

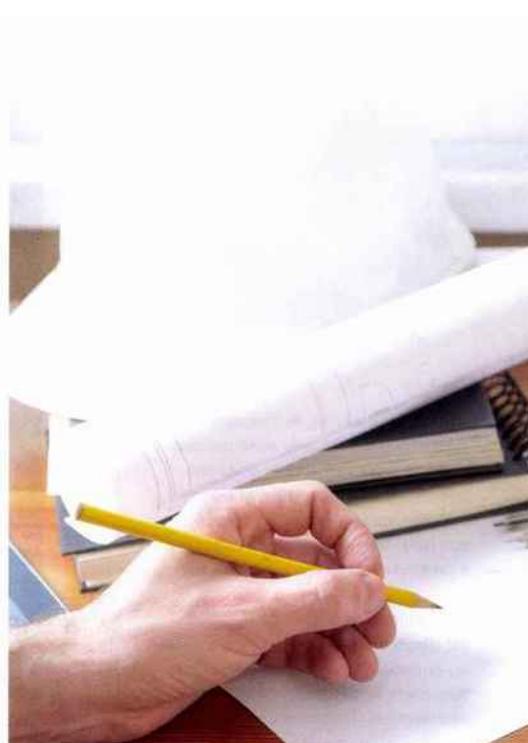


CRÉDIT

# Bâtir votre dossier de prêt

Des justificatifs de revenus aux pièces liées à votre projet de construction, voici la liste des documents à fournir pour constituer votre dossier de crédit immobilier. Nous l'avons assortie de nombreux conseils pour vous aider à obtenir votre financement.

par Pierre Chevillard



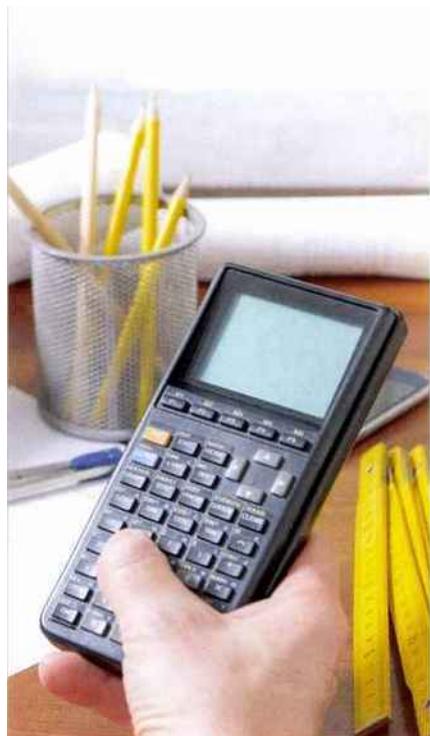
Emprunter, ce n'est pas qu'une question de taux, de durée de remboursement ou d'assurance. C'est aussi une affaire de formalités puisque vous devez monter votre dossier de crédit. Attention : il doit être complet. La banque a besoin de tous les éléments nécessaires à l'examen de votre projet pour vous accorder votre financement en connaissance de cause. S'il manque une pièce, un document, vous risquez de prendre du retard. Mieux vaut vous préparer à l'avance et rassembler tous les documents nécessaires le plus tôt possible, avant même de lancer votre projet.

**Réponse rapide** > Avec un dossier solide, la banque vous répondra plus rapidement. Elle sera également en mesure de vous faire une proposition plus personnalisée. « En arrivant avec un dossier complet, l'emprunteur montre qu'il est bien préparé », note Estelle Laurent, porte-parole du courtier Crédixia. « La banque le considérera comme un interlocuteur fiable, conscient de ses engagements, ce qui facilite forcément les négociations. »

**Une fois pour toutes** > N'oubliez pas que votre dossier n'est pas à usage unique. Pour obtenir un bon taux ou encore une bonne assurance, vous avez intérêt à faire jouer la concurrence. Pour ce faire, vous présenterez ce dossier à plusieurs banques et vous retiendrez la proposition la plus avantageuse. Or tous les établissements financiers demandent les mêmes documents. Vous n'aurez donc pas à recommencer ces formalités ou à en accomplir de nouvelles. Conseil : faites des copies et conservez les originaux en sécurité, chez vous. Notez que les banques demanderont à les consulter pour s'assurer de leur authenticité.

