



Credit-minute.fr

+ rapide et - cher

Le guide

pour optimiser
vos crédits

2008



Le guide pour optimiser vos crédits

Sommaire du Guide du crédit

- **Présentation** Page 3 à 4
 - Pourquoi un guide du crédit ?
 - Le crédit en France
- **Les acteurs du crédit** Page 5 à 9
 - Organisme de crédit immobilier
 - Courtier en crédit immobilier
 - Organisme de rachat de crédit
 - Courtier en rachat de crédit
- **Quelques bases du crédit** Page 10 à 14
 - Le taux de crédit
 - La capacité d'accès au crédit
 - Les lois du crédit
- **Les solutions crédit** Page 15 à 21
 - Crédit immobilier
 - Assurance crédit
 - Rachat de crédit
 - Crédit hypothécaire

Présentation

Pourquoi un guide de crédit ?

Le Guide du crédit : pour bien vivre ses crédits

Obtenir un crédit. Un crédit aux **meilleures conditions**. Un crédit **adapté à ses besoins**. Choisir le bon moment pour racheter son crédit. **Eviter les pièges** du crédit. Voilà l'objectif de ce **Guide du crédit**.

Le Guide du crédit : pour une meilleure qualité de vie

Signer un crédit rien de plus **banal**. Tout le monde en use, en abuse même parfois. Bien **choisi**, bien **négocié**, bien **calculé**, le crédit offre l'opportunité d'**améliorer son quotidien**, de rêver, de devenir propriétaire de sa maison... A l'inverse il peut mener au **surendettement**, à l'exclusion sociale. **Le Guide du crédit** vous permet de profiter de l'achat à crédit.

Le Guide du crédit : pour optimiser vos crédits

La **connaissance** est le premier rempart contre les **graves erreurs de gestion** liées aux crédits. Le **Guide du crédit** est conçu pour vous permettre de **profiter pleinement** de vos crédits sans pour autant en devenir l'esclave. En lien avec **Credit-minute.fr**, il peut même vous aider à réaliser de **belles opérations financières**.

Pourquoi ce guide du crédit ?

Vous envisagez d'**acheter une maison**, un **bien de consommation coûteux**, vous avez un projet de **voyage**, des enfants à loger pour leurs **études**... Vous voulez racheter vos crédits pour augmenter **votre pouvoir d'achat** ?

Grâce au Guide du crédit :

- vous vous adressez aux **bons interlocuteurs** pour obtenir votre crédit
- vous posez les bonnes questions à votre **courtier** ou à votre **banquier**
- vous réalisez des **économies** en baissant le coût global de vos **crédits**
- vous **financez** plus efficacement vos **projets**
- vous vous prémunissez contre le **surendettement**

Présentation

Le crédit en France

Achats à crédit : la moitié des Français concernés

Une récente enquête de l'**INSEE** révèle que près de la **moitié des ménages** français ont recours à l'achat à **crédit**. Un tiers des crédits est destiné à l'achat de la résidence principale. Un autre tiers est dévolu à la **consommation**, principalement pour l'acquisition d'un **véhicule**.

Le type d'achat à crédit varie selon l'âge

Toutes les **catégories socio-professionnelles** sont concernées par l'achat à crédit, ainsi que toutes les **classes d'âge**. Les raisons de l'endettement varient cependant en fonction des **périodes de la vie**. Les **plus jeunes** ont principalement recours au crédit à la **consommation**. Les **35-44 ans** s'endettent surtout pour l'habitat. Cependant ces données évoluent : les **moins de 30 ans** semblent faire une entrée massive sur le marché du crédit immobilier.

La conjoncture économique favorise l'achat à crédit

Avant le retournement de marché de 2008, la baisse générale des taux d'intérêts a accéléré le recours au crédit immobilier. La mise en place des dispositifs comme les lois Périssol, Besson et Robien ont favorisé le développement de ce type d'achat à crédit.

Achats à crédit : dans l'intérêt général

L'achat à crédit peut être un merveilleux instrument **de liberté**. Les chiffres attestent de l'importance du crédit dans l'économie et le **pouvoir d'achat** des ménages.

Par rapport à ses voisins, la France est un pays où l'on achète peu à **crédit**.

L'ensemble des acteurs économiques, des particuliers à l'Etat en

passant par **les entreprises**, ont intérêt à favoriser un développement sain **de l'achat à crédit**. Il est le signe d'une **économie prospère**.

Le crédit représente :

- un **levier de croissance** pour l'Etat
- un moyen d'**optimisation du budget** pour les particuliers
- une source de **financement des investissements** pour les entreprises

Les acteurs du crédit

Organisme de crédit immobilier

Organismes de crédit immobilier : l'embaras du choix

Pour financer votre projet d'**achat immobilier**, vous devez faire appel à un **organisme de crédit immobilier**. C'est un **partenaire** essentiel que vous devrez choisir parmi de très **nombreuses structures** de crédit immobilier. Vous aurez **l'embaras du choix** ! Depuis une vingtaine d'années et la **fin de l'encadrement du crédit**, les **banques classiques** proposent des crédits immobiliers, tout comme les **organismes spécialisés**.

