

## **CREDIXIA : 8 conseils pour obtenir un crédit immobilier**

Les taux ne cessent de baisser depuis le début de l'année atteignant des taux records. CREDIXIA obtient des taux à 2,50% sur 15 ans, 2,70% sur 20 ans et 3,15% sur 25 ans. Il s'agit tout simplement des taux le plus bas observés depuis la fin de la seconde guerre mondiale. « *Jamais depuis la fin des années 1940 les taux des crédits immobiliers n'étaient descendus aussi bas* » dit l'observatoire du Crédit Logement/CSA. Une situation qui devrait perdurer jusqu'à la fin de l'année.

**Si vous voulez acheter, c'est le moment d'emprunter ! CREDIXIA vous donne les conseils pour bien présenter votre dossier de crédit immobilier à une banque ou un courtier en crédit.**

### **1) Les conditions suspensives**

Lorsque vous signez un compromis de vente, vous disposez d'un délai légal de 45 jours pour justifier au vendeur l'obtention de votre crédit immobilier. Ne perdez pas de temps car passé ce délai, vous pouvez être contraints de payer des pénalités aux vendeurs notamment en cas de refus de votre prêt. Beaucoup d'organismes de crédits refuseront de prendre votre dossier à l'étude, une fois ce délai écoulé.

### **2) La capacité d'endettement**

C'est la règle la mieux connue des emprunteurs, celle dite des « 33 % ». Le taux d'endettement varie d'une banque à l'autre et en fonction des dossiers, mais en règle générale, le montant de l'emprunt ne doit pas dépasser le tiers des revenus nets de l'emprunteur. Et si les banques ont pu se montrer complaisantes par le passé, la règle est désormais appliquée de manière stricte. Le salaire pris en compte est le net, après prélèvement des cotisations sociales, et non le salaire brut. Avant de signer un compromis de vente, évaluez votre capacité d'emprunt. Cela vous permettra d'orienter votre recherche de bien dans la fourchette de prix correspondant à votre pouvoir d'achat.

### **3) L'apport personnel**

Dans l'idéal, constituez-vous un apport minimum permettant de payer les frais de notaire, de dossier (avec l'offre CREDIXIA les frais de dossier bancaire et courtage vous sont offerts\*) et de garantie. En effet, de moins en moins de banques acceptent de financer les dossiers de prêt en 110%, sans apport personnel. En règle générale, le client doit apporter 10% au moins du montant qu'il emprunte. Selon les établissements et les dossiers, ce taux varie, et certaines banques préfèrent que leur client dispose de 20 % d'apport, au minimum. Il est recommandé de conserver une épargne de précaution pour faire face à des dépenses imprévues mais fréquentes lors d'un achat immobilier (chauffage, travaux...) et de ne pas investir toutes ses disponibilités dans l'apport personnel.

### **4) La situation professionnelle**

Sachez vendre vos points forts. Vous n'avez pas de gros revenus ou vos rentrées financières sont irrégulières ? Insistez sur votre jeune âge, votre fort potentiel professionnel, la stabilité de vos revenus complémentaires, l'ancienneté chez votre employeur, ou encore une baisse de vos charges fixes dans les années à venir. Si vous devez partir à la retraite avant la fin du crédit, anticipez la baisse de vos ressources. Ne surévaluez pas votre capacité de remboursement.

### **5) La tenue de compte**

La banque étudie soigneusement la situation financière de l'emprunteur. Il convient donc d'éviter d'être à découvert dans les trois à six mois qui précèdent la demande de crédit et, dans la mesure du possible de rembourser ses crédits à la consommation de type revolving. Suivez régulièrement vos comptes et établissez votre budget. En cas d'incident de paiement, différez votre demande de prêt de quelques mois afin de fournir à la banque des relevés de compte solides.

### **6) La capacité d'épargne**

La banque se montrera sensible à votre capacité d'épargne. Réserver chaque mois une somme d'argent à son épargne ne pourra que rassurer le banquier sur votre aptitude à faire face à une certaine pression financière. Elle préférera un client à petit revenu justifiant d'une capacité à épargner plutôt qu'un client à fort revenu mais sans effort d'épargne. Il est préférable de repousser de quelques mois sa demande, le temps d'améliorer ses qualités de gestionnaire.

### **7) Le lieu d'acquisition**

Plus le marché immobilier de l'endroit où vous achetez est dynamique, plus les chances de revendre votre bien rapidement et dans de bonnes conditions sont élevées. Vous n'y pensez pas forcément quand vous achetez, mais votre banque, elle, a de grande chance d'y faire attention. Il n'y a pas de règle en matière de recherche d'un bien immobilier, mais il existe de nombreuses méthodes pour le trouver. Soit le futur acquéreur effectue ses recherches seul (*sites Internet, magazines d'annonces, ventes entre particuliers...*), soit il passe par un notaire (*ventes aux enchères, sites spécialisés d'annonces notariales...*) ou par un agent immobilier. Afin d'aider les particuliers à connaître le marché immobilier, les notaires proposent différents outils et statistiques sur les prix de l'immobilier, notamment en Ile-de-France.

### **8) La durée du prêt**

Le risque que prend la banque s'amplifie avec la durée de l'emprunt qu'elle accorde. Il peut donc être bien vu de diminuer au maximum la durée de son prêt dans la limite de son endettement. Une solution d'autant plus intéressante que cette réduction de durée peut s'accompagner d'une baisse de taux. Dans ce cas, la durée de remboursement sera plus courte et/ou votre mensualité de remboursement sera moins élevée. Tout ceci réduira fortement le coût total du crédit.

**A propos de CREDIXIA :** Créée en 1999, CREDIXIA est une SAS spécialisée dans le courtage en crédits immobiliers, prêts professionnels et assurances. Son rôle d'intermédiaire bancaire lui permet d'obtenir pour ses clients le meilleur taux de crédit immobilier associé aux conditions les plus avantageuses. Indépendant de toutes institutions financières, CREDIXIA n'a aucune obligation de promouvoir un produit. CREDIXIA est membre de l'AFIB, Association française des usagers des banques, et s'engage à en respecter le code éthique. En 15 ans d'expérience, CREDIXIA a su développer une offre de qualité assortie d'avantages attractifs :

- 0€ de Frais de Courtage sur internet, en agence chez CREDIXIA\*
- 0€ de Frais de Dossier auprès de la banque qui financera le projet
- Le Meilleur accord sous 15 jours ouvrés
- Un suivi gratuit et personnalisé avec un conseiller privilégié
- Assurance de prêt moins chère et aux mêmes garanties que celles des banques

\*Offre réservée pour tout financement d'une résidence principale, secondaire et du premier investissement locatif.