

Pourquoi faire appel à un Conseil en gestion de patrimoine indépendant ?

Evaluer les avantages et les inconvénients de chaque type de crédit immobilier, combiner plusieurs solutions, négocier les taux, la diminution voire la suppression des pénalités en cas de remboursement anticipé, la garantie prise par le prêteur, les frais de dossier, valider ou mettre en concurrence l'assurance de prêt du banquier, anticiper sur l'évolution de votre situation, comparer les offres dans leur globalité et par rapport à votre patrimoine, à votre situation personnelle et à vos objectifs, ce sont les missions naturelles d'un conseil en gestion de patrimoine indépendant.

A l'écoute de vos besoins, le Conseil en gestion de patrimoine indépendant est un professionnel qui vous proposera, après une analyse détaillée de votre patrimoine, une stratégie personnalisée, optimisera votre contrat et montera votre dossier de prêt. Ceci en toute indépendance puisqu'il ne fait partie d'aucun réseau.

Quelle rémunération pour mon Conseiller ?

Le Conseil en gestion de patrimoine est rémunéré pour les honoraires de conseils qu'il délivre et la constitution du dossier de prêt. N'hésitez pas à lui demander ses tarifs au préalable.

Comment choisir mon Conseil en gestion de patrimoine indépendant ?

La Chambre des indépendants du patrimoine est le syndicat représentatif des conseils en gestion de patrimoine indépendants. Elle n'admet que des professionnels avérés, sous conditions d'honorabilité, de diplômes et d'expériences professionnelles. Elle contrôle ses adhérents et exige d'eux qu'ils se forment en permanence. Ceux-ci sont couverts par une assurance responsabilité civile professionnelle.

Les adhérents de la Chambre des indépendants du patrimoine sont tous signataires d'une charte de déontologie qui les engage. Vous trouverez la liste des adhérents de la Chambre sur le site internet : www.independants-patrimoine.fr.

Charte

Face à vous un professionnel qui s'engage à

- Respecter les dispositions réglementaires et la déontologie tant à l'égard de ses clients que de son environnement professionnel
- Agir avec loyauté, compétence, diligence et indépendance au mieux des intérêts de ses clients
- Maintenir en permanence ses connaissances et ses compétences au niveau requis par l'évolution des techniques et du contexte économique et réglementaire
- S'enquérir de la situation globale de son client, de son expérience et de ses objectifs avant de formuler un conseil
- Avoir recours à d'autres professionnels quand l'intérêt du client l'exige
- Communiquer de manière appropriée les informations utiles à la prise de décision par ses clients, ainsi que celles concernant les modalités de sa rémunération
- Respecter le secret professionnel
- S'interdire de recevoir des fonds en dehors des honoraires qui lui sont dus

**200 000 familles font confiance
aux 2 000 conseils en gestion de patrimoine
indépendants agréés par la Chambre
des indépendants du patrimoine.**



Chambre
des indépendants
du patrimoine

10, rue de la Pépinière - 75008 Paris - Tél. 01 44 69 88 88
Fax 01 44 69 88 81 - Email : info@independants-patrimoine.fr

www.independants-patrimoine.fr



Chambre
des indépendants
du patrimoine

Immobilier

Le crédit
immobilier

ACTIVITÉ IMMOBILIER **fiche pratique n°4**

Qu'est-ce qu'un crédit immobilier ?

Le crédit immobilier est l'opération par laquelle un établissement financier prête une somme d'argent à un emprunteur dans le but de financer l'achat d'un bien immobilier ou de procéder à un aménagement ou une rénovation d'un bien immobilier.

Qui peut souscrire un crédit immobilier ?

Toute personne majeure, de nationalité française ou titulaire d'un titre de séjour, bénéficiant de revenus, peut faire une demande de crédit immobilier. L'endettement maximum ne doit pas dépasser 33% des revenus.

Quels sont les différents prêts immobiliers ?

Il existe plusieurs types de prêts immobiliers.

- **Les prêts classiques** : ce sont les prêts les plus répandus car ouvert à tous, et ne dépendant pas d'une réglementation spécifique. Ils peuvent couvrir tout ou une partie de l'emprunt. Leurs taux, libres, répondent à la loi du marché. Ils sont donc négociables.

