



ARGENT & LOGEMENT

Crédit immobilier Comment blinder son dossier de prêt

Pratique

Alors que plus de la moitié des Français souscrivent un emprunt pour acheter un logement, les conditions pour l'obtenir se sont durcies ces derniers mois. Nos conseils pour que votre dossier soit accepté.

Emprunter pour acheter est bien souvent un passage obligé et ces dernières années ont été très favorables aux emprunteurs. En effet, les taux d'intérêt, c'est-à-dire la rémunération de la banque, sont très bas – 0,85 % en novembre 2021, pour un emprunt souscrit sur quinze ans et de 1,13 % sur vingt-cinq ans, selon l'Observatoire du crédit logement. Mais la situation s'est tendue depuis un an. Les banques sont plus regardantes sur le profil de l'emprunteur à la suite d'une obligation fixée par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui craignait un endettement trop fort des ménages français.

Depuis le 1^{er} janvier, le taux d'endettement (charges d'emprunt immobilier auxquelles s'ajoutent les autres prêts en cours) doit représenter au maximum 35 % des revenus, la durée de remboursement ne peut dépasser vingt-cinq ans (vingt-sept sous conditions) et les banques ne sont autorisées à déroger à ces règles que pour 20 % de leurs dossiers. « Les

banques vont être très vigilantes ces prochains mois car elles risquent des sanctions financières si elles ne respectent pas ces critères », indique Sandrine

Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer. Bien se préparer avant de demander un crédit immobilier est donc plus que jamais indispensable.

1 CALCULER LE MONTANT QUE L'ON PEUT APPORTER

La première étape est de faire le point sur ses économies. « Le temps où les banques prêtaient la totalité de la somme, y compris les frais de notaire, est révolu », prévient Maël Bernier, porte-parole du courtier en crédit Meilleurtaux. La plupart demandent que l'emprunteur apporte un minimum de 10 % du montant de l'achat, notamment pour payer les frais de notaire (7 % en moyenne), et de dossier. Plus l'apport est important, plus le taux sera attractif : en moyenne, les

courtiers observent un écart de taux de 0,10 % entre un dossier avec 10 % d'apport et un autre avec 20 %. Pour ceux qui peinent à réunir la somme, notamment les primo-accédants, certaines collectivités locales comme les communautés de communes ou d'agglomération apportent une aide financière pour l'accession à la propriété. Il s'agit, souvent, d'aider des locataires modestes à devenir propriétaires. Pour savoir dans quel secteur du territoire ces aides sont disponibles, rendez-vous sur le site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (anil.org), rubrique « votre projet » puis « financement », et regardez en fonction de votre région. Il ne s'agit pas de sommes très importantes, plutôt d'un coup de pouce qui se situe en général autour de 1 000 €.

L'emprunteur doit fournir 10 % du montant total au minimum.



Famille du média : **Médias spécialisés grand public**

Périodicité : **Mensuelle**

Audience : **1341258**

Sujet du média : **Lifestyle**



Edition : **Fevrier 2022 P.64-66**

Journalistes : **NATHALIE**

COULAUD

Nombre de mots : **1548**



2 COMPLÉTER SON APPORT PAR UN PRÊT AIDÉ

Les personnes qui accèdent à la propriété pour la première fois peuvent également bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) qui vient compléter le crédit. Ce PTZ, dont les intérêts sont pris en charge par l'État, concerne les logements neufs ou très fortement rénovés, et il est soumis à des conditions de ressources qui varient en fonction des zones du territoire. Ce type de prêt peut permettre de financer entre 20 et 40 % d'une opération comprise entre 100 000 et 345 000 €. Mais attention, même si le taux d'intérêt est nul, les mensualités devront être remboursées. Si



l'on est salarié, il est aussi possible de souscrire un crédit auprès de l'organisme Action Logement au taux de 0,5 % à hauteur de 40 000 €. Des prêts conventionnés, également aidés par l'État, sont disponibles, mais leurs taux sont parfois moins intéressants que ceux proposés par la banque. Ils dépassent bien souvent 2 % et il est donc plus intéressant de prendre un crédit classique. Enfin, pourquoi ne pas se faire aider par sa famille ou ses proches ? Un prêt peut, éventuellement, être consenti en famille ou par un

3 questions à



ASTRID COUSIN
Porte-parole
du courtier en
assurances Magnolia

Quelle somme peut-on économiser si l'on souscrit

une assurance emprunteur externe ?

ASTRID COUSIN : En ne prenant pas l'assurance emprunteur prescrite par la banque, on peut économiser en moyenne 15 000 € sur la totalité du crédit. Un couple de cadres salariés, non-fumeurs, empruntant 250 000 € sur vingt ans pourra économiser jusqu'à 25 000 €. Pour l'instant, seuls 12 % des emprunteurs le font car les banques découragent ce type d'initiative qui constitue un manque à gagner pour elles. Les assurances qu'elles proposent ou leurs filiales, en effet, leur procurent des revenus.

Comment trouver l'assurance emprunteur la plus intéressante ?

