

PRESENTATION PRÊTS IMMOBILIERS

I/ Différents types de crédit	3
1) Le prêt amortissable	3
2) In Fine	4
3) Relais	4
4) Modulable	5
5) Crédit Lombard	5
6) Prêt hypothécaire	5
7) Lissage de prêt & prêt à paliers	6
8) Prêt à Taux Zéro (PTZ)	6
II/ Taux d'endettement & Capacité de financement	8
1) Taux d'endettement	8
2) Capacité de remboursement disponible	9
3) Capacité d'emprunt	10
4) Capacité d'emprunt avec un prêt à taux zéro	10
III/ Assurance emprunteur	11
1) Assurance décès, invalidité, incapacité de travail	11
2) L'assurance chômage	11
3) Délégation d'assurance	11
4) La convention AERAS	11
5) Une assurance en cas de revente	11
IV/ Garanties	12
1) L'hypothèque	12
2) Le privilège de prêteur de deniers	13
3) Le cautionnement	13
4) Les Mutuelles	14
5) Le nantissement	14
V/ Indemnité de Remboursement Anticipé (IRA)	14
VI/ Documents à réunir	15
1) Les documents personnels	15
2) Les documents liés au projet immobilier	16
VII/ Offre de prêt & Décaissement du prêt	17
1) L'acceptation de l'offre	17
2) Le cadre légal de l'offre de prêt	17
3) Clause de domiciliation des revenus	18
4) Contrat de prêt et mise à disposition des fonds	18

VIII/ Rachat immobilier	19
1) Rachat de prêt immobilier : dans quels cas est-ce intéressant ?.....	19
2) La banque n'a aucune obligation de renégocier le taux de votre prêt	19
3) Quel est le coût d'un rachat de prêt immobilier ?	20
4) Exemples	21
5) Rachat de prêt : le nombre de renégociations n'est pas limité	21
6) L'assurance emprunteur en cas de rachat de prêt immobilier	22
7) Les cas particuliers du rachat de prêt.....	22
8) Bon à savoir	22

../..

CONSEIL POUR LA GESTION ET LES AFFAIRES - INGENIERIE FINANCIERE ET PATRIMONIALE

Courtier en Opérations de Banque & Services de Paiement (COBSP) selon immatriculation ACPR de la BDF n° ACPIOB13000348
Conseil en Gestion de Patrimoine (CGP), Conseil en Investissements Financiers (CIF), Conseil en Haut-de-Bilan (CHB) selon immatriculation AMF n° E002913
Membre ANACOFI (Association Nationale des Conseils Financiers) & ANACOFI CIF agréée AMF & ANACOFI IOBSP agréée ACPR de la BDF
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Exploitation AIG n° 2.401.469

Siège social : 123, rue de la Tour 75 116 PARIS - Bâtiment B - RDC droite
SARL au capital de 40 000 € - SIRET 448 023 291 00033 - TVA intracommunautaire : FR 55448023291 - NAF 7022 Z - ORIAS (CIF & COBSP) n° 13000348
Standard : 01 55 77 25 35 - Télécopie : 01 55 77 25 31 - Courriel : conseil@lozang.fr - Site : www.lozang.fr

I/ Différents types de crédit

Un prêt immobilier est proposé par un établissement bancaire afin de réaliser une opération immobilière. Ce type de prêt permet de financer notamment :

- l'acquisition d'un logement et la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;
- l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un logement ;
- la construction d'un logement ;
- l'acquisition de parts de sociétés immobilières.

Durée

La durée est variable et est généralement négociée entre l'emprunteur et le prêteur. Ainsi, la durée moyenne d'un prêt est de 20 à 25 ans mais peut parfois aller jusqu'à 30 ans. La durée minimum est de 5 ans.

Montant

Il n'existe pas de montant maximum. Toutefois, le montant du prêt dépend généralement du montant des ressources de l'emprunteur et donc du taux d'endettement.

Taux

Le taux d'intérêt est défini par le prêteur. Il peut s'agir :

- d'un taux fixe, qui ne changera pas pendant la durée du prêt ;
- d'un taux variable, qui progresse au fil du temps ou en fonction d'un indice (par exemple : le taux interbancaire de la zone euro).

1) Le prêt amortissable

Le prêt amortissable peut être à taux fixe ou à taux révisable et sa durée peut aller jusqu'à 30 ans. Lorsque son taux est fixe, le coût total du crédit est connu à l'avance et les mensualités, ainsi que la durée du prêt restent identiques tout au long du prêt. Lorsque son taux est variable, les mensualités, la durée ou les deux, varient à la hausse ou à la baisse, en fonction des fluctuations du taux d'intérêt. Dans la plupart des cas, le taux d'intérêt est revu à la date anniversaire du prêt amortissable.

Sa caractéristique principale réside dans le fait qu'une partie des mensualités payées par l'emprunteur rembourse chaque mois une partie du capital emprunté. A la dernière mensualité, l'emprunteur aura remboursé entièrement le capital emprunté. L'emprunteur rembourse des mensualités constantes, la part des intérêts payés diminue au profit de l'amortissement du capital car ils sont calculés sur le capital restant dû.

Un différé d'amortissement est possible notamment pour les acquisitions de biens immobiliers neufs. En effet, ce différé est mis en place jusqu'à la livraison du bien immobilier. Avec ce différé, l'emprunteur ne rembourse pas le capital pendant toute la durée du différé de paiement. Seuls les intérêts, la prime d'assurance et d'éventuels frais seront prélevés. Cette technique est notamment utilisée pour éviter le cumul d'un loyer et des échéances d'un crédit.

Attention, avec le différé partiel, il n'y a aucun remboursement du capital emprunté : le montant dû à la banque reste toujours le même pendant la période de différé. Le coût total du crédit sera donc supérieur à un prêt dans les mêmes conditions mais sans différé.

Avec le différé total, l'emprunteur ne paiera ni capital ni intérêt durant la période de différé. Seule la prime d'assurance sera prélevée. Les intérêts et les frais restent néanmoins dus et viennent s'ajouter au capital emprunté. On parle d'amortissement négatif car à chaque mensualité le montant dû augmente. Le coût est donc plus important qu'avec un différé partiel.

2) In Fine

Le prêt In Fine est un prêt non-amortissable, il est dans la plupart des cas utilisé par les investisseurs patrimoniaux disposant déjà d'une épargne qui sera adossée au prêt In Fine.

Pendant la durée du crédit, l'emprunteur remboursera exclusivement les intérêts d'emprunt. Le remboursement du capital sera effectué lors du paiement de la dernière mensualité.

La durée la plus longue est de 20 ans mais le plus souvent de 15 ans. La durée généralement constatée est de 12 ans.

3) Relais

Le prêt relais est utilisé uniquement dans le cadre du financement de la résidence principale et consiste à octroyer à l'emprunteur un délai supplémentaire entre l'achat de sa nouvelle résidence principale et la vente de l'ancienne résidence principale, afin de combler l'éventuel décalage de trésorerie.

