



Le prêt immobilier : tout savoir sur votre crédit immobilier

Le crédit immobilier se destine à **financer** l'achat ou **la construction** d'un logement, **des travaux, des SCPI**, ou encore **au rachat d'un prêt existant**.

Plusieurs éléments entrent en compte dans le calcul de ce prêt : **la durée, les mensualités, l'apport personnel, les taux (fixes, variables), les garanties (la caution, l'hypothèque...), les assurances** (chômage, décès invalidité), **les frais annexes** (frais de dossier...), **les prêts complémentaires** au crédit immobilier (prêt conventionné, prêt à taux zéro...)



Le tableau d'amortissement

Le tableau d'amortissement d'emprunt (ou échancier d'amortissement crédit) doit être fourni avec chaque offre de crédit. C'est un élément essentiel de l'offre qui doit détailler pour chaque mensualité la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts.

En général, le tableau comporte :

- le numéro de période (ex : mensualité n°3 sur 120 pour un crédit de 10 ans) ;
- le capital restant dû ;
- le montant des intérêts correspondant à chaque mensualité ;
- le montant d'assurance correspondant à chaque mensualité (*si l'assurance est un contrat groupe bancaire, sinon, le tableau des cotisations peut être fourni à part*) ;
- le montant de capital remboursé correspondant à chaque mensualité ;
- le montant de la mensualité ;
- le coût global du crédit.



Le taux d'endettement

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 (crédit déjà contractés, pensions,...). Il est un indice de votre capacité d'emprunt immobilier.

Il suffit de diviser vos charges par vos revenus pour obtenir 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 %.



L'apport personnel

Il s'agit de la somme que vous allez investir dans votre projet sans emprunter auprès d'un établissement bancaire. Plus le montant de votre apport personnel est important, plus votre dossier a des chances d'aboutir car il démontre votre engagement dans cet investissement immobilier.

Pour l'achat d'une première résidence principale, les banques ont tendance à demander à l'emprunteur un minimum de 10 % d'apport sur le prix d'acquisition (*hors frais de notaire et de garantie*) et de payer les frais divers (*frais de garantie, de notaire, de dossiers...*).

Néanmoins, de plus en plus de jeunes actifs entrent assez tard sur le marché du travail après de longues et coûteuses études et peuvent quand même, sans attendre d'avoir constitué une épargne, accéder à la propriété.

Si le profil professionnel de l'emprunteur offre une sécurité à la banque, il est complètement possible de tout emprunter (le prix d'achat du bien + les frais de notaire + les frais de garantie + les travaux), c'est ce que l'on appelle un prêt 110 %. L'apport provient généralement de votre épargne, de la revente d'un bien, d'un héritage, d'une donation, etc... Cependant certains prêts à coût réduit ou participations peuvent constituer un "Apport personnel" et ainsi présenter un meilleur dossier à la banque.



La caution et l'hypothèque

Pour qu'un prêt immobilier soit consenti, l'emprunteur doit fournir des garanties aux organismes bancaires. La plupart du temps, cette garantie, obligatoire, est prise sur le bien immobilier financé. La banque pourra ainsi le faire vendre aux enchères en cas de non remboursement des échéances.

Toutes les garanties existantes ont des avantages et des inconvénients, mais dans tous les cas, si vous ne payez pas, l'issue sera la même.

Plusieurs choix de garanties regroupés en trois familles s'offrent à vous :

- **Les cautions bancaires** (*la Caution crédit logement ; la caution SACCEF société d'assurance des crédits des caisses d'épargne de France ; la caution CAMCA Caisse d'assurance mutuelle des entreprises industrielles et commerciales.*) et **la Caution fonctionnaire** (*le principe est que le bien est libre d'inscription et qu'il n'y a jamais de frais de main levée*).
- **Le nantissement.**
- **Les sûretés réelles** dont l'hypothèque et le privilège de prêteur de deniers (PPD).



Le TEG

Le TEG ou taux effectif global a pour but l'unification objective, en un seul taux, des coûts d'intérêts concernant les frais obligatoires lors de la réalisation d'un emprunt. La publication du TEG est obligatoire dans tout document publicitaire et doit être inférieur au taux d'usure légal fixé par la Banque de France dans le cadre d'un prêt à taux fixe. Le TEG permet non seulement d'éviter la publicité mensongère mais aussi de comparer rapidement le coût global des intérêts de plusieurs crédits.

