

PRATIQUE Pour un premier projet immobilier, mieux vaut savoir parfaitement où on met les pieds

PRÊT : GARE AUX TRAQUENARDS

SÉBASTIEN TRANCHANT

Les acheteurs inexpérimentés sont des proies faciles pour les établissements prêteurs. Inventaire des principaux pièges à éviter.

1 Ne pas se limiter à l'offre de sa banque

Vous êtes client d'un établissement depuis plusieurs années et celui-ci vous fait une offre de crédit. N'acceptez surtout pas avant d'avoir pris le temps de visiter la concurrence. Partant du postulat qu'un client change rarement de banque, les enseignes ont tendance à « négliger » les propositions faites aux clients déjà fidélisés et portent souvent davantage leurs efforts commerciaux sur le recrutement d'une nouvelle clientèle. Les conditions d'emprunt d'un crédit immobilier doivent toujours faire l'objet d'une négociation. Mettre sa banque en concurrence avec quatre ou cinq établissements est primordial. Et, le cas échéant, n'hésitez pas à changer de crémerie. Ce n'est pas aussi compliqué qu'on le dit.

2 Préférer les taux fixes aux taux flottants

Votre banquier vous le proposera peut-être, mais ce n'est pas forcément le scénario le moins coûteux en ce moment. Actuellement, les taux fixes se stabilisent, contrairement aux taux ré-



visibles, qui ont plutôt tendance à monter. « Seulement un demi-point sépare ces taux sur 20 ans. Je conseille donc d'opter pour le taux fixe qui réserve moins de surprises », explique Sandrine Allonier, de Meilleurtaux.com. La formule de crédit à taux mixte (par exemple fixe à 3,60 % sur 7 ans et variable à maximum 6 % sur la deuxième partie du prêt) peut s'avérer également très intéressante. Sachant qu'un bien se conserve 7 ans en moyenne, c'est un moyen de bénéficier d'un taux très bas jusqu'à la revente. Donc, si vous cherchez la sécurité de votre budget, empruntez à taux fixe.



Difficile d'y voir clair dans ce que proposent les banques pour un premier achat. Un mot d'ordre : savoir négocier.

3 Ne pas faire l'impasse sur le crédit multiligne

Les prêteurs n'ont pas le réflexe de conseiller cette formule. Pourtant, là aussi, elle peut vous faire économiser quelques milliers d'euros. Quèsaco exactement ? Le crédit multiligne est un montage financier consistant à fractionner le capital emprunté sur des durées différentes. Par exemple, un couple emprunte 120 000 € sur 20 ans et 60 000 € sur 10 ans à un taux plus avantageux. Certes, qui dit deux crédits au lieu d'un dit doublement des frais de dossier et de garantie. Mais cette astuce baisse aussi le taux moyen global et demeure souvent rentable.

4 Ne pas négliger de négocier les frais de remboursement

Un premier achat immobilier est rarement l'achat d'une vie. Avec les années, la famille s'agrandit et il est fréquent de devoir revendre pour acheter plus grand. Or, sachez que si vous remboursez votre prêt plus rapidement, des frais sont prévus, pouvant atteindre 3 % du montant restant dû. Certaines banques hésitent à revoir cette clause, mais tout est négociable. « Il est possible d'abaisser ces frais de moitié, voire d'échapper à cette pénalité en s'engageant sur une revente au-delà de cinq années », ob-

serve Sandrine Allonier. Quoi qu'il en soit, cet arbitrage doit figurer noir sur blanc dans l'offre de prêt finale.

5 Ne pas souscrire l'assurance emprunteur de sa banque

Quand on sait que les frais d'assurance peuvent représenter jusqu'à 16 % du coût total du crédit, mieux vaut faire attention avant de signer n'importe quoi. Là encore, faites jouer la concurrence !



