



Mieux comprendre  
la finance

## Le crédit immobilier

Pour acquérir un appartement, une maison, un terrain, il est souvent nécessaire de recourir à l'emprunt immobilier. Il existe de nombreux types de crédits immobiliers. Mais avant de souscrire un prêt - qui va vous engager sur une durée longue (parfois 25 ans voire 30 ans) -, il faut bien en comprendre les points clés.

### Prêt bancaire classique et prêts spécifiques

#### Il existe deux catégories de prêts immobiliers

- le **prêt bancaire classique** : distribué par la plupart des banques, c'est un prêt non réglementé. La durée des prêts peut aller de 5 à 30 ans. La moyenne des prêts est actuellement de 20 ans, et ne cesse de s'allonger. Les montants ne sont pas plafonnés. Les « prêts relais » immobiliers et les prêts à « remboursement in fine » sont aussi distribués par les banques.

Un apport personnel facilitera l'octroi du prêt et permettra par exemple de régler les frais de notaire.

- les **prêts aidés ou spécifiques** : ces prêts interviennent en complément du prêt bancaire classique. Ils sont nombreux : prêt à taux zéro, prêt épargne logement, prêt action logement (ex 1% logement). Ils sont assortis de conditions de ressources et de plafonnements. Leur objet peut varier : résidence principale, neuf, ancien,... Il convient de bien se renseigner auprès de sa banque sur les conditions d'accès à l'ensemble des prêts aidés et spécifiques !

### Coût du crédit immobilier

- Taux fixe et taux variable

Un crédit immobilier est à taux fixe ou à taux variable

- un prêt à **taux fixe** signifie que le taux ne va pas être modifié durant toute la durée du prêt : l'emprunteur se protège ainsi contre une éventuelle hausse des taux. Compte tenu de la faiblesse des taux actuels, c'est aujourd'hui le cas de la plupart des prêts immobiliers octroyés en France;

- un prêt à **taux variable** (ou « révisable ») signifie que le taux initial conclu à la souscription du prêt va évoluer selon un indice de référence : s'il y a une hausse (ou baisse) des taux d'intérêt, le taux du prêt va augmenter (ou baisser) en conséquence. L'évolution peut être « capée » c'est-à-dire plafonnée, à la hausse comme à la baisse, pour limiter les risques de forte hausse du taux – qui n'existent pas en ce moment.

Les banques proposent également des prêts immobiliers à taux fixes modulables : dès lors que le contrat le prévoit, il est possible d'augmenter le montant des mensualités et ainsi, diminuer la durée et le coût total du prêt, réduire le montant des remboursements en allongeant la durée du crédit, voire suspendre momentanément le versement des mensualités en cas de difficultés particulières de trésorerie.

- **L'assurance-emprunteur**

Pour se prémunir contre le risque de défaut de remboursement en cours de prêt (maladie, invalidité, décès, éventuellement perte d'emploi...), la banque demande une « assurance-emprunteur ». Attention, celle-ci constitue le 2<sup>ème</sup> coût le plus important du crédit. Et le taux obtenu s'applique, tout au long du prêt, au capital initial et non au capital restant dû, ce qui fait qu'un taux de 0,5 % sur l'assurance revient à un taux de 1 % sur le prêt.

Un emprunteur est libre de ne pas souscrire à l'assurance-emprunteur de la banque du prêt, mais l'assurance proposée doit offrir un même niveau de garanties.

Une telle assurance-emprunteur n'exonère pas l'emprunteur de garanties telles que caution, hypothèque ou privilège de prêteur de deniers, exigées par ailleurs et qui ne couvrent pas les mêmes risques.

Dans certains cas, l'emprunteur peut être conduit à répondre à des questionnaires de santé et se soumettre à des examens médicaux complémentaires.

- **Le taux annuel effectif global**

Le coût du crédit immobilier est exprimé par le taux annuel effectif global (TAEG). Le TAEG intègre l'ensemble des frais liés à un crédit. Il doit impérativement figurer sur l'offre de prêt.

Son calcul comprend les intérêts, mais aussi les frais, commissions ou rémunérations de toutes natures obligatoires pour l'obtention du crédit, ainsi que l'assurance emprunteur si celle-ci a été souscrite auprès de l'établissement bancaire.

La fixation du taux du prêt est libre par l'établissement de crédit, dans la limite du taux de l'usure qui est le taux maximum légal calculé chaque trimestre par la Banque de France.

## Délai de réflexion

A réception de l'offre de prêt, l'emprunteur dispose d'un délai obligatoire minimum de 10 jours calendaires de réflexion qui débute le lendemain du jour de la réception de l'offre. L'accord ne peut être donné qu'après expiration de ce délai et en retournant l'offre au prêteur, à partir du 11<sup>ème</sup> jour, par courrier daté et signé.

L'offre elle-même 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.

## Condition suspensive d'obtention du crédit : 1 mois

Lorsque l'acheteur d'un bien immobilier finance son acquisition, en tout ou partie, par un prêt immobilier, le compromis ou la promesse de vente comporte obligatoirement une condition suspensive d'obtention du ou des prêts sollicités. Il est possible de renoncer à cette clause, par insertion d'une clause manuscrite dans la promesse, même si vous avez recours à un prêt, mais cela est risqué et suppose que vous ayez d'autres solutions au cas où le prêt ne vous serait finalement pas accordé aux conditions voulues.

L'acheteur dispose en pratique d'un mois minimum pour trouver le prêt. Si la banque refuse le prêt, la vente peut être annulée, sans aucun frais. La somme versée lors de la signature de la promesse de vente, entre 5 et 10 % du prix de la vente, est remboursée.

Le contrat de prêt est accepté à la condition que l'opération immobilière financée par ce crédit (acquisition, construction ou travaux) soit elle-même conclue, dans un délai de 4 mois. A l'expiration de ces 4 mois, si le contrat d'achat du bien n'est pas signé, le contrat de crédit est automatiquement annulé.

## Remboursement par anticipation

- **Le remboursement anticipé**

Un prêt immobilier peut être remboursé par anticipation, en partie ou en totalité. Les dispositions du contrat en fixent les modalités. Le remboursement anticipé correspond au règlement du capital (total ou partiel) restant dû.

- **L'indemnité de remboursement anticipé**

Pour compenser son manque à gagner par rapport aux intérêts qui ne lui seront pas versés, l'établissement prêteur peut exiger le paiement d'une indemnité, ou pénalité, de remboursement anticipé.

Le montant de l'indemnité est cependant plafonné par la loi : son montant ne peut excéder 6 mois d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû.

Il est possible de négocier la suppression de cette indemnité mais la banque la maintiendra dans le cas où le remboursement anticipé est financé par un prêt d'une banque concurrente (« rachat de crédit »).

## Conseils

Avant de souscrire cet acte juridique important qu'est un prêt immobilier, il est recommandé de :

- évaluer avec précision sa capacité de remboursement (<https://www.lafinancepourtous.com/outils/calculateurs/calculateur-de-credit-immobilier/>),
- ne pas hésiter à faire jouer la concurrence entre les banques, les taux étant par ailleurs actuellement historiquement bas,
- faire également jouer la concurrence pour l'assurance,
- faire un apport personnel représentant au moins 10% du total du montant du prêt,
- conserver soigneusement son échéancier mensuel de remboursement,
- bien étudier les conditions de remboursement anticipé et négocier l'éventuelle suppression de l'indemnité.