

Comment trouver son prêt immobilier ?

## Description

Vous souhaitez devenir propriétaire de votre résidence principale, réaliser un investissement locatif ou acheter une résidence secondaire au lieu du [bail d'une résidence secondaire](#). Dans la plupart du temps, cette acquisition est en partie financée par un prêt immobilier. Comment se retrouver dans la jungle des offres de crédit, des taux immobiliers et des conditions d'emprunt ?

## Un prêt immobilier ce n'est pas qu'un taux d'intérêt

La première question que vous posez au banquier est : quel [taux immobilier](#) puis-je avoir ? Vous avez raison de vous en préoccuper : le taux détermine le coût total de votre crédit.

## Les facteurs impactant le taux immobilier

Depuis quelques années, les taux proposés sont historiquement bas. La Banque Centrale a souhaité relancer l'économie suite à la crise en baissant les taux d'emprunt des banques, se répercutant sur le taux d'intérêt immobilier.

Le crédit immobilier est un produit d'appel pour les banques. Si une banque souhaite acquérir de nouveaux clients, elle peut pratiquer des taux plus bas que ceux du marché. Les taux immobiliers proposés par la banque dépendent de chaque profil et de chaque projet immobilier.

Les banques ne souhaitent pas toutes attirer les mêmes profils d'emprunteurs. Alors qu'une banque privilégiera les entrepreneurs, une autre favorisera les fonctionnaires. Vous avez beau être client de d'une banque depuis de nombreuses années, celle-ci ne vous proposera pas forcément le meilleur taux d'intérêt.

Votre situation professionnelle et votre projet ont un impact sur le taux. C'est aussi le cas de votre apport et de la durée de votre crédit.

En général, les banques demandent un apport personnel minimum de 10 % pour couvrir les frais de notaire et les frais de mise en place de la garantie. De plus, l'apport personnel permet de montrer à la banque votre côté 'bon élève'. Avec un apport

personnel important, la banque est plus encline à accepter votre demande de prêt immobilier. La raison est plutôt logique. Vous avez constitué votre apport en épargnant tous les mois. Vous êtes prévoyant et savez mettre une part de vos revenus dans l'épargne puis dans les mensualités pour rembourser votre crédit. Tout cela, sans faire face à des découverts bancaires chaque mois.

Le second facteur du taux d'intérêt est la durée de l'emprunt. Plus vous empruntez sur une longue durée, plus le risque de non-remboursement est élevé pour la banque. Et plus le risque est élevé pour le prêteur, plus le taux d'intérêt est élevé.

## **N'oubliez pas de négocier les conditions de votre prêt !**

Le taux d'intérêt est pour vous le facteur le plus important lorsque vous souscrivez un crédit ? Attention, les conditions d'emprunt peuvent faire monter le coût total de votre crédit de manière importante.

En négociant un crédit immobilier, vous devez être vigilant aux conditions. Par exemple, la possibilité de moduler les échéances ou encore le remboursement anticipé.

Les crédits immobiliers durent dans la plupart des cas entre 15 à 25 ans. C'est un engagement sur le long-terme et vous ne pouvez pas prédire l'avenir. Un imprévu financier est vite arrivé...

Les banques le savent, et proposent des solutions pour faire face aux imprévus, mais leur coût peut être important.

Par exemple, les banques proposent de moduler à la hausse ou à la baisse vos échéances. Vous avez la possibilité d'augmenter ou de diminuer le montant de votre échéance. Ce qui a un impact direct sur la durée du prêt. La modulation à la hausse entraîne une diminution de la durée, alors qu'une modulation à la baisse entraîne une augmentation de la durée de votre crédit. En allongeant la durée de votre crédit, vous allez donc payer plus d'intérêts. La mise en place d'une modulation d'échéance peut avoir un coût selon les banques.

Vous avez la possibilité de reporter totalement ou partiellement vos échéances sur une courte période. Dans les deux cas, vous payez les mensualités liées à l'assurance emprunteur.

Le report partiel : vous payez les intérêts immobiliers et les mensualités de l'assurance emprunteur

Le report total : vous ne payez que l'assurance emprunteur. Le remboursement des mensualités et le paiement des intérêts sont reportés

La durée moyenne d'un prêt est de 7 ans, les emprunteurs sont donc nombreux à rembourser leur prêt de manière anticipée. Pour les banques, c'est un manque à gagner sur les intérêts, qu'elles contrent en prélevant des indemnités de remboursement anticipé aussi appelé IRA. Ces IRA sont encadrés par la loi. Le montant ne peut dépasser 6 mois d'intérêt à hauteur de 3 % du capital restant dû. Vous pouvez négocier l'exonération d'IRA, mais c'est avant l'édition des offres de prêt immobilier que tout se joue.

