

▣ Les Financements

- ? [Généralités](#)
- ? [L'offre de prêt](#)
- ? [Les frais de dossiers](#)
- ? [Les taux](#)
- ? [Les prêts pouvant servir d'apport personnel](#)
- ? [Les autres prêts](#)
- ? [Les garanties](#)
- ? [Les assurances sur le prêt](#)
- ? [Le remboursement anticipé](#)

1. Généralités

La banque vous fera une proposition correspondant à vos besoins (rarement plus de 90% de l'investissement) et à vos possibilités (charge de remboursement totale inférieure à 30 % des revenus). On vous demandera en général d'ouvrir un compte et souvent de domicilier vos ressources.

NOTRE CONSEIL : Tout organisme vérifiera votre situation Banque de France avant de vous accorder un prêt : ATTENTION aux incidents!

2. L'offre de prêt

Ce document doit vous être adressé par l'organisme de prêt, il contient : les identités, la nature, l'objet et le montant du prêt, la date de mise à disposition des fonds, le taux (TEG), les assurances, conditions de transfert et éventuellement les indemnités de remboursement anticipé.

NOTRE CONSEIL : Ces conditions sont valables 30 jours, vous devrez conserver l'offre au moins 10 jours avant de la retourner.

3. Les frais de dossiers

Ils sont couramment réclamés par les organismes financiers en rémunération des frais de traitement de la demande de crédit. Leur montant varie d'une banque à l'autre et en fonction du capital emprunté.

NOTRE CONSEIL : De nombreuses banques ne réclament pas de frais de dossier, alors comparez !

4. Les taux

- ? Le Taux Effectif Global
- ? Les prêts à taux fixe
- ? Les prêts à taux variables
- ? Les taux modulables

4.1. Le Taux Effectif Global

L'annonce du Taux Effectif Global (TEG) est obligatoire. C'est la seule référence qui permette de comparer les taux réels pratiqués par différentes banques. Il comprend tous les éléments influant sur le prêt : taux de base, frais de dossier et assurances.

NOTRE CONSEIL : La banque devra vous annoncer le Taux Effectif Global et vous pourrez comparer le coût du crédit par tranche de 1538 € empruntés.

4.2. Les prêts à taux fixe

Le montant des mensualités reste fixe, en fonction de la somme empruntée, et de la durée du crédit. Avantage : il est simple et sécurisant.

4.3. Les prêts à taux variables

Le taux varie une ou plusieurs fois par an en fonction d'un taux de référence: en général le TIOP (Taux Interbancaire Offert à Paris). Ces prêts peuvent être :

- ? Capés, ils comportent un butoir à la hausse qui limite les risques de trop forte augmentation,
- ? Non Capés, ils varient en fonction de l'indice mais les hausses sont souvent atténuées par un rallongement de la durée.

4.4. Les taux modulables

Le prêt modulable vous permet de changer le montant de vos remboursements en cours de route. La durée du prêt sera alors modifiée.

5. Les prêts pouvant servir d'apport personnel

- ? L'épargne logement
- ? Le prêt à 0%



- ? Le 1% patronal
- ? Le prêt relais

5.1. L'épargne logement

- ? A quoi sert-il ?
- ? Comment fonctionne-t-il ?
- ? A qui est-il destiné ?
- ? Le compte (CEL)
- ? Le plan (PEL)

5.1.1. A quoi sert-il?

L'épargne logement peut financer l'achat ou la construction d'une résidence principale neuve ou ancienne, l'achat d'une résidence secondaire neuve, et des travaux dans une résidence principale ou secondaire. Les travaux peuvent entraîner une modification de la surface habitable du logement, viser à améliorer l'équipement du logement ou économiser l'énergie. Les travaux de menu entretien sont exclus.

5.1.2. Comment fonctionne-t-il ?

L'épargne logement permet de constituer un apport personnel tout en bénéficiant d'un prêt à taux avantageux. Après une durée minimale d'épargne qui varie selon le régime choisi. Compte ou Plan, il est possible de bénéficier d'un prêt qui dépendra des sommes épargnées. Les sommes versées sur un compte ou un plan épargne logement rapportent des intérêts exonérés d'impôt. (L'opération s'effectue en deux phases).