Avant l'établissement du TEG, l'offre de crédit pouvait avoir un taux nominal attractif et des frais annexes élevés, dont on ne parlait pas. De même, la comparaison entre deux offres de crédits pouvait être trompeuse.

Par exemple, le taux d'intérêt d'un prêt A est d'apparence plus coûteux qu'un deuxième prêt B. Cependant, si l'on prend en considération tous les frais annexes (frais de dossier, de garantie, ...), il se peut qu'en réalité le crédit A soit plus avantageux.

Afin de calculer le coût global de l'emprunt, il faut prendre en compte l'ensemble des frais liés à celui-ci :

- Les frais de dossier ;
- Le taux d'intérêt de l'emprunt (ou taux nominal dans le cas d'un taux variable) ;
- Les frais d'actes de notaire et de prise de garantie ;
- Les frais d'assurance.



La loi Scrivener et la loi Neiertz

La loi Scrivener et la loi Neiertz sont deux lois rassemblées dans le Code de la Consommation, permettant la protection de l'emprunteur pour toutes les étapes de l'acquisition immobilière réalisées avec un emprunt.

La plus ancienne est la loi Scrivener (13 juillet 1979), elle protège les consommateurs contre les dangers du crédit. Elle a été complétée dix ans plus tard par la loi Neiertz (31 décembre 1989) relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles, elle-même complétée par la loi du 8 février 1995 renforçant le rôle des commissions de surendettement, et par la loi du 29 juillet 1998 contre les exclusions.

La loi Scrivener :

Cette loi concerne tous les prêts pour l'achat d'immeubles, de terrains à construire, de parts de sociétés d'immeuble, les travaux de rénovation ou de construction, dès que le montant est supérieur à 21.343 €. Son objectif est de réguler et limiter la liberté contractuelle en matière de crédit immobilier, en améliorant l'information et en protégeant les emprunteurs.

La loi Neiertz

Concerne le surendettement afin de :

- Le prévenir
- Mettre au point des procédures en cas de surendettement
- Responsabiliser les établissements prêteurs et les emprunteurs.



L'offre de crédit

L'offre d'un crédit doit être constituée d'une information complète sur le crédit qui sera accordé. Elle doit être adressée gratuitement par courrier en Recommandé avec Accusé de Réception à l'emprunteur et aux éventuelles cautions et co-emprunteurs.

L'offre doit être valable 30 jours minimum et 4 mois maximum, l'emprunteur disposant d'un délai de réflexion de 10 jours pendant lesquels il ne pourra ni accepter et ni refuser l'offre. Ensuite l'emprunteur et les éventuelles cautions et co-emprunteurs doivent retourner l'offre de crédit avec mention de l'acceptation par courrier, le cachet de la poste faisant foi.

L'offre doit contenir les informations suivantes :

- L'identité des parties (prêteur, emprunteur,...)
- La nature du prêt (prêt classique, prêt conventionné, PEL,...) ;
- Son objet (résidence principale, secondaire,...) ;
- La date de mise à disposition des fonds ;
- Le montant du prêt immobilier ;
- Le montant des mensualités ;
- Le nombre de mensualités ;
- Le tableau d'amortissement ;
- Le montant total des intérêts ;
- Le coût du crédit, le taux effectif global (TEG) ;

- Le recours à d'autres crédits éventuels pour le financement du même projet ;
- Le rappel du délai de réflexion obligatoire ;
- Les assurances (*assurances décès-invalidité*) ;
- Les garanties (*hypothèque, privilège de prêteur de deniers,...*) ;
- Les conditions générales et particulières du contrat d'assurances (*risques garantis et modalités de mise en jeu de l'assurance*) ;
- Les conditions en cas de transfert du prêt ;
- Le montant des frais en cas de remboursement anticipé du prêt de manière totale ou partielle.