Ce qu'il ne faut pas oublier de demander à votre banquier en crédit immobilier

Tout particulier peut obtenir des **informations sur les crédits immobiliers**, auprès de sa propre banque par exemple. En plus des évidentes questions sur les taux de crédit, voici ce qu'il faut demander à votre banquier en crédit immobilier :

- quels sont les prêts du secteur aidé ?
- à quels avantages fiscaux puis-je prétendre ?
- quels sont les divers frais à prévoir ?
- quel est le coût des assurances ?

Votre organisme en crédit immobilier doit en outre être en mesure de vous présenter diverses **simulations de financement** en fonction de votre **situation particulière**.

Quel organisme de crédit immobilier choisir ?

Les **banques de dépôts classiques**, très accessibles, ont placé le crédit immobilier au cœur de leur **stratégie commerciale**. En contrepartie du crédit immobilier, elles vous ouvrent un **compte courant** sur lequel vous devez verser vos revenus. La **durée du remboursement** est un gage de fidélité de votre part.

Pour faire face à cette concurrence, les **banques spécialisées** ont dû innover pour proposer des **formules de crédit immobilier** toujours plus intéressantes. Leur **spécialisation** et leur **connaissance** sont attractives. Elles ont l'avantage d'être « **plus souples** » et de proposer **une très large gamme de financements**, qui s'adaptent donc plus précisément aux **besoins des particuliers** (taux révisibles, financements intégraux, optimisation des prêts aidés...).



Le courtier en crédit immobilier peut vous guider

Les clients doivent pouvoir profiter de cette saine concurrence. Pour faire le bon choix parmi ces **offres de crédit immobilier** et obtenir la solution la plus adaptée à votre situation, nous vous conseillons de faire appel à un **courtier en crédit immobilier**.

Parmi les divers **avantages** associés à votre **crédit immobilier**, vous pouvez bénéficier par exemple, selon la négociation :

- du **financement de la totalité** du montant de votre **projet immobilier** (sans exiger d'apport personnel)
- de l'optimisation des prêts aidés (pour des mensualités constantes)
- d'une large gamme de **financements adaptés** à toutes les situations (crédit à taux révisable par exemple)
- d'un **différé** des 1^{ères} mensualités (pour s'installer)
- du **report d'échéance** (pour intégrer une dépense exceptionnelle)
- du **transfert du prêt** (sur une nouvelle acquisition)
- ...

Les organismes de crédit immobilier

Choisir un **organisme de crédit immobilier** c'est faire appel à un véritable **partenaire**. Les **banques spécialisées** ont l'avantage de proposer un spectre plus large de **services** et d'avantages divers. Mais aujourd'hui les formules des **banques de dépôts classiques** deviennent très **concurrentielles** et sont souvent très **pratiques** (proximité, accessibilité...)

Le choix d'un bon organisme de crédit immobilier vous permet de :

- **profiter de tendances favorables du marché (baisse des taux notamment)...**
- **bénéficier d'adaptations pratiques** (différés, reports...)
- **gagner du temps**
- **sécuriser vos investissements**

Un courtier peut vous permettre de trancher et de faire le **choix** qui convient précisément à **votre situation particulière**.

Les acteurs du crédit

Courtier en crédit immobilier

Qu'est-ce qu'un courtier en crédit immobilier ?

Un **courtier en crédit** ou **courtier en crédit immobilier** est un intermédiaire en opérations de banque. Il est placé **entre l'emprunteur et l'organisme de crédit immobilier**.

Les courtiers en crédit immobilier peuvent se constituer en **agence** ou être exclusivement présent **sur internet**. Cette dernière catégorie de **courtier en crédit** fait donc **l'économie de frais d'installation** et se concentre uniquement sur son rôle d'**intermédiaire en crédit immobilier**.

Pourquoi faire appel à un courtier en crédit immobilier ?

En **fin connaisseur du marché**, le **courtier en crédit immobilier** trouve le produit le mieux adapté au projet de chacun.

Grâce aux **accords privilégiés** qu'il a mis en place avec les **organismes de crédit immobilier**, le courtier obtient de meilleures conditions de crédit à ses clients. Meilleures en tout cas que s'ils avaient effectuées les démarches seuls !

- des taux de crédit immobilier **plus bas**
- des **prestations** plus intéressantes (financements à 100 %...)

Le **courtier en crédit immobilier** facilite les démarches. C'est lui qui présente le projet aux **différentes banques de crédit immobilier**. Il permet de **gagner un temps précieux**.

Crédit Immobilier Direct, courtier en crédit immobilier

Crédit Immobilier Direct est un courtier en crédit uniquement présent sur internet.

Credit-minute.fr est un site de Crédit Immobilier Direct. C'est l'un **des premier courtiers en crédit immobilier** de France. Les collaborateurs du courtier sont issus de formations très diverses : **banque, immobilier, assurance...**

Les courtiers en crédit immobilier

Vous cherchez à **financer un projet immobilier** ? Vous avez tout intérêt à faire appel à un **courtier en crédit immobilier**. Le peu qu'il vous en coûtera sera largement compensé par les **avantages** que vous en tirerez !

