

## PATRIMOINE ET FISCALITÉ

# Crédit immobilier

## C'EST LE MOMENT !



### VOTRE SITUATION PROFESSIONNELLE EST-ELLE STABLE ?

En ces temps économiques difficiles, les banques redoutent l'instabilité professionnelle des demandeurs de prêt. Elles privilégient donc les candidats détenteurs d'un contrat à durée indéterminée (CDI), ayant de préférence plusieurs années d'ancienneté dans leur entreprise. Vous êtes artisan ou professionnel libéral ? Fournissez si possible 2 ou 3 années de bilan.

Cela fait plusieurs années que la Banque centrale européenne tente de relancer l'économie européenne en maintenant les taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas, ce qui ne peut que ravir les emprunteurs.

Pourtant, les français n'aiment pas le crédit, la tendance s'est d'ailleurs amplifiée depuis la crise financière de 2008.

Les ménages préfèrent puiser dans leur épargne plutôt que d'avoir recours à l'emprunt, signe de prudence certes, mais une aberration économique compte tenu de l'attractivité des taux d'intérêt et des multiples dispositifs d'aide aux emprunteurs.

Il n'a sans doute jamais été aussi intéressant de souscrire un prêt ou de le renégocier.

Quelques pistes à ne pas négliger avant de vous engager...

### Les éléments à prendre en compte

Avant tout, il est bon de connaître le montant que vous souhaitez emprunter. Malheureusement, les banques n'offrent pas un crédit illimité : vous devez avant tout déterminer votre capacité d'emprunt. En moyenne, sachez que les banques refuseront que le montant de vos remboursements mensuels soit supérieur à un tiers de vos revenus. En fonction de la durée de votre emprunt, vous pourrez ainsi savoir quelle est votre capacité d'emprunt.

### VOTRE SITUATION FINANCIÈRE

Il est préférable de ne pas avoir été à découvert dans les 3 à 6 mois qui précèdent votre demande de crédit. Si vous en avez la possibilité, remboursez vos crédits à la consommation de type revolving. Ainsi, non seulement vous augmenterez les chances d'obtenir un crédit, mais vous pourrez également négocier les modalités du prêt.

Un crédit immobilier sur 15 ans se négocie actuellement à un taux fixe autour de 2%. Mieux vaut donc emprunter le plus possible pour financer ses projets.

La conjoncture n'est pas le seul élément favorable à l'emprunt. La réforme du prêt à taux zéro (PTZ 2016), la montée en puissance de l'éco-prêt à taux zéro (éco PTZ) et une multitude de crédits aidés permettent l'accession à la propriété et l'investissement locatif dans de très bonnes conditions. Lors du prochain hors série immobilier, je reviendrai plus en détail sur le PTZ 2016, bien plus attractif pour les primo accédants et qui concerne bien évidemment les offres de prêt éditées en 2016.

### LA DUREE DES PRETS

Compte tenu de la faiblesse des taux, la bonne stratégie consiste à rallonger la durée de l'emprunt. Le différentiel de taux entre un prêt sur 15 ans ou 20 ans est faible aujourd'hui. Plutôt que de rembourser une mensualité élevée et mettre son budget en péril, mieux vaut emprunter sur une longue période et conserver un peu de trésorerie.

De plus, si comme beaucoup de ménages, vous soldez votre crédit avant son terme, le surcoût en intérêts sera limité.

Il existe aussi des crédits flexibles ou modulables qui permettent de faire fluctuer les mensualités à la hausse comme à la baisse. Ces options vous offrent de la souplesse permettant d'adapter les remboursements à vos revenus.

### L'ASSURANCE

La souscription d'un crédit est presque toujours assortie de celle d'une assurance décès, invalidité, incapacité de travail. La compagnie d'assurance remboursera à votre place en cas de problème important les mensualités ou le capital restant dû.

La plupart du temps la banque propose son contrat d'assurance pour accompagner votre financement mais selon votre âge et votre profession, il peut être judicieux de s'assurer ailleurs.

En effet, les économies peuvent se chiffrer en milliers d'euros, d'où l'intérêt de se renseigner.