Ce sont des prêts amortissables, c'est-à-dire que l'emprunteur rembourse par mensualité une partie du capital et une partie des intérêts. (proportionnellement, il rembourse plus d'intérêt dans les premières années et plus de capital dans les dernières.)

- **Les prêts réglementés** : PTZ (prêt à taux zéro), PAS (prêt à l'accession sociale), PC (prêt conventionné), PEL (plan d'épargne logement), CEL (compte épargne logement), Prêt 1% employeur, Prêts fonctionnaires, les dispositifs sont nombreux pour favoriser l'accession à la propriété.

La plupart de ces prêts répondent à des critères d'obtention spécifiques (conditions de ressource, achat de résidence principale, catégorie professionnelle, épargne préalable...) et sont réglementés.

Ils bénéficient de taux particulièrement attractifs parce que subventionnés par l'Etat ou par des organismes.

Généralement, ces prêts ne couvrent pas la totalité de l'emprunt.

- **Les prêts in fine** : pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur ne rembourse que les intérêts, ce qui réduit considérablement les mensualités. A l'issue du prêt, il rembourse le capital.

Les prêts in fine sont adossés à des placements, type assurance-vie, qui garantissent le remboursement et font fructifier le capital.

Ces prêts s'adressent plus particulièrement aux investisseurs locatifs car ils permettent de déduire des revenus locatifs la totalité des intérêts.

Enfin, surtout dans une période de taux bas, il est courant que le capital soit investi dans un placement d'un rendement supérieur au coût de l'emprunt.

- **Les prêts relais** : ils permettent d'acheter un bien avant même d'avoir vendu le bien précédent.

Leur durée maximale est de deux ans mais, compte tenu des taux généralement élevés, il est conseillé de ne pas dépasser une année.

L'organisme prêteur exigera éventuellement une expertise du bien à la vente pour fixer le montant du prêt qui ne pourra en aucun cas excéder 80% de la valeur estimée du bien à vendre.

Quelle durée choisir ?

La durée du prêt dépend du type de crédit choisi, certains étant limités dans le temps.

Pour les prêts classiques, la tendance est à l'allongement des délais, il n'est pas rare aujourd'hui de s'endetter pour une durée de 25 à 30 ans.

Attention toutefois, plus le prêt est long plus il coûte cher au final ce qui peut largement minorer la rentabilité de l'investissement.

En tout état de cause, pour bénéficier de l'assurance décès, l'âge limite de l'emprunteur à l'issue du prêt ne dépasse généralement pas 75 ans.

La durée moyenne d'un prêt est passée de 15 à 20 ans. La hausse des prix dans l'immobilier et la faiblesse des taux expliquent cette tendance.

Taux fixe ou variable ?

Le crédit à taux fixe est le plus courant car il offre l'avantage de la sécurité. Tout est connu à l'avance : le taux, qui ne bouge pas, les mensualités, le coût total du crédit.

Les taux variables sont plus aléatoires : ils varient en fonction d'un indice (généralement l'EURIBOR 1 an). Ils sont essentiellement intéressants lorsque les taux d'intérêts sont élevés puisqu'ils parient sur une baisse des taux.

La plupart des organismes proposent de « caper » les taux, c'est-à-dire de limiter leur variation à la hausse dans une fourchette comprise entre 1 et 3 points.

La variation des taux est répercutée soit sur le montant des mensualités soit sur la durée du crédit.

Les taux mixtes combinent les deux types de prêts (soit le taux est fixe pendant quelques années puis devient variable, soit une partie du capital est empruntée à taux fixe et l'autre à taux variable).

Est-il possible de faire évoluer son crédit immobilier ?

Les prêts modulables permettent d'ajuster, en cours de crédit, la durée du prêt en augmentant ou baissant ses mensualités selon sa situation.

Il est également possible de rembourser l'emprunt, en totalité ou en partie, par anticipation.

De même, vous pouvez passer d'un taux variable à un taux fixe.

Enfin, si les taux ont évolué de manière significative à la baisse, il peut être opportun de racheter son crédit pour bénéficier de taux plus avantageux.

Toutes ces options ont un coût qu'il est judicieux de négocier à l'avance avec l'organisme prêteur.