

10 conseils pour optimiser votre crédit immobilier



Bien préparer son dossier pour obtenir un prêt immobilier. (© Fotolia)

Un prêt est un contrat entre un emprunteur et une banque qui engage dans la durée, sur vingt-cinq ans parfois. Chaque clause, chaque détail doivent être négociés en fonction de vos priorités et de votre profil d'investisseur. Il n'y a pas que le taux d'intérêt !

Les [taux de crédit immobilier](#) ont encore baissé en septembre alors que déjà les taux obligataires remontent sous [l'effet de l'inflation](#) !

«Les taux moyens d'emprunt s'établissent à 1,16% sur vingt-cinq ans, 0,96% sur vingt ans et 0,78% sur quinze ans, soit une baisse de plus de 0,1% par rapport à début septembre», observe Maël Bernier, directrice de la communication du courtier Meilleurtaux. Mais ajoute-t-elle «si du côté des taux, les conditions sont exceptionnelles, en revanche les conditions d'octroi de crédit, elles, sont en train de se resserrer nettement».

Dix conseils pour optimiser votre emprunt.

1 - Soignez votre dossier

Sur vingt-cinq ans, un [excellent dossier obtient un taux nominal de 0,89%](#) , contre 1,15% en moyenne, et 2,20% pour un dossier passable. Soit pour 200.000 euros emprunté, un coût total des intérêts de respectivement 23.148 euros, 30.221 euros et 60.195 euros.

Évitez à tout prix d'être en découvert pendant les mois qui précèdent l'obtention du prêt. «Les banques vont vous demander vos trois derniers relevés bancaires et scruter chacune de vos dépenses afin d'évaluer votre capacité à rembourser», prévient Julie Bachet, directrice générale de Vousfinancer.

Un jeune n'a pas forcément besoin de fournir un gros apport s'il démontre sa capacité à gérer ses comptes. Mais plus vous êtes avancé dans votre vie professionnelle, plus on attend de vous que vous ayez constitué une épargne. Sauf bonne justification (divorce...).



Chaque banque a ses critères. Boursorama par exemple favorise les profils dotés d'épargne : «L'apport est recommandé sur les durées longues et en cas d'acquisition avec travaux, y indique-t-on. Si l'emprunteur a du patrimoine immobilier et mobilier par ailleurs, le financement peut inclure les frais de notaire et dépasser le seul prix du bien.»

2 - Sollicitez plusieurs banques et courtiers

Vous avez tout intérêt à consulter plusieurs banques. Et [un courtier comme l'auraient](#) fait 52% des acheteurs en 2019, selon un sondage OpinionWay. Les courtiers concluraient 35% des crédits immobiliers accordés en France.

«Les courtiers travaillent avec toutes les banques et orientent les dossiers vers celles dont les critères d'octroi correspondent le mieux à chaque situation», souligne Olivier Lendrevie, directeur général de Cafpi qui oriente les internautes vers son réseau de deux cent quarante agences pour un meilleur accompagnement. «Bien implantés localement, nos courtiers aident aussi le client à trouver les aides auxquelles il peut avoir droit et ils connaissent les agents bancaires les plus efficaces.» Car il y a encore des retards de traitement depuis la crise de Covid !

Le courtier ne peut exiger ses honoraires au client qu'en cas de conclusion du contrat et après réception des fonds. [Credixia](#) prélève un tarif unique de 850 euros. [Vousfinancer.com](#) 1% du montant du prêt. Il vous en coûtera 950 ou 1.450 euros en ligne sur [Empruntis.com](#) selon la complexité du dossier (1.500 euros en moyenne en agence plus 40 euros pour l'assurance emprunteur par personne assurée).

Le courtier apportant le dossier ficelé, la banque lui verse en plus 0,5 à 1% du montant du prêt pour son travail. Vérifiez qu'il ait bien son habilitation intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement (IOBSP) et son agrément Orias.

3 - Empruntez un montant raisonnable

Depuis cette année le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) recommande aux banques de limiter le montant prêté par deux biais. D'une part, la durée du prêt ne peut excéder vingt-cinq ans (vingt-sept ans pour en cas de vente en l'état futur d'achèvement).