Le montant du prêt relais est basé sur le prix moyen du bien immobilier mis en vente par l'emprunteur, estimé par plusieurs professionnels de l'immobilier, auquel est appliqué un coefficient de pondération (pour prévenir du risque d'une vente à la baisse par exemple). Le coefficient de pondération le plus utilisé est de 70%.

Par exemple, si un bien immobilier est estimé à 200 000€, l'établissement prêteur pourra faire une avance sous forme de prêt relais de 140 000€. Il faudra ensuite soustraire de cette valeur le capital restant dû des crédits qui auraient financé le bien vendu.

Les remboursements du prêt relais peuvent se faire de deux façons, chaque façon correspondant à un choix de l'emprunteur au niveau du remboursement des intérêts d'emprunt.

- Remboursement mensuel des intérêts générés par le prêt relais : les mensualités représentent uniquement les intérêts, il n'y a pas d'amortissement de capital ;
- Remboursement en fin de prêt des intérêts à la vente du logement : les intérêts s'additionnent au capital emprunté.

Le prêt relais est un prêt à court terme le plus souvent sur 12 mois, reconductible une fois si l'offre de prêt le prévoit ce qui porte à 24 mois sa durée maximale, par conséquent le bien immobilier doit se vendre avant le terme du crédit.

4) Modulable

Le prêt modulable permet à l'emprunteur de varier les mensualités de son crédit immobilier. Il peut choisir d'augmenter ses remboursements ou de les diminuer dans la limite de plafonds fixés dans ses offres de prêt.

Le prêt modulable est dans la plupart des cas à taux fixe et les mensualités peuvent être modifiées de 10% à 100%, la majorité des organismes financiers fixent une limite de variation de la mensualité à 30%.

L'établissement prêteur prévoit une clause dans les offres de prêt qui permet à l'emprunteur de moduler son échéance, à la hausse comme à la baisse.

- La modulation des échéances à la hausse entraîne une diminution de la durée du financement ;
- La modulation des échéances à la baisse entraîne un allongement de la durée du prêt.

Une deuxième limite peut être insérée dans les offres de prêt et repose sur la variation maximale de la durée du prêt. L'organisme peut bloquer l'allongement ou la diminution de la durée à un nombre d'années.

5) Crédit Lombard

Le crédit Lombard est prêt qui est accordé avec une contrepartie, ici l'emprunteur garantira le prêt par le nantissement de dépôt de titres (actions, obligation, valeurs monétaires ...).

6) Prêt hypothécaire

Le prêt hypothécaire ou crédit hypothécaire est un prêt bancaire garanti par un ou plusieurs bien(s) immobilier(s) dont l'emprunteur est propriétaire.

Il peut être mis en place pour l'achat d'un bien neuf comme d'un investissement dans l'ancien (résidence principale, secondaire ou locative et sous plusieurs formes : bureaux, maison, appartement, immeuble d'habitation ou murs commerciaux).

Les biens doivent appartenir en nom propre à l'emprunteur, ou appartenir à une SCI (à l'IS ou non, si celle-ci est l'emprunteur).

La caution solidaire et hypothécaire d'une SCI n'est pas acceptée : la SCI n'a pas vocation à se porter caution même simplement hypothécaire pour des projets personnels de tiers (même les associés de ladite SCI).

L'hypothèque assure à la banque de récupérer la totalité du montant prêté en cas de défaillance de paiement de l'emprunteur. La banque va alors saisir puis revendre le bien immobilier afin de rembourser le prêt initialement engagé par le propriétaire.

Le montant d'un prêt hypothécaire est déterminé par l'expertise de la valeur du patrimoine immobilier. Il est compris entre 50 et 70% de la valeur du bien, ce montant est donc restreint.

Une durée maximum comprise selon les Banques entre 12 et 20 ans pour un crédit amortissable. Elle est ajustée aux revenus de l'emprunteur. Ainsi le taux d'endettement est adapté à sa capacité de remboursement mais la fin du crédit doit aboutir avant les 90 ans de l'emprunteur.

7) Lissage de prêt & prêt à paliers

Le lissage de prêts correspond à l'aménagement des remboursements d'un prêt amortissable pour permettre aux emprunteurs de contracter un emprunt en continuant de rembourser un ou plusieurs autres crédits qui s'achèveront au cours du remboursement du nouveau prêt immobilier. Le prêt lissé permet de préserver une mensualité globale lissée et un endettement égal tout au long de son financement.

Le prêt à paliers de remboursements consiste à diminuer volontairement la part d'amortissement des mensualités du nouveau prêt sur une durée déterminée en début de prêt pour finir le remboursement d'un ou plusieurs emprunts. Le prêt lissé peut également être utilisé par les accédants à la propriété qui financent leur logement et souscrivent un deuxième prêt, par exemple un prêt destiné à la réalisation de travaux ou un prêt action logement. Mais il est le plus souvent utilisé lors de la contraction d'un crédit immobilier couplé à des prêts aidés (prêt à taux zéro, ...).

La mensualité du crédit immobilier reste la même pendant toute la durée du crédit même si, au fur et à mesure des années, certains prêts vont arriver à échéance. Cela permet d'avoir plusieurs crédits, de différentes durées et à différents taux en une seule mensualité. La mensualité comprend, au début du prêt, une part plus importante de remboursement des prêts les plus courts

8) Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le prêt à taux zéro 2018 est un prêt d'aide à l'accession immobilière. Il est, par nature, sans intérêt et complémentaire au financement d'un bien immobilier. Cela signifie qu'il est toujours rattaché à un autre prêt immobilier (classique), il ne peut pas être utilisé pour financer la totalité du projet immobilier. Le PTZ 2018 est à destination des ménages primo-accédants qui acquièrent leur résidence principale (pour la première fois donc) et pour pouvoir souscrire à ce prêt, il est nécessaire de respecter certains critères et conditions de ressources.

En plus du prêt à taux zéro 2018, les ménages emprunteurs peuvent également avoir recours à d'autres prêts complémentaires et aides à l'accession comme :

- Les Prêts aidés : PAS, PC, Action logement ;
- Le Prêt épargne logement (PEL) ;
- L'Eco prêt à taux zéro (ici, le coût de l'opération utilisé pour le calcul du montant du PTZ ne retient pas le montant des travaux financés par l'éco prêt à taux zéro).

Et aux aides suivantes :

- Les Aides personnalisées au logement ;
- Les Subventions de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah).

Prêt à taux zéro 2018 : quels sont les projets financés et les bénéficiaires ?

Pour être bénéficiaire du prêt à taux zéro 2018, il est nécessaire d'être français ou d'être titulaire d'une carte de séjour. Les plafonds de ressources du PTZ 2018 ne doivent pas être dépassés. Ces derniers étant définis en fonction du lieu d'habitation et du nombre de personnes occupant le logement à terme.

Le prêt à taux zéro 2018 finance la résidence principale de l'emprunteur et ce dernier ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale sur les deux années précédentes. Cependant cette condition n'est pas retenue si :

- L'un des occupants du logement est titulaire d'une carte d'invalidité ou d'incapacité ;
- L'un des occupants du logement est bénéficiaire de l'allocation adultes handicapés ou de l'allocation éducation enfant handicapé ;
- L'un des occupants du logement est victime d'une catastrophe qui a rendu le logement définitivement inhabitable (inadapté à sa nouvelle condition).

