

L'essentiel sur ...

Le crédit immobilier



Emprunter pour devenir propriétaire

Le crédit immobilier est, pour la plupart des ménages, le passage obligé pour financer l'achat d'un bien immobilier. C'est un poste qui peut donc peser très lourd dans le budget et pour une longue durée. L'acquéreur s'endette souvent pendant quinze, vingt voire trente ans.

L'emprunteur est protégé par les articles du code de la consommation portant sur le crédit immobilier.

Evaluez le coût global de votre projet

Ne négligez pas les nombreux frais liés à votre projet d'achat immobilier : frais liés au prêt immobilier (frais de dossier, coût de l'assurance emprunteur, frais de garantie du prêt par hypothèque ou cautionnement...), frais annexes liés à l'achat immobilier (frais de négociation d'une agence immobilière, frais de notaire...). Et il est prudent d'évaluer les futures charges à venir : charges de copropriété, impôts locaux, travaux...

En complément du prêt bancaire, des prêts aidés permettent de financer une partie de l'achat. Ils sont généralement soumis à conditions de ressources ou à un effort d'épargne préalable. Parmi les plus fréquents, il existe le prêt à taux zéro plus « PTZ+ », le prêt à l'accession sociale (PAS), le prêt Action Logement (ex 1% logement). Le prêt d'épargne logement peut aussi être intéressant si son taux, fixé à l'ouverture du plan, est plus compétitif que les taux du marché. Dans tous les cas, le capital que vous y avez constitué peut servir d'apport personnel.

Évaluer sa capacité de remboursement

Faire un point complet sur votre situation financière, actuelle et à venir, est essentiel avant de vous engager.

Suivez régulièrement vos comptes et établissez votre budget pour connaître précisément le montant de vos ressources et de vos charges actuelles. Ne sous-estimez pas votre train de vie et ayez une vision réaliste de vos futures capacités financières.

Votre capacité de remboursement correspond au montant maximal de la mensualité (capital, intérêts et assurance) que vous pourrez rembourser.

Il est d'usage que les mensualités ne dépassent pas 33 % de vos revenus nets annuels. On parle de **taux d'endettement maximum**.

Exemple :

Vous gagnez 3 000 euros de revenus nets mensuels. Vous pouvez consacrer chaque mois au maximum 1 000 euros ($3\ 000 \times 33\%$) au remboursement de votre prêt immobilier.

Le salaire pris en compte est le net, après prélèvement des cotisations sociales, et non le salaire brut.

La banque retiendra un taux de 25 % si vos revenus sont faibles ou variables. À l'inverse, elle pourra dépasser les 33 % si vous disposez de revenus élevés, qui vous laissent un solde disponible raisonnable après remboursement des échéances du prêt.

Pour calculer votre taux d'endettement, **il faut tenir compte de l'ensemble des charges et des crédits à rembourser** : le prêt immobilier à venir mais aussi les éventuels crédits à la consommation et autres... en cours de remboursement.

Emprunter avec un apport

L'**apport personnel** correspond au montant que vous pouvez apporter pour financer le bien. Il sert souvent à régler les frais de notaire et de garantie (hypothèque ou caution), voire une partie de l'achat. Il est constitué de vos liquidités personnelles et aussi de votre épargne disponible (épargne-logement, Livret A, LDD...) que vous pouvez débloquer pour l'occasion.

Avec un montant d'apport personnel important, vous accéderez à de meilleures conditions de crédit. Vous aurez plus de chance d'obtenir ainsi un taux compétitif. Et le montant à emprunter (coût total de l'achat moins l'apport personnel) sera moindre. La durée de remboursement sera plus courte ou votre mensualité de remboursement sera moins élevée. Tout ceci réduira fortement le coût total du crédit.

Il est recommandé de **conserver une épargne de précaution** pour faire face à des dépenses imprévues mais fréquentes lors d'un achat immobilier (chauffage, travaux...) et de ne pas investir toutes ses disponibilités dans l'apport personnel.

Les banques peuvent aussi considérer comme apport personnel les prêts aidés souscrits en complément du prêt bancaire (PTZ+, Action Logement, prêt épargne logement...). Mais attention, il s'agit de prêts supplémentaires à rembourser ! Votre taux d'endettement risque alors de dépasser les 33 % de vos revenus nets annuels.

Opter pour un taux fixe ou un taux variable ?