## QUAND DÉPOSER LE DOSSIER DE PRÊT ?

Si vous êtes déjà propriétaire du terrain, vous présentez votre dossier à la banque après avoir signé le contrat de construction-loi de 1990, le contrat d'architecte ou de maîtrise d'œuvre. La banque l'examine et vous fait part de sa décision. Comptez quatre à six semaines. Si elle est d'accord, elle édite l'offre de prêt. Au terme d'un délai de réflexion obligatoire de dix jours, vous signez ce document. Le contrat de crédit existe officiellement. Si vous n'avez pas le terrain, vous commencez par aller voir la banque pour avoir son accord sur le financement global. Dans un premier temps, elle débloquent les fonds pour le terrain. Ce sera ensuite le tour de la maison.



Humana/Stock - Getty-Images

Mieux vaut anticiper et rassembler toutes les pièces de votre dossier de crédit le plus tôt possible.

## Quels documents personnels fournir ?

Sur ce point, vous fournirez les éléments classiques propres à tout financement immobilier. Si vous empruntez à deux, chaque membre du couple devra fournir tous les documents demandés. En voici la liste.

**Un justificatif d'identité** > Carte nationale d'identité ou passeport. Ces documents doivent être en cours de validité. Si vous empruntez en couple, chacun des co-emprunteurs devra fournir ces documents officiels.

**Les documents relatifs à votre situation familiale** > Livret de famille, certificat de mariage, certificat de Pacte civil de solidarité, jugement de divorce avec une déclaration relative à la garde des enfants. Cette dernière information a un impact sur vos dépenses. La banque en tient compte pour calculer votre reste à vivre (ce qu'il vous reste une fois la mensualité payée).

**Un justificatif de domicile** > Vous pouvez fournir des factures d'eau, de gaz ou d'électricité, ou encore de téléphone fixe, voire une attestation de la personne qui vous héberge si c'est le cas. Ces documents doivent dater de moins de trois mois. Tous ces documents, ainsi que ceux cités ci-après, seront vérifiés par la banque, de manière à ce qu'elle s'assure de leur authenticité.

## Comment justifier vos revenus ?

Bulletins de salaire, avis d'imposition, mais aussi documents justifiant de votre apport personnel vont permettre à la banque de déterminer le montant qu'elle compte vous prêter. N'oubliez pas que vous ne pouvez pas consacrer plus de 35 % de vos revenus à votre mensualité de crédit immobilier (règle des 35 % de taux d'effort recommandée par le Haut Conseil de stabilité financière de la Banque de France).

**Vous êtes salarié en CDI** > Vous donnerez à la banque vos trois derniers bulletins de salaire, vos deux derniers avis d'imposition et vos trois derniers relevés de comptes bancaires. Ces documents vont lui permettre de calculer votre capacité d'endettement, sachant que vous ne pouvez pas consacrer plus du tiers de vos revenus mensuels nets de charges à votre mensualité de crédit (règle des 35 % de capacité d'endettement).

### ATTENTION À LA TENUE DE COMPTE BANCAIRE !

Dans ses calculs, la banque intègre vos autres emprunts en cours (prêt à la consommation notamment) et certaines charges comme les éventuelles pensions alimentaires. Vos relevés de compte vont donc être épluchés.

« Les banques préfèrent les emprunteurs qui gèrent leurs finances en bon père de famille, sans dépenser inconsidérément et sans être à découvert », indique Ludovic Huzieux, co-fondateur d'Artemis Courtage.

Un découvert ponctuel et non prévu peut passer, mais vous devrez présenter de bons arguments.

Conseil : Jouez la transparence et montrez à la banque les documents relatifs à tous vos crédits en cours (tableaux d'amortissement notamment).

**Vous êtes en CDD ou indépendant** > Pour cette catégorie d'emprunteur « rien n'est perdu mais ils doivent justifier de trois ans de revenus réguliers », relève Maël Bernier, directrice de la communication du courtier Meilleurtaux.com. Vous donnerez à la banque vos bulletins de salaires si vous êtes en CDD ou vos déclarations de revenus 2035 si vous êtes indépendant ou encore vos trois derniers bilans. Dans tous les cas, les trois derniers avis d'imposition sont nécessaires. Là encore, vos comptes bancaires et la gestion de vos finances personnelles doivent être impeccables.

