

**10**  
questions

---

FINANCER SON  
PROJET IMMOBILIER

---

**10**  
réponses

**asf** ASSOCIATION  
FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
FINANCIÈRES



---

FINANCER SON  
PROJET IMMOBILIER

---



## **1/10**

Pourquoi s'adresser à un établissement spécialisé dans le financement immobilier ?

## **2/10**

Votre projet immobilier : comment choisir ?

## **3/10**

De quelle protection légale bénéficiez-vous ?

## **4/10**

Comment déterminer votre crédit ?

## **5/10**

Taux fixe ou taux révisable ?

## **6/10**

Quels sont les atouts de l'offre des établissements de crédit spécialisés ?

## **7/10**

Quelles assurances et quelles solutions alternatives ?

## **8/10**

Quelles garanties fournir pour obtenir votre prêt immobilier ?

## **9/10**

Comment compléter avantageusement votre financement ?

## **10/10**

Quel est le coût de votre crédit immobilier ?

**Question**

1/10

*Pourquoi s'adresser à un  
établissement spécialisé dans  
le financement immobilier ?*

**L**es établissements de crédit spécialisés dans le financement immobilier étudient avec vous les moyens de financer tous vos projets immobiliers : l'acquisition de votre résidence principale ou secondaire, la réalisation d'un investissement locatif ou encore l'amélioration ou la rénovation de votre bien immobilier. L'apport des établissements spécialisés réside d'abord dans la large gamme de financements qu'ils élaborent pour s'adapter à tous les types de besoins et garantir une réponse rapide et complète. Cette gamme de financements comprend notamment les crédits à taux révisable (ou taux variable) qui offrent une véritable alternative aux prêts à taux fixe : souplesse, taux attractifs, bénéfice des baisses des taux, etc. Leur spécialisation et leur connaissance approfondie du marché font des établissements spécialisés les principaux promoteurs et distributeurs de ces financements. L'apport des établissements spécialisés réside

## Réponse

aussi dans leur capacité à financer 100 % du montant de votre projet immobilier sans exiger systématiquement d'apport personnel. Enfin, outre les nombreuses options offertes sur le marché (différé des premières mensualités, report d'échéance, modulation des échéances, transfert du prêt sur une nouvelle acquisition), les établissements spécialisés optimisent la prise en compte des prêts aidés auxquels vous avez droit pour que vous ayez toujours une mensualité de remboursement constante, sans à-coups budgétaires. Pour répondre à vos attentes, les établissements spécialisés dans le financement immobilier mettent à votre disposition leur savoir-faire spécifique sur les plans financier et juridique.

**Question**

2 / 10

*Votre projet immobilier :  
comment choisir ?*



## Réponse

### **A chacun son projet immobilier**

Le choix d'un bien est un **choix objectif** pour chacun, il s'agit de répondre à un besoin :

- acquérir une habitation principale ou secondaire,
- ou conforter un revenu complémentaire grâce à un investissement locatif, par exemple en vue de la retraite,
- ou recomposer son patrimoine notamment en bénéficiant des avantages fiscaux.

C'est également un **choix éminemment subjectif** :

- par la localisation de son bien correspondant à un choix de vie (habitation principale ou résidence secondaire notamment) : centre ville ou campagne, proximité des commerces, écoles, transports, évo-

lution prévisible de l'environnement, ...

- par le type de bien recherché : neuf ou ancien, collectif ou individuel.

### **Pièges à éviter, conseils à rechercher**

Vous achetez dans l'ancien :

- Vérifiez l'état du logement et de l'immeuble (toiture, murs, électricité, chauffage...) et tenez compte des travaux à envisager.
- Pensez à vous renseigner en cas de copropriété auprès du syndic afin d'appréhender les travaux votés ou à voter, les charges à payer.
- La loi vous protège : votre logement doit être mesuré pour définir la surface habitable (loi Carrez). Le vendeur doit fournir un certain nombre d'informations

## Réponse

# 2 / 10

- ▶ sur l'état du bâti : état parasitaire, plomb, amiante (en fonction de la date de construction du bien). Ces informations doivent être établies par des cabinets d'experts.
  - Assurez-vous que l'ensemble des prêts sollicités figurent bien dans votre promesse ou votre compromis de vente.

