

ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE LORSQUE LE CRÉDIT SE RESTREINT

PAR LA CNCEF



FICHE DÉCRYPTAGE

ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE LORSQUE LE CRÉDIT SE RESTREINT

Il est bon de connaître son budget d'achat immobilier avant de parcourir les annonces !

Connaître son budget permet de mieux cibler ses efforts de recherche, mais aussi de s'assurer que son projet ne tombera pas à l'eau une fois l'offre faite, car depuis fin 2019 l'accès au crédit se restreint.

Le budget dédié à l'acquisition d'une résidence principale se compose d'un apport personnel et d'un prêt bancaire : voici comment les optimiser pour faciliter l'octroi de crédit.

- **L'apport personnel**

L'apport personnel peut prendre de multiples formes. La plus courante est l'épargne disponible : les comptes courants, les livrets, les placements liquides que l'on débloque...

Mais l'acquisition d'une résidence principale est aussi un motif de sortie anticipée pour certains produits d'épargne bloqués (PEE, PER) : sachez en profiter. Si votre employeur verse un abondement généreux, anticipez et accélérez vos versements avant le projet d'acquisition.

C'est le bon moment pour étudier l'opportunité de donations familiales, voire de prêts inter-familiaux qui sont considérés comme l'apport personnel. Attention toutefois : certaines banques intègrent un remboursement théorique mensuel des prêts inter-familiaux dans le calcul de la capacité d'endettement, même si le prêteur ne demande pas de remboursements périodiques. Ces prêts augmentent donc l'apport tout en réduisant la capacité d'emprunt.

Les prêts aidés (prêt à taux zéro, prêt action logement...) sont aussi une forme d'apport personnel. Selon leur nature, ils peuvent constituer à eux seuls un financement ou doivent nécessairement compléter un prêt bancaire.

Le prêt lié à un PEL a également un caractère d'apport personnel mais son taux, bien supérieur aux taux de marché, rend son usage très marginal.

Pour une résidence principale, les établissements bancaires imposent généralement un apport d'au moins 10 % du prix total du bien (incluant tous les frais : frais de notaire, frais de dossier bancaire, de garantie, honoraires de courtage....), et davantage lorsque le marché du crédit est tendu.

Attention cependant à ne pas assécher toute votre épargne : vous devrez aussi payer les frais de déménagement, d'ameublement, faire face à une probable augmentation des charges courantes...

- **Le financement bancaire**

Deux notions sont à connaître :

- le taux d'endettement, ou taux d'effort : il désigne le rapport entre les charges annuelles d'emprunt associées à l'endettement total du foyer et ses revenus nets annuels avant impôt,
- le reste à vivre : il désigne la somme mensuelle qui reste au foyer après avoir perçu tous ses revenus et payé les mensualités liées à son endettement (crédit immobilier et éventuels autres crédits en cours), ses impôts et le cas échéant son loyer. Le reste à vivre s'exprime en euros, par personne et par mois.

Combien pouvez-vous emprunter ? La capacité d'emprunt a longtemps été construite autour du plafond de 33 % de taux d'effort : les banques acceptaient de prêter jusqu'à ce niveau, éventuellement en allongeant la durée du crédit pour diminuer les mensualités.

Elles disposaient toutefois d'une latitude assez large pour dépasser ces 33 % et apprécier le risque de façon plus fine, notamment au regard du reste à vivre. Depuis 2019, ces tolérances sont beaucoup plus rares.

- **Des règles de prudence accrues...**

Fin 2019, afin de prévenir une prise de risque excessive par les banques, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF), l'un des organes de régulation du secteur bancaire, a émis une série de recommandations relatives au crédit immobilier, dont les deux plus importantes sont :

- Le taux d'endettement d'un emprunteur ne doit pas dépasser 33 %
- La durée totale d'un crédit ne doit pas dépasser 25 ans

Le HCSF admet toutefois une flexibilité : 15 % de la production trimestrielle de crédit peut déroger à ces règles, dont au moins les trois quarts doit être réservée aux primo-accédants et aux acquéreurs de leur résidence principale.

Dans la très grande majorité des cas, l'encours de crédit d'un ménage ne doit pas dépasser 7 ans de revenus.

Fin 2020, face à la forte augmentation des refus de prêts, le HCSF a assoupli ses recommandations et admettra à partir de l'été 2021 un taux d'endettement maximal de 35 % et une durée maximale de 27 ans en cas de différé de remboursement lié à un achat en VEFA ou aux travaux. En outre, la marge de flexibilité sera portée à 20 %.

En contrepartie, ces critères vont devenir des contraintes fermes plutôt que des recommandations.

- **... mais qui ignorent le reste à vivre**

Cet assouplissement est bienvenu mais il risque de bénéficier principalement aux meilleurs dossiers et aux investisseurs, et assez peu aux primo-accédants ou aux dossiers atypiques.

En effet, pour estimer la solvabilité des primo-accédants, le critère le plus pertinent n'est pas le taux d'endettement mais le reste à vivre : quelles sont les marges de manœuvre budgétaires du ménage ? Peut-il épargner chaque mois ? Peut-il faire face à des charges exceptionnelles ? Son train de vie est-il compressible ?

En ignorant totalement le reste à vivre, le système actuel crée des absurdités : un emprunteur célibataire dont le taux d'endettement s'approche des 40%, mais avec un reste à vivre de 3 000 euros (après remboursement de prêt et impôts) devrait pouvoir accéder au crédit sans entamer la marge de flexibilité de la banque...

Évidemment, pour un régulateur, plafonner le taux d'endettement maximal est aisé car c'est une notion très standardisée. Définir des règles autour du « bon » reste à vivre est plus difficile : c'est justement là que l'appréciation du banquier doit primer.

- **Comment faciliter l'obtention d'un prêt pour une résidence principale ?**

Contraintes du HCSF ou non, les fondamentaux ne changent pas : il faut présenter le meilleur dossier possible !

On estime que cinq critères entrent en jeu dans la décision de crédit :

- l'apport personnel,
- le taux d'endettement,
- la solidité des revenus,
- la gestion de budget,
- la durée du crédit.

Le levier le plus accessible reste celui du budget : de bonnes habitudes d'épargne, et plus généralement de gestion des dépenses par rapport aux ressources, permettent à la fois d'augmenter l'apport personnel et d'améliorer la qualité du dossier. Bien plus qu'un artifice cosmétique destiné à la banque, il s'agit surtout de garantir sa propre santé financière à long terme !

Que vous cherchiez à rester « dans les clous » des 33 % (bientôt 35 %) ou à entrer dans la marge de flexibilité des banques, votre courtier en crédit sera votre allié. Il connaît le marché bancaire, le formalisme demandé, l'appétit de chaque banque pour certains types de profils...

Son rôle commence bien avant la négociation bancaire : c'est un conseil utile tout au long de l'opération, de la constitution de l'apport jusqu'à la signature.

Un service plus que jamais nécessaire dans un marché du crédit complexe..

L'annuaire de la CNCEF vous permet de sélectionner les experts financiers les plus proches de chez vous, classés par spécialité. Profitez-en !

Trouvez le professionnel qui facilitera la réalisation de vos objectifs : **www.cncef.org**.

**Consultez toutes nos fiches "Décryptage" sur notre site internet :
www.cncef.org/decryptage/**