

# Le Guide

du crédit  
immobilier

2023



# Sommaire

<b>La réglementation du crédit</b>	<b>01</b>
<b>Prêt immobilier classique</b>	<b>02</b>
Prêt amortissable	03
Prêt in fine	04
<b>Prêt relais</b>	<b>05</b>
Prêt épargne logement	06
Compte épargne logement	07
Plan épargne logement	08
<b>Prêt à taux zéro (PTZ+)</b>	<b>09</b>
Conditions du PTZ+	10
Montant du PTZ+	11
Modalités de remboursement	12
<b>Prêt conventionné</b>	<b>13</b>
<b>Prêt d'accession sociale (PAS)</b>	<b>14</b>
<b>Prêt action logement</b>	<b>15</b>
<b>Rachat de crédit</b>	<b>16</b>
Pourquoi effectuer un rachat de crédit ?	17
étapes du rachat de crédit	18
<b>Assurance de prêt</b>	<b>19</b>
Contrats d'assurance de prêt	20
Garanties de l'assurance de prêt	21
Primes d'assurance	22
Franchises et exclusions	23
Formalités médicales	24
Délégation d'assurance	25
<b>Qu'est-ce qu'un courtier ?</b>	<b>26</b>

## La réglementation du crédit

Conformément à l'article L321-2 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 « aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent ».

### Loi Scrivener II

Cette loi s'applique à tous les prêts et concerne l'ensemble des opérations immobilières : achat d'un terrain à bâtir, achat d'un bien immobilier à usage d'habitation ou professionnel, achat d'un droit d'occupation en temps partagé, travaux de réparation.

La loi Scrivener, aborde différents points et impose des règles impératives qui limitent la liberté contractuelle en matière de crédit.

Depuis la loi Scrivener n°79.596 du 13 juillet 1979, **l'emprunteur est protégé**, dès que le montant de l'acquisition est supérieur à 21 500 €, **de tous les dangers du crédit**.

### Loi Scrivener et publicité commerciale liée à un crédit

La publicité doit comporter :

- Le nom de l'organisme prêteur.
- La nature du crédit.
- La nature du bien à acquérir.
- Le TEG, le coût total du crédit, la durée totale, en cas de présentation chiffrée
- La subordination de la vente à l'obtention du prêt (condition suspensive) et le remboursement des sommes versées dans le cas contraire.
- Un délai de réflexion de dix jours.

### Loi Scrivener et offre de prêt immobilier

Ici, l'emprunteur a la possibilité de prendre sa décision en ayant connaissance de tous les paramètres liés à son prêt immobilier.

Tous les points essentiels sont stipulés dans l'offre remise par le professionnel du crédit :

- L'identité des parties (prêteur, emprunteur, caution).
- La nature du prêt (PEL, PC, prêt classique).
- L'objet du prêt (résidence principale, résidence secondaire, terrain, investissement locatif).

- Le montant du financement.
- La date de mise à disposition des fonds.
- L'échéancier détaillé des amortissements comportant les dates et le montant global de chaque échéance avec la part d'amortissement du capital et la part d'intérêt.
- Les conditions particulières du contrat.
- Le coût total du crédit, c'est-à-dire le TEG (taux final incluant tous les frais liés au prêt).
- Les modalités d'indexation, si le prêt est à taux révisable (indice de référence, marge, période de révision, ...).
- Les assurances exigées par la banque (ADI).
- Assurance perte d'emploi (facultatif).
- Les garanties souscrites en cas de défaillance de l'emprunteur (hypothèques, PPD, caution, ...).
- Les conditions en cas de transfert du prêt.
- Le montant des frais en cas d'annulation du prêt.
- Délai de réflexion et validité de l'offre. Dès réception de l'offre de prêt écrite (en recommandé avec accusé de réception), l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours, pendant lequel il ne peut accepter formellement l'offre. En revanche, l'offre de prêt devient caduque si elle n'est pas retournée sous 30 jours.
- L'organisme prêteur doit joindre, en plus du tableau d'amortissement, la notice d'informations du contrat d'assurance.
- Conditions suspensives, à partir du moment où l'acquéreur doit avoir recours à un prêt immobilier pour acheter son bien.
- La condition suspensive est considérée «réalisée» lorsque l'offre de prêt est conforme aux caractéristiques de financement de l'opération, spécifiées dans la promesse de vente.

## Loi SRU

Tout comme la loi Scrivener, la loi SRU publiée au Journal Officiel du 14 décembre 2000 et entrée en vigueur le 1er juin 2001, a de très nombreuses implications au sein du paysage immobilier.

**Elle couvre des domaines tels que l'urbanisme, la protection des locataires, les modalités d'achat d'un bien.**

La loi SRU comporte 33 mesures traitant de l'urbanisme, de l'habitat, de la mixité sociale. [Nous citerons ici, quelques mesures principales ayant un lien direct avec la propriété et les particuliers qui ont un projet d'acquisition.](#)

Le délai de rétractation obligatoire de 10 jours. L'acquéreur d'un bien immobilier non professionnel peut revenir sur sa décision d'achat pendant 10 jours. Applicable jusqu'à présent pour l'achat ou la construction d'un logement neuf, ce droit est étendu à l'ancien.

- Interdiction de verser des sommes d'argent. Le versement de somme d'argent sera interdit pendant le délai de rétractation sauf dans la construction neuve et en cas de recours à un intermédiaire professionnel.

Dans ce cas, s'il y a rétractation, la somme versée devra être restituée dans un délai de 21 jours.

- Interdiction des offres d'achat de logement avec versement d'argent. La loi interdit aux vendeurs de réclamer 10% du prix d'achat du bien immobilier lors de la présentation de l'offre.
- Garantir l'état du logement. La loi exige un minimum de confort (eau potable, surface minimum, etc.), de sécurité et d'habitabilité.
- Réforme de la loi d'habitation sur la ville. Les communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France et de plus de 3 500 dans les autres régions, situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants. Elles ont à ce jour moins de 20 % de logements sociaux et devront initier un plan de rattrapage maximum pour atteindre ce seuil en 20 ans, à compter du 1er janvier 2002.
- ANAH Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat : la compétence de l'ANAH (subventions pour améliorer le parc privé) est étendue à tous les propriétaires (occupants et bailleurs) et ne se limite pas au propriétaire bailleur.