### Vous achetez dans le neuf :

- Comparez les programmes, renseignez-vous sur la nature et la qualité de la construction, les équipements collectifs, la date d'achèvement.
- En cas de copropriété : renseignez-vous sur le règlement de copropriété ou du lotissement.
- Renseignez-vous sur les droits et obligations de l'acheteur et du vendeur en fonction du contrat que vous allez signer :
  - Contrat « clé en mains » si vous achetez un logement neuf terminé,
  - Contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) si vous achetez un logement neuf non achevé (sur plan),
  - Contrat de construction avec différentes modalités si vous faites construire votre maison.

Vous achetez pour réaliser un investissement locatif :

- Renseignez-vous sur les différents avantages fiscaux liés au neuf ou à l'ancien (loi Besson par exemple) et sur leurs conditions d'application.
- Soyez vigilants : ce n'est pas parce que vous achetez pour louer qu'il ne faut pas vérifier la localisation du bien, les conditions d'offre et de demande (facilité de mise en location d'un bien) et le niveau des loyers pratiqués.

### **A qui vous adresser pour trouver votre bien immobilier ?**

Recherche individuelle (annonces presse, Internet), mais plus souvent recours aux professionnels, pour trouver ou construire le bien envisagé (agences immobilières, notaires, centrales de vente, promoteurs, constructeurs de maisons individuelles, gestionnaires de patrimoine, ...).

### **N'oubliez pas de comparer les prix...**

Prix du bien envisagé par rapport au quartier et à l'environnement, par rapport à la qualité du bien (cf. analyses dans la presse, chez les notaires, ...).

Qu'il soit ancien ou neuf, pensez dès aujourd'hui à la valeur de revente de votre bien.

## Réponse

*Le paiement du prix passe souvent par le recours à l'emprunt et l'apport des établissements spécialisés est de proposer une large gamme de financements pour s'adapter à tous les types de besoins et garantir une réponse rapide et complète.*

**Question**

3/10

*De quelle protection légale  
bénéficiez-vous ?*

En tant qu'emprunteur vous êtes protégé par le Code de la consommation<sup>1</sup>.

### **Les modalités de votre prêt sont expliquées dans votre offre de crédit**

L'établissement de crédit doit vous adresser gratuitement par voie postale une offre de prêt. Elle pourra bientôt vous être envoyée par voie électronique. Votre caution éventuelle doit également en recevoir un exemplaire.

Cette offre contient les caractéristiques de la proposition, notamment le montant du prêt, les dates et conditions de mise à disposition des fonds ainsi qu'un échéancier des remboursements précisant la répartition entre le capital et les intérêts. Si le prêteur vous propose l'adhésion à un

contrat d'assurance collective, une notice doit être annexée à l'offre de prêt.

L'offre mentionne également le coût de votre crédit, et l'indication d'un taux effectif global. Ce dernier se calcule en tenant compte du taux nominal du prêt, de l'incidence de l'assurance si elle est obligatoire, des frais d'étude et des frais d'actes de notaire.

Le prêteur est tenu de maintenir les conditions de l'offre pendant une **durée minimale de 30 jours**, à compter du jour où vous la recevez. Vous-même et votre éventuelle caution ne pouvez l'accepter avant l'expiration d'un délai de réflexion de 10 jours. L'offre, dont l'acceptation doit se faire par courrier (le cachet de la poste faisant foi), devient alors le contrat de prêt définitif.

*(1) Il reprend la loi Scrivener de 1979 relative au crédit immobilier, complétée notamment par la loi de 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière.*

## Réponse

3/10

**NB :** Attention, tant que l'opération de crédit n'est pas définitivement conclue, c'est-à-dire tant que l'acceptation de l'offre de prêt n'est pas intervenue dans les délais et formes exigés, aucun versement ne peut avoir lieu, que ce soit du prêteur vers vous ou inversement.

