

C'FACILE !

LE GUIDE DU

PRÊT HABITAT

LE + SIMPLE

POUR FRONTALIERS

ET FONCTIONNAIRES INTERNATIONAUX



Mon-taux.com

Experts en frontaliers !

Et si vous deveniez propriétaire de votre logement ?



Lancez vous en toute confiance
grâce aux tutos et supports gratuits
en ligne



Faites-vous accompagner par un pro
du crédit pour simplifier vos démarches
et être sûr de bénéficier des meilleures
conditions



Faites votre demande de prêt en
ligne et rencontrez un conseiller

Et si vous avez des questions ?
Interrogez nos spécialistes
+33 (0)9 87 87 74 40

Voici pour vous dans la série **C'FACILE !** :

Le guide du prêt habitat le + simple de France et de Suisse, réservé aux frontaliers et aux fonctionnaires internationaux.

La mission de ce livret ? Etre un véritable coach à vos côtés :
Celui qui vous explique simplement le fonctionnement d'un
crédit immobilier, vous souffle des idées pour faciliter vos dé-
marches et vous livre des astuces pour réussir le financement de
votre achat immobilier.

Étape par étape, il vous donne toutes les clés : des explications
simples et détaillées, des outils de calcul (faciles à utiliser) et
l'accès direct à des vidéos (pour vous aider à approfondir un
sujet). Il ne reste plus qu'à... vous lancer !

Depuis 2010, les experts des réseaux **Mon-taux.com** :

- Négocie chaque jour des financements avec des banques
françaises et suisses autour de Genève
- Publie régulièrement des articles gratuits sur son site
- Propose des guides, des comparatifs de taux et d'assurance

Les conseillers **Mon-taux.com** disposent d'une expertise spéci-
fique aux frontaliers et aux fonctionnaires internationaux et
répondent à vos questions aux **+33 (0)9 87 87 74 40**.

PLUS D'INFO

www.mon-taux.com

contact@mon-taux.com



SOMMAIRE

DÉFINIR MON BUDGET	7
COMBIEN JE PEUX EMPRUNTER ?	10
MON PLAN DE FINANCEMENT	11
PRÊT EN EURO OU PRÊT EN FRANC SUISSE ?	12
L'ASSURANCE EMPRUNTEUR POUR QUI ET POURQUOI ?	16
NÉGOCIER AVEC MON BANQUIER	18
MANDATER UN COURTIER EN CRÉDIT	20
LES ÉTAPES IMPORTANTES	22
LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS	23
CONSTITUER MON DOSSIER DE CRÉDIT	23

DEFINIR MON BUDGET

Avant de se lancer dans un achat immobilier, il convient de faire le point sur ses finances avec 2 questions déterminantes :

- **De combien je dispose pour investir dans mon projet ?** ou autrement appelé MON APPORT PERSONNEL
- **Combien je peux rembourser par mois ?** qui se nommera MA CAPACITE DE REMBOURSEMENT

MON APPORT PERSONNEL :

Il s'agit de l'argent que vous pouvez investir durablement dans votre logement. Les origines peuvent être très diverses : épargne, donation, héritage, vente d'un autre logement, 3ème pilier, 2ème pilier.



! Vous devez pouvoir justifier de la disponibilité des fonds au moment de la demande de financement.

! **2ème pilier** : ne doit financer que le logement principal et ne peut pas couvrir les frais annexes. Il est indispensable de prendre contact avec votre caisse de pension au préalable. Montant minimum : 20'000.- CHF. Retrait limité après 50 ans.

MA CAPACITE DE REMBOURSEMENT :

Vous pouvez déterminer cette valeur vous même en fonction de votre budget (le montant de votre loyer actuel ou le montant que vous épargnez chaque mois 😊). Mais dans tous les cas, la banque va contrôler cette somme afin qu'elle ne dépasse pas 1/3 de vos revenus. Il sera exprimé ainsi :

$$(\text{Crédit actuel} + \text{nouvelle mensualité}) < \frac{\text{REVENU}}{3}$$

Ma mensualité maximum selon le banquier

(Le prix du logement étant exprimé en €, tous les calculs seront en €. Pour les revenus en franc suisse il faudra les convertir au taux du jour.)

LES REVENUS c'est : les salaires, retraites et autres revenus professionnels, les revenus de location (les loyers à hauteur de 70%), bonus (moyenne des 3 dernières années). Dans certains cas, les revenus des contrats dits "fixed term" des organisations internationales peuvent être pris en compte.

! Ne sont pas pris en compte les revenus provenant d'allocation chômage, allocation familiale, CDD ou pension alimentaire.