## Loi Neiertz

Dénomination courante de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 organisant la prévention et le règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

Les principales dispositions sont la création de commissions de surendettement, l'institution du plan conventionnel de règlement, l'institution d'une procédure collective de redressement judiciaire civil, la création d'un fichier national des incidents de paiement (FICP). En cas de contentieux, le prêteur devra justifier qu'il a bien pris les précautions nécessaires lors de l'attribution du prêt. C'est déjà le cas en France, avec le FICP et la responsabilité du banquier sera mise en cause s'il a consenti un prêt à une personne inscrite au FICP.

Aujourd'hui, tout montre que la loi Neiertz a été efficace, et que c'est le plus souvent la perte ou la diminution de revenus que l'on habille du terme de surendettement.

## Amiante, termites, plomb

### L'amiante

Le Code de la Santé publique (article R1 334-24) impose au propriétaire vendeur d'un bien immobilier construit avant le 1er juillet 1997 de produire un rapport de diagnostic amiante. Il devra l'effectuer au plus tard au moment de la signature de la promesse de vente. Seules les personnes titulaires d'une attestation de compétence sont habilitées à réaliser cette recherche d'amiante dans les composants de la construction listés par la réglementation et accessibles sans sondage destructif.

### Le plomb

Le Code de la santé publique (article L1334-5) impose au propriétaire vendeur d'un bien immobilier de produire un constat de risque d'exposition au plomb dès la signature de la promesse de vente, si les conditions suivantes sont réunies :

- Le bien est affecté en tout ou partie à l'habitation
- Il a été construit avant le 01/01/1949. Le constat doit avoir été établi depuis moins

## Loi Carrez

Depuis le 19 juin 1997, lorsque vous vendez un lot de copropriété d'une superficie supérieure à 8 m<sup>2</sup>, vous devez indiquer sa superficie habitable dans votre promesse de vente. Si vous ne mentionnez pas la superficie dans ce document, votre acquéreur pourra invoquer la nullité de la vente dans le mois qui suit la signature de l'acte définitif.

Toutefois, il perd ce recours lorsque la superficie figure sur l'acte de vente définitif. Si la surface mentionnée est supérieure d'au moins 5% de la superficie réelle, l'acquéreur dispose alors d'un an, à compter de l'acte définitif, pour obtenir une diminution du prix proportionnelle à la superficie manquante.

### Deux observations importantes :

- L'obligation de mesurage ne concerne que les lots de copropriété et non les maisons individuelles.
- Le vendeur n'a pas l'obligation de recourir aux services d'un professionnel pour faire procéder au mesurage d'un bien.

d'un an à la date de la signature, et, vise les revêtements et le saturnisme (le constat de risque d'exposition au plomb, le CREP, remplace depuis le 25/04/2006, l'ancien contrôle d'état de risque d'accessibilité au plomb (ERAP)).

### Termites

La loi 99-471 du 8 juin 1999, et le décret 2000-613 du 3 juillet 2000 visent à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeuble contre les dégâts causés au bois par les termites.

La mesure la plus importante du dispositif est la délimitation de zones contaminées. Dans ces zones, «la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique».



# Prêt immobilier classique

Les prêts immobiliers classiques sont proposés par les banques aux ménages qui désirent effectuer une opération immobilière.

Les prêts classiques ne sont pas réglementés et peuvent être utilisés pour acquérir un terrain, un logement ou une résidence secondaire, mais aussi pour financer des travaux.

## Prêt amortissable

Un prêt amortissable, par opposition au prêt in fine, consiste en un remboursement du capital emprunté étalé sur la totalité de la durée du prêt.

À chaque échéance, l'emprunteur rembourse une part du capital et des intérêts. Le montant des intérêts diminue au fur et à mesure et la part de capital remboursé augmente alors que la mensualité reste constante.

## Prêt in fine

Ce prêt est particulièrement adapté aux investisseurs locatifs en quête d'allègements fiscaux.

### Financer son investissement locatif

Le prêt in fine est un crédit où l'emprunteur ne rembourse que les intérêts d'emprunt pendant toute la durée du prêt. À l'échéance finale, il devra rembourser en une seule fois la totalité du capital. Les autres mensualités sont constituées uniquement d'intérêts, et représentent une charge moins élevée qu'avec un crédit amortissable. Pour solder le capital à la dernière échéance, l'emprunteur doit constituer une épargne sur un placement financier.

Différents moyens sont à disposition pour épargner, le plus utilisé reste principalement



*Ce type de prêt peut être souscrit à un taux fixe, taux variable cape ou taux variable pur.*

l'assurance-vie, grâce notamment aux avantages fiscaux contenus dans son contrat. Dans la mesure où le capital est remboursé à la fin du crédit, les banques demandent des garanties réelles, dont elles disposent, grâce à l'épargne constituée en parallèle.

### Les avantages fiscaux

Le prêt in fine vous permet de déduire les intérêts d'emprunt de vos revenus locatifs. Les intérêts étant plus importants qu'avec un crédit amortissable, l'impact sur les revenus fonciers devient déterminant.

Plus le montant des intérêts est élevé, plus l'opération est fiscalement avantageuse et permet à des personnes fortement imposées, de limiter l'impact des impôts, et même de le diminuer.

# Prêt relais ou achat-revente

L'achat-revente ou le prêt relais, assure la transition entre la vente de votre bien et l'achat de votre futur logement. Faire coïncider la vente et l'achat est la solution la plus souhaitable, mais la revente peut parfois durer plus longtemps que prévu.

Le prêt relais est une avance sur le prix de votre bien. Son montant représente généralement 70 % de sa valeur, 80 % lorsque le compromis est signé et 90 % si le bien est expertisé sous certaines conditions.

La durée du prêt relais est généralement fixée à un an (renouvelable une fois), qui correspond au temps nécessaire pour effectuer toutes les formalités liées à la vente.

Le coût du prêt relais est calculé sur des intérêts simples et correspond au nombre de mois d'utilisation. Il est possible de rembourser ce montant in fine, c'est-à-dire que vous ne remboursez les intérêts qu'à la revente de votre bien. Ils viennent en déduction du prix de vente.

*Vous souhaitez réaliser une nouvelle acquisition avant d'avoir revendu votre bien actuel ?*

Le principe de l'achat-revente concerne toutes les personnes qui souhaitent financer partiellement ou totalement l'achat d'un logement, neuf ou ancien, sans pour autant attendre d'avoir vendu leur logement précédent.



# Prêt épargne logement

L'épargne logement permet à l'épargnant de se constituer un apport personnel tout en bénéficiant d'un prêt à taux avantageux.

Après une durée minimale d'épargne, il est possible de bénéficier d'un prêt immobilier dont le montant dépendra des sommes accumulées et de la nature de l'épargne effectuée : compte épargne logement ou plan épargne logement

## Compte épargne logement

Le Compte Epargne Logement (CEL) est un placement qui permet d'obtenir un prêt immobilier à un taux préférentiel.

