

# Chapitre 5 : Trouver le meilleur prêt immobilier

Un pas de plus vers le projet de vos rêves !



# Chapitre 5 : Trouver le meilleur prêt immobilier

Si vous souhaitez acheter un logement, que ce soit pour en faire votre résidence principale ou pour vous lancer dans l'investissement dans la pierre, il faut que vous disposiez des fonds suffisants pour en concrétiser la transaction.

Il est rare de pouvoir payer comptant un bien immobilier (bien qu'on vous le souhaite!) ; c'est pour cela que les crédits immobiliers existent !

Contrairement aux prêts classiques comme les crédits à la consommation ou les prêts étudiants, les prêts immobiliers sont exclusivement consacrés à l'achat d'un bien immobilier, et éventuellement aux travaux que vous voudriez réaliser dans ce nouveau bien.

Ils peuvent s'étaler de 7 à 30 ans, selon la somme empruntée et le montant de vos revenus. Pour la même somme empruntée, contracter un crédit plus long vous permet en effet d'amoindrir vos mensualités.

Attention cependant : plus votre prêt est long, plus il vous coûtera cher ! Les taux d'intérêt sont en effet plus élevés pour des longues durées, car la banque prend davantage de risques en vous accordant un prêt sur vingt ans que sur sept ans.

## I) Comment trouver chaussure à son prêt ?

On peut distinguer trois grands types de prêts : le prêt amortissable, le prêt relais et le prêt in fine.

### 5.1. Le prêt amortissable

C'est le prêt immobilier le plus répandu, et généralement celui auquel on fait référence lorsque l'on parle de crédit immobilier.

Il est remboursé sur une durée choisie lors de la signature du prêt (10, 15, 20 ans...).



Pourquoi le qualifie-t-on d' "amortissable" ? Tout simplement parce que le coût des intérêts est "amorti" sur toute la durée du prêt. En clair, cela signifie que vos mensualités sont composées :

- d'une part de capital (la part de la somme empruntée que vous remboursez)
- d'une part d'intérêts (la rémunération que vous versez à la banque)

Le coût des intérêts est réparti (et donc amorti) sur toute la durée du prêt. Plus vous avancez dans le remboursement de votre crédit, plus la part d'intérêts dans vos mensualités est faible : à la fin de votre crédit, vous remboursez essentiellement le capital emprunté.

### Bon à savoir

Au début d'un prêt amortissable, vous remboursez plus d'intérêts que de capital. C'est au fil du temps que vous vous mettez à vraiment rembourser le capital emprunté.

## 5.2. Le prêt relais

Le prêt relais est exclusivement destiné à faire le pont entre deux transactions ! Il consiste en une avance de la banque, qui vous est accordée lorsque vous avez déjà acheté votre nouveau bien mais pas encore vendu l'ancien.

*Ce prêt n'est pas amortissable : au terme du contrat, vous devez rembourser l'intégralité du capital, et en attendant, vous ne remboursez que les intérêts.*

Il s'agit donc d'un crédit à court terme ,un à deux ans seulement, basé sur le prix du bien que vous cherchez à vendre. La banque vous prête entre 50 et 70% du montant de votre achat immobilier, voire 70 à 80% si vous avez déjà une promesse de vente pour votre ancien logement.

Bien entendu, vous devez déjà être propriétaire d'un bien immobilier pour bénéficier d'un prêt relais. Les primo-accédants ne peuvent donc par définition pas en contracter un !

### 5.3. Le prêt immobilier in fine

Dernier des trois prêts immobiliers bancaires : le crédit in fine.

Tout comme le prêt relais, le capital emprunté grâce au prêt in fine n'est remboursé qu'à son terme. Durant le prêt, vous ne payez que les intérêts, de manière mensuelle.

Pendant toute la durée de votre prêt, vos mensualités sont donc faibles. Ce prêt est également avantageux fiscalement : si vous mettez votre bien en location, vous pourrez déduire les intérêts de vos revenus locatifs.

Mais attention, ces avantages ont une contrepartie : au terme de votre prêt immobilier, vous devez être certain de pouvoir rembourser le capital. Il s'agit donc d'un crédit relativement dangereux : si vos intérêts locatifs ou vos revenus viennent à diminuer, ou s'il vous arrive un coup dur, votre engagement peut être menacé.

Mais à qui se destine donc ce prêt si risqué ? Au vu de la disponibilité de liquidités qu'il implique et des avantages fiscaux qu'il permet, le prêt in fine intéresse principalement les investisseurs. Tant que court le prêt, ils peuvent ainsi diminuer leurs revenus fonciers imposables.

Retenez donc que pour recourir à un prêt in fine, vous devez :

- ✓ Investir dans un bien immobilier dont vous allez tirer des bénéfices.
- ✓ Déjà bénéficier d'une portion non négligeable du capital que vous devrez rembourser à l'échéance de votre crédit (au moins le tiers).

