



ADIL / AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

LE POINT SUR ...

FINANCEMENT DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE LES RESSOURCES A PRENDRE EN COMPTE POUR DETERMINER LA CAPACITE D'EMPRUNT

01/2007

Devenir propriétaire est enthousiasmant quel que soit le choix que l'on fait, acquisition d'un logement neuf ou ancien, construction d'une maison..., mais implique de prévoir son opération, notamment sous son aspect financier.

Un bon montage financier est un gage de sécurité.

Il est donc important de faire une évaluation exacte de ses ressources actuelles, sans les surestimer, afin de mesurer justement la capacité de rembourser le ou les emprunts.

De ce revenu dépend la dépense supportable par le ménage.

Le principe est de prendre en compte uniquement **les revenus stables**, qui ne doivent, en principe, ni s'interrompre ni diminuer dans un avenir proche.

Règle prudentielle de la banque

Les mensualités de remboursement, c'est-à-dire le montant mensuel consacré au remboursement des prêts ne doit pas en principe dépasser **33% du revenu net annuel** (tel qu'il apparaît sur la dernière déclaration d'impôt annuelle) divisé par douze. Ce qui signifie que les revenus mensuels doivent être trois fois plus élevés que les mensualités.

Cette règle est d'application générale, mais est toutefois susceptible d'appréciation, suivant la situation personnelle de chaque emprunteur en fonction de ses revenus et de son reste à vivre.

Afin de permettre à l'emprunteur d'avoir un élément de comparaison pour lui permettre d'évaluer la mensualité de son prêt, ce dernier peut se référer à ce qu'il verse déjà chaque mois au titre de son loyer et ce qu'il verse au titre d'une éventuelle épargne.

I – L'APPRECIATION DES RESSOURCES ACTUELLES ET FUTURES

A/LES REVENUS PROFESSIONNELS

1/ Les revenus des contrats à durée indéterminée

Pour les salariés, les banques demandent au minimum un Contrat à Durée Indéterminée (CDI) dont la période d'essai est terminée.

Il faut retenir les salaires nets, c'est-à-dire ce qui est perçu réellement chaque mois.

Ces revenus peuvent être augmentés par :

- Le 13^{ème} mois
- Les primes
- Les indemnités (frais de déplacement, frais de repas)

Ces accessoires au salaire peuvent être pris en compte si le versement est régulier.

Ils doivent toutefois être pondérés en fonction de l'ancienneté dans la profession et en fonction de la part qu'ils représentent par rapport au revenu fixe.

En tout état de cause, la décision de les intégrer en tout ou partie ou pas du tout dans les revenus, appartiendra à l'emprunteur seul.

Il est indispensable de prévoir l'évolution du **taux d'effort** pour les années à venir, tel que la progression des salaires (ancienneté ou augmentation) ou une cessation d'activité de l'un des conjoints pour diverses raisons : interruption d'un conjoint pour élever des enfants en bas âge, pour suivre un conjoint en mobilité professionnelle, proximité de la retraite...

2/ Les revenus des travailleurs non salariés

Cela concerne :

- Industriels et commerçants
- Artisans
- Professions libérales
- Agriculteurs

Les revenus sont constitués par des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices non commerciaux.

L'organisme prêteur, dans ce cas, se basera généralement, sur des critères différents et spécifiques, pour prendre en compte les risques liés à leur activité professionnelle, notamment, les déclarations fiscales faites dans le cadre de leurs activités professionnelles.

3/ Les revenus irréguliers

Cela concerne les contrats à durée déterminée et les intérimaires.

Même si les banques demandent au minimum un contrat à durée indéterminée, des exceptions peuvent parfois être faites, pour certaines

personnes qui ont choisi depuis longtemps de travailler en intérim.

En conséquence, ces revenus peuvent être intégrés dans l'appréciation des ressources, mais seul le consultant décidera s'il convient de les prendre en compte ou non.

Les banques vont utiliser le critère de pérennité, en cernant précisément les revenus et les charges du ménage. Elles vont essayer de déterminer si ce revenu est ponctuel sur une année ou s'il va se maintenir dans le temps, en examinant les revenus déclarés sur les 2 ou 3 dernières années.

Parmi les critères pris en compte par la banque figurent la stabilité et l'ancienneté professionnelle du salarié.

