



Acheter sa maison ou son appartement : combien cela coûte vraiment ?

ACE Crédit, courtier en crédit immobilier, fait le point sur les « frais cachés » liés à l'acquisition d'un bien immobilier

Les taux des crédits immobilier sont bas, les prix de l'immobilier augmentent moins vite, voire sont en baisse sur certaines régions, les vendeurs sont ouverts à la négociation... Le moment est idéal pour devenir propriétaire !

Avant de s'engager en souscrivant un prêt immobilier qui devra être remboursé sur une longue période de 10, 20 ou 30 ans, il est essentiel d'évaluer correctement son budget. Au-delà du coût du crédit immobilier, l'acquisition engendre des frais auxquels les particuliers ne pensent pas toujours et qui ne sont pas négligeables. ACE Crédit fait le point sur ces « frais cachés ».

- **Les frais liés à la signature du compromis de vente**

Au moment de la signature du compromis de vente, l'acquéreur doit verser un acompte au vendeur. Celui-ci est négociable mais représente en général 10% du prix d'achat du bien immobilier. Cette étape intervient alors que l'acquéreur n'a pas encore souscrit son crédit immobilier : c'est donc l'apport personnel qui doit permettre de couvrir cette première dépense. En cas de rétractation injustifiée de l'acquéreur, le vendeur est en droit de conserver l'acompte.

- **Les frais de dossier**

Situés en moyenne entre 600 et 1000 €, ils peuvent atteindre jusqu'à 1% du capital emprunté, mais sont souvent négociables selon le profil de l'emprunteur. Certains crédits, comme le prêt à taux zéro, sont exempts de frais de dossier. Lorsque l'acquéreur passe par un courtier en crédit, les honoraires perçus par celui-ci se substituent à ceux demandés par les organismes bancaires : l'opération est donc neutre financièrement pour l'emprunteur, le service personnalisé en plus. Chez ACE Crédit, ces frais sont plafonnés à 950 €.

- **Les garanties bancaires**

Elles protègent les banques contre les risques d'impayés. La **caution**, garantie largement utilisée par les organismes de prêt, représente en moyenne 2 % du montant emprunté. Son coût se compose d'une commission et d'une participation au fonds mutuel de garantie (FMG). « *La bonne nouvelle c'est que près de 75 % de la somme versée au FMG est récupérée par les emprunteurs, soit lorsque le crédit est totalement remboursé, soit en cas de revente du bien immobilier* », précise Joël Boumendil, président d'ACE Crédit.

Il existe d'autres garanties comme l'**hypothèque** ou le **nantissement** qui nécessitent un acte notarié, mais elles coûtent légèrement plus chères et la somme engagée ne peut être récupérée (L'**hypothèque** engage un emprunteur

à remettre un bien à son créancier en cas de défaut de paiement. Le **nantissement** consiste à apporter en caution au banquier un bien immobilier ou des valeurs mobilières).

Le choix de la garantie dépend principalement du profil de l'emprunteur.

- **Les assurances obligatoires**

« *Le taux n'est pas l'unique paramètre dans le crédit. Les assurances sont aussi importantes à étudier, comparer et négocier* », explique Joël Boumendil.

L'**assurance décès-invalidité** (ADI) est indispensable. Son coût varie d'une compagnie à l'autre et selon le type de contrat, mais aussi selon l'âge de l'emprunteur et son état de santé. Il représente en général près de 10 % du crédit.

Les banques exigent souvent la souscription d'une **assurance chômage ou perte d'emploi**, qui s'élève entre 0,3 et 0,7 % du capital emprunté. Elle n'est pas obligatoire, mais conditionne parfois l'obtention du crédit.

- **Les frais de notaire**

Ils représentent 2 à 3% du bien immobilier dans le neuf, 7 à 8% pour un logement ancien ou un terrain à bâtir.

- **La taxe foncière**

Elle est répartie *prorata temporis* entre le vendeur et l'acquéreur. Elle est calculée en fonction de l'adresse du logement et du taux d'impôt voté par la collectivité territoriale.

- Si le bien acheté se trouve dans une copropriété, l'acquéreur doit prévoir le **remboursement de l'avance de charges** au vendeur ainsi que les frais d'ouverture du compte auprès du syndic s'il y en a.
- Pour l'achat d'une maison neuve, l'Etat peut également demander le paiement de différentes taxes : **taxe locale d'équipement, taxe départementale espaces naturels sensibles, participation pour raccordement à l'égout**. Leurs montants varient d'une ville à l'autre, la mairie peut vous renseigner sur ce point.

Faire appel à un courtier permet d'éviter les mauvaises surprises

Les courtiers en crédit recherchent et négocient auprès des banques les meilleures conditions d'emprunt pour leurs clients, selon leur profil. Ils conseillent et accompagnent les acquéreurs dans la préparation de leur dossier et en évaluent la faisabilité en prenant en compte l'ensemble des paramètres financiers. Des conseils sans surcoût qui évitent aux particuliers les mauvaises surprises d'une sous-estimation du coût réel de l'accession à la propriété. Ils négocient bien entendu le taux du crédit, le montant des assurances, les conditions de remboursement anticipé, la modularité du prêt, la garantie... mais sont aussi là pour conseiller et alerter les acquéreurs sur tous les frais annexes liés à un achat immobilier.

Retrouvez tous les conseils de Joël Boumendil et bien d'autres astuces pratiques dans « DEVENIR PROPRIÉTAIRE, C'EST MALIN » !



De l'élaboration du budget à la remise des clés, en passant par les visites, les démarches, la signature, le déménagement, mais aussi tous les trucs et astuces, bons plans, pièges à éviter... Ce livre présente les informations essentielles sur la meilleure façon de devenir propriétaire, sans s'éparpiller, sans rien oublier et surtout sans stresser.

Quotidien Malin Editions

Prix : 20 €

Disponible en numérique : 13,99 €

384 pages

Auteur : Patricia Moréreau, avec la collaboration de 3 experts : Joël Boumendil, Thibault Chanel, Alexa Funès.

Pour recevoir un exemplaire du guide, n'hésitez pas à nous contacter !

A propos de ACE Crédit

Créé en 1995, ACE est l'un des premiers acteurs historiques du marché du courtage en prêt immobilier. ACE négocie pour les emprunteurs le crédit immobilier le plus adapté à leur projet : taux, assurances, garanties, conditions de remboursement anticipé, aides, etc.

En agence ou via Internet, les 250 conseillers ACE, formés aux techniques du crédit et maîtrisant parfaitement les produits bancaires, suivent et accompagnent leurs clients, du premier contact à la signature chez le notaire.

ACE possède 50 agences réparties sur le territoire, dont 10 en Ile-de-France. ACE a distribué plus de 100 000 prêts immobiliers depuis 1995, dont 8 983 en 2013, pour un montant total de 2 milliards d'euros.

ACE est le partenaire exclusif du site SeLoger.com pour l'activité de courtier en crédit immobilier.

www.acecredit.fr

Contacts presse – Agence Kalaapa :

Audrey BIZET

audrey.bizet@kalaapa.com

06 24 88 06 69

Virginie SENIZERGUES

virginie.senizergues@kalaapa.com

07 82 07 97 96