

Édition 2023

Votre projet immobilier en détail —

En téléchargeant notre guide **Votre projet immobilier en détail**, vous venez de faire le premier pas vers votre projet immobilier.

Nous avons conscience qu'il est difficile de se lancer. Pour cette raison, nous vous accompagnons à travers ce guide en vous offrant des conseils et astuces pour vous permettre d'y voir plus clair.

Vous vous posez de nombreuses questions comme : qu'est ce que la différence entre l'assurance et la garantie ? Comment calculer votre taux d'endettement ? Qu'est-ce qu'un bon dossier ?

Nous sommes là pour répondre à vos interrogations et vous permettre d'avancer !

L'objectif de ce guide est de vous accompagner dans cette étape importante de votre vie, nous nous engageons à vos côtés pour vous aider à réaliser vos rêves.

Bonne lecture !

Sommaire

01

Le dossier de financement

Page 4

02

L'estimation du budget total

Page 10

03

L'assurance emprunteur

Page 16

04

La garantie du crédit immobilier

Page 23

Chapitre 1

Le dossier de financement

Votre taux d'endettement

L'analyse de votre dossier de financement dépend principalement de trois éléments :

En bref



Votre taux
d'endettement



Votre situation
financière



Votre situation
professionnelle

Vous avez pour projet d'acquiesir votre résidence principale, secondaire ou d'investir dans le locatif ? Vous souhaitez contracter un crédit immobilier pour financer ce projet ?

Que vous ayez trouvé le bien que vous souhaitez acheter ou que vous entamiez seulement votre recherche, il est important de bien préparer **votre dossier de financement** .

Il s'agit du dossier que vous devrez constituer pour effectuer votre demande de financement auprès de la ou les banque(s) de votre choix. Il contient l'ensemble de vos informations personnelles ainsi les documents associés, attestant de leur véracité.

La banque pourra ainsi analyser votre situation financière et votre capacité à rembourser la somme que vous souhaitez emprunter. C'est de cette étude que découlera votre offre de prêt.



Votre taux d'endettement

Le taux d'endettement représente la part de vos **charges** dans votre budget. C'est le ratio entre vos charges annuelles et vos revenus annuels. Plus il est bas, plus il sera facile d'obtenir un crédit. À contrario, plus il est élevé, plus il sera difficile, voire impossible, d'obtenir un crédit.

En règle générale, ce taux ne doit pas excéder **33%** de votre budget net. Au delà de ce seuil, la banque aura tendance à estimer que vous avez dépassé votre capacité maximale de remboursement.

Revenus et charges pris en compte pour le calcul de votre taux

Revenus

- Fixes
- Salaire
- Retraite
- Pension d'invalidité
- Pension de réversion
- Revenus fonciers perçus
- Rentes viagères

Variables

- Commission et primes
- Revenus de titres
- Dividendes
- Revenus saisonniers

Revenus non retenus

- Pension alimentaire perçue
- CAF, APL
- Allocation chômage
- Remboursement de frais
- Pourboires

Charges

- Prêts (immobiliers, à la consommation...) en cours et à venir
- Pension alimentaire versée
- Loyer si conservé après l'acquisition



Les revenus variables peuvent être pondérés par la banque car considérés comme non stables dans le temps



Comment calculer votre taux d'endettement ?

1^{er} calcul

Mensualités de tous vos crédits + Charges fixes = Total charges mensuelles

Revenus fixes + Revenus variables = Total revenus mensuels

2^e calcul

$$100 \times \frac{\text{Total charges mensuelles}}{\text{Total revenus mensuels}} = \text{Taux d'endettement}$$

Doit être inférieur à 33%

Exemple

Marie souhaite contracter un prêt immobilier et connaître son taux d'endettement pour vérifier la faisabilité de son projet. Elle gagne **2000 €** net par mois et rembourse déjà des mensualités de **200 €** pour un crédit à la consommation.

Ce crédit doit être pris en compte pour calculer sa capacité d'emprunt.

