

Le prêt bancaire

1. Capacité d'emprunt

La **capacité d'emprunt** ou « capacité d'endettement » **correspond** au montant du **prêt** bancaire que vous obtiendrez de la part de la **banque**, quel que soit le type de prêt.

Un prêt s'avère indispensable pour assurer le **financement** de votre **projet** et l'**acquisition** de votre bien.

En plus de l'**apport personnel** et des **éventuels prêts** en cours, la capacité d'emprunt est l'une des principales conditions. Le prêteur en fait l'objet d'une étude pour l'octroi de **crédit**. Elle dépend de deux facteurs :

- Le taux d'endettement
- Le reste à vivre de l'emprunteur

2. Taux d'endettement

Dans le cadre du taux d'endettement, les revenus nets sont déterminants pour la définition des mensualités de remboursement d'emprunt.

Plus vos **revenus personnels** seront élevés, plus les mensualités du crédit immobilier permettront de rembourser la somme souhaitée sur une durée réduite.

35% est le taux d'endettement maximum autorisé.

Dans certains cas, il est possible d'aller en deçà ou au-delà de ce seuil. Il existe d'ailleurs deux pratiques courantes sur le sujet parmi les organismes de crédit immobilier :

- L'**appréciation brute** du taux d'endettement :

Le taux d'endettement ne doit pas dépasser le tiers des revenus du foyer. Au-dessus de 35%, les établissements bancaires définissent un risque de défaut de capacité de remboursement des crédits.

- L'**appréciation au prorata** :

Les organismes de crédits prennent en compte le **reste à vivre** d'un ménage avec d'autres charges comme celles des enfants ou les loyers. Ils considèrent également le revenu de chaque membre de la famille dans un foyer. Ce qui veut dire qu'un taux d'endettement identique impacte le budget et les finances du foyer. Cependant, si les revenus mensuels restants par personne sont élevés, le foyer aura toutes ses chances d'obtenir un prêt immobilier.

Pour le **calcul du taux d'endettement**, il est nécessaire de prendre en compte les revenus fixes incluant :

- Les revenus mensuels nets
- Les primes contractuelles de 13^{ème} mois
- Les pensions alimentaires
- Les pensions de retraite
- Les pensions d'invalidité pour les handicapés.

3. Le coût du crédit

- **Le taux d'intérêt du crédit**

Le taux d'intérêt nominal est la première source de frais de votre crédit immobilier.

Le premier élément à prendre en compte est la **qualité du taux** :

- **Taux fixe** : il le restera durant tout le contrat
- **Taux variable** : il peut évoluer selon un indice de référence défini (évolution des taux d'emprunts interbancaires, inflation...).
- **Taux mixte** : il aura une composante à la fois mixte et variable.

Pour un emprunt de longue durée, un taux fixe reste de loin la meilleure solution.

- **Frais de dossier et frais annexes**

Il y aura souvent des frais de dossier à payer. Ces derniers sont négociables et peuvent être établis en fonction du pourcentage du capital (selon le contrat) ou de façon forfaitaire. Il y a également les frais annexes engagés par la banque, les frais d'enregistrement ainsi que les timbres fiscaux.

- **L'assurance décès-invalidité**

Vous souscrivez à une **assurance décès-invalidité** avec votre contrat. La banque peut vous faire une offre. Cependant, vous pouvez vous **adresser à un autre assureur** pour réduire les coûts. Néanmoins, les garanties doivent être équivalentes.

- **Autres frais**

- En cas d'hypothèque, vous paierez des frais de notaire.
- Vous devez parfois payer une caution.
- Si vous faites appel à un courtier lors de votre projet immobilier, vous devrez payer des frais de courtage.

4. Les prêts immobiliers bancaires

Les offres de prêt immobilier sont attribuées pour tout type de **projet** immobilier.

- L'achat d'une résidence principale
- L'achat d'une résidence secondaire
- L'investissement locatif

A) Le prêt immobilier amortissable

Le prêt amortissable est le plus courant. Il consiste à amortir une partie de capital emprunté grâce à la mensualité versée par l'emprunteur. Il permet également de rembourser les intérêts du crédit immobilier. Le prêt sera complètement remboursé à la fin de la durée établie. Autrement dit, c'est un crédit immobilier classique souscrit auprès de la banque ou un organisme financier de crédit. Il est souscrit à taux déterminé pour une durée du prêt établie à l'avance qui peut s'étendre de 5 à 25 ans.

Le **prêt amortissable** est utile pour un **premier achat immobilier** ou un **investissement locatif**.