Pour qu'un logement soit considéré comme résidence principale, il doit être habité au moins huit mois par an.

Le PTZ 2018 dans le neuf : quels sont les projets financables ?

Le Prêt à Taux Zéro 2018 concerne tous les biens neufs jamais habités :

- Les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ;
- Les ventes clefs en main ;
- L'achat d'un terrain en vue de bâtir sa résidence principale ou la construction d'un logement.

Mais également les logements anciens considérés comme neufs :

- Les logements n'ayant jamais été habités ;
- Les logements non destinés à l'habitation à l'origine (tels que des locaux commerciaux) et transformés en résidence principale.

Le PTZ 2018 dans l'ancien

Dans l'ancien et uniquement dans les zones B2 et C, le Prêt à Taux Zéro 2018 permet de financer :

- Les logements anciens comportant une enveloppe de travaux représentant au minimum 25% du coût de l'opération. Les travaux doivent permettre la création de surfaces habitables ou de surfaces annexes, la modernisation ou l'aménagement de surfaces habitable ou de surfaces annexes ou doivent porter sur l'assainissement. Certains travaux destinés à réaliser des économies entrent également dans le périmètre du PTZ 2018 (exception faite d'un financement par un Eco Prêt à taux zéro)
- Les biens immobiliers anciens appartenant auparavant à un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM).

Le PTZ 2018 est-il considéré comme un apport ?

Le Prêt à Taux Zéro est, d'après la loi, considéré comme un apport (comme pour le prêt action logement). Il peut cependant ne pas être considéré comme tel par l'établissement prêteur, lors de l'analyse du risque. L'apport pris en compte à ce moment-là, par l'organisme prêteur, correspondra à l'épargne de l'emprunteur et qui sera utilisée dans l'opération

II/ Taux d'endettement & Capacité de financement

1) Taux d'endettement

Le taux d'endettement exprime la part du revenu consacrée aux remboursements des prêts. Il peut s'agir de crédits immobiliers ou de prêts à la consommation. Quand on parle de taux d'endettement, la plupart des personnes ont en tête la règle des 33%, le taux à ne pas dépasser pour obtenir un prêt. Ce pourcentage n'est pas un taux réglementaire mais un usage commun des établissements de crédit.

En effet, les banques considèrent qu'un niveau d'endettement supérieur à 33% présente un risque trop important, pour elles, de défaut de remboursement. L'analyse de ce risque ne repose pas uniquement sur le taux d'endettement mais aussi, et surtout, sur une étude approfondie du profil de l'emprunteur (le « scoring ») et particulièrement sur le « *reste à vivre* » et le « *quotient familial* ». En fonction de cette étude de dossier, le taux d'endettement autorisé peut ainsi être modulé à la hausse ou à la baisse. Pour un ménage ayant des revenus confortables, présentant un « *reste à vivre* » élevé, la banque pourra accepter un taux d'endettement à 35% ou plus. A l'inverse, certains emprunteurs avec des revenus plus modestes ou moins réguliers ne pourront pas obtenir de prêt impliquant plus de 30% d'endettement.

Le taux d'endettement se calcule par la formule suivante, sur une base mensuelle le plus souvent :

$$\text{Taux d'endettement} = (\text{charge d'emprunt}) \times 100 \div (\text{revenus nets})$$

Avec : une charge d'emprunt égale à l'ensemble des mensualités des prêts existants et des prêts envisagés ; les revenus nets du ménage correspondant aux revenus certains et réguliers de chacun des emprunteurs.

En pratique, les revenus et charges pris en considération dans ce ratio sont déterminés selon des règles propres à chaque établissement de crédit. C'est pourquoi le taux d'endettement peut varier d'une banque à l'autre.

Les revenus fixes, **toujours inclus dans le taux d'endettement** :

- Les salaires nets (incluant les éventuelles primes contractuelles ou 13ème mois) ;
- Les revenus professionnels non-salariés (bénéfice des agriculteurs, commerçants, artisans et professions libérales) ;
- Les pensions alimentaires reçues sur décision judiciaire ;
- Les autres pensions : retraite, handicap...

Les revenus spécifiques, dont la prise en compte est différente **selon les prêteurs** :

- Les commissions, perçues par exemple par les commerciaux. Dans la majorité des cas, elles sont prises en compte par les prêteurs, selon l'ancienneté dans la fonction. Certains appliquent une moyenne sur les trois derniers mois, d'autres sur la dernière année. D'autres les excluent purement et simplement des revenus ;
- Les allocations familiales. Etant considérées comme des revenus insaisissables destinés à l'éducation des enfants, elles ne sont pas intégrées aux revenus fixes par la majorité des banques. Elles peuvent être comptabilisées par certaines banques lorsqu'elles seront perçues pendant toute la durée du prêt envisagé ;
- Les allocations logement peuvent être ajoutées aux revenus nets et viennent donc réduire le taux d'endettement. A l'inverse, elles peuvent être déduites directement du loyer. Dans ce cas, l'impact sur le taux d'endettement est nul mais se répercute sur le « reste à vivre » ;
- Les revenus fonciers. Ils font l'objet d'un coefficient de minoration appliqué par la banque en compensation des éventuelles absences de loyers. De plus, lorsque ces revenus sont associés à un prêt, ils peuvent être soustraits de la mensualité correspondante par certains prêteurs alors que d'autres les ajouteront aux revenus nets.

Les revenus non réguliers, **exclus du taux d'endettement** :

- Primes exceptionnelles ;
- Indemnités professionnelles.

2) Capacité de remboursement disponible

En inversant la formule du taux d'endettement et en appliquant un taux maximal de 33%, on peut obtenir la capacité de remboursement. C'est-à-dire la mensualité (capital, intérêts et assurance) maximale possible pour rembourser un crédit.

$$\text{Capacité de remboursement disponible} = (\text{revenus nets} \times 33\%) - (\text{charge d'emprunt actuelle})$$

Exemple : Un couple avec 2 enfants souhaitant acheter un bien, leur situation est la suivante :

- Salaire 1 = 1.600 € sur 12 mois ;
- Salaire 2 = 1.200 € sur 13 mois soit l'équivalent de 1.300 € sur 12 mois ;
- Allocations familiales = 200 € ;
- Mensualité prêt véhicule = 350 € ; mensualité crédit à la consommation = 80 €.

Banque A : la banque intègre l'ensemble des revenus perçu par le foyer y compris les allocations familiales.

- Taux d'endettement actuel = $(350+80) \div (1.600+1.300+200) = 13,87\%$
- Capacité de remboursement disponible = $3100 * 0,33 - (350+80) = 593 \text{ €}$

Banque B : La banque ne tient pas compte des allocations familiales dans les revenus.

- Taux d'endettement actuel = $(350+80) / (1.600+1.300) = 14,83\%$
- Capacité de remboursement disponible = $2900 * 0,33 - (350+80) = 527 \text{ €}$

3) Capacité d'emprunt

La capacité d'emprunt correspond à la somme totale qu'il est possible d'emprunter. Il est possible de la calculer en fonction de la capacité de remboursement mensuelle disponible, d'une durée de remboursement donnée et des taux d'intérêts pratiqués.

