



Comment décrocher un (bon) crédit pour son premier achat immobilier

Trouver un financement reste le graal de tout investissement immobilier. Pour les primo-accédants, comme pour les autres emprunteurs, quelques règles simples doivent être respectées. Détails



Crédit : GILE MICHEL/SIPA.

Selon un sondage récent (institut Poll&Roll pour le compte de la start-up Masteos), les jeunes de moins de 35 ans sont la catégorie de la population qui souhaite le plus fortement investir dans l'immobilier. Ils sont 66 % à l'envisager contre 49 % pour les 50 ans et plus. Mais le passage à l'acte n'est pas forcément évident en raison des démarches fastidieuses pour obtenir un financement. Bien négocier son crédit reste pourtant fondamental pour réussir son premier achat immobilier et continuer à investir par la suite. Les taux actuels sont toujours très attractifs, malgré une légère remontée en avril. Les très bons dossiers peuvent décrocher du 1,01 % sur vingt ans, contre moins de 1 % le mois dernier. Tour d'horizon avec le courtier [Credixia](#) des étapes à respecter pour réussir à obtenir son financement.

Savoir déterminer ses moyens et ses besoins

[Visualiser l'article](#)

Le point de départ indispensable est de connaître sa capacité d'emprunt. Pour ce faire, direction les calculatrices en ligne mises à disposition par les différents courtiers tels Meilleurtaux , Emprunti s... ou la plateforme de vulgarisation Lafinancepourtous . C'est seulement une fois cette évaluation rapide effectuée qu'il faut se concentrer sur ses besoins : neuf ou ancien ? avec ou sans travaux ? dans quelle ville ou région ?

....

Afficher le meilleur profil possible d'emprunteur

Les banques ne prêtent qu'à certaines conditions qu'il est impératif de respecter pour mettre toutes les chances de son côté. Le taux d'endettement ne doit ainsi pas dépasser 35 %, assurance incluse. Pour le calculer, il suffit d'appliquer la formule : montant de l'emprunt x 100 / revenus nets. L'apport personnel doit par ailleurs être au minimum de 10 % et il faut rassurer le banquier en affichant une activité professionnelle stable (CDI), pas de découvert bancaire dans les trois mois précédant la demande de prêt et un reste à vivre suffisant au vu de la mensualité.

Au moment de monter son dossier de crédit et avant de faire le tour de la concurrence (ou de s'adresser à un courtier pour gagner du temps), mieux vaut être transparent et préparer toutes les pièces justificatives nécessaires : les trois derniers bulletins de salaire, les trois derniers relevés de compte sans découvert, le dernier avis d'imposition sur le revenu...

Connaître la gamme des financements possibles

La palette est large pour un premier achat immobilier de sa résidence principale. Certains prêts sont réservés à des catégories spécifiques comme le prêt à l'accession sociale (PAS) ou le prêt Action Logement . Le premier est accessible sous conditions de ressources pour des durées d'emprunt de cinq à trente ans, tandis que le second permet aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole de plus de 10 salariés d'obtenir jusqu'à 40 000 euros à un taux fixe de 0,5 % hors assurance.

S'y ajoute le PTZ ou prêt à taux zéro , sans frais de dossier et dont les intérêts sont à la charge de l'Etat. Attribué sous conditions de ressources, il est réservé à l'achat dans le neuf et peut financer jusqu'à 40% du coût total de l'opération. A noter : le PTZ est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022 et les conditions d'appréciation des ressources de l'emprunteur changent à compter du 1 er janvier 2022. Ces dernières seront évaluées au moment de l'émission du prêt et non plus au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission du prêt.

Profiter d'un meilleur taux d'assurance emprunteur

L'un des gros avantages à emprunter en ayant moins de 35 ans est de profiter d'un taux d'assurance emprunteur attractif. Après 40 ans, ce dernier revient toujours plus cher que le coût du crédit si l'on reste dans sa banque . Mais même avant 40 ans, il est possible de faire baisser le prix de l'assurance en faisant jouer la concurrence et en passant par la délégation d'assurance. Il faut savoir que les banques empochent une marge de 50% sur les assurances emprunteurs. Et elles ne peuvent refuser un autre contrat d'assurance s'il présente un niveau de garanties équivalent au contrat maison. Pour dénicher le meilleur taux, il est là aussi possible de passer par un comparateur d'assurances en ligne pour gagner du temps.