

### 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)**

**Avec le Guide du Crédit faites le point sur votre projet immobilier.**

- 1** Comment booster votre projet immobilier ?
- 2** Tableau des critères d'évaluation de votre profil emprunteur.
- 3** Nos simulations pour votre projet immobilier.
- 4** Nos Conseils.
- 5** Vous avez des questions à propos de ce petit guide du crédit ?

## 1 - Comment booster votre projet immobilier ?

### L'ancienneté pour un .

Les organismes bancaires privilégieront les **projet immobilier** des clients qui ont des revenus sûrs et de longue date, ayant au moins un CDI dont la période d'essai est révolue, et pour certains jusqu'à un an d'ancienneté.

-=- Mini guide crédit - Tableau indicatif des critères d'évaluation	
-=-	
Ancienneté	Appréciation
Pas d'emploi, CDD, Période d'essai	*
Moins de 6 mois	**
De 6 à 8 mois	***
De 8 à 12 mois	****
Plus d'un an	*****

### Votre comportement financier.

L'analyse de vos extraits de comptes sur une période de 3 mois permettra de définir votre capacité à honorer vos futures mensualités. La présence d'une épargne à long terme et l'absence de défaut de paiement de vos loyers offriront une bonne viabilité à votre **projet immobilier**.

-=- Mini guide credit - Tableau indicatif des critères d'évaluation	
-=-	
Comportement financier	Appréciation
Pas d'épargne	*
Epargne faible	**

10 % des revenus sur moins d'un an	***
10 à 20 % des revenus sur 2 ou 3 ans	****
Plus de 25 % des revenus sur plus de 3 ans	*****

### Le nombre de vos prêts à la consommation.

L'organisme prêteur sera très attentif à la manière dont vous consommez ou vous surconsommez l'argent. Nous vous conseillons lors de votre phase de recherche de commencer à alléger le nombre de vos prêts pour ne garder que le plus important comme le crédit automobile. Afin d'améliorer votre profil pour votre **projet immobilier**, il est plus propre d'avoir un seul crédit de 20.000 € que 10 de 2.000 € qui vont terrifier le banquier.

-- Mini guide crédit - Tableau indicatif des critères d'évaluation	
--	
Nombre de crédits à la consommation	Appréciation
4 crédits	*
3 crédits	**
2 crédits	***
1 crédits	****
pas de crédit	*****

### Pertinence de l'acquisition de votre projet immobilier.

L'étude de la négociabilité de votre futur bien (vue panoramique, grande ville, bien situé, etc.) montrera à votre créancier la faisabilité de retrouver rapidement son capital dans le cas d'une cessation de paiement des mensualités.

### Les travaux.

Les travaux ne doivent généralement pas dépasser 30 à 40 % car ils n'augmenteront pas forcément la valeur du bien dans les mêmes proportions, sauf si cela entraîne une plus-value réelle (augmentation de surface). Les travaux d'aménagement ou d'embellissement (peinture, destruction de cloisons...) seront considérés comme accessoires.

-- Mini guide credit - Tableau indicatif des critères d'évaluation	
--	
Travaux	Appréciation
Plus de 50 %	*
40 %	**
De 20 à 30 %	***
Moins de 20 %	****
Moins de 10 %	*****

### L'apport personnel.

C'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.

-- Mini guide crédit - 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 %	*****

### Le taux d'endettement.

C'est ce qui permet à une banque de fixer un seuil à votre capacité de remboursement mensuel. Il est calculé et s'exprime en

pourcentage, à partir de votre revenu net (tous revenus confondus), divisé par vos charges (crédits en cours, crédit auto, consommation, pensions versées, etc.).

Plus le taux obtenu est bas, plus il vous sera facile de négocier avec une banque. Il est communément admis que vos mensualités de remboursement (moins vos charges), ne peuvent être supérieures au tiers de votre revenu net, soit un taux d'endettement de 33 %. Cela dit, l'établissement prêteur accorde une importance au « reste à vivre ».

