

## ► Quel crédit pour votre maison

Acquérir une maison est le souhait de tous mais représente souvent l'investissement le plus important qu'un particulier aura à effectuer. C'est pourquoi la souscription à un crédit immobilier s'avère nécessaire.

Parce que la joie de devenir propriétaire d'une maison ne doit pas se gagner au détriment d'un certain confort financier, il est primordial de choisir un crédit immobilier adapté à votre maison ainsi qu'à votre profil d'emprunteur.

Mais avant même de se soucier de trouver [le meilleur taux](#) ou [l'assurance de crédit](#) la plus avantageuse, il convient de prendre connaissance des différentes formules qui peuvent être proposées : faire le choix du bon crédit pour votre maison c'est faire le choix d'une vie quotidienne plus sereine.

Opter pour un crédit adapté à votre maison permettra de réelles économies : la petite différence paraissant négligeable les premiers mois constituera une épargne conséquente au bout de 20 ans.

La grande majorité des emprunteurs se tournent vers un [crédit immobilier](#) dit classique et connaître les diverses offres disponibles pour ce type de prêt est indispensable pour optimiser le financement d'une maison.

### Un crédit pour votre maison à échéances modulables

Un crédit contracté pour votre maison est le plus souvent à taux fixe : le remboursement est stable et dut chaque mois.

Bon nombre de banques proposent désormais de diminuer ou de rallonger les échéances de votre crédit immobilier en fonction de votre situation financière du moment (ce qui équivaut à diminuer ou augmenter la durée de l'emprunt).

Dans l'éventualité de difficultés très importantes pour acquitter le remboursement du crédit de votre maison, l'établissement peut parfois élargir ce dispositif à une suspension momentanée des échéances (qui devront être récupérées ultérieurement).

Ces variations dans la structure du crédit immobilier sont effectuées gratuitement mais sont soumises à certaines normes en fonction des banques : il peut s'agir du nombre d'échéances modifiables, de la durée de remboursement à adapter, etc.

Il convient de noter que si ce système de [prêt immobilier](#) flexible reste gratuit, un allongement de la durée du crédit de votre maison correspond toujours à une augmentation du montant total de l'emprunt.

### Un crédit pour votre maison à taux variable (ou révisable)

Choisir ce type de crédit pour votre maison c'est accepter d'être dépendant des fluctuations du marché financier. Le taux d'intérêt d'un crédit immobilier à taux variable est réévalué chaque mois en fonction de différents taux de référence et correspond à ce taux indicateur majoré d'une marge fixée par la banque.

Un crédit à taux variable comme financement d'une maison permet donc le paiement d'échéances évolutives (que celles-ci soient revues à la baisse ou à la hausse).

Un crédit à taux variable particulier : le crédit immobilier à taux variable capé.

Idéal pour les emprunteurs prudents, les taux d'intérêt applicables à ce crédit immobilier sont plafonnés à la hausse mais également à la baisse. Pour compenser cette sécurité, le taux de départ est généralement moins intéressant que si vous optiez pour un crédit à taux variable classique pour l'achat de votre maison.

### Un crédit relais pour votre maison

Un crédit immobilier relais (qu'il soit à taux fixe ou variable) autorise l'achat d'une maison sans qu'il soit nécessaire d'attendre la vente préalable de l'ancien bien immobilier. Toutefois un prêt relais ne constitue pas toujours le véritable crédit qui permettra l'acquisition d'une maison : il s'agit plutôt d'une avance effectuée par la banque, calculée en fonction de la valeur de votre ancien logement (le montant du crédit relais peut s'élever à 80% de cette valeur).

L'établissement bancaire devra donc se livrer à l'[estimation immobilière](#) de votre ancienne maison et, si le crédit relais alors calculé se révèle insuffisant pour s'acquitter du prix du nouveau bien immobilier, proposera un prêt complémentaire. Un crédit relais pour l'acquisition d'une maison est généralement accordé pour une durée maximale d'un ou deux ans.

### Un crédit pour votre maison lissé (ou à palier)

Afin de financer mais surtout d'optimiser l'achat d'une maison il peut parfois s'avérer judicieux de coupler un crédit immobilier classique à plusieurs crédits spécifiques et plus courts dans le temps ([prêt à taux zéro](#), [prêt 1% employeur](#), etc.). Une telle accumulation d'emprunts peut amener le particulier à être confronté à des mensualités augmentant dangereusement son taux d'endettement. Afin d'éviter une telle situation et permettre l'application d'échéances adaptées, l'établissement bancaire peut proposer l'instauration d'un [prêt immobilier lissé](#) (ou à palier) : le crédit principal servant de base au financement de la maison pourra voir ses mensualités diminuées ou reculées afin de permettre aux échéances des crédits secondaires de trouver leur place (le calcul de la réévaluation du crédit immobilier principal s'effectue en fonction des dates de clôture des autres prêts).

### Un crédit hypothécaire pour votre maison

Un particulier déjà propriétaire d'une maison mais souhaitant investir dans un autre bien immobilier peut souscrire un crédit hypothécaire. La banque procédera à l'[estimation immobilière](#) de l'ancienne maison et évaluera le montant du crédit en fonction de sa valeur et des revenus du propriétaire.

Le bien immobilier mis en hypothèque à rôle de garantie pour l'établissement financier : le propriétaire gardera la jouissance de sa maison aussi longtemps qu'il assurera le remboursement du crédit. Dans l'éventualité où les échéances ne sont plus acquittées, la banque est en droit de saisir le logement et de procéder à sa vente pour récupérer le montant dû.

Un crédit hypothécaire portant sur une maison (ou tout autre type de logement) est généralement contracté pour une durée allant de 15 à 30 ans.

### Un crédit cautionné pour votre maison

La souscription d'un crédit cautionné afin d'acquérir une maison implique le recours à un organisme de cautionnement. Ce dernier assurera à la banque le remboursement du crédit immobilier dans

l'éventualité où l'emprunteur ne puisse plus faire face à ses échéances. Crédit pouvant s'étaler de 5 à 25 ans, son montant dispose d'un plafond limite d'environ 150 000 euros.