribué par les organismes de crédit agréés. Il a pour but de faciliter l'acquisition de la résidence principale aux personnes disposant de ressources inférieures à un plafond, notamment si leur acquisition concerne la construction d'une maison individuelle et l'achat du terrain correspondant. Il concerne, en outre, les personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

Pour prétendre au Nouveau Prêt à 0 %, il est nécessaire pour l'emprunteur de se situer en dessous d'un plafond de ressources imposables au titre de l'année précédant celle de l'offre de crédit (donc les revenus de 2007 pour une offre de crédit émise en 2008). Une exception est à prendre en compte pour les offres émises du premier janvier jusqu'au 31 mars, pour lesquelles on tiendra compte de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de crédit (donc les revenus de 2006 pour une offre de crédit émise au premier trimestre 2008). Le montant de ce plafond varie selon la localisation du logement et le nombre de personnes au foyer.

L'emprunteur doit également fournir :

- l'avis d'imposition de l'année N-2 (de toutes les personnes destinées à occuper le logement) pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} janvier et le 31 mai d'une année N ;
- une déclaration sur l'honneur du revenu fiscal de référence de l'année N-1 (de toutes les personnes destinées à occuper le logement) pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} avril d'une année N et la date de réception de l'avis d'imposition ;



- l'avis d'imposition de l'année N-1 (de toutes les personnes destinées à occuper le logement) pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} juin et le 31 décembre d'une année N. Les plafonds de ressources varient en fonction de trois zones.
- des documents certifiant qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux ans précédant son offre de crédit.

Enfin, le Nouveau Prêt à 0 % ne peut dépasser l'un des deux plafonds suivants :

- 20 % du montant de l'opération ;
- 50 % du montant du crédit ou des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans obtenus pour financer l'opération.

PLAFONDS DES RESSOURCES ET DES MONTANTS DANS LE NEUF

Nombre de personnes du foyer	ZONE A ⁽¹⁾		ZONE B ⁽²⁾		ZONE C ⁽³⁾	
	Plafond des ressources	Montant maximum	Plafond des ressources	Montant maximum	Plafond des ressources	Montant maximum
1	31 250 €	16 000 €	23 688 €	11 000 €	23 688 €	11 000 €
2	43 750 €	22 500 €	31 588 €	16 500 €	31 588 €	16 500 €
3	50 000 €	25 000 €	36 538 €	19 000 €	36 538 €	19 000 €
4	56 875 €	27 500 €	40 488 €	21 500 €	40 488 €	21 500 €
5	64 875 €	30 000 €	44 425 €	24 000 €	44 425 €	24 000 €
6 et plus	64 875 €	32 500 €	44 425 €	26 500 €	44 425 €	26 500 €

Ces plafonds s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 01/04/08

(1) ZONE A : Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.

(2) ZONE B : Agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes situées aux franges de l'agglomération parisienne et dans les zones frontalières ou littorales.

(3) ZONE C : Le reste du territoire.

L'arrêté du 19/12/2003 donne la liste des communes de chaque zone.

L'IMPORTANCE DE L'OFFRE DE CRÉDIT

Il s'agit d'un document qui vous est adressé dès l'acceptation de votre dossier et qui précise les conditions du crédit. Cette offre est valable 30 jours à compter de la date à laquelle vous la recevez. Lorsque vous

la signerez, votre engagement sera définitif. C'est pourquoi vous devez avoir respecté un délai de réflexion d'au moins 10 jours révolus avant de retourner votre acceptation par voie postale, le cachet de la Poste faisant foi.

PROFITER DU MEILLEUR FINANCEMENT

NOS ATOUTS DANS LE NEUF

Dans le cadre du financement de votre construction, nous vous offrons de multiples avantages qui tiennent compte de la particularité de ce type de projet. Découvrez-les pour voir comment optimiser votre budget.

DES FONDS DISPONIBLES AVANT L'OCTROI DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Nous pouvons débloquer les fonds nécessaires au financement de votre terrain avant même que vous ayez obtenu le permis de construire. Le seul document obligatoire est votre certificat d'urbanisme positif qui atteste de la constructibilité du terrain.

L'ABSENCE D'INTÉRÊTS INTERCALAIRES

Chez nous, vous n'avez pas d'intérêts intercalaires à payer et vous pouvez commencer à amortir votre crédit dès la première mensualité, en cas de déblocages successifs. Votre mensualité est alors proportionnelle aux sommes versées. Elle augmentera au fur et à mesure des appels de fonds de votre constructeur.

