



## ↳ VOTRE PRÊT IMMOBILIER

Si vous avez pour projet de faire construire votre maison individuelle, il est important de faire réaliser une simulation dans les meilleurs délais (banque, courtier ...) La négociation de votre crédit immobilier pour profiter du meilleur taux se fera après la signature du CCMI : l'accord de votre prêt immobilier fait partie des conditions suspensives.

### NÉGOCIEZ VOTRE PRÊT IMMOBILIER

- Avant tout, vous devez **connaître votre capacité d'emprunt**. Cette étape est indispensable pour pouvoir ensuite négocier votre prêt immobilier. C'est sur votre salaire mensuel net que se basera la banque pour établir votre capacité. La mensualité du prêt ne devra pas dépasser 33% de vos revenus (il s'agit du taux d'endettement). Vous pouvez également utiliser les outils gratuits et disponibles en ligne pour faire quelques simulations.

**Pour obtenir le meilleur taux, n'hésitez pas à négocier votre crédit immobilier.** Qu'est-il possible de négocier ?

- Les frais de dossier
- Le coût de l'assurance
- La modulation des échéances de prêt
- Les indemnités de remboursement anticipé (en cas de revente de votre maison)
- La transférabilité du prêt (dans le cas d'une nouvelle acquisition plus tard)
- Le coût des services bancaires (carte de crédit, autorisation de découvert ...)

**Si vous ne savez pas comment négocier votre crédit immobilier, ou si vous manquez de temps, vous pouvez faire appel aux services d'un courtier.** Il se chargera de présenter votre dossier à plusieurs banques afin de négocier pour vous le meilleur taux immobilier. Nos Chargés de Projets peuvent vous mettre en relation avec un professionnel.

Vous devez également **comparer les tableaux d'amortissement**. Ces tableaux vous permettent de connaître le montant global de votre crédit ainsi que le montant des intérêts mensuels.





## QUE CONTIENT VOTRE OFFRE DE PRÊT ?

- Votre offre de prêt doit contenir :
  - Votre identité et celle de la personne qui se porte éventuellement votre caution
  - La nature exacte de votre prêt immobilier : crédit amortissable, PTZ, prêt accession sociale, etc
  - Le montant du prêt et la date de libération des fonds
  - La nature du projet : construction d'une maison, travaux, achat d'un bien immobilier ancien, etc
  - La durée du prêt
  - Le taux du prêt
  - Le taux annuel effectif global du prêt (TAEG)
  - La nature et le coût des différentes garanties imposées par la banque (dont l'assurance de prêt)
  - Le tableau d'amortissement détaillant le montant et la date des mensualités que vous devrez verser

## L'ASSURANCE DE VOTRE PRÊT IMMOBILIER

- Il y a plusieurs types de contrats d'assurance de prêt immobilier :
  - **Le contrat de groupe (ou assurance collective)** : votre établissement prêteur vous proposera son propre contrat d'assurance. Il s'agira bien souvent d'un contrat de groupe qui, comme son nom l'indique, couvrira simultanément plusieurs emprunteurs.
  - **Le contrat individuel (ou délégation d'assurance)** : depuis la loi Lagarde de 2010, vous avez la possibilité de délaissier l'assurance de prêt immobilier collective au profit d'une assurance individuelle souscrite auprès d'un tiers.

Quelles sont les garanties couvertes par votre assurance de prêt immobilier ?

- **La garantie décès invalidité** : elle est légalement facultative, mais rendue obligatoire par les banques. En cas de décès, l'assurance prendra le relais de celui-ci pour rembourser à l'établissement prêteur le capital restant dû.
- **La garantie chômage (ou perte d'emploi)** : cette garantie est également facultative. Elle permet de pallier les défaillances de remboursement inhérentes à la perte d'un emploi. Cette garantie se propose d'assurer le versement des mensualités dues jusqu'à une reprise d'activité de l'emprunteur.
- **La garantie incapacité temporaire de travail (ITT)**
- **La garantie protection revente** : cette garantie propose de vous indemniser si vous êtes obligé de revendre votre bien à la suite d'un divorce, d'un accident ou d'une mutation professionnelle
- **La garantie risque aggravé** : cette garantie est réservée aux emprunteurs qui présentent un profil atypique, de nature à leur fermer les portes de l'assurance de prêt (maladie grave, profession ou pratique sportive dangereuse, etc.). Affichant des cotisations plus élevées qu'un contrat classique, cette option constitue pour bon nombre de consommateurs le seul moyen de souscrire à un emprunt immobilier.