Le montant du prêt varie en fonction de l'épargne constituée et de la durée du prêt. Il est plafonné à 15 300 €, ce montant le rendant plus adapté au financement de travaux ou de grosses réparations.

### Financer son projet immobilier

Néanmoins, le CEL permet de financer :

L'achat ou la construction d'une résidence principale neuve ou ancienne.

- L'achat ou la construction d'une résidence secondaire neuve. Le logement doit servir de résidence principale à l'emprunteur ou à l'un de ses parents, ou être la résidence principale de son locataire.

- Achat d'un parking
- Achat de parts de SCPI
- Le financement cumulé d'une résidence principale et d'une résidence secondaire avec un prêt épargne logement est interdit.

Le CEL permet de financer les travaux dans une résidence principale ou une résidence secondaire de l'emprunteur.

### Taux d'intérêt

Le financement d'un CEL s'étend sur une durée comprise entre 2 et 15 ans.

Le taux d'intérêt du prêt est égal au taux d'intérêt servi aux dépôts auquel s'ajoutent les frais financiers de l'organisme prêteur dans la limite de 1,5%.

Actuellement le taux est de 0,5%.

## Plan épargne logement

Le Plan Epargne Logement est une solution d'épargne bloquée qui permet d'obtenir un prêt immobilier à un taux privilégié.

### Financer son emprunt immobilier

Pour bénéficier d'un prêt PEL, il faut avoir épargné au moins 4 ans. Ensuite, pour acquérir des droits liés à cette épargne, il faut clôturer ce PEL.

Le prêt PEL est plafonné à 61200 € et varie en fonction des intérêts acquis durant la période d'épargne et la durée de remboursement choisie.

### Le PEL permet de financer :

- L'acquisition de votre résidence principale neuve ou ancienne
- L'acquisition de votre résidence secondaire en principe neuve
- L'acquisition du parking
- L'achat de parts de SCPI

Le PEL finance également les travaux d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire.

### Un taux de prêt privilégié

Le montant du financement obtenu par un PEL est au maximum de 61 200 €, sur une durée de 2 à 15 ans. Les taux d'intérêt du prêt sont actuellement de :

- Depuis le 01/08/2003 : 4,20%
- Du 01/07/2000 au 31/07/2003 : 4,97%
- Du 26/07/1999 au 30/06/2000 : 4,31%
- Du 09/08/1998 au 25/07/1999 : 4,60%
- Du 01/08/2003 au 31/01/2015 : 2,50%
- Du 01/02/2015 au 31/01/2016 : 2%
- Du 01/02/2016 au 31/07/2016 : 1.5%
- Depuis le 01/08/2016 : 1%

Si vous bénéficiez à la fois d'un prêt PEL et d'un prêt CEL, les deux plafonds de financement ne se cumulent pas. Le montant total de votre emprunt sera de 92 000 €.

Le plus souvent, les taux des prêts épargne logement sont fixés et déterminés lors de la souscription à votre épargne. Vous pouvez augmenter vos droits à prêts en bénéficiant de ceux d'un membre de votre famille.

En effet, si l'un de vos proches a épargné sur un plan ou un compte épargne logement, il peut vous céder ses droits à prêt en complément des vôtres, et ainsi augmenter le montant du financement.



# Prêt à Taux Zéro PTZ+

Le prêt à taux zéro plus ou PTZ+ est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété. Il permet aux acquéreurs de profiter d'un prêt sans intérêts d'emprunt et sans frais de dossier. Il a été mis en place le 1er janvier 2011 afin de favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes (modifié par la loi du 29 décembre 2012 entrée en vigueur le 1er janvier 2013 et par la loi du 29 décembre 2014 entrée en vigueur le 1er janvier 2015).

Il a été de nouveau modifié par la loi de finance du 29 décembre 2016, qui prolonge son application jusqu'au 31 décembre 2017. Les intérêts de ce dispositif sont pris en charge par l'établissement prêteur qui, en contrepartie, bénéficie d'un crédit d'impôt.

## Conditions du PTZ+

Contrairement à sa version initiale, le PTZ + est octroyé par les établissements bancaires sous conditions de ressources.

Il convient désormais de disposer de revenus ne dépassant pas un plafond préétabli. Ce dernier est calculé sur la base du nombre de personnes composant le ménage et de la localisation géographique du logement à financer.

### Les zones géographiques du PTZ+

**Zone A :** zone fortement tendue (disposant d'une demande bien trop importante par rapport à l'offre immobilière) – Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois français.

**Zone B1 :** Zone tendue – les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse.

Le PTZ+ s'adresse aux acquéreurs d'une résidence principale en primo-accession (autrement dit l'acquéreur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années) pour des logements neufs.

Le PTZ+ ne peut en aucun cas constituer un emprunt unique ou principal. Il vient augmenter l'apport de l'emprunteur à un autre prêt. Son montant dépend de la composition du foyer, de la situation géographique du bien, du caractère neuf ou ancien du logement et du coût total de l'opération. La durée de remboursement du prêt à taux zéro varie selon les ressources de l'acquéreur, la composition du foyer et la situation géographique du bien.

**Zone B2 :** zone moyennement tendue – les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, ou à la limite de l'Île-de-France.

**Zone C :** zone faiblement tendue – le reste du territoire.

### Exceptions à la règle de primo-accession

Adressé exclusivement aux acquéreurs d'une résidence principale en primo-accession, le dispositif du PTZ+ autorise toutefois certaines exceptions mentionnées dans l'article L. 31-10-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'acquéreur peut en effet contracter un PTZ+ s'il est :

- titulaire d'une carte d'invalidité de 2ème ou 3ème catégorie,
- bénéficiaire d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé,
- bénéficiaire d'une allocation aux adultes handicapés,
- victime d'une catastrophe ayant rendu sa résidence principale définitivement inhabitable.

## Plafond de ressources pour bénéficiaire du PTZ+

Composition du ménage	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

## Montant du PTZ+

Le montant octroyé à travers un PTZ + est déterminé en fonction de divers critères propres à chaque transaction immobilière :

- Le prix de l'opération (soumis à un plafond)
- La situation géographique du logement
- La composition du foyer
- L'ensemble des ressources des personnes (sous réserve du respect de certaines conditions)

Il ne peut en aucun cas dépasser le montant du ou des autres prêts, conclus pour une durée au moins égale à 2 ans et souscrits pour financer la même opération.