LE DIFFÉRÉ TOTAL OU PARTIEL DE VOS REMBOURSEMENTS

Vous pouvez ne pas vouloir rembourser tout de suite votre crédit pour faire face à certaines dépenses (exemple : ancien loyer durant la période de préavis ou durant la construction de votre logement). Il vous est donc permis, au démarrage de votre crédit :

- soit de reporter la totalité de vos mensualités pendant la durée de votre construction (pouvant aller jusqu'à 12 mois), en ne versant alors que la prime d'assurance correspondant à votre prêt ;
- soit de ne verser qu'une partie de la mensualité, pendant cette même durée, pour un montant fixé avec votre Conseiller. Votre mensualité augmentera alors au fur et à mesure des déblocages de fonds, mais sans jamais dépasser le plafond que vous aurez fixé le temps que vous emménagiez dans votre nouvelle maison.

UN TAUX PRIVILÉGIÉ GRÂCE À VOTRE PLAN ÉPARGNE LOGEMENT

Vous avez ouvert un Plan Épargne Logement depuis au moins 4 ans. Nous vous octroyons, sous réserve d'acceptation de votre dossier, un crédit immobilier à taux privilégié. Le montant dépend des intérêts acquis par l'épargne et de la durée prévue pour le remboursement. Votre Conseiller vous indiquera le taux dont vous pouvez bénéficier et calculera l'économie que vous pourrez ainsi réaliser.

UNE RÉSERVE FINANCIÈRE

Vous pouvez lors de votre demande de financement prévoir une marge de sécurité de 5 % du montant total de votre construction qui permet de gérer les imprévus et faire face à d'éventuels surcoûts ou changement de devis. Le moment venu, vous fournirez simplement un justificatif pour débloquer les fonds nécessaires.

LE CRÉDIT ADAPTÉ À VOTRE SITUATION

Selon votre projet, vous pouvez avoir besoin d'un prêt qui correspond à une situation particulière ou une attente précise. Pour répondre à votre souhait, nous avons créé des crédits spécialement conçus pour vous. Nous vous proposons également les garanties les mieux adaptées à votre projet.

LES CRÉDITS PROPOSÉS PAR CETELEM

PREMIÈRE ADRESSE

Accédez à la propriété avec une incroyable facilité. Avec le crédit Première Adresse, nous vous donnons le pouvoir d'acheter où vous voulez quand vous voulez. Avec peu ou sans apport, votre acquisition peut être financée dans sa globalité, frais de notaire inclus*. Nous vous permettons de réduire le montant de votre emprunt en vous faisant profiter au maximum des prêts aidés. Sous certaines conditions, vous pouvez bénéficier d'une durée allongée jusqu'à 40 ans et ainsi alléger votre mensualité. Votre crédit est aussi pensé pour s'adapter si vos revenus évoluent !



Au terme de la 1^{ère} année, puis chaque année, vous pouvez augmenter jusqu'à 30 % votre mensualité par rapport à la précédente (sous réserve d'accord du prêteur). Devenir propriétaire va vous sembler vraiment aisé.

BONS PLANS

Réussissez votre construction en toute décontraction. Avec le crédit Bons Plans*, nous inventons la solution spécialement pensée pour votre projet de construction. Le respect de votre budget est une priorité, à la fois lors de la construction, et tout au long de votre crédit. Grâce au différé total ou partiel, vous adaptez au mieux le début de votre remboursement à vos disponibilités. Ensuite, vos fonds sont débloqués dans le respect du calendrier de construction. Grâce au lissage et à l'optimisation des prêts aidés, votre mensualité est toujours adaptée pour préserver votre budget. Dans votre demande de financement, vous pouvez prévoir une marge de sécurité pour des frais imprévus, à étudier avec votre conseiller. Le moment venu, vous fournirez un justificatif pour débloquer les fonds nécessaires. Bref, réussir votre construction va vous sembler simple.

BONS PLANS ECOLOGIE

Transformez vos idées écologiques en avantages économiques.

Avec le crédit Bons Plans Ecologie* associé à votre crédit construction, nous vous aidons pour que votre projet soit encore plus respectueux de l'environnement. À un taux avantageux. Grâce au lissage de ces deux crédits vous réalisez vos envies écologiques sans changer votre niveau de vie. Vous choisirez des matériaux en faveur du développement durable et des économies d'énergie. La loi a mis en place un crédit d'impôt,

soumis à certaines conditions, pour promouvoir les démarches en faveur des économies d'énergie et de l'environnement. Renseignez-vous auprès de votre Conseiller. Parce que pour nous, écologie rime avec économies !

