

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

Le Taux d'endettement c'est votre capacité d'emprunt

- 1** Qu'est-ce que la capacité d'emprunt ?
- 2** Fonctionnement du taux d'endettement.
- 3** Les revenus variables.
- 4** Y a-t-il des exceptions ?
- 5** Votre foyer a de petits revenus (le quotient familial).
- 6** En résumé, quel est votre capacité d'emprunt immobilier ?
- 7** Simulez votre Taux d'endettement
- 8** Questions / Réponses.

1 - Qu'est-ce que la capacité d'emprunt ?

Comme son nom l'indique, ce taux exprimé en pourcentage sert à globaliser en un seul et même chiffre vos rentrées (salaires nets, pensions, rentes,...) et sorties d'argent récurrentes (prêts déjà contractés, pensions,...). Il est un indice de votre **capacité d'emprunt immobilier**.

2 - Fonctionnement du taux d'endettement.

Il est d'abord intéressant de comprendre quels sont les éléments pris en compte par les organismes bancaires pour calculer votre revenu net et vos charges récurrentes.

Calcul de votre revenu :

Votre revenu se calcule en additionnant vos revenus : les salaires nets, les bénéfices (activité non salariée), les loyers perçus, les rentes et pensions perçues, les aides et allocations sociales (si elles sont assurées pour la majeure durée du crédit), etc..

Calcul de vos charges fixes :

Le montant des charges fixes est la somme de toutes les charges : Les crédits en cours (crédit auto, consommation, immobiliers...), les pensions versées, les loyers (résidence principale ou secondaire), etc.

Calcul de votre Taux d'endettement :

Une fois ces deux montants calculés, il suffit de diviser vos charges par vos revenus et vous obtiendrez votre Taux d'endettement. (votre revenu net peut être calculé simplement en prenant le « net imposable » déclaré sur votre avis d'imposition de l'année précédente, et de le diviser par 12.)

| **Remarque :**

Il est communément admis que vos mensualités de remboursement (toutes charges comprises) ne peuvent être supérieures au tiers de votre revenu net, soit un **Taux d'endettement** de 33 %.

-=- 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 %	*****

Exemple :

Si vos revenus nets par mois s'élèvent à 1.850 €, et que vos charges sont de 185 €, votre **Taux d'endettement** sera de 10 % (1.850 divisé par 185). Il vous sera donc possible de solliciter un emprunt pour les 23 % restants (33 % autorisés moins les 10 % de vos charges actuelles). C'est-à-dire une mensualité maximum pour votre futur crédit de 425,5 €.

➤ Plus le **Taux d'endettement** est faible, plus le banquier, quel qu'il soit, considère que le dossier est « bon », et il sera donc plus généreux sur les conditions. Un **Taux d'endettement** trop élevé peut justifier un taux plus important.

3 - Les revenus variables.

Dans le cas de revenus fixes plus commissions, ou de revenus variables (dividendes, primes de déplacement, commissionnement...), vos revenus devront être pondérés en fonction de ce qu'ils représentent comparés à votre salaire, mais aussi compte tenu de votre ancienneté dans la profession.

Exemple :

La banque prendrait en compte la totalité des revenus d'une personne qui aurait 10 ans d'ancienneté et un revenu annuel de 42.000 €, dont plus de la moitié serait variable.

Par contre la banque ne prendrait pas en compte la partie variable du salaire d'une personne récemment employée dont le salaire serait de 1.000 € fixes plus une commission de 20 % liée à ses résultats.

4 - Y a-t-il des exceptions ?

Dans certains cas, les banques seront plus souples si vous arrivez à prouver que vos charges, avant votre opération immobilière, sont déjà au-dessus du seuil d'endettement, et que vous les assumez sans problème (ex : un loyer élevé plus une épargne mensuelle). Mais les règles appliquées sont strictes et peu de personnes arrivent à bénéficier de cette souplesse particulière.

Dans tous les cas, plus le prêt est court dans la durée, plus il est facile de voir son emprunt accepté avec un **Taux d'endettement** élevé. En effet il sera toujours possible de rallonger la durée initiale du prêt, ce qui est surtout valable quand le prêt est inférieur ou égal à 10 ans.

Remarque :

Plus le niveau des revenus est faible, et plus le critère d'endettement maximum de 33 % sera appliqué strictement. Pour certains prêts réglementés (prêt 1 % patronal, caisse de retraite...) le seuil des 33 % sera respecté de manière très stricte.

5 - Votre foyer a de petits revenus (le quotient familial).

Pour ceux qui ont des revenus plus faibles, il existe un critère complémentaire intitulé le « quotient familial », dont l'objectif est 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 (les crédits en cours, crédit auto, consommation, les pensions versées, etc.). Le taux d'endettement sera acceptable si la somme restante par personne permet de subvenir aux besoins du ménage. On parle de « reste à vivre ».

Exemple :

Pour un couple avec deux enfants,

- dont le revenu mensuel net s'élève à 2.650 € ;
- habitant en province ;
- n'ayant aucunes charges (crédits en cours, crédit auto, consommation, pensions versées, etc.).

Nous obtenons :

- Le **Taux d'endettement** maximum de 33 % correspond à 874,50 € par mois ;
- Le revenu résiduel du foyer est donc de 1.775,50 €, après paiement des mensualités du futur crédit ;
- Le revenu résiduel par personne est de 443,87 € (1775,50 divisé par 4) ;
- Le revenu résiduel annuel par personne est de 5.326,44 € (443,87 multiplié par 12).

➤ La norme de quotient familial couramment admise étant de 4.500 € annuels par personne, l'emprunt ne devrait pas poser de problème.

Si le quotient familial obtenu est inférieur aux 4.500 € communément pris comme valeur de référence, l'emprunt posera problème. Les banques considéreront que le ménage risque de se retrouver surendetté et de ne pas être capable de subvenir aux besoins courants du foyer.

En savoir plus :

Le surendettement, Le plan de redressement et Le rétablissement personnel.

--- 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	*****

6 - En résumé, quel est votre capacité d'emprunt immobilier ?

Le Taux d'endettement

Le taux d'endettement 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, les 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 (charges incluses) ne peuvent être supérieures au tiers de votre revenu net, soit un taux d'endettement de 33 %.

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 à chaque personne du foyer après paiement des charges (crédits, pensions, etc.). La norme couramment admise est de 4.500 € annuels par personne.

7 - Simulez votre Taux d'endettement

Venez réaliser vos simulations de crédit sur notre site Internet 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 - Questions / Réponses.

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.FinancelImmo.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.