### **Si votre achat ne se réalise pas...**

Si, dans un délai de quatre mois (délai qui peut être allongé contractuellement), votre contrat d'achat du bien immobilier n'est pas conclu, votre contrat de prêt peut être annulé et vous devrez rembourser au prêteur la totalité des sommes perçues ainsi que les intérêts correspondant à la période pendant laquelle vous avez disposé des fonds (condition résolutoire).

### **Si votre prêt ou l'un de vos prêts ne vous est pas accordé...**

Si votre prêt ou l'un des prêts que vous avez sollicités pour le financement du bien immobilier ne vous est pas accordé, votre opération immobilière ne sera pas réalisée (condition suspensive de l'obtention du ou des prêts) et vous obtiendrez le remboursement de toute somme que vous aurez pu verser à ce titre (indemnité d'immobilisation, dépôt de garantie, etc.).

**NB :** Attention, lorsque le bien immobilier est financé à l'aide de plusieurs prêts, vous devez avertir chacun des prêteurs concernés. Dès lors, chaque prêt est conclu sous la condition de l'obtention de tous les autres.

***Conseil : N'oubliez pas de vous assurer que l'ensemble des prêts sollicités figurent bien dans votre promesse ou votre compromis de vente.***

## Réponse

### LA FICHE EUROPEENNE D'INFORMATION STANDARDISEE

Dans le but de faciliter les comparaisons des offres de crédit immobilier en Europe, les représentants des fédérations européennes du secteur du crédit, des associations de consommateurs et de la Commission européenne ont ratifié, en juin 2000, le « **Code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement** ».

Les établissements de crédit signataires doivent notamment remettre au candidat emprunteur une « fiche européenne d'information standardisée » qui présente les conditions d'octroi du prêt et précise notamment le taux d'intérêt nominal et le taux annuel effectif global, le montant du crédit accordé, la durée du prêt, les possibilités éventuelles de remboursement anticipé, les dispositifs de recours interne.

En tout état de cause, la réglementation française en matière de crédit aux particuliers étant très protectrice, l'emprunteur doit toujours, avant de signer, vérifier **par quelle loi son contrat de prêt est régi**. Dans le cas d'une sollicitation en France par un établissement étranger, le contrat de prêt conclu avec celui-ci est en principe soumis à la loi française (Convention de Rome).

**Question**

4 / 10

*Comment déterminer  
votre crédit ?*



## Le plan de financement

Lorsque vous souhaitez acquérir un bien immobilier, l'établissement de crédit établit avec vous un plan de financement. Ce premier acte de la future transaction vous permet de déterminer le budget maximum de votre projet immobilier. En effet, la somme totale à régler ne se limite pas au seul prix d'achat. S'y ajoutent d'autres frais, tels que le coût des formalités et les frais de notaire notamment, plus élevés dans l'ancien que dans le neuf.

Le plan de financement a pour but de préciser trois points fondamentaux :

- le montant de votre apport personnel ;
- votre capacité de remboursement par rapport au total de vos charges de crédit ;
- l'anticipation de l'évolution de vos ressources et de vos besoins : un crédit immobilier entraîne généralement un engagement sur une longue durée, cette anticipation peut prendre en compte d'éventuelles modifications de votre situation professionnelle, économique ou familiale.

## L'apport personnel

Votre apport personnel est généralement constitué d'économies et autres fonds propres que vous utilisez pour la réalisation de votre opération immobilière. Certains établissements de crédit acceptent d'ajouter à votre apport un ou plusieurs emprunts provenant de sources différentes :

- prêt familial consenti par un proche parent ;
- prêt 1 % logement accordé par certaines entreprises à leurs salariés ;
- prêt des caisses de retraite, des collectivités locales, ou prêt complémentaire du Crédit Foncier aux Fonctionnaires ;
- prêts sociaux, tels que le prêt à 0 % du Ministère du Logement par exemple.