BONS PLANS ÉNERGIE

Faire construire pour devenir producteur d'énergie. Avec le crédit Bons Plans Énergie* associé à votre crédit construction, nous vous aidons pour que votre projet s'inscrive dans une démarche éco citoyenne. Grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de votre future maison, l'énergie du soleil est transformée en électricité et vous devenez ainsi producteur d'énergie renouvelable. Vous percevez chaque année des recettes issues de la vente d'électricité produite sur votre toit, mais également du remboursement de la TVA et de crédits d'impôts en faveur du développement durable prévu par la loi.

* Sous réserve d'acceptation de votre dossier par le prêteur.

** Dans l'hypothèse d'une demande de financement au 31/03/2008 d'un montant de 200 000 euros comprenant deux crédits :

- un crédit Bons Plans d'un montant de 194 000 euros sur une durée de 480 mois. Taux fixe pendant 24 mois suivi d'un taux révisable trimestriellement en fonction du tibeur 3 mois augmenté de la marge. Possibilité de revenir à taux fixe suivant les conditions de l'offre. Coût total du crédit 256 182, 32 euros. TEG 4,95 % (hors frais d'acte). Soit 120 mensualités de 892, 79 euros puis 360 mensualités de 947,34 euros.

- un crédit Bons Plans Ecologie d'un montant de 6 000 euros sur une durée de 120 mois. Taux fixe pendant toute la durée du crédit. Coût total du crédit 546,00 euros. TEG 1,75 % (hors frais d'acte). Soit 120 mensualités de 54,55 euros. Crédit soumis à conditions modifiables à tout moment sans préavis. Sous réserve d'acceptation de votre dossier par le prêteur. Pour tout crédit immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. L'achat est subordonné à l'obtention du prêt. S'il n'est pas obtenu, le vendeur remboursera les sommes versées.

PROFITER DU MEILLEUR FINANCEMENT

ACHAT / REVENTE

Faites construire tout de suite, sans attendre d'avoir revendu.

Avec notre crédit spécial Achat-Revente*, vous pouvez faire construire sans avoir revendu votre bien actuel. Estimé par un expert de l'immobilier, votre logement actuel est considéré comme un apport dans votre financement, même si il n'est pas encore vendu. Nous pouvons prendre en charge 100 % de votre acquisition, vos frais de déménagement, vos frais notariés et la commission d'agence si vous le voulez. Vous pouvez même demander la reprise de vos crédits en cours (immobiliers et consommation). En clair vous passez de propriétaire à propriétaire sans autre apport et avec une seule mensualité à rembourser. À la revente, les bonnes surprises continuent. Vous avez en effet la possibilité de rembourser plus vite, ou plus important, sans aucun frais, et jusqu'à 140 % du remboursement convenu.

LES GARANTIES LIÉES AU CRÉDIT

Tout crédit immobilier doit comprendre une garantie sur le bien financé, constituée par acte notarié. Nous vous proposons une gamme de garanties pour vous permettre de choisir la plus adaptée à votre opération de construction de maison individuelle.

VOTRE PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS (PPD)

Il s'agit d'une sécurité prise sur le bien immobilier financé en garantie du remboursement du prêt. Dans le cadre de la construction d'une maison individuelle, le privilège garantit uniquement les sommes utilisées pour acquérir le terrain, et le cas échéant, un logement achevé. Par conséquent, lorsque l'opération immobilière comprend, outre l'acquisition du terrain, la construction d'une maison individuelle, nous prenons une hypothèque rechargeable pour garantir les sommes destinées à financer cette construction.

VOTRE HYPOTHÈQUE RECHARGEABLE

En plus de garantir un prêt souscrit pour la construction d'une maison individuelle, l'hypothèque rechargeable permet au propriétaire de mobiliser ce bien pour retrouver

une nouvelle capacité d'emprunt et garantir, par exemple, le financement de travaux d'amélioration de son logement ou toute dépense de consommation courante. Ainsi, au fur et à mesure que l'emprunteur rembourse son prêt, il libère une part de garantie lui permettant de souscrire de nouveaux prêts, non prévus au moment de l'inscription de l'hypothèque initiale : c'est le rechargement.