Vous gagnez en :

- **Rapidité** (il fait les démarches auprès de son réseau de partenaires)
- **Sérénité** (il défend votre projet et trouve le produit bancaire le plus adapté à votre situation)
- **Coût** (vous bénéficiez de son réseau et de son expertise, vous évitez les coûts de fonctionnement des organismes de crédit immobilier)
- **Maîtrise des risques** (vous profitez de ses connaissances juridiques)

L'avantage du courtier en ligne : **Vous ne payez rien** ! La prestation du **courtier en ligne** est en effet payée directement par **la banque qui octroie le crédit immobilier**.

Les acteurs du crédit

Organisme de rachat de crédit

Les banques classiques

Il est possible de renégocier son crédit immobilier **auprès de sa propre banque**. Vous pouvez ainsi faire jouer la concurrence avec les autres agences bancaires et compenser les pénalités de **remboursement anticipés**. Votre banquier risque de ne pas trop apprécier la démarche.

La situation se compliquera si vous voulez **intégrer l'ensemble de vos crédits** (consommation, travaux, crédits revolving...), dans l'opération de rachat de crédit. Seuls les **organismes de rachat de crédit spécialisés**, qui sont parfois des filiales des banques de dépôts classiques, accepteront de **racheter tous vos crédits**.

Les organismes de rachat de crédit

Le rachat de crédit est un métier de la banque à part entière. Les critères **d'acceptation de votre dossier** des **organismes spécialistes** du rachat de crédit sont plus souples, notamment sur :

- la **garantie** du nouveau crédit
- l'**activité** professionnelle
- le niveau des **revenus**
- l'**âge** de l'emprunteur.

Ces **organismes de rachat de crédit** sont moins connus que les banques de dépôt classiques. Les principales **banques de rachat de crédit** sont partenaires du courtier **Crédit Immobilier Direct**.

Sans changer de banque

Une fois que le contrat est signé avec l'**organisme de rachat de crédit**, c'est ce dernier qui **clôture vos crédits en cours**. La banque de rachat de crédit rachète vos crédits. La **nouvelle mensualité** est alors prélevée sur ce même compte bancaire par l'**organisme de crédit**. Vous ne changez pas de banque.

Les organismes de rachat de crédit

S'adresser directement et **seul** à un organisme bancaire peut s'avérer **fastidieux** et décourageant. Le **dossier** à constituer est conséquent, les **conditions** d'accord changent régulièrement. Nous vous conseillons donc de faire appel à des **intermédiaires**, spécialistes en **rachat de crédit**.

Le rachat de crédit est **une pratique plus développée** dans les **pays anglo-saxons**, où l'**endettement des ménages** est plus important qu'en France. Si la plupart des **banques de dépôt classiques** se lancent dans le rachat de crédit, les **organismes spécialisés** les plus connus sont anglo-saxons.

Les acteurs du crédit

Courtier en rachat de crédit

Le rachat de crédits : une démarche qui se développe

Le **rachat de crédits** peut être une **opération très payante**. De plus en plus de personnes utilisent le rachat de crédits et **améliorent ainsi leur situation d'endettement**.

Mais la démarche est souvent entravée par les **réticences des organismes bancaires**.

Si le rachat de crédits est en pleine expansion depuis une dizaine d'années c'est grâce à la **numérisation des échanges bancaires** mais surtout grâce à l'efficacité des **courtiers en rachat de crédit**.

Pourquoi faire appel à un courtier en rachat de crédits ?

Faire appel à un courtier pour une opération de rachat de crédit n'est pas obligatoire mais fortement conseillé. Tous les arguments plaident en faveur de l'intermédiaire :

- **la tranquillité** : vous lui transmettez votre dossier de demande, le **courtier en rachat de crédit se charge de tout !**
- **la rapidité** : le courtier en rachat de crédit dispose des outils pour **analyser et transmettre** votre demande sans perdre de temps !
- **l'efficacité** : grâce à son **réseau de partenaires bancaires** et **ses compétences d'expert**, le courtier en rachat de crédit **défend votre dossier** et obtient plus facilement **l'accord des banques**.

Crédit Immobilier Direct, spécialiste du rachat de crédit

Credit-minute.fr est un site du courtier en ligne **Crédit Immobilier Direct (CID)**.

Uniquement présent sur le web, l'intermédiaire en opération de banque s'est spécialisé dans le rachat de crédit, notamment pour les **propriétaires de logement**.

Face à une **demande croissante** Crédit Immobilier Direct a **simplifié ses procédures** au maximum pour devenir très intelligible et accessible au plus grand nombre.

Les courtiers en rachat de crédit

Facilité **d'accès aux crédits**, variations des taux d'intérêt, **surendettement**, crise du **pouvoir d'achat**... Si les Français n'ont pas atteint le **niveau d'endettement** des anglo-saxons par exemple, le **recours aux emprunts** s'est néanmoins développé ces **10 dernières années**. Ainsi, mécaniquement, les opérations de rachat de crédit sont de plus en plus fréquentes.

