

PROJETS DE VIE, LES FINANCER AUTREMENT

LE PROJET IMMOBILIER ET SON FINANCEMENT

L'opération immobilière est un projet important de la vie :

Comment acheter, ou faire construire ? Comment mettre un bien en location ? Comment financer des travaux ? Que l'on soit locataire, propriétaire, ou futur acquéreur, de nombreuses questions se posent sur le logement ...

L'investissement dans l'immobilier peut constituer un bon placement à condition de choisir le bien avec quelques précautions...

Plusieurs étapes préalables peuvent vous aider à réaliser un bon investissement.

Il convient de bien identifier votre projet, pour voir ensuite quels prêts sont les plus adaptés à votre cas personnel (environnement géographique, famille....).

Afin de vous aider à préparer ce projet, vous trouverez dans cet article des informations sur :

- l'ensemble des prêts constitutifs d'apport
- les garanties et risques au montage du prêt principal.

➤ Le conseil en financement

➤ Une personne ressource pour élaborer votre projet

Les assistantes sociales du CNRS vous accompagnent dans votre projet immobilier. Elles pourront vous informer sur les différents prêts existants et les dispositifs innovants dans le domaine de l'accession à la propriété. Elles se proposent de vous aider à étudier la fiabilité budgétaire de votre projet.

chrystel.gouttebroze@dr14.cnrs.fr ou fanny.laffarque@dr14.cnrs.fr

05.61.33.60.72 et 05.61.33.60.76

[Qui suit votre dossier](#)

[Le guide social](#)

➤ Le partenariat CNRS – CIL Interlogement

Ce service suppose de s'adresser directement à l'assistante sociale en charge de votre laboratoire.

Dans le cadre de sa mission sociale, la direction des Ressources Humaines du CNRS souhaite utiliser des dispositifs existants afin d'apporter une réponse globale face aux demandes de ses agents en matière de logement afin de leur en faciliter l'accès.

Les agents CNRS (titulaires et contractuels) peuvent ainsi bénéficier du conseil en financement pour un projet immobilier proposé par le CIL INTERLOGEMENT dans le cadre d'un partenariat avec le CNRS Midi-Pyrénées.

Si vous souhaitez accéder à la propriété, le CIL INTERLOGEMENT peut vous conseiller sur les meilleurs financements possibles pour votre projet immobilier.

Ils proposent :

- Une étude du projet accession
- Une optimisation du plan de financement
- Des conditions bancaires préférentielles
- Une prise en charge des formalités administratives

[Site Internet CIL INTERLOGEMENT](#)

➤ **Le guide « Devenir Propriétaire » de l'ADIL**

Ce guide a été réalisé par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) partenaire du CNRS depuis plusieurs années.

Il pourra vous apporter des informations sur les différents prêts existants, les garanties de prêts, les contrats, ainsi que le droit de la famille dans l'achat d'un bien.

Vous pourrez retrouver ce guide à l'adresse suivante :

[Le Guide du Propriétaire](#)

B. Les prêts constitutifs d'apports

➤ **Le prêt à taux 0**

C'est un prêt aidé par l'Etat remboursable sans intérêt sur une durée plus ou moins longue suivant le niveau de revenus de l'emprunteur, de la zone géographique et de la nature de l'opération (neuf ou ancien) ; avec possibilité pour les ménages les plus modestes de différer totalement ou partiellement le remboursement d'une fraction du prêt.

[Site Internet de l'ANIL](#) et [Plaquette d'informations](#)

[Service Public : Le prêt à taux 0](#)

➤ **Le prêt de la Mairie de Toulouse**

La mairie de Toulouse apporte son aide à l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes en complément du prêt à taux zéro de l'État grâce à une avance remboursable sans intérêt sur quinze ans.

Le montant de ce prêt à taux zéro est fixé en fonction de la composition du ménage et du projet immobilier (achat dans le neuf ou l'ancien).

Le logement financé par ce prêt à taux 0 doit se situer à Toulouse (31000).

[Prêt à taux 0 de la mairie de Toulouse](#)

➤ **Le prêt 1% logement**

Le 1% Logement, en complément d'un prêt principal, vous permet de financer l'acquisition d'un logement :

- neuf
- ancien avec travaux
- ancien sans travaux

Pour obtenir un prêt 1% vous devez être salarié d'une entreprise assujettie au 1% logement et être :

- primo-accédant : c'est à dire accéder à la propriété d'une résidence principale pour la première fois, ou
- être en mobilité professionnelle

Dans tous les cas votre demande doit être validée par votre employeur.