D'autre part, la [mensualité assurance comprise ne doit pas représenter plus de 35%](#) des revenus. Ces limites peuvent faire l'objet de dérogation pour 20% des dossiers, pour les jeunes et les primo-accédants notamment. «Le dépassement du seuil de 35% est possible pour les dossiers solides, de préférence pour le financement de l'acquisition de la résidence principale», indique Boursorama. Ces règles auront force exécutoire à partir de janvier prochain, mais déjà la part des prêts sur plus de vingt-cinq ans en France est passée de 12,8% en janvier 2020 à 6% en juillet 2021.

Le Revenu vous déconseille de vous placer d'emblée au taquet. Surtout si vous voulez préserver votre capacité à faire des travaux ou à profiter de la vie tout simplement sans être obligé de compter chaque sou.

4 - Mettez en place une délégation d'assurance

C'est le point sur lequel vous avez le plus à gagner, surtout si vous êtes jeune et non-fumeur. Selon le courtier Cafpi, «un



jeune de 27 ans en CDI empruntant 300.000 euros sur trois cents mois au taux nominal de 0,9% peut s'assurer [chez un assureur alternatif pour un coût total de 5.490 euros](#), contre en moyenne 20.133 euros dans une banque classique, soit un gain de 14.643 euros. Dans ce cas, [le taux annuel effectif global \(TAEG\)](#) incluant tous les frais obligatoires y compris l'assurance ne dépassera pas 1,18%, contre 1,55% avec un contrat Groupe».

La banque ne peut vous refuser la souscription d'un contrat autre que le sien. C'est ce qu'on appelle la «délégation d'assurance». En cas de difficulté à faire valoir votre droit à la souscription du prêt, il est toujours possible d'opter pour l'assurance de la banque et d'en changer dans l'année qui suit (loi Hamon) ou à chaque anniversaire (loi Bourquin). Attention à bien respecter les délais de dénonciation du contrat variable selon les cas. Il faut aussi que le contrat alternatif apporte toutes les garanties exigées par la banque dans la fiche personnalisée remise avec le prêt.

N'attendez pas que votre santé se dégrade pour changer d'assurance de prêt. N'omettez pas de pathologies dans le dossier médical, vous prendriez le risque que l'assurance ne fonctionne pas en cas de sinistre, même si l'incident n'a rien à voir avec la pathologie masquée.

5 - Négociez l'absence de pénalité en cas de remboursement anticipé

Les emprunteurs, dans leur majorité, déménagent en cours de route et n'iront pas au bout de leur prêt. C'est pourquoi il est souhaitable de demander que le contrat de [prêt vous exonère des indemnités de remboursement anticipé \(IRA\)](#) correspondant au plus faible montant entre 3% du capital restant dû et six mois d'intérêts. Les banques en ligne le prévoient quasiment toutes. Chez les autres c'est loin d'être automatique.

«Si la banque rechigne, demandez une exemption partielle, soit après une période de carence de cinq à huit ans, soit mi-tarif à 1,5% du capital restant dû», conseille Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis. Attention, ce type de clause ne fonctionne jamais en cas de rachat du prêt par la concurrence.

6 - Préférez la caution à l'hypothèque

La caution financière est souvent [moins coûteuse que l'hypothèque](#) ou le privilège de prêteur de deniers (PPD) dans l'ancien. Elle est plus simple à mettre en place et surtout ne souffre pas de frais de mainlevée en cas de remboursement par anticipation.

La caution du Crédit Logement est la plus répandue. Vous acquittez une commission à la conclusion du prêt et touchez une restitution partielle si tout s'est bien passé. Les jeunes de moins de 37 ans ont un tarif plus avantageux.

Pour un emprunt de 300.000 euros, comptez 3.520 euros au Crédit Logement avec une restitution de 2.021 euros en cas de remboursement anticipé, soit un coût total de 1.499 euros. La PPD est moins chère au départ (1 655 euros), mais il faudra ajouter 1.171 euros en cas de remboursement par anticipation, soit un coût total de 2.826 euros.

7 - Comprenez la modulation des échéances



Certains réseaux acceptent d'augmenter ou diminuer les mensualités, et ce dans des limites de 20 à 30%. C'est une souplesse très précieuse. En général, si vous restez dans les limites préétablies (longueur du prêt et nombre de modulations), les taux ne varient pas. Cependant en cas d'allongement du prêt la charge d'intérêt et d'assurance augmente. Inversement, elle diminue si vous accélérez le remboursement.

