

Pratique

10 conseils pour décrocher votre prêt

Pour obtenir votre prêt aux meilleures conditions, soignez votre dossier. De nombreux points vont être étudiés de près par le banquier. Et certains peuvent s'avérer rédhibitoires.

par Manuel Apruzzese



En allongeant la durée du prêt on augmente son coût mais on diminue les mensualités.

Le financement est la première étape de votre projet de construction. Pour être sûr de décrocher votre prêt aux meilleures conditions, il faut soigner certains points de votre dossier. Et connaître les possibilités offertes par la loi. Un dossier bien ficelé sera le gage d'une certaine sérénité pendant de nombreuses années. L'analyse du

taux d'endettement va être le premier critère d'acceptabilité du dossier. Ça passe ou ça casse. Si vous dépassez les 30 % vous essuieriez un refus. Ensuite, pour juger de la qualité de votre demande le banquier va réaliser ce qu'on appelle un « scoring » de votre profil d'emprunteur. A partir de données qualitatives et quantitatives, la banque va établir une note qui définira

la qualité du dossier de l'emprunteur. Attention chaque banque a sa méthode. Le plus souvent elle intègre l'apport personnel, la situation professionnelle (contrat et ancienneté), le montant et la durée du prêt, la situation familiale des emprunteurs, leur âge et leurs revenus.

1 L'apport personnel est essentiel

Même si l'apport n'est pas obligatoire, se présenter avec des économies sera apprécié par votre banquier. En dehors de quelques dossiers particuliers, emprunter sans apport est difficile. Cela concerne principalement une clientèle jeune à fort potentiel salarial ou possédant une épargne bloquée. L'apport participe à la qualité du dossier. Plus il sera important et plus votre demande sera jugée sérieuse et sans risque. Et meilleures seront les conditions offertes. C'est aussi un bon moyen de montrer sa capacité d'épargne et la seule solution pour faire baisser significativement le taux d'endettement. On estime en général qu'il vaut mieux se présenter avec une somme équivalente à 10 ou 20 % de l'acquisition. Pour vous constituer un

pécule vous pouvez d'abord mobiliser votre épargne, bénéficier d'une aide familiale ou souscrire un Prêt à taux zéro. Il est constitutif d'apport.

2 Un compte courant bien tenu

Si vous avez un projet à six mois ou un an préparez-vous. Lors de l'élaboration de votre demande de prêt, vous allez devoir fournir trois ou quatre mois de relevés de compte. Si votre compte courant présente des accidents de paiements ou des découverts réguliers, vous risquez de faire face à un refus de prêt. Dans le meilleur des cas, si votre demande est acceptée, n'espérez pas un taux attractif. Alors si vous n'êtes pas pressé, différez votre demande, le temps de « nettoyer » votre compte. Un fichage à la Banque de France ou un endettement excessif seront rédhibitoires. Posséder un livret d'épargne ou un Plan épargne logement régulièrement alimentés sera très bien perçu par le banquier. En outre cela pourra venir compenser un taux d'endettement élevé.

3 Attention au saut de charges

Il est rare que la mensualité du prêt soit inférieure au loyer. Le plus souvent la charge mensuelle est plus élevée. Le saut de charges est un critère important analysé par le banquier. Si ce dernier estime que la différence est trop importante, il risque de refuser votre demande. Un saut de charges nul ou même négatif est le meilleur cas de figure. Il est primordial que l'écart soit le plus faible possible entre le loyer et la mensualité du prêt pour que l'accession à la propriété se fasse sereinement.

N'oubliez pas de compter toutes vos charges fixes incompressibles. Une fois retranchées de vos revenus, c'est ce que le banquier appelle le « reste à vivre ». Un critère important dans l'obtention du prêt.



L'éloignement coûte cher

Les terrains à bâtir sont rarement situés dans les centres-villes. Il faut donc s'excéntrer. Ce qui engendre des frais de transport (carte de transport, deux voitures, carburant...). Pensez à les estimer. Ils participeront au saut de charges.

Lors de l'emménagement on achète souvent une cuisine neuve avec de nouveaux équipements électroménagers, une cheminée ou un poêle à bois. Il y a aussi des clôtures à réaliser ou des travaux de plantation dans le jardin. Des frais souvent non budgétés. Mieux vaut donc conserver un peu de liquidités pour ne pas avoir recours à un nouveau prêt qui amputera un peu plus le reste à vivre. Et augmentera le taux d'endettement.

