

4 questions à se poser avant de souscrire un crédit immobilier !

Vous avez décidé de concrétiser votre projet d'achat immobilier, et, comme 47,8% des français, vous devez souscrire un prêt immobilier. D'après une étude réalisée, en août 2018, par le cabinet Toluna Suvbey, 85 % des Français sont stressés, voir extrêmement stressés, par la recherche d'un prêt immobilier. Faire les démarches, trouver la banque qui accepte de vous accorder les fonds, négocier les taux de crédit et les conditions, déchiffrer une offre de prêt... Avant de signer votre offre de prêt, CREDIXIA vous aide à décrypter les questions à se poser lors d'un emprunt immobilier.

1. Le taux de crédit immobilier

Vérifiez en priorité si le taux proposé est un taux fixe ou un taux variable. Le prêt à taux variable signifie que le taux d'intérêt est modulable. C'est-à-dire qu'il évolue en fonction d'un indice inscrit dans le contrat. Il peut varier à la hausse comme à la baisse et, par conséquent le montant de la mensualité et/ou la durée de remboursement varient également à la hausse ou à la baisse. Par sécurité, il est conseillé d'opter pour un taux fixe qui vous garantit les mêmes conditions (taux, durée, mensualité) tout au long du crédit. Pour toute souscription d'un prêt à un taux fixe, la banque doit obligatoirement vous indiquer le TAEG (Taux Annuel Effectif Global). Ce dernier comprend l'intégralité des coûts du prêt : le taux d'intérêt, les frais de garantie, le taux de l'assurance emprunteur, les frais de dossier et tous les frais annexes. Il est donc important de prendre en compte le TAEG comme coût total de votre emprunt et non le taux nominal du crédit immobilier. **Si vous devez comparer plusieurs offres, comparez le cout global des intérêts et le TAEG.**

2. L'assurance emprunteur : comparez les prix

La banque propose systématiquement à l'emprunteur de souscrire son assurance emprunteur appelée communément « assurance groupe » qui permet de garantir le prêt en cas de problème de santé. Par simplicité, la majorité des clients signent sans se poser de question. Pourtant, le coût de l'assurance impacte fortement le coût global d'un crédit immobilier et donc la mensualité. **Après le paiement des intérêts, il s'agit du 2ème poste de dépense d'un prêt immobilier. Il peut représenter jusqu'à 0,60% du TAEG.** Il faut rappeler que **depuis la Loi Lagarde en 2010, tout emprunteur est libre de choisir son contrat d'assurance de prêt immobilier.** Cela s'appelle la délégation d'assurance. Le courtier offre la possibilité aux emprunteurs de faire jouer la concurrence dans le but de trouver les conditions tarifaires les moins onéreuses. En décrochant une offre plus attractive l'emprunteur fait des économies sur le coût total de son crédit. Pour que la banque accepte votre délégation d'assurance, elle doit correspondre aux mêmes garanties que celles du contrat groupe. C'est ce qu'on appelle l'équivalence de garanties. Pour vous aider dans la recherche d'une assurance adaptée, un conseil, passez par un comparateur d'assurance tel que www.jempruntejassure.com.

3. Les frais annexes

Un crédit immobilier engendre des frais supplémentaires dont il faut tenir compte avant de signer son offre. Ces frais s'ajoutent au montant du crédit et sont payables au déblocage des fonds. Il faut

donc les déboursier tout de suite d'où l'importance pour l'acheteur de les anticiper. D'abord, il faut prévoir le coût lié aux frais de garantie. Cette garantie (caution ou hypothèque) exigée par la banque la protège en cas de non-paiement des échéances de prêt par l'emprunteur. Le coût de la garantie représente entre 1 et 1,5% de l'emprunt. Ensuite, il y a les frais de dossier de la banque, ils peuvent atteindre jusqu'à 1,2% du montant du prêt. Il sont bien sûr négociables. Les emprunteurs ayant un bon profil peuvent envisager une négociation de 50% voire la suppression des frais de dossier en échange d'une contrepartie comme, par exemple, la souscription d'un contrat d'assurance habitation. Enfin, si vous faites appel à un courtier, il y a les honoraires de courtage à intégrer. Petite astuce, choisissez un courtier sans frais comme CREDIXIA, vous économiserez jusqu'à 1% du montant du prêt (la moyenne des frais de courtage est de 1500€). **Par exemple, pour un prêt de 100 000 € à 2% sur 20 ans, 1 000 € de frais de dossier représentent une augmentation du taux de 0,10%. Si une autre banque vous propose un crédit à 2,05% sans frais de dossier, il est donc plus intéressant de prendre le prêt dans l'établissement qui propose le taux le plus élevé.**

4. Les conditions du contrat

Dans une offre de prêt, certaines clauses sont à négocier avec le banquier. Quelles sont-elles ?

- **La clause de remboursement anticipé** qui offre l'opportunité de rembourser tout ou partie du prêt avant son terme. Généralement, la banque prélève une indemnité plafonnée à la valeur d'un semestre d'intérêt au taux moyen du prêt et ne dépassant pas 3% maximum du capital restant dû. L'objectif est de négocier en amont cette clause pour obtenir une exonération totale.
- **La clause de modulation des échéances** qui permet d'augmenter les mensualités afin de rembourser plus rapidement votre crédit et réduire ainsi son coût total. Il est aussi possible de diminuer les mensualités de façon limitée. Cela aura pour conséquence de rallonger le crédit avec des frais supplémentaires pour l'emprunteur.
- **La clause de transfert de prêt** qui permet de conserver son taux de crédit actuel sur le nouveau prêt. De plus, si la garantie du prêt est rattachée à un organisme de caution, il sera également possible de la transférer sur le nouveau crédit. En cas de remontée des taux, il s'agit d'une excellente opportunité !
- **La clause de différé de remboursement** : cette option permet de différer le remboursement de ses échéances plusieurs mois après le déblocage des fonds. Idéal lorsqu'on achète dans le neuf ou s'il y a des gros travaux à prévoir.
- **La clause suspension d'échéance** : cette option offre la possibilité de suspendre ses remboursements pendant quelques mois avec un maximum de 12 mois sur la durée de vie du prêt. Les échéances différées sont reportées à la fin du prêt, avec des frais supplémentaires.

En conclusion, pour simplifier la recherche d'un crédit immobilier, faites appel à un professionnel qui vous aidera à optimiser votre plan de financement et à négocier tous ces points.

A propos de CREDIXIA – www.credixia.com

Depuis 1999, CREDIXIA conseille les emprunteurs dans la recherche de leurs financements immobiliers. La stratégie de développement basée sur le « tout gratuit » est un concept innovant dans le secteur du courtage en crédits immobiliers. CREDIXIA est indépendant de toutes institutions financières. En tant que membre de l'AFIB, Association Française des Intermédiaires Bancaires, CREDIXIA s'engage à en respecter le code éthique. CREDIXIA propose également des solutions pour les crédits professionnels et les rachats de crédits. Grâce à sa filiale INIXIA, tous les emprunteurs bénéficient d'une assurance de prêt au meilleur rapport qualité-prix.