

Le crédit immobilier

Le crédit immobilier est lié essentiellement à des opérations d'acquisition de logement ou de terrain. Il peut aussi concerner des dépenses de réparation, d'amélioration et d'entretien d'immeuble sous certaines conditions. Sa durée moyenne est de 20 à 25 ans, avec un maximum de 35 ans. Quand peut-on contracter un crédit immobilier ? Quels sont les différents types de crédits ? De quelles informations doit-on disposer avant de signer ?

1. Qu'est-ce qu'un crédit immobilier ?

Le crédit immobilier sert à financer l'acquisition ou la construction d'un logement, ainsi que l'acquisition d'un terrain par un particulier. Son taux est fixe ou variable (révisable).

Il peut également financer :

- des dépenses de réparation, d'amélioration et d'entretien d'un immeuble dont le montant est supérieur à 75 000 euros s'il est garanti par une hypothèque (Ordonnance n°2016-351 du 25 mars 2016) ;
- l'acquisition de parts de sociétés immobilières.

Les garanties liées au crédit immobilier sont principalement l'hypothèque (garantie permettant à la banque d'obtenir le remboursement des sommes dues à l'issue d'une procédure de saisie) et le cautionnement (une personne physique ou morale se portant garante auprès de la banque).

La souscription d'une assurance emprunteur n'est pas exigée par la loi mais peut être imposée par le prêteur pour obtenir son financement. En revanche, l'établissement prêteur ne peut imposer le choix de l'assurance.

Cette assurance garantit la prise en charge du crédit en cas d'accident de la vie de l'emprunteur (maladie, décès, invalidité, chômage...). Depuis janvier 2018, l'emprunteur a la possibilité de changer d'assurance à chaque date anniversaire du contrat.

2. Les différents types de crédits immobiliers

Le prêt d'accession sociale (PAS)

Il s'agit d'un prêt à taux avantageux réservé aux primo-accédants, dont les ressources sont plafonnées à des montants selon le nombre d'occupants et à la zone d'implantation du logement.

Le prêt conventionné

Il est accordé sur une durée de 5 à 35 ans est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État, sans condition de ressources. Il sert à financer essentiellement l'achat ou la construction d'un logement destiné à devenir la résidence principale (il peut donner droit à l'aide personnalisée au logement).

Le prêt épargne logement

Il peut être obtenu après avoir détenu un plan épargne logement pendant 4 ans.

Le prêt à taux zéro (PTZ)

Il s'agit d'un prêt complémentaire sans intérêt pour le financement d'un premier logement neuf ou l'achat d'un logement ancien avec travaux, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années ;
- L'emprunteur respecte certaines conditions de ressources, lesquelles sont plafonnées à des montants qui sont fonction du nombre d'occupants et de la zone d'implantation ;
- Le logement doit être occupé au plus tard un an après la fin des travaux ou de l'achat ;
- Le logement ne peut être loué dans les six années qui suivent le versement du prêt.

Les prêts complémentaires

- Le prêt Action Logement (ex 1 % employeur)

Il est réservé aux salariés d'entreprises de plus de 10 salariés et adhérentes au Comité Interprofessionnel du Logement.

- Le prêt aux fonctionnaires

Il est réservé aux agents de l'État, des départements et des communes, et n'est accordé qu'en complément d'un prêt conventionné ou d'un prêt d'accession sociale, sous conditions de ressources.

- Autres prêts

Les caisses de retraite complémentaire et les mutuelles peuvent accorder des prêts complémentaires pour l'acquisition de la résidence principale.

3. Les informations fournies par l'établissement prêteur

L'établissement prêteur doit remettre une fiche d'information standardisée européenne (FISE) qui comprend les informations sur le prêteur, les principales caractéristiques du crédit, les modalités de remboursements et le taux.

L'offre de prêt est valable 30 jours et doit être transmise par voie postale ou électronique. Un délai de réflexion de 10 jours est laissé au client (impossibilité de versement par l'établissement de crédit pendant ce délai).

4. Les explications fournies par l'établissement prêteur

Avant de faire une offre, le prêteur doit informer l'emprunteur des conséquences de la contractualisation d'un emprunt, notamment sur les risques de surendettement.

Il doit également s'assurer de la capacité de l'emprunteur à respecter les obligations du crédit et étudiera pour cela le dossier avec les informations et les justificatifs fournis (ressources, épargne, dépenses régulières, dettes, patrimoine, crédits en cours, etc.).

5. Comment la solvabilité est-elle vérifiée ?

Outre les informations qui seront données au prêteur sur l'état des ressources et des charges, le prêteur ou l'intermédiaire consultera également le [fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers \(FICP\)](#).

Enfin, un établissement bancaire n'est jamais tenu, en vertu du principe de liberté contractuelle, de d'accorder un crédit

Pour en savoir plus sur le crédit immobilier, n'hésitez pas à consulter la page « [Devenir propriétaire](#) » du portail [Mes questions d'argent](#).

[Lien vers ABEIS](#)