

## Le prêt immobilier

Que ce soit pour **l'acquisition de votre premier appartement, d'une nouvelle maison ou faire des travaux**, vous avez probablement besoin d'un financement sur mesure. Un **prêt immobilier** est alors nécessaire !



### Quel sera le montant du prêt ?

Pour fixer le montant à emprunter, vous devez d'abord déterminer le **montant total de l'investissement** : prix d'achat du logement, mais aussi coût des travaux éventuels, frais de notaire et commission de l'agence immobilière.

Vous devez ensuite recenser les **financements dont vous pouvez disposer** : outre vos économies personnelles, vous pouvez bénéficier d'aides familiales ou publiques, comme les prêts à taux zéro accordés par l'Etat ou certaines collectivités locales.

Vous pouvez transmettre à un enfant majeur les avantages à prêt générés par votre Livret d'épargne BFM Avenir

Votre apport personnel doit être suffisant pour couvrir au moins les frais de notaire, et souvent 20 % du prix d'achat.

**Le montant du prêt nécessaire est égal à la différence entre le montant à financer et vos ressources, sans oublier de conserver une réserve pour payer les frais de déménagement, d'équipement du logement.**

### Quelle sera la durée du prêt ?

La durée d'un prêt immobilier est variable. Elle dépend du montant emprunté et du taux d'intérêt, mais aussi de votre capacité d'endettement : les mensualités sont déterminées de façon à ne **pas dépasser un tiers de vos revenus**.

## A quel taux d'intérêt vais-je emprunter ?

Le taux d'intérêt ne doit pas être votre seul critère de choix : tenez compte du taux effectif global, (il inclut les frais de dossier et l'assurance) mais aussi de la possibilité d'adapter le montant des mensualités.

Vous avez le choix entre deux types de taux d'intérêt :

- Les **taux fixes** restent identiques pendant toute la durée du prêt : vous connaissez le montant des mensualités que vous aurez à payer jusqu'à la fin du prêt.
- Les **taux variables** sont généralement moins élevés, mais le **montant des mensualités pourra varier** pendant la durée du prêt, ce qui suppose que vos revenus soient suffisants pour couvrir une augmentation éventuelle des mensualités.

## La banque peut-elle me demander des garanties ?

Afin de garantir le remboursement du prêt, la banque peut demander un **cautionnement** par une autre personne ou un organisme spécialisé, une hypothèque conventionnelle, une inscription au **privilege des prêteurs de deniers** ou le **nantissement** d'un contrat d'assurance-vie ou de titres de participation.



## Puis-je renoncer à mon prêt immobilier ?

Avant de signer, la banque doit vous adresser une offre préalable, que vous devez relire avec attention avant de vous engager !

Vous avez d'abord un **délaï de réflexion** de 10 jours au cours duquel vous ne pouvez pas encore accepter l'offre.

Une fois que vous avez accepté l'offre de la banque et signé le contrat de prêt, vous avez **4 mois** pour annuler le prêt dans le cas où la vente ne se réalise pas.

Une fois que le prêt est réalisé, vous pouvez éventuellement effectuer des **remboursements anticipés**. La pénalité de remboursement anticipé qui est en général prévue par la banque ne doit pas dépasser 3 % du capital restant dû. Si le remboursement du prêt est causé par un décès, une cessation forcée d'activité ou un changement de lieu d'activité professionnelle, vous n'aurez pas d'indemnité à verser.

Besoin d'infos ?  
À votre disposition