### Calcul du montant du PTZ+

Le montant du PTZ+ correspond à un certain pourcentage du coût de l'acquisition (toutes taxes comprises, hors frais). Depuis le 1er janvier 2016, le PTZ+ finance jusqu'à 40% de l'achat d'un logement neuf. Son plafond varie en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage emprunteur.

Composition du ménage	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et plus	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

## Modalités de remboursement

Le remboursement de votre prêt s'effectue par mensualités échelonnées entre 12 et 25 ans. Etabli sur le principe selon lequel « plus l'accédant est modeste, plus la durée de remboursement possible est importante », le Prêt à Taux Zéro renforcé affiche 3 tranches de revenus déterminant chacune une durée de remboursement précise.

### Tranches de revenus de l'emprunteur pour le PTZ+

Tranche de revenus	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
2	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €

A chaque tranche de remboursement correspond une durée de remboursement sur 1 ou 2 périodes (pour les 1ère et 2ème tranches) et, en cas de différé de remboursement, le pourcentage maximum du prêt sur lequel peut porter le différé.

Tranche de revenus	Durée totale du prêt	Possibilité de différé maximum	Période minimum restante pour le remboursement des mensualités
1	25 ans	15 ans	10 ans
2	22 ans	10 ans	12 ans
3	20 ans	5 ans	5 ans

#### Exemple concret : le cas d'un ménage aux revenus modestes, en tranche 1

> Sans différer le remboursement, le couple aurait remboursé sur 25 ans une mensualité de 147,33 €.

> En différant le remboursement, le remboursement des mensualités ne débutera que dans 15 ans, mais seront de 334,84 €.

**ATTENTION :** dans le cas d'un remboursement du PTZ différé il est fort probable que le prêt principal contracté en parallèle sera toujours d'actualité. Il faut donc anticiper le moment où le remboursement du PTZ va tomber pour éviter d'être submergé à ce moment là !

La durée de la 1ère période de remboursement peut être réduite, sur demande de l'emprunteur, mais ne peut pas être inférieure à 4 ans. Elle peut aussi être précédée d'une période de mise à disposition des fonds pendant laquelle le prêt ne fait l'objet d'aucun remboursement de la part de l'emprunteur.

Lorsque le total des périodes de remboursement du prêt est inférieur ou égal à 8 ans, l'emprunteur peut demander à ce que le montant du prêt qui lui est accordé soit diminué de moitié.



## Autres financements réglementés

### Prêt conventionné

Le prêt conventionné est un prêt immobilier consenti par toutes les banques ayant passé une convention avec l'État.

Il s'agit d'un prêt à taux plafonné en fonction de la durée d'emprunt, sous réserve d'un prix de vente au mètre carré inférieur à certains plafonds.

Le bénéficiaire du prêt doit occuper le logement financé à titre de résidence principale (au moins huit mois par an), soit lui-même, soit son conjoint. Cette occupation doit être effective dans un délai maximal d'un an après la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition, si celle-ci est postérieure à ladite déclaration.

Ce prêt est lié à certaines conditions :

- Le logement financé doit correspondre, si nécessaire après travaux, à des normes minimales de confort et de surface (9m<sup>2</sup> pour une personne seule, 16m<sup>2</sup> pour deux personnes, et 9m<sup>2</sup> par personne supplémentaire)
- Le financement portera sur :
  - La construction d'un logement
  - L'achat d'un logement neuf
  - L'achat d'un logement récent
  - L'achat d'un logement ancien
- Certains travaux d'amélioration du logement (travaux d'adaptation du logement aux besoins d'une personne handicapée, agrandissement ou amélioration du logement, travaux pour économiser de l'énergie)

## Tranches de revenus de l'emprunteur pour le PTZ+

Ce financement peut intégrer la totalité du coût de l'opération sur une durée de 5 à 35 ans. Le taux du prêt conventionné est différent selon les banques, cependant des taux maximums ont été fixés.

Durée du prêt	Taux fixe	Taux variable
≤ 12 ans	3,05 %	3,05 %
Entre 12 et 15 ans	3,25 %	3,05 %
Entre 15 et 20 ans	3,40 %	3,05 %
< 20 ans	3,50 %	3,05 %

Le prêt conventionné peut-être cumulé, entre autres, avec l'un des prêts suivants :

- Prêt à Taux 0 renforcé
- Prêt épargne logement (PEL ou CEL)
- Prêt action logement ou prêt 1% logement
- Prêt pour les fonctionnaires
- Un complément de prêt accordé pour les français rapatriés d'outre-mer et titulaires d'un titre d'indemnisation
- Prêt classique

Ce type d'emprunt ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL). Le montant du prêt peut couvrir 100% du coût de l'opération.

Le prêt conventionné ne nécessite pas de conditions de ressources.

## Prêt d'accession sociale (PAS)

Variante du prêt conventionné, le prêt PAS (prêt d'accession sociale) bénéficie d'une aide de l'État, de frais allégés et de conditions encadrées et sécurisées. Il est accordé à un taux avantageux pour financer la construction ou l'achat d'un logement, avec ou sans travaux d'amélioration.

### Les conditions au Prêt d'Accession Sociale

Le prêt PAS vous est accordé pour une durée allant de 5 à 35 ans, et ceci quel que soit l'objet du prêt. Le taux sera fixé et plafonné par l'Etat.

L'obtention du PAS est soumise à certaines conditions :

- Les conditions de ressources : vous pouvez envisager un PAS, si vous avez des revenus inférieurs à certains plafonds. (cf tableau ci-dessous)
- Les conditions liées au logement : le PAS finance un logement neuf avec ou

sans terrain, ou logement ancien, ainsi que la réalisation de travaux dédiés à la résidence principale. Vous allez pouvoir financer jusqu'à 100% de votre projet, tout ceci complété par un prêt à taux zéro + ou un prêt épargne logement.

Le prêt PAS est intéressant car il ouvre droit, en respectant certaines conditions, à l'APL (aide personnalisée au logement) et permet le report d'une partie des échéances en fin de prêt en cas de chômage.

### Plafond de ressources du Prêt d'Accession Sociale

Le PAS est accordé aux personnes dont les revenus de l'avant-dernière année ne dépassent pas certains montants, variables selon la taille du foyer et de la zone géographique.

Plafond de ressources pour les offres de prêt émises après le 01/01/2013 :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
à partir de 8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

## Taux d'intérêt maximum du Prêt d'Accession Sociale

Le PAS peut être remboursé sur une durée allant de 5 à 25 ans, quel que soit l'objet du prêt. Toutefois, cette durée peut être prolongée jusqu'à 35 ans.