Note :

Dans le cas de prêt à taux variable, des modalités d'indexation doivent apparaître dans l'offre de crédit :

- L'indice de référence ;
- La marge sur l'indice de référence ;
- La périodicité de révision ;
- La sécurité éventuelle ;
- Le tableau d'amortissement prévisionnel ;
- Le coût total des intérêts et le T.E.G (*à titre indicatif, car impossible de prédire l'évolution des taux*).



Les indemnités de remboursement anticipé

Les IRA (*indemnités de remboursement anticipé*), appelées également PRA (*pénalités de remboursement anticipé*), désignent les frais appliqués en cas de remboursement anticipé d'un prêt immobilier. Ces frais doivent être indiqués dans le contrat.

Ainsi que le prévoient les articles L312-21 et R312-2 du Code de la consommation, le montant des IRA reste toutefois plafonné : d'une part, les indemnités ne peuvent excéder 3% du capital restant dû avant le remboursement anticipé ; de l'autre, ils ne peuvent dépasser six mois d'intérêts des sommes remboursées au taux moyen du prêt.

À noter que les ménages qui ont contracté un prêt après le 1er juillet 1999 ne verseront pas d'indemnité si le remboursement anticipé est dû :

- à la vente du bien consécutive à **un changement du lieu de travail** de l'un des deux conjoints.
- au **décès** de l'un de vous deux
- à **l'arrêt forcé de l'emploi** de l'un des deux conjoints



Les intérêts intercalaires

Dans la plupart des cas, un prêt est libéré en un seul versement lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire. La banque effectue un règlement au notaire qui lui-même règle le vendeur. L'amortissement du prêt commence, en général, dès le mois suivant. La première mensualité inclut l'amortissement d'une partie du capital ainsi que les intérêts.

La situation est différente lorsque vous empruntez pour faire construire une maison ou que vous prévoyez de gros travaux consécutifs à votre acquisition. Les versements devront être faits en plusieurs étapes et le prêt que vous souscrivez sera débloqué dans le même échéancier.

La banque vous permet alors de commencer le remboursement du capital uniquement lorsque les fonds ont été entièrement versés. Seuls les intérêts sont payés pendant la période qui court entre le premier versement effectué par la banque et le déblocage final des fonds.

Les intérêts intercalaires correspondent à cette rémunération de l'argent, pendant les périodes qui courent entre les versements effectués par la banque et la libération totale du prêt.

Comment calculer les intérêts intercalaires ?

Les intérêts intercalaires sont calculés sur les portions de crédits libérées, au taux du prêt souscrit. Pour estimer leur montant, il suffit d'appliquer le taux du prêt aux montants libérés, en tenant compte de la durée.



Le regroupement de crédits



Guide

Le rachat de crédits permet de regrouper tous les crédits d'un ménage en un seul prêt à taux réduit ou sur une durée plus longue.

On distingue trois types de rachat de crédits : le rachat de crédits à la consommation (*ne regroupe que les prêts à la consommation*), le rachat de crédits immobilier (*prêt immobilier + prêts à la consommation*) et le rachat de crédits hypothécaire (*l'opération est garantie par une hypothèque*).



Le rachat de crédit

Le rachat de crédits, également connu sous les noms de **regroupement, consolidation, ou restructuration de crédits**, est une opération par laquelle un organisme de crédits rachète tout ou une partie de vos dettes pour les regrouper en un seul crédit rééchelonné et rajouter une trésorerie si vous avez un découvert ou des dettes à rembourser.

Toutes les catégories sociales peuvent donc avoir recours au rachat de crédit, propriétaires ou locataires, surendettés ou non. La date, la durée et le montant des mensualités sont arrêtés en fonction des besoins du client. Le but du rachat de crédits est clair : vous permettre de retrouver plus de marge de manœuvre ou une sérénité financière.

Rétablir un équilibre dans votre situation financière

La restructuration ou Regroupement de Crédits permet d'éviter le surendettement et de retrouver un équilibre entre vos emprunts et vos ressources. Pour ce faire, les différentes lignes de crédits (crédit immobilier, crédit consommation, prêt personnel, réserve d'argent) sont regroupées afin de souscrire un nouveau prêt d'une durée qui peut être plus longue, mais dont les mensualités sont plus supportables.

