



Mieux comprendre
la finance

Souscrire un crédit, l'essentiel à savoir

Avant de souscrire un crédit, il est indispensable de se poser quelques questions de bon sens. Un prêt immobilier, un crédit auto ou encore un prêt personnel, engage durablement. Il doit être compatible avec sa situation financière.

Etablir son budget prévisionnel

Avant d'emprunter, il est essentiel de prendre le temps de faire le point sur son budget. Il est nécessaire de lister ses ressources (salaires, autres revenus d'une activité professionnelle, prestations sociales...) et ses dépenses et d'établir des prévisions pour le semestre ou l'année à venir. Il faut aussi anticiper les dépenses futures liées au bien financé à crédit. Pour un achat immobilier, de nouveaux frais sont à intégrer (taxe foncière, charges de copropriété...) et d'autres sont éventuellement à réévaluer (assurance habitation, frais de transport...).

Evaluer sa capacité de remboursement

Assurez-vous que vos revenus et vos charges vous permettront de rembourser les mensualités. Pour calculer sa capacité d'endettement, il faut tenir compte de tous les crédits (consommation, auto, immobilier...) en cours et à venir, et non pas seulement du crédit sollicité. Il est d'usage que les mensualités ne dépassent pas un tiers de ses revenus. Un taux d'endettement plus élevé risque de mener à des impayés, voire de faire basculer dans une situation de surendettement.

Avant de vous accorder un crédit, le prêteur a l'obligation de consulter le Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP), géré par la Banque de France.

Préparer sa demande de crédit

Plusieurs mois ou années avant une demande de prêt immobilier, il est conseillé de se constituer une épargne disponible : épargne logement, livret A, plan d'épargne entreprise... Cet apport personnel permet de payer les frais de notaire, les frais de garantie (hypothèque ou caution) et de réduire le montant du prêt, et donc des intérêts à régler. Il permet aussi de bénéficier de conditions de prêt, notamment du taux nominal, plus intéressantes. Il est aussi conseillé d'apurer sa situation financière : éviter tout découvert bancaire, solder des petits crédits en cours ou autres dettes...

Négocier les conditions du prêt

Quel que soit son projet de financement, il ne faut pas hésiter à comparer les offres de prêt de plusieurs établissements financiers. Seul le TAEG (taux annuel effectif global) permet de comparer les propositions. Ce taux intègre l'ensemble des frais de nature obligatoire pour l'obtention du crédit : frais de dossier, frais de garantie, frais d'ouverture et de tenue de compte bancaire...

Le taux d'intérêt n'est pas le seul élément à négocier. Il est aussi conseillé de négocier la suppression ou, a minima, la réduction des frais de dossier et l'indemnité de remboursement anticipé. Pour les crédits immobiliers, celle-ci est plafonnée à 6 mois d'intérêts sur le capital remboursé, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû.

Bon à savoir : l'emprunteur n'est pas obligé de souscrire l'assurance décès-invalidité proposée par l'établissement prêteur. Il peut souscrire un contrat auprès de l'assureur de son choix, sous réserve qu'il présente des garanties au moins équivalentes à celles proposées par l'assurance du prêteur. Et pour les crédits immobiliers, l'emprunteur peut encore changer d'assurance au cours des 12 premiers mois ou, au-delà, à chaque date anniversaire de signature de l'offre de prêt.