### LA LOI HAMON

Il est important de préciser que si vous souscrivez ailleurs son assurance venait à remettre en cause le taux très bas de votre prêt, il est préférable de l'éviter, sachant que depuis la loi HAMON du 18/03/2014, vous pouvez changer d'assureur sans frais ni pénalité durant les 12 mois suivant la signature de vos offres de prêt, et ce, depuis le 26/07/2014.

les mensualités...

Enfin, toujours regarder le coût global du crédit, il vous permettra de voir les différences de frais selon des durées de remboursements choisies.

### LA RENEGOCIATION DE VOTRE CREDIT

Si vous avez contracté un prêt immobilier il y a quelque temps, il est possible d'en renégocier le taux. Mais avant, vérifiez si l'opération est financièrement intéressante. C'est le cas si vous avez emprunté entre 2010 et 2012 période du-

en l'État Futur d'Achèvement), hypothèque ou caution. Renseignez-vous sur chaque option et son coût pour choisir la garantie la plus adaptée à votre situation et à votre projet.

### LE COURTIER

Si le temps vous manque pour trouver le meilleur taux ou si vous ne souhaitez pas négocier directement avec votre banque, il peut être intéressant de confier son dossier à un courtier en crédit. En effet, Ce dernier connaît les grilles de taux de chaque réseau



### LE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Si vous soldez votre crédit avant son terme, la banque a le droit de vous prélever des indemnités de remboursement anticipé (IRA). Légalemment, le montant maximum des IRA est de 3% du capital restant dû plafonné à 6 mois d'intérêts.

Ces indemnités peuvent être diminuées ou effacées si vous vous engagez à refaire un prêt auprès de votre banque, par contre si vous rachetez par anticipation pour effectuer un prêt auprès d'une autre banque il y a de fortes chances pour qu'aucune négociation ne soit possible...

### DÉCRYPTER L'OFFRE

Ne vous fiez pas uniquement au taux du crédit. Passez au crible toutes les autres composantes de l'offre : souplesse (remboursement anticipé, modulation des échéances...), coût de l'assurance et de la garantie, frais de dossier... Si vous souscrivez un prêt à taux fixe, votre banquier doit vous indiquer le TEG (Taux Effectif Global). Ce taux constitue un bon élément de comparaison puisqu'il incorpore tous les coûts du prêt : taux nominal d'intérêt, frais de dossier, assurance, etc. En résumé, comparez avant tout

laquelle les taux étaient nettement plus élevés qu'aujourd'hui. Le rachat peut être une bonne chose si la durée résiduelle est longue ou si le capital restant du est important... une simulation s'impose...

Vous devrez chiffrer :

- d'un côté le gain financier
  - et de l'autre :
    - le montant des indemnités de remboursement anticipé
    - le coût d'une éventuelle main levée d'hypothèque
    - les frais de dossier
    - la prise de nouvelles garanties
- Si le gain financier demeure encore très intéressant, alors plus d'hésitation...

Par contre si vous n'êtes gagnant que de quelques centaines d'euros réfléchissez bien car si durant votre ancien prêt vous avez eu des problèmes de santé, la souscription d'une nouvelle assurance pourrait vous faire perdre l'avantage réalisé par un taux d'intérêt plus bas.

### QUELLE GARANTIE POUR VOTRE PRÊT ?

Pour se prémunir contre tout défaut de paiement, la banque exigera une garantie sur le bien que vous achetez. Cette garantie peut prendre différentes formes : privilège de prêteur de deniers (sauf pour un bien acquis en Vente

bancaire et peut donc sélectionner pour vous celui qui offre le meilleur rapport qualité/prix selon votre profil. Il peut vous faire économiser de l'argent sur le choix de l'assurance également... Une alternative à ne pas négliger.

### CONCLUSION :

En matière de crédit immobilier, il n'y a qu'une seule règle : être vigilant. Prenez le temps de réfléchir avant de souscrire un emprunt immobilier et assurez-vous de bien lire chaque point de détail du contrat. Encore une fois, la période est plus que propice si vous souhaitez vous porter acquéreur d'un bien, que vous soyez primo accédant ou investisseur. Alors...plus une minute à perdre...

**Christine GENTILI**  
**CABINET CGPI**  
 Conseiller en gestion de patrimoine indépendant  
**DIAMANT 2**  
 PLACE DU DIAMANT  
 20000 AJACCIO  
 TEL: 04 95 20 71 97/  
 06 25 40 71 22  
 cgpi-invest.com