

Quels éléments sont pris en compte pour l'étude d'un crédit immobilier ?

De nombreux éléments vont entrer en compte, mais certains éléments sont plus importants :

- la stabilité et l'ancienneté professionnelle pour les salariés
- la capacité d'épargne prouvée (présence d'un PEL, versements réguliers sur un livret depuis plusieurs années, etc.),
- la comparaison entre ce qui est payé chaque mois avant le prêt (loyer + épargne) et les mensualités totales du nouveau prêt
- montant de l'apport personnel : 10 % minimum, mais les banques préféreront un pourcentage de 15 à 20 %,
- le taux d'endettement ne doit pas dépasser 33 % (jusqu'à 40% pour certains organismes)
- la qualité du projet : les banques attachent une certaine importance à la qualité du logement (construction, localisation géographique, etc.).
- Pour les salariés, les banques demandent au minimum un contrat à durée indéterminée (CDI) même si des exceptions peuvent être faites, par exemple pour certaines personnes qui ont choisi depuis longtemps de travailler en intérim.

Quel est le montant minimum d'apport personnel nécessaire ?

Dans le cadre de l'acquisition d'une première résidence principale, les banques demanderont généralement 10 % d'apport personnel en plus des frais divers (frais de notaire, garantie). Les frais d'agence sont considérés comme faisant partie intégrante du prix de vente.

Dans le cas d'un investissement locatif ou d'un prêt pour travaux, la banque pourra accepter de financer l'intégralité de l'opération.

Que se passe-t-il si je n'ai pas d'apport personnel ?

Le fait de ne pas avoir d'apport personnel n'est pas forcément pour les banques un critère bloquant dans la mise en place d'un crédit.

Si vous êtes jeune et que vous n'avez pas encore d'épargne votre situation est compréhensible. Les banques pourront anticiper sur le futur et prendre en compte votre évolution professionnelle.

Si des évènements familiaux particuliers (divorce, veuvage, maladie) expliquent le manque d'épargne, les banques pourront en tenir compte dans leur analyse. En règle générale, elles ne vous en tiendront pas rigueur dans l'analyse du dossier et s'attacheront plus particulièrement à la pérennité des revenus (sécurité d'emploi, ancienneté professionnelle, etc.).

Si votre train de vie ne vous a pas permis de constituer une épargne et que vous êtes visiblement habitué à faire des dépenses importantes, les banques seront plus critiques sur votre dossier et feront moins d'efforts sur les conditions proposées.

Enfin, il est courant de constater qu'en cas d'absence d'apport personnel, le taux proposé par les banques sera plus élevé de l'ordre de 0,40 % à 0,60 % voire plus.

Comment est déterminé le taux d'intérêt qu'appliquent les banques ?

Les banques prennent en compte plusieurs facteurs :

- le coût de refinancement, c'est-à-dire le prix auquel elles achètent l'argent sur les marchés financiers,
- les frais de fonctionnement,
- la prime de risque.
- À cela s'ajoute bien entendu la marge bénéficiaire que les banques souhaitent réaliser.
- C'est naturellement le coût de refinancement qui constitue le coût principal pour les banques et qui explique pour l'essentiel les évolutions dans les taux des prêts immobiliers. En général, le coût de refinancement est de deux natures

Quelles sont les charges prises en compte dans le calcul de mon endettement ?

Il s'agit de l'ensemble de vos mensualités de crédits, prêt à la consommation, crédit revolving, prêt voiture, etc. Ces charges de remboursement seront ajoutées aux mensualités du nouveau prêt immobilier pour déterminer le futur taux d'endettement. Peuvent également être prises en compte dans votre endettement, certaines charges récurrentes (loyer annexe, pension alimentaire, etc)

Ai-je droit au prêt à taux zéro ?

L'attribution du prêt à taux zéro est règlementée selon plusieurs critères :

- ▶ En fonction de vos revenus de l'année précédant la demande de prêt (année n-1)
- ▶ L'objet du prêt doit être la première acquisition de la résidence principale
- ▶ montant total du prêt est calculé en fonction de la composition du ménage , la localisation du logement, et le montant global de votre projet.
- ▶

Combien puis-je emprunter ?

Le montant global du prêt qui peut vous être accordé dépend de plusieurs critères :

- ▶ Vos revenus permettant ainsi de calculer votre taux d'endettement après le projet
- ▶ La composition de votre foyer, en particulier le nombre de personne à charge.
- ▶ Les différents prêts auxquels vous pouvez prétendre pour votre projet
- ▶ Votre comportement bancaire, la bonne maîtrise de votre budget.
- ▶ Votre situation professionnelle et votre âge