A. C. : Il vaut mieux se faire aider d'un courtier qui vérifie que les garanties proposées sont les mêmes que celles requises par la banque. Sinon, celle-ci peut refuser l'assurance souscrite et, sans elle, pas de prêt ! Si ces démarches se révèlent difficiles dans la période de l'achat, il est possible de changer d'assurance dans l'année de la souscription du prêt (au plus tard quinze jours avant la date anniversaire de signature de l'offre de prêt) ou tous les ans, au moins deux mois avant la date de signature de l'offre de prêt. Le faire en amont de la date anniversaire peut être complexe et il est préférable d'être accompagné.

Sera-t-il possible de changer d'assurance quand on le souhaite ?

A. C. : Un texte de loi est en cours d'examen au Parlement, qui permettrait de changer d'assurance de prêt à tout moment. Des amendes sont prévues pour les banques qui refuseraient. Pour autant, même si le texte est voté prochainement et comprend des mesures coercitives pour les banques, cette mesure n'entrera pas en vigueur avant 2023.



Famille du média : **Médias spécialisés grand public**

Périodicité : **Mensuelle**

Audience : **1341258**

Sujet du média : **Lifestyle**



Edition : **Fevrier 2022 P.64-66**

Journalistes : **NATHALIE**

COULAUD

Nombre de mots : **1548**

ami. « Attention à ce type de montage. Il faut le formaliser par écrit, de préférence avec l'aide d'un notaire, car, dans le cas contraire, l'administration fiscale considère qu'il s'agit d'une donation et applique les taxes qui y sont

liées », rappelle Maël Bernier, du courtier Meilleurtaux. L'avantage de ce type d'aide est que la somme peut être remboursée plus tard, ce qui laisse une certaine latitude à l'emprunteur.

3 JUSTIFIER DE SES REVENUS ET DE SES HABITUDES DE VIE

Bien préparer son dossier implique de montrer à la banque que les revenus perçus vont largement suffire à rembourser le crédit.

Pour un salarié en contrat à durée indéterminée (CDI) payé chaque mois, il n'est pas difficile de montrer les fiches de paie. Mais la situa-



tion est plus compliquée pour une personne en contrat à durée déterminée (CDD) ou encore un indépendant. « Dans ce cas, il faut montrer comment les revenus perçus sur l'année sont suffisants et, par exemple, expliquer la différence entre les revenus habituels et une prime, sauf si celle-

ci est récurrente », conseille Pierre Chapon, président du courtier Pretto, notamment si les revenus varient chaque mois. De même, il est préférable de prouver que son secteur d'activité n'est pas affecté par la crise sanitaire actuelle.

Par ailleurs, la banque va examiner

attentivement les habitudes de vie du candidat à l'emprunt et vérifier, entre autres, s'il n'est pas régulièrement à découvert et s'il parvient à constituer des économies.

« Ce n'est pas le moment de souscrire un autre crédit pour n'importe quoi et, si on est locataire, il faut également être en mesure de montrer que le saut financier entre le statut de locataire et celui de propriétaire se fera sans problème », rappelle Sandrine Allonier.

La banque va vérifier si le client n'est pas souvent à découvert.

4 NÉGOCIER LE TAUX

Même si vous prenez contact avec votre banque pour discuter du taux, il est important de faire jouer la concurrence et de déposer un dossier dans une autre banque ou chez un courtier, tels Cafpi, Crédixia, Empruntis, Meilleurtaux ou Pretto. Cela vous permettra d'être en position de force pour négocier.



La plupart du temps, le dossier peut être déposé en ligne. Il est également possible de faire baisser le taux en domiciliant vos revenus auprès de la banque qui accorde le crédit et d'accepter sa proposition d'assurance habitation. Cette dernière option est prisée par les banques, à la recherche de rémunération que les taux bas rendent impossible. Il est aussi possible de placer son épargne à la banque, notamment les assurances-vie. Rassurée par ces placements, la banque peut proposer un taux plus bas. Enfin, les frais annexes comme les frais de dossier peuvent être un peu réduits pour les bons clients.

5 ALLER VOIR AILLEURS POUR L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Avec les taux bas, c'est souvent l'assurance décès invalidité exigée par la banque qui pèse lourd dans les mensualités. Elle prend le relais de l'emprunteur s'il tombe malade et ne peut plus rembourser ou s'il décède. Son coût est comptabilisé dans le taux d'endettement total du ménage. Au-delà de ce taux, il y a également le taux d'usure (taux maximal auquel une banque peut prêter, assurance comprise) qui peut être dépassé.

Dans ce cas, ce n'est plus un non-respect des recommandations du HCSF, mais un non-respect de la loi. Il est donc important de négocier cette assurance. Les banques proposent des assurances "groupes", généralement plus chères qu'une assurance souscrite individuellement. Il faut alors faire jouer la concurrence. Courtiers en crédit et en assurance en proposent, ainsi que toutes les grandes compagnies d'assurances. ●

NATHALIE COULAUD

ISTOCK

BON À SAVOIR

Outre l'assurance-décès invalidité de l'emprunteur, la banque prend des garanties pour les autres défauts de paiement. Soit un organisme de cautionnement se substitue à l'emprunteur défaillant, soit la banque choisit l'hypothèque, nécessitant un acte notarié. Si l'emprunteur fait défaut, la banque peut saisir le bien. Les frais - entre 1 000 et 2 000 € - sont assumés par l'emprunteur.