En considérant que la mensualité de son crédit immobilier sera de **400 €** par mois, elle peut alors calculer son taux d'endettement comme suit :

Revenus mensuels de Marie

- Salaire : 2000 €

Charges mensuelles de Marie

- Crédit à la consommation : 200 €
- Crédit immobilier : 400 €

$$\text{Taux d'endettement de Marie : } 100 \times \frac{200 + 400}{2000} = 30 \%$$

Le taux d'endettement de Marie étant **inférieur à 33 %**, la banque pourra lui accorder son crédit.



Être détenteur d'un crédit n'entraîne pas forcément une réponse négative, il est simplement conseillé de le rembourser afin d'optimiser sa capacité d'endettement et ainsi rassurer la banque.



Votre situation financière

Pour obtenir un crédit immobilier, vos revenus et vos charges seront examinés à la loupe par votre banque, de manière à s'assurer de votre capacité de remboursement.

Lorsque vous constituez votre dossier, vous devez y inclure les trois derniers relevés de l'ensemble de vos comptes (tout établissement confondu). Ces derniers permettent d'analyser votre capacité d'endettement mais surtout d'analyser votre capacité à gérer votre argent.

Pour maximiser vos chances d'obtenir votre crédit, il est important de suivre ces 4 conseils :

En bref



Éviter les incidents de paiement



Ne pas cumuler les crédits



Éviter d'être à découvert



Valoriser ses revenus

En effet, le découvert peut donner l'image d'une mauvaise gestion.



Votre situation professionnelle

Il est plus facile d'obtenir son crédit immobilier si l'on peut justifier d'un CDI, car les banques recherchent la sécurité et la sérénité. Toutefois, il est tout à fait possible que votre dossier soit validé sans que vous ayez ce précieux statut.

En effet, chez BoursoBank, nous étudions tout type de profil et toute situation professionnelle. Vous devez simplement pouvoir justifier de revenus fixes et réguliers :

CDI

*Salaires pris en compte à 100 %
Ne pas être en période d'essai*

CDD

*Justifier de 3 ans
de revenus réguliers*

Profession libérale

*1 an de revenus stables
dans la profession*

Chef d'entreprise

Gérant depuis 3 ans

Retraité

*Age limite pour emprunter
fixé à 80 ans, âge obtenu
à la fin du prêt*

Chez BoursoBank, nous donnons vie à vos projets

Retrouvez notre simulateur en ligne pour vérifier la faisabilité de votre projet :

[Simuler votre crédit immobilier](#)



Chapitre 2

L'estimation du budget total

L'estimation du budget total

Afin de proposer un dossier de financement viable, il vous faut correctement estimer votre capacité de financement et un budget mensuel maximum.

Plusieurs éléments sont à déterminer :

En bref



Les mensualités
maximales que vous
pouvez payer



La durée de
remboursement de
votre crédit



Le montant d'apport
personnel dont vous
pouvez disposer



Estimer correctement son budget, c'est être capable de déterminer des mensualités permettant de rester sous le seuil du taux d'endettement, fixé à **33 %**.

Pour rappel, ce taux représente le ratio entre vos charges annuelles et vos revenus annuels.

Comment calculer vos mensualités maximales

1^{er} calcul

Mensualités de tous vos crédits + Charges fixes = Total charges mensuelles

Revenus fixes + Revenus variables = Total revenus mensuels

2^e calcul

$$(\text{Total revenus mensuels} - \text{Total Charges mensuelles}) \times \frac{33}{100} = \text{Mensualités maximales}$$

Exemple

Marie souhaite investir dans sa résidence principale.

Elle gagne **2000 €** net par mois et rembourse des mensualités de **200 €** pour un crédit à la consommation. Elle souhaite calculer le montant maximum qu'elle pourra rembourser chaque mois :

Revenus mensuels de Marie

- Salaire : 2000 €

Charges mensuelles de Marie

- Crédit à la consommation : 200 €

$$\text{Mensualités maximales} = \frac{33}{100} \times (2000 \text{ €} - 200 \text{ €}) = 594 \text{ €}$$

Marie pourra rembourser son crédit immobilier à hauteur de **594€** maximum chaque mois.