Il existe plusieurs types d'amortissement :

- **Amortissement in fine** : vous remboursez la totalité du capital à la dernière échéance. Ce qui veut dire qu'à chaque échéance, vous devez payer les assurances et les intérêts. Cependant, pour ce type de prêt, la banque peut demander des garanties plus importantes ; c'est-à-dire que le coût final de l'emprunt est plus élevé qu'avec un crédit amortissable classique.
- **Amortissement progressif à taux fixe** : cette fois, vous payez le même montant à chaque échéance du prêt. Cependant, la part de la somme remboursée augmente avec le temps, mais avec une baisse des intérêts payés.

- **Amortissement progressif à taux variable** : Avec ce prêt, le taux du crédit immobilier peut varier durant la durée de l'emprunt. Cela influe grandement sur les intérêts. C'est-à-dire que vous remboursez le capital emprunté au fur et à mesure mais le montant de la mensualité peut changer à chaque changement de taux de prêt immobilier.

- **Pour quels types de projets ?**

Le **prêt amortissable** permet aux emprunteurs de financer :

- **L'achat d'un terrain**
- **L'achat d'un bien immobilier neuf ou ancien (résidence principale ou secondaire)**
- **Les murs commerciaux pour les professionnels.**
- **Les travaux pour la rénovation d'un logement.**

L'établissement de crédit exige souvent un **apport personnel**. Cela se situe entre 10% ou en moyenne 20% du montant total de la **somme empruntée** incluant les frais de notaire. Sans apport personnel, il faudra notamment recourir au système de **prêt à taux zéro** surtout pour les **primo-accédants**. Autrement, il faut demander un financement à 110% afin d'inclure les **frais de notaire**.

Le calcul d'un prêt doit notamment inclure :

- Le montant à emprunter
- Les frais de dossier
- Les **taux d'intérêts (crédit à taux fixe ou variable)**.

Dans tous les cas, le prêt amortissable à taux fixe reste le plus facile à calculer. Par conséquent, avec un taux d'intérêt constant, vous pourrez connaître dès la signature du contrat de prêt, les échéances du début jusqu'à la fin du remboursement du prêt immobilier. Pour ce qui est d'un taux d'intérêt variable, l'établissement financier ne pourra pas proposer qu'un échéancier de crédit provisoire. De ce fait, le taux d'intérêt peut augmenter ou baisser selon le cas. Vous ne pourrez pas être fixé sur un même taux.

B) Le prêt in fine

Le prêt in fine n'est pas amortissable. Autrement dit, le remboursement in fine de la somme totale empruntée intervient à la fin de la durée du prêt, c'est-à-dire à la dernière mensualité. L'un de ses principaux avantages est que les intérêts bancaires peuvent être remboursés pendant la durée du crédit ou à son terme. Et ce, en même temps que la totalité du montant emprunté à la banque.

La souscription au **prêt in fine** auprès d'un **organisme de crédit immobilier** est courante surtout dans le cadre d'un **investissement locatif**.

- **Qui peut profiter du prêt in fine ?**

Pour bénéficier de ce crédit qui se rembourse en une fois à **l'échéance du prêt**, en souscrivant auprès d'une banque généralement.

Toutefois, l'emprunteur doit disposer de la somme suffisante, imposant celui-ci à rembourser ce montant lors de l'échéance du prêt. Ce remboursement se fait une fois au terme du crédit, en une unique fois. C'est d'ailleurs stipulé dans le **contrat de prêt**.

Les autres échéances, quant à elles, ne servent qu'à payer des intérêts, ainsi que les assurances.

Ainsi, il est important que vous puissiez prouver en amont la solidité de votre situation (professionnelle et financière) pour les années à venir. Un bon apport personnel et une capacité d'emprunt située en deçà des 35% seront donc d'une grande utilité si on le confronte aux autres prêts (**prêt relais, prêt à taux 0, prêt épargne logement, prêt amortissable, prêt PAS, prêt action logement**), le prêt in fine est surtout **destiné à l'investissement locatif**. Mais il est aussi possible de l'utiliser pour l'achat d'une résidence principale, surtout pour un **premier achat immobilier**. Vous pourrez **déduire les intérêts** remboursés à partir de vos revenus locatifs, tout particulièrement si ces derniers sont élevés.

Parmi les autres **offres de prêts**, il est souvent intéressant pour les investisseurs particuliers, ainsi que pour les sociétés de type SCI (Société Civile Immobilière) qui touchent d'importants revenus fonciers. Le crédit in fine leur permet en effet de diminuer l'imposition des bénéfices.

