

PRÉVENTION FINANCIÈRE DES OUTILS POUR VOUS INFORMER



LE PRÊT IMMOBILIER



**BANQUE FRANÇAISE
MUTUALISTE**

LA BANQUE DE CHAQUE AGENT DU SECTEUR PUBLIC



QUELS SONT VOS BESOINS ?

La première étape d'un projet immobilier est de déterminer **le montant dont vous avez besoin...**

- ◆ **Prix d'achat** du logement,
 - ◆ **Coût** des travaux éventuels,
 - ◆ **Frais de notaire** et **commission** de l'agence immobilière,
- ... et les **ressources** dont vous disposez :
- ◆ **Apport** personnel,
 - ◆ **Prêt familial** (aides, dons),
 - ◆ Prêts **aidés**,
 - ◆ Prêts **bancaires**.

ATTENTION

Les banques exigent en général un apport équivalent à **20 % du prix d'achat**. Dans tous les cas, l'apport doit au moins couvrir les frais de notaire.

Lorsque vous calculez votre apport, laissez-vous une marge pour faire face aux dépenses supplémentaires (équipement du logement, charges de copropriété, déménagement...).

À SAVOIR

De nombreux types de prêts bénéficient d'une aide **de l'état** :

- ◆ le prêt à taux zéro,
- ◆ le prêt à l'accession sociale,
- ◆ le prêt conventionné,
- ◆ le Prêt Épargne Logement...

D'autres organismes peuvent vous accorder un prêt : votre employeur, une collectivité locale, une mutuelle...

COMMENT CHOISIR SON PRÊT IMMOBILIER ?

Vous pouvez faire appel à votre banque, mais vous pouvez aussi faire jouer la **concurrence** ou **faire appel à un courtier**.

La durée du prêt dépend du **montant emprunté**, du **taux d'intérêt** et de votre **capacité d'endettement** (en général, la mensualité ne doit pas dépasser un **tiers** de vos revenus).

Ne comparez pas les offres sur la base du seul taux d'intérêt, mais sur le **taux annuel effectif global** qui comprend tous les coûts obligatoires liés au crédit. Le taux ne doit pas être le seul critère de choix : **la souplesse du crédit** (possibilité d'augmenter ou de diminuer les mensualités...) doit aussi être prise en compte.

À SAVOIR

Taux fixe ou taux variable ?

En règle générale, les taux variables sont moins élevés... mais plus risqués : si l'indice de référence monte, vos mensualités peuvent augmenter.

Certaines banques proposent des prêts avec des variations **plafonnées** pour limiter le risque (taux capés).

En tout état de cause, si vous choisissez un prêt à taux variable, vérifiez que vos revenus sont suffisants pour faire face à une **augmentation éventuelle des mensualités**.

ATTENTION

Le **Taux Annuel Effectif Global (TAEG)** est le taux qui intègre **tous les coûts liés au crédit** : intérêts et les frais **obligatoires** pour l'octroi du crédit : frais de dossier, d'assurance, etc.

QUE FAIRE UNE FOIS QUE VOUS AVEZ CHOISI ?

La banque doit vous adresser une **offre préalable**, valable 30 jours. Au terme du délai de réflexion de 10 jours, vous pouvez accepter l'offre.

Si la vente ne se réalise pas, vous pouvez annuler le prêt dans les **4 mois** suivant sa signature.

La banque peut vous demander des garanties.

- ◆ **Le cautionnement** : une personne (que vous connaissez ou un organisme spécialisé) prend l'engagement de rembourser le crédit en cas de défaut de paiement de votre part ;
- ◆ **L'hypothèque** ou **inscription de privilège de prêteur de deniers** : la banque peut faire saisir le bien immobilier en cas de non-remboursement du prêt ;
- ◆ **Le nantissement** : un contrat d'assurance-vie ou des titres sont mis à la disposition de la banque pour garantir le remboursement.

Dès la mise en place du prêt, vous pouvez éventuellement effectuer des **remboursements anticipés**.

À SAVOIR

Le remboursement anticipé doit être prévu dans l'offre préalable de prêt. Une indemnité est en général prévue par la banque, elle ne peut pas dépasser 3 % du capital restant dû, sauf si la vente est causée par un **décès**, une **cessation forcée d'activité** ou un **changement de lieu d'activité** professionnelle.

LES + BFM



Vous avez accès aux assurances proposées par la CNP⁽¹⁾ à des conditions très attractives.



Vous pouvez bénéficier, sous certaines conditions, de la caution de votre Mutuelle ou de votre employeur⁽²⁾.

À SAVOIR

Le coût de cautionnement par un organisme spécialisé représente environ 2 à 3 % du montant du prêt, avec remboursement d'une quote-part en fin de prêt.

Le coût d'une garantie par prêteurs de deniers ou par hypothèque varie entre 1 et 4 % du montant du prêt, sachant que la première est moins élevée que la seconde.

ATTENTION

L'offre préalable doit notamment contenir :

- un **échancier** distinguant les remboursements en capital et en intérêts ;
- le **Taux Annuel Effectif Global (TAEG)** ;
- les conditions de **l'assurance** (si proposée par la banque) ;
- avec un taux annuel variable, une **simulation de l'évolution des mensualités** en cas de variation des taux.

(1) Contrat d'assurance Groupe DIT - Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Temporaire Totale et Invalidité Permanente Totale souscrit par les mutuelles de la Fonction publique et la BFM en sa qualité d'intermédiaire en assurances (ORIAS n° 08 041 372) auprès de CNP Assurances et MFPrévoyance, sociétés anonymes régies par le Code des Assurances. Ce contrat est présenté par Société Générale en sa qualité d'intermédiaire en assurances (ORIAS n° 07 022 493). La garantie perte d'emploi n'est pas proposée par la Banque Française Mutualiste. La souscription d'un contrat d'assurance est obligatoire dans le cadre d'un prêt immobilier.

(2) Renseignements auprès de votre mutuelle (sociétaire de la Banque Française Mutualiste) ou du Point Habitat de la RATP (pour les adhérents de la MPGR).

Banque Française Mutualiste - Société anonyme coopérative de banque au capital de 118 763 309,50 EUR. RCS Paris 326 127 784. Intermédiaire en assurances (ORIAS n° 08 041 372). Siège social : 56-60 rue de la Glacière - 75013 Paris.

Société Générale - S.A. au capital de 1 066 714 367,50 EUR. RCS Paris 552 120 222. Siège social : 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris. Intermédiaire en assurances (ORIAS n° 07 022 493).

AR0000624 - 2020 - Crédit Photos : iStock
Document informatif



BANQUE FRANÇAISE MUTUALISTE

LA BANQUE DE CHAQUE AGENT DU SECTEUR PUBLIC

Appel non surtaxé 0 987 980 980

Du lundi au vendredi de 9 h à 20 h
et le samedi de 9 h à 14 h