

► Le guide du crédit immobilier

Tout savoir sur le prêt immobilier

► [Avez-vous un bon profil pour faire un prêt immobilier ?](#)

Les conditions financières du prêt que les banques vont vous accorder dépendent directement de votre profil d'emprunteur. Ce terme recouvre l'ensemble des caractéristiques que le prêteur sera amené à analyser pour vous faire sa proposition et en fixer les conditions financières.

► [Le prêt à taux zéro](#)

Le prêt à taux zéro, tel que défini par la Loi de Finances 2005, est destiné à faciliter l'acquisition de la **résidence principale** de l'emprunteur, dans le neuf ou l'ancien, sans conditions de travaux. Accompagnant obligatoirement un prêt bancaire dit « prêt principal », le prêt à taux zéro est très souvent pris en compte comme « apport personnel » par les banques.

► [Le prêt accession social \(PAS\)](#)

Le Prêt à l'Accession Sociale est intéressant car il ouvre droit sous certaines conditions à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et est éligible au bénéfice de la sécurisation permettant un abaissement temporaire des mensualités en cas de chômage. Pour en profiter, il faut respecter un plafond de ressources et que le projet entre dans des catégories bien définies.

► [Les prêts Plan Epargne Logement PEL et Compte Epargne Logement CEL](#)

Le Compte Épargne Logement (CEL) et le Plan Épargne Logement (PEL) comptent parmi les placements préférés des particuliers. La raison de cet engouement est triple : ils sont activement promus par les banques, ils apportent une sécurité financière au niveau de l'épargne comme du prêt, et ils bénéficient d'avantages fiscaux (ce que les Français apprécient beaucoup !).

► [Le prêt 1% employeur](#)

Les salariés d'entreprises de plus de 10 personnes connaissent tous le 1 % employeur, puisque chaque mois cette cotisation apparaît sur leur fiche de paie ! Par contre, ils ignorent souvent à quels avantages ils peuvent prétendre et quelles sont les conditions pour en profiter.

► [Le prêt achat - revente dit "prêt relais"](#)

Le principe de base est simple. Vous avez besoin dans l'immédiat de la somme immobilisée dans votre propriété actuelle pour acheter votre nouveau logement. Le prêteur va donc vous avancer une partie de cette épargne immobilisée afin d'équilibrer votre plan de financement. Il le fait sous la forme d'un prêt relais, c'est-à-dire d'un prêt dont vous ne remboursez que les intérêts (vous n'amortissez pas le capital).

► [Le prêt multipalier](#)

Afin de lisser votre mensualité, les banques proposent un prêt à plusieurs niveaux de remboursement : les mensualités du prêt multipalier ont la particularité de varier en fonction du total des mensualités provenant de vos autres prêts, de vos autres mensualités et de votre capacité de remboursement

▣ [Le prêt infine](#)

Ce type de prêt a été mis au point pour résoudre les problèmes des investisseurs locatifs. Son principe est simple : pendant la durée du crédit, vous ne rembourserez que les intérêts. Ainsi le capital emprunté reste intact jusqu'au terme du crédit et, à l'échéance, vous le remboursez en une seule fois.

▣ [Le prêt pass travaux](#)

Le prêt Pass-Travaux a été institué le 3 août 1998 par un accord passé entre l'Etat, le mouvement 1 % logement et les Partenaires Sociaux. Depuis cette date, **tous les salariés du secteur privé (et retraités depuis moins de 5 ans)** peuvent obtenir ce prêt à taux réduit (1,50 %) pour financer des travaux, dans la limite de 9 600 €.

▣ [Les subventions anah](#)

L'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) attribue des subventions aux propriétaires qui réalisent des travaux d'amélioration dans leur logement.

▣ [Le prêt paris logement 0% \(prêt Paris zéro %\)](#)

Le 1er mars 2004, la ville de Paris a mis en place le Prêt Paris Logement 0 %, un prêt à taux zéro, dans le but d'aider les ménages parisiens à financer l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux.

L'offre de crédit

▣ [Le taux effectif global \(TEG\) du prêt immobilier](#)

Pour la mise en place de votre prêt, vous devez choisir entre un prêt à taux fixe et un prêt à taux révisable dont les implications financières peuvent être significatives

▣ [Taux d'intérêt fixe ou révisable pour votre prêt immobilier](#)

Renseignez simplement votre revenu et votre apport personnel et découvrez immédiatement la valeur du bien immobilier que vous pouvez acquérir.

▣ [Prêt immobilier : caution ou hypothèque ?](#)

Lors de l'achat d'un bien immobilier, les banques demandent à l'emprunteur des garanties sur le bien financé. Cette **garantie est obligatoire**. Ainsi, en cas de problème, les banques pourront obtenir la vente du bien en leur faveur, et récupérer les fonds qu'elles ont avancés.

▣ [L'assurance décès - invalidité - incapacité de travail de votre prêt immobilier](#)

Bien que cela ne soit pas une obligation légale, les banques en France exigent toujours la couverture des risques décès - invalidité - incapacité, alors que l'assurance chômage ou perte d'emploi n'est qu'optionnelle.

▣ [L'assurance chômage de votre prêt immobilier](#)

La **souscription d'une assurance chômage n'est pas obligatoire**, mais certains établissements financiers peuvent l'exiger, sous peine de refuser le prêt sollicité.

▣ [Les intérêts intercalaire du prêt immobilier](#)

Les intérêts intercalaires sont calculés sur les portions de crédits libérées, au taux du prêt souscrit. Pour estimer leur montant, il suffit d'appliquer le taux du prêt aux montants libérés, en tenant compte de la durée.

▣ [Renégocier son prêt immobilier](#)

Renégocier son crédit consiste à rembourser un crédit existant et à le remplacer par un nouveau crédit, à un taux moins élevé, soit auprès du même établissement bancaire

La réglementation du prêt immobilier

▣ [Protection de l'emprunteur et prêt immobilier](#)

Pour vous protéger contre les démarches commerciales abusives qui consisteraient à vous réclamer une certaine somme d'argent (frais de dossier, avance...) avant la mise en place du prêt, le législateur a mis en place une règle très formelle :...

▣ [La société civile immobilière \(SCI\)](#)

Une Société Civile Immobilière (SCI) est une société civile (donc une société qui n'a pas de but commercial), qui a un objet immobilier, par exemple détenir ou gérer un ou plusieurs immeubles.

▣ [La loi SRU](#)

La loi fait obligation aux communes de plus de 1 500 habitants en région parisienne et de plus de 3 500 habitants dans les autres régions, qui font partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants de compter au minimum 20 % de logements sociaux.

▣ [La loi Scrivener](#)

La loi dite « Loi Scrivener », n° 79-596 du 13 juillet 1979, fait partie du code de la consommation (L.312-1 et suivants). Elle a pour but de protéger le consommateur contre les dangers du crédit.

▣ [Les frais de notaire](#)

On ne soulignera jamais assez l'importance du notaire et sa place essentielle dans toutes vos démarches. Le notaire doit absolument vous conseiller et vous informer sur toutes les formalités à remplir.