Le rachat de crédit, **pratique très technique**, ne s'est pas banalisé pour autant. Pour aboutir il nécessite des compétences particulières. Ainsi nous vous conseillons de confier la démarche à un **Intermédiaire en Opérations de Banque**.

Spécialiste des **arcanes bancaires**, les courtiers sont vos **partenaires** pour faire aboutir **efficacement et rapidement** vos démarches de rachat de crédit.

Quelques bases du crédit

Le taux de crédit

Le taux de crédit c'est capital !

Le taux de crédit, ou **taux d'intérêt**, est une **notion capitale** dans l'univers du crédit. Il traduit le **coût de l'emprunt** que vous contractez. La banque se rétribue en fonction de ce **taux de crédit**.

S'il existe des **indicateurs généraux quotidiens** des taux de crédit, qui révèlent une **tendance du marché**, ils peuvent varier sensiblement selon plusieurs critères :

- votre situation personnelle
 - la somme empruntée
 - l'apport personnel
 - la durée du crédit
 - l'âge
 - la situation professionnelle
 - la situation géographique
 - l'endettement
 - ...
- votre organisme prêteur
 - une banque spécialisée
 - une banque de dépôt classique
 - votre intermédiaire en opérations de banque
 - son réseau de partenaires bancaires
 - son influence auprès de ses partenaires

Le **TEG** (taux effectif global) est un **indicateur** encore plus précieux pour estimer le **coût d'un crédit**. Il combine **l'ensemble des frais** associés à l'emprunt : **frais de dossier, garanties**, coût de l'assurance... C'est un outil fort pratique qui permet d'obtenir d'un coup d'œil une **vision comparative des crédits**.

Risque ou sécurité des taux : quel crédit choisir pour votre crédit immobilier et votre rachat de crédit ?

Le **taux de crédit** est donc un critère essentiel lorsque l'on cherche à emprunter de l'argent. L'emprunteur peut choisir selon plusieurs formules :

- **le crédit à taux fixe**
Il est garant de la **sécurité du crédit**. Le taux ne bougera pas sur toute **la durée du crédit**.
- **le crédit à taux révisable**
Il varie selon la **tendance du marché**. Il peut permettre d'importantes économies si la tendance des **taux est à la baisse** ou se révéler très coûteux si les taux montent. Le **risque** peut cependant être **modéré** en appliquant un **taux révisable capé** (dont l'amplitude de variation est bloquée).



Les **prêts à taux révisables** représentent tout de même un **tiers des crédits**. Un certain nombre d'emprunteurs sont donc prêts à assumer **une part de risque** dans leur démarche.

Taux de crédit immobilier, taux de rachat de crédit : pourquoi votre courtier peut vous aider à obtenir un meilleur taux ?

Votre courtier en crédit immobilier ou en rachat de crédit est le partenaire idéal pour obtenir **les meilleurs taux de crédit** :

- placé au **cœur du système bancaire**, votre courtier est sensibilisé aux moindres **variations du marché**
- il négocie pour vous, avec ses partenaires, **les meilleurs taux possibles**

Crédit Immobilier Direct, **le premier courtier sur internet**, vous propose un **indice de référence des taux**, considéré comme un **baromètre très fiable du marché**. En plus de vous informer, **Crédit Immobilier Direct**, notamment via son site **Credit-minute.fr**, obtient les **meilleurs taux de crédit** auprès de ses partenaires bancaires, pour vos demandes de crédit immobilier et vos opérations de rachat de crédits.

Un bon conseil pour un bon taux

Le taux de crédit est la **variable de base de l'économie**. Il détermine **le prix de l'argent** à une période donnée.

Des indicateurs généraux sont publiés chaque jour. Ils révèlent « l'humeur du marché » et établissent les comportements à adopter. Ces outils généraux ne sont cependant que des **indicateurs**.

Les taux peuvent varier selon **divers critères** : la situation de l'emprunteur, les sommes prêtées...

Grâce à leurs compétences et leurs situations privilégiées, **les courtiers** peuvent agir sensiblement sur **les taux de crédits**.

Quelques bases du crédit

La capacité d'accès au crédit

Qu'est-ce que l'apport personnel ?

Un certain nombre de données peuvent influencer l'**accord des banques** et le coût des crédits. Elles concernent votre **situation en amont du crédit** et tiennent compte de vos revenus **en aval de l'opération**.

L'**apport personnel** est une variable importante du crédit immobilier. Il s'agit de la somme d'argent que vous pouvez engager pour **votre projet** avant d'avoir contracté **votre crédit**. Ce **capital** engagé, qui peut être composé de sources différentes (économies, produit d'une vente précédente, donation), sert de base aux **organismes financiers** pour vous accorder un **crédit immobilier** ou un rachat de crédits et à quel coût. Certaines banques exigent 10% d'apport personnel pour accorder un crédit.

Qu'est-ce que la capacité d'emprunt ?