## Les prêts les plus courants

Les principales formules sont les suivantes :

- **le prêt « classique »** est un prêt amortissable, dont vous remboursez le capital et payez les intérêts sur toute la durée ;

- **le prêt in fine** est un prêt dont vous remboursez le capital, en totalité et en une seule fois, au terme du contrat (absence d'amortissement progressif du capital). Le paiement des intérêts s'effectue pendant toute la durée du prêt ;

- **le prêt relais** est un crédit immobilier à court terme (généralement 1 à 2 ans) qui vous est consenti pour une acquisition immobilière dans l'attente d'une rentrée d'argent (dans la majorité des cas, produit de la vente d'un autre immeuble).

## Le taux du crédit

Le taux d'intérêt est établi en tenant compte de différents critères connus ou déterminables par l'établissement financier :

- la durée du prêt ;
- les indices de référence du marché : EURIBOR, OAT,...
- l'importance de l'apport personnel de l'emprunteur.

Le taux doit être obligatoirement inférieur au taux de l'usure.

Dans le cas des prêts réglementés aidés par l'Etat (cf. question 9 sur comment compléter avantageusement votre financement), le taux ne pourra pas dépasser un plafond fixé par les pouvoirs publics.

**Réponse**

**Question**

5/10

*Taux fixe ou  
taux révisable ?*

**D**ans le cas d'un crédit immobilier à taux fixe, votre taux d'intérêt et vos mensualités restent les mêmes pendant toute la durée du contrat.

Dans le cas d'un crédit à taux révisable (appelé également prêt à taux variable), le taux, déterminé sur la base d'un indice prévu au contrat, est réactualisé en fonction de la périodicité de cet indice<sup>2</sup>.

**Les crédits à taux révisable sont proposés essentiellement par les établissements de crédit spécialisés. Les crédits à taux variable offrent une véritable alternative aux prêts à taux fixe :**

● **souplesse dans le montage du financement.** Trois types de prêts à taux révisable peuvent ainsi être proposés :

- à durée fixe et à échéances variables ;
- à durée variable et à échéances constantes ;
- à durée variable et à échéances variables.

● **attractivité du taux.** En règle générale, les taux variables sont inférieurs aux taux fixes.

● **possibilité de bénéficier des baisses de taux.** La baisse des taux se traduit généralement par la réduction de la durée de remboursement du prêt ou par la réduction du montant de vos

## Réponse

échéances. En cas de hausse des taux, les établissements de crédit offrent des possibilités d'en limiter les effets par un plafonnement du taux ou des échéances qui s'applique automatiquement à partir d'un certain seuil.

La plupart du temps, vous pouvez transformer votre prêt à taux variable en prêt à taux fixe quand vous le souhaitez.

● **plus grande souplesse en cas de remboursement par anticipation.** Les établissements de crédit peuvent vous exonérer de l'indemnité dans un certain nombre de cas.

(2) L'indice de référence utilisé est généralement l'EURIBOR (ou TIBEUR) : EURO InterBank Offered Rate (ou Taux InterBancaire Européen). Cet indice est calculé par la Fédération des Banques Européennes pour des durées de 1 semaine, 1 mois, 2 mois, 3 mois, etc. jusqu'à 12 mois.

**Question**

6/10

*Quels sont les atouts de l'offre des établissements de crédit spécialisés ?*

**L**es établissements spécialisés offrent une large gamme de crédits répondant à tous les types de projets immobiliers (achat simple, achat / revente, construction, investissement locatif, rachat de soultte, ...). Cette offre s'appuie également sur un ensemble d'avantages conçus pour piloter votre crédit dans le temps et vous procurer plus de souplesse et de sécurité.

### **Financez intégralement votre acquisition**

La plupart des banques généralistes exigent un certain pourcentage d'apport personnel. Les établissements spécialisés quant à eux offrent la possibilité de vous prêter l'intégralité de votre achat (sous condition d'acceptation), les frais de mutation restant cependant à votre charge.

