

Chapitre 2 : Bien définir son budget

Un pas de plus vers le projet de vos rêves !



Chapitre 2 : Bien définir son budget

I) Comment constituer mon apport personnel ?

Qu'est-ce que l'apport personnel pour un prêt immobilier ?

Il s'agit de la somme que vous pouvez personnellement verser dans un projet immobilier et qui permet de déterminer votre capacité à emprunter un crédit.

L'apport personnel peut se constituer de :

- vos économies personnelles (votre épargne)
- votre héritage
- la revente d'un bien
- la vente de titres (obligations ou actions)

Si votre famille veut vous donner un coup de pouce, vos proches disposent de deux options :

- Faire un don : déclaré au-delà de 10 000€, imposable au-delà de 31 865€.
- Faire un prêt familial : déclaré au-delà de 760 €. La personne qui vous accorde le prêt peut renoncer à toucher des intérêts (prêt à taux zéro). Un notaire n'est pas obligatoire mais il faut a minima un acte sous seing privé.

Les banques estiment généralement qu'un apport personnel doit représenter au moins 10% du montant du bien concerné par le prêt. À partir de 20%, l'apport permet à l'emprunteur d'avoir accès à des taux plus avantageux pour son prêt.

Pourquoi les banques accordent tant d'importance à l'apport ?

Un apport conséquent est une preuve de votre volonté d'acquérir un bien immobilier et de votre implication. Vous montrez à la banque que vous savez gérer un budget et qu'elle peut vous faire confiance !



II) Les prêts aidés

L'État a mis en place différentes aides afin de démocratiser l'accès à la propriété. Vous êtes sûrement éligible à un ou plusieurs d'entre eux. On regarde ensemble ?

2.1. Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Si, comme près de 80% des ménages, vous y êtes éligible, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) peut vous aider à constituer un apport personnel confortable. C'est l'Etat qui rembourse directement les intérêts à votre banque. Cet avantage non négligeable est soumis aux conditions suivantes :

- ✓ Il doit servir au financement de votre première résidence principale neuve ou ancienne.
- ✓ Vous devez prouver que vous allez y réaliser des travaux, représentant au moins 25% du coût total
- ✓ Le logement doit se situer dans une zone géographique prioritaire
- ✓ Vos revenus ne doivent pas excéder 51 800 € si vous empruntez à deux.

La durée de remboursement du PTZ dépend des revenus, de la composition du ménage et de la zone géographique du bien : plus les revenus sont élevés, plus courte est la durée du prêt immobilier.

La durée totale s'étend de 15 à 25 ans et comprend une période de différé (de 5, 10 ou 15 ans selon les revenus), puis une période de remboursement variant de 10 à 15 ans.

Le différé est destiné à permettre à l'emprunteur de commencer à rembourser le prêt bancaire principal et ne pas cumuler le remboursement de plusieurs prêts durant les premières années.

En savoir plus sur le [PTZ](#)



2.2. Le Prêt à l'Accession Sociale (PAS)

Saviez-vous que les Aides personnalisées au logement (APL) ne sont pas réservées uniquement réservées aux locataires ? Les propriétaires peuvent également en bénéficier, elles sont versées à votre banque et réduisent donc vos mensualités.

Les APL accession sont disponibles pour l'achat de biens anciens en zone 3 (une ville hors IDF comptant moins de 50.000 habitants).
Tout comme le PTZ, leur accès dépend de vos revenus et de la taille du foyer fiscal.

En savoir plus sur le [PAS](#)

2.3. Les prêts locaux

Certaines villes, départements ou régions peuvent vous proposer des prêts aidés. N'hésitez pas à vous renseigner !

Ex : Le prêt Paris logement vous octroie jusqu'à 39 600€ à taux zéro.