! Pour le frontalier du canton de Genève, nous prendrons le revenu net, impôt à la source déduit. Certains établissements acceptent de prendre en compte les revenus avant impôt.

! Pour les indépendants sur Suisse, certaines banques acceptent le financement de professions libérales uniquement, et avec au minimum 3 années d'exercice.

LES CHARGES actuelles comprennent : les crédits ou leasing en cours, pension alimentaire, éventuellement un autre loyer.

REVENU EMPRUNTEUR		CHF €
+		
REVENU CO-EMPRUNTEUR		CHF €
+		
AUTRES REVENUS		€
=		
TOTAL DES REVENUS		€

CAPACITE DE REMBOURSEMENT =

TOTAL DES REVENUS		€
3		

PRÊTS EN COURS	-		€
LEASING EN COURS	-		€
PENSION ALIMENTAIRE	-		€
MENSUALITE DE CRÉDIT MAXI			€

COMBIEN JE PEUX EMPRUNTER ?

Maintenant que vous connaissez le montant de la mensualité (celle maxi déterminée par le banquier ou en fonction de votre propre limite), vous déterminez aisément la somme que vous pourrez emprunter. Elle dépendra du taux en vigueur mais également de la durée du remboursement. Afin d'obtenir rapidement une évaluation (approximative), il suffit de faire vos calculs en fonction de la durée du crédit souhaitée :

	Votre mensualité		Montant du prêt
15ans	€	X 150	€
20ans	€	X 200	€
25ans	€	X 235	€
Durée de remboursement		Coefficient multiplicateur	

(sur la base des conditions prêt en devise à 1% et assurance emprunteur sur 2 têtes à 100%. Ces chiffres sont purement indicatifs et ne constituent en aucun cas une proposition de crédit)

MON PLAN DE FINANCEMENT

Maintenant que sont connus le montant du prêt et votre apport personnel, vous pouvez construire votre plan de financement afin de déterminer le montant de votre achat.

MONTANT DU PRÊT	€
+	
MON APPORT	€
=	
BUDGET TOTAL	€

FRAIS DE GARANTIE (1% du montant du prêt)	-	€
FRAIS DE DOSSIER BANQUE (en moyenne)	-	1 000 €
FRAIS DE COURTIER (en moyenne) 990€ chez Mon-taux 😊	-	1 200 €
=		
BUDGET ACHAT		€

	X 0.08	
FRAIS DE NOTAIRE 8% du budget achat (3,5% pour un logement neuf)	-	€

JE PEUX ACHETER UN LOGEMENT DE	=	€
---	---	------------------------

! La durée maximum du prêt coïncide avec l'âge de départ à la retraite.

! Les conditions d'assurance varient en fonction de votre état de santé.

PRÊT EN EURO OU PRÊT EN FRANC SUISSE ?

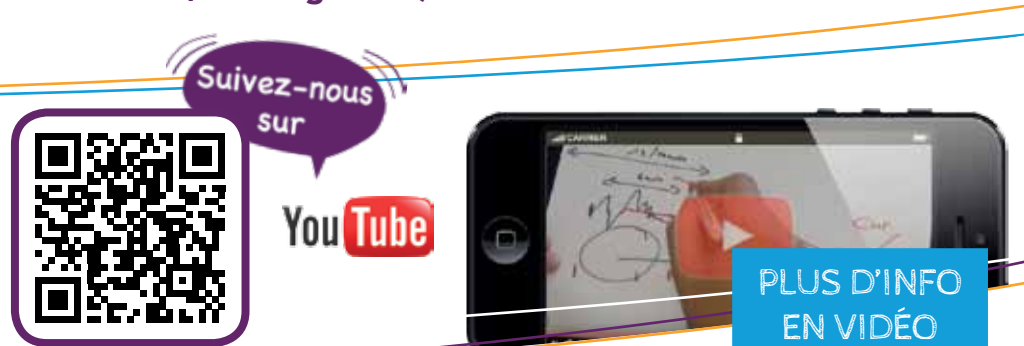
Si vos revenus sont en franc suisse, vous vous êtes forcément posé la question. Sachez qu'il n'existe pas une seule bonne solution (c'est seulement une fois que vous aurez soldé le prêt que vous saurez si c'était la meilleure option 😊) mais quelques situations qui pourront vous amener à opter pour une variante ou une autre :

POURQUOI EMPRUNTER EN DEVISE ?

