

L'OFFRE DE PRÊT

A - LE TAUX EFFECTIF GLOBAL

Pour protéger les particuliers et éviter qu'ils ne puissent être induits en erreur par des publicités trompeuses, le législateur a créé la notion de Taux Effectif Global (TEG) et en a rendu la publication obligatoire (Loi Scrivener du 13 juillet 1979).

Le taux effectif global (TEG) définit un mode de calcul global du coût total du prêt immobilier sur toute la période de remboursement contractuel, il prend en compte l'ensemble des frais obligatoires liés au financement :

- Le taux d'intérêt du prêt immobilier ou taux d'intérêt nominal
- Les frais de dossier du prêt immobilier
- Les primes d'assurance décès-invalidité et incapacités temporaires de travail obligatoires.
- Les frais de garantie (parfois également appelés frais de constitution des sûretés réelles)

Le taux effectif global (TEG) présente l'avantage de mesurer le coût total du prêt et donc d'apporter un élément d'appréciation fort utile dans le choix de la meilleure solution de financement.

B - LES TAUX FIXES & VARIABLES

Pour la mise en place de votre prêt immobilier, vous devez choisir entre un prêt à taux fixe et un prêt à taux variable (révisable) dont les implications financières peuvent être significatives. Il vous faut ainsi arbitrer entre la sécurité qu'apporte le taux fixe et l'économie en terme de coût total du prêt que vous pouvez peut-être réaliser grâce à un prêt à taux variable.

Le danger majeur d'un prêt à taux variable se situe dans la possibilité d'une augmentation du taux d'intérêt appliqué suite à une hausse de l'indice de révision. Cette augmentation de taux peut même rendre le taux variable plus onéreux que le taux fixe.

Un prêt immobilier à taux variable (ou révisable) est indexé sur un indice de référence. Cet indice peut varier à la baisse et à la hausse, ce qui entraînera la baisse ou la hausse du taux d'intérêt de votre prêt immobilier.

Les prêts à taux variable offrent généralement, l'option de passage à taux fixe. Les questions que vous devez vous poser à ce sujet sont les suivantes :

- Cette option est-elle gratuite ou payante ?
- Quel sera l'indice utilisé pour calculer le nouveau taux ?
- Quel est le niveau de l'indice fixe utilisé à la date de mise en place du prêt ?
- Quel impact ce passage à taux fixe aura-t-il sur la mensualité ?

Si vous recherchez une sécurité absolue, alors choisissez un taux fixe. Si vous êtes prêt à assumer une part de risque pour avoir la possibilité, le cas échéant, de réduire le coût total de votre prêt, vous pouvez envisager un prêt à taux variable.

Une des solutions possibles consiste à opter pour un compromis entre taux fixe et taux variable sous la forme d'un taux variable capé. Celui-ci réunit une partie des avantages des deux formules un taux de départ plus avantageux qu'un taux fixe, un plafond qui permet de connaître dès le départ le montant maximum des mensualités en cas de remontée des taux.

Dans votre réflexion, prenez en compte le niveau actuel des taux d'intérêt à court et à long terme pour évaluer la part de risque et de gain potentiel.

LES DIFFERENTS TYPES DE PRÊTS A TAUX VARIABLE :

Le prêt à taux variable capé

Le taux de ce type de prêt est variable mais doit rester dans les limites prévues et contractuelles. Ainsi le taux du prêt est assorti d'un « cap » ou « plafond ». Ce « cap » peut se monter + 1 %, + 2 % et dans certains cas plus rares + 3 %. Les hausses et baisses de l'indice de référence seront répercutées sur votre mensualité dans les limites prévues.

Le prêt à taux variable non capé et à échéances plafonnées

Dans ce type de prêt, le plafond porte sur le montant des échéances et ne porte pas sur le taux du prêt qui peut varier sans limite. Par contre, dans le cas où cette augmentation ne suffirait pas à absorber la hausse des taux d'intérêt, la durée de remboursement du prêt serait allongée. Cet allongement de la durée peut être lui-même limité par exemple à 5 ans.

Dans l'autre sens, la baisse de l'indice de référence est répercutée sur la durée du prêt qui sera raccourcie.

