



Deux solutions pour construire à crédit votre pavillon...

par Raymond GAST

...en profitant de primes et de prêts

SI vous voulez faire construire un pavillon pour vous loger ou pour le mettre en location, à condition qu'il ne s'agisse pas de locations saisonnières (location pour les vacances au bord de la mer, par exemple), vous pouvez bénéficier d'un système de primes et de prêts qui allégeront le capital nécessaire et l'amortissement de votre maison.

Deux solutions s'offrent à vous :

La première, dite de *droit commun*, vous permet de faire construire suivant le plan que vous choisirez en toute liberté avec votre architecte, sous réserve de certaines conditions.

La seconde, dite *Plan Courant*, vous oblige à vous conformer à des plans-types de logements économiques et familiaux. Cette restriction est compensée par des avantages, dont les principaux sont : la prime sera plus forte que dans la première solution et le pourcentage du prêt plus élevé.

Nous allons examiner séparément les deux cas.

PREMIERE SOLUTION : PRIMES ET PRETS DE DROIT COMMUN

Toute personne qui construit un logement neuf pour l'habiter ou le louer a droit, pendant 20 ans, à recevoir une prime de 600 francs par m² habitable, sous certaines conditions que nous analyserons plus loin.

L'octroi de ces primes est un avantage non négligeable. En effet :

— Si vous avez des capitaux suffisants pour construire, vous jouissez, en fait, d'un revenu du capital engagé.

— Si vous empruntez pour construire, cette prime vous aidera à payer les intérêts du prêt et à le rembourser.

Formulons cependant une réserve : que deviendrait cet avantage, dans le premier cas, si la valeur de la monnaie baissait ?

Les conditions. — Ce que vous pouvez construire.

Les primes ont été instituées pour favoriser la construction de logements moyens et de qualité suffisante. Elles ne seront donc pas obtenues pour des locaux trop petits, trop vastes, de mauvaise qualité, ni pour les résidences secondaires construites pour les vacances ou les week-ends. Mais vous pouvez construire un pavillon pour prendre votre retraite et le mettre en location. Le moment venu, les locataires n'auront pas droit au maintien dans les lieux.

On juge trop petit, un logement dont la surface habitable n'atteindrait pas 15 m².

Les logements trop vastes exclus du bénéfice de la prime sont ceux qui dépassent 190 m² de surface habitable pour les maisons individuelles.

Mais la prime n'est allouée que jusqu'à une limite de 90 m². Deux cas se posent donc :

— Si le pavillon a plus de 15 m² et moins de 90 m², la prime est calculée sur la surface habitable réelle.

— Si le pavillon a entre 90 m² et 190 m², il n'y a pas exclusion totale, mais la prime n'est accordée que jusqu'à 90 m² de surface habitable.

(Par dérogation exceptionnelle dans les habitations rurales des exploitants ou salariés agricoles, la surface de la salle commune n'est pas comprise dans la surface totale des logements.)

Qu'est-ce que la surface « habitable ».

— Nous avons employé ci-dessus le terme « surface habitable », car ce n'est pas la surface totale qui est à considérer dans les calculs. Qu'entend-on par là ?

La surface habitable est la surface intérieure du logement, *déduction* faite de l'espace occupé par :

— murs, cloisons, emmarchement, trémies d'escaliers.

— gaines de cheminées, embrasures de fenêtres ou portes ne dépassant pas 0,30 m de profondeur.

- caves, sous-sols, combles inhabitables.
- parties du local inférieures à 2,20 m de hauteur,
- remises, garages, terrasses, buanderies, etc.

Vous pouvez évidemment prévoir ces dépendances, mais elles ne sont pas comptées dans la surface donnant lieu à prime.

Extension et surélévation. — Vous pouvez profiter également des primes dans les mêmes conditions pour agrandir une maison existante en y adjoignant de nouvelles pièces.

Vous pouvez aussi surélever votre maison (en exhaussant les murs existants de 0,50 m au minimum), en supprimant les combles pour les remplacer par des locaux habitables, en faisant construire un étage.

Si vous démolissez une maison vétuste, pour la faire reconstruire entièrement vous bénéficierez également de la prime.

Mais n'oublions pas que pour construire, il faut un permis. Ce permis de construire est indispensable pour obtenir l'attribution de la prime.

Ce permis n'est accordé que pour les projets de construction ayant des qualités suffisantes (nature des matériaux, hygiène, conception du local — conformité au plan d'urbanisme).