Toutefois, la grande majorité des candidats à l'accession sont des couples, la plupart du temps de deux actifs. Dans le cas où seul l'un des deux conjoints occupe un emploi précaire, l'autre ayant un revenu stable, cela ne constitue pas forcément un obstacle pour l'accès au crédit si le revenu stable est suffisant.

Si le salarié ne remplit pas ces conditions, il est peut être alors préférable pour l'emprunteur d'attendre que sa situation professionnelle soit stabilisée avant d'entreprendre l'opération, car il peut avoir des difficultés à obtenir un prêt.

En pratique, ces personnes estiment d'elles-mêmes n'être pas en mesure d'accéder à la propriété et sont, par conséquent, très peu nombreuses à solliciter un prêt.

B/ LES REVENUS COMPLEMENTAIRES

Il ne faut pas omettre de les inclure, si le versement est régulier.

Cela concerne :

- Les loyers
- Les primes, le 13^{ème} mois, et les indemnités diverses (voir ce qui a été dit précédemment)
- Un apport personnel ou une épargne salariale, en conseillant à l'accédant de ne pas se démunir totalement de son apport, afin d'être en mesure de faire face à d'éventuelles dépenses imprévues
- Les pensions alimentaires, si elles sont versées régulièrement et si leur durée prévisible est compatible avec celle de l'endettement
- Les rentes, si elles sont versées régulièrement

C/ LES REVENUS COMPOSES DE MINIMA SOCIAUX

Il convient de préciser, en pratique, que les personnes dont les revenus ne sont constitués exclusivement que par des minima sociaux, ne pourront emprunter que très difficilement.

En effet, le prêteur va en effet privilégier la sécurité que l'emploi procure en termes de pérennité des revenus. L'ancienneté dans l'emploi constitue une valeur importante dans les critères de jugement des banques.

Les banques appliquent des règles de prudence qui ont fait leur preuve et sont établies à la fois dans l'intérêt des banques et des emprunteurs.

Les banques peuvent en effet voir leur responsabilité engagée en cas de manquements à leur obligation de conseil ; elles se doivent donc de vérifier la capacité financière des emprunteurs.

En effet, pour apprécier la recevabilité d'un projet, les banques prennent en compte plusieurs critères, dont certains sont toujours importants :

- stabilité et ancienneté professionnelle pour les salariés
- capacité d'épargne prouvée (exemple : présence d'un PEL, capacité à épargner de 150 à 400 € par mois depuis 3 ou 4 ans)
- comparaison entre ce qui est payé chaque mois avant le prêt (loyer plus épargne) et ce qui sera payé une fois le prêt mis en place (mensualités de remboursement)
- montant de l'apport personnel; même si la limite minimum est de 10 %, les banques préféreront un pourcentage de 25 voire 30 %, mais il est aussi possible d'emprunter sans apport personnel
- taux d'endettement, qui ne doit pas en principe dépasser 33 %
- qualité du projet, les banques attachent une certaine importance à la qualité du logement (construction, localisation géographique), dans la mesure où le bien acquis constitue le gage du créancier qui a financé le bien d'où, des réticences avérées de quelques banques, pour financer certains projets en auto construction, dès lors que l'établissement prêteur n'a pas la certitude que la construction répondra aux normes de construction et sera édifée dans les règles de l'art (bonne façon de mettre en œuvre la construction).

D/ LES AIDES AU LOGEMENT, LES PRESTATIONS SOCIALES ET LE CONGE PARENTAL

1/ Les aides personnelles au logement

Cela concerne :

- L'aide personnalisée au logement
- L'allocation logement

Ces aides ne seront accordées qu'après l'entrée dans les lieux et sous certaines conditions.

La couverture de l'ensemble des ménages est désormais assurée par l'une ou l'autre de ces aides. Elles interviennent en matière locative comme en accession à la propriété. Elles dépendent des ressources, de la nature du prêt, de la composition de la famille et du nombre de personne à charge.

Il est impératif d'en tenir compte, car elles ont été créées pour solvabiliser le ménage accédant à la propriété en l'aidant à faire face à sa dépense de logement.

Toutefois, il convient de rappeler que comme les allocations familiales, l'aide personnelle est fonction du nombre d'enfants à charge (enfants de moins de 21 ans et ne gagnant pas plus de 55 % du SMIC), elle diminue chaque fois qu'un enfant n'est plus considéré comme à la charge de ses parents.