Le tableau ci-dessous présente différentes capacités d'emprunt en fonction du taux et de la durée pour une mensualité de 1.000 euros :

Montant d'emprunt possible pour une mensualité de 1.000 euros				
Durée	Taux de 2%	Taux de 3%	Taux de 4%	Taux de 5 %
10 ans	108.500 €	103.500 €	98.500 €	94.000 €
15 ans	155.000 €	144.500 €	135.000 €	126.000 €
20 ans	197.500 €	180.000 €	165.000 €	151.500 €
25 ans	235.500 €	210.500 €	189.000 €	171.000 €

A noter, à durée de remboursement et taux d'intérêt identiques, le montant du crédit est proportionnel à la mensualité. Ainsi, le montant empruntable, pour une échéance de 2.000 euros, sera le double du montant donné dans le tableau.

Pour obtenir enfin le budget que l'on peut consacrer à l'achat du bien immobilier, il faudra ensuite ajouter le montant de l'apport personnel et prévoir les frais annexes (frais d'agence, frais de notaire, frais de dossier bancaire...).

4) Capacité d'emprunt avec un prêt à taux zéro

La détermination de la capacité de financement peut être beaucoup plus complexe. Elle doit intégrer l'ensemble des prêts liés au projet, dont la durée et le taux diffèrent (prêt action logement...). En outre, lorsque l'opération peut bénéficier d'un prêt à taux zéro, le montant du PTZ varie notamment en fonction de la localisation géographique du bien et de critères spécifiques à chaque génération de PTZ.

De plus, les conditions de remboursement du prêt à taux zéro dépendent des revenus des personnes qui habiteront, à titre de résidence principale, le bien financé, du montant de l'apport, mais aussi, à partir d'un certain stade, du montant du bien lui-même. Le tout devant être intégré, par lissage de crédit, dans un plan de financement. En réalité, il n'est pas possible de calculer, par une formule, la capacité d'emprunt avec un PTZ à partir d'une capacité de remboursement. Il faut procéder par encadrements successifs en effectuant plusieurs simulations de prêt à taux zéro, puis des lissages, pour déterminer le niveau d'opération finançable.

III/ Assurance emprunteur

1) Assurance décès, invalidité, incapacité de travail

L'assurance décès invalidité est le niveau de garantie le plus bas, qui sera exigé quel que soit votre profil et la nature de votre projet (résidence principale, secondaire ou investissement locatif).

Par ailleurs, la banque pourra demander, en fonction de votre dossier, la souscription d'une ou plusieurs assurances incapacité (IPT, IPP, ITT).

Pour autant, tous les contrats d'assurance décès invalidité et incapacité ne se valent pas : conditions de prise en charge, durée de garantie, exclusions, de nombreux points doivent absolument être vérifiés avant de souscrire.

2) L'assurance chômage

En plus de l'assurance décès/invalidité indispensable à l'obtention d'un prêt immobilier, l'emprunteur peut choisir de souscrire une assurance chômage. En cas de licenciement et s'il a droit aux prestations Assedic, tout ou partie des mensualités de son crédit seront prises en charge par l'assureur.

Etant donné le surcoût qu'elle représente et les contraintes qui y sont attachées (carence, franchise, durée de couverture), cette option ne sera vraiment intéressante que dans certains cas précis.

3) Délégation d'assurance

Depuis 2010 et la mise en œuvre de la loi Lagarde, les emprunteurs sont, en théorie, libres de choisir leur contrat d'assurance emprunteur. En particulier, la banque prêteuse ne peut plus les obliger à choisir son contrat de groupe à condition que les garanties de la délégation d'assurance soient au moins équivalentes à celles proposées par la banque.

En faisant une délégation d'assurance, les emprunteurs pourront profiter des offres personnalisées d'assureurs spécialisés, et donc de tarifs plus bas.

4) La convention AERAS

Les personnes ayant (ou ayant eu par le passé) des problèmes de santé graves sont généralement considérées par les assureurs comme présentant des *risques aggravés*.

Dans ce cas, vous pouvez bénéficier à certaines conditions de la convention Aeras.

Pour en bénéficier, vous devrez :

- être avoir moins de 70 ans à la fin du remboursement du prêt ;
- et réaliser un emprunt d'un montant maximum de 320 000 €.

Toutefois, le bénéfice de la convention n'est pas automatique. L'emprunt sera accordé en fonction de votre solvabilité.

5) Une assurance en cas de revente

Il peut arriver que pour une raison de force majeure, vous deviez revendre prématurément votre bien immobilier (divorce, mutation professionnelle, licenciement économique, décès de l'acquéreur ou de l'un des co-acquéreurs, naissances multiples, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie de l'acquéreur ou de l'un des co-acquéreurs...). Souscrire une assurance revente vous garantit qu'une partie (ou la totalité) de la moins-

value vous sera remboursée. Peu connu des particuliers, cette assurance est une réelle protection lors de l'achat d'un bien immobilier susceptible d'être mis en vente précocement.

IV/ Garanties

Lors d'un achat immobilier, si vous souhaitez bénéficier d'un prêt, la banque demandera généralement des garanties. Elles permettent à l'établissement prêteur de se protéger en cas de défaillance de l'emprunteur. Concrètement, en cas de problèmes, ce dispositif juridique permet aux établissements prêteurs d'appréhender et de faire vendre le bien financé pour récupérer les fonds octroyés.

1) L'hypothèque

Cette garantie traditionnelle est très répandue. Si l'emprunteur n'honore pas ses remboursements, elle donne droit au créancier de faire saisir le logement et de le vendre aux enchères afin de récupérer le montant des sommes dues. Le plus souvent, elle est utilisée pour des crédits destinés à financer des travaux de construction ou lors de la renégociation d'un prêt. L'hypothèque est très fréquemment demandée lorsque le prêt est débloqué en plusieurs fois pour financer une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), la construction d'une maison individuelle ou des travaux. Elle doit être inscrite à la conservation des hypothèques par un notaire.

Pour l'emprunteur, cet acte notarié comporte un certain nombre de dépenses, comme les frais de publicité foncière (ou salaire du conservateur des hypothèques, avant 2013), les émoluments du notaire (proportionnels au montant du prêt), la TVA, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière (proportionnelle avec un montant minimum)... Plus le montant emprunté est élevé, plus le coût relatif de l'inscription de la garantie diminue car il existe des frais fixes (non proportionnels au montant de l'inscription). Par exemple, en novembre 2017, pour un emprunt de 40.000 euros en France métropolitaine, les frais d'hypothèques s'élèveront en moyenne à 2,09% alors que pour un crédit de 250.000 euros, ils seront d'1,29%.

Des tarifs préférentiels sont appliqués pour les prêts conventionnés (comme le prêt PAS), pour les prêts à taux 0% et les prêts PEL car ces prêts peuvent être exonérés de la taxe de publicité foncière et les émoluments de notaires, réduits.

La mainlevée d'hypothèque

Le remboursement total d'un crédit immobilier ne lève pas immédiatement l'hypothèque qui reste valable pendant la durée initiale du prêt augmentée d'un an et au plus 50 ans. Au-delà, l'emprunteur n'a aucune démarche à faire, l'inscription s'éteint d'elle-même.