### **Différez vos premières mensualités**

Vous pouvez reporter le règlement de vos premières mensualités en totalité ou en partie pour faire face à certaines dépenses, notamment durant la période de travaux et de construction.

Vous remboursez ainsi selon vos disponibilités. Le coût de votre crédit est quant à lui recalculé suivant le report choisi.

### **Préservez votre budget si plusieurs prêts financent l'opération**

L'établissement de crédit peut vous proposer un plan de remboursement adapté qui intègre les autres crédits immobiliers auxquels vous faites appel (prêt à 0 %,

1% logement, PEL, ...). Le montage vous permet de bénéficier, sans à-coups budgétaires, de l'ensemble des prêts aidés auxquels vous avez droit.

### **Reportez vos mensualités durant votre crédit**

Si vous rencontrez une difficulté passagère, l'établissement de crédit spécialisé vous permet en général de reporter en fin de prêt une ou plusieurs mensualités.

### **Adaptez vos mensualités à vos revenus**

Pendant la durée de votre crédit, votre vie et vos attentes évoluent. La modulation vous permet d'augmenter votre échéance pour réduire la durée de votre prêt, ou de la diminuer (ce qui a pour effet d'augmenter la durée de votre prêt).

### **Transférez votre prêt sur une nouvelle acquisition**

Si vous vendez votre bien et que vous n'avez pas fini de rembourser votre prêt, le solde de celui-ci peut se reporter sur votre nouvelle acquisition. Vous conservez ainsi la totalité du produit de la vente pour votre nouvel achat.

**Réponse**

**Question**

7/10

*Quelles assurances  
et quelles solutions  
alternatives ?*

**E**n règle générale, votre souscription à une assurance constitue pour l'établissement de crédit une condition pour vous accorder votre prêt immobilier.

Compte tenu de la longue durée des crédits immobiliers, les établissements de crédit spécialisés ont négocié avec les plus grandes compagnies des **assurances «de groupe»** qui présentent des avantages :

- les tarifs sont réduits car il s'agit d'un contrat collectif assurant un grand nombre de personnes ;
- les formalités de l'adhésion sont simplifiées puisque vous avez pour seul interlocuteur l'établissement de crédit spécialisé ;
- le prélèvement des primes est effectué directement par l'établissement de crédit spécialisé.

Les garanties de l'assurance de groupe, proposée par les établissements de crédit spécialisés, sont étendues : elles vous couvrent en cas d'accident, de maladie ou de décès et vous protègent en cas d'incapacité temporaire totale de travail, de perte totale et irréversible d'autonomie ou de perte d'emploi.

Ainsi, elles vous permettent, dans ces circonstances difficiles, de conserver le logement financé et d'éviter, en cas de décès, de transmettre les charges du crédit aux héritiers.

Pour que vous soyez parfaitement informé des risques garantis, de leur coût et des formalités à effectuer en cas de sinistre, l'établissement de crédit doit vous remettre une **notice d'information** qui décrit de façon exhaustive les conditions de l'assurance, valables pour toute la durée du prêt.

Les contrats d'assurance de groupe comportent néanmoins certaines limites liées,

en particulier, à l'âge ou à l'état de santé. Dans ce cas, l'établissement de crédit peut disposer de **mécanismes particuliers d'assurance** qui, contre le versement d'une surprime ou la limitation des garanties, vous permettent d'obtenir votre prêt.

En outre, ainsi qu'ils s'y sont engagés<sup>3</sup>, les établissements de crédit sont désormais en mesure de proposer des assurances adaptées aux personnes présentant un risque de santé aggravé. En cas de refus d'assurance, ils peuvent accepter des solutions alternatives, adaptées à la situation de l'emprunteur, par exemple :

- fournir un cautionnement ;
- transférer au prêteur le bénéfice d'un contrat d'assurance-vie ;
- affecter en garantie un capital (par exemple, un bon de capitalisation).

## Réponse

(3) Convention dite « Belorgey » relative à l'assurabilité des risques aggravés, signée le 19 septembre 2001 entre les représentants de l'Etat, les associations de consommateurs et de malades, les professionnels de l'assurance et du crédit.