Depuis septembre 2010, la loi Lagarde permet à l'emprunteur de contracter

son assurance de prêt dans un autre établissement et au passage économiser plusieurs milliers d'euros. « Les demandes de délégation d'assurance sont devenues très fréquentes », assure Sandrine Allonier. Grâce à ce système, un couple de trentenaires qui souhaite emprunter 375 000 € peut ainsi économiser 10 000 € de frais en abaissant son taux d'assurance de 0,27 % à 0,11 %.

6 Ne pas négliger la clause de modularité du prêt

On y pense peu mais acheter aujourd'hui, c'est aussi anticiper sa situation de demain. Qui sait si, d'ici quelques années, vous ne pourrez pas augmenter vos mensualités de remboursement ? Ou, au contraire, avoir besoin de les suspendre pendant quelque temps ? Ne sachant pas à l'avance ce que la vie nous réserve, la modularité de son financement immobilier est une option à ne pas négliger. ■

■ LE BON RÉFLÈXE

Informez-vous ! Le site testepourvous.com propose des comparatifs et une information assez complète, notamment sur l'actualité immobilière. Vous pouvez aussi faire appel aux courtiers spécialisés. Le service est payant, mais c'est un coup de pouce utile pour décrypter le jargon bancaire et renforcer sa force de négociation.

CRÉDIT IMMOBILIER DE LA BANQUE POSTALE : LES MOINS DE 36 ANS PEUVENT EMPRUNTER MÊME SANS APPORT.

Emprunter, c'est toujours regarder plus loin
que le taux d'intérêt et tout comparer : les frais de dossier,
le coût des assurances, l'apport personnel demandé
et la qualité du conseil.

A La Banque Postale, les moins de 36 ans peuvent emprunter⁽¹⁾
même sans apport⁽²⁾ et 740 conseillers spécialisés en immobilier
vous accompagnent pour mettre en place le plan
de financement le plus adapté à votre projet.

Et pour compléter avantageusement le financement
de votre première résidence principale,
nous vous proposerons le prêt à taux zéro +⁽¹⁾.



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE.
L'ÉTAT VOUS SOUTIENT.

Pour votre crédit immobilier, consultez-nous :

☎ 3639⁽³⁾ | labanquepostale.fr⁽⁴⁾ | labanquepostale.mobi⁽⁵⁾ | bureaux de poste⁽⁶⁾

LA BANQUE POSTALE. BIEN PLUS QU'UNE BANQUE.



MAC SARTORI-GAD

⁽¹⁾ Offre réservée aux particuliers, après étude et acceptation définitive du dossier par La Banque Postale. Pour toute opération immobilière, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter les propositions d'offres de prêts qui lui sont faites. Toute vente ou construction est subordonnée à l'obtention du (des) prêt(s) sollicité(s). En cas de non obtention de ce(s) prêt(s), le demandeur sera remboursé par le vendeur des sommes qu'il aura versées. ⁽²⁾ Sous conditions. ⁽³⁾ 0,15 € TTC/min + surcoût éventuel selon opérateur. ⁽⁴⁾ Coût de la connexion selon fournisseur d'accès. ⁽⁵⁾ Coût de connexion et de communication selon le fournisseur d'accès ou l'opérateur de téléphonie mobile. ⁽⁶⁾ En fonction des jours et des horaires d'ouverture. La Banque Postale est une entreprise du groupe La Poste. La Banque Postale - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 2 342 454 090 € - Siège social : 115 rue de Sèvres, 75 275 Paris Cedex 06 - RCS Paris 421 100 645. Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 023 424.

COUP DE POUCE En 2012, l'Etat devrait intervenir dans l'amélioration énergétique des logements

FEU VERT POUR LA RÉNOVATION

SÉBASTIEN TRANCHANT

Le projet de loi de finances 2012, qui sera présenté le 28 septembre en Conseil des ministres, prévoit de réformer les aides à la rénovation énergétique des logements. Selon le quotidien *Les Echos*, l'articulation du crédit d'impôt développement durable et de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) doit être revue afin d'« encourager les bouquets de travaux, plus efficaces pour améliorer la qualité des bâtiments ». Concrètement, l'Etat prévoit le rétablissement du cumul de l'éco-