Avec un prêt à taux fixe, le taux d'intérêt reste inchangé pendant toute la durée du prêt. Il est fixé au départ dans l'offre de crédit, ainsi que la mensualité et le coût total du prêt.

Le prêt à taux fixe a pour avantage la sécurité. En revanche, vous ne pouvez pas bénéficier d'une éventuelle baisse de taux.

Avec un prêt à taux variable (ou révisable), le taux peut évoluer à la hausse ou à la baisse, selon les variations d'un indice de référence défini dans l'offre de prêt. Ce qui rend impossible le calcul du coût total du crédit.

La variation du taux est répercutée sur le montant de la mensualité, sur la durée du prêt, parfois sur les deux à la fois. La banque doit établir, à titre indicatif, des simulations sur les variations de taux (à la hausse et à la baisse) avec leur impact sur ces éléments du prêt et son coût total. Elle doit vous les communiquer lors de la demande de prêt et les joindre à l'offre de crédit.

Pour réduire le risque financier, il est préférable d'opter pour une formule de **prêt capé** qui correspond à un prêt à taux variable **plafonné à la hausse**. La variation du taux ne peut pas dépasser un pourcentage fixé dans le contrat (+1 ou +2 points le plus fréquemment).

Les banques proposent également des **formules « mixtes »** associant deux phases dans le prêt : une première période à taux fixe, et une seconde à taux variable. Cette formule est intéressante si vous pensez rembourser l'intégralité du prêt par anticipation, avant la période à taux variable. Mais risquée si finalement vous ne le faites pas !

Evaluer le coût du crédit

Le coût du crédit est exprimé par le **taux effectif global**. Le TEG inclut, en plus du taux d'intérêt, tous les autres frais obligatoires pour obtenir le prêt : frais de dossier, frais d'assurance invalidité-décès, frais de garantie... dès lors que leur montant peut être fixé précisément avant la conclusion du crédit.

Le TEG est le principal indicateur à prendre en compte pour comparer deux propositions entre elles à durée égale. **Il ne doit jamais dépasser le taux de l'usure**, qui correspond au taux maximum auquel un prêt peut être accordé.

Le coût total du crédit

C'est le « prix » total du crédit, exprimé en euros. Il est calculé sur la durée totale du prêt, en tenant compte du montant des intérêts dus, des frais de dossier, d'assurance et de garantie.

Le coût du crédit augmente avec la durée du prêt. Plus la durée de remboursement est longue, plus le coût total augmente. Car les intérêts sont calculés, à chaque échéance, sur le capital restant dû.

Exemple :

Pour un prêt de 200 000 euros, au taux de 3,8 %, sur 16 ans, le coût total est de 67 230 euros. Sur 19 ans, ce coût total passe à 81 117 euros.

Toutefois, ce coût est calculé avec des euros d'aujourd'hui. En cas de forte inflation en cours de remboursement, le coût réel se réduira à proportion de la hausse des prix.

En allongeant la durée du prêt, on réduit généralement la mensualité. Ce qui peut vous permettre d'obtenir le crédit qui vous serait refusé sur une durée plus courte, pour dépassement de votre taux d'endettement.

Assurer son crédit

L'assurance emprunteur garantit le prêt immobilier contre les risques de décès, d'invalidité et d'incapacité de travail.

Si la loi ne la rend pas obligatoire, en pratique les banques exigent sa souscription. Mais depuis septembre 2010, la banque n'a plus le droit de vous imposer son contrat d'assurance. Vous pouvez souscrire un contrat individuel auprès de l'assureur de votre choix. La banque ne peut pas refuser cette offre dès lors qu'elle présente des **garanties équivalentes** à celles de son contrat de groupe. Elle doit motiver une éventuelle décision de refus. Et la loi interdit à la banque de modifier le taux du prêt proposé initialement.

Vous empruntez en couple. Vous pouvez vous assurer chacun à 100 % (si l'un de vous décède, l'autre n'aura plus rien à rembourser), à 50 % (le conjoint survivant remboursera la moitié de la mensualité) ou selon la part de montant emprunté par chacun (70/30, par exemple).

La première solution offre la meilleure protection, mais elle est aussi la plus coûteuse.

Pour connaître les conditions de prise en charge des garanties et notamment les limites d'âge, les franchises et les délais de carence, reportez-vous à la notice d'assurance.

En cas de risque de santé dit « aggravé » (cancer, séropositivité, diabète...), et d'un premier refus d'assurance, **la convention Aeris** permet une analyse supplémentaire de votre dossier, par un comité d'experts médicaux.

L'assurance peut aussi couvrir **le risque de perte d'emploi**. Mais les conditions de mise en jeu de cette garantie sont souvent restrictives : être salarié en contrat à durée indéterminée, ne pas avoir démissionné... Son coût est assez élevé.

Choisir la garantie du prêt

Hypothèque ou caution ? La banque exige une garantie supplémentaire contre le risque de non-remboursement du prêt, qui jouera dans les cas non couverts par l'assurance décès-invalidité.

L'hypothèque

Cette garantie est prise sur un bien immobilier. Elle est établie par le notaire et enregistrée au bureau des hypothèques. En cas de non remboursement du prêt, la banque saisit le bien et le vend aux enchères pour se rembourser. Elle coûte environ 2 % du montant du prêt. La mainlevée de l'hypothèque, également payante, est nécessaire si vous revendez votre bien avant la fin du remboursement du crédit.

Le privilège de prêteur de deniers est une variante de l'hypothèque, un peu moins coûteuse. Il ne peut garantir que les prêts finançant l'acquisition d'un terrain ou d'un logement existant.

La caution mutuelle

Un organisme financier spécialisé se porte caution vis-à-vis de votre banque et s'engage à payer la dette restant due à votre place dans le cas où vous ne remboursez plus le prêt. Le coût de la caution comprend une commission et un versement à un fonds mutuel de garantie, celui-ci étant partiellement restitué après remboursement intégral du prêt. C'est la solution la moins onéreuse. Mais elle est souvent réservée aux « bons dossiers » disposant d'un confortable apport personnel.

Si vous êtes fonctionnaire ou agent de l'Etat, plusieurs mutuelles garantissent à des tarifs avantageux les crédits immobiliers. Ce qui permet de réaliser de substantielles économies.

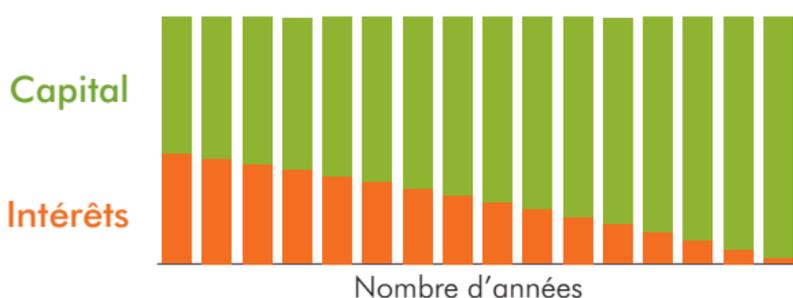
Comprendre son contrat

Après négociation des conditions du prêt, la banque vous envoie l'offre de crédit par courrier. Cette offre est **valable 30 jours au minimum** à compter de sa réception par l'emprunteur. Pendant cette durée, la banque doit maintenir inchangées les conditions de son offre.

Ce contrat précise les caractéristiques et les modalités de remboursement du prêt proposé : le montant du crédit, le taux, la durée, le montant et la fréquence des échéances...

Pour les prêts à taux fixe, le banquier vous remet avec l'offre de crédit **un échancier des remboursements, dit tableau d'amortissement**. Pour chaque mensualité, il détaille la part du capital remboursé, les intérêts payés et la cotisation relative à l'assurance du prêt. Il indique également la date de chaque échéance et le capital restant dû après chacune de ces échéances.

Répartition du capital et des intérêts dans une mensualité



La part des intérêts est plus importante en début de crédit. À la fin du prêt, vous remboursez essentiellement du capital.

Conservez précieusement le tableau d'amortissement. Il vous sera utile si vous envisagez un remboursement anticipé partiel ou total.

Cet échancier n'existe pas pour les prêts à taux variable. La banque vous informe, une fois par an, du montant du capital restant à rembourser.

Accepter l'offre de crédit

A réception de l'offre de crédit, vous disposez d'un **délaï minimum de 10 jours de réflexion**. Vous ne pouvez donner votre acceptation qu'après expiration de ce délai. L'offre peut être signée et renvoyée **à partir du 11ème jour**. Le jour de la réception de l'offre ne compte pas dans le délai.

Exemple :

Vous recevez l'offre le 6 mars. Vous pouvez l'accepter à partir du 17 mars, pas avant.

Mars						
L	M	M	J	V	S	D
27	28	29	1	2	3	4
5	X	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	1

Après avoir accepté l'offre, vous disposez d'un **délaï minimal de 4 mois pour conclure l'opération immobilière**. A l'expiration de ce délai, si vous n'avez pas pu signer l'acte d'achat, le contrat de crédit est automatiquement annulé.

La condition suspensive d'obtention du prêt

Lorsque l'achat immobilier est financé par un crédit, le compromis ou la promesse de vente comporte une condition suspensive d'obtention du financement par l'acheteur. Vous disposez d'un **délaï d'un mois** pour trouver votre prêt. Ce délai peut être éventuellement prolongé. Si la banque vous refuse le prêt, la vente est annulée. La somme versée lors de la signature de la promesse de vente, généralement 10 % du prix de la vente, vous est remboursée.

Vous pouvez **renoncer au bénéfice de cette clause**, en apposant une mention manuscrite dans l'avant-contrat de vente. Mais attention ! Si vous n'obtenez pas le prêt et que vous devez renoncer à votre achat, vous devrez laisser au vendeur la somme versée à la signature de la promesse de vente.

Adapter ses remboursements

Des échéances modulables

Votre prêt peut permettre de **moduler vos mensualités, à la hausse ou à la baisse**, dans les limites fixées au contrat. En augmentant le montant de vos mensualités, vous réduisez la durée du prêt et donc son coût total. A l'inverse, vous pouvez réduire le montant de vos mensualités pour faire face à une difficulté passagère, une baisse des revenus par exemple. Mais vous allongez la durée de remboursement du prêt, ce qui accroît le coût total.

Le prêt peut aussi vous autoriser à **suspendre le remboursement** des mensualités sur une courte période, qui seront alors à régler en fin de prêt. Ce **report des échéances** est à utiliser avec modération car il augmente le coût du crédit.

Rembourser par anticipation son crédit

Vous pouvez toujours rembourser par anticipation tout ou partie de votre crédit immobilier. Mais le contrat peut interdire un remboursement partiel inférieur ou égal à 10 % du montant initial du prêt.

Si le contrat le prévoit, vous devez payer une indemnité. Son montant, plafonné par la loi, ne peut excéder un semestre d'intérêts sur le capital remboursé, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Dans certains cas prévus par la loi, aucune indemnité n'est due. En particulier, si le logement est vendu à la suite d'un changement de lieu d'activité professionnelle, du licenciement ou du décès de l'emprunteur ou de son conjoint.

Lors de la souscription du prêt, négociez la réduction, voire la suppression de cette indemnité. C'est d'autant plus important si vous savez déjà que vous revendrez vite le bien et que vous n'irez pas jusqu'au terme de votre prêt.

Quelques conseils

1 **Prenez conseil** sur les aides et les prêts réglementés auprès des structures départementales de l'Association nationale d'information sur le logement (Anil).

Site internet : www.anil.org 

Elle peut établir, gratuitement, un diagnostic financier pour vous aider à bâtir votre plan de financement.

2 **Négociez les conditions du prêt**

Divers éléments sont négociables : taux du prêt, frais de dossier, assurance emprunteur, type de garantie (hypothèque ou caution), modulation des échéances, indemnité de remboursement anticipé...

3 **Soyez attentif à la durée du prêt**

Si vous devez partir à la retraite avant la fin du crédit, anticipez la baisse de vos ressources. Ne surévaluez pas votre capacité de remboursement.

4 **Comparez les offres de crédit**

Avant de signer, demandez à plusieurs établissements de crédit leurs conditions de prêt. Vous pouvez recourir à **un courtier**, sur internet ou en agence, qui se chargera de négocier pour vous des conditions de crédit avantageuses. Ceci a un coût.

5 **Faites vos calculs**

Pour évaluer la somme que vous pouvez raisonnablement affecter à votre remboursement ou estimer le coût total de votre crédit, retrouvez **notre calculateur de crédit immobilier** sur www.lafinancepourtous.com 



www.lafinancepourtous.com

41, boulevard des Capucines - 75002 Paris

Tél.: 01 44 50 00 80