



Factures téléphoniques, cantine scolaire... tout doit être pris en compte pour établir son « reste à vivre ».

CRÉDIT

COMMENT EMPRUNTER SANS GREVER SON BUDGET

Les mensualités de remboursement ne peuvent, en moyenne, dépasser 33% de votre endettement. Mais être propriétaire entraîne de nombreux frais auxquels il faut faire face. Mieux vaut bien évaluer son « reste à vivre »

Par **FLEUR NGUYEN**

Pour le mois de mars 2019, les taux des crédits immobiliers n'ont jamais été aussi bas : « Les emprunteurs peuvent décrocher des taux hors assurance de 0,80% sur 15 ans et 1% sur 20 ans, constate Cécile Roquelaure, directrice de la communication et des études du courtier Empruntis. Des niveaux inédits, qui s'inscrivent depuis plus de deux ans dans un mouvement de taux scotchés au plancher, malgré des craintes passa-

gères de remontée pour 2019. « C'est vraiment une bonne affaire pour les emprunteurs, d'autant que l'inflation reste supérieure aux taux moyens constatés », confirme Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer. Un projet immobilier n'est cependant pas un achat comme les autres. Ce type d'acquisition ne se produit que quelques fois dans une vie et ses conséquences engagent parfois sur des décennies. Aussi obtenir le meilleur crédit

immobilier ne se résume pas à décrocher le taux le plus bas du marché. « Le plan de financement doit tenir compte de tous les aspects de la vie de l'emprunteur », prévient Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier Cafpi. Par exemple, « plus on s'éloigne pour acheter plus grand ou moins cher, plus il faut un second véhicule pour un couple, ce qui augmente significativement le montant de ses dépenses contraintes », signale Sylvain Lefevre, président de La Centrale de Financement.

Afin de faire face à vos mensualités de remboursement sereinement, il faut avoir bien anticipé le montant des charges à venir et ce qu'il va vous rester chaque mois pour vivre et vous faire plaisir. Il faut avant tout s'inquiéter des taxes, charges et autres frais que vous allez devoir payer. Pour ce faire, vous devez, avant d'acheter un bien en copropriété, lire attentivement les différents documents qui le décrivent. Le montant annuel des charges courantes du lot doit obligatoirement figurer dans l'annonce immobilière. A titre de comparaison, en Ile-de-France par exemple, si les charges de copropriété sont en moyenne de 33 €/m²/an, elles varient selon les départements de 28 €/m²/an en Seine-et-Marne à 40 €/m²/an à Paris ! (1)

Sur les annonces également, si la copropriété est en difficulté, son statut sera ►►



►► indiqué par les mentions « procédure d'alerte » ou « procédure de redressement judiciaire ». La lecture des procès-verbaux des assemblées générales de copropriété, certes fastidieuses, peut s'avérer fort instructive, ainsi que celle du « pré-état daté ». Ce document comporte le montant des charges courantes et des travaux payés par le vendeur pendant les deux exercices comptables antérieurs à la vente, le montant de la part du fonds de travaux (si la copropriété en a un) rattachée au lot principal vendu et celui de la dernière cotisation versée par le vendeur pour ce fonds, ainsi que les sommes que l'acheteur est susceptible de devoir au syndicat de copropriété ou dont il est débiteur et l'état global des éventuels impayés de charges au sein de la copropriété. Prenez connaissance également des montants de taxe foncière et de taxe d'habitation qui viendront grever votre budget de plusieurs centaines ou milliers d'euros chaque année. Vient aussi s'ajouter la liste des travaux et dépenses d'entretien, surtout pour l'habitat individuel. De la chaudière à la toiture, les cas ne manquent pas !

Au quotidien, il faut aussi prendre en compte l'ensemble des dépenses contraintes et des factures courantes : énergie (électricité ou gaz), abonnements téléphonique et internet, etc. Sans compter celles liées aux enfants comme la cantine ou les activités extrascolaires. « La