Il est bon de suivre les conseils suivants :

- Faire attention à l'orientation, à l'ensoleillement en tenant compte de la meilleure utilisation du terrain.

- N'employer que des matériaux durables et protégeant bien des intempéries.

- Respecter dans une certaine mesure le cadre local (type de construction).

- Réduire au minimum les espaces morts.

- Prévoir un équipement sanitaire suffisant (W.C. intérieurs, sauf impossibilité).

Paiement. — La prime est payée annuellement par le Crédit Foncier de France, sans formalités. Elle est versée à un compte chèques-postaux. Le premier versement est fait quelques mois après l'achèvement des travaux.

La prime est considérée par le fisc comme un capital fractionné, elle n'est donc pas imposable sur le revenu.

La demande de prime. — La demande est faite sur papier libre. Vous trouverez le modèle officiel à votre mairie.

Elle doit être déposée :

- soit à la mairie.

- soit à la direction départementale du Crédit Foncier.

- soit à la Préfecture (service départemental de l'Urbanisme et de l'Habitation).

Aucune pièce spéciale n'est à joindre à la demande, mais si vous vous adressez à la mairie, vous pouvez déposer la demande de prime en même temps que la demande de permis de construire.

Une décision de principe est adressée à l'intéressé avec indication provisoire du montant de la prime. Les travaux devront être commencés dans les six mois.

La décision définitive et l'octroi de la prime n'interviendront qu'après l'achèvement des travaux et sur la présentation d'un certificat

du maire attestant la conformité de ces travaux avec le permis de construire.

Mais la décision de principe d'octroi de la prime présente un grand intérêt car c'est elle qui va servir de pièce justificative pour obtenir un prêt.

En résumé, le permis de construire entraîne l'octroi de la prime qui, à son tour, permet d'emprunter.

Les prêts. — Vous pouvez emprunter auprès du Crédit Foncier 70% du devis. Le devis servant de base au calcul du prêt comprend : le coût total des travaux, les honoraires d'architecte, les frais de branchement aux réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, mais non la valeur du terrain.

Il est bien entendu que ce pourcentage de 70% du devis est un *maximum*, car les abattements sont faits pour différentes raisons :

- devis comportant des prix trop élevés qui, dans ce cas, seront ramenés pour le calcul au coût moyen pratiqué dans la région,

- caves trop développées, excès de dégagements, débarras ou pièces annexes, etc.

- éloignement de la voie publique pour les canalisations, etc.,

- caractère de la construction (simplicité, pas de dépenses somptuaires).

En fait, comme l'a ainsi résumé « La Vie Française » dans une page réservée aux différents moyens de se loger, le prêt de 70% est possible sous les restrictions ci-après :

a) Le guichet du Crédit Foncier ne s'ouvre que si le coût de la construction ne dépasse : 1.300 francs, valeur 1939, pour les maisons individuelles par m² hors œuvre pondéré. (Ce plafond ne s'applique en droit qu'aux prêts dits élargis, mais l'utilisateur sera prudent de s'inspirer de ces plafonds même pour des prêts non élargis). Seul l'architecte qui a établi les plans, peut faire le calcul assez complexe de ce que sont les m² hors œuvre pondérés.

Il devra multiplier ce prix de base par le coefficient d'adaptation départementale, actuellement de 21,20 pour la Seine et la Seine-et-Oise, 19,60 pour la Seine-et-Marne.

Donc, toute construction dépassant ces chiffres, même si elle bénéficie de la prime, ne peut franchir ce premier barrage. On ne prête plus aux riches.

b) Si l'on franchit ce barrage, le Crédit Foncier prêtera sur la base d'un maximum de 1.120 francs, valeur 1939, pour les maisons individuelles, par m², selon les tableaux ci-après :

Surface habitable	Taux applicable
par tranche :	
de 0 à 110 m ² ...	70 %
de 111 à 130 m ² ...	30 %
de 131 à 150 m ² ...	15 %
au delà	0 %

Un exemple chiffré. — Pour fixer les idées, voici un exemple.

Vous avez décidé de construire une maison de 110 m² dont le devis atteint 2.575.000 francs.

(Suite page 120)

Deux solutions pour construire à crédit votre pavillon...

...en profitant de primes et de prêts

(Suite de la page 31).

Vous avez obtenu un prêt à 20 ans, soit :
70 % × 2.575.000 = 1.802.500 francs.