C) Le prêt relais

Comme son nom l'indique, cette formule de prêt bancaire est destinée à assurer un relais (ou une avance) dans le processus de financement d'un logement grâce à une technique simple : la banque ou l'établissement financier met à votre disposition un prêt destiné à constituer tout ou partie de l'apport personnel nécessaire pour l'acquisition du nouveau logement, ledit prêt étant remboursé par le produit de la vente du premier logement.

- **Les conditions**

- Le montant du prêt relais représente selon les établissements financiers de 60 à 80% de la valeur « nette » du bien à vendre.

- En cas de « relais-achat », le montant sera de 60 à 80% de la valeur du bien à vendre et servira également à racheter l'encours de prêt restant dû sur le bien.
- La durée d'un prêt relais se situe entre 12 et 24 mois maximum, sachant qu'il sera totalement remboursé par anticipation et sans frais dès que la vente du bien sera réalisée.
- Le prêt relais est un prêt dit « in fine », car vous ne remboursez le **capital** qu'au terme de la vente. Vous pouvez choisir entre deux formules pour le paiement des **intérêts** avec le prêt in fine : la franchise partielle avec un paiement mensuel ou trimestriel ou la franchise totale avec paiement des intérêts en fin de prêt.
- Le prêt relais n'échappe pas à la règle en matière de garantie. En effet, sauf dans le cas où vous auriez déjà signé un compromis de vente dont les conditions suspensives auraient été levées, le prêt relais sera garanti soit par une hypothèque, soit par un organisme de cautionnement mutuel.
- Un prêt relais doit être assuré par une **assurance emprunteur** (= obligation d'assurance) mais contrairement aux **emprunts** immobiliers amortissables **classiques**, la garantie incapacité temporaire de travail (ITT) n'est pas obligatoire car ce prêt a pour but d'être remboursé par la vente de votre ancien bien sur 2 ans maximum.

D) Le prêt d'accession sociale

Le PAS est un prêt conventionné qui a été mis en place par l'État pour accompagner les familles dans leur accession à la propriété avec un crédit immobilier. Les ménages aux revenus modestes peuvent ainsi acquérir un logement dans le neuf ou l'ancien ou faire construire leur logement.

- **Pour bénéficier du prêt PAS :**
 - Être français ou étranger titulaire d'un titre de séjour,
 - Bénéficiaire de revenus respectant les plafonds et planchers,
 - Votre logement doit être votre résidence principale (sauf cas particulier)

Le PAS ouvre la porte à la possibilité :

- D'acheter un terrain et d'y construire un logement
- D'acheter un logement neuf
- D'acheter un logement ancien et d'y effectuer des travaux de rénovation

- D'aménager des locaux qui ne seront pas voués à l'habitation
- ...

- **Conditions d'occupation du logement**

Le bien acheté doit être à destination de votre habitation principale dans l'année d'acquisition du logement ou de la fin des travaux. Vous ne pourrez le mettre en location, ni changer sa destination (local commercial ou bureaux) pendant les 6 années suivant le versement du prêt.

- **Conditions de ressources**

Afin de souscrire au PAS vous devez établir un lieu de ressources établies. Le barème est fixé en fonction de vos revenus, de la composition du ménage et du lieu de résidence.

- **Durée du prêt**

Le prêt d'accession sociale PAS peut s'échelonner de 5 à 25 ans. Il peut même dans certains cas, s'étaler sur 35 ans.

- **Taux d'intérêt**

Le PAS est réglementé et encadré par l'État.

E) Le prêt conventionné

Ce prêt est **destiné au propriétaire qui souhaite effectuer des travaux** dans sa résidence principale ou à toute personne qui veut devenir propriétaire de sa résidence principale (en l'achetant ou en la faisant construire). Il est **accordé sans conditions de ressources**. Le taux d'intérêt du prêt est plafonné. Il est possible d'obtenir ce prêt auprès des organismes financiers (exemple : banque) ayant passé une convention avec l'État.

Le **logement doit devenir la résidence principale** (être habité au moins 8 mois par an) de l'emprunteur au plus tard 1 an après la fin des travaux ou l'achat.

- **Le taux d'intérêt**

Il est possible d'obtenir un prêt :

- À taux d'intérêt fixe

- À taux d'intérêt variable
- À taux d'intérêt modulable (à taux fixe et variable)
- Le taux d'intérêt ne peut pas dépasser un taux maximum (taux plafond)

- **Durée de remboursement**

Le prêt conventionné peut être remboursé sur une durée allant de **5 à 30 ans**.