En cas de hausse de l'indice de référence, le montant des mensualités est augmenté mais doit rester à l'intérieur d'une limite, celle-ci est la plupart du temps liée à l'indice INSEE des prix. Cette limitation est donc dépendante du niveau de l'inflation, qui se situe actuellement aux alentours de 1 % à 2 %. La mensualité en cas de hausse des taux d'intérêt n'augmenterait que de quelques euros

Le prêt à taux variable non capé et à échéances non plafonnées

Le principe de ce type de prêt a le mérite de la simplicité. En cas de hausse ou de baisse de l'indice de référence, ce seront les échéances qui seront modifiées ou la durée qui variera sans limitation. Ce type de prêt n'offre aucune sécurité et doit être réservé aux investisseurs plus avertis qui sauront y faire appel en connaissance de cause.

Le prêt variable à double indexation

Il s'agit de la formule la plus complexe. Le taux du prêt est variable en fonction d'un index déterminé. De plus, la mensualité est indexée de manière systématique sur l'indice INSEE des prix, elle augmente donc chaque année. Dans tous les cas et quelque soit l'évolution de l'indice de référence, les mensualités augmentent selon les termes du contrat de prêt. Par contre, la durée du prêt sera déterminée de la manière suivante :

- En cas de hausse forte de l'indice de référence (Euribor), supérieure à une certaine valeur, la durée sera augmentée. Il est considéré que l'augmentation prévue et systématique de la mensualité est alors insuffisante pour absorber le coût supplémentaire pour le prêteur.
- En cas de hausse faible de l'indice de référence (Euribor), la durée reste inchangée. Il est considéré que l'augmentation prévue et systématique de la mensualité est alors insuffisante pour absorber le coût supplémentaire pour le prêteur.
- En cas de stabilité de l'indice de référence, la durée diminue.
- En cas de baisse de l'indice de référence, la durée diminue de manière importante.

Par ailleurs, une durée maximum du prêt est déterminée par contrat.

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 revente du bien en leur faveur, et récupérer les fonds qu'elles ont avancés.

Pour garantir le prêt, quatre choix sont possibles :

- **L'hypothèque** : c'est une garantie traditionnelle lors d'un prêt immobilier dont le coût est relativement élevé. L'hypothèque sert à garantir le paiement d'une dette contractée sur des biens immobiliers neufs ou anciens. Elle fait l'objet d'une taxe de publicité foncière (0,615 % du montant du prêt), ce qui explique son coût élevé. Les frais d'hypothèque représentent environ 2 % du montant du prêt.
- **L'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers (IPPD)** : c'est une garantie traditionnelle en matière immobilière portant uniquement sur les biens anciens. Elle est moins chère que l'hypothèque (pas de frais d'enregistrement et pas de taxe de publicité foncière). Proche de l'hypothèque, cette garantie porte uniquement sur des biens anciens, elle est prise au profit de l'emprunteur. Elle ne s'applique donc qu'aux biens existants et ne peut pas être utilisée pour les ventes sur plan (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), pour des travaux ou pour la construction d'une maison individuelle.
- **La société de cautionnement** : Afin de réduire les frais de garantie pour les particuliers, les banques ont créé des sociétés de cautionnement. La caution sert à garantir le paiement d'une dette contractée sur **des biens immobiliers neufs ou anciens**. Il est important de préciser que ce type de garantie est avantageux pour les clients et aussi rentable pour les banques.
La société de cautionnement s'engage à se substituer au débiteur en cas de défaillance de ce dernier. En contrepartie, l'emprunteur doit verser à la société de cautionnement, dès le déblocage des fonds, une contribution proportionnelle au montant de son prêt, composée :
 - o d'une **contribution à un fonds mutuel de garantie** qui pourra parfois lui être en partie reversée à la fin de son crédit s'il n'y a eu aucun problème
 - o d'une **commission qui est définitivement acquise par l'organisme de caution**.
- **La caution « mutuelle fonctionnaire »** : c'est une garantie particulièrement intéressante pour les fonctionnaires et pour certaines activités particulières (recherche...). Seuls les fonctionnaires (Education nationale, Trésor, PTT, Énergie atomique, Police, Justice...) et certaines activités particulières peuvent en profiter.
La plus connue de ces garanties est la CASDEN qui permet aux salariés de l'Education Nationale de bénéficier d'une garantie sans frais.

D- ASSURANCE DECES INVALIDITE

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 protège d'abord la banque (qui est le bénéficiaire du contrat), mais elle est également un élément clef de protection pour vous et pour votre famille. Elle préserve vos chances de conserver le bien que vous avez acheté en cas de perte brutale de revenus à la suite d'invalidité ou d'incapacité. Elle évite aussi de transmettre la dette à vos héritiers en cas de décès.