Ce prêt ne concerne pas les agents du CNRS, fonctionnaire mais peut être utilisé éventuellement par leur conjoint.

[Prêt 1%](#)

➤ **CNRS : Prêt Bonifié pour l'accession à la propriété**

Les prêts bonifiés sont octroyés aux agents uniquement pour l'accession à la propriété du logement principal. Ils sont délivrés par la Casden, les bonifications par le CNRS et assurés par la MGEN qui peut se porter caution pour ses mutualistes.

Ce prêt s'adresse uniquement aux agents CNRS effectuant une mobilité géographique professionnelle dans les trois ans.

[Prêt BAP](#)

C. Le prêt principal

La banque procédera à l'analyse de votre dossier sous les angles suivants :

- la forme : la qualité des emprunteurs, l'équilibre du montage financier, le respect de la réglementation, etc.
- le fond : la capacité de remboursement des emprunteurs, les éléments d'appréciation du risque
- les garanties : cautions, hypothèques, mais aussi assurances.

➤ **Le taux : prêt à taux fixe ou à taux variable?**

Prêt à taux fixe

Le taux est déterminé dans votre contrat de prêt, pour toute la durée de remboursement.

Les mensualités de remboursement peuvent être:

- constantes pendant toute la durée du prêt ;
- modulables : le contrat prévoit que la mensualité peut évoluer, à votre initiative et dans certaines limites, selon votre capacité de remboursement. L'utilisation de la modulation peut avoir une incidence sur la durée du remboursement surtout quand elle intervient en début de remboursement ;

- " lissées " : lorsque le plan de financement comporte plusieurs prêts, le lissage du prêt principal consiste à ajuster ses mensualités pour que le total des mensualités soit constant.

Prêt à taux variable

Le taux peut évoluer à la hausse ou à la baisse, en fonction d'un indice inscrit dans le contrat.

Il est fréquent, mais non systématique, que le contrat limite les variations du taux ou leur incidence sur la mensualité ou la durée. Ces prêts, dits " capés ", représentent un moindre risque pour l'emprunteur que les prêts non " capés ".

L'évolution future du taux peut, selon ce qui est prévu dans le contrat de prêt, avoir une incidence, soit sur le montant de la mensualité, soit sur la durée du remboursement, soit à la fois sur la mensualité et la durée.

Attention : ne vous fiez pas au taux de la première période, qui est souvent un taux d'appel.

➤ **La durée**

Si vous optez pour une durée longue, ce qui peut être opportun notamment si vous êtes jeune et avez des perspectives de progression de vos revenus : l'amortissement du prêt est plus lent.

De ce fait, en cas de revente, le montant récupéré après remboursement du capital restant dû sera généralement plus faible. Il est préférable d'éviter d'accepter une clause qui impose le remboursement en priorité des prêts dont le taux est le plus bas.

➤ **L'assurance**

Dans un crédit immobilier, l'assurance constitue un dispositif de protection important pour vous en même temps qu'elle offre une garantie pour le prêteur. C'est pourquoi dès le montage de votre dossier, la banque vous demande une assurance emprunteur pour garantir votre crédit et compléter l'analyse de solvabilité.

L'assurance est-elle obligatoire ?

Si la durée et/ou le montant prêté le justifient, le prêteur vous demande des garanties telles que le cautionnement mutuel ou l'hypothèque... qui seront mises en œuvre si vous ne remboursez pas la somme empruntée.

Dans de nombreux cas, l'assurance emprunteur permet d'éviter la mise en jeu de ces garanties notamment lorsqu'un risque, tel que le décès, la maladie, l'accident, le chômage..., se réalise, vous empêchant de continuer à rembourser. L'assurance vous protège alors autant qu'elle protège l'établissement de crédit. C'est la raison pour laquelle la souscription d'une assurance décès-invalidité est presque toujours demandée, notamment pour obtenir un crédit immobilier.

Auprès de qui souscrire l'assurance ?

Vous pouvez généralement la souscrire directement auprès de votre banque dans le cadre d'une "assurance groupe". Il s'agit d'une couverture d'assurance collective, négociée par la banque auprès d'un assureur partenaire, pour en faire bénéficier ses clients. Le traitement de la demande est simplifié et, en cas de mise en jeu de l'assurance, la prise en charge sera facilitée.