La capacité d'emprunt dépend de vos revenus et de votre **taux d'endettement** (que l'on obtient en divisant l'ensemble de vos **charges** par vos **revenus**). Depuis le vote de la loi Neiertz en 1990, le **taux d'endettement légal** a été fixé à 33%. En pratique, ce taux peut varier. **Les hauts revenus** peuvent logiquement se permettre d'élever ce taux en conservant un niveau de vie correct. Le revenu disponible, ou « reste à vivre », est la somme qu'il vous reste en fin de mois.

Pour un crédit immobilier comme pour **un rachat de crédits**, les organismes prêteurs seront d'autant plus « généreux » sur les conditions de leur prêt qu'ils seront certains de « récupérer » l'argent qu'ils vous ont prêté.

Simulation sur le web

Le rôle de **votre courtier** est de vous informer sur **vos possibilités d'emprunt** et de vous mettre en contact avec la banque qui vous fera **la meilleure offre possible** en **crédit immobilier** ou en **rachat de crédits**.

Grâce aux **diagnostics en ligne** de **Crédit Immobilier Direct**, faites une **simulation** de votre crédit.

Aux sources du crédit

L'obtention et le **coût du crédit** sont soumis à des **règles précises**. Capacité d'emprunt, taux d'endettement, reste à vivre, apport personnel... autant de **variables** qui influencent votre projet de **crédit immobilier** ou de **rachat de crédit**.

Ces règles ont été mises en place, le plus souvent, pour **protéger l'emprunteur et le prêteur** contre d'éventuelles **incapacités de remboursement**. Elles peuvent cependant faire l'objet de variations et de négociations.

Un courtier comme **Crédit Immobilier Direct** vous propose une simulation en ligne pour estimer le **coût potentiel de votre crédit** et **évaluez votre revenu disponible**. Faites un **diagnostic** sur le site **Credit-minute.fr**.

Quelques bases du crédit

Les lois du crédit

Pourquoi encadrer légalement le crédit ?

Malgré le contexte d'**économie libérale**, l'Etat français a cherché, pour diverses raisons, à **encadrer l'accès au crédit**. Au cours de la fin des années 60 il s'agissait de **juguler l'inflation**. L'accès au crédit était soumis à des **mesures de limitation**.

Aujourd'hui, les instances légifèrent notamment pour **enrayer la spirale infernale du surendettement**, pour protéger les consommateurs des excès de la **société de consommation**

Ainsi la plupart des **lois du crédit** visent à offrir des garde-fous aux personnes qui contractent des crédits :

- favoriser la diffusion de **l'information** sur les crédits
- favoriser **les délais de réflexion**
- **responsabiliser les prêteurs**

Les principales lois du crédit

Depuis une vingtaine d'années, l'**arsenal législatif** s'est fortement étoffé en matière de **crédit à la consommation**. En voici quelques exemples :

Endettement maximum

La **loi Neiertz** de 1990 limite à **33 %** de leurs revenus la **capacité d'emprunt** des personnes.

Délai de rétractation

La **loi Neiertz** accorde un **délai de 7 jours de rétractation** à toute personne ayant signé un accord de rachat de crédit.

Renouvellement de contrat

Grâce à la **loi Chatel**, la **reconduction tacite** de tout contrat de crédit n'existe plus. Le prestataire doit avertir son client **3 mois** avant la fin de son contrat.

Etat de situation

Toujours selon la **loi Chatel**, le prestataire en **crédit revolving** est tenu **d'informer** périodiquement son client de l'état exact de son endettement.

Prix des services, mouvements sur les comptes

La **loi Murcef** impose la **transparence sur le prix** des différents services proposés par votre banque. L'organisme bancaire doit **informer mensuellement** son client des **mouvements opérés sur ses comptes**.

Délai avant la signature d'un crédit immobilier

Les organismes de crédit immobilier doivent communiquer **une offre préalable de prêt** par courrier, valable pendant au moins 30 jours. Cette offre ne peut être acceptée avant un **délai de 10 jours**.



La loi favorise le recours au crédit immobilier

Depuis une vingtaine d'année, les législateurs ont favorisé la constitution de **patrimoine immobilier** des personnes, donc incité au crédit immobilier, par l'économie d'impôts. Les lois **Périssol**, de **Robien** et **Besson** cherchent globalement à encourager les contribuables à participer à la **construction de logement** et à l'**achat locatif**.

Les conseils de votre courtier en crédits

Qu'il s'agisse pour vous de contracter un **crédit immobilier** ou d'envisager un rachat de crédits, votre courtier est en mesure de vous dispenser des **conseils impartiaux** et de vous informer sur les **lois du crédit**. Cet intermédiaire entre **vous** et l'**organisme prêteur** vous aide à **réussir vos opérations** et vous éclaire sur votre **démarche de crédit**.

Crédit cadré

Les lois sur le crédit aujourd'hui cherchent essentiellement à **réguler les rapports** entre les **particuliers** et les **organismes prêteurs**. **Information** et **responsabilisation** sont les maîtres mots qui guident le **législateur** pour limiter les **déboires individuels** et éviter les **crises de système**.