Le prêt conventionné est accordé **sans condition de ressources**.

- **Montant du prêt et financements complémentaires**

Le prêt peut financer la totalité d'une opération immobilière, à l'exception :

- Des frais de notaires
- Des frais d'instructions du dossier
- Des éventuels frais d'achat des meubles meublant

- **Le prêt peut être complété par :**

- Apport personnel
- Prêt à taux zéro
- Prêt d'épargne logement
- Prêt à taux fixe inférieur ou égal à celui d'un prêt consenti en complément
- Prêt Action logement

F) Le prêt à taux zéro plus (PTZ) = est un prêt aidé par l'État.

Ce prêt peut vous permettre d'acheter votre logement si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. Le PTZ ne peut pas financer la totalité de l'opération et doit donc être complété par un ou plusieurs prêts.

Ce prêt est soumis à des conditions de ressources (mettre lien)

Le montant du PTZ est **plafonné à 40 %** du coût de l'opération.

Le prêt à taux zéro est gratuit :

C'est un prêt sans intérêt. Sa durée totale est de 20, 22 ou 25 ans.

Il est constitué d'une période de différé d'une durée de 5 à 15 ans, durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité sur son PTZ.

G) Le prêt épargne logement

Les bénéficiaires de ce prêt épargne logement sont ceux qui souhaitent **réaliser un projet immobilier au titre de logement principal**. Il nécessite la **possession d'un Plan Épargne Logement** ou d'un **Compte Épargne Logement**.

En tant qu'emprunteur, vous ne pouvez pas retirer les sommes avant la fin des 4 ans. Dans le cas contraire, il faudra procéder à la fermeture du plan. Vous n'aurez alors pas le droit de bénéficier du **prêt épargne logement**.

Le **PEL** nécessite les **versements réguliers** d'au moins 540 euros par an. En ce qui concerne le rendement, le PEL est rémunéré par un taux de crédit immobilier fixe de 1% (brut).

- **Comment se caractérise le prêt épargne logement ?**

Le **prêt épargne logement** est réglementé. Son **taux** est fixé par l'État en fonction des règles spécifiques. Il en est de même pour les montants.

- **Quelles sont les conditions d'obtention d'un prêt épargne logement ?**

Pour bénéficier d'un prêt épargne logement, vous devez remplir certaines conditions :

- Avoir conservé un **PEL** durant 4 ans minimum.
- Financer l'achat de votre résidence principale (**maison** ou **appartement neuf**, ancien ou en cours de **construction**) ou son amélioration via des travaux (ex : installation d'une piscine ou d'une véranda).
- Détenir la solvabilité nécessaire à l'emprunt.

H) Le prêt action logement

Le prêt action logement ou PAL est un **crédit immobilier dédié à ceux qui souhaitent construire ou acheter un logement sans travaux**.

Généralement, il peut s'agir d'un logement neuf à faire construire incluant l'achat ou non d'un terrain. Mais, il peut également être un logement ancien n'ayant pas besoin de travaux **accession**.

- **À qui est destiné le PAL ?**

Pour qu'un emprunteur puisse bénéficier d'un accord pour un prêt Action Logement, il doit notamment respecter et remplir certains critères bien précis.

- Il doit être un salarié dans une société privée (non agricole) qui collabore avec au moins 10 employés
- Il doit également être un préretraité
- Il doit avoir une mobilité professionnelle
- Il doit être primo-accédant ¹. Cependant, si le bénéficiaire est propriétaire d'une résidence principale, il est dans l'obligation de vendre son bien déjà acquis pour bénéficier du PAL.
- Il doit avoir des revenus inférieurs aux plafonds de ressources.

- **Un prêt immobilier sous quelles conditions ?**

Tout comme avec les autres types de prêts bancaires, l'obtention du prêt Action Logement est soumise à certaines conditions :

- Pas de montant minimum
- Une durée de prêt libre, mais limitée à 25 ans
- Un taux d'intérêt de 1% (incluant l'assurance)
- Le prêteur doit être Action Logement

En ce qui concerne le coût du crédit notamment le montant maximum, ce sera l'employeur qui le définit bien qu'il soit plafonné.

¹ Ménage devenu **accédant** ou acquéreur de sa résidence principale pour la première fois. Auparavant, il pouvait, par exemple, être locataire ou vivre chez ses parents. INSEE