Des prêts aidés au régime sec

Le prêt à taux zéro (PTZ) et les APL accession ont été rabetés, mais reconduits : certains emprunteurs peuvent donc encore en bénéficier. Accordé sous conditions de ressources aux primo-accédants, le PTZ permet de financer jusqu'à 40% du coût total de l'opération pour l'achat d'un logement neuf en zone A, Abis et B1, et jusqu'à 20% si le bien est



situé en zone B2 ou C. Attention : le PTZ dans les zones B2 et C est censé s'arrêter l'an prochain. Dans le cas d'un logement ancien en zone B2 ou C, le PTZ peut financer jusqu'à 40% du coût total de l'opération, à condition de réaliser des travaux

représentant au moins 25% du coût total de l'opération. Enfin, si les APL accession ont été supprimées dans le neuf, elles fonctionnent encore pour l'achat d'un logement ancien situé en zone 3 (petites villes et zones rurales).

liste de ces dépenses est longue, souligne Ludovic Huzieux, associé fondateur d'Artemis Courtage. En épluchant ses relevés de compte, on peut rapidement additionner ses abonnements pour des chaînes de télévision ou des films et séries en ligne, des achats pour jeux vidéo, les factures des téléphones portables pour les enfants lorsqu'ils rentrent au collège... »

Pour éviter de finir dans le rouge à la fin du mois, il faut donc être vigilant sur son taux d'endettement. Si la règle communément admise fixe le seuil à 33% du revenu, les banques ont une appréciation à géométrie variable. Elles ne préféreront pas dépasser

les 30% pour des emprunteurs à revenus modestes, mais pourront grimper à 38% pour des cadres de la fonction publique avec de gros salaires. Elles s'appuient également sur leur appréciation du « reste à vivre » qui évalue ce qu'il doit rester pour faire face à ses dépenses. Il s'établit à un minimum de 700 à 800 € mensuels pour une personne seule et de 1100 à 1300 € au minimum pour un couple, majoré de 200 à 300 € par personne à charge. Une appréciation indispensable pour que les emprunteurs puissent faire face à leurs remboursements de crédits et leurs dépenses. ■

(1) mètres carrés Carrez.

À QUEL TAUX PEUT-ON S'ENDETTER ?

Banques	POUR UN CRÉDIT DE 150 000 € SUR 15 ANS			POUR UN CRÉDIT DE 250 000 € SUR 20 ANS			POUR UN CRÉDIT DE 300 000 € SUR 25 ANS		
	Taux fixe	Mensualités	Coût total du crédit	Taux fixe	Mensualités	Coût total du crédit	Taux fixe	Mensualités	Coût total du crédit
BNP Paribas	1,28%	916,3 €	14 940 €	1,61%	1 219,1 €	42 573 €	1,97%	1 267,2 €	80 156 €
Boursorama	1,20%	911 €	13 980 €	1,50%	1 206,4 €	39 527 €	1,65%	1 221,1 €	66 320 €
Caisse d'épargne Rhône-Alpes	1,23%	913 €	14 339 €	1,45%	1 200,6 €	38 150 €	1,66%	1 222,5 €	66 748 €
CIC Lyonnaise de Banque	1,38%	923 €	16 146 €	1,48%	1 204,1 €	38 976 €	1,78%	1 239,7 €	71 903 €
Crédit agricole Ile-de-France	1,47%	929,1 €	17 236 €	1,62%	1 220,2 €	42 850 €	1,95%	1 264,3 €	79 282 €
Crédit du Nord	1,30%	917,7 €	15 181 €	1,45%	1 200,6 €	38 150 €	1,65%	1 221,1 €	66 320 €
Crédit mutuel de Bretagne	1,25%	914,3 €	14 580 €	1,57%	1 214,4 €	41 463 €	1,77%	1 238,2 €	71 472 €
HSBC	1,35%	921 €	15 784 €	1,50%	1 206,4 €	39 527 €	1,80%	1 242,6 €	72 767 €
ING Direct	1,23%	913 €	14 339 €	1,40%	1 194,9 €	36 776 €	1,73%	1 232,5 €	69 750 €
La Banque postale	1,35%	921 €	15 784 €	1,55%	1 212,1 €	40 909 €	1,95%	1 264,3 €	79 282 €
LCL	1,58%	936,5 €	18 575 €	1,82%	1 243,5 €	48 442 €	2,06%	1 280,3 €	84 103 €
Société générale	1,10%	904,4 €	12 784 €	1,30%	1 183,5 €	34 041 €	1,55%	1 206,9 €	62 061 €

Enquête réalisée début mars pour un couple de 35 ans avec des revenus de 50 000 € et 10 % d'apport
Taux, mensualités et coût du crédit hors assurance et hors négociation

SOURCE : « LOBS »