L'Etat prévoit le rétablissement du cumul de l'éco-prêt à taux zéro et du crédit d'impôt

PTZ et du crédit d'impôt, comme ce fut le cas entre 2008 et 2010. Ce cumul ne sera permis que sous un certain plafond de ressources, « proche de 30000 € par an », indiquent *Les Echos*. « Au-delà, les propriétaires devront encore arbitrer entre l'une et l'autre des deux aides. » D'autres bonnes nouvelles pourraient être annoncées : la durée de remboursement de l'éco-PTZ serait portée à 15 ans, et le crédit d'impôt relevé à 50 % sur les rénovations lourdes (actuellement, l'Etat rembourse entre 13 % et 45 % des dépenses engagées). « Ces premières annonces vont dans le bon



L'éco-prêt, l'aide à la rénovation énergétique des logements, sera revu en 2012 pour une meilleure facilité d'accès.

sens, car le niveau d'aide publique est lié à la performance énergétique des travaux réalisés », déclare Philippe Pelletier, président du plan bâtiment Grenelle.

Portes et fenêtres exclues

D'autres arbitrages, en revanche, font grincer des dents : le gouvernement envisage de restreindre le champ d'ap-

plication du crédit d'impôt, voire de le supprimer en ce qui concerne le remplacement des portes et des fenêtres, si l'opération n'est pas couplée à une rénovation du bâti. « Le gouvernement est trop radical, s'inquiète Philippe Macquart, directeur général de l'Union des fabricants de menuiseries extérieures (UFME). Si cette mesure est confirmée, c'est 30 % du marché qui

pourrait s'effondrer. » Lors du débat parlementaire, prévu dans la foulée, le texte pourrait évoluer. Philippe Pelletier voit déjà deux voies d'amélioration possibles. La première : la création d'un éco-prêt à taux zéro destiné aux copropriétés. La seconde : l'intervention d'une tierce partie indépendante permettant d'alléger le contrôle par les banques des dossiers de prêt. ■



Le PTZ est calculé selon divers critères.

Prêts à taux zéro : des aides difficiles à décrocher

PTZ+ et PPL 0 %, des appuis à ne pas négliger ? « Ce sont des coups de pouce indéniables, car ils permettent d'emprunter sans intérêts et donc de financer à moindre coût l'achat de sa résidence principale », rapporte Christine Vassal-Largy, expert immobilier chez Theasaurus, société de conseil en gestion.

Créé en début d'année, le PTZ+ est destiné aux primo-accédants et est octroyé sans condition de ressources. Son montant se calcule en fonction de la taille du ménage, de la situation géographique du logement, de son caractère neuf ou ancien et de son niveau de performance énergétique. En théorie, le prêt peut atteindre 40 % dans la limite de 359000 €. Mais dans les faits, une

telle aide reste difficile à décrocher. « A Paris, une grande partie du parc immobilier affiche des performances énergétiques médiocres, ce qui réduit considérablement les aides financières. A ce

Créé en début d'année, le PTZ+ est octroyé sans conditions de ressources

jour, le montant moyen accordé aux primo-accédants n'excède pas 20000 €, explique Sandrine Allonier, responsable des études économiques chez Meilleurtaux.com.

Raison de plus donc pour tenter de le cumuler au PPL 0 %, réservé aux primo-accédants candidats à l'acquisition d'une résidence principale dans la capitale et respectant les plafonds de ressources définis par la ville de Paris. « Le prêt atteint jusqu'à 39600 € et peut être majoré de 50 % sous condition », indique-t-on à la Mairie de Paris. Le PPL 0 % concerne à la fois les opérations dans le neuf et dans l'ancien. Résultat des courses : pour associer au mieux PTZ+ et PPL 0 %, il faut être primo-accédant, respecter les plafonds de ressources et pouvoir acheter intramuros un bien labellisé BBC (basse consommation). Si vous vous reconnaissez dans ce portrait-robot, vous faites partie des chanceux. ■ S.T.