-=- Mini guide credit - Tableau indicatif des critères d'évaluation	
-=-	
Taux d'endettement	Appréciation
40 % ou plus	*
De 35 à 40 %	**
33 %	***
De 25 à 30 %	****
Moins de 25 %	*****

### Le quotient familial.

Le « quotient familial » est destiné à ceux qui ont des revenus faibles, son objectif étant de définir si le ménage pourra subvenir à ses besoins une fois les mensualités de son crédit payées. Ce quotient est calculé sur ce qui reste des revenus de chaque personne du foyer, après paiement des charges (crédits, pensions, etc.). La norme couramment admise est de 4.500 € annuels par personne.

-=- Mini guide crédit - Tableau indicatif des critères d'évaluation	
-=-	
Quotient familial	Appréciation
Moins de 2.750 €	*
Moins de 3.300 €	**
Environ 4.800 €	***
5.300 € ou plus	****
7.600 € ou plus	*****

### Durée, Mensualités et Intérêts d'un prêt.

Augmenter la durée de votre crédit pour faire baisser le montant de vos mensualités revient à rembourser plus d'intérêts et moins de capital chaque mois. En règle générale, les banques n'accepteront pas que votre taux d'endettement dépasse les 33 %. C'est-à-dire que vos mensualités s'élèvent à plus de 33 % de votre revenu mensuel (dans le cas où vous n'avez aucun crédit en cours). Il est donc essentiel de définir votre capacité d'emprunt, votre taux d'endettement et ensuite de calculer la durée optimale.

**Note :** Le taux sur une longue durée est majoré d'environ 0,30 à 0,60 %.

-=- Mini guide credit - Tableau indicatif des critères d'évaluation	
-=-	
Durée du prêt	Appréciation
30 ans	*
De 20 à 25 ans	**
15 ans	***
De 10 à 12 ans	****
Moins de 10 ans	*****

### Un projet immobilier grâce à la location-accession ?

Elle donne la possibilité de devenir propriétaire sans apport personnel. Dans ce type de location, les modalités sont définies dès le départ du contrat au terme duquel vous devenez acquéreur du logement.

Le contrat établi mentionne la date d'entrée dans les lieux, la durée locative et l'état des lieux. Le futur propriétaire paiera son logement sous forme de redevance constituée d'une part d'épargne (qui sera son futur apport personnel), et d'une part de droit d'occupation du logement (l'équivalent du loyer).

A la fin de la période de location prévue, le locataire accédant peut devenir propriétaire ou bien renoncer à l'achat.

## 2 - Critères d'évaluation de votre profil emprunteur.

-- Mini guide crédit - Tableau indicatif des critères d'évaluation --					
Appréciation	*	**	***	****	*****
<b>Ancienneté</b>	Pas d'emploi CDD Période d'essai	Moins de 6 mois	De 6 à 8 mois	De 8 à 12 mois	Plus d'un an
<b>Comportement financier</b>	Pas d'épargne	Epargne faible	10 % des revenus sur moins d'un an	10 à 20 % des revenus sur 2 ou 3 ans	Plus de 25 % des revenus sur plus de 3 ans
<b>Travaux</b>	Plus de 50 %	40 %	De 20 à 30 %	Moins de 20 %	Moins de 10 %
<b>Apport personnel</b>	Pas d'apport	De 10 à 15 %	De 15 à 20 %	De 25 à 30 %	Plus de 30 %
<b>Taux d'endettement</b>	40 % ou plus	De 35 à 40 %	33 %	De 25 à 30 %	Moins de 25 %
<b>Durée du prêt</b>	30 ans	De 20 à 25 ans	15 ans	De 10 à 12 ans	Moins de 10 ans
<b>Nombre de crédits à la consommation</b>	4 crédits	3 crédits	2 crédits	1 crédits	pas de crédit
<b>Quotient familial</b>	Moins de 2.750 €	Moins de 3.300 €	Environ 4.800 €	5.300 € ou plus	7.600 € ou plus

## 3 - Nos simulations pour votre projet immobilier.

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.**

## 4 - 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...
- > Favorisez une courte durée de remboursement de crédit.
- > Faites attention à ne pas vous créer des difficultés financières en élisant une durée de crédit trop courte, car les banques n'aiment pas rééchelonner une dette.

## 5 - Posez vos questions à propos de ce guide du crédit ?

## **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.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.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.