Le taux dépend de la durée d'emprunt et de l'établissement qui le propose. Cependant, des taux maximum sont fixés :

Durée du prêt	Taux fixe	Taux variable
≤ 12 ans	2,75 %	2,75 %
Entre 12 et 15 ans	2,95 %	2,75 %
Entre 15 et 20 ans	3,10 %	2,75 %
< 20 ans	3,20 %	2,75 %

## Prêt action logement

Le Prêt Action Logement anciennement prêt 1% logement permet aux salariés des entreprises du secteur privé\* d'obtenir des prêts pour acheter leur résidence principale (dans le neuf ou dans l'ancien sans travaux) dans le respect des conditions de performances énergétique.

Ce prêt est d'un montant limité mais permet toutefois d'obtenir des taux très avantageux pour une durée de 20 ans maximum.

Ce prêt n'est pas lié au contrat de travail du salarié et n'a pas à être remboursé par anticipation lorsque le salarié quitte l'entreprise.

**Avantage :** le prêt action logement peut être utilisé pour constituer l'apport personnel de l'emprunteur auprès des organismes

financiers.

Comme tous les autres prêts réglementés, il est soumis à des conditions.

### Conditions liées à l'emprunteur

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur et ce dernier ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale ou doit être en situation de mobilité professionnelle.

L'emprunteur d'un Prêt Action Logement doit être salarié ou retraité de moins de 5 ans d'une entreprise privée ou d'une entreprise agricole de plus de 10 salariés.

Son revenu fiscal de référence doit être inférieur aux plafonds du Prêt Locatif Intermédiaire au titre de l'année n-2 (n-1 peut être retenu si la situation est plus favorable).



## Conditions liées au logement

Les logements éligibles sont les logements neufs : acquisition et construction (y compris achat du terrain) ainsi que les logements anciens sans travaux.

Les logements doivent être situés en France Métropolitaine ou en outre-mer et doivent respecter les normes de performance énergétiques RT 2005 dans le cas des logements neufs. Les logements anciens sans travaux doivent bénéficier de l'étiquette énergétique niveau D minimum.

## Montant du prêt action logement

Le montant du Prêt Action Logement ne doit pas dépasser 30% du coût total de l'acquisition.

Une majoration peut être accordée à hauteur de 16 000 € pour la réalisation de travaux spécifiques d'accessibilité (dans la limite de 50% du montant des travaux).

Par ailleurs une majoration de 5 000 € peut être accordée pour les salariés :

- en situation de mobilité professionnelle
- qui acquièrent leur logement dans le cadre de l'accession sociale à la propriété
- locataires sortant du parc HLM en zone A et B1

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
entre 15 000 € et 25 000 €	entre 15 000 € et 20 000 €	entre 7 000 € et 15 000 €	entre 7 000 € et 10 000 €

## Faire la demande de Prêt Action logement

Pour bénéficier de ce prêt, une demande doit être faite auprès du service Ressources humaines de l'employeur. L'entreprise n'est pas dans l'obligation d'accorder ce prêt.

*\*les entreprises doivent adhérer au Comité Interprofessionnel du logement (CIL)*

# Rachat de crédit

Regroupez vos crédits en une seule mensualité.

La restructuration de prêt ou rachat de prêt consiste à regrouper l'ensemble de vos créances existantes en un crédit unique. L'objectif du nouveau prêt est de vous faire passer d'un endettement pouvant aller jusqu'à 80 % à une situation où il ne sera compris qu'entre 30 et 35 %.

Toutefois il est nécessaire de distinguer deux types de rachats de prêt, celui accordé aux propriétaires d'une durée de 8 à 30 ans et celui destiné aux locataires d'une durée maximale de 10 ans.

## Ce que l'on peut financer dans le rachat de crédit

- L'éventuel impayé sur le crédit immobilier
- Une enveloppe de trésorerie

Le capital restant dû du prêt immobilier sert à refinancer :

- Le montant éventuel des travaux à effectuer dans le bien immobilier, objet du refinancement
- Les capitaux restant dus des crédits consommation à reprendre
- Le montant des crédits revolving (ou crédit renouvelable) à refinancer
- Des leasings voiture avec option d'achat (avec ligne de prêt affecté et instruction notaire)

En résumé, la restructuration de vos prêts vous permet de :

- Regrouper vos prêts en un seul
- Ajuster la mensualité de remboursement en fonction de vos revenus
- Rétablir votre capacité d'épargne
- Retrouver votre pouvoir d'achat
- Maîtriser votre endettement
- Réaliser de nouveaux projets
- Stabiliser votre budget

## Pourquoi effectuer un rachat de crédit ?

L'objectif principal d'une opération de rachat de crédits est de **réduire le montant de vos échéances afin de diminuer votre endettement.**

Grâce à ce montage, vous retrouverez une gestion de comptes plus simple et une capacité d'épargne. Pour savoir si le rachat de crédits est une opération intéressante pour vous, prenez contact avec l'un de nos conseillers ou réalisez une simulation en ligne.

## Étapes du rachat de crédit

Valority vous propose une présentation claire du déroulement d'une opération de rachat de crédit au travers 5 étapes principales :

- Etape 1 : la demande de rachat de crédit
- Etape 2 : le montage de votre dossier
- Etape 3 : l'obtention de l'offre de prêt
- Etape 4 : l'acceptation de l'offre de prêt
- Etape 5 : le déblocage des fonds



# Étape 1

## La demande de rachat de crédit

Valority met à votre disposition 3 moyens simples et rapides pour effectuer votre demande de rachat de crédits.

- Réalisez votre demande de rachat de crédit en ligne en déposant un dossier en quelques minutes dès maintenant.
- Contactez un conseiller spécialisé en rachat de crédits par téléphone au 04 78 17 14 14, du lundi au vendredi de 9h à 19h.
- Nous contacter en nous demandant à être rappelés au moment de votre choix.

Une fois votre dossier de demande de rachat de crédits déposé en ligne ou lors de votre entretien avec un conseiller spécialisé, il vous proposera d'effectuer une étude personnalisée, sur mesure de votre situation. Vous obtiendrez rapidement une réponse sur la faisabilité de votre dossier. Votre conseiller Valority réalisera une étude complète de votre situation et de votre projet afin de déterminer si le rachat de crédit peut être avantageux pour vous.

Lors de cette phase, nous vous demanderons un certain nombre de pièces justificatives dont la liste vous sera remise, pour permettre au conseiller spécialisé en rachat de crédits de construire une proposition concrète.

# Étape 3

## L'obtention de l'offre de prêt

Dès réception de votre dossier accompagné de toutes les pièces nécessaires, Valority se charge de réaliser toutes les démarches auprès des différents partenaires bancaires et/ou organismes de crédit afin de traiter rapidement votre demande.