- **Cela coûte moins cher (+/- 18'000 € d'économie sur 25 ans pour 300'000 € empruntés)**
- **Vous n'avez pas de risque de change chaque mois**

Le prêt en franc suisse expose l'emprunteur à un risque de change, essentiellement dans 2 cas :

- **La cession du logement avant la fin du prêt. Le jour de la vente de votre bien, le notaire va vous remettre un chèque en € tandis que vous devrez payer le solde de votre crédit en CHF**
- **Si vous n'avez plus de revenus en francs suisse (départ de la Suisse, chômage etc..)**



! Recommandé uniquement si vous envisagez de conserver le logement durablement car le risque de change en cas de revente est élevé.

! Proposé uniquement par les banques de la zone frontalière et quelques banques suisses. Pas de solution auprès des banques en ligne.

ET SI J'EMPRUNTE EN EURO ?

Le taux du prêt sera plus important, cela va coûter plus cher! Chaque mois, vous devrez changer vos devises pour payer votre échéance (le risque de change est donc mensualisé). En revanche, pas de souci en cas de perte d'emploi ou de vente du bien.

PEUT-ON MIXER € ET FRANC SUISSE ?

Yes ! C'est tout à fait possible et la répartition est tout à fait libre. Solution intéressante si dans la famille, l'un des emprunteurs a des revenus en €.

! Solution recommandée si vous devez recevoir une somme d'argent (vente d'un bien, donation etc..) et faire un remboursement anticipé.



BILAN

	Prêt en CHF	Prêt en €
Les +	Taux d'intérêt plus bas en général de 0,5% 	 - Souplesse de fonctionnement - Risque de change limité aux échéances mensuelles - Délégation d'assurance
Les -	Risque de change en cas de vente anticipée ou perte d'emploi 	 Coût total significativement plus élevé sur durée longue

L'ASSURANCE EMPRUNTEUR POUR QUI ET POURQUOI ?

L'assurance emprunteur a pour objectif de protéger l'emprunteur (vous) et sa famille contre les risques :

- **Décès**
- **Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA)** : avoir besoin d'un tiers pour les gestes de la vie courante
- **Incapacité Temporaire de Travail (ITT)** : après une franchise (90 jours en général, vous pouvez aller jusqu'à 180 jours si vous êtes couvert pour une perte de gain maladie auprès de votre employeur en Suisse)
- **Invalidité Permanente Totale (IPT)** : également avec un délai de franchise



L'assurance peut maintenant être souscrite auprès de la banque ou de n'importe quelle autre compagnie d'assurance pour peu qu'elle remplisse les conditions exigées par l'établissement bancaire qui fera le crédit. Cela s'appelle une délégation d'assurance.

Pour couvrir les prêts en franc suisse, la majorité des banques propose des contrats en devise. Cela permet d'éviter le risque de change en cas de sinistre. Si les compagnies d'assurance ne proposent pas de solution en CHF, elles offrent la possibilité de couvrir un capital plus important afin de se protéger des fluctuations des devises.

! Le prix de l'assurance représente une part élevée du coût total du crédit. Il faut être vigilant sur ce point.

! Le montant des primes des compagnies d'assurance (hors banque) est surtout avantageux pour les jeunes, les non-fumeurs, les professions médicales et les personnes sans antécédents médicaux.

Le niveau de couverture de chaque assuré est exprimé en % sur une échelle de 0 à 100.

RESTE À MA CHARGE pour une mensualité de **2000 €**

Situations	👤 50% / 50% 👤	👮 100% / 0% 👤	👷 100% / 100% 👤
Décès Mme	1000 €	2000 €	0 €
Invalidité Mr	2000 € pendant 90j puis 1000 €	2000 € pendant 90j puis 0 €	2000 € pendant 90j puis 0 €

! Pensez à couvrir le conjoint qui n'a pas d'activité salariée et qui s'occupe des enfants en bas âge. En cas de sinistre, le prêt sera pris en charge et cela vous permettra de financer la garde des enfants.

NÉGOCIER AVEC MON BANQUIER

La banque joue un rôle important dans votre projet immobilier car c'est elle qui va vous prêter l'argent ! Donc autant lui amener les meilleurs arguments pour qu'elle vous accorde les meilleures conditions et surtout n'hésitez pas à comparer les banques entre elles.

Que peut-on négocier ? Tout, ou presque, mais pour cela il faudra pouvoir apporter des contreparties (placer de l'épargne, souscrire des services et/ou des contrats d'assurance).



Taux : Votre banquier n'est pas un magicien, il ne pourra pas diviser le taux d'intérêt par 2. Pour un prêt de 300'000 € sur 25 ans, 0,20% de moins représente 6'000 € d'économie.