Si vous revendez votre bien avant le terme du crédit (cas d'un remboursement anticipé total), vous devrez vous acquitter des frais dits de « mainlevée d'hypothèque ». Cet acte notarié consiste à radier l'inscription d'hypothèque en cours et atteste que vous avez bien remboursé le crédit. Les frais de mainlevée sont calculés sur le montant initial du prêt. Comptez environ 0,65% pour un crédit de 100.000 euros, en novembre 2017.

Si le bien est revendu moins d'un an après le remboursement normal du prêt, les notaires acceptent généralement un courrier de la banque, attestant que le crédit a bien été remboursé. Dans ce cas-là, il ne sera pas nécessaire de procéder à une mainlevée de l'hypothèque.

2) Le privilège de prêteur de deniers

Le privilège de prêteur de deniers fonctionne sur le même principe que l'hypothèque. Elle permet donc, au prêteur, de saisir le bien et de le vendre par voie judiciaire si l'emprunteur ne parvient pas à rembourser ses échéances de prêt.

En revanche, le privilège de prêteur de deniers (PPD) ne peut porter que sur des biens existants (de l'ancien ou du neuf dont la construction est complètement terminée ou des terrains) puisqu'il est destiné à garantir le financement de l'acquisition d'un bien immobilier. Pour l'achat d'un bien en VEFA ou la construction d'une maison neuve, le PPD ne serait possible que pour le seul versement fait entre les mains du notaire. Mais il semble que tous les conservateurs des hypothèques n'aient pas la même interprétation de la faisabilité dans ce cas. Aussi, en pratique, un PPD pour une VEFA reste rare et suppose une hypothèque en complément. Le PPD n'est généralement pas utilisé, non plus, sur un prêt relais, et, n'est pas possible pour le financement de travaux.

Le privilège de prêteur de deniers fait l'objet d'un acte notarié et doit être inscrit à la conservation des hypothèques dans les deux mois qui suivent la vente. L'intérêt pour l'emprunteur, c'est qu'il est exonéré de taxe de publicité foncière. Cette garantie reste donc moins coûteuse qu'une hypothèque.

Un seul PPD peut être pris sur un bien, contrairement à une hypothèque (on parle alors d'hypothèque de premier rang ou de deuxième rang). Le PPD est par ailleurs prioritaire sur toutes les autres inscriptions, même devant une hypothèque.

3) Le cautionnement

Les banques sont de plus en plus nombreuses à accepter, comme garantie, les engagements des sociétés de cautionnement mutuel. Ces établissements pratiquent la mutualisation des risques. L'emprunteur verse une somme proportionnelle au montant de son crédit sur un fonds garanti et en contrepartie, la société s'engage à payer les échéances si l'emprunteur est défaillant. Les banques sont plutôt favorables à ce type de garantie car elles n'ont pas à gérer de contentieux directement avec le client et sont assurées d'obtenir le remboursement du crédit.

La contribution versée à la société de caution se divise en deux parties : une commission qui est définitivement acquise par l'organisme de caution et une contribution versée au fonds mutuel de garantie, qui peut, selon les établissements, être partiellement ou totalement reversée à l'emprunteur à la fin du crédit.

Cette garantie est plutôt intéressante car elle peut être utilisée pour des biens neufs ou anciens et ne nécessite aucuns frais de notaire ni de mainlevée. Ces avantages ont une contrepartie car les sommes à verser au départ par l'emprunteur pour la mise en place du cautionnement, peuvent s'avérer plus importantes que pour une garantie hypothécaire. Elles varient, selon les sociétés entre 0,52% et 1,30% du montant du prêt (étude UFC Que Choisir, Septembre 2014, pour un crédit de 150.000 euros).

Les frais de cautionnement varient selon les sociétés et peuvent être différents selon qu'il s'agit d'un prêt classique ou d'un prêt réglementé ou selon l'âge du ou des emprunteur(s).

Exemples de sociétés de cautionnement

La caution de ***Crédit Logement*** est la plus connue. Son coût est calculé, sur chaque prêt, en fonction du capital emprunté.

Par exemple, pour un capital emprunté de 100.000 euros, à la mise en place du prêt, vous paierez la garantie *Crédit logement* 1.610 euros (*pour le Barème Classic au 1er novembre 2017*), répartis de la sorte : 490 € pour la commission de caution, acquise définitivement et 1.120 € pour le Fonds Mutuel de garantie. Mais, en fin de prêt, *Crédit Logement* vous remboursera 789 € (soit 49% de la somme versée sur le Fonds, le taux de restitution peut être révisé trimestriellement).

Crédit Logement propose, par ailleurs, un barème *Initio* accessible quand l'emprunteur (ou l'un des Co emprunteurs) est âgé de moins de 37 ans, pour lequel la commission de caution est payée qu'en fin de remboursement du prêt, par déduction sur les sommes remboursées au titre du FMG. Dans ce cas, pour un prêt de 100.000 euros, le coût initial est de 1.120 € et le remboursement final de 189 € (*barème Initio Standard au 1er novembre 2017*).

Il existe d'autres sociétés de cautionnement, quelquefois affiliées directement à des banques comme la *SACCEF* (Caisses d'Épargne), la *CAMCA* (Crédit Agricole), la *SOCAMI* (Banque populaire) ou le *CMH* (Crédit Mutuel)...

4) Les Mutuelles

Par ailleurs, certaines mutuelles d'assurance ou de prévoyance proposent un service de cautionnement à leurs bénéficiaires.

C'est le cas des mutuelles de la Fonction Publique (Éducation nationale, RATP, Poste, Police...) pouvant se porter caution pour les fonctionnaires si le prêt est souscrit dans un établissement financier partenaire. La plus connue est la **CASDEN** qui permet aux salariés de l'Éducation Nationale de bénéficier d'une garantie sans frais.

5) Le nantissement

Le nantissement est défini dans le code civil (articles 2355 et suivants) comme un contrat par lequel un débiteur remet une chose à son créancier pour sûreté de la dette. Il peut s'agir d'une alternative à l'hypothèque ou la caution mutuelle, si vous détenez des valeurs, que vous pouvez remettre au banquier en garantie. Il peut s'agir de contrats d'assurance-vie ou de placements sûrs. L'établissement bancaire a alors la possibilité de vendre ces valeurs pour se rembourser, si l'emprunteur ne paie pas ses échéances. Cette garantie engendre peu de frais, mais elle est souvent réservée aux clients des banques, disposant d'un portefeuille de valeurs suffisant pour garantir leur crédit.

Le nantissement de contrats d'assurance-vie est parfois utilisé en garantie du remboursement des crédits in fine.

V/ Indemnité de Remboursement Anticipé (IRA)

Une fois le prêt mis en place, les remboursements de celui-ci s'opèrent selon le tableau d'amortissement reçu. Un remboursement par anticipation est également possible.

Vous pouvez décider avant le terme du contrat de rembourser une partie ou la totalité de votre prêt (à l'occasion d'une rentrée d'argent imprévue par exemple).

