

### ***Vos crédits au meilleur taux***

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

---

**[www.Financelmmo.com](http://www.Financelmmo.com)**

---

### **L'apport personnel**

- 1** Qu'est-ce que l'apport personnel ?
- 2** Quel serait le meilleur apport pour votre emprunt ?
- 3** Un crédit immobilier sans apport personnel ?
- 4** L'apport personnel et la défiscalisation.
- 5** Je peux faire un apport personnel mais je préfère garder mes placements actuels.
- 6** En résumé.
- 7** Nos simulateurs.
- 8** Nos Conseils.
- 9** Questions / Réponses.

### **1 - Qu'est-ce que l'apport personnel ?**

Il s'agit de la somme que vous allez investir dans votre projet sans emprunter auprès d'un établissement bancaire. Plus le montant de votre apport personnel est important, plus votre dossier a des chances d'aboutir car il démontre votre engagement dans cet investissement immobilier.

Pour l'achat d'une première résidence principale, les banques ont tendance à demander à l'emprunteur un minimum de 10 % d'apport sur le prix d'acquisition (hors frais de notaire et de garantie) et de payer les frais divers (frais de garantie, de notaire, de dossiers...).

Néanmoins, de plus en plus de jeunes actifs entrent assez tard sur le marché du travail après de longues et coûteuses études et peuvent quand même, sans attendre d'avoir constitué une épargne, accéder à la propriété.

Si le profil professionnel de l'emprunteur offre des perspectives intéressantes et une sécurité à la banque, il est complètement possible de tout emprunter (le prix d'achat du bien + les frais de notaire + les frais de garantie + les travaux), c'est ce que l'on appelle un prêt 110 %.

L'apport provient généralement de votre épargne, de la revente d'un bien, d'un héritage, d'une donation, etc.... cependant certains prêts à coût réduit ou participations peuvent constituer un « Apport personnel » et ainsi présenter un meilleur dossier à la banque.

**Quelques Prêts à coût réduit :**

- prêt épargne logement (P.E.L.).
- prêt à taux Zéro.
- prêt 1 % logement.
- et autres petits prêts (prêts départementaux et régionaux, prêts fonctionnaires).

**Note :** L'apport personnel est exprimé en pourcentage du montant de l'opération. Pour un emprunt de 100.000 €, un apport de 10.000 € représentera 10 % du crédit sollicité. Il restera donc 90 % soit 90.000 € à emprunter.

### La participation :

Si vous êtes employé dans une entreprise de plus de cinquante salariés, votre employeur est tenu de vous faire participer aux résultats de la société. Il vous est alors possible de demander le déblocage anticipé de cette participation qui servira à constituer un apport personnel pour votre crédit.

#### **En savoir plus :**

consulter la section prêts aidés.

## 2 - Quel serait le meilleur apport pour votre emprunt ?

Les banques cherchent à prendre le minimum de risques à chaque fois qu'elles concèdent un crédit. Nous avons vu qu'au minimum 10 % d'apport est demandé, mais en pratique 20 à 30 % sont beaucoup plus rassurants.

-=- Tableau indicatif des critères d'évaluation -=-	
Apport personnel	Appréciation
Pas d'apport	*
De 10 à 15 %	**
De 15 à 20 %	***
De 25 à 30 %	****
Plus de 30 %	*****

#### **Exemple :**

Prenons :

- un bien d'une valeur nominale de 100.000 € ;
- un prêt bancaire de 70.000 € ;
- un apport personnel de 30.000 € (c'est-à-dire 30 %).

➤ Dans le cas de problèmes financiers de votre part, la banque revendrait ce bien pour un montant de 100.000 € ou moins. Si le marché de l'immobilier va mal au moment de la revente, il faudrait que la valeur du bien baisse de plus de 30 % pour que l'organisme bancaire enregistre une perte.

## 3 - Un crédit immobilier sans apport personnel ?

Il est plus difficile d'emprunter sans avoir d'apport personnel mais cela reste possible. Les banques analyseront alors plus en détails votre parcours.

Si votre manque d'épargne peut être expliqué par des événements personnels particuliers (tels que maladie, divorce ou veuvage) ou parce que vous êtes jeune, les banques ne devraient pas trop vous en tenir rigueur dans leur réponse, mais elles s'attacheront tout particulièrement à l'analyse de la pérennité de vos revenus (ancienneté professionnelle, sécurité de votre emploi...).

Cependant, si l'explication vient de votre train de vie, les banques seront plus réticentes quant à l'acceptation de votre prêt, et les conditions proposées risquent d'être moins avantageuses.

**Remarque :** Dans tous les cas, les taux, en cas d'absence d'apport personnel, seront plus élevés d'environ 0,40 à 0,60 %.

## 4 - L'apport personnel et la défiscalisation.

Afin de maintenir élevée l'activité de la construction immobilière, le gouvernement met en place des lois (Loi Pons, Loi de Robien, etc.) favorisant l'investissement avec déductibilité des intérêts d'emprunt. La structure même de ce type d'opération conduit dans

la plupart des cas à ne pas faire d'apport personnel.

## 5 - J'aimerais garder mes placements actuels.

Bien souvent ce sont les banques qui vous proposeront ce type de montage financier, car elles continueront à bénéficier de vos placements, et vous de vos intérêts.

## 6 - En résumé.

L'apport personnel est un moyen d'appréciation du risque que les banques prennent en vous accordant un prêt. Plus votre apport sera important meilleures seront les conditions qu'elles vous consentiront. Il prouve votre capacité d'épargne, de remboursement et donc vous attribue un « profil » moins risqué. Au contraire, l'emprunteur qui a des revenus réguliers et confortables depuis longtemps, mais qui n'a pas su constituer d'épargne, soulèvera des doutes quant à sa capacité de remboursement.

-=- Tableau indicatif des critères d'évaluation -=-	
Apport personnel	Appréciation
Pas d'apport	*
De 10 à 15 %	**
De 15 à 20 %	***
De 25 à 30 %	****
Plus de 30 %	*****

## 7 - Nos simulateurs.

Venez réaliser vos simulations de crédit sur notre site Internet [www.Financelmmo.com](http://www.Financelmmo.com) ou appelez directement nos conseillers au : 0800 400 801

### Finance Immo est un service 100 % gratuit !

Notre intervention (analyse, montage et négociation) sera uniquement rémunérée par la banque qui vous aura fait l'offre de crédit la plus avantageuse. Aucune banque ne sera privilégiée, puisque Finance Immo est rémunérée de la même manière par chacune, et **indépendamment des conditions négociées sur le projet.**

## 8 - Nos Conseils.

- > Prévoyez et anticipez votre projet le plus possible afin de constituer un apport personnel se rapprochant des 30 %, idéal pour les banques.
- > Gardez un peu de votre épargne pour pouvoir faire face à vos futurs besoins ménagers.
- > Pensez à vérifier si vous avez droit à des prêts aidés tels que le prêt à taux 0 %, le prêt 1 % patronal, etc...

## 9 - Vos questions, un prêt immobilier sans apport, possible ?

### Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne ([www.Financelmmo.com](http://www.Financelmmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.