



Terrain

Trouvez du crédit pour votre terrain

La qualité de votre parcelle et plus encore son emplacement conditionnent l'obtention de votre financement immobilier. A quoi faut-il veiller pour éviter les refus de prêt ? Nos réponses.

par Pierre Chevillard

@Geoterra



Choisir un bon emplacement sécurise le crédit puisque ce dernier est garanti par votre maison.

Vous pouvez faire construire où bon vous semble. A condition que votre parcelle soit juridiquement et techniquement constructible. Mais pas seulement. Car certaines caractéristiques de votre terrain font aussi partie des critères que les banques examinent pour vous accorder votre prêt. Leur stratégie : obtenir le maximum de sécurité sur le remboursement, mais aussi sur la qualité de l'emplacement, le bien venant garantir le prêt. Nos conseils pour choisir un terrain facilement finançable.

Adresse et reste à vivre

Veillez à ce que votre terrain soit assez proche de votre lieu de travail. S'il est trop éloigné, vous consacrerez du temps, mais

aussi et surtout de l'argent à vos déplacements. Une deuxième, voire une troisième voiture, de l'essence, de l'entretien, autant de postes qui vont peser sur votre budget. Et qui peuvent fragiliser vos remboursements de crédit en cas de grosse dépense (changement de voiture par exemple).

« Pour accorder un crédit, les banques prennent en compte le reste à vivre, c'est-à-dire la somme qu'il reste à l'emprunteur une fois qu'il a payé sa mensualité de crédit », explique Estelle Laurent, responsable de la communication du courtier Crédixia. « Or, avec un terrain trop éloigné, les dépenses augmentent et le reste à vivre diminue. Ce qui peut entraîner un refus de prêt. » Bref, votre projet doit donc respecter la règle d'or de l'immobilier et doit ainsi être non seulement bien placé mais également bénéficier d'une bonne desserte.



Richard Vitakon/Foxia



Livrés prêts à bâtir, les terrains en lotissement limitent les surcoûts.

Terrain et crédit : conseils pratiques

Attention aux impôts locaux. S'ils sont trop élevés, ils fragiliseront vos finances donc vos remboursements de prêt. Informez-vous sur la fiscalité locale avant de choisir votre terrain. Certaines banques en tiennent compte dans le calcul de votre capacité d'endettement.

Pensez aux terrains en lotissement. Viabilisés, obligatoirement bornés, ils sont spécialement faits pour accueillir des maisons neuves. En d'autres termes, ils limitent considérablement le risque de dépenses supplémentaires.

Faites les bons calculs. Estimez précisément le prix de la maison, du terrain, mais aussi les équipements du jardin (portail, clôture, etc.). Résistez à la tentation des crédits à la consommation souscrits lorsque vous serez en phase de remboursement de votre emprunt immobilier. Trop lourds ou trop nombreux, ils peuvent vous conduire au surendettement. Pour faire les bons comptes, consultez notre dossier sur le prix de la maison sur www.construiredumaison.com

Garantie bancaire

Votre prêt immobilier est garanti par votre maison ET par votre terrain via l'hypothèque ou la caution d'une société spécialisée. Si vous n'arrivez plus à rembourser (ce qui est heureusement très rare), la banque ou l'organisme caution feront revendre la maison pour récupérer leur mise. De même, vous pouvez être obligé de mettre votre demeure sur le marché en cas d'aléa de la vie (perte d'emploi, divorce, etc.). Mais n'oubliez pas que ce sont les secteurs les plus éloignés qui

sont les plus exposés à une baisse des prix. « Si la valeur de revente est inférieure au prix d'achat, l'établissement prêteur ne récupérera pas l'intégralité du montant prêté et l'emprunteur se retrouvera en difficulté », signale Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier Cafpi. Bref, une parcelle trop isolée apporte moins de garanties à la banque. Pour maximiser vos chances d'obtenir un crédit, choisissez un terrain bien placé et bien desservi, quitte à acheter plus petit. Notez que certaines banques et certains constructeurs proposent des garanties dites protection-revente. Comment ça marche ? La moins-value éventuelle enregistrée lors d'une revente forcée est remboursée en tout ou partie. Un service très sécurisant qui n'a qu'un impact très modéré sur le coût du crédit (de l'ordre de quelques euros par mois).

Intégrer les surcoûts

Certes, la banque ne s'intéresse pas aux aspects techniques du terrain. Mais si vous ne les maîtrisez pas, vous devrez peut-être faire face à des surcoûts. C'est d'autant plus vrai que vous ne pourrez sans doute pas les financer à crédit puisque vous avez déjà emprunté pour faire construire. Attention donc aux accès trop compliqués à la parcelle, aux frais de bornage, aux prix de l'enlèvement des terres excavées lors des travaux, aux dépenses de viabilisation, etc. Le point le plus important : les fondations spéciales à réaliser en cas de problèmes sur la nature du sol. L'addition peut dépasser 15 000 €. Si vous signez un contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI-loi de 1990), ce surcoût est à la charge du constructeur. Une protection qui s'ajoute à bien d'autres sécurités comme la garantie de livraison à prix et délais convenus. « Les banques préfèrent financer des projets bâtis sous le régime du Contrat de construction – loi de 1990 », note Pascal Beuvelet, le patron du courtier In&Fi Crédits. « C'est le cadre juridique le plus sécurisant pour le prêteur puisqu'il consolide le budget de l'acquéreur et lui assure que la maison, qui sert de garantie au crédit, sera bel et bien terminée. » ■