4 Taux d'endettement maximal

Bien qu'aucune règle juridique ne le fixe, le seuil maximal couramment admis par les banques est de 33 % du revenu net annuel. Globalement vos revenus devront être trois fois supérieurs à la mensualité du prêt. Attention, le taux d'endettement prend

en compte tous les prêts souscrits, y compris les crédits à la consommation, les prêts auto... Pour augmenter son pouvoir d'achat immobilier mieux vaut donc solder les différents petits prêts. Reste que les banques peuvent moduler à la hausse ou à la baisse ce taux. Si le reste à vivre est jugé confortable la banque pourra tolérer un taux de 35 % ou plus. En revanche si ce reste à vivre est jugé trop juste, le taux d'endettement pourra être ramené à 30 %.

5 Un reste à vivre suffisant

La notion de reste à vivre ou quotient familial est un critère appliqué aux revenus modestes. Son objectif est de déterminer si le ménage peut subvenir à ses besoins courants une fois les mensualités payées. Comme son nom l'indique, le reste à vivre c'est ce qu'il vous reste une fois les dépenses incompressibles soustraites de vos revenus. C'est un paramètre essentiel pris en compte par les banques. Même avec un taux d'endettement de seulement 20 %, si votre reste à vivre est jugé insuffisant, cela sera considéré comme un handicap par la banque. Pour évaluer ce



Avis de spécialiste

Trois questions à Eric Bossaert, formateur, animateur de réseau et responsable d'agence chez le courtier **PresseTaux**.

Faire construire sa maison :

Pour vous qu'est-ce qu'un bon dossier ?

Eric Bossaert : Si l'aspect financier est naturellement primordial, il faut que le client ait vu préalablement plusieurs constructeurs pour se faire une idée aussi précise que possible de son projet et de l'enveloppe qu'il va y consacrer. Mieux vaut avoir rencontré deux à trois constructeurs. Il devra aussi s'informer sur les terrains. Il doit également posséder de l'apport et de l'épargne. L'épargne devant servir aux coûts annexes.

Y a-t-il un point sur lequel l'emprunteur doit porter une attention particulière ?

Si le client signe un contrat de construction de maison individuelle chez un constructeur, l'assurance dommages-ouvrage est systématiquement incluse. Donc intégrée dans le prix. En revanche s'il passe par un maître d'œuvre, il devra la souscrire de façon individuelle car elle est obligatoire. Un surcoût à ne pas négliger qu'il faudra intégrer dans son budget.

Que doit vérifier l'emprunteur avant de se lancer ?

Le saut de charges est une notion très importante pour les banquiers. Si la mensualité est plus importante que le loyer, l'emprunteur doit pouvoir l'assumer sans trop de difficultés. Si ce n'est pas le cas il s'expose rapidement à des problèmes de trésorerie. C'est un point du dossier que nous examinons avec attention.

qui vous reste une fois la mensualité du prêt prélevée, vous devez prendre en compte les impôts locaux (taxes foncière et d'habitation), assurance et prêt auto, une éventuelle pension alimentaire, les différents abonnements téléphoniques, internet, télévision... Toutes ces charges mises bout à bout pouvant se révéler très lourdes. La somme qui vous reste une fois tout payé est le reste à vivre.

6 Pensez aux prêts aidés

Le Prêt à taux 0 % Plus. Appelé également

PTZ+, c'est un crédit réglementé destiné à financer un logement neuf. C'est un coup de pouce non négligeable car il est sans intérêts. Il est destiné essentiellement aux primo-accédants ou aux personnes n'ayant pas été propriétaires dans les deux ans précédant l'achat. Son attribution et son montant dépendent des ressources, de la composition du ménage et de la zone géographique. Pour le calcul du PTZ+, on applique un pourcentage au coût maximal de l'opération toutes taxes comprises dans la limite d'un plafond. Ce coût comprend le prix de la construction. Les frais d'actes notariés et les droits d'enregistrement ne sont pas compris.

Le prêt Action logement. Si vous travaillez dans une entreprise de plus de dix salariés, vous pouvez bénéficier du prêt Action logement (ex-1 % logement). Son montant varie de 7 000 à 25 000 € en fonction de la zone géographique du projet. Attention, le prêt ne

pourra pas dépasser 30 % du prix de l'opération. L'enveloppe pourra être majorée en cas de mobilité professionnelle ou pour réaliser des travaux d'accessibilité. Le taux d'intérêt est fixé actuellement à 1,75 % hors assurance. Pour l'obtenir, il suffit de s'adresser au service du personnel de l'entreprise. La durée du prêt est de 20 ans maximum. **Le prêt conventionné.** Il est octroyé sans conditions de ressources. Il bénéficie d'un taux plafonné variant selon sa durée. Il ouvre droit aux Aides personnalisées au logement sur toute la durée du prêt. Autre avantage, l'emprunteur bénéficie de la garantie Crédit Logement. Les frais de dossier sont limités et les frais de garantie réduits.