VOTRE CAUTION

Il s'agit d'une garantie sous seing privé accordée à l'emprunteur par un organisme spécialisé (une mutuelle, par exemple ou un organisme financier spécialisé dans le cautionnement mutuel des crédits aux particuliers). Elle présente pour l'emprunteur des avantages par rapport à une garantie hypothécaire : elle est moins contraignante (pas de frais de mainlevée en cas de revente avant la fin du crédit) et parfois moins onéreuse qu'une garantie hypothécaire (un coût parfois moins élevé et une restitution partielle possible en fin de crédit).

ASSURANCE DÉCÈS

Selon les formules, elle couvre, à hauteur du risque assuré, le capital restant dû par l'assuré, si celui-ci décède avant son 85^e, 75^e ou 70^e anniversaire. Elle permet aux héritiers de recevoir le bien immobilier sans avoir à verser de fonds pour la part de risque effectivement assurée sur la tête de l'emprunteur décédé.

À SAVOIR

Si vous avez moins de 35 ans et si vous exercez une activité professionnelle, vous bénéficiez d'une réduction de 50 % sur le montant de votre prime d'assurance (Décès, PTIA, ITT), durant les 5 premières années de votre crédit. Renseignez-vous auprès de votre Conseiller.

* Sous réserve d'acceptation de votre dossier par le prêteur.

ASSURANCE PERTE TOTALE ET IRRÉVERSIBLE D'AUTONOMIE (PTIA)

Cette garantie couvre le capital restant dû par l'assuré (à hauteur du risque assuré), pour le cas où vous êtes reconnu par l'assureur comme étant définitivement dans l'impossibilité de travailler et dans l'obligation d'être assisté par une tierce personne pour effectuer les actes de la vie quotidienne, ceci avant votre 65^e anniversaire. Si cette perte d'autonomie résulte d'une maladie, elle doit intervenir plus de 360 jours après l'adhésion à l'assurance de groupe.

En revanche, aucun délai de carence n'est prévu si cette perte d'autonomie résulte d'un accident.

ASSURANCE INCAPACITÉ TEMPORAIRE ET TOTALE DE TRAVAIL (ITT)

Cette assurance concerne les arrêts de travail résultant d'un accident ou d'une maladie à condition, pour cette dernière, que l'arrêt de travail intervienne plus de 360 jours après l'ouverture de l'assurance chez le prêteur. Les conditions de prise en charge sont déterminées en fonction de la situation professionnelle de l'assuré, qui est appréciée au moment du sinistre. La prise en charge (à hauteur du risque assuré) a lieu pendant la période de l'arrêt de travail jusqu'au 65^e anniversaire. Les acquéreurs n'exerçant pas d'activité professionnelle et âgés de moins de 60 ans peuvent également souscrire cette assurance.

LES "SERVICES PLUS" LIÉS À VOTRE CRÉDIT

Pour rendre votre crédit encore plus simple, plus souple et plus sûr, nous l'avons enrichi de nombreux avantages, dont la modulation ou le report des mensualités. Ce sont les Services Plus. Ils viennent s'ajouter aux caractéristiques de votre crédit, quelle que soit la formule pour laquelle vous optez. Chacun peut en bénéficier. Il vous suffit de vous renseigner auprès de votre Conseiller.

VOTRE GARANTIE REPORT CHÔMAGE

Vous pouvez dès la fin de la première année de crédit, et en cas de licenciement, reporter votre mensualité en fin de crédit pendant une période allant jusqu'à 18 mois consécutifs. Ce droit vous est acquis à partir du 181^e jour suivant la date de premier versement des allocations chômage. Vous pouvez bénéficier ensuite d'un ou de plusieurs autres reports, pour une période maximale de 18 mois, soit jusqu'à 3 ans au total.

VOTRE ASSURANCE COMPLÉMENTAIRE CHÔMAGE

En plus de la Garantie Report Chômage, vous pouvez souscrire une Assurance Complémentaire Chômage facultative. Celle-ci intervient après les 180 jours du Report Chômage et peut prendre en charge le versement de vos mensualités. Elle peut être sollicitée pendant plusieurs périodes de chômage d'une durée maximale de 360 jours chacune, pour une protection pouvant aller jusqu'à 1 080 jours au total durant la vie du prêt.

Les conditions, les risques garantis et les exclusions de ces différentes assurances sont détaillés dans la notice reprenant les conditions générales d'assurance jointes à votre offre de crédit.
Assureur : CNP - 4, place Raoul Dautry - 75716 Paris Cedex.
Entreprise régie par le code des assurances.

À SAVOIR

Nous vous remboursons 50 % des primes hors taxes versées au titre de l'Assurance Complémentaire Chômage facultative si aucun incident de gestion ou d'assurance n'est survenu pendant la durée du crédit.