**Les documents justifiant de votre apport personnel** > Vous communiquerez à la banque vos relevés de Livret A, ceux de la participation aux bénéfices de votre entreprise, vos justificatifs d'épargne logement, de donations, entre autres exemples. Montrez à la banque les pièces justifiant de vos éventuels placements (assurance vie, livrets d'épargne, etc.). « Même s'ils ne sont pas injectés dans le plan de financement, ils prouvent à la banque que l'emprunteur est un bon gestionnaire », note Sandrine Allonier, directrice de la communication du courtier Vousfinancer.com. Joignez également les justificatifs de vos prestations familiales.



### ATTENTION À L'ÉPARGNE RÉSIDUELLE

Pour limiter les risques d'impayés, les banques vous demandent, en plus de votre apport personnel, de garder de l'argent de côté. Une épargne résiduelle qui compte en général pour trois à six mois de mensualités (chaque banque applique ses propres critères). Prévoyez de fournir les justificatifs concernant cette somme.

**Les documents pour le PTZ** > L'examen de vos revenus va permettre de savoir si vous avez droit au PTZ. Ce crédit gratuit réservé aux primo-accédants dans le neuf est attribué sous conditions de ressources. Vous devez donc joindre à votre dossier une fiche de renseignements PTZ remplie (elle est fournie par la banque), un avis d'imposition de l'année N-1 qui porte sur les revenus de l'année N-2 (2019 pour une demande faite en 2021), les contrats de location portant sur les deux années écoulées, la dernière quittance de loyer ainsi qu'une quittance de loyer par semestre sur les deux dernières années, deux pièces attestant que le logement que vous avez occupé constituait bien votre résidence principale (facture d'eau ou d'électricité, taxe d'habitation, avis d'imposition, etc.). Si vous habitez chez vos parents, ces derniers doivent signer une attestation d'hébergement.

### N'oubliez pas le contrat de construction

Votre projet de maison neuve a un coût, que votre crédit immobilier est censé financer. La banque va donc examiner les contrats de construction mais également les assurances pour faire les bons calculs.

**Le Contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI-loi de 1990)** > C'est le contrat employé par les constructeurs de maisons individuelles. Il devra impérativement être intégré au dossier. Ce document indique toujours le prix global, forfaitaire et définitif de la maison. De quoi calculer le montant à emprunter. Le CCMI est très bien vu par les banques. Il comprend obligatoirement une garantie de livraison à prix et délais convenus. Avec elle, vous avez la certitude que votre maison sera terminée dans les temps et sans que vous ayez à verser un euro de plus par rapport à ce qui était prévu au contrat. « Il faut garder en tête que la maison sert de garantie au crédit », explique Philippe Tabet, directeur général adjoint du courtier Cafpi. « Avec un CCMI, la banque est certaine de l'existence physique de sa garantie, ce qui la rassure et facilite l'obtention du prêt. »

**La caution financière d'achèvement** > La garantie de livraison du CCMI est donnée par le garant (l'assureur) du constructeur sous forme de caution financière d'achèvement. La banque doit vérifier si cette caution existe. Si ce n'est pas le cas, elle ne peut pas émettre l'offre de prêt ni débloquer des fonds, comme l'ont confirmé plusieurs décisions de justice. Fournissez les justificatifs d'assurance professionnelle du constructeur, ainsi que l'attestation de garantie de remboursement du constructeur si vous versez un dépôt de garantie. Important : Le contrat de construction (CCMI-loi de 1990) est toujours signé sous condition suspensive d'obtention du crédit. Si votre prêt est refusé, vous récupérez les sommes versées.

**Les autres contrats** > Vous pouvez mener votre projet sous d'autres cadres juridiques : contrat d'architecte, contrat de maîtrise d'œuvre, marchés de travaux passés avec différentes entreprises. Vous devrez joindre à votre dossier tous les plans, tous les devis et toutes les autres pièces permettant d'établir un prix. Fournissez les attestations d'assurance professionnelle et décennale de tous les professionnels prenant part à votre projet. Insérez des conditions suspensives d'obtention des crédits. Attention : de plus en plus de banques refusent de financer les maisons qui ne sont pas bâties sous le régime du CCMI-loi de 1990. « Les autoconstructeurs, qui bâtissent eux-mêmes leur demeure, éprouvent de grosses difficultés à obtenir un prêt bancaire », prévient Estelle Laurent.



