

# 5 CONSEILS POUR FAIRE BAISSER LE COUT DE SON CREDIT IMMOBILIER

Tout le monde le sait, les taux des crédits immobiliers sont à la hausse depuis fin novembre 2016 et cette tendance devrait continuer tout au long de l'année 2017. Pour compenser l'augmentation du taux d'intérêt, CREDIXIA vous donne quelques conseils pour faire baisser le cout total du crédit.

## 1. Montrer une réelle capacité d'épargne

Pour obtenir le meilleur taux, les banques regardent deux paramètres : le revenu et l'apport. Dans l'idéal, il faut avoir un apport permettant de payer les frais de notaire soit 7,2% du prix d'acquisition dans l'ancien et 2,5% dans le neuf. Une capacité d'épargne constitue un atout majeur pour le banquier. Il préfère un client à petit revenu justifiant d'une capacité à épargner plutôt qu'un client à fort revenu mais sans effort d'épargne. **A partir de 20% d'apport personnel, les banques offrent des décotes de taux très avantageuses (jusqu'à - 0,40 pts selon les profils).** Si le client n'a pas d'apport, il faut insister sur les points forts du dossier : jeune âge, fort potentiel professionnel, stabilité des revenus complémentaires, ancienneté chez l'employeur ou encore une baisse des charges fixes dans les années à venir.

## 2. Faire appel à un courtier « gratuit »

Le courtier élabore une solution sur-mesure qui répond aux besoins et au projet de chaque client. Grâce à son expérience, il maîtrise parfaitement les caractéristiques de ses partenaires bancaires pour réaliser un financement dans les meilleures conditions (taux et assurance). Il existe une multitude de courtiers sur la place mais tous ne proposent pas le même service, et ne pratiquent pas les mêmes tarifs. Pour alléger le cout du crédit, il faut faire appel à un courtier-expert comme CREDIXIA qui ne facture aucun frais de courtage\* et qui négocie l'exonération des frais de dossier auprès de la banque prêteuse. Si la banque prend des frais de dossier, CREDIXIA s'engage à les rembourser à son client. Contrairement aux idées reçues, les courtiers « gratuits » ne sont pas uniquement des acteurs 100% digitaux, CREDIXIA reçoit physiquement tous ses clients parisiens dans ses locaux situés dans le 14<sup>e</sup> arrondissement.

## 3. Opter pour une délégation d'assurance emprunteur

En négociant une délégation d'assurance, il est possible de réaliser jusqu'à 60% d'économie sur le coût total de l'assurance de prêt et également de bénéficier d'une solution d'assurance performante, même dans les cas spécifiques de risques aggravés, tel que la pratique d'un sport dangereux ou d'une profession à risque. Dans le pire des cas, si l'emprunteur n'arrive pas à faire valoir ses droits, il peut accepter l'assurance de la banque et changer ensuite grâce à la loi Hamon. Vu la complexité des contrats mieux vaut solliciter un courtier habitué à comparer les clauses.

## 4. Négocier les termes de l'offre de prêt

Les deux principales options à négocier lors de la souscription de votre crédit immobilier est l'exonération des pénalités de remboursement anticipé et la transférabilité du prêt. Cette dernière option permet de conserver les conditions de taux, d'assurance emprunteur et de garantie prévues dans le prêt immobilier

initial pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale. Le transfert de prêt est une idée astucieuse pour faire des économies en limitant les frais liés à la mise en place d'un nouveau crédit tout en gardant le taux d'emprunt.

## 5. Profiter des prêts aidés

La loi de finances 2017 a prolongé plusieurs dispositifs : prêt à taux zéro (PTZ), crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) ou éco-prêt à taux zéro. Le PTZ est un prêt aidé par l'Etat, qui prend en charge les intérêts. L'emprunteur bénéficie d'un prêt « à taux zéro », remboursable sans intérêt (seule l'assurance est à la charge de l'emprunteur). Il est destiné aux primo-accédants : toutes personnes n'ayant pas été propriétaires durant les deux années précédant l'offre de prêt et dont les ressources sont inférieures à un plafond établi par décret.

Il existe d'autres prêts conventionnés comme le prêt patronal appelé aussi prêt 1% (pour l'obtenir il faut que l'employeur cotise auprès d'un organisme de prêt patronal) ou le prêt PAS (si vous êtes éligibles aux APL, le prêt PAS vous donnera accès à ces aides qui viendront en déduction de l'échéance de prêt).

---

*A propos de CREDIXIA – [www.credixia.com](http://www.credixia.com)*

*Depuis 1999, CREDIXIA conseille les emprunteurs dans la recherche de leurs financements immobiliers. \*Fidèle à sa promesse, CREDIXIA maintient son positionnement en offrant un service gratuit : « **frais de dossier bancaire et courtage à 0€ pour tout financement d'une résidence principale, secondaire et du premier investissement locatif** ». En 2016, CREDIXIA a financé plus de 300 millions d'euros de crédits immobiliers. CREDIXIA est indépendant de toutes institutions financières. En tant que membre de l'AFIB, Association Française des Intermédiaires Bancaires, CREDIXIA s'engage à en respecter le code éthique. CREDIXIA propose également des solutions pour les crédits professionnels et les rachats de crédits.*

---