En sa position d'intermédiaire, le courtier en crédit immobilier ou en **rachat de crédits** est en mesure de vous **informer** sur la législation en cours, vous **mettre en garde** s'il y a lieu, vous **encourager** et vous **aider** à agir.

Crédit immobilier

Crédit immobilier : constituer son dossier

Vous envisagez de **souscrire un crédit immobilier**. La démarche est conséquente. Elle implique de prendre de multiples paramètres en considération. **Durée du crédit, types de crédits, organismes de crédit, apport personnel, reste à vivre...** vous devez faire les bons choix pour **réussir votre projet**.

Crédit immobilier : sur quelle durée s'engager ?

La **durée de crédit** joue directement sur le **niveau des mensualités**.

A emprunt égal, plus la durée du crédit est longue, moins les mensualités seront élevées. En revanche, les banques vous proposeront des **intérêts plus élevés** pour compenser les risques **de défaut de paiement**.

Au-delà de la question des taux, plus **la durée du crédit** est longue, plus elle coûte chère à terme. La logique veut donc que pour **payer moins** il faut **emprunter moins longtemps**. Il faut trouver un subtil équilibre entre la **durée du crédit**, ce qu'il coûtera à terme, et la capacité de remboursement mensuelle.

De nombreux crédits pour l'immobilier

En fonction de votre situation financière, professionnelle, sociale... vous pouvez prétendre à des **crédits immobiliers** spécifiques. Ils peuvent être cumulés dans votre **plan de financement**. En voici quelques exemples :

- **Le crédit à taux zéro**
Ce crédit est accordé sous certaines conditions aux personnes à revenus modestes.
- **Le crédit 1% logement**
Ce crédit, aussi appelé 1% patronal, est accordé aux salariés d'une entreprise sous certaines conditions.
- **Le crédit pass-travaux**
Ce crédit est signé pour une durée de 10 ans, pour la rénovation d'un logement.
- **Le crédit relais**
Il s'agit d'un crédit utilisé pour financer une acquisition en attendant la vente d'un autre logement.
- **Le prêt conventionné**
Grâce à une convention signée avec l'Etat, qui permet l'accès à des allocations spéciales, ce crédit diminue les charges de remboursement pour l'emprunteur.
- **Le prêt d'accession sociale**
Crédit accessible aux personnes dont les ressources sont en dessous de certains plafonds.
- ...



Bien négocier son crédit immobilier

Un contrat de **crédit immobilier** n'est pas une entité. Il contient de nombreux « postes » qui génèrent des **charges complémentaires**. Elles peuvent faire l'objet de **négociations**. Votre courtier en crédit immobilier (4) peut vous aider à négocier et vous permettre de réaliser **d'importantes économies**. Il peut négocier :

- **Les frais de dossier du crédit immobilier**
Pour prendre en charge votre dossier l'**organisme bancaire** va facturer des **frais**. **Ils sont négociables !**
- **L'assurance du crédit immobilier**
La banque propose généralement une **police d'assurance** associée à votre crédit immobilier. Vous n'êtes pas obligé d'y souscrire. Vous pouvez assurer votre crédit auprès d'une autre compagnie, **moins coûteuse !**
- **La modulation des remboursements du crédit immobilier**
En cas de problème ponctuel de **remboursement**, ou au contraire si vous bénéficiez de ressources supplémentaires, vous devez pouvoir **moduler votre crédit** : rembourser plus ou moins selon votre situation. **Ça se négocie !**
- **La garantie du crédit immobilier**
Pour s'assurer de votre remboursement, la banque dispose de modes de garanties diverses : l'hypothèque, **la caution mutuelle** ou **le privilège de prêteur de deniers**. L'hypothèque est la **garantie** la plus couramment utilisée. Elle peut s'appliquer sur le bien que vous êtes en train d'acheter. Si vous ne pouvez faire face à **vos crédits** la banque peut le vendre aux enchères judiciaires. Négociez pour obtenir **la garantie de crédit la moins coûteuse !**
- **Le remboursement anticipé du crédit immobilier**
En cas de **revente du bien immobilier** avant la fin du crédit, la banque prélève une **indemnité**. **Elle peut être négociée !**

Les multiples facettes du crédit immobilier

Crédit immobilier est un terme générique qui englobe quantité de **paramètres**.

La **durée** de votre **crédit immobilier** est le pivot de votre réflexion. Elle joue sur le **taux de votre crédit immobilier**, sur votre « **reste à vivre** »...

Pour optimiser votre dossier, vous devez par ailleurs savoir qu'il est possible de combiner plusieurs types de crédits immobiliers. Les particularités de votre situation peuvent ouvrir des droits sur divers crédits aidés et faciliter votre accession à la propriété.

Un **dossier de crédit immobilier** est certes composé de la somme d'argent que vous empruntez et du taux associé, mais il faut y ajouter de nombreux éléments comme **l'assurance**, les **frais de dossier**, les **garanties**... Tous ces points inhérents à votre dossier ont une forte influence sur le coût final de votre **crédit immobilier**. **Ils sont négociables !**

N'hésitez pas à vous faire **conseiller** par un **courtier en crédit immobilier** qui saura vous **informer**, vous **guider** et vous permettre de **baisser le coût de votre crédit immobilier**.