La durée de remboursement

Chez BoursoBank nous proposons des durées d'emprunt pouvant s'étaler de 7 à 25 ans. La durée que vous choisirez aura un impact sur les mensualités que vous devrez payer.

Bon à savoir

Le montant des mensualités dépend de la durée de remboursement choisie. Plus la durée de remboursement est longue, plus les mensualités seront basses mais vous paierez plus d'intérêts sur la durée totale du crédit. Inversement, plus la durée de remboursement est courte, plus les mensualités seront élevées et vous paierez moins d'intérêts dans l'ensemble.

Les frais constituant le projet complet

- Montant de l'acquisition avec les frais d'agence inclus
- Frais de notaire
- Frais de dossier à zéro euro chez BoursoBank
- Coût de la garantie



L'apport personnel

L'apport est un élément important de votre projet. Il s'agit d'une somme provenant de votre épargne, que vous souhaitez intégrer à votre crédit immobilier. Il permet de prouver que vous êtes une personne sérieuse, en capacité de rembourser vos mensualités.

Un apport personnel rassure la banque et lui permet de mesurer votre investissement personnel dans le financement de votre projet, tout en minorant votre taux d'endettement et vos mensualités.

En effet, plus votre apport sera conséquent, moins vous devrez emprunter pour financer votre acquisition.

Chez Boursobank nous avons trois solutions pour votre apport

Sans apport	Apport minimal	Apport conséquent
<p>Le financement à 110%, consiste à emprunter le montant correspondant à la totalité du projet (hors garantie Crédit Logement)</p> <p>Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frais de dossier à zéro euro • Ouvert à tous les profils selon étude du dossier (durée limitée à 20 ans) 	<p>Frais relatifs au projet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frais de notaire • Frais de garantie <p>L'apport minimal représente environ 10% du montant d'acquisition</p> <p>Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frais de dossier à zéro euro • Ouvert à tous les profils selon étude du dossier 	<p>Provenance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Votre épargne • Revente d'un bien • Un héritage • Une donation <p>Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduction des mensualités ou de la durée de l'emprunt • Frais de dossier à zéro euro • Ouvert à tous les profils selon étude du dossier

Notre conseil

Il est judicieux de ne pas mettre toute son épargne dans son apport car des frais imprévus sont toujours à prévoir (travaux futurs, ravalement, aménagement, décoration, etc.).



En bref

Faites attention à
votre endettement



Trouvez le bon
équilibre dans vos
mensualités



Choisissez l'apport le
plus adapté

Chez Boursobank, nous donnons vie à vos projets

Retrouvez notre simulateur en ligne pour vérifier la faisabilité de votre projet :

[Simuler votre crédit immobilier](#)



Chapitre 3

L'assurance emprunteur

L'assurance emprunteur

Plusieurs éléments pour vous permettre de choisir l'assurance la plus adaptée à vos besoins :



L'assurance emprunteur, ou assurance crédit, est obligatoire chez BoursoBank.

Une bonne assurance doit vous protéger tout au long du remboursement de votre crédit. C'est pour cela qu'il est important de bien la choisir en fonction de votre profil.

Si l'un des risques couverts par celle-ci survenait, elle prendrait alors en charge tout ou partie de vos mensualités, en fonction du type de garantie et de la quotité choisies.

Chez BoursoBank, nous avons choisi de travailler avec CNP Assurance, l'assurance la moins chère*, pour assurer votre crédit. Cependant, vous êtes libre de choisir l'assurance de votre choix.

[Découvrir notre assurance emprunteur](#)



Les garanties

Il existe différents niveaux de couverture :

Garantie décès

Intervient en cas de décès. Rembourse le crédit restant, en lieu et place de vos héritiers légaux (à hauteur de la quotité choisie lors de la souscription du contrat).