Dans le cas d'un remboursement partiel, vous choisissez la somme que vous affectez à ce remboursement. Cependant, le contrat peut interdire les remboursements égaux ou inférieurs à 10 % du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit de son solde.

Le contrat peut prévoir le paiement d'une indemnité au prêteur si vous remboursez votre prêt de façon anticipée. Cette indemnité :

- ne doit pas dépasser 6 mois d'intérêt sur le capital remboursé par anticipation au taux moyen du prêt,
- et ne peut pas dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Elle peut être majorée des intérêts compensateurs pour les remboursements anticipés de prêts à taux variable. Dès réception de votre demande de remboursement anticipé, le prêteur doit vous envoyer les informations nécessaires chiffrant notamment les conséquences financières.

➤ Cas d'exonération automatique

Vous n'aurez pas à payer d'indemnité en cas de remboursement anticipé de votre prêt :

- si vous ou la personne avec qui vous vivez en couple vendez votre logement suite à un changement de lieu de travail,
- ou si vous ou la personne avec qui vous vivez en couple vendez votre logement suite à une cessation forcée de votre activité professionnelle (licenciement notamment),
- ou si vous vendez votre logement suite au décès de la personne avec qui vous vivez en couple.

➤ Négociation IRA

Il est possible d'obtenir une exonération totale de l'indemnité de remboursement anticipé lors des négociations mais cette exonération n'est pas possible concernant un rachat du prêt par une autre banque pour lequel l'IRA sera toujours appliquée.

VI/ Documents à réunir

1) Les documents personnels

- Un justificatif d'identité : carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité ;
- Les justificatifs de votre situation familiale : livret de famille, livret de mariage, certificat de la mairie attestant que vous êtes pacsé si c'est effectivement le cas ;

- Un justificatif de domicile : quittance EDF ou téléphone, facture d'eau, attestation de la personne qui vous héberge si vous êtes logé gratuitement, etc. Ces documents doivent dater de moins de trois mois ;
- Vos trois derniers bulletins de salaire, vos deux derniers avis d'imposition, vos trois derniers relevés de compte. La banque pourra ainsi s'assurer de votre bonne santé financière. Un point capital : en cas de découverts trop fréquents, elle refusera votre crédit. Ces documents vont également lui permettre de chiffrer le montant de votre prêt. Elle retirera de vos revenus les charges fixes (crédit voiture et/ou à la consommation, impôts, etc.). Elle calculera ensuite la somme maximale que vous pouvez consacrer chaque mois à vos remboursements. Si vous gagnez 4.000 € par mois et que vos charges fixes s'élèvent à 1.000 €, elle se basera sur les 3.000 € restants. Ainsi, votre échéance ne pourra pas dépasser 1.000 € (règle des 33% de capacité d'endettement) ;
- Les documents qui justifient certaines parties de votre apport personnel : participation aux bénéfices de votre entreprise ou intéressement, donation, prêts familiaux, épargne-logement, etc ;
- Pour rassurer la banque, vous pouvez lui fournir les documents relatifs à vos éventuels crédits en cours, notamment les tableaux d'amortissement qui lui indiquent les mensualités qu'il vous reste à payer ;
- Vous pouvez également lui communiquer les pièces justifiant de vos différents placements (assurance-vie par exemple). La banque constatera que vous êtes capable d'épargner. Même si ces sommes n'entrent pas dans votre financement, l'établissement prêteur vous considérera avec davantage de bienveillance puisque vous présenterez de solides garanties.

2) Les documents liés au projet immobilier

- Le compromis ou la promesse de vente, évidemment signés. Bien sûr, vous avez pensé à y insérer une condition suspensive d'obtention du crédit. Si votre prêt est refusé, vous renoncerez à votre achat et vous récupérez les sommes versées. Pour en savoir plus, voir la condition suspensive d'obtention de prêt ;
- L'avant-contrat si vous achetez un logement neuf. Là encore, il sera assorti d'une condition suspensive d'obtention du crédit ;
- Si vous faites construire, vous fournirez un plan ou une indication des surfaces, un devis estimatif ou le contrat de construction pour évaluer le coût du projet et le cas échéant les caractéristiques du prêt qui vous a servi à acheter le terrain. Mieux vaut joindre l'attestation d'assurance dommages-ouvrage ;
- Dans l'ancien, si vous devez rénover le bien, vous communiquerez un plan ou une indication des surfaces habitables et annexes avant et après travaux, un devis estimatif du coût des travaux, la date de construction de l'immeuble ;
- Le dossier de diagnostics techniques dans l'ancien et l'attestation de performance énergétique remise par le promoteur ou le constructeur dans le neuf ;
- En cas de crédit-relais, la banque vous demandera le titre de propriété du bien que vous revendez pour acheter votre nouveau toit, une voire deux expertises et le cas échéant le contrat de prêt attaché à ce logement avec les tableaux d'amortissement. Pour en savoir plus : le prêt-relais.

VII/ Offre de prêt & Décaissement du prêt

Une fois réunies les dernières pièces justificatives, la banque peut rédiger puis éditer l'offre de prêt, et doit obligatoirement l'envoyer par courrier postal à l'emprunteur ou, avec l'accord de l'emprunteur, sur un autre support durable.

L'offre de prêt est un document présentant les modalités du prêt et recensant les obligations de chaque partie. Son contenu et sa forme sont réglementés. Elle est accompagnée de la fiche d'information standardisée européenne qui reprend les différentes caractéristiques du prêt.

La loi impose que les conditions indiquées dans l'offre de prêt restent valables un minimum de 30 jours à compter de la date de réception de l'offre par l'emprunteur. Ce délai peut éventuellement être allongé par un accord préalable avec l'établissement de crédit.

Tant que l'emprunteur n'a pas accepté l'offre, aucune somme ne peut lui être réclamée par la banque (ou un intermédiaire). De même, toute autorisation de prélèvement qui aurait été donnée dans le cadre de ce financement est subordonnée à l'acceptation de l'offre.

1) L'acceptation de l'offre

L'acceptation consiste en la signature, par le ou les emprunteurs ainsi que par les cautions éventuelles, de l'offre de prêt. Cette acceptation ne peut intervenir qu'après un délai légal de réflexion de 10 jours francs à compter de la date de réception de l'offre ou selon tout autre moyen convenu entre les parties de nature à rendre certaine la date de l'acceptation par l'emprunteur. L'offre acceptée doit être renvoyée, à partir du 11ème jour, à la banque soit par courrier postal, le cachet de la Poste faisant foi pour l'acceptation donnée par courrier soit par un autre biais accepté par les deux parties et « de nature à rendre certaine la date de l'acceptation ».