Vous pouvez préférer proposer à votre banque un autre contrat auprès d'un assureur de votre choix ; à vous alors de faire la démarche. Vous pouvez d'ailleurs déposer un dossier chez différentes sociétés d'assurance pour comparer leurs offres.

Attention cependant, ce contrat (risques couverts, conditions de couverture, etc.) doit constituer une garantie au moins équivalente à l'assurance proposée par la banque. La société qui vous accordera l'assurance désignera alors l'établissement prêteur bénéficiaire des capitaux garantis en lui adressant une "délégation d'assurance". Ce document est signé et accepté par l'établissement prêteur, l'assureur, et l'emprunteur qui s'engagent mutuellement à le respecter. L'assureur s'engage à verser la somme due à l'établissement prêteur, en cas de décès par exemple, et à l'informer en cas de non-paiement des primes par l'emprunteur. En cas de remboursement anticipé du prêt, ce contrat prend fin.

Quels types d'assurance souscrire ?

L'Assurance décès est indispensable pour la sécurité de votre conjoint, des Co-emprunteurs et de vos enfants. Il est, par principe, vivement recommandé de prendre la garantie la plus étendue possible en assurant totalement chaque emprunteur. Ainsi, en cas de décès de l'un d'entre eux, le capital sera intégralement pris en charge par la société d'assurance. Généralement, l'assurance peut couvrir non seulement le décès, mais aussi les cas d'invalidité extrêmement grave, appelée «perte totale et irréversible d'autonomie» (PTIA). Dans l'un ou l'autre cas, elle rembourse alors au prêteur le capital restant dû.

L'Assurance invalidité / incapacité de travail prend en charge le remboursement des échéances ou une partie, dans les conditions prévues au contrat, lorsqu'à la suite d'une maladie ou d'un accident, vous vous trouvez en incapacité d'exercer votre activité professionnelle ou tout autre activité de façon non définitive ou partielle.

L'étendue de la garantie et la notion d'invalidité / incapacité de travail figurent dans votre contrat. Si vous avez un doute, faites-vous clairement préciser sa définition, car cette notion varie d'un contrat à l'autre et peut être différente de celle retenue par la Sécurité Sociale. En outre, l'assurance peut exclure les arrêts de travail après un certain âge (60 ans par exemple). En général, l'assurance ne prend effet qu'au-delà d'une certaine durée d'arrêt de travail, 90 jours par exemple. L'indemnisation ne débute, dans ce cas, qu'au 91ème jour. Il est cependant nécessaire, pour bénéficier d'une prise en charge à bonne date, que vous présentiez votre demande dès le début de l'arrêt de travail.

L'Assurance perte d'emploi, si vous la souscrivez, a pour objet la prise en charge de tout ou partie des remboursements en cas de chômage. Elle entre en jeu sous certaines conditions et peut cesser lorsque l'assuré a atteint un certain âge. Elle ne couvre pas les salariés en période d'essai ou en préretraite, ni les cas de démission volontaire, de chômage partiel, etc.

En général, les premiers mois de chômage ne donnent lieu à aucune indemnisation. La durée totale d'indemnisation est toujours limitée dans le temps, une limite (neuf mois, quinze mois,...) est généralement fixée pour l'indemnisation d'une période de chômage ininterrompue. Si vous êtes encore sans emploi à l'issue de cette période, l'indemnisation cessera. Il vous faudra justifier d'un emploi pendant plusieurs mois avant que la garantie puisse jouer pour une nouvelle période de chômage. Certaines assurances proposent un report des mensualités en fin de prêt...

➤ La caution, Les garanties

Dans la majorité des cas, les organismes financiers n'accepteront de financer votre projet immobilier que s'ils obtiennent une garantie qui les protège en cas d'impossibilité de votre part de faire aux échéances.

Vous pourrez être amené à rencontrer les garanties suivantes :

- Le privilège de prêteur de deniers
- L'hypothèque conventionnelle
- La caution solidaire d'un particulier

- La caution mutuelle

Le Privilège de Prêteur de Deniers

C'est une garantie légale, proche de l'hypothèque conventionnelle. Il permet à la banque non payée de faire vendre le bien et d'être payée sur le prix de la vente. C'est une garantie qui donne à la banque la priorité sur tous vos autres créanciers et toutes les autres garanties en cas de défaut de paiement de votre part.

Le Privilège de Prêteur de Deniers doit faire l'objet d'un acte notarié et doit être inscrit à la conservation des hypothèques dans les deux mois qui suivent la vente. Il prend effet à la date de la vente.

Il ne peut garantir que des biens immobiliers existants.