La prise en compte de l'aide personnelle doit donc se faire selon le même principe que pour les allocations familiales, c'est-à-dire en tenant compte de l'âge des enfants et de façon partielle, dans le cas où l'enfant est proche de l'âge limite (21 ans) lui permettant de bénéficier de ces aides.

2/ Les prestations sociales

Cela concerne les allocations familiales.

Il s'agit d'un complément de revenu non affecté, c'est-à-dire que le ménage en dispose librement comme de ses autres revenus. Ils font donc partis des revenus du ménage, au même titre qu'un salaire.

Logiquement, les allocations devraient être prises en compte, puisqu'elles ne dépendent que de la situation familiale

Il convient toutefois de préciser que leur montant varie en fonction de l'âge des enfants, seul les enfants de moins de 20 ans sont pris en compte. Le montant des allocations diminue chaque fois qu'un des enfants atteint cet âge.

Le droit aux prestations familiales est donc ouvert :

- pour tout enfant âgé de moins de 16 ans jusqu'à la fin de l'obligation scolaire.
- A la fin de l'obligation scolaire, jusqu'à l'âge limite de 20 ans, à la seule condition que l'éventuelle rémunération mensuelle du jeune adulte à charge ne dépasse pas 55% du SMIC x 169.

MONTANT DES ALLOCATIONS FAMILIALES EN 2006

NOMBRE D'ENFANTS A CHARGE DE MOINS DE 20 ANS	MONTANT MENSUEL DES ALLOCATIONS
1	0 €
2	117,14 €
3	267,21 €
Par enfant supplémentaire	150,08 €
Majoration de 11 à 16 ans	32,95 €
Majoration plus de 16 ans	58,57 €

Il est donc conseillé de ne pas tenir compte des enfants qui ne seront plus considérés comme à charge quelques années après l'accession, afin que le ménage ne table pas sur un montant d'aide qui est susceptible de diminuer.

REMARQUE

Certains objectent que ces allocations ont pour but d'aider à élever les enfants et non de permettre à rembourser un prêt, encore faut-il que la famille soit bien logée... La solution serait donc de ne pas les intégrer totalement dans les revenus pour financer l'acquisition.

E/ LE CONGE PARENTAL

Tout salarié, homme ou femme, qui a un an d'ancienneté dans l'entreprise peut demander un congé parental d'éducation à la naissance (ou l'adoption de l'enfant).

Ce congé d'une durée d'un an ou plus, peut être prolongé deux fois pour cesser au plus tard au 3ème anniversaire de l'employeur ou de son accueil au foyer.

Ces personnes en congé parental, peuvent bénéficier d'une allocation, le complément de libre choix d'activité (CLCA), à taux plein, si elles n'exercent plus d'activité professionnelle et à taux partiel, si elles exercent une activité professionnelle à temps partiel.

Ce revenu de substitution, qui compense la perte de salaire liée à la cessation provisoire d'activité peut être considéré comme stable, puisque le salarié en congé parental est assuré de retrouver son emploi précédent, à rémunération équivalente, au terme de son congé.

Il n'y a donc aucune raison de ne pas le prendre en compte.

Par contre cela est différent si la personne est chômage ou arrive en fin de CDD (contrat à durée déterminée) et fait le choix d'un congé parental ; dans ce cas, il existe une incertitude quant à sa capacité à trouver un emploi à l'issue de ce congé parental.

II – L'APPRECIATION DES CHARGES

Il ne faut pas oublier de déduire des revenus, les charges récurrentes, la différence constituant les ressources nettes de l'emprunteur.

Il s'agit notamment :

- De remboursement de crédits en cours (prêts à la consommation, prêt voiture,...)
- Les pensions alimentaires éventuellement à verser (divorce, ascendants ou descendants à charge...).

Ces dépenses viennent s'ajouter aux mensualités de remboursement du ou des prêts.

Ces charges seront ajoutées aux mensualités du prêt immobilier pour déterminer le taux d'endettement.

CONSEIL

N'oubliez pas d'évaluer vos charges futures :

- Si l'achat se fait en copropriété, il ne faut pas négliger les charges annuelles de copropriété.
- Il ne faut pas négliger les frais de déplacement supplémentaires suivant la localisation du nouveau bien acquis.
- Enfin, si l'acquisition concerne un bien à rénover, il faut penser aux travaux à financer immédiatement.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux