

OBTENIR SON FINANCEMENT

Pour acquérir un logement neuf, vous pouvez conjuguer de nombreux prêts. C'est à vous de comparer les différentes formules avant de prendre votre décision.

Première démarche

Déterminer vos capacités de remboursement en fonction de vos ressources et, éventuellement, de votre endettement existant.

Depuis la fameuse loi Neiertz, les établissements de crédit sont fortement incités à respecter la règle des 30 % ; autrement dit, votre endettement total ne doit pas dépasser 30 % de vos revenus.

Vos garanties d'emprunteur

Depuis la loi Scrivener du 13 juillet 1979 modifiée le 31 décembre 1989 vous bénéficiez de différentes protections :

- L'offre de prêt vous est envoyée par la poste, la banque doit maintenir ses conditions durant un mois après votre réception de l'offre. Vous ne pouvez accepter celle-ci qu'après un délai de réflexion obligatoire de dix jours ;
- En cas de remboursement anticipé, la banque ne peut demander une pénalité supérieure à un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au moyen du prêt. Ce montant ne peut excéder 3 % du capital restant dû

L'apport personnel

En ayant recours au crédit classique, vous ne financez qu'environ 90 % de votre acquisition. Il vous faut donc trouver les 10 % restants et les frais de notaire (peu élevés dans le neuf)

Si vous faites partie d'une entreprise de plus de cinquante salariés, votre employeur est tenu de vous faire participer aux résultats de l'entreprise. Vous avez alors la possibilité de demander le déblocage anticipé de cette participation pour acquérir votre résidence principale.

Votre apport personnel peut être aussi constitué ou complété par le prêt « 1 % logement ».

Le montant du prêt est peu élevé (1,5 % hors assurances)

Les prêts épargne logement

Réservés à ceux qui ont ouvert un compte ou un plan épargne-logement, ces prêts sont particulièrement séduisants puisqu'ils sont consentis à des taux allant de 3 à 5,54 % hors assurance

Le prêt à taux 0 %

C'est un crédit remboursable sans que l'emprunteur n'ait d'intérêts à payer, sur une période plus ou moins longue selon vos revenus. Il est distribué par toutes les banques. Le prêt à taux 0 % est réservé aux primoaccédants, c'est-à-dire à ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt.

Pour prétendre au prêt à 0 %, vos revenus ne doivent pas être supérieurs à un plafond variable selon la situation géographique du logement.

C'est à partir du revenu fiscal de référence du loyer que se fait l'attribution de cette avance gratuite. Il s'agit du revenu imposable majoré de quelques ressources ; vous le trouverez sur votre avis d'imposition. Le montant de l'avance diffère selon la taille de la famille et la localisation géographique du logement. Il varie de 11 000 € à 32 500 €. La durée du remboursement du prêt à taux 0 % ne peut en aucun cas constituer le financement principal de l'opération puisqu'elle est limitée à 20 % du financement total. Elle est par ailleurs cumulable avec tout autre prêt.

Les prêts bancaires

Les prêts bancaires sont proposés par de nombreux établissements de crédit à des taux fixes qui varient de 3,50 à 4,50 % en fonction de la durée du crédit, de son montant et de votre apport personnel.

Dans vos démarches avec les banques, vous entendrez très certainement parler du **taux effectif global ou TEG**. Cette donnée intègre bien sur les intérêts mais aussi les frais et commissions que la banque est en droit d'exiger lorsqu'elle consent un prêt. Autrement dit, pour déterminer le taux du prêt, on prend en compte le montant de l'emprunt et les frais de dossier.

Par contre, les frais d'assurance ne sont pas, en principe, compris dans le TEG et vous devrez alors prendre connaissance auprès de votre banque du coût supplémentaire.

Les prêts à taux fixes

Ces prêts, les plus usuels, ont un taux invariable de la première à la dernière échéance. Par exemple, 3,70 %.

Les prêts à taux fixes se divisent en deux catégories : ceux qui ont une échéance constante et ceux qui ont une échéance modulable. Les premiers sont les plus sécurisants car dès le départ l'emprunteur connaît la durée et le montant de ses remboursements mensuels, et ce, pendant toute la durée du prêt. Mais si les taux viennent à baisser, vous continuerez toujours à rembourser au prix fort. En revanche, si les taux augmentent, vous êtes protégé contre cette hausse.

Les prêts à échéances modulables permettent de moduler vos échéances à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution de vos revenus ou de vos charges. En pratique, le montant de la modulation à la hausse est plafonné entre 10 et 30 % de l'échéance initiale.

Toutes les formules de crédit intègrent désormais des mensualités reportables. Ainsi, en cas de problèmes, financiers passagers, vous pouvez reporter une ou plusieurs mensualités en fin de crédit. Attention : cette faculté n'est possible qu'un nombre de fois limité durant le prêt.

Les prêts à taux révisibles

Les prêts à taux révisibles sont au départ moins élevés que les taux fixes. Actuellement, ils oscillent entre 2,50 et 3,40 % lorsqu'ils sont sécurisés avec un cap. En revanche, ils sont susceptibles de varier périodiquement (généralement chaque année) à la hausse comme à la baisse en fonction d'un indice connu au départ. Les banques vous proposeront de choisir entre plusieurs formules : d'une part, les prêts dont seules les mensualités peuvent varier, d'autre part, ceux qui verront leur durée raccourcir ou se rallonger et, enfin, ceux qui connaîtront une variation tant au niveau du montant des échéances que de la durée de remboursement.

Souvent des butoirs sont prévus (votre taux ne dépassera jamais un certain niveau prévu au départ, c'est le système des « caps »). Par ailleurs, vous avez la possibilité de transformer les taux variables en taux fixes à tout moment, à condition que cela soit prévu au contrat.

A noter quel que soit le type de crédit, il est vivement conseillé de rendre visite à plusieurs établissements bancaires pour choisir la formule de financement la moins chère, mais aussi la mieux adaptée à votre situation personnelle et à son évolution. Bref, faites jouer la concurrence !