



Le financement d'un immeuble à usage d'habitation nécessite souvent le recours à un emprunt. Désormais, les dispositions protectrices du Code de la consommation permettent aux emprunteurs immobiliers de prendre le temps d'étudier les conditions proposées par les banques. Voici quelques éléments pour alimenter votre réflexion.

Les intérêts

• Le coût direct : le taux d'intérêt

Plus votre apport personnel sera important, plus le taux d'intérêt proposé par votre banque vous sera favorable. Or le taux d'intérêt est le principal élément du coût d'un emprunt.

En présence d'un prêt à taux *variable*, il est prudent de prévoir un maximum à la hausse applicable (le taux est alors dit *capé*).

Voici quelques exemples de calcul, pour un prêt d'une somme de 100.000 €, remboursable en 10 ans, par mensualités fixes :

Taux annuel	Montant de la mensualité	Total des intérêts payés
5 %	1.061 €	27.278 €
8 %	1.213 €	45.593 €
10 %	1.321 €	58.580 €

Les intérêts d'un prêt à 10 % représentent plus que le double des intérêts d'un prêt à 5%

• Le coût total : le taux effectif global (TEG)

La rémunération directe du prêteur par le taux d'intérêt n'est pas la seule composante du coût d'un crédit.

En effet, des frais annexes (commissions, frais de dossier ou d'assurance-décès, primes d'assurance-incendie) s'ajoutent aux intérêts financiers quand ils sont obligatoires. Pour permettre aux particuliers de comparer efficacement deux prêts proposés à des conditions différentes, le législateur a créé la notion de *taux effectif global*, qui oblige les prêteurs à convertir les frais accessoires en un taux d'intérêt complémentaire.

Exemple : deux banques, A et B, proposent un prêt de 20.000 € remboursable en 10 ans. Lequel est le moins cher ?

Banque	A	B
Taux financier	6,5 %	7 %
Remboursement	120 mensualités	40 trimestrialités
Frais divers	700 €	150 €
Assurance décès	0,4 %	0,3 %
Garantie (coût)	460 €	385 €
TEG	8,250 %	7,909 %

Contrairement aux apparences, le prêt B est moins cher que le prêt A, son TEG étant le plus faible.

Attention : le coût d'un prêt à taux variable est fonction d'un indice de référence et d'une marge ajoutée à cet indice (ex. : EURIBOR à 3 mois + 1,5 points). Vérifiez que cette formule n'aboutit pas à un intérêt très supérieur à celui annoncé pour la première période de crédit.

• L'incidence de la durée

La durée du prêt est un élément très important. Mais elle est difficile à prendre en compte, son influence étant tantôt favorable, tantôt néfaste.

* Un prêt de longue durée remboursable par mensualités constantes entraîne une dépense beaucoup plus importante qu'un prêt d'une durée moindre.

* Toutefois, un emprunt « long » peut se révéler avantageux si son taux est faible au regard de l'inflation.

Ainsi, pour un capital emprunté de 100.000 €, au taux de 7 %, remboursable par mensualités constantes :

Durée	10 ans	15 ans	20 ans
Mensualités	1.161,08 €	898,83 €	775,30 €
Capital restant dû après 10 ans	0,00 €	45.392,25 €	66.773,46 €
Total des intérêts payés à l'expiration du prêt	39.330,25 €	61.788,73 €	86.071,47 €

Si vous ne parvenez pas à obtenir pour vos placements une rémunération nette d'impôt au moins égale au taux de votre crédit et si vous disposez d'un budget mensuel de 899 €, vous serez gagnant en empruntant sur 15 ans et non pas sur 20 ans (le surcoût mensuel n'étant que de 123,53 €).

Les garanties demandées par le prêteur

Pour ne pas risquer de perdre sans recours les fonds prêtés, votre banque va exiger que vous lui fournissiez une garantie : hypothèque sur un immeuble (ou privilège de prêteur de deniers), caution d'un organisme spécialisé ou de proches, nantissement d'un portefeuille de titres, délégation de loyers. Seuls importent pour vous le *coût total* de la garantie et ses contraintes patrimoniales.

A titre indicatif, voici le coût d'un privilège de prêteur de deniers, inclus dans l'acte notarié d'achat pour garantir un prêt ordinaire.

Montant du prêt	Coût de la garantie notariée
15.000 €	295 €
45.000 €	450 €
100.000 €	680 €

Concernant les cautions bancaires, UFC QUE CHOISIR a constaté dans son étude de 2014 que les coûts variaient de 1 à 2,5 selon les établissements. Et que certaines sociétés mutualisent les pertes mais privatisent les bénéfices...



Les assurances décès, invalidité et chômage

Le coût des assurances liées au prêt n'est pas négligeable comparé au taux d'intérêt (coût du prêt). Prenez garde au mode de calcul des primes (primes variables, diminuant en fonction du capital restant dû à chaque échéance - ou bien primes fixes) et comparez les propositions au moyen de la « fiche standardisée d'information ». Pensez à déléguer une assurance déjà en cours (couverture professionnelle, etc). *Important* : une fois le prêt en cours, vous pourrez substituer un autre contrat d'assurance présentant un niveau de garantie équivalent.

- **Qui assurer ?** - Si l'un des conjoints ne travaille pas, la tentation est forte de ne pas prévoir d'assurance sur sa tête. Son décès pourra cependant entraîner d'importantes charges complémentaires (garde des enfants, personnel de maison ...). Une assurance au moins partielle sur chaque époux est donc recommandée (il est même possible de prévoir une assurance à 100 % sur chaque tête).
- **Assurance de groupe ou assurance individuelle ?** - Les polices d'assurance décès-invalidité de groupe ne tiennent pas compte de l'âge de l'assuré. Plus un emprunteur est jeune, plus il aura avantage à souscrire une police individuelle auprès d'une compagnie indépendante. La soumission à un questionnaire médical pourra également diminuer le coût de l'assurance. Faites un comparatif, notamment <http://www.credit-assurance.com>
- **Quelle efficacité ?** - *L'invalidité* totale et permanente est définie de façon restrictive. En cas d'incapacité partielle ou temporaire, vous devrez continuer à rembourser votre crédit, sauf si votre contrat couvre cette situation. *L'assurance chômage* ne consiste pas toujours en un paiement des termes exigibles. Il peut ne s'agir que d'un report d'échéance, à la fin du prêt, ou d'un versement forfaitaire. De plus, l'assureur n'intervient pas immédiatement (délais de carence et de franchise) ni très longtemps et, passé un certain âge, les prestations sont parfois réduites. Ces dispositions doivent être étudiées avec une attention particulière. Vérifiez également si le risque est couvert entre le jour de l'acceptation de l'offre de prêt et le jour de l'emploi des fonds pour l'achat.

Le remboursement par anticipation

Vous pourrez être amené (ou avoir avantage) à rembourser votre prêt par anticipation. Pensez à négocier tout de suite le montant des pénalités qui deviendraient alors exigibles.

Le formalisme du Code de la consommation

Il s'agit de protéger les particuliers achetant un logement (ou le terrain qui le supportera), en imposant, au niveau du compromis de vente, une condition suspensive de l'obtention des prêts, d'une durée minimale de 30 jours. Cette durée étant courte, il est préférable de monter de suite un dossier complet avec une première banque. Vous pourrez ensuite chercher d'autres propositions en toute sécurité. **Attention** : un simple accord de prêt ne fait que confirmer l'étude de votre dossier. Seule une offre de prêt, contrat complet avec ses annexes, engage la banque. Et même à ce niveau, vous devrez veiller à l'obtention d'une assurance décès-invalidité.

- **Délai de réflexion de 30 jours** – Une fois votre dossier accepté, la banque vous adressera par lettre recommandée l'offre de prêt, également valable 30 jours. Profitez-en pour en étudier précisément le contenu et faire jouer la concurrence. De toute façon, vous ne pourrez l'accepter avant un délai minimum de réflexion de 10 jours. Mais prévenez l'office notarial dès réception de cette offre, si possible en lui en adressant une copie.
- **Délai de réalisation de 4 mois** - Une fois acceptée, cette offre sera valable 4 mois.

Sachez encore

- **Les petits prêts**
Si vous êtes employé par une entreprise comptant plus de dix salariés, des prêts peuvent vous être accordés par le CIL, l'APEC ou votre employeur, à des conditions très avantageuses (taux proche de 1 %). Pensez aussi à vous renseigner auprès de vos caisses de retraite, ou des organismes financiers ayant des liens particuliers avec votre profession.
 - de l'aide personnalisée au logement (si vous obtenez un prêt conventionné ou aidé par l'Etat (taux 0 %) ;
 - ou de l'allocation logement (si vos ressources ne dépassent pas un certain plafond).
- **Le courtage en crédits immobiliers**
Voici quelques adresses pour obtenir des propositions de financement (désormais même après 65 ans) :
 - www.inandfi-credits.fr à Lille 03 20 13 25 93 ;
 - www.cafpi.fr à Lille 03 20 57 30 30 ;
 - www.meilleurtaux.com à Roubaix 03 20 01 04 50
 - www.immobilier.notaires.fr www.immonot.com
 - <https://www.senioritis.fr/>
- **L'aide au logement**
Si l'immeuble acquis est destiné à constituer votre résidence principale, vous pouvez demander, auprès de votre Caisse d'allocations familiales, à bénéficier :