

Prêt immobilier

Comment et combien emprunter ?

- 1 - Déterminez votre capacité d'emprunt immobilier pour vous permettre d'orienter votre recherche vers le bien qui vous convient.
- 2 - Estimez votre apport personnel, calculez votre capacité de remboursement donc l'emprunt, et vous aurez ainsi une vision claire de votre capacité d'acquisition.
- 3 - Vérifiez, avec l'aide de votre responsable commercial, si vous pouvez bénéficier d'un prêt aidé⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Sous réserve d'éligibilité.

DE QUELS DOCUMENTS LA BANQUE A-T-ELLE BESOIN POUR CONSTITUER UN DOSSIER DE PRÊT⁽²⁾ ?

Vous devrez présenter à la banque :

- votre état civil
- votre situation professionnelle
- votre situation familiale
- votre capacité financière (vos revenus et vos charges)
- votre épargne disponible.

Pour cela munissez-vous de : papiers d'identité, livret de famille, feuilles de paie, avis d'imposition, titres de propriété, relevés de banque, etc.

Puis, vous aborderez très précisément le projet immobilier :

- achat dans le neuf ou dans l'ancien
- achat d'un terrain à bâtir
- achat pour une résidence principale ou d'un investissement locatif

⁽²⁾ Sous réserve d'acceptation de votre dossier par votre Banque. Pour le financement d'une opération relevant des articles L312-1 et suivants du code de la consommation (crédit immobilier), l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. Sous conditions et dans les limites fixées dans l'offre de prêt.

COMBIEN PUIS-JE EMPRUNTER ?

Pour estimer votre capacité d'emprunt, commencez par additionner le montant de vos ressources (salaires, primes récurrentes, etc.), puis retranchez toutes vos charges (emprunts en cours, impôts, garde d'enfants, pensions alimentaires, etc.).

Les mensualités de remboursement du prêt immobilier (échéances de prêt = capital + intérêts + l'assurance décès-invalidité) ne doivent pas dépasser un tiers de vos revenus nets mensuels.

Un deuxième critère important est le quotient familial. Ce "reste à vivre" pour votre foyer correspond au montant des ressources auxquelles vous aurez retranché le montant des charges, y compris les charges du futur prêt et des impôts, divisé par le nombre d'habitants dans le foyer.

QUELLES SONT LES GARANTIES À SOUSCRIRE POUR UN PRÊT IMMOBILIER ?

- 1- La garantie qui couvre la banque en cas de défaillance de remboursement de l'emprunteur :
 - Hypothèque ou privilège de prêteur de deniers en fonction de la nature du projet
 - Société de caution mutuelle sous réserve d'éligibilité
- 2- L'assurance emprunteur qui vous permet de mener à bien votre projet quels que soient les événements imprévisibles qui peuvent survenir pendant la durée du prêt : maladie, invalidité, décès, perte d'emploi.

QUEL APPORT PERSONNEL PRÉVOIR ?

- L'apport personnel prend en compte l'ensemble des fonds dont vous disposez sans avoir recours à un prêt et qui pourront être apportés lors de la mise en place d'un dossier de prêt immobilier.
- L'apport personnel doit couvrir obligatoirement les frais liés aux garanties (frais de notaire, frais de société de caution).
- En plus, les établissements de crédit demandent un apport personnel représentant 10% à 20% du prix du futur bien immobilier.
- L'apport personnel joue un rôle important dans la présentation de votre dossier, car son existence et son montant témoignent de votre capacité d'épargne et de votre bonne gestion de trésorerie.
- Toutefois, dans la mesure du possible il faut garder des moyens pour faire face à d'éventuels imprévus.

JE VÉRIFIE SI JE PEUX BÉNÉFICIER D'UN PRÊT AIDÉ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Sous réserve d'éligibilité

•Le prêt à taux zéro (PTZ+)

Le PTZ+ est accordé, sous condition de ressources, en complément d'un emprunt classique. Il est destiné aux primo-accédants qui acquièrent, à titre de résidence principale, un logement neuf ou ancien (avec travaux obligatoires). Il est remboursable sans intérêts ni frais de dossier. Le PTZ+ peut également financer les biens vendus par les organismes HLM.

•Les autres prêts aidés

Il existe d'autres prêts aidés, dont les conditions d'attribution peuvent varier selon les régions comme le Prêt Hauts de Seine à 0%.

JE COMPTE SUR MON PLAN ÉPARGNE LOGEMENT (PEL)

Le PEL (Prêt Épargne Logement) permet d'obtenir des prêts de longue durée (jusqu'à 15 ans) pour financer l'achat, la construction ou les travaux d'une résidence principale. Les travaux finançables concernent des travaux d'extension, de réparation et d'amélioration du logement.

JE CALCULE LE COÛT RÉEL DE MON EMPRUNT IMMOBILIER : LE TAUX EFFECTIF GLOBAL (TEG) ET LE COÛT TOTAL DE MON CRÉDIT

Pour calculer le coût réel de votre emprunt, il faut prendre en compte les divers frais connexes, notamment :

- les frais de dossier
- le coût de l'assurance décès-invalidité
- le coût de la garantie du prêt (caution, hypothèque ou privilège de prêteur de deniers)

Seul le TEG et le coût total de votre crédit vous permettront de comparer les offres de crédit concurrentes !

Les informations sont données à titre indicatif et n'ont pas de valeur contractuelle.