Garantie invalidité

Intervient en cas de maladies ou accidents dont les conséquences empêchent d'exercer une activité professionnelle. L'assurance prend alors en charge les remboursements au prorata de la quotité choisie. Il existe différents types de garanties invalidité :

- Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA)
- La garantie Invalidité permanente et partielle (IPP)
- La garantie Invalidité permanente et totale (IPT)
- La garantie Invalidité temporaire totale (ITT)

Assurance Perte d'Emploi **optionnelle**

Intervient en cas de perte d'emploi. Prend en charge une partie de vos mensualités (à hauteur de la quotité choisie lors de la souscription du contrat).

Bon à savoir

La convention AERAS (Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) est un dispositif appliqué par l'ensemble des banques qui proposent une assurance emprunteur.

Elle permet à une personne présentant ou ayant présenté un risque aggravé de santé d'obtenir, à des conditions spécifiques, un crédit immobilier qu'elle ne pourrait pas obtenir avec les conditions standards de l'assurance.

[Découvrir la convention AERAS](#)



La quotité

Si vous achetez à plusieurs, le niveau de protection de chaque emprunteur est défini par la quotité : elle correspond au pourcentage du montant du prêt assuré par personne et détermine le montant versé par l'assureur. À minima, la totalité du montant du prêt doit être assurée, c'est-à-dire qu'elle ne peut être inférieure à 100%.

Vous pouvez ajuster la quotité en fonction des revenus de chacun, afin de se protéger au mieux en cas de décès de l'un des emprunteurs. Ainsi, celui qui possède le plus haut revenu est celui qui détiendra la plus grosse quotité.

En cas de survenance d'un des risques couverts par l'assurance, le survivant est tenu de s'acquitter du capital restant dû, en fonction de sa quotité. C'est à dire que s'il détenait 70% de la quotité, il lui restera 70% du capital restant dû à rembourser.

Quelle quotité d'assurance pour les co-emprunteurs ?

**En cas de décès ou d'invalidité de l'un des co-emprunteurs,
l'assurance remboursera sa part du crédit à la banque (=quotité)**

Le prêt doit être couvert au **minimum à 100% et au maximum à 200%**

Économique

Chacun assure **50%** du crédit



Couvrant

Chacun assure **100%** du crédit



Quotité = 100%

Si Chloé décède, l'assurance remboursera sa part, ici 50% à la banque

Adam continuera de payer sa part (50%)

Quotité = 200%

Si Chloé décède, l'assurance remboursera 100% à la banque

Adam n'aura plus rien à payer



Choisir parmi les différents contrats d'assurances

On distingue deux types de contrats d'assurance emprunteur :

Le contrat de groupe

Généralement proposé par la banque, il regroupe les risques des emprunteurs. Les garanties et les tarifs sont ainsi mutualisés, les emprunteurs présentant peu de risques compensent les emprunteurs risqués. Le contrat de groupe permet une couverture large quelle que soit votre situation.

Le contrat individuel

Plus personnalisé, le contrat dépend de votre profil (état de santé, fumeur/non fumeur, sports à risque, durée et montant du prêt), sa tarification va être impactée en fonction de votre situation.

Focus sur la législation

La Loi Lagarde

Offre la possibilité d'opter pour une délégation d'assurance (possibilité pour les clients de souscrire à l'assurance de leur choix), à condition que le contrat possède les mêmes garanties que celui proposé par votre banque.

La Loi Lemoine

Offre la possibilité, à tout moment et avec des garanties a minima équivalentes, de changer de contrat d'assurance emprunteur sans avoir à attendre la date anniversaire du contrat.

Elle impose également la fin du questionnaire de santé, pour les prêts immobiliers de moins de 200 000 € sous certaines conditions.

Enfin, elle permet un droit à l'oubli étendu pour les anciens malades du cancer et hépatite C : réduit à 5 ans, contre 10 ans auparavant.



Comparer le coût des assurances

Il existe deux méthodes de calcul pour calculer la cotisation d'assurance :

Sur le capital initial, pour le contrat de groupe

Le tarif reste le même pendant toute la durée de votre prêt. La cotisation est calculée sur le capital initial, autrement dit, sur le montant total emprunté.