Les solutions crédit

Assurance crédit

Pourquoi assurer ses crédits ?

Les **assurances crédits** couvrent les emprunteurs contre les **défauts involontaires de paiements**, les **faits imprévus** qui les empêchent **temporairement** ou **définitivement** de faire face à **leurs échéances** : **accident, maladie, décès**. Vous êtes protégés en cas d'**incapacité de travailler**, de **perte d'autonomie**. Schématiquement, en cas de problème, vous pouvez **conserver votre patrimoine** et, en cas de décès, éviter de transmettre vos **dettes à vos descendants**.

Une assurance crédit pour tous types de crédits

L'**assurance crédit** couvre la banque contre tous **risques** d'impossibilité de remboursement. Voilà pourquoi elle est **obligatoire** et **inhérente** à tous crédits. Pour les crédits immobiliers comme pour les opérations de rachat de crédits, **vous devez souscrire une assurance**. Dans les deux cas, **seule l'assurance décès-invalidité** est obligatoire. L'**assurance perte d'emploi** n'est pas toujours exigée.

Gagner de l'argent sur son assurance

L'assurance est une **variable « discrète »** de la constitution de son **dossier de crédit**. On a tendance à la « négliger ». Pourtant elle représente une part non négligeable du **coût d'un crédit**. L'assurance s'intègre dans le taux effectif global (TEG).

La banque qui vous accorde un **crédit** vous propose conjointement une assurance.

Une **démarche commerciale** légitime certes, mais qui contribue à augmenter la **marge de l'organisme financier**. Rien ne vous empêche de faire appel à **une autre compagnie d'assurance** et trouver un **service égal** pour un prix moins élevé.

Grâce à son réseau de compétences, votre **courtier en crédit** et en **crédit immobilier** peut vous faire **économiser beaucoup d'argent** en **baissant le coût de votre assurance** et le **coût de votre crédit**.

Comment trouver l'assurance pour son crédit ?

L'**assurance** est une composante inhérente de tous les crédits. **Crédits immobiliers, rachat de crédits...** vous devez considérer cette « variable » importante qui pèsera dans le **coût de votre crédit**.

A service égal, vous avez donc tout intérêt à **faire des économies sur le coût de l'assurance**.

Les **organismes prêteurs** proposent leur propre **contrat d'assurance**, associé au crédit, comme constitutif d'un « package ».

Mais libre à vous de l'accepter. Vous pouvez tout à fait **dissocier l'assurance** du crédit qui vous est accordé et missionner **votre courtier** pour qu'il trouve une **assurance moins coûteuse** et **baissé ainsi le coût de votre crédit**.

Rachat de crédit

Le rachat de crédits débarque en France !

Les **opérations de rachat de crédits** sont très répandues dans les pays anglo-saxons, beaucoup plus qu'en France en tout cas. Mais elles tendent enfin à se développer chez nous aussi depuis **le début des années 2000**. Près de 5 millions de personnes en auraient profité en 2007 !

Le rachat de crédit, pour retrouver l'équilibre

Le **rachat de crédit** ou **restructuration de crédits**, consiste à rassembler divers crédits pour n'en faire qu'un seul. Les buts de l'opération sont :

- de faire **baisser le montant des mensualités**
- de **simplifier la gestion** de son budget en **réduisant le nombre de créanciers**.

Le **rachat de crédit** est fortement préconisé lorsque les personnes ne peuvent plus **faire face à leurs crédits**, ou rencontrent des **difficultés** à les assumer. Les **mensualités** deviennent trop élevées et prennent une part trop importante sur le budget. L'accumulation de **crédits consommation**, de **crédits revolving**, de **crédit auto**, de crédits immobiliers... finit par être insoutenable et déstabilise durablement l'équilibre financier.

Le **rachat de crédit** est une solution pour reprendre pied sur tous les plans : **économique, social et moral** bien sûr !

Le rachat de crédit hypothécaire

Même pour les personnes inscrites au **Fichier central des chèques impayés (FCC)**, interdits bancaires, comme au **Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP)**, le rachat de crédit est possible.

Ces personnes peuvent bénéficier d'un rachat de crédit si elles sont **propriétaires de leur logement**. La valeur de l'habitation permet de mettre en place un rachat de crédit avec garantie hypothécaire.

Crédits immo + crédits conso + prêt de trésorerie

Le **rachat de crédits** peut s'appliquer à tous types de crédits, les **crédits conso** et les **crédits immo** séparément ou cumulés.

L'opération peut en outre s'agrémenter d'un **crédit personnel complémentaire**.

Pour en bénéficier c'est très simple, il suffit de prévoir une somme d'argent supplémentaire dans son **nouveau crédit global**.



