



Le guide de
**L'EMPRUNTEUR
IMMOBILIER**

by Mon Chasseur Immo





Alors que les taux immobiliers sont toujours à un seuil historiquement bas, il est très **intéressant d'emprunter pour financer son acquisition**. **Demander un prêt immobilier** à la banque est donc une **étape clé** de la plupart des projets d'achat.

Lorsque l'on emprunte pour la première fois, il est tout naturel de se poser certaines questions : quels sont les **critères** des banques, comment obtenir le **meilleur taux d'intérêt**, comment améliorer sa **capacité d'emprunt** immobilier, etc.

Dans ce guide, **découvrez tout ce que vous devez savoir sur le crédit immobilier**.





EMPRUNT IMMOBILIER : QUELS SONT LES CRITÈRES DES BANQUES ?

Ce n'est pas un secret : lorsqu'il s'agit d'accorder un crédit immobilier, les banques ont des **critères assez stricts**. Et pour cause, les établissements de prêt se basent sur des statistiques et des indices de risques : ils recherchent avant tout la **fiabilité**.

Aussi, pour vous accorder un crédit immobilier, la banque sera attentive aux éléments suivants :

- Le **montant** et la **stabilité de vos revenus** (un CDI est préférable, mais pas obligatoire) ;
- Un **taux d'endettement inférieur à 35 %** – sauf exception – et surtout un reste à vivre suffisant ;
- Le **versement ou non d'un apport personnel**, gage de sérieux et de « bonne santé financière » ;
- L'**historique de vos comptes** : absence de découvert récent, épargne régulière, etc.



LA RÈGLE DES 35 %

On entend souvent parler de **la règle des 35 %** (anciennement 33 %) pour l'attribution d'un crédit immobilier. Recommandé par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), cet usage permet d'**éviter le surendettement des foyers.**

Néanmoins, les ménages ayant des revenus plus élevés que la moyenne peuvent éventuellement s'endetter à plus de 35 %, à condition que leur reste à vivre soit suffisant. En effet, pour une dette atteignant 35 % des revenus, le poids ne sera pas le même pour un foyer gagnant 3 000 € par mois que pour un autre ménage gagnant le double.



COMMENT OBTENIR UN CRÉDIT IMMOBILIER AU MEILLEUR TAUX ?



Depuis plusieurs années, les taux immobiliers sont à **un seuil particulièrement bas**. Mais force est d'admettre qu'il existe de réelles disparités : les « meilleurs profils » peuvent bénéficier de taux minimes, tandis que les profils plus atypiques ont souvent des taux élevés.

Pour obtenir un taux intéressant, il est important de **se constituer un dossier convaincant**. Dans l'idéal, il faut répondre au maximum aux critères que nous avons mentionnés dans le point précédent.

Il faut savoir que les banques accordent souvent un taux préférentiel aux **nouveaux clients**, pourvu que leur profil leur paraisse intéressant. En effet, **le crédit constitue un produit d'appel** pour les établissements de prêt. Il leur permet de **fidéliser** l'emprunteur et ainsi de lui proposer d'**autres offres** au fil du temps. Lorsque l'on remplit les critères idéaux, contacter différentes banques pour les mettre en concurrence est une très bonne manière d'obtenir des taux compétitifs.



Notez également que dans le **taux d'intérêt global du crédit**, on ne compte pas seulement les intérêts bancaires. Les **frais de garantie et d'assurance** se joignent également au taux annuel. Outre la négociation du taux bancaire, il est donc possible de faire baisser le taux global en choisissant une garantie moins onéreuse ou en optant pour une délégation d'assurance.

COMMENT AUGMENTER SA CAPACITÉ D'EMPRUNT IMMOBILIER ?



Afin de conserver un reste à vivre suffisant, la capacité d'emprunt immobilier est déterminée par 3 grands critères :

- Les **revenus de l'emprunteur**, qui incluent les salaires, les dividendes et les loyers perçus ;
- Le **coût total du crédit**, qui comprend le capital, les intérêts et les frais annexes ;
- La **durée du crédit** (10 ans, 15 ans, 20 ans...) qui définit le montant des mensualités.

Bien entendu, **plus la durée de l'emprunt est longue, plus les mensualités sont divisées**. De ce fait, il est possible d'augmenter sa capacité d'emprunt immobilier en jouant sur la durée du prêt.

En contrepartie, plus le crédit est long, plus le taux d'intérêt annuel sera élevé. En effet, les prêts à longue durée sont forcément plus risqués pour l'établissement prêteur.

Il est également **possible d'augmenter sa capacité d'emprunt immobilier en faisant baisser son taux d'intérêt**, comme nous l'avons expliqué dans la partie précédente.



POURQUOI FAIRE APPEL À UN COURTIER IMMOBILIER ?

En quelques mots, faire appel à un courtier permet de **gagner du temps et de l'argent**, tout en simplifiant grandement sa recherche de financement. En effet, le courtier en prêt immobilier se chargera de **monter votre dossier** de demande de crédit, puis **démarchera les banques** en faisant jouer la concurrence.

De ce fait :

- Vous **obtiendrez plus facilement une offre de prêt**, car le courtier sait rassurer la banque ;
- Vous **gagnerez du temps**, car la plupart des démarches seront réalisées par le courtier ;
- Vous pourrez **bénéficier de taux plus bas** que si vous aviez négocié seul(e) ;
- Vous pourrez **compter sur un expert** du crédit pour vous conseiller dans chaque étape.

Vous souhaitez **échanger avec un courtier** et vous aimeriez en savoir plus sur cet expert ? N'hésitez pas à consulter notre article dédié.

 [5 avantages de passer par un courtier immobilier](#)





LE *plus* MON CHASSEUR IMMO

Mon Chasseur Immo, votre partenaire de confiance

Expert immobilier, **Mon Chasseur Immo vous accompagne dans chaque étape de votre projet d'achat.** Présents dans toute la France, nos experts bénéficient d'un important réseau de partenaires. Si vous souhaitez acquérir votre logement par le biais d'un crédit, votre chasseur immobilier saura vous rediriger vers un courtier de confiance.

Vous souhaitez en savoir davantage sur **nos offres?** Présentez-nous votre projet dès maintenant via le formulaire prévu à cet effet. **Nous vous recontacterons rapidement et vous accompagnerons de A à Z.**

Décrivez votre projet sur
notre formulaire dédié