Attention néanmoins aux délais prérequis pour la mise en place de la modulation et aux frais qui peuvent en résulter. Il vous en coûtera 100 euros au-delà de la quatrième modulation gratuite au Crédit Coopératif.

8 - Envisagez la transférabilité du prêt sur un autre bien à terme

La banque en ligne ING en avait fait un argument de conquête. Quelques Caisses d'Épargne y consentent encore sous condition. Le principe : vous conservez le prêt à solder en l'état lorsque vous vendez le bien pour en acquérir un autre.

«Il y a néanmoins des conditions à respecter: si vous avez acheté à deux, il faut que ce soit les deux mêmes personnes qui achètent le bien suivant. Ensuite, le dossier doit être accepté par l'organisme de caution du prêt (Crédit Logement par exemple). Enfin, s'il vous faut un prêt complémentaire, il faudra le négocier auprès de la banque qui a accepté la transférabilité», constate Ludovic Huzieux d'Artémis.

9 - Évitez le prêt relais si possible

[Le prêt relais est un emprunt à court terme](#) permettant aux personnes, déjà propriétaires, d'acquérir un nouveau bien avant la vente du premier. Le prêt doit être remboursé dans les douze à vingt-quatre mois.

«Vous réglez mensuellement les intérêts et l'assurance emprunteur et le capital est remboursé une fois la vente du premier bien effectuée. Aucune pénalité sur le remboursement par anticipation n'est appliquée», assure Pascale Sciacaluga, directrice adjointe du réseau commercial au Crédit Coopératif.

Les banques ne prêtent souvent que 70% de la valeur du bien. Attention, si la vente traîne trop, vous pouvez être contraint à abaisser votre prix.

10 - Ne souscrivez pas la garantie perte d'emploi

Les personnes salariées en CDI ont accès à [une garantie perte d'emploi sous condition](#) de limite d'âge minimum et maximum (entre 23 et 55 ans) et d'une ancienneté dans l'entreprise. Elle se souscrit au moment du prêt : comptez 7 euros de cotisation mensuelle pour 100 euros de complément de revenu versé, 14 euros pour 200 euros et 21 euros pour 300 euros et ainsi de suite.

«Il faut vérifier les conditions d'éligibilité, ainsi que le délai de carence (période durant laquelle vous cotisez sans être couvert) qui peut atteindre un an», souligne Ludovic Huzieux chez Artémis qui ne la conseille pas.

Et ce d'autant moins que «l'indemnisation est rarement forfaitaire, mais indemnitaire et elle est aussi limitée dans le temps.»



Ce qui veut dire que l'indemnité ne couvre que le différentiel de revenu entre le salaire et les indemnités journalières de chômage, et sa durée est souvent conditionnée à la durée de cotisation préalable (jusqu'à un maximum de deux ans après quatre ans de cotisations).

Comment les banques calculent le taux d'endettement

À défaut de formule fixe, les banques comptabilisent vos revenus à partir du net fiscal.

Pour les salariés, le treizième mois est généralement intégré et les primes lissées sur trois ans. «Il faut souvent trois ans d'ancienneté pour les faire prendre en compte», observe Ludovic Huzieux cofondateur d'Artemis Courtage.

Pour les indépendants les banques font une moyenne de l'ensemble des revenus sur trois ans. «Elles tiennent aussi compte de l'ancienneté professionnelle», poursuit Ludovic Huzieux. Mais les professions très recherchées tels celles du secteur médical ou les professionnels reconnus qui s'établissent à leur compte peuvent faire exception.

Pour les profils atypiques, les modes de calcul d'une banque à l'autre peuvent être très différents. Prenons un exemple pour bien comprendre. Madame est en CDI depuis six mois (à 14.400 euros par an) et monsieur informaticien en CDI depuis deux ans (32.200 euros l'année N-2 et 38.000 l'année N-1, dont 15% de primes). Le couple touche une allocation Paje (prestation d'accueil du jeune enfant) de 2.208 euros par an pour son troisième enfant et des allocations familiales (3.432 euros par an).

«Une banque pourra ne retenir que les revenus réguliers sur trois ans, sans les allocations ni les primes, une autre retiendra les salaires fixes et les allocations mais pas les primes de monsieur et la troisième intégrera l'ensemble des revenus du couple», constate le courtier Cafpi.

En cas d'investissement locatif, les banques prennent en compte le plus souvent 70% du loyer mais de plus en plus vont jusqu'à 80%, observe Ludovic Huzieux.