2) Le cadre légal de l'offre de prêt

La loi dite « Scrivener 2 » du 13 juillet 1979, amendée par la suite notamment par la directive européenne sur le crédit immobilier, constitue la base de la législation des prêts immobiliers aux particuliers. Elle précise les informations obligatoires contenues dans l'offre (article L313-25 et suivants du code de la consommation) :

- ✓ L'identité des parties et des cautions éventuelles ;
- ✓ La nature, l'objet, les modalités du prêt et les conditions de mise à disposition des fonds ;
- ✓ Pour les prêts à taux fixe, un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition entre le capital et les intérêts ;
- ✓ Pour les prêts à taux variable, une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt et un document d'information contenant une simulation indicative de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit. En outre, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser ;
- ✓ Le montant du crédit susceptible d'être consenti, son coût total et son taux annuel effectif global (TAEG) ;

- ✓ Les assurances et les garanties exigées, qui conditionnent la conclusion du prêt ainsi que leurs coûts ;
- ✓ Une mention précisant que l'emprunteur peut souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix.

Le prêteur doit également fournir une fiche d'information standardisée européenne.

Si l'opération, pour laquelle le prêt a été demandé, n'a pas été réalisée dans un délai de 4 mois après l'acceptation de l'offre, le prêt peut être annulé. Toutefois, un délai plus long peut avoir été prévu entre les deux parties et être spécifié dans l'offre. Sinon, l'emprunteur doit rembourser les sommes éventuellement débloquées par la banque et des frais d'étude peuvent lui être réclamés. Le montant de ces frais, qui doit être précisé dans l'offre de prêt, ne doit pas excéder 0,75% du montant du crédit dans la limite de 150 euros (article R313-22 du code de la consommation).

3) Clause de domiciliation des revenus

Pour les offres émises à compter du 1er janvier 2018, Le prêteur peut prévoir dans son offre une clause de domiciliation des salaires (ou revenus assimilés) dans la banque. Pour être valable, cette clause doit mentionner la contrepartie donnée au client (par exemple : une baisse du taux de crédit) et préciser les éventuels frais d'ouverture et de tenue de compte.

Cette obligation de domiciliation est, par ailleurs, limitée par décret à 10 ans pour conserver la contrepartie jusqu'à la fin de vie des prêts composant l'offre. En revanche, si la domiciliation n'est pas respectée jusqu'à son terme, le prêteur est en droit de supprimer l'avantage consenti à son client pour les échéances restant à honorer.

4) Contrat de prêt et mise à disposition des fonds

Après réception de l'acceptation de l'emprunteur, l'offre de prêt se transforme en un contrat de prêt. Si le crédit est garanti par un privilège de prêteur de deniers (PPD) ou une hypothèque, un exemplaire est transmis, par la banque, au notaire qui l'annexera à l'acte notarié de vente.

La mise à disposition des fonds varie selon le projet. Pour une acquisition, le déblocage sera effectué en une seule fois. Généralement, c'est le notaire qui, préalablement à la signature de l'acte notarié, demande les fonds à la banque puis les versera au vendeur. En cas de construction, le déblocage a lieu progressivement, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon les modalités prévues dans le contrat et sur présentation des appels de fonds du constructeur. Pour des travaux, là-aussi le déblocage est progressif et la banque règle directement les entrepreneurs sur présentation, par l'emprunteur, des factures annotées d'une mention de « *Bon à payer pour la somme de X euros* ». Un déblocage progressif des fonds peut s'accompagner d'un différé de remboursement mais certains emprunteurs préfèrent amortir leur prêt sans ce différé (dès les premiers débloqués de fonds) : il convient de vérifier que l'offre de prêt est en adéquation avec les besoins de l'emprunteur (toutes les banques ne permettent pas l'amortissement immédiat en cas de déblocage progressif des fonds).

Aujourd'hui, même s'il reste possible de demander une périodicité de remboursement différente (trimestrielle, par exemple) en fonction de la nature des ressources de l'emprunteur, la quasi-totalité des prêts se remboursent mensuellement (le quantième étant fixé dans le contrat de prêt) par prélèvement automatique

sur le compte-courant de l'emprunteur. Le premier remboursement peut comporter des intérêts intercalaires sauf lorsque la première échéance intervient juste un mois après le déblocage complet des fonds. Même chose en cas de déblocage progressif des fonds. Par ailleurs, il est toujours possible de rembourser le prêt par anticipation, en partie ou en totalité

VIII/ Rachat immobilier

1) Rachat de prêt immobilier : dans quels cas est-ce intéressant ?

Le rachat de prêt immobilier peut être réalisé de trois manières différentes :

- Conserver la même durée de remboursement du crédit en abaissant la mensualité : vous gagnerez en pouvoir d'achat ;
- Diminuer la durée de remboursement du crédit et augmenter la mensualité : votre prêt sera remboursé plus rapidement ;
- Diminuer le coût total de votre prêt immobilier en combinant habilement les deux : vous gagnerez en pouvoir d'achat et en durée de remboursement.

Sachez également qu'il est possible de faire racheter plusieurs prêts en un seul. Cette démarche peut être intéressante et permettra de régulariser votre situation (famille agrandie, déménagement...). S'il s'agit de prêts de natures différentes, vous devrez vous référer aux conditions générales de votre contrat pour en connaître les modalités. Cependant, dans le cas de la construction d'une maison, vous devrez attendre d'avoir l'attestation de parfait achèvement des travaux et que tous les fonds soient débloqués pour faire racheter votre prêt immobilier.

Exemple : Vous avez contracté trois prêts auprès d'une même banque : un prêt à taux zéro à 0 %, un prêt immobilier à 2 %, un autre prêt à 4 %. La banque vous propose un lissage des trois prêts. Cependant, vous êtes en droit de renégocier le prêt à 4 % auprès de votre banque ou d'un autre établissement bancaire en cas de refus. Si une autre banque accepte de renégocier ce prêt, les deux autres seront conservés dans votre banque actuelle. Cette opération, en théorie faisable, peut alors poser problème puisque les deux banques devront se partager leurs garanties pour un même bien immobilier. Ce rachat de prêt immobilier dépendra donc de votre dossier et de la banque.

2) La banque n'a aucune obligation de renégocier le taux de votre prêt

Qu'il s'agisse d'un Prêt accessions social ou d'un autre type de prêt immobilier, la banque n'a aucune obligation de renégocier le taux de votre prêt actuel. En effet, au quotidien, peu de banques acceptent cette demande. Toutefois, vous pouvez toujours demander à une autre banque de racheter votre prêt, auquel cas vous perdrez les bénéfices du PAS mais bénéficierez d'un taux plus intéressant. Par ailleurs, chaque établissement bancaire dispose de sa propre politique concernant ce type de montage financier.

Si vous souhaitez faire un rachat de prêt en restant dans votre banque actuelle, vous devrez faire une demande de renégociation des conditions de prêt à l'organisme prêteur. S'il accepte, il y aura de nouvelles conditions qui seront validées par un avenant à votre prêt et l'édition d'un nouveau tableau d'amortissement.

S'il refuse il n'y aura pas de mise en place d'un nouveau prêt pour racheter le prêt en question, il faudra voir avec un autre organisme pour faire racheter votre prêt.

Il peut cependant arriver que certaines banques proposent d'elles-mêmes ce geste pour s'assurer une clientèle à long terme. Pour savoir si le rachat de prêt proposé par la banque est intéressant, il vous suffit de calculer d'une part ce qu'il vous reste encore à payer si vous ne renégociez pas et d'autre part ce que vous devrez payer si vous renégociez (sans oublier les éventuels frais de dossier...). Si votre banquier vous le propose une telle opération, c'est généralement qu'elle vous est profitable.