5.1.3. A qui est-il destiné ?

Chacun des membres d'une famille, parents et enfants, même mineurs, peut être titulaire d'un compte ou d'un plan. Toute personne peut détenir à la fois un compte et un plan. La cession de droits à prêt est possible : elle consiste pour le titulaire d'un compte épargne logement, à utiliser les intérêts acquis par une autre personne à partir d'un autre compte, afin d'accroître ses droits à prêt.

5.1.4. Le compte

- ? L'épargne
- ? Le prêt

5.1.4.1 L'épargne

Un versement de 300 € minimum au départ puis de 77 € minimum par an pendant 18 mois. Le montant maximum de l'épargne est de 15.380 €. Le Taux d'intérêt rémunérant l'épargne est actuellement de 2,25%.

NOTRE CONSEIL : Les fonds versés sur un compte d'épargne logement sont disponibles à tout moment mais doivent rester d'un montant supérieur à 300 €

5.1.4.2. Le prêt

Le montant du prêt est fonction de l'épargne constituée et de la durée du prêt.

NOTRE CONSEIL : Compte-tenu du montant maximum de prêt accordé (23.000 €) le compte épargne logement est plus adapté au financement de travaux ou de grosses réparations

5.1.5. Le plan

- ? L'épargne
- ? Le prêt

5.1.5.1. L'épargne

Le plan est constitué d'un versement minimum initial de 230 €, puis pendant 4 ans des versements minimums de 550 € par an. Le Taux d'intérêt rémunérant l'épargne est actuellement de 2,25%. Le montant maximum de l'épargne est de 60.000 €. L'état verse une prime d'un montant maximum de 1.150 €.

NOTRE CONSEIL : Les fonds versés sur un plan d'épargne logement seront bloqués jusqu'à l'échéance.

5.1.5.2 Le prêt

Le plan épargne logement peut aider à financer un projet immobilier important (achat - construction d'une maison). Le montant du prêt dépend de sa durée et des intérêts acquis pendant la phase épargne. La durée du prêt varie de 2 à 15 ans.

NOTRE CONSEIL : En cas de cumul de compte et de plan détenus par le même titulaire, le montant maximum de prêt peut atteindre : 92.300 €

5.2. Prêt à taux 0%

Il est accordé pour l'acquisition d'une résidence principale neuve (ou ancienne à condition de réaliser au moins 35% du coût total de l'opération en travaux). Son montant varie de 70 à 180.000F en fonction de la taille de la famille et de la localisation du bien. Il doit être lié à un autre prêt et ses intérêts sont pris en charge par l'état. L'obtention de ce prêt est liée à un plafond de ressources calculé sur les revenus net imposables de l'année n-2 et variant selon la région (I-D-F ou Province) Il ne peut dépasser ni 20% du coût de l'opération ni 50% du montant des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans.

Le remboursement du prêt 0% est effectué par mensualités constantes et comporte selon les revenus des ménages sur une ou deux périodes. La deuxième pouvant être différée après les remboursements des autres prêts. Ce prêt peut être obtenu auprès de tout établissement de crédit, ayant signé une convention avec l'État.

NOTRE CONSEIL : L'obtention d'un prêt 0% supprime les droits à certaines aides (PAP, PAH, ANAH) pendant la période de remboursement du prêt ainsi que la réduction d'impôts pour gros travaux.

5.3. Le 1% patronal

Vous pouvez demander un prêt 1% si vous êtes salarié, ou retraité, sans être dirigeant d'une entreprise de plus de 10 salariés (l'entreprise doit disposer des fonds nécessaires). Pour en savoir plus, vous pouvez vous adresser : à votre comité d'entreprise, au collecteur 1% auprès duquel vous empruntez.

5.4. Le prêt relais

La revente de votre ancien logement doit vous permettre de financer une partie de votre acquisition. La banque vous prête une partie du prix de votre bien à vendre, vous rembourserez dès que vous l'aurez vendu.