Sur le capital restant dû, pour le contrat individuel

Le tarif évolue au fur et à mesure des remboursements. Les cotisations d'assurances sont importantes au début, puis, étant calculées sur le capital restant dû, elles se réduisent avec le temps.

[En savoir plus](#)

Bon à savoir

Si vous effectuez un comparatif de contrats lors du choix de votre assurance, il est important de comparer le coût sur 8 ans (durée moyenne de détention d'un crédit immobilier). Cela permet de faciliter la comparaison car le mode de calcul des cotisations peut différer d'un assureur à l'autre.

En effet, l'assurance sur le capital restant dû permet d'obtenir un coût total d'assurance moins élevé à condition d'aller jusqu'au bout de la durée de l'emprunt. Si vous remboursez votre prêt par anticipation, il est souvent plus intéressant d'opter pour l'assurance sur le capital initial



En bref

Choisir le niveau de couverture adapté à votre profil



Réfléchir au type de contrat



Effectuer un comparatif des assurances

Chez BoursoBank, nous donnons vie à vos projets

Retrouvez notre simulateur en ligne pour vérifier la faisabilité de votre projet :

[Simuler votre crédit immobilier](#)



Chapitre 4

La garantie du crédit immobilier

En bref

Le cautionnement :
Crédit Logement



Les autres types
de garanties

La garantie permet la prise en charge partielle ou totale du prêt lorsque l'emprunteur ne peut plus y faire face. Très souvent exigée pour les crédits immobiliers, elle permet à la banque de se protéger en cas de défaut de paiement de l'emprunteur.

Le cautionnement : Crédit Logement

Chez BoursoBank, nous avons choisi de travailler avec la garantie Crédit Logement. C'est l'organisme de cautionnement le plus répandu en France. En comparaison avec les autres garanties, le formalisme de mise en place est allégé et plus rapide. Très souvent, le cautionnement est la garantie la moins chère. Son principe est simple : en cas de défaut de paiement de l'emprunteur, Crédit Logement prend en charge le recouvrement vis à vis de la banque.

Attention, cela ne signifie pas que la dette est apurée, l'emprunteur reste alors redevable de la somme empruntée, auprès de Crédit Logement.

Exemple

Vous contractez un crédit immobilier sur 10 ans, deux ans plus tard vous n'êtes plus en mesure de rembourser cet emprunt. Crédit logement se chargera alors de rembourser les 8 années de mensualités restantes à la banque. En parallèle, vous devrez rembourser la somme prise en charge par le cautionnaire.

Bon à savoir

Si vous avez mené à bien le remboursement de la totalité de vos mensualités, une partie des frais de cautionnement peut vous être restituée.



Les autres garanties

Il existe 3 autres garanties, appelées suretés réelles :

Hypothèque

Il s'agit d'une garantie qui porte sur un bien immobilier neuf ou ancien et qui dure tout le temps du crédit. Si ce dernier n'est pas remboursé dans les délais prévus, la banque peut obtenir la saisie du bien.

Privilège de Prêteur de Deniers (PDD)

Le fonctionnement est le même que pour l'hypothèque. Il reste tout de même un peu moins coûteux, et contrairement à cette dernière, le PPD ne peut garantir que des biens immobiliers existants. Il n'est pas possible de garantir une VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement). Il faudra prendre aussi en compte les frais de main levée sur la garantie réelle, si le crédit n'est pas mené à son terme.

Nantissement

Souvent utilisé en garantie pour un prêt in fine, le nantissement porte sur un bien incorporel tel qu'un contrat d'assurance vie, un compte titre, ou un PEA, que vous remettez à votre banque pour garantir votre crédit. N'hésitez pas à demander des conseils à votre banquier pour cette garantie.

Chez BoursoBank, nous donnons vie à vos projets

Retrouvez notre simulateur en ligne pour vérifier la faisabilité de votre projet :

[Simuler votre crédit immobilier](#)