Le prêt PAS. C'est une variante du prêt conventionné. Il ouvre droit aux APL qui viendront en déduction de la mensualité du crédit. Avec le prêt PAS, les frais de dossier sont plafonnés à 500 €, l'hypothèque qui garantit le prêt est exonérée de publicité de taxe foncière et les émoluments du notaire sur le dossier de crédit sont minorés.

7 Les services d'un courtier

Vous n'avez pas l'âme d'un négociateur ? Passez par un courtier. Ils ont tous des partenariats avec les banques nationales mais aussi avec les caisses régionales.

Certaines enseignes ne sont présentes que sur internet tandis que d'autres misent sur une présence physique avec un réseau d'agences. Si votre dossier est accepté par le courtier, vous serez sûr d'obtenir une réponse posi-

Tant que le versement des fonds n'a pas été effectué, le client ne doit pas donner d'argent au courtier.

tive. Il soumettra votre dossier à ses banques partenaires qui feront alors leurs propositions. Le courtier se rémunère sur chaque dossier concrétisé. Certains touchent une commission de l'établissement bancaire (environ 1 % de la somme prêtée) d'autres prennent des frais d'honoraires correspondant à un pourcentage plafonné de la somme prêtée. Si le prêt provient d'un autre réseau que le vôtre, ce dernier peut demander une domiciliation des comptes de l'emprunteur. Pour faciliter le transfert de comptes d'un établissement à l'autre les réseaux possèdent des services dédiés. Avec votre accord votre nouvelle banque va se charger de toutes les formalités : changement de domiciliation auprès des créanciers et des débiteurs, mise en place des virements...

8 Jouez sur la durée

Pour améliorer le reste à vivre et diminuer la mensualité, vous avez la possibilité d'allonger la durée du crédit. Attention, plus la durée s'allonge, plus le taux monte ! Et plus le coût global du crédit augmente. Même si cela coûte cher, cela reste malgré tout un bon moyen d'augmenter son pouvoir d'achat immobilier ou son reste à vivre en faisant baisser la mensualité. Avant de vous lancer n'hésitez pas à faire réaliser des simulations. Le résultat est immédiat (cf tableau ci-dessous).

Modulez la durée du crédit

Durée	Taux d'intérêt moyen	Mensualité	Coût
20 ans	3,20 %	1 129 €	70 960 €
25 ans	3,60 %	1 012 €	103 600 €
30 ans	4,30 %	990 €	156 400 €

9 Choisir entre l'hypothèque et la caution

Il n'y a pas d'emprunt sans garantie. Vous avez le choix entre l'hypothèque et la caution. Avec une hypothèque la banque peut saisir la maison en cas de défaillance de l'emprunteur. Elle la revendra pour recouvrer les sommes restant à rembourser. Elle coûte en général 2 % du montant emprunté. Reste que l'hypothèque n'empêche pas de vendre son bien avant qu'il ne soit totalement remboursé. Si le prêt est totalement soldé par le produit de la vente, l'hypothèque est alors levée. Si la vente est réalisée pour acheter un autre bien elle sera alors transférée sur le nouveau prêt.

Avec la caution, l'emprunteur verse une cotisation à un établissement spécialisé qui garantit la créance. En cas de défaillance il remboursera la banque puis se retournera contre l'emprunteur. La caution coûte 2 à 3 % du montant emprunté. Si l'hypothèque est systématique et sans demande de la part de l'emprunteur, la caution est un acte volontaire. Après examen du dossier, l'organisme de cautionnement acceptera ou refusera la demande.

Si le prix de l'hypothèque et la caution sont sensiblement identiques, les frais sont en revanche plus élevés sur l'hypothèque. Il faut en effet s'acquitter de la taxe de publicité

foncière, des droits de timbres et régler les émoluments du notaire. En outre, avec la caution, une partie de la cotisation sera restituée une fois le prêt remboursé, sans oublier qu'il n'y a pas de frais d'enregistrement.

10 La délégation d'assurance

L'assurance décès invalidité est obligatoire. Elle est systématiquement proposée à chaque emprunteur. Depuis la loi Lagarde vous avez la possibilité de sortir du contrat groupe de la banque et souscrire librement une assurance décès invalidité auprès d'une compagnie indépendante. C'est ce qu'on appelle la délégation d'assurance. Vous pourrez diviser par deux le coût global de l'assurance. Si vous êtes jeune et en bonne santé optez pour la délégation d'assurance ! Le contrat sera taillé sur votre profil, ce qui n'est pas le cas du contrat groupe. Adoptée le 17 décembre dernier la loi Hamon va permettre aux emprunteurs immobiliers de bénéficier d'un délai d'un an pour renégocier l'assurance décès invalidité liée à leur prêt. ■

A savoir

On ne peut pas vous refuser un autre contrat d'assurance dès lors qu'il présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance groupe. Si ce n'est pas le cas, la banque pourra refuser purement et simplement la délégation. Elle devra cependant motiver sa décision.