**Question**

8/10

*Quelles garanties fournir  
pour obtenir votre prêt  
immobilier ?*



**T**out crédit immobilier suppose l'inscription d'une garantie au bénéfice du prêteur. On distingue traditionnellement :

> **Les garanties hypothécaires**, qui sont prises sur un bien immobilier.

● **L'hypothèque conventionnelle** est prise soit sur l'immeuble objet du financement soit sur un autre immeuble vous appartenant ou appartenant à un tiers (appelé alors « caution hypothécaire »).

Le contrat de prêt est obligatoirement reçu par un notaire qui procède aux formalités d'inscription à la Conservation des hypothèques.

L'hypothèque conventionnelle est constituée obligatoirement devant notaire et prise pour une durée égale à celle du prêt, majorée de 2 ans. En fin de prêt, vous pouvez en demander la mainlevée, ce qui engendre des frais, ou attendre deux ans au terme desquels l'hypothèque tombe d'elle-même automatiquement et sans frais.

● Dans le cas d'un logement ancien, la garantie hypothécaire prend la forme d'un **privilège de prêteur de deniers** (PPD).

Le coût de l'inscription d'un PPD est moindre que celui de l'hypothèque conventionnelle, car il n'est pas soumis au même régime fiscal.

## Réponse

> **La caution d'un organisme financier.**

Dans ce cas, moyennant le versement d'une cotisation, l'organisme se porte garant du remboursement de votre prêt vis-à-vis de l'établissement de crédit en cas de défaillance de votre part<sup>4</sup>.

Votre cotisation peut vous être partiellement remboursée en fin de prêt, selon le type de convention signée.

Le contrat de prêt peut, dans ce cas, être conclu sans intervention d'un notaire.

> D'autres types de garanties peuvent vous permettre d'obtenir votre prêt, notamment la **délégation** ou le **nantissement de contrat d'assurance-vie**, le **nantissement de portefeuille boursier**, etc.

**Bon à savoir :** pour les Prêts à l'Accession Sociale (PAS), la garantie est obligatoirement de nature hypothécaire.

(4) L'organisme de caution vous libère vis-à-vis du prêteur, mais il devient votre créancier.

**Question**

9/10

*Comment compléter  
avantageusement votre  
financement ?*

Il existe de nombreux prêts pouvant compléter votre prêt principal.

### > **Les prêts aidés par l'Etat**

Ils sont accordés sous conditions de ressources par les établissements ayant signé une convention avec l'Etat afin d'être en mesure de les distribuer.

**Le Prêt à Taux 0 %.** Réservé aux projets immobiliers neufs (construction, achat sur plan) et aux financements dans l'ancien avec travaux importants, il vous sera accordé au vu de vos revenus.

Selon votre situation, vous pourrez même bénéficier d'un différé de remboursement allant jusqu'à 15 ans.

Pour votre prêt principal, **le Prêt à l'Accession Sociale** (PAS) est accessible aux projets neufs ou anciens. Il vous permet de bénéficier d'avantages exclusifs : frais de notaires réduits, sécurisation gratuite en cas de chômage, taux encadrés par la réglementation.

Toujours sous conditions de ressources, l'Aide Personnalisée au Logement (APL) viendra alléger le remboursement de votre prêt.

## Réponse

### > **Les prêts de complément**

Il y a d'abord le prêt dont votre employeur peut vous faire bénéficier dans le cadre du **1 % patronal**, dès lors que vous travaillez dans une entreprise de plus de 10 salariés. Les salariés de la fonction publique pourront quant à eux accéder au « **prêt fonctionnaire** ».

**Les prêts des Caisses de Retraite ou des Caisses d'Allocations Familiales** (sous conditions de ressources).

**Les Prêts d'Épargne Logement (PEL)** consécutifs à une phase d'épargne préalable de votre part ne doivent pas être négligés.

