

## **VOTRE CRÉDIT IMMOBILIER**

### **Le plan de financement**

Si vous envisagez de recourir à un prêt immobilier, commencez par procéder à un rapide bilan de vos possibilités financières, c'est-à-dire quels sont vos besoins et vos ressources.

*Vos besoins* : frais de notaire, frais d'agence, prix d'acquisition du bien, frais de garantie du prêt, travaux éventuels,

*Vos ressources* : apport personnel, 1% patronal, PEL, Prêt à taux zéro, reste à financer soit le prêt principal

Vos besoins doivent être équivalents à vos ressources.

Une première et simple estimation consiste à évaluer combien vous pouvez rembourser chaque mois. Vous pouvez envisager au minimum une mensualité de remboursement qui équivaut au montant de votre loyer mensuel (hors charge). Attention toutefois à ne pas surestimer votre capacité de remboursement mensuel, car vous vous acheminez vers un engagement à long terme.

On considère généralement que la capacité d'endettement pour les divers crédits est de l'ordre de 33% du revenu mensuel net (hors crédit en cours).

### **Quel montant et durée du prêt choisir ?**

La durée des prêts proposés s'est allongée. Les instituts financiers peuvent vous proposer des prêts sur 30 ans.

Effectivement, il faut penser que sur une longue durée, les taux d'intérêt sont majorés inévitablement de 0,30 à 0,60%. Ainsi, en passant de 15 à 25 ans, on diminue la mensualité de 20% mais on augmente le coût total du crédit de 40%.

Si le coût total du crédit augmente avec la durée, ce coût ne doit pas être déterminant dans la construction de votre projet. En effet, la durée de vie réelle d'un emprunt est généralement très inférieure à sa durée initiale.

En raison de la vente du bien avant l'échéance du prêt (7ans en moyenne pour une première acquisition), à la suite de remboursements anticipés partiels ou totaux, ou par la faculté ouverte à l'emprunteur d'accélérer le remboursement de son crédit grâce à la modulation d'échéance

## **Quel type de crédit choisir ?**

### Le nouveau prêt à 0%

Pour financer l'achat de votre résidence principale (neuve ou ancienne), vous pouvez bénéficier d'un nouveau prêt à taux 0% si le revenu annuel imposable (N-1) après abattement de votre ménage ne dépasse pas un plafond fixé par l'Etat. Il doit être associé à un prêt complémentaire (Epargne logement, prêt PAS, ...).

### Le prêt conventionné

Accordé sans condition de ressource, le PC doit servir à l'achat d'un logement destiné à la résidence principale ou à la location : si le propriétaire signe une convention avec l'Etat, le locataire peut, sous réserve de conditions de ressources, bénéficier de l'Aide personnalisée au Logement (APL), une prestation de la Caisse d'Allocation familiale.

### Le prêt PAS

Si vos revenus ne dépassent pas un plafond réglementaire, le PAS ouvre droit au versement de l'APL, qui viendra directement en diminution de vos charges de remboursement.

### Le prêt Epargne Logement

Un grand classique du financement immobilier : pour l'acquisition ou la construction de votre résidence principale, comme pour la réalisation de travaux, l'Epargne Logement, sous forme de plan ou de compte, présente de nombreux avantages. Votre plan de financement s'appuiera sur l'utilisation optimale des « droits à prêt » qui déterminent le montant du prêt pouvant vous être accordé.

Si vous pouvez bénéficier de l'une ou l'autre de ces formules de prêt, elle devra figurer en priorité dans votre plan de financement. Comme ces prêts suffisent rarement à financer l'ensemble de votre projet, vous devez choisir un prêt « classique » complémentaire.

### **Quel type de taux choisir ?**

Avec un taux fixe, pas de surprise : vous connaissez le montant de vos remboursements pendant toute la vie de votre crédit. Le taux révisable peut quant à lui évoluer à la baisse ou à la hausse en fonction des fluctuations du marché. Il est déterminé pour une certaine durée et révisé périodiquement, en général chaque année à la date anniversaire du prêt, en fonction de l'évolution d'un indice de référence. Cet indice est souvent l'Euribor, qui correspond au prix auquel les banques se prêtent de l'argent à court terme sur le marché monétaire. Les banques et établissements de crédit ont amélioré au fil des années les caractéristiques des prêts à taux révisable. Elles ont créé par exemple deux formules qui protègent l'emprunteur : le prêt révisable capé et les échéances plafonnées en cas de hausse des taux d'intérêts (la hausse des taux se répercute alors dans une durée de remboursement plus longue). Choisir le taux révisable c'est avant tout parier sur une baisse des taux pour diminuer le coût total de son crédit.

### **Quel type de garantie choisir ?**

Tous les prêts immobiliers sont assortis d'une garantie au profit du prêteur, dont la nature et le coût varient selon le projet à financer.

IPPD ou hypothèque ?

L'inscription de Privilège de Prêteur de Deniers (IPPD) consiste à faire inclure la garantie par le notaire dans l'acte de vente. Elle vous fait bénéficier de frais réduits par rapport à l'Hypothèque. L'hypothèque est retenue lorsque l'IPPD n'est pas envisageable : soit parce qu'il n'y a pas d'acte de vente (gros travaux par exemple), soit parce que le paiement s'effectue par appels de fonds successifs (vente en l'état futur d'achèvement ou construction notamment). Elle donne lieu à un acte notarié séparé. La caution par le Crédit Logement, un établissement financier spécialiste de la garantie des prêts immobiliers.

Si votre dossier répond à certains critères, vous pouvez bénéficier de la caution d'un organisme spécialisé, en lieu et place d'une IPPD ou d'une hypothèque. En général, moins coûteuse, elle est également plus souple, notamment en cas de revente rapide ou de remboursement anticipé du crédit.

Cette garantie « Crédit logement » se compose de deux versements

- La Commission de caution correspond au coût d'intervention de l'organisme de caution (frais de dossier).
- Le versement au profit du Fonds Mutuel de garantie est restituable entre 70 et 80% à la fin du crédit.