Vous devez disposer immédiatement de :

Coût du terrain (hypothèse)	400.000
30 % de 2.575.000	772.500
Frais (acte, inscriptions hypothécaires, 6 %)	108.150
Total	1.280.650

Vous aurez à payer ensuite les intérêts (6,80 %) puis à procéder au remboursement (à raison de 9,221 % pour un prêt à 20 ans). Voici comment s'échelonnent les paiements.

Cinq premières années :

6,80 × 1.802.500	122.570
à déduire prime (au plafond de 90 m ² à 600 francs)	54.000
Reste à payer par an	68.570
De la dixième à la vingtième année : 9,221 % × 1.802.500 ..	166.162
moins la prime	54.000
Reste par an	112.162

On voit, par cet exemple, que l'intérêt est de 6,80 %.

Quant au remboursement qui commence à partir de la sixième année, le taux comprend l'intérêt et une fraction du capital. Ces annuités varient suivant la durée du prêt que vous avez choisi. Ces annuités sont les suivantes :

13,945 %	pour un prêt de 10 ans.
10,738 %	" " de 15 ans.
9,221 %	" " de 20 ans.

Si vous obtenez consolidation du prêt (tous renseignements au Crédit Foncier, 46, rue Cambon à Paris), vous pouvez attendre 25 et 30 ans de délai. Dans ce cas, les taux seront :

8,374 %	pour 25 ans.
7,857 %	pour 30 ans.

Prêts complémentaires. — Malgré ces facilités, il reste encore à la charge du futur constructeur un apport initial assez important. Vous pouvez trouver des sources supplémentaires de crédit suivant votre situation personnelle auprès : de la caisse des cadres, des caisses d'allocations familiales ou auprès de votre employeur (dans le cadre de la contribution de 1 % sur les salaires; ce prêt ne peut dépasser 20 % du coût de la construction; il ne peut être remboursé en moins de 10 ans et son intérêt ne doit pas dépasser 3 %).

Nous venons d'exposer les grandes mesures législatives qui permettent de jouir d'un certain nombre d'avantages pour construire une maison individuelle. Suivant diverses modalités, vous pouvez du reste bénéficier d'avantages pour construire un immeuble. Mais pour accélérer encore la construction, le précédent ministre de la Reconstruction, M. Courant, a mis au point un plan qui porte son nom et dont l'idée maîtresse est la suivante : donner des facilités plus grandes et simplifier les formalités pour les constructeurs qui accepteront de bâtir des maisons individuelles (ou des logements) conformes à des plans-types agréés par le ministère.

Quelles sont les différences avec le droit commun? Les voici :

1° Les maisons (ou logements) doivent répondre à des caractéristiques précises et être construits suivant un plan à choisir dans un catalogue dressé par le ministère (nous précisons ces caractéristiques).

2° Ces maisons bénéficieront à partir de leur achèvement, et pendant vingt ans, d'une prime annuelle par mètre carré de surface habitable de 1.000 francs (au lieu de 600 francs).

3° Le prêt du Crédit Foncier pourra atteindre 80 % des dépenses, éventuellement prix d'achat du terrain compris.

Les caractéristiques. — Surfaces. — Les maisons ou logements devront respecter les normes suivantes :

Type	Composition	Surface minimum (m ²)	Surface maximum (m ²)
F. 2	2 pièces principales	34	45
F. 3	" "	44	57
F. 4	" "	53	68
F. 5	" "	63	82
F. 6	" "	77	96
F. 7	" "	91	110

Prix de revient. — Le prix de revient ne devra pas excéder les plafonds ci-dessous pour les maisons individuelles :

F. 2	1.250.000 francs
F. 3	1.500.000 francs
F. 4	1.750.000 francs
F. 5	2.000.000 francs
F. 6	2.400.000 francs
F. 7	2.700.000 francs

Ces prix ne comprennent ni l'achat du terrain, ni les frais de voirie et de branchement, ni les honoraires d'architectes. Ils sont majorés de 10 % pour la Seine et la Seine-et-Oise.

Qualité. — La construction doit être définitive et capable de durer 50 ans dans des conditions d'entretien normal.

Équipement. — L'équipement devra comprendre au minimum :

- Éclairage électrique,
- une douche, un lavabo, un évier,
- un W.C. intérieur,
- un bûcher ou un cellier, ou une cave.

Il peut y avoir dérogation pour les premières conditions (s'il n'existe pas de réseau de distribution à proximité, par exemple).

La prime de 1.000 francs. — La définition de la surface habitable est inchangée. Les conditions sont les mêmes que dans la première solution. Des primes complémentaires dont le taux varie de 100 à 400 francs sont accordées par les départements pendant 5 ans. Il est bien entendu que les maisons construites doivent être des habitations principales. Elles peuvent être louées.

A la demande de prime, on devra joindre deux pièces supplémentaires :

— Un devis estimatif qui est un engagement de l'entrepreneur.

— Une déclaration signée par l'intéressé indiquant l'usage qui sera fait du logement, la situation de famille de l'occupant et des conditions actuelles de logement.

Le prêt de 80 % sera calculé suivant une procédure simplifiée sur le montant du devis présenté dans la limite des prix indiqués ci-dessus et sur les dépenses accessoires dans les conditions suivantes :

Les frais de branchement aux réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, le prix d'achat du terrain sont pris en considération pour le calcul du prêt.

Toutefois, le prix du terrain n'est retenu que dans la limite de 12 % des maxima du prix de revient total fixé pour la maison.

Le terrain doit avoir été acquis à une date récente et en vue de la construction.

Ne sont pas retenues les dépenses :

— de viabilité, d'aménagement du terrain, à moins qu'il ne s'agisse d'une construction groupée d'au moins 10 logements.

— les dépenses de clôture, de voirie, d'actes, d'honoraires d'architectes, et de notaires.

Un exemple chiffré. — Prenons le cas (très favorable au constructeur) d'une famille de 4 enfants ayant droit à l'allocation logement et aux allocations familiales qui veut construire un 5 pièces (F. 5.) de 70 m² de surface habitable. Le devis est de 2.300.000 francs (12 % terrain et branchement compris). (Nous ne tenons pas compte de l'apport initial pour l'achat du terrain).

Voici la marche de l'opération :

FINANCEMENT

Prêt	Subvention des allocations familiales	Part du constructeur	Frais	Apport initial
1.840.000	150.000	310.000	50.000	360.000

REMBOURSEMENT

1 ^{re} à 5 ^e années	Annuité	A déduire		Reste à verser par an
		Prime	Allocat. logement	
1 ^{re} à 5 ^e années	117.760	70.000	25.500	22.260
6 ^e à 20 ^e années	197.580	70.000	95.600	31.980

MARS 1954



LA PHOTO COULEUR EN 1954

1954 est l'année où la Photo en couleur va connaître une extraordinaire vague parfaitement justifiée. Amateurs vous devez essayer ce procédé moderne. Mais entourez-vous de toutes garanties pour la qualité de vos travaux en vous adressant à une maison très spécialisée qui peut seule vous donner toute satisfaction.

Délai d'exécution rapide. Documentation et échantillons gratuits.

PHOTO-HALL
"SERVICE COULEUR"

5 RUE SCRIBE-PARIS-OPERA

MÉCANIQUE POPULAIRE

L'AUTOMOBILE

144 pages - 500 photos - 150 francs



Le guide indispensable à tous les automobilistes

MÉCANIQUE POPULAIRE

154, rue du Faubourg Saint-Denis
PARIS (X^e)
C.C.P. 5.409-16

Recommandez-vous de « Mécanique Populaire » lorsque vous écrivez à nos annonceurs.

le ministère ne tient pas compte des augmentations du taux des allocations familiales à compter du 1^{er} janvier 1954.

2^o L'évaluation de l'allocation de logement est faite en supposant que la famille a des ressources s'élevant à 49.600 francs par mois — allocations familiales comprises.

Pour demander le permis de construire

La demande de permis de construire doit être rédigée en double exemplaire, sur un modèle type que l'on se procure à la mairie.

Il faut y joindre :

— plan de situation au 1/2.000 au minimum, avec indication des voies publiques les plus proches. La nature et la largeur des voies d'accès y seront indiquées;

— plan-masse au 1/500 indiquant l'orientation, la limite du terrain, l'implantation des bâtiments projetés. L'emplacement des constructions voisines, le nombre d'étages et la hauteur y seront indiqués;

— plans d'exécution : plans, coupes, élévation à l'échelle de 1 cm par mètre au minimum, mentionnant le mode d'alimentation en eau, les W.C., les canalisations d'évacuation, les conduits de fumée et de ventilation, etc., la nature des matériaux prévus pour la construction de ces conduits, la destination des différents locaux.

On joindra à la demande la copie conforme de l'arrêté d'alignement et de nivellement et une notice descriptive des constructions projetées.