Courtier et rachat de crédit en ligne

Nous vous conseillons de faire appel à **un courtier** pour garantir le maximum de chances de réussite dans votre **opération de rachat de crédit**. L'intermédiaire aura plus de poids pour **négoier auprès des banques** le meilleur taux pour votre crédit final.

Le **rachat de crédit en ligne** est la solution la plus confortable et la plus rassurante.

Rapidité, efficacité, suivi personnalisé, sont les trois piliers sur lesquels repose la prise en charge de votre dossier par **Crédit Immobilier Direct**.

Le rachat de crédit, une solution pour maîtriser son budget

De plus en plus de personnes font appel aux **spécialistes du rachat de crédit** en France. Cette opération bancaire entre enfin dans nos mœurs en s'adressant à un **public très disparate**:

- les personnes simplement endettées qui veulent **rééquilibrer leur budget**
- les personnes surendettées qui veulent **reprendre pied** par cette solution

Le rachat de crédit est une **solution très souple**, qui s'adapte à **tous les crédits** : crédit consommation, crédit automobile, crédit immobilier... Il permet en outre de dégager des liquidités si on y intègre une **somme d'argent complémentaires**.

Pour les propriétaires, il peut être garanti par une hypothèque, on parle alors de **rachat de crédit hypothécaire**.

En faisant appel à un courtier, il est possible de mettre en place un **rachat de crédit via internet**. On parle alors de **rachat de crédit en ligne**.

Crédit hypothécaire

La garantie est inhérente au crédit

Comme l'**assurance**, la garantie est inhérente à la **demande de crédit**. Il existe deux grands types de garanties : la **caution** et l'**hypothèque**. La garantie couvre le prêteur contre **les défaillances de l'emprunteur** pour les sommes non couvertes par l'assurance.

Principe de l'hypothèque

L'**hypothèque** est une **garantie de bonne fin** pour la banque. Elle peut être mise en place pour les **crédits immobiliers** bien sûr, mais également pour tout autre type de **crédit**. La condition sine qua non à sa mise en place, est de posséder un bien, un **patrimoine à donner en garantie**. Il permet de financer l'**achat d'une habitation**, l'**acquisition d'un terrain**, la **rénovation d'une maison...** Il est également utilisé pour **garantir un rachat de crédits**. Le **patrimoine** mis en garantie appartient toujours à l'emprunteur qui peut en faire ce que bon lui semble : **travaux, mise en location...** En revanche, si le **patrimoine hypothéqué** est vendu, le crédit est automatiquement remboursé.

Différents types de crédits hypothécaires

Derrière le terme générique de « crédit hypothécaire » se dissimulent en réalité plusieurs formules :

le crédit hypothécaire à terme fixe : ici, seuls les **intérêts du crédit** sont payés tous les mois. Le **capital** est remboursé en **une seule fois à une date convenue**. La formule est intéressante pour ceux qui attendent la réception d'une somme importante.

le crédit hypothécaire à mensualités variables : le **remboursement évolue** à la baisse chaque mois car les **intérêts** sont basés sur le **montant restant dû**. Le coût de la formule est du coup moins élevé que celle à **mensualités fixes**.

le crédit hypothécaire à mensualités constantes : la mensualité est constante. Cependant la proportion du capital grandit progressivement et celle des intérêts baisse progressivement.

L'hypothèque : la garantie sous contrôle

Le crédit hypothécaire est moins répandu en France que dans les pays anglo-saxons. « Crédit immobilier » et « crédit hypothécaire » sont d'ailleurs désignés par un seul et même terme : « mortgage ».

Les avantages du crédit hypothécaire sont pourtant flagrants. Il permet par exemple d'obtenir des crédits supplémentaires avec la valorisation de son logement. Mais attention, en France, le crédit hypothécaire est plus encadré qu'aux Etats-Unis notamment. La solvabilité des emprunteurs est dûment vérifiée, pour éviter quelques délicates situations de fort endettement voire de surendettement.



Crédit hypothécaire et rachat de crédits

Cependant le **crédit hypothécaire** peut être également utilisé pour rétablir une situation de **déséquilibre budgétaire**. La garantie hypothécaire est une **caution individuelle** qui permet de couvrir **tout type de crédits**.

Une opération de **rachat de crédits** peut donc être **garantie et facilitée**, par la mise en place d'un **crédit hypothécaire**.

Le crédit hypothécaire

Chaque **crédit** doit être assorti d'une **garantie**. D'autant plus s'il s'agit de crédits importants et à longs termes. Parmi les deux systèmes les plus répandus, la **caution** et l'**hypothèque**, ce dernier semble le plus **pratique** et le plus **solide**.

Le **patrimoine** qui fait l'objet du crédit peut lui-même servir de **garantie**. Ce qui n'empêche nullement de **jouir librement du logement** (y faire des travaux, le louer...)

Le **crédit hypothécaire** peut être utilisé pour la mise en place d'un **rachat de crédits**.

Le **courtier en crédit** est l'intermédiaire qui pourra vous guider pour monter votre dossier de **rachat de crédits** ou de **crédit immobilier** et obtenir l'**accord des banques** et les **meilleurs taux**.