Assurance : Avec la baisse des taux d'intérêt, le montant des primes d'assurances peut représenter jusqu'à 50% du coût d'un crédit immobilier.

Il s'agit donc d'un axe important de négociation et comme la loi permet maintenant de dissocier la conclusion du prêt et de l'assurance, il ne faut pas hésiter à comparer. C'est plus compliqué pour les prêts en devise car la majorité des établissements bancaires de la zone frontalière propose des contrats en franc suisse.

Frais de garantie : C'est le seul point sur lequel aucune négociation tarifaire n'est possible. Seul le choix du type de garantie (hypothèque ou organisme de caution) pourra avoir un impact sur le prix. La caution Crédit Logement est une solution intéressante car elle permet de récupérer une partie des fonds une fois le prêt soldé.

Frais de dossier banque : Dans la zone frontalière cela varie de 0 à 1'500 €.

Pénalités de remboursement

anticipé : Ces pénalités sont très encadrées par la loi "6 mois d'intérêts dans la limite de 3% du capital restant dû" et donc directement liées au taux d'intérêt du crédit. Pour un prêt en devise à 0,8%, les pénalités s'élèveront au max à 0,4% soit 200 CHF pour un remboursement anticipé de 50'000 CHF.



! Attention de ne pas se tromper de "combat" ! Certains emprunteurs focalisent sur les frais de dossier, voire les pénalités de remboursement anticipé alors qu'il y a beaucoup plus à gagner sur le taux du crédit et sur les conditions d'assurance.

! Un dossier avec un bon apport et des comptes qui fonctionnent bien facilite la négociation.

MANDATER UN COURTIER EN CRÉDIT

Le courtier en crédit immobilier est un intermédiaire entre vous et les banques qui présente plusieurs avantages :

- **Gagner du temps** : le courtier fait pour vous le tour des banques afin que vous ayez une vue d'ensemble des propositions sur le marché pour votre crédit.
- **Économiser de l'argent** : il négocie les conditions de taux et d'assurance selon votre profil.
- **Sécuriser votre achat** : le courtier est un professionnel du crédit qui sera présent tout au long du processus d'achat. Indépendant de la banque, il apporte un regard neutre sur la situation.

RELATION GAGNANT-GAGNANT

L'engagement d'un courtier en crédit se matérialise obligatoirement par la signature d'un mandat de recherche en financement et dont la rémunération est très encadrée par la loi :

" Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. "

Article L321-2 du code de la consommation

Le courtier ne pourra prétendre à une rémunération uniquement si vous obtenez votre crédit auprès d'une banque avec qui il vous a mis en relation. Si vous finalisez, sans lui, avec votre banque ou si vous n'obtenez pas d'accord de crédit, vous n'avez rien à payer !

COMMENT EST RÉMUNÉRÉ LE COURTIER ?

Cela doit être clairement inscrit dans le mandat de recherche de financement. Ce dernier doit mentionner la liste des établissements bancaires avec lesquels il a une convention ainsi que les conditions de sa rémunération. Le courtier facture des frais à sa client qui sont intégrés dans le plan de financement. Il n'est pas donc nécessaire d'augmenter votre apport.



! Avant de valider la proposition présentée par le courtier, jeter un oeil aux conditions de sa rémunération par la banque permet de vous assurer de son indépendance dans le conseil.

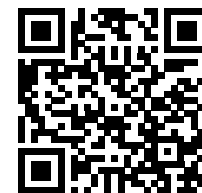


Félicitations, vous êtes propriétaire !!

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS POUR LES FRONTALIERS

ET FONCTIONNAIRES INTERNATIONAUX

Retrouvez sur notre site www.mon-taux.com une veille des taux d'intérêts pratiqués dans le bassin genevois.



CONSTITUER MON DOSSIER DE CRÉDIT



La liste des documents nécessaires

PLUS D'INFO SUR
NOTRE SITE



C'FACILE !

POUR FRONTALIERS ET FONCTIONNAIRES INTERNATIONAUX

PLUS D'INFO

www.mon-taux.com

Pour nous contacter :

contact@mon-taux.com

+33 (0)9 87 87 74 40

Je veux être contacté
par un spécialiste !



Imprimé par nos soins. Merci de ne pas jeter sur la voie publique.

FIVE PATRIMOINE : SARL au capital de 15'000 euros. Inscrit au RCS de Bourg-en-Bresse sous le n° SIREN 523 423 580. Enregistré à l'ORIAS sous le n° 100 58 729 www.orias.fr pour les activités de courtage en assurance et d'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement. Intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement référencé auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel.