



# MARCHÉS

QUESTIONS  
D'ARGENT

LeParticulier

www.leparticulier.fr

## Comment obtenir le meilleur taux de crédit immobilier ?

**FINANCEMENT** L'année 2019 devrait être un millésime exceptionnel pour le crédit immobilier : les taux ont « enfoncé » de nouveaux planchers, les conditions d'apport se sont allégées et les prêteurs acceptent à peu près tous les profils. Aujourd'hui, emprunter à moins de 1% est devenu courant. Cette situation devrait perdurer compte tenu de la politique de la Banque centrale européenne, qui incite les établissements bancaires à prêter leurs liquidités plutôt qu'à les placer. Nos conseils pour profiter pleinement de ce contexte exceptionnellement favorable aux emprunteurs.

### 1 Peut-on emprunter sans apport ?

Longtemps, les banques ont rechigné à financer les primo-accédants qui n'avaient pas mis de côté au moins 10% du montant de leur projet. La situation est bien différente aujourd'hui. « Si l'on veut emprunter pour acheter sa résidence principale, l'absence d'apport, des revenus faibles et un taux d'endettement un peu supérieur à 33% ne sont plus rédhibitoires », témoigne Ludovic Huzieux, directeur associé d'Artémis Courtage. Si vous n'avez pas d'économies, les banques seront davantage enclines à vous prêter si vous possédez ce qu'elles considèrent comme un bon potentiel.

« Le cas classique est celui des internes en médecine. Le banquier sait que leurs revenus sont faibles pendant l'internat, mais qu'ils grimperont rapidement et sensiblement par la suite », explique Estelle Laurent, porte-parole de Credixia. Votre âge entre aussi en ligne de compte : ne pas avoir d'apport à 25 ans peut être compris par le banquier ; ce sera, en revanche, plus compliqué si vous avez 40 ans et n'avez pas mis un euro de côté !

### 2 Quels sont les éléments susceptibles de rassurer un banquier ?

Aujourd'hui, les banques vont s'intéresser au montant de votre épargne plus qu'à votre apport personnel stricto sensu. D'ailleurs, compte tenu du contexte de taux historiquement bas, les établissements prêteurs incitent généralement leurs clients à ne mobiliser qu'une partie de leur épargne (pour payer les frais d'achat ; droits d'enregistrement, honoraires du notaire...) pour leur projet immobilier. L'épargne restante étant gérée par la banque. Vont aussi être scrutées la bonne gestion de vos comptes et votre situation professionnelle. Un contrat à durée indéterminée (CDI) et votre ancienneté dans l'entreprise (au moins deux ans)

rassureront un banquier. Votre taux d'endettement importe aussi.

Idéalement, la part des mensualités de tous vos crédits ne doit pas excéder 33% de vos revenus nets (elle peut aller jusqu'à 35, voire 38% si ceux-ci sont très élevés). Les banques évaluent aussi le « reste à vivre » : ce qu'il reste à la famille une fois l'intégralité de ses charges payées (crédits, impôts, éventuelles pensions alimentaires...). Même si chaque établissement peut appliquer sa propre évaluation, la Banque de France a émis des recommandations. Pour 2019, elle a fixé ce seuil à 550 € pour un célibataire, à 826 € pour un parent isolé ou un couple et à 991 € pour un couple avec un enfant.

### 3 Passer par un courtier permet-il d'obtenir un meilleur taux ?

Passer par un courtier en crédit vous fait gagner du temps mais pas seulement... En effet, sa force est d'être en mesure de dénicher la banque intéressée par votre profil - et donc à même de vous consentir le meilleur taux - au moment où vous souhaitez emprunter. « Chaque établissement bancaire a une politique commerciale pour capter certains types d'acquéreurs à l'instant T : primo-accédants, chefs d'entreprise, professions libérales, salariés... Cette politique fluctue au fil des mois », confie Serge Harroch, fondateur



et associé d'Euclide Financement. Avant de sélectionner un courtier, regardez le nombre de ses partenaires bancaires: plus il en a, mieux c'est! Les principaux courtiers de la place (Cafpi, Empruntis, Meilleurtaux et Vousfinancer) ont, chacun, plus de 100 partenaires. Demander un crédit en ligne (empruntis.com et meilleurtaux.com) ou par téléphone est, en général, gratuit, le courtier étant directement rémunéré par la banque. Si vous vous adressez à des agences physiques, le prêt vous sera facturé 1 % du montant emprunté, plafonné à 2000 ou 3000 €. Contrairement à une croyance tenace, rémunérer votre courtier ne vous dispensera pas de payer des frais de dossier à la banque. ■

**VALÉRIE VALIN-STEIN**