Le contrat de construction fait partie des documents à joindre au dossier de crédit.



Canino - Getty Images

### ET L'ASSURANCE EMPRUNTEUR ?

Pour votre assurance de crédit, vous devez remplir une fiche standardisée d'information (FSI, fournie par la banque), un questionnaire santé, le tout étant accompagné de votre dossier de prêt complet. Conseil : ne mentez jamais à la banque. Vous ne seriez pas couvert en cas de problème et vous risquez de devoir verser toutes les primes à la banque à titre de dommages et intérêts. Autre point : en fonction de votre âge et du montant emprunté, une visite médicale peut vous être imposée. Notez que vous n'êtes pas obligé de souscrire au contrat groupe et que vous pouvez solliciter un assureur extérieur (délégation d'assurance).

### Pour un dossier de prêt complet

D'autres documents doivent aussi figurer dans le dossier de crédit : permis de construire, attestation d'assurance dommages-ouvrage ou encore titre de propriété du terrain.

**Le permis de construire** > Il doit être intégré au dossier, tout comme les plans de situation, plan masse et plans de la maison. Vous pouvez inclure au dossier le récépissé de dépôt de demande, mais un permis accordé est préférable. N'oubliez pas de joindre l'attestation d'engagement à respecter l'actuelle réglementation thermique (RT 2012).

**L'assurance dommages-ouvrage** > Donnez une copie du contrat à la banque. Toujours obligatoire (article L 242-1 du Code des assurances et article L 111-30 du Code de la construction et de l'habitation), cette assurance facilite la mise en œuvre de la garantie décennale de votre maison. En cas de défaut grave sur le gros œuvre, par exemple, l'assureur vous indemnise et poursuit les coupables, sans que vous ayez de preuve à apporter. Sans dommages-ouvrage, ce sera à vous de démontrer la responsabilité des fautifs.

### PAS DE DOMMAGES-OUVRAGE : ATTENTION AU REFUS DE PRÊT !

Certains particuliers ne souscrivent pas cette assurance puisqu'il y a très peu de contrôles. Or, en cas de revente dans les dix ans, la maison subira une baisse de prix. La banque verra alors la valeur de sa garantie baisser, ce qu'elle ne va pas apprécier. Résultat : « de plus en plus d'établissements ne financent pas les projets menés sans dommages-ouvrage », signale Maël Bernier chez Meilleurtaux.com. Notez que les constructeurs intègrent souvent la dommages-ouvrage dans leur CCMI. Dans ce cas, elle coûte 2 à 3 % de la maison. Souscrite à titre individuel, comptez 7 à 8 % du prix.

**Vous avez souscrit un prêt relais** > Vous êtes déjà propriétaire et vous comptez financer votre maison avec la revente de ce bien mais la transaction n'est pas encore conclue ? Dans ce cas, vous souscrivez un prêt relais pour « faire la soudure ». Pour le crédit qui concerne votre projet de construction, vous fournirez à la banque le titre de propriété du logement que vous cédez, une, voire deux expertises de ce bien, les caractéristiques du prêt relais et, le cas échéant, celles du crédit qui a financé le logement en cours de vente. **Le terrain** > Si vous êtes déjà propriétaire, communiquez le titre de propriété à la banque. S'il est en cours d'acquisition, vous devrez joindre le compromis de vente au dossier. Si vous ne l'avez pas encore acheté, vous ne pourrez pas, en toute logique, obtenir de crédit pour la maison puisque tout commence par l'acquisition de la parcelle. Notez que rien ne vous empêche de bâtir un financement commun pour le terrain et la construction. Dans ce cas, indiquez dans les différents contrats que l'opération ne pourra se faire que si vous avez tous les crédits nécessaires à sa réalisation. Si vous optez pour deux financements séparés, vous pouvez lier les deux opérations. Si, après l'achat du terrain, le crédit pour la maison est refusé, vous ne serez pas obligé de garder le terrain •