2.4. Le PEL et CEL : fausse bonne idée ?

Le PEL (Prêt Épargne Logement) et le CEL (Compte Épargne Logement) ont pour vocation de financer un bien immobilier mais en période de taux bas, ces derniers sont peu avantageux. Ils offrent tout de même des rendements relativement attractifs. Si les taux remontent, il peut s'avérer intéressant de débloquer cette épargne.

En savoir plus sur le [PEL](#)

2.5. Le prêt relais

Si vous êtes déjà propriétaire et que vous souhaitez changer de logement, pensez au prêt relais. Ce prêt vous permet de financer votre nouveau logement en attendant la vente de l'ancien. Avec des taux plus élevés que le prêt amortissable, il permet de débloquer les fonds pour acheter son nouveau bien. Ses intérêts sont moins élevés car calculés sur une période courte (souvent inférieure à 2 ans).

En savoir plus sur le [prêt relais](#).

III) Combien puis-je emprunter ?

Nombreux sont ceux qui se demandent combien il est possible d'emprunter avec un salaire de 2 000, 3 200 ou 4 000 €.

Mais votre capacité d'emprunt ne dépend pas uniquement de votre salaire ! Entrent également en compte votre situation personnelle, professionnelle, votre âge et vos autres charges.

2.6. Comment déterminer ma capacité d'emprunt ?

Une fois votre apport constitué, il est temps de se pencher sur le montant que vous pouvez emprunter. La banque calculera votre capacité d'emprunt, à savoir la somme maximale que vous pouvez emprunter.

La capacité d'emprunt se calcule en fonction de vos revenus et de vos charges. Elle dépend de :

- votre salaire
- vos charges

Si le montant de votre demande d'emprunt dépasse vos capacités de remboursement, votre banquier ne donnera probablement pas suite à votre demande. C'est ce qu'on appelle le taux d'endettement maximum.

Calculer une capacité d'emprunt :

Pour connaître votre capacité d'emprunt, utilisez la formule suivante :
 $\text{Salaire mensuel net} \times 0,33 = \text{mensualité maximale.}$

Par exemple, si votre salaire net est de 1 800 euros par mois, alors vous pourrez emprunter jusqu'à 594 euros maximum chaque mois.



a. Évaluer ma situation financière

Contrat	Prise en compte par la banque
CDI hors période d'essai	100%
Salaire variable	Moyenne des 3 dernières années
Indépendant, freelance	Minimum 3 ans d'activité stable
CDD, stage, intérim	Quasi-impossible hors exceptions
Revenus locatifs (actuels ou futurs)	70%

b. Prendre en compte mon âge

Les banques appliquent une limite d'âge de fin de prêt immobilier. Bien que chaque banque ait sa propre politique, on considère de manière générale que votre prêt ne doit pas prendre fin après vos 75 ans.

Ainsi, un jeune couple actif de 30 ans est plus vendeur pour une banque qu'un couple de 50 ans qui n'a pas réussi à épargner.

2.7. Qu'est-ce que le reste à vivre ?

Le reste à vivre représente la somme d'argent qu'il vous reste pour vivre après règlement de toutes les charges d'un foyer. Ce chiffre dépend donc de l'ensemble de vos charges mensuelles (il s'agit de votre loyer, d'un crédit en cours, de votre consommation en énergie...).

Reste à vivre = Revenus - Charges fixes récurrentes

Un reste à vivre élevé peut rassurer les banques et vous permettre d'obtenir des conditions d'emprunt plus avantageuses !

Notez que plus vos revenus augmentent, plus votre capacité d'emprunt grimpe !

Même si le Covid n'a rien arrangé, ces recommandations datent de fin 2019 : le HCSF craignait déjà une crise de surendettement, les conditions d'octroi de crédit immobilier sont plus strictes.

Les banques sont en effet frileuses face au contexte économique et suivent à la lettre les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière. Depuis décembre 2020, les conditions sont :

- Un emprunt de 27 ans maximum
- La règle des 35% de taux d'endettement