NOTRE CONSEIL : N'acceptez pas d'hypothèque sur ce prêt : les frais de mainlevée sont trop importants.

5.5. Les autres prêts

- ? Prêts conventionnés
- ? Prêt Accession Sociale
- ? Prêt Locatif Intermédiaire
- ? Prêt Locatif Aidé

5.5.1. Prêts conventionnés

Il est accordé sans conditions de ressources pour l'acquisition de la résidence principale de l'emprunteur (ascendants, descendants ou conjoint). Le logement peut être loué TEMPORAIREMENT pendant 6 ans maximum si vous achetez ou faites construire en vue de votre retraite, de votre retour de l'étranger ou des DOM-TOM.

NOTRE CONSEIL : Si vous passez une convention avec l'Etat, votre locataire a droit à l'APL.

5.5.2. Prêt Accession Sociale

Le PAS est proposé par de nombreuses banques aux personnes dont les revenus de l'année n-2 rentrent dans des plafonds fixés selon des zones géographiques. Son taux est librement fixé dans une fourchette réglementée. Il peut servir à financer au maximum 90 % d'un logement qui sera occupé à titre de résidence principale par l'emprunteur (ascendants, descendants ou conjoint).

NOTRE CONSEIL : donne droit à APL

5.5.3. Prêt Locatif Intermédiaire

Il est accordé par le Crédit Foncier ou le Comptoir Des Entrepreneurs et sert à financer jusqu'à 80% d'un logement neuf (ou ancien avec plus de 15 % de travaux). Il sera acquis dans un but locatif pour une durée de 6 ou 12 ans, le loyer sera plafonné selon la situation géographique et la taille du logement.

NOTRE CONSEIL : Les revenus du locataire ne doivent pas dépasser un certain plafond.

5.5.4 Prêt Locatif Aidé

Accordé par le Crédit Foncier, il est à taux fixe ou révisable. Il peut financer l'acquisition d'un logement neuf ou une transformation en habitation sur 25 à 30 ans. Il doit respecter des règles de

prix plafond au M2, de surface minimale et de ressources du locataire selon la situation géographique et la composition de la famille.

5.6. Les garanties

- ? L'hypothèque
- ? Le privilège de prêteur de deniers
- ? La caution

5.6.1. L'hypothèque

La banque pourra faire saisir votre logement si vous n'honorez pas vos remboursements. Son coût dépend du montant et de la nature du prêt.

NOTRE CONSEIL : L'hypothèque ne s'éteint que 2 ans APRES la fin du prêt. Si vous revendez avant cette date vous devrez payer des frais de mainlevée.

5.6.2. Le privilège de prêteur de deniers

(PPD) moins coûteux et apporte les mêmes garanties au prêteur.

5.6.3. La caution

Personnelles ou mutuelles, elles engagent le signataire à se substituer à l'emprunteur défectueux.

5.7. Les assurances sur le prêt

- ? Généralités
- ? Invalidité décès
- ? Chômage

5.7.1. Généralités

Elles sont en général imposées par la banque mais peuvent être souscrites indépendamment.

5.7.2. Invalidité décès

En cas de décès ou d'invalidité, les remboursements du prêt seront suspendus. Leur souscription est en général liée à un questionnaire ou un examen de santé dont le résultat sera très important pour

l'obtention du prêt. Le coût de cette assurance sera fonction du taux de couverture et du nombre de personnes assurées.

NOTRE CONSEIL : L'assurance incapacité de travail sera souvent assortie d'une franchise.

5.7.3. Chômage

Elles sont très restrictives et n'acceptent de couvrir que les salariés en contrat à durée indéterminée et ayant de l'ancienneté. Elles ne prennent effet qu'après un délai de carence de 6 mois à 1 an.

NOTRE CONSEIL : ATTENTION! Elles sont assorties d'une franchise et leur durée de couverture est limitée.

5.8. Le remboursement anticipé

La banque peut vous réclamer des pénalités dont le montant est plafonné par décret.

NOTRE CONSEIL : Les modalités d'un remboursement anticipé doivent être prévues dans l'offre de prêt.