**Question**

10/10

*Quel est le coût de votre  
crédit immobilier ?*

**L**e taux nominal du crédit est certes essentiel mais il faut aussi prendre en considération le coût des assurances, des frais de garantie et des frais de dossier. Le coût doit toujours s'apprécier en fonction de la qualité des prestations fournies ; le meilleur rapport qualité/prix devra emporter votre adhésion.

### **Le taux**

- Le taux nominal. C'est le taux d'intérêt de votre prêt. Il ne tient pas compte des différents frais annexes au crédit, notamment les assurances et les frais de dossier.

- Le taux effectif global (TEG). Ce taux correspond au coût total du crédit puisqu'il tient compte du taux nominal du prêt, de l'incidence de l'assurance si elle est obligatoire, des frais d'étude et des frais d'actes de notaire. Il figure obligatoirement dans l'offre de crédit.

### **Les assurances**

Le prêteur vous propose généralement l'adhésion à un contrat d'assurance collective et vous remet une notice. Vous serez avisé en comparant à la fois le prix et l'étendue de la couverture offerte par l'assurance proposée.

### **Les frais de garantie**

Le type de garantie demandé par l'établissement varie selon le bien à financer et votre situation personnelle. Le coût

variera en fonction de la garantie retenue et de la valeur du bien immobilier (cf. Question 8 relative aux garanties à fournir pour obtenir votre prêt immobilier).

### **Les frais de dossier**

Le montant des frais de dossier peut varier sensiblement en fonction des tarifs appliqués par l'organisme prêteur.

En général, le montant des frais de dossier est calculé par rapport au montant total de l'emprunt et de son type (prêt immobilier libre, prêt conventionné, ...).

## **Réponse**

### **Les indemnités et les pénalités**

Dans le cadre de la loi, les établissements peuvent vous demander le versement d'une indemnité en cas de remboursement anticipé ou de pénalités en cas de défaillance de votre part. La loi vous protège en plafonnant leur montant, voire en interdisant toute indemnité de remboursement anticipé lorsque la vente du bien est motivée notamment par un changement de lieu de votre activité professionnelle<sup>5</sup>. Généralement, vous pouvez bénéficier d'une indemnité de remboursement anticipé égale à zéro, notamment lorsque vous avez souscrit un prêt à taux variable auprès de votre établissement spécialisé.

(5) Cette disposition concerne les contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière (JO du 29 juin 1999).

**L**es établissements spécialisés dans le financement immobilier, comme les banques, **sont des établissements de crédit régis par la loi bancaire** du 24 janvier 1984. A ce titre, ils sont agréés par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement et sont soumis au contrôle de la Commission bancaire. Ils doivent respecter la réglementation bancaire qui leur impose notamment des ratios de couverture et de division des risques. La quasi-totalité des établissements de financement immobilier font partie de groupes de première importance.

Cette communication a été menée à l'initiative des membres de la Section financement immobilier de l'Association française des sociétés financières, l'organisme professionnel des spécialisés de la finance.

**Ce livret, élaboré sur la base  
de la réglementation en vigueur,  
présente l'essentiel de ce qu'il  
faut savoir sur le financement immobilier  
et n'a pas de valeur contractuelle.**

Il n'a pas vocation à se substituer  
à l'information que peuvent vous procurer  
les collaborateurs des établissements  
de financement immobilier  
ou vos différents conseils.

La liste des sociétés  
de financement immobilier  
est régulièrement mise à jour  
sur le site ASF :

**[www.asf-france.com](http://www.asf-france.com)**



24, avenue de la Grande Armée - 75854 Paris cedex 17  
Tél. : 01 53 81 51 51 - Fax : 01 53 81 51 50 ● [asf@asf-france.com](mailto:asf@asf-france.com)

*Bruxelles : Rue du Luxembourg 19-21 1000 Bruxelles*  
Tél. : 32 2 506 88 20 - Fax : 32 2 506 88 25 ● [europe@asf-france.com](mailto:europe@asf-france.com)

Site : [\*\*www.asf-france.com\*\*](http://www.asf-france.com)