

Information sur l'immobilier, le crédit immobilier, les taux immobilier

<http://www.infosimmo.com>

Trouver son prêt immobilier

- Crédit immobilier - Guide du crédit -



Virginie Grolleau

Publication le dimanche 27 janvier 2008

Modification le dimanche 29 mars 2009

Fichier PDF créé le vendredi 24 avril 2009

Sommaire

- [1\) Etablissements bancaires](#)
- [2\) Qu'est ce que le \(...\)](#)

Vous avez bien étudié votre plan de financement ? Vous allez pouvoir démarcher les banques pour trouver le prêt immobilier le plus adapté à votre projet. Vous pouvez également faire appel au service d'un [courtier en crédit](#), qui effectuera à votre place un tour des banques pour vous trouver les conditions de prêt les plus satisfaisantes.

<h3 class="spip" id="outil_sommaire_0">1) Etablissements bancaires et courtiers :

Courtiers Agissant comme apporteurs d'affaires et rémunérés comme tels pour le compte des banques, les [courtiers](#) proposent leurs services sur le web ou dans des agences, comme les assureurs. **Leurs services sont soit gratuits, soit se substituent aux frais de dossier réclamés par les banques.** Parmi les principaux courtiers :

- ▶ **Cafpi** : site et agences, l'un des plus anciens courtiers et leader sur son secteur,
- ▶ **Empruntis** : tout en ligne, leader du courtage en crédit immobilier sur le web,
- ▶ **Meilleurtaux**[<http://banniere.reussissonsensemble.fr/view.asp?ref=350476&site=4493&type=text&tnb=11&js=1>] [/plugins/beespip/themes/orange_inspirat/images-interface/external.png] : site et agences, l'un des principaux courtiers,
- ▶ **ACE** : agences et sites, un courtier assez ancien,
- ▶ **AB courtage** : tout en ligne, un des « petits derniers » du web. **Cette liste est bien entendue non exhaustive**, et il existe de nombreux courtiers partout en France. Certains bénéficient d'une bonne réputation locale, d'autres sont spécialisés dans le crédit en général et proposent des services sur toutes les thématiques, dont l'immobilier.

Etablissements bancaires Toutes les banques généralistes proposent du crédit immobilier. Votre premier réflexe doit d'ailleurs être de consulter votre banquier vous examiner avec lui les détails de votre projet. Pas la peine ou presque de vous déplacer si vous n'avez pas une idée précise de votre projet : sans éléments concrets, difficile pour le banquier de vous faire une proposition attractive. **Pour les montages plus complexes, vous pouvez vous adresser aux banques spécialisées** (Crédit Foncier, UCB, etc.), filiales des banques généralistes. Spécialisées depuis de nombreuses années, elles sauront vous proposer des solutions affinées selon votre profil et votre projet. **Quelque soit l'établissement que vous choisirez, n'hésitez pas à les mettre en concurrence pour comparer plusieurs offres de prêt et choisir celle qui conviendra le mieux à votre projet et votre profil.** Certes, l'exercice est assez fastidieux (temps, disponibilité, compréhension des offres, etc.), mais peut se révéler très important pour vos finances. Les courtiers peuvent vous aider très utilement en ce sens. Ces dernières années, les banques ont utilisé le crédit immobilier comme un outil de recrutement de nouveaux clients. Elles sont aujourd'hui plus frileuses, mais toujours à la recherche de nouveaux clients.

<h3 class="spip" id="outil_sommaire_1">2) Qu'est ce que le prêt immobilier ?

Un prêt immobilier doit servir à financer l'acquisition d'un logement à usage d'habitation ou mixte. Il concerne donc :

- ▶ l'achat d'un bien existant ou la construction du logement,
- ▶ des travaux pour un montant supérieur à 21 500 euros (en dessous, il s'agit d'un prêt personnel ou crédit à la consommation),
- ▶ l'acquisition du terrain destiné à la construction d'un logement,
- ▶ les locations-ventes et les locations avec promesse de vente. **Le prêt doit être consenti pour satisfaire des besoins privés (et non les besoins liés à l'activité professionnelle), et souscrit auprès d'un établissement bancaire.** Ne sont donc pas considérées comme des crédits immobiliers, notamment les prêts consentis à des personnes morales de droit public, ou les prêts destinés à financer une activité professionnelle consistant à acquérir des biens immobiliers. **La publicité d'un prêt immobilier doit respecter certaines règles de forme et mentionner :**
- ▶ l'identité du prêteur (par exemple : banque ou établissement financier),

- ▶ la nature du prêt (par exemple : prêt conventionné, prêt épargne logement),
- ▶ l'objet du prêt (par exemple : achat d'un appartement, construction d'une maison),
- ▶ la durée de l'opération proposée (dix ans, quinze ans, vingt ans),
- ▶ le coût total du crédit et son [taux](#) effectif global ([TEG](#)) annuel, à l'exclusion de tout autre taux, pour pouvoir comparer différentes formules de crédit,
- ▶ un délai de réflexion de 10 jours entre la réception de l'offre et son acceptation,
- ▶ la subordination de la vente à l'obtention du prêt (si le prêt n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées). Sus aux petits caractères et mentions cachées : **toutes les mentions obligatoires doivent être présentées de manière parfaitement lisible et compréhensible par le consommateur. La publicité du prêt ne doit pas donner d'indication trompeuse**, telles que notamment :
 - ▶ comparer les mensualités de remboursement à des loyers,
 - ▶ faire référence, pour le calcul des échéances, à des prestations sociales, non assurées pendant toute la durée du contrat.

Pour découvrir votre profil emprunteur, notre [Quizz emprunteur](#) !