## II) Quelle assurance emprunteur souscrire ?

L'assurance emprunteur est obligatoire pour obtenir votre prêt immobilier.

Elle garantit le remboursement de vos mensualités et vous protège ainsi des coups durs.



### 5.4. Que couvre mon assurance emprunteur ?

Il existe différents types de garanties pour une assurance emprunteur :

- l'assurance décès
- l'assurance PTIA : perte totale et irréversible d'autonomie
- l'assurance IPT : invalidité permanente totale
- l'assurance IPP : invalidité permanente partielle
- l'assurance ITT : incapacité temporaire de travail
- l'assurance chômage

Quel que soit le bien acheté, l'assurance décès est obligatoire. Elle couvre le remboursement du prêt en cas de décès de l'un des co-emprunteurs.

Ensuite, pour une résidence principale, la banque impose la couverture décès ainsi que tous les niveaux d'invalidité de travail (PTIA, IPT, IPP, ITT).

Pour un investissement locatif ou une résidence secondaire, les assurances décès et PTIA sont les seules obligatoires.

L'assurance chômage n'est pas obligatoire mais prend en charge une partie ou la totalité de vos mensualités si vous perdez votre emploi. Elle est soumise à certains critères (carence, franchise, durée de couverture) et peut se révéler assez coûteuse.

### 5.5. L'assurance emprunteur, un coût à ne pas négliger

Votre assurance emprunteur peut peser lourd sur votre crédit : elle peut représenter jusqu'au tiers de son coût total !

Son coût dépend du montant du prêt mais aussi d'autres facteurs :

- ✓ Votre santé : âge, antécédents médicaux, hygiène de vie... Votre état de santé sera établi via un questionnaire médical. Si vous fumez, par exemple, votre assurance peut vous coûter beaucoup plus cher !
- ✓ Votre profession : le facteur risque est lui aussi pris en compte.
- ✓ Votre hobby : si vous êtes surfeur ou alpiniste, vous serez considéré comme une personne à risque. Cela ne s'applique que si vous avez une licence en club.



L'assurance est adaptée à votre profil en fonction des réponses à ces questionnaires :

- acceptation à la tarification normale
- exclusions de garantie (cas non couverts)
- surprimes (hausse des mensualités d'assurance)

Si vous empruntez à deux, il n'est pas obligatoire d'être assuré pour chaque personne, mais cela est fortement recommandé ! Il faut être couvert à minimum de 100% du montant.

Vous pouvez souscrire deux types de contrats d'assurance :

- ✓ le contrat groupe : conditions équivalentes pour tous les assurés appartenant à la même tranche d'âge
- ✓ le contrat individuel : conditions adaptées à votre situation

Le contrat de groupe est celui qui vous sera proposé par l'établissement prêteur, là où les contrats individuels sont proposés dans le cadre des délégations d'assurance.

### 5.6. La délégation d'assurance

Il n'est pas obligatoire de souscrire à l'assurance de votre banque : vous pouvez tout à fait choisir une autre compagnie d'assurance !

*Depuis une dizaine d'années, les lois Bourquin, Hamon, Lagarde et Sapin vont dans ce sens.*

Libre à vous de choisir l'assurance emprunteur qui vous correspond le mieux et qui vous permet de vous faire économiser sur le coût total de votre prêt, tant que les garanties proposées sont au moins équivalentes à l'assurance proposée par votre établissement prêteur.

### III) Quels sont les autres facteurs à observer pour choisir le prêt idéal ?

#### 5.7. La garantie de prêt immobilier

L'assurance emprunteur n'est pas la seule arme des banques pour se prémunir du risque d'impayé : elles exigent également une garantie. Celle-ci représente environ 1% du montant du prêt.

Il en existe deux types :

- Les organismes de cautionnement comme Crédit Logement.
- L'hypothèque, également appelée privilège de deniers (PDD).
- L'hypothèque donne le droit à la banque de saisir le bien directement en cas d'impayé.

#### 5.8. La franchise

Si vous souhaitez bénéficier d'un délai de quelques mois avant de commencer à rembourser votre prêt, vous pouvez opter pour un délai de franchise.

Les banques proposent deux types de franchises :

- La franchise partielle : vous remboursez seulement les intérêts et non le capital restant.
- La franchise totale : vous ne remboursez rien les premiers mois. Les intérêts et le capital sont payés en une fois à la livraison du bien ou lissés dans le temps.

#### 5.9. La modulation d'échéance

La modulation d'échéance vous permet d'augmenter ou de diminuer vos mensualités durant le remboursement de votre prêt. Cette option est très pratique si vos revenus ont tendance à varier, tant à la hausse qu'à la baisse.

Si vos revenus augmentent, vous pouvez donc augmenter vos mensualités et donc réduire la durée de votre prêt.