## Comment obtenir un prêt immobilier ?

Un large panel d'interlocuteurs s'offre à vous : votre banque, celle de votre co-emprunteur, celle de vos proches... Il y a de quoi en perdre la tête ! Pas de panique, nous vous indiquons le chemin.

### Votre banquier, le premier mauvais réflexe ?

Il est tout à fait normal d'avoir comme premier réflexe de demander conseil à votre banquier, d'autant plus s'il vous suit depuis de nombreuses années. Vous allez sûrement lui demander de calculer votre capacité d'emprunt, et de vous conseiller sur le prêt immobilier. C'est normal de ne pas savoir par où commencer lorsqu'on fait son premier achat immobilier.

Cependant, faire appel à son banquier peut être une fausse bonne idée. Vous êtes déjà client de votre banque. Or le prêt immobilier est un produit d'appel. Les banques proposent des taux immobiliers très attractifs aux nouveaux clients. La contrepartie est la domiciliation des revenus et de l'épargne. Vous êtes déjà client, votre banque ne fera pas d'effort car vos revenus et votre épargne sont déjà domiciliés dans cette banque.

De plus, comme mentionné plus haut, les banques appliquent des taux différents en fonction de votre profil. Votre situation professionnelle, vos revenus, l'apport ou encore la durée ont un impact sur le taux de votre projet. Client historique ou non, vous n'aurez pas le meilleur taux si votre profil ne rentre pas dans les cases.

En revanche, dans certains cas, si vous avez un dossier compliqué à financer ou refusé par d'autres banques, votre banque pourra être la plus à même de vous financer. Sans forcément vous proposer un taux attractif mais tout simplement en acceptant de faire le crédit.

## **Votre courtier immobilier, premier bon réflexe ?**

Pour obtenir le meilleur taux immobilier, les meilleures conditions d'emprunt, vous devez mettre en concurrence les banques. Vous prenez rendez-vous dans différentes banques avec les propositions des autres banques. Cependant, cette opération prend beaucoup de temps et vous devez combiner votre travail, les visites de biens immobiliers et trouver votre financement.

Pour gagner du temps et souvent de l'argent, nous vous conseillons de faire appel à un [courtier immobilier](#). C'est un professionnel du crédit immobilier. Le rôle du courtier est de construire votre dossier de demande de prêt, de l'analyser et de le présenter à différentes banques.

Les courtiers ont une grande expérience, ils connaissent les attentes des différentes banques et vous dirigeront vers la banque proposant la meilleure offre pour votre dossier. Ils font le travail de mise en concurrence pour vous.

Vous allez nous demander quel courtier choisir, il en existe beaucoup ! Aujourd'hui sur le marché du courtage, on remarque 3 types de courtiers différents.

Le premier courtier est le courtier physique avec pignon sur rue. Vous devez prendre rendez-vous avec lui pour lui expliquer votre projet et lui apporter les pièces nécessaires au dossier de demande de prêt. Par la suite, le courtier analyse votre dossier avant de le présenter aux banques. Ce type de courtier est qualitatif et a une bonne réputation auprès des banques. Cependant, le service proposé est payant. Le courtier prend des frais de courtage, environ 1 % du montant du prêt.

Le deuxième acteur est le site de mise en relation. Vous réalisez une simulation en ligne et téléchargez quelques pièces du dossier. Le site vous met en relation avec les banques pouvant accepter de vous financer et vous proposer un bon taux. Ce service

est moins qualitatif car il n'y a pas d'analyse des pièces. En revanche, il est gratuit dans la majorité des cas.

Afin de proposer un service alliant les avantages des deux acteurs déjà établis sur le marché, Pretto est née. C'est un service de courtage en ligne et à distance. A partir d'une simulation, vous connaissez les taux que ce courtier peut vous obtenir. Vous êtes mis en relation avec un expert du crédit immobilier Pretto. Le conseiller répond à toutes vos questions et analyse votre dossier. La constitution du dossier se fait à distance. Vous téléchargez les pièces du dossier à partir de l'espace client sécurisé.

Le service proposé est gratuit. En effet, comme tous les courtiers immobiliers, Pretto est rémunéré par les commissions des banques et de ne pas prendre de frais de courtage. Vous n'avez donc rien à perdre et tout à gagner. Alors n'attendez plus, et venez essayer le service Pretto !