Une fois votre dossier validé et accepté, vous recevrez une offre de prêt, à votre domicile, reprenant toutes les caractéristiques de votre solution de rachat de crédits. Votre conseiller spécialisé vous accompagnera dans toutes vos démarches.

Dans le cadre de votre opération de rachat de crédit vous recevrez une offre de prêt correspondant à votre demande.

Elle doit être retournée, à l'issue d'un délai de réflexion de 11 jours (ou de 14 jours dans le cas d'un rachat de crédit à la consommation).

Durant ce délai, votre conseiller Valority reste à votre disposition pour répondre à vos questions.

# Étape 5

## Le déblocage des fonds

Une fois votre offre de prêt acceptée, l'organisme de crédit ayant octroyé le financement s'occupe du remboursement de toutes les dettes concernées par le rachat de crédits et vous verse la somme correspondant à la part de trésorerie sollicitée le cas échéant, s'il s'agit d'un prêt à la consommation.

Dans le cas d'un rachat avec prise de garantie, c'est le notaire qui se charge de toutes les démarches. Vous n'aurez alors plus qu'un seul prêt à rembourser avec une unique mensualité allégée, adaptée à votre situation et votre budget.

# Étape 2

## Le montage de votre dossier

# Étape 4

## L'acceptation de l'offre de prêt

## Exemples de rachat de prêt

### Exemple de rachat de prêt d'un propriétaire

## avant

Crédit	TEG	Mensualités	Capital restant dû
Prêt immobilier		757 €	65 137 €
Prêt voiture Monsieur	7,90 %	338 €	17 244 €
Prêt voiture Madame	5,60 %	397 €	10 755 €
Carte Magasin	20,47 %	150 €	3 786 €
Réserve n°1	20,47 %	350 €	10 550 €
Réserve n°2	20,47 %	280 €	6 337 €
Prêt à la consommation	8,58 %	296 €	11 810 €
Prêt immobilier	7,90 %	242 €	7 195 €
Découvert bancaire			2 500 €
<b>TOTAL</b>		<b>3 290 €</b>	<b>135 314 €</b>

## après

Crédit	TEG	Mensualités
Regroupement de crédits	7,36 % (immo)	454,50 €
	9,16 % (conso)	571,08 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 025,58€</b>

La baisse de mensualité doit s'apprécier par rapport à la durée restant à courir sur les prêts objets du regroupement de crédits. L'opération de regroupement des crédits en cours présentée concerne le regroupement d'un crédit immobilier pour un capital restant dû de 65 137 € et de crédits à la consommation pour un capital restant dû total de 67 677 €. Cette opération s'effectue à l'aide de deux crédits d'une durée de 25 ans à taux fixe sur toute la durée du prêt. Un crédit immobilier de refinancement de 72 315 €, TEG : 7.36 % l'an, coût total du crédit : 141 163 €, et d'un crédit hypothécaire de 73 992 €, TEG : 9.16 % l'an, coût total du crédit : 172 287 €. Lorsque l'opération comporte un crédit immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter son crédit et la vente est subordonnée à

l'obtention du crédit. S'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent Conditions applicables aux opérations de restructuration destinées aux particuliers, à partir de 30 000 euros, en vigueur au 28/07/08, modifiables à tout moment sans préavis, sous réserve d'acceptation du dossier par BNP Paribas Personal Finance. BNP Paribas Invest Immo est une marque de BNP Paribas Personal Finance – Etablissement de crédit – S. A. au capital de 440 276 718 € – Siège social : 1, Boulevard Haussmann 75 009 Paris – 542 097 902 RCS Paris. N° Orias : 07023128 (www.orias.fr). Assureur: CNP ou Cardif selon les produits proposés.

## Exemple de rachat de prêt d'un locataire

### avant

Crédit	TEG	Mensualités	Capital restant dû
Crédit voiture	8,07 %	365 €	14 052 €
Carte Magasin	20,47 %	90 €	2 962 €
Carte Magasin	20,47 %	67 €	2 246 €
Réserve	20,47 %	280 €	6 337 €
Prêt à la consommation	7,98 %	180 €	3 726 €
Découvert bancaire			600 €
<b>TOTAL</b>		<b>982 €</b>	<b>29 922 €</b>

### après

Crédit	TEG	Mensualités
Regroupement de crédits	8,71 %	379,85



Offre de prêts personnels. Conditions en vigueur au 06/10/2008. Sous réserve d'étude et d'acceptation par BNP Paribas Personal Finance. Vous disposez d'un droit de rétractation de 7 jours. La baisse éventuelle de mensualités doit s'apprécier par rapport à la durée restant à courir sur les prêts objets du regroupement de crédits.

Dans cet exemple, vous empruntez 32 000 € à 8,71% TAEG fixe l'an sur 120 mois et vous remboursez 120 mensualités de 379,85 € (hors assurance facultative). Le coût total de votre crédit est de 13 581,48 € et les frais

associés sont de 1200 €.

Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent BNP Paribas Invest Immo est une marque de BNP Paribas Personal Finance – Etablissement de crédit – S. A. au capital de 440 276 718 € – Siège social : 1, Boulevard Haussmann 75 009 Paris – 542 097 902 RCS Paris. N° Orias : 07023128 (www.orias.fr). Assureur: Cardif. selon les produits proposé.

## Assurance de prêt

L'assurance de votre prêt est la garantie d'une acquisition sereine et constitue l'élément essentiel de votre projet. L'assurance de prêt immobilier (ou assurance emprunt, assurance crédit) apporte une double garantie : elle permet de protéger l'emprunteur et ses proches en cas de maladie, d'invalidité ou de décès et l'organisme prêteur de récupérer les sommes avancées quoi qu'il arrive.

En cas de décès, l'assureur remboursera à l'établissement financier prêteur, le capital restant dû, et, en cas de maladie ou invalidité, le remboursement concernera les échéances du crédit.

La plupart du temps, et par manque d'information, on pense que l'assurance prêt doit obligatoirement être souscrite dans un établissement bancaire. Il est possible de faire jouer la concurrence grâce aux délégations d'assurance extérieure, souvent plus avantageuses que l'assurance proposée par la banque.

Aucune loi ne vous oblige à prendre l'assurance de votre banque pour garantir votre financement immobilier.

### Contrats d'assurance de prêt

En matière d'assurance crédit, vous avez le choix de souscrire l'assurance du prêt de votre banque dit contrat groupe ou l'assurance de prêt individuelle dit délégation d'assurance.