Attention : Plus vous allongez la durée du nouveau crédit, plus vous augmentez son coût. Si le regroupement est motivé par un risque de surendettement, veillez surtout à ce que les mensualités soient supportables pour votre budget.

Réduire le coût global de vos crédits

Si vous avez plusieurs petits crédits, il n'est pas toujours aisé de savoir où vous en êtes car le taux, la durée, le montant des mensualités et les interlocuteurs diffèrent pour chacun d'eux. Dès lors, faire regrouper tous vos crédits en un seul emprunt, permet une plus grande visibilité de votre position financière.

Aussi, cette opération peut générer un gain sur le coût de vos crédits cumulés.

Attention : dans tous les cas, regrouper vos crédits en un seul emprunt ne signifie pas forcément que vous allez gagner de l'argent. Il vous faudra d'abord vérifier que les frais occasionnés ne soient pas plus conséquents que le gain généré.



Le surendettement

Une personne est surendettée quand elle ne peut plus faire face à :

- L'ensemble de ses dettes (*non professionnelles*) dues ou à venir ;
- Son engagement en tant que caution ;
- sa dette d'entrepreneur individuel ou de société (*sans en avoir été dirigeante*).

Cette incapacité à rembourser ses dettes doit être réelle. Une difficulté passagère n'est pas suffisante pour être considéré comme surendetté.

Note : Avant d'engager une procédure de surendettement, il est bon d'avoir essayé de rééchelonner les dettes auprès des organismes prêteurs.

Personnes concernées par l'aide au surendettement : Pour saisir la **commission de surendettement**, il vous faut passer par le biais de la Banque de France du lieu de votre domicile. Seules les personnes physiques en situation de surendettement peuvent saisir la commission pour leurs dettes personnelles.

Les dettes personnelles sont :

- L'ensemble de ses dettes (*non professionnelles*) dues ou à venir ;
- Les dettes bancaires ;
- Les dettes fiscales
- Les dettes liées aux charges de la vie courante (*arriérés de loyer, factures impayées,...*) ;
- Les crédits à la consommation ;
- Les pensions alimentaires (*elles sont prioritaires*) ;
- Etc....

La commission retiendra les dossiers pour lesquels la situation financière n'est pas complètement compromise mais qui pourrait le devenir dans un avenir proche. Les entreprises et les dettes contractées pour des besoins professionnels ne peuvent donc bénéficier de cette procédure. Les agriculteurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprise doivent faire appel à des procédures particulières.



Les Frais

Ils sont répartis entre les indemnités de remboursement anticipé, les frais de dossier, les frais de courtage et les frais de garantie.

Les indemnités de remboursement anticipé sont généralement équivalentes à 6 mois d'intérêts et à 3% du capital restant dû pour les prêts immobilier.

Les frais de dossier peuvent être forfaitaires ou bien calculés en pourcentage selon la somme empruntée.

Les frais de courtage sont intégrés dans le montant à financer et évoluent entre 1 et 6 %.

Les frais de garantie sont prévus surtout si un prêt au moins est un prêt immobilier. Ils varient beaucoup selon la garantie choisie, celle-ci peut être une société de caution ou bien une sûreté réelle.



Réduisez vos impôts, devenez propriétaire d'un bien immobilier, épargnez.



L'investissement immobilier

Selon les dispositifs, le type de bien immobilier qui donne droit à la réduction et le mécanisme de la réduction varient.

Aussi, nous vous invitons à compléter notre formulaire. Nous vous contacterons pour une étude adaptée à votre situation.



L'assurance vie

L'assurance vie est une enveloppe juridique qui permet, en plus de sa fiscalité réduite, **de constituer un capital, une rente, de préparer sa retraite, de faire fructifier des fonds ou de transmettre du patrimoine**, ce qui la place au rang des placements préférés des français.

Un contrat d'assurance vie répond à des règles particulières et doit être souscrit auprès d'une compagnie d'assurances (filiales assurances des banques, associations d'épargnants).

Dans quel but peut-on utiliser une assurance vie ?