3) Quel est le coût d'un rachat de prêt immobilier ?

Pour obtenir le meilleur taux, il est souvent nécessaire de changer de banque. En effet, s'il est possible de conserver son prêt dans sa banque d'origine, cette dernière accepte rarement de renégocier son taux. Plusieurs demandes sont souvent refusées ou restent sans réponse. Il faut donc tenir compte des frais liés au rachat de prêt immobilier qui peuvent varier d'une banque à l'autre :

- Les indemnités de remboursement anticipé (IRA) : elles correspondent à un total de six mois d'intérêts et ne peuvent excéder 3 % du capital restant dû ;
- Les frais dossiers : ils sont destinés à rémunérer la banque concernée par votre dossier.

Ces frais, exceptés les frais de garantie, sont généralement inclus dans le nouveau prêt immobilier.

Le rachat de prêt immobilier vous permet de conserver vos avantages fiscaux :

- ✓ Dans le cas d'un investissement locatif : les intérêts du nouveau prêt sont déductibles des revenus fonciers uniquement si : le nouvel emprunt est souscrit pour rembourser et se substituer à l'ancien prêt ET si les intérêts et la durée du nouveau prêt immobilier restent inférieurs à ceux de l'ancien. Les frais de remboursement anticipé et de souscription du nouveau prêt sont également déductibles ;
- ✓ Dans le cas d'un emprunt pour l'achat d'une résidence principale : si le prêt immobilier initial ouvrait droit à un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, le nouveau prêt bénéficiera du même avantage. Seule condition : le montant du nouveau crédit d'impôt ne doit pas être supérieur à l'ancien.

4) Exemples

Deux exemples de rachat de prêt immobilier :

Pour un prêt immobilier de 250 000€ à un taux de 3,25% souscrit en Avril 2016 sur une durée de 20 ans, les mensualités s'élèvent à 1 417,99€.

Le tableau ci-dessous donne deux exemples de ce rachat de prêt immobilier en mars 2017.

	Nouveau prêt exemple 1	Nouveau prêt exemple 2
Type de rachat	Diminution de la mensualité	Diminution de la durée
Taux	2,40%	2,40%
Durée	19 ans	18 ans
Mensualité	1 353,67€	1 413,09€
Bilan	Économie de 16 240 €	Économie de 19 650 €

Vous pourrez donc économiser 16 240 euros en renégociant votre prêt sur la même durée de remboursement. Avec des mensualités équivalentes, une économie de 19 650 euros est également possible, la durée du crédit sera diminuée.

5) Rachat de prêt : le nombre de renégociations n'est pas limité

Si vous avez déjà renégocié votre prêt immobilier avec votre banque mais que les taux ont encore baissé depuis, vous avez tout intérêt à refaire une demande. Il n'y a pas de délai pour renégocier votre prêt. Par ailleurs, si vous avez souscrit un prêt action logement, vous pouvez soit le conserver ou l'intégrer dans le nouveau crédit immobilier.

En cas de renégociation du taux de crédit immobilier auprès de la banque prêteuse, la souscription d'une nouvelle garantie hypothécaire ne peut être imposée.

6) L'assurance emprunteur en cas de rachat de prêt immobilier

L'assurance de prêt n'est pas revue en cas de rachat de prêt immobilier, à moins que votre situation professionnelle ou votre état de santé ait fortement changé. Lors d'un rachat de prêt ou d'une renégociation, il est tout à fait possible de conserver l'assurance de prêt actuelle qui a été souscrite en délégation. C'est d'ailleurs conseillé si votre état de santé a changé de manière négative (arrêts maladies, opérations ou traitements médicaux). Dans tous les cas, il faut prévenir votre assureur suite au changement de taux et/ou de montant

7) Les cas particuliers du rachat de prêt

Le rachat de prêt immobilier avec un PTZ

Lors d'un rachat de prêt, certaines banques obligent à racheter le PTZ avec le nouveau prêt immobilier. Cependant, d'autres peuvent autoriser à laisser le PTZ dans votre ancienne banque, ce qui est généralement conseillé. Pour rappel, il n'est possible de prétendre à un prêt à taux zéro qu'au moment de l'acquisition du bien immobilier.

Le rachat de prêt conventionné PAS

Si vous souhaitez faire racheter un prêt conventionné PAS, le nouveau prêt sera obligatoirement monté en prêt non conventionné. Vous perdrez donc le droit aux APL. En revanche, vous pouvez vous rapprocher de la CAF et voir avec elle si vous avez le droit à d'autres aides comme les AL. Si ce n'est pas le cas, vérifiez que le rachat soit vraiment intéressant.

Le rachat de prêt pour un prêt relais

Il est impossible de faire racheter un prêt relais sauf s'il a été transformé en prêt amortissable.

8) Bon à savoir

N'oubliez pas la restitution de votre caution !

Certains organismes de caution, comme le Crédit Logement, prévoient qu'une partie de la prime payée en début de prêt soit restituée lorsque la caution prend fin. Cette dernière représente 1 300 euros pour un prêt de 200 000 euros cautionné par Crédit Logement. Cette part vous est restituée en cas de rachat. Pensez à vérifier la façon dont votre prêt est cautionné, cela pourra considérablement augmenter l'intérêt d'une renégociation de prêt.

A éviter : les reventes à court terme

Même si la renégociation de crédit contribue à diminuer le coût total du prêt, il est préférable de ne pas revendre son bien avant 5 ans. Effectivement, les frais ne seront pas amortis compte tenu de l'augmentation du capital emprunté.

Rallonger un prêt au moment du rachat de prêt immobilier

Il ne sera pas évident de trouver une banque qui accepte de rallonger un prêt dans le cadre du rachat, notamment si vous souhaitez ajouter un autre prêt comme le prêt travaux. Cependant, cela reste possible.

Convertir son taux variable

Il est généralement possible de transformer un taux variable en taux fixe mais cette clause doit apparaître dans votre contrat. Cependant, cette opération engendre des frais..

CONSEIL POUR LA GESTION ET LES AFFAIRES - INGENIERIE FINANCIERE ET PATRIMONIALE

Courtier en Opérations de Banque & Services de Paiement (COBSP) selon immatriculation ACPR de la BDF n° ACPIOB13000348
Conseil en Gestion de Patrimoine (CGP), Conseil en Investissements Financiers (CIF), Conseil en Haut-de-Bilan (CHB) selon immatriculation AMF n° E002913
Membre ANACOFI (Association Nationale des Conseils Financiers) & ANACOFI CIF agréée AMF & ANACOFI IOBSP agréée ACPR de la BDF
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Exploitation AIG n° 2.401.469

Siège social : 123, rue de la Tour 75 116 PARIS - Bâtiment B - RDC droite
SARL au capital de 40 000 € - SIRET 448 023 291 00033 - TVA intracommunautaire : FR 55448023291 - NAF 7022 Z - ORIAS (CIF & COBSP) n° 13000348
Standard : 01 55 77 25 35 - Télécopie : 01 55 77 25 31 - Courriel : conseil@lozang.fr - Site : www.lozang.fr