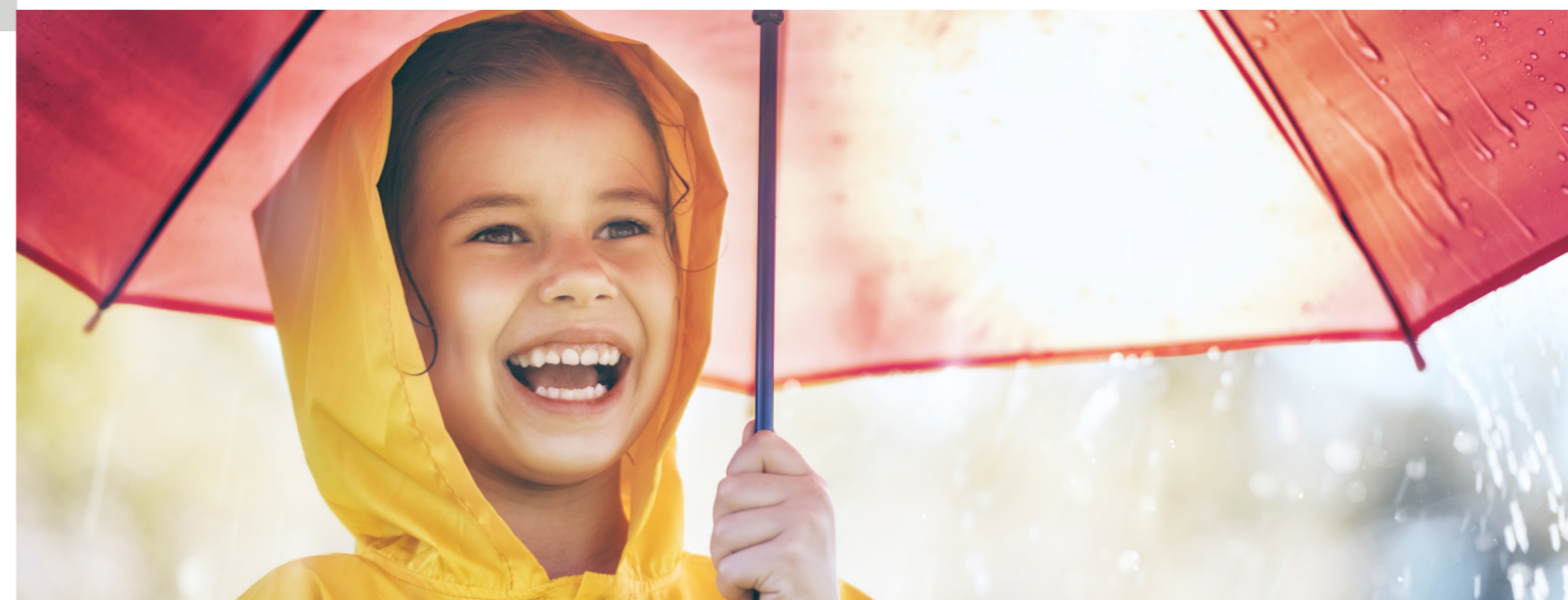
#### Le contrat groupe

Il s'agit de l'assurance proposée par la banque, établie sur l'ensemble des assurés. Les cotisations et garanties ne tiennent pas compte de vos caractéristiques personnelles (âge, durée de prêt, ...) et ne sont donc pas toujours très compétitives, surtout pour les personnes de moins de 40 ans.

#### Le contrat individuel

Il s'agit d'une délégation d'assurance, qui permet de prendre en compte les caractéristiques personnelles de l'emprunteur ainsi que l'emprunt lui-même.

Ce contrat individuel peut être souscrit chez un assureur ou courtier qui vous fera bénéficier d'un prix et de prestations plus intéressantes. Par conséquent la solution de l'assurance de prêt individuelle peut vous faire réaliser d'importantes économies sur le coût total de votre financement.



## Garanties de l'assurance de prêt

### La garantie décès

Cette garantie obligatoire est la garantie demandée en priorité par la banque prêteuse. En cas de décès de l'assuré, le capital restant dû est versé à l'organisme prêteur, dans la limite du montant garanti (se référer aux quotités).

### La garantie Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA)

Cette garantie s'applique à toute personne ayant moins de 65 ans, étant dans l'incapacité définitive d'exercer une activité rémunérée et dans l'obligation d'avoir une assistance permanente pour effectuer les actes courants de la vie (se laver, se nourrir, se déplacer, ...) Il s'agit d'une dépendance lourde, d'une invalidité physique ou mentale.

### La garantie Incapacité Temporaire Totale (ITT)

L'assuré est dans l'impossibilité d'exercer son activité professionnelle lui assurant son salaire à la suite d'un accident ou d'une maladie. Les échéances de prêt seront honorées par l'assureur à partir du 91ème jour.

## Primes d'assurance

En matière de crédit immobilier, le coût du contrat d'assurance aura un impact très important sur le coût global de votre prêt.

Il existe deux façons de calculer les cotisations d'assurance, soit un pourcentage du capital emprunté, soit un pourcentage du capital restant dû.

Pour mesurer, l'impact réel sur le coût, les banques ont l'obligation de faire figurer l'ensemble des coûts sur les offres de prêt au travers du TEG (Taux Effectif Global) seul révélateur du coût global d'un prêt immobilier.

- Si la cotisation est calculée sur le capital initialement emprunté, elle reste unique et identique sur toute la durée du prêt.
- Si la cotisation est appliquée sur le capital restant dû, elle diminuera

### La garantie Invalidité Permanente Totale (IPT)

Assimilable à la 2ème catégorie sécurité sociale, l'assurance couvre les personnes ayant un taux d'invalidité supérieur à 66% et moins de 65 ans.

### La garantie Invalidité Permanente Partielle (IPP)

Assimilable à la 1ère catégorie sécurité sociale, l'assuré est couvert à partir de 33% d'invalidité et âgé de moins de 60 ans.

### Assurance perte d'emploi

En cas de chômage, l'assurance perte d'emploi prend en charge les échéances et assure la continuité des remboursements.

Cette assurance facultative permet également le report d'échéances. Souvent bien coûteuse, elle n'est pas réellement utile dans le cadre d'investissement locatif.

Avant d'y souscrire, il faut vérifier les conditions dans lesquelles elle s'applique.

au fur et à mesure que le capital se remboursera.

En pratique, une cotisation calculée sur le capital restant dû est plus avantageuse sur la durée totale du prêt, mais elle a l'inconvénient d'être plus élevée les premières années que celle calculée sur le capital initial.