L'assurance vie offre de nombreuses possibilités dont voici une liste non exhaustive :

- Constituer un patrimoine petit à petit en effectuant des versements programmés ;
- Epargner en vue d'un projet (professionnel, immobilier, changer de voiture, gros achat...) ;
- Vous protéger contre les difficultés financières ;
- Garder une disponibilité des fonds grâce à l'avance proposée dans la plupart des contrats ;
- Garantir une prévoyance à ses proches en cas de décès et/ou d'invalidité de l'assuré ;
- Préparer votre retraite sous forme de rente viagère ou de capital ;
- Transmettre un patrimoine grâce aux conditions fiscales privilégiées ;
- Prévoir le paiement des frais de succession si le patrimoine à transmettre est important.

Succession assurance vie : Qui désigner comme bénéficiaire ?

Lors de la préparation du contrat, l'assuré doit désigner un ou plusieurs bénéficiaires pour son contrat d'assurance vie.

Il peut y avoir plusieurs bénéficiaires (dans la famille ou étrangers à celle-ci), cependant les droits de chacun doivent être bien déterminés dans le contrat.

Si le ou les bénéficiaires ne sont pas désignés, une clause bénéficiaire type du contrat sera utilisée attribuant ainsi les capitaux en cas de décès, au conjoint, enfants et héritiers.

Note : L'assuré a la possibilité de changer de bénéficiaire



La société civile de placement immobilier

L'objet de la SCPI

L'objet d'une société civile de placement immobilier (SCPI) est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier. Elle collecte de l'argent dans le public et redistribue les loyers et/ou les avantages fiscaux à ses porteurs de parts (que l'on appelle " associés ").

Forme de la SCPI

Après sa création par les fondateurs, la SCPI établit une note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers qui y appose son visa, l'autorisant à faire publiquement appel à l'épargne.

Deux formes de SCPI sont possibles :

- **SCPI à capital fixe** : pour atteindre le capital plafond qui a été fixé par ses statuts, la SCPI va ouvrir successivement des augmentations de capital d'un volume et d'une durée que fixera la société de gestion. Son capital va progresser par à-coups et, entre deux augmentations de capital ou lorsque le plafond sera atteint, le capital demeurera fixe. Ainsi, si un associé veut se retirer, il faudra trouver un acheteur (ou plusieurs) qui reprenne(nt) ses parts de façon que le capital ne change pas.

- **SCPI à capital variable** : à tout moment, la SCPI peut émettre des parts nouvelles ou racheter des parts pour permettre à un associé de sortir. Des limites existent à la variation de son capital : une limite haute, le capital plafond, et une limite basse multicritères. Quand un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et elle émet de nouvelles parts pour les personnes qui, dans le même temps, souscrivent.

La SCPI de rendement

L'objectif de la SCPI de rendement est de distribuer régulièrement aux associés **des revenus** (en règle générale la distribution est trimestrielle).

Le patrimoine immobilier de ce type de SCPI est constitué de bureaux, entrepôts ou locaux d'activités ou de locaux commerciaux.

Ces locaux sont loués à des entreprises, des administrations ou à des commerçants. La durée de vie d'une SCPI de rendement est généralement supérieure à 50 ans.

La SCPI de valorisation

L'objectif de la SCPI de valorisation est de donner aux associés, à terme, lors de la liquidation du patrimoine, **la valorisation du capital** qu'ils ont investi à l'origine. L'immobilier est un marché, aussi les dates et conditions d'achat, comme la période de liquidation de la société, sont-elles des paramètres cruciaux.

Le patrimoine immobilier de ce type de SCPI est généralement constitué d'appartements situés dans les meilleurs quartiers des grandes métropoles.

Il y a une distribution de revenus limitée car si l'on peut espérer des plus-values, le genre d'immobilier en cause est peu productif de revenus.

Ces locaux sont loués à des personnes physiques, à des sociétés internationales ou à des ambassades.

La durée de vie d'une SCPI de valorisation est généralement fixée aux alentours de 15 ans.

La SCPI " fiscale "

L'objectif de cette SCPI est de faire profiter d'avantages fiscaux à travers différentes lois prévues à cet effet.

L'épargnant qui souhaite souscrire des parts d' une SCPI qui propose de partager des avantages fiscaux doit analyser avec soin ces avantages et sa situation patrimoniale personnelle.