



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ INVESTISSEMENT

Comment obtenir un bon prêt immobilier ?

Emprunter n'a jamais coûté aussi peu... En effet le marché actuel du crédit atteint des records à la baisse, inégalés depuis 1945 : L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) vient ainsi de présenter son indicateur des taux pour les trois premiers mois de

l'année 2015. Les barèmes bancaires pour les taux fixes sur 15 ans se situent entre 2 % et 3,75 %. L'ANIL observe encore une baisse continue des taux des crédits immobiliers au premier trimestre 2015. Mais pour pouvoir profiter ou non de ces conditions idéales, plusieurs points seront pris en compte par les organismes financiers.

Le taux d'endettement

Ce taux est le rapport entre les différentes mensualités des crédits en cours rapportées au revenu disponible. Ce ratio permet aux organismes financiers de s'assurer que le nouveau crédit demandé ne mettra pas l'emprunteur dans une situation de surendettement l'empêchant de rembourser son prêt.

Généralement les banques utilisent le ratio de 33% pour accorder ou non un prêt. Il ne s'agit pas d'un taux réglementaire mais d'un usage commun. En effet, les banques considèrent qu'un niveau d'endettement supérieur à 33% présente un risque trop important, pour elles, de défaut de remboursement. Bien entendu, ce taux d'endettement s'apprécie aussi au regard du «reste à vivre».

La situation personnelle

La situation professionnelle est un critère primordial à prendre en compte. En effet il sera vérifié la stabilité professionnelle et l'ancienneté. Un candidat en CDD ou en période d'essai aura donc moins de chances qu'un acquéreur fonctionnaire ou en CDI, même avec un apport supérieur. L'envergure de l'entreprise du candidat et son activité ont également un rôle à jouer. Tout comme les perspectives d'évolution ou non.

L'âge de l'emprunteur n'est plus forcément un obstacle mais est pris en compte afin d'adapter la durée du prêt en conséquence.

Pour vérifier la bonne gestion des comptes du demandeur, la banque réclame les différents relevés de compte (Découverts, dépenses superflues etc.).

Les incidents de paiement ayant entraîné un fichage à la Banque de France seront attentivement vérifiés. Ils n'interdisent pas forcément l'accès au crédit, si aucun dérapage n'a été constaté durant les dernières années précédant la demande. Il est également recommandé de solder les prêts renouvelables ou non affectés.

L'apport

La plupart des banques demandent un apport de 10 % au minimum, qui sert à couvrir les frais de notaire liés à l'achat.

Un apport élevé est apprécié, puisqu'il signifie un montant à prêter réduit, un risque moindre pour l'établissement prêteur et une forte implication de l'emprunteur.

L'épargne peut permettre de constituer cet apport, mais aussi montre la capacité du demandeur à garder des finances saines, ce qui rassure les banques. De nombreux supports existent pour mettre de l'argent de côté tous les mois : PEL, Livret A, assurance-vie...

Les revenus

L'analyse du risque par le prêteur n'est pas seulement évalué sur le futur taux d'endettement du demandeur, mais aussi sur une étude approfondie du profil de l'emprunteur (le « scoring »)

et particulièrement sur le « reste à vivre ». Le taux d'endettement de 33% peut ainsi être modulé à la hausse ou à la baisse, en fonction de cette étude. Pour un ménage ayant des revenus importants, présentant un « reste à vivre » élevé, la banque pourra accepter un taux d'endettement légèrement supérieur. A l'inverse, certains emprunteurs avec des revenus plus modestes ou moins réguliers ne pourront pas obtenir de prêt impliquant plus de 30% d'endettement.

Par ailleurs les revenus, selon leur nature, ne seront pas pris en compte de la même manière : par exemple si le demandeur a des revenus fonciers, ceux-ci ne seront pris en compte qu'à hauteur de 70% au maximum, afin de prendre

en considération les différentes charges telles que la taxe foncière, les assurances, les travaux, les impayés éventuels etc. De même peu de banques considèrent les pensions alimentaires comme des revenus (Fort risque d'impayé).

Avant de déposer une demande de financement, il est donc important de bien préparer son dossier afin de mettre toutes les chances de son côté pour bénéficier des meilleures opportunités du marché du crédit actuel.

Descampiaux Dudicourt peut vous proposer des solutions pour financer votre projet d'achat immobilier, pour plus d'informations, rendez-vous en agences.



LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05
 LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30
 LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22
 LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00
 ARMENTIERES - 48, place du G^{al} de Gaulle - 03 20 35 48 48
 LOOS HAUBOURDIN - 97 rue du M^{al} Foch - 03 20 28 12 00

**DESCAMPIAUX
DUDICOURT**
& Associés Immobilier