

- Crédit immobilier -

acecrédit.fr fait le point sur les frais annexes liés à l'acquisition d'un bien immobilier

Avant de s'engager en souscrivant un prêt immobilier sur une longue période de 10, 20 ou 30 ans, il est essentiel d'évaluer correctement son budget. Au-delà du coût des mensualités pour rembourser son crédit immobilier, l'acquisition engendre des frais auxquels on ne pense pas toujours et qui sont pourtant loin d'être négligeables.

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 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

Ils se situent en moyenne entre 600 € et 1000 € et peuvent atteindre jusqu'à 1% du capital emprunté. 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 acecrédit.fr, ces frais sont plafonnés à 950 €.

Les garanties bancaires

Elles protègent les banques contre les risques d'impayés. La caution est de loin la garantie préférée des établissements bancaires. **Elle représente en moyenne 1.2% du montant emprunté**. Son coût se compose d'une commission et d'une participation au fonds mutuel de garantie (FMG). 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.

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

L'assurance décès-invalidité, obligatoire, représente en général près de 10 % du crédit. Son coût varie d'une compagnie à l'autre et selon le type de contrat, l'âge de

l'emprunteur et son état de santé.

Les banques peuvent aussi exiger 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 *pro rata 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, il faut également prévoir le paiement de différentes taxes telles que la **taxe locale d'équipement, taxe départementale espaces naturels sensibles, participation pour raccordement à l'égout**. Leurs montants varient d'une ville à l'autre, c'est la mairie qui pourra vous renseigner sur ce point.

A propos de acecredit.fr :

Créé en 1995, acecredit.fr est l'un des premiers acteurs historiques du marché du courtage en prêt immobilier. acecredit.fr 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 acecredit.fr, 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.

acecredit.fr possède 81 agences réparties sur le territoire, dont 12 en Ile-de-France. acecredit.fr a distribué plus de 100 000 prêts immobiliers depuis 1995, dont 14 000 en 2016, pour un montant total de 3,1 milliards d'euros.

www.acecredit.fr

Contacts presse – Agence Kalaapa :

Audrey Bizet – 06 24 88 06 69 – audrey.bizet@kalaapa.com

Virginie Senizergues – 07 82 07 97 96 – virginie.senizergues@kalaapa.com