### 5.10. Le report d'échéance

Le report d'échéance vous permet de mettre le remboursement de votre prêt en pause. Très utile en cas d'imprévu financier, ce mécanisme est cependant assez coûteux, il ne faut donc pas en abuser.

Bon à savoir : Si vous anticipez une baisse de revenu, prévenez aussitôt que possible votre banquier.

## IV) Comment finaliser votre demande de prêt ?

### 5.11. Soignez votre dossier emprunteur

Avant même de demander votre prêt, il est important d'apprendre à gérer votre budget avec soin ! En effet, lorsqu'elles devront prendre la décision de vous accorder un prêt ou non, les banques éplucheront votre situation financière (fiches de paie, avis d'imposition, 3 derniers relevés de compte...).

Vous devez donc éviter à tout prix les découverts bancaires et montrer que vous savez vous constituer une épargne. Versez une partie de vos revenus mensuels sur un compte épargne !

#### Bon à savoir

Si vous avez une épargne résiduelle (entre deux et trois mois de salaire), la banque peut vous proposer un taux avantageux.

### 5.12 Compromis de vente signé : 45 jours chrono !

Dès que le compromis de vente est signé, vous avez entre 45 jours et 60 jours pour obtenir votre financement. C'est pour cela que nous vous recommandons de préparer votre dossier emprunteur en amont : vous serez ainsi armé pour obtenir rapidement votre prêt immobilier !

*Votre conseiller papernest est à vos côtés pour préparer votre dossier en amont et vous fournir une attestation de financement que vous pourrez présenter dès la visite du bien de vos rêves. Vous avez ainsi la certitude de ne laisser passer aucune occasion !*



### 5.13. Signer votre offre de prêt

Une fois l'accord de principe accepté par la banque, il reste les dernières étapes :

- ✓ L'assurance valide votre dossier
- ✓ L'organisme de caution valide votre dossier
- ✓ Vous ouvrez votre compte courant dans l'organisme prêteur pour débloquer les fonds

L'offre de prêt est le document par lequel votre banque vous propose officiellement un crédit immobilier. Nous vous conseillons de la lire très attentivement et de vérifier les éléments suivants :

- La nature du prêt immobilier
- Le montant du capital emprunté
- La durée du prêt immobilier
- Le coût total du crédit
- Le tableau d'amortissement
- Les conditions et délais du prêt comprenant les frais de remboursement anticipé et les conditions de modulation des échéances
- Le taux annuel effectif global (TAEG) : taux comportant la totalité des frais d'un prêt immobilier
- Le taux annuel effectif d'assurance (TAEA) : coût annuel de l'assurance-emprunteur
- Le contrat d'assurance emprunteur
- La date du débloqué des fonds pour votre achat immobilier

À la réception de votre accord de prêt, une période de réflexion obligatoire de 10 jours vous est imposée. Vous avez généralement jusqu'à 30 jours pour accepter l'offre de prêt.

Si vous refusez l'offre, aucun frais ne vous sera facturé par la banque.



### V) Bienvenue chez vous !

#### 5.14. Le passage chez le notaire

Dernière étape, et pas des moindres : la signature de l'acte authentique chez le notaire ! Celle-ci officialise la transmission du titre de propriété.

Vous payez :

- ✓ le bien
- ✓ les frais de notaire
- ✓ les éventuels frais d'agence

Quelques jours avant la signature, des fonds sont versés sur un compte détenu par le notaire. Ils sont débloqués dans les 6 mois qui suivent l'acceptation de l'offre de prêt.

*Attention, si ce délai est dépassé, le prêt peut être annulé : ne ratez pas le coche !*

#### 5.15. Bravo , vous êtes propriétaire !

Vous avez les clefs de votre nouveau chez vous et votre futur se dessine ! Il reste cependant une dernière étape avant que vous puissiez en profiter pleinement : vous occuper de vos contrats d'électricité, de gaz, de box, d'assurance habitation...

Vous n'avez pas envie de passer des heures au téléphone, plongé dans la paperasse ? C'est bien normal, nous avons la solution pour vous : On s'occupe de tout ! Et oui, papernest c'est bien plus qu'un service de courtage immobilier, nous nous occupons de tous vos contrats.

#### **Une solution pour vous !**

C'est simple, rapide et gratuit : en moins de 20 minutes, vous pouvez résilier, transférer et souscrire tous vos contrats pour votre nouveau logement.

Détendez-vous et occupez-vous plutôt de préparer votre pendaison de crémaillère !

*PS : Vous pouvez nous envoyer vos questions, retours, suggestions ou encore les photos de votre nouvel appart/maison à [credit-immobilier@papernest.com](mailto:credit-immobilier@papernest.com)*

L'équipe papernest espère de tout cœur que ce guide vous a aidé !



La paper-team



 Rédaction : Déborah de Comarmond