



## Dossier EMPRUNTER À MOINS DE 1 %



# LES 10 CONSEILS POUR UN prêt sur mesure

**V**ous pensez qu'obtenir le taux le plus faible possible est le signe d'un crédit immobilier réussi. Et si vous vous trompiez ? « L'élément le plus important dans un prêt, ce n'est pas tant le taux que la façon de financer. Il faut tenir compte des particularités de chaque client », assure Serge Harroch, fondateur et associé d'Euclide Financement. Voici 10 points sur lesquels agir pour obtenir un crédit vraiment « taillé » pour vous.

### 1) NE MOBILISEZ PAS TOUTE VOTRE ÉPARGNE

Vous avez en lointain projet de créer votre entreprise ou de vous offrir une résidence secondaire ? Gardez un

volant d'économies. Compte tenu du niveau actuel des taux d'intérêt, le jeu en vaut la chandelle. « En réduisant l'apport, le taux d'un prêt de 250 000 € sur 25 ans passera peut-être de 1 à 1,2%. Avec une mensualité qui augmentera de 941 à 964 € », calcule Serge Harroch. Il serait dommage de renoncer à votre rêve, pour quelques dizaines d'euros!

### 2) OPTEZ POUR UNE DURÉE PLUS LONGUE

Le raisonnement est identique pour la durée du prêt. Emprunter le plus longtemps possible vous permettra de diminuer le montant de votre mensualité et de gagner en qualité de vie. La preuve en chiffres : si vous empruntez 200 000 € sur 15 ans à 1%,

vos mensualités seront de 1 197 € et le crédit vous coûtera 15 458 €. Si vous optez pour un emprunt sur 25 ans, le taux sera de 1,50 %, la mensualité s'élèvera à 800 € et le coût du crédit atteindra 39 962 €. Vous dégagerez 397 € par mois pour augmenter votre pouvoir d'achat ou investir.

### 3) NÉGOCIEZ LES FRAIS DE DOSSIER

Les établissements bancaires facturent, en moyenne, entre 500 et 1 200 € de frais de dossier. Si vous êtes un fin négociateur ou si vous avez fait appel à un courtier efficace, vous pourrez facilement réduire leur montant et arriver à des frais de dossier compris entre 200 et 300 €.





## 04 REGARDEZ CE QUE RECOUVRE LA MODULARITÉ DES ÉCHÉANCES

La plupart des contrats de prêt vous permettent de moduler vos mensualités, à la hausse ou à la baisse, généralement dans une limite de 30 %. Certains prêteurs acceptent même de suspendre les remboursements pendant quelques mois, une option intéressante pour un bailleur confronté à une période de vacance ou devant faire face à des impayés.

## 05 ÉVITEZ DE PAYER DES PÉNALITÉS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Si vous remboursez votre emprunt par anticipation, la banque peut vous facturer des frais, limités à 3 % du capital restant dû ou à 6 mois d'intérêts. Négocier leur suppression est aisé. Attention, ces pénalités s'appliqueront toujours si vous faites racheter votre prêt immobilier par un établissement concurrent.

## 06 NE NÉGLIGEZ PAS LES « PETITS » PRÊTS

À côté de votre prêt principal, éventuellement complété par un prêt aidé (prêt à taux zéro, prêt épargne logement...), on trouve un grand nombre de « petits » crédits, souvent négligés par les acquéreurs. « Par exemple, les prêts destinés aux fonctionnaires, aux salariés via Action Logement ou aux adhérents de certaines mutuelles. Des villes, comme Bordeaux ou Paris, ont mis en place des aides spécifiques », énonce Philippe Taboret. Souvent soumis à condition (primo-accession, plafonds de ressources...), ces dispositifs vous permettent d'emprunter de 2 000 à 10 000 €. Un appoint pour boucler votre financement !

## 07 OPTIMISEZ VOTRE FINANCEMENT EN LISSANT VOS MENSUALITÉS

Si vous financez votre achat immobilier avec plusieurs prêts de durées différentes (par exemple, un prêt bancaire sur 25 ans et un prêt à taux zéro sur 15 ans), le lissage vous permet de conserver des mensualités constantes et de maîtriser votre budget. Certains établissements proposent des montages avec deux prêts bancaires : un à rembourser rapidement et l'autre sur une durée plus longue. Objectif : diminuer le coût du crédit. Exemple pour un crédit de 400 000 € composé d'un prêt de 171 872 € sur 25 ans à 1,25 % et d'un prêt de 228 128 € sur 15 ans à 0,80 %. Mensualité lissée : 1 524,40 €. Coût total du financement : 57 318,20 €. À comparer avec le coût total du financement (65 957 €) pour un seul prêt de 400 000 € à 1,25 % sur 25 ans (mensualité : 1 553,19 €). Économie réalisée grâce au prêt « double ligne » : 8 639 € (simulation réalisée avec l'aide de Vousfinancer).

## 08 INTÉGREZ LES TRAVAUX DANS VOTRE PRÊT

Vous venez d'acheter un bien à rénover ? Incluez le coût des travaux dans votre prêt immobilier pour profiter de son taux, plus attractif que ceux des prêts personnels. « Seule une partie des fonds est versée chez le notaire. La part consacrée aux travaux est débloquée en fonction de leur avancée sur présentation des factures »,

explique Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi.

## 09 OSEZ LE PRÊT LOMBARD

Souscrit pour de courtes durées, ce prêt in fine à taux variable consiste en une avance de trésorerie sur un produit d'épargne. Non soumis à la réglementation sur les prêts immobiliers, il est facile et rapide à mettre en place. Réservé à une clientèle avertie, il permet de se constituer un apport personnel ou de remplacer un prêt relais.

## 10 TENTEZ LA TRANSFÉRABILITÉ DU PRÊT

Officiellement, plus aucune banque ne propose cette option, qui permettait de transférer un prêt existant sur un nouvel achat immobilier. Officieusement, certains courtiers disent réussir à la négocier pour leurs clients. V.V.-S. ©