La souscription d'une assurance emprunteur est imposée par l'établissement bancaire, auquel la demande de prêt est faite. Son objet est de se substituer à l'emprunteur au cas où arriverait un accident, décès, une invalidité, ou tout autre cas prévu au contrat.

Mais, la plus grande prudence est de rigueur quant à la lecture du contrat, qui doit mentionner les franchises et les exclusions éventuelles limitant ainsi l'étendue de vos garanties.

## Franchises et exclusions

Franchise : durée au bout de laquelle les échéances du prêt immobilier sont prises en charge par l'assureur en cas de maladie ou d'accident.

La franchise la plus utilisée est de 90 jours. Dans le cas de délégation d'assurance, il est possible de réduire cette période à 30 jours, suivant le contrat.

### Exclusions

Dans chaque contrat d'assurance, il figure un certain nombre de situations, liées à des faits, ou à l'activité de l'assuré, que l'assureur refuse de prendre en garantie.

#### Certaines exclusions sont prévues dans les contrats :

- Suicide de l'assuré pendant la 1ère année d'assurance
- Les conséquences de faits de guerre
- Fait causé intentionnellement ou provoqué par l'assuré
- Explosion nucléaire, irradiation
- Conséquence d'acte de terrorisme
- Accident de navigation aérienne (raides, acrobatie, compétition...)
- Pratique de sport aérien (ULM, parachutisme, deltaplane, parapente...)

Les garanties invalidité et incapacité de travail peuvent exclure :

- Les accidents en état d'ivresse
- Aliénation mentale
- L'usage de stupéfiants
- Les maladies du dos (lombalgie, lumbago, sciatique...)
- Les risques liés à certaines compétitions sportives (courses automobiles, motocycliste, sport de combat, saut à l'élastique, sport hippique, de neige ou de glace...)

Malgré le grand nombre d'exclusion, vous pouvez vous faire faire un contrat sur-mesure, adapté à vos besoins. Il est toujours possible de négocier avec la compagnie d'assurance, et de supprimer certaines exclusions en contrepartie d'une « surprime ».

Dans tous les cas, chaque souscription est soumise à quelques formalités médicales car l'assureur souhaite connaître votre état de santé pour accepter ou refuser de vous assurer.

## Formalités médicales

Qu'il s'agisse de crédit à la consommation, de prêt immobilier ou d'assurance prévoyance, nous avons toujours des questionnaires médicaux à remplir.

Les assurances peuvent vous poser toute question concernant votre état de santé, car elles ne sont pas soumises à la loi qui protège les personnes contre les discriminations liées à l'état de santé (article 225-1 à 225-4 du Nouveau Code pénal).

Vous devez répondre à toutes les questions, sans en omettre, ni répondre faussement.

Toute fausse déclaration peut avoir une

incidence regrettable, c'est-à-dire la nullité du contrat d'assurance, donc pas d'indemnisation.

En cas d'omission involontaire, la compagnie applique la règle proportionnelle, c'est-à-dire qu'elle tient compte lors du règlement, de la cotisation qui aurait dû être payée si le risque avait été déclaré.

Selon le montant des capitaux empruntés, l'assureur peut vous demander de remplir un questionnaire médical, ainsi que des éléments complémentaires (prise de sang, électrocardiogramme, ...) afin d'apprécier « le risque ».

## Délégation d'assurance

La délégation d'assurance offre la possibilité de souscrire à une assurance différente de celle proposée par la banque. Elle vous permettra de réduire son coût ou de couvrir les éventuels risques (maladies, sports extrêmes,...) refusés par la banque.

Valority est en mesure de vous accompagner sur le choix de l'assurance et la négociation.



## Constituer son dossier

Vous avez trouvé l'appartement ou la maison de vos rêves ? Vous avez identifié le programme immobilier neuf dans lequel vous allez investir ? **Il faut à présent obtenir votre crédit immobilier pour financer ce projet de vie.**

Ce dossier permettra à l'organisme prêteur (la banque) d'évaluer tous les éléments de votre projet immobilier et donc d'évaluer votre demande le plus finement possible.

La constitution du dossier de prêt que vous allez soumettre aux banques est une étape importante. Nous vous proposons ci-après la liste des documents à fournir. **Si vous empruntez à deux, chaque co-emprunteur devra fournir les documents indiqués ci-dessous.**

### Les documents à fournir pour constituer votre dossier de prêt

- Carte d'identité
- Livret de famille
- Jugement de divorce, certificat de mairie pour le PACS ou contrat de mariage (le cas échéant)
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 3 dernières fiches de paie pour les salariés
- 3 dernières déclarations 2035 pour les professions libérales
- Dernier avis d'imposition
- Déclaration 2044 en cas de revenus fonciers existants
- Tableaux d'amortissement des prêts en cours (consommation et immobilier)
- Taxe foncière ou attestation de propriété des biens détenus
- Bail ou quittance de loyer pour les locataires
- En fonction des cas de figure, vous pourrez être amenés à fournir des documents visant à justifier certains éléments de votre apport personnel tels que les donations, l'épargne-logement etc.
- 3 derniers mois de relevés de comptes. Il faut savoir qu'en cas de découverts trop fréquents, la banque refusera votre demande. Ce sont ces relevés de compte qui vont permettre de chiffrer le montant du prêt. L'organisme financier retirera de vos revenus les sommes correspondant à vos charges fixes (crédit conso ou crédit auto par exemple).

À partir de ces éléments, la banque calculera votre capacité d'endettement en appliquant la règle des 33% d'endettement maximum.

### Documents liés à votre projet immobilier

Votre dossier devra également fournir les éléments liés à votre projet immobilier tels que :

- La promesse ou le compromis de vente
- L'avant contrat lors de l'acquisition d'un logement neuf
- En cas de construction, vous pourrez fournir un plan, un devis estimatif ou le contrat de construction ainsi que les éléments concernant l'acquisition du terrain (si vous avez fait appel à une banque pour le financement...)
- En cas d'acquisition d'un bien immobilier ancien que vous souhaitez rénover, vous pourrez joindre un plan accompagné des indications relatives aux surfaces habitables, un devis indiquant le coût des travaux
- Les documents relatifs aux diagnostics techniques (pour les logements anciens) et les informations sur les performances énergétiques fournies par le constructeur (lors de l'achat d'un logement neuf). Ces éléments permettront de déterminer le montant du PTZ+si vous y avez droit
- Si vous avez souscrit un prêt-relais, vous devrez fournir le titre de propriété du bien que vous revendez.
- Les banques apprécieront votre transparence, ce qui contribuera à renforcer votre relation de confiance.

**VALORITY** 

**Et votre projet  
devient réalité.**