Le coût de l'assurance représente une part importante de votre mensualité totale, souvent jusqu'à 10 % de celle-ci.

Sachez que les contrats d'assurance ne sont pas réglementés et que le contenu des garanties peut varier fortement d'un établissement à l'autre. C'est pourquoi vous devez consacrer tout le temps nécessaire à l'examen du contrat d'assurance que vous proposera votre banque

Vous pouvez être assuré si vous êtes emprunteur , co-emprunteur ou caution d'un prêt immobilier, ou associé d'une SCI. La couverture des risques dépend de votre âge et de votre situation professionnelle.

L'âge limite d'admission pour pouvoir bénéficier de l'ensemble des garanties varie selon les contrats de 58 à 70 ans, avec dans la majorité des cas une limite fixée à 65 ans. Au-delà de cet âge limite, vous ne serez être admis que pour une garantie décès. Certains contrats prévoient une date limite d'admission spécifique pour le risque invalidité et incapacité.

L'âge limite de couverture, c'est-à-dire l'âge auquel cesse la garantie, est en général le même que l'âge limite d'admission, même s'il est parfois augmenté de 5 ans.

E – ASSURANCE CHOMAGE

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

Ce comportement des établissements financiers s'explique par la recrudescence du chômage au cours de ces derniers mois. Par conséquent, les prêts immobiliers sont de plus en plus souvent accompagnés d'une assurance perte d'emploi ou assurance chômage.

L'assurance chômage est un contrat conclu entre le prêteur et l'assureur et dont bénéficie l'adhérent (l'emprunteur).

Les contrats ne sont pas réglementés et varient d'un établissement de crédit à un autre.

les contrats "assurance chômage" sont généralement souscrits pour des durées de un à quatre ans, ensuite renouvelables par tacite reconduction.

A partir du moment où le contrat d'assurance est renouvelable par tacite reconduction (la période initiale est ainsi écoulée), l'assuré peut demander la résiliation de son contrat (lettre recommandée avec AR adressée à l'assureur au moins un mois avant la date de renouvellement) ou un réaménagement de son contrat assurance chômage.

Le contrat d'assurance prend fin automatiquement :

- à l'échéance du prêt immobilier,
- lors du remboursement anticipé de ce prêt,
- lors du départ en retraite ou en pré-retraite de l'assuré,
- lorsque l'assuré atteint un âge déterminé précisé par le contrat d'assurance.

Le droit à la garantie de l'assurance chômage débute à la fin de la période de carence, à une seule condition essentielle : l'assuré doit être licencié par son employeur.

En cas de chômage, vous ne percevrez pas l'indemnité d'assurance dès le premier jour de la perte de votre emploi. Un délai de franchise, plus ou moins long selon les assureurs, vous est imposé. Il débute dès que vous percevez les indemnités ASSEDIC. Ce délai est généralement de 90 jours

F – RACHAT DE PRÊT IMMOBILIER

Le rachat de prêt immobilier consiste à rembourser un prêt existant et à le remplacer par un nouveau prêt, à un taux moins élevé, soit auprès du même établissement bancaire (il s'agit alors effectivement d'un rachat qui est généralement difficile à obtenir), soit auprès d'un autre établissement bancaire (il s'agit alors d'un rachat de prêt, suivi de la mise en place d'un nouveau prêt immobilier avec une nouvelle garantie).

Racheter un prêt peut être analysé de deux points de vue. Les banques, de leur côté, sont très défavorables à ce type d'opération ; elles estiment qu'en acceptant d'accorder un taux fixe, elles ont pris un risque financier et feront tout leur possible pour que le prêt immobilier aille à son terme. Les particuliers, de l'autre côté, souhaitent, quand l'évolution des taux les avantage, profiter des baisses de taux pour racheter leurs prêts actuels.

Pour réglementer cette pratique, la loi a prévu des pénalités de remboursement anticipé et a fixé un montant maximum. Ainsi, les banques perçoivent une rémunération dans le cas où le prêt est remplacé par un prêt immobilier dans une autre banque. Vous devrez vous acquitter de ces pénalités de remboursement anticipé même si elles ont été négociées à la souscription du prêt, car ces négociations excluent toujours le cas d'un rachat de prêt.