Les frais du privilège du prêteur de deniers sont à votre charge, mais cette garantie présente l'avantage d'être moins coûteuse à l'entrée. Exonéré de la taxe de publicité foncière, son coût est en effet moins élevé que celui d'une hypothèque.

Le privilège prêteur de denier est intéressant pour son faible coût à l'entrée, mais engendre des frais de mainlevée en cas de sortie anticipée du prêt.

L'hypothèque Conventionnelle

L'hypothèque conventionnelle permet de garantir le paiement de vos mensualités de remboursement de crédit immobilier à votre banque. Elle doit être obligatoirement constatée par un acte notarié. Elle permet de garantir aussi bien un achat immobilier dans le neuf que dans l'ancien. Elle présente un coût important et engendre des frais de main levée en cas de sortie.

L'hypothèque conventionnelle s'arrête deux ans après l'extinction de la dette. Si le bien immobilier est revendu avant ce délai, l'acheteur exigera que vous effectuiez une mainlevée de l'hypothèque conventionnelle afin d'éviter que la banque ne puisse vendre le bien en cas de crédit non payé et ce malgré un changement de propriétaire. La demande de levée d'une hypothèque est effectuée obligatoirement par un notaire et coûte au vendeur 1% du montant total du prêt.

La caution solidaire d'un particulier

La banque peut accepter, sous certaines conditions de solvabilité, qu'une tierce personne se porte caution en garantie du prêt.

La caution d'une tierce personne est possible si son patrimoine ou sa capacité d'endettement le permet. En effet, les conséquences seront lourdes pour elle en cas de défaillance de l'emprunteur. Elle s'engage alors à payer le remboursement des échéances du prêt. Cet engagement doit être formalisé par un acte sous seing privé généralement sans frais.

La caution mutuelle

Les établissements bancaires peuvent accepter la caution d'un organisme spécialisé appelé «société de cautionnement mutuel».

Le fonctionnement de ces sociétés repose sur le principe dit de la mutualisation des risques : chaque emprunteur participe à un fonds de garantie destiné à se substituer à titre temporaire ou définitif aux emprunteurs défaillants. Le cautionnement mutuel présente l'avantage d'être plus avantageux qu'une hypothèque, surtout lorsque la formule prévoit qu'une partie des fonds versés est récupérée par l'emprunteur au terme de son crédit.

A savoir : Les frais de cautionnement sont réduits pour les prêts aidés et réglementés (PAS, PEL ou Prêt à taux zéro).

L'EQUILIBRE FINANCIER DE VOTRE PROJET

Les questions à se poser

*Vous souhaitez devenir propriétaire, votre projet peut-il se réaliser actuellement ?
Est-ce que le projet que vous avez choisi est-il en adéquation avec votre mode de vie et avec votre situation budgétaire ?*

Voici quelques informations pratiques qui pourront vous aider dans votre choix.

- Lorsque vous faites construire une habitation neuve, plusieurs taxes supplémentaires au coût de la construction sont à prévoir telles que la taxe locale d'Équipement au profit de la commune, la taxe départementale des espaces naturels sensibles, la taxe départementale des conseils d'architecture d'urbanisme et de l'environnement...
- Vous souhaitez acheter un logement ou un terrain éloigné de votre lieu de travail car le coût à l'achat est moins important ? n'oubliez pas de penser aux frais de transports, à l'organisation familiale avec vos enfants, à l'évolution de votre poste de travail au niveau du secteur géographique, à la proximité de l'entourage familial... Au besoin estimez le coût de la différence entre deux projets.
- Si vous souhaitez acheter un appartement, n'hésitez pas à vous renseigner sur les travaux à effectuer dans l'avenir. Les charges de copropriété peuvent passer du simple au double pour des besoins de remises aux normes ou de nouvelles installations (ascenseur, ravalement de façade...).
- Vous avez rencontré plusieurs banques et une seule vous accorderait un prêt immobilier ; les assistantes sociales se proposent de vous aider à mieux définir les contours de votre projet et éventuellement de vous orienter vers de nouveaux dispositifs tels que la [Location Accession](#) qui vous permettrait d'accéder à la propriété à moindre coût ?

Vous pouvez contacter l'assistante sociale en charge de votre laboratoire afin qu'elle puisse vous aider dans vos démarches :

chrystel.gouttebroze@dr14.cnrs.fr ou fanny.laffarque@dr14.cnrs.fr

05.61.33.60.72 et 05.61.33.60.76