

Immobilier : 5 astuces pour faire baisser le coût de son crédit

LES ECHOS | LE 24/01 À 16:44, MIS À JOUR À 17:34



En jouant sur plusieurs leviers, les particuliers peuvent réduire le prix de leur crédit immobilier. - Shutterstock

La hausse des taux renchérit le prix des crédits immobiliers. Bonne nouvelle cependant, en jouant sur leur niveau d'épargne, le choix de leur courtier ou leur contrat d'assurance, les emprunteurs peuvent réduire la facture.

Bonne nouvelle pour les emprunteurs. Alors que les taux des crédits immobiliers **ont fini l'année 2016 en hausse et que cette tendance devrait se poursuivre en 2017**, Credixia propose quelques astuces pour faire baisser le coût total des crédits. Niveau d'épargne, courtier « gratuit », délégation d'assurance... Tour d'horizon des cinq solutions proposées.

1) Mettre en avant sa capacité d'épargne

Lors de la négociation d'un prêt, les banques regardent le revenu et l'apport de l'emprunteur. « Une capacité d'épargne constitue un atout majeur pour le banquier », explique Credixia. Une banque préfère en effet un client à petit revenu justifiant d'une capacité à épargner plutôt qu'un client à fort revenu mais sans effort d'épargne, souligne le courtier. Au-delà des revenus, c'est donc une situation budgétaire saine qui permet à l'emprunteur de négocier les meilleurs taux possibles.

2) Choisir le bon courtier

C'est un autre élément sur lequel un emprunteur peut jouer pour diminuer le coût total de son crédit : choisir un courtier qui affiche les meilleurs tarifs. Certains courtiers non seulement ne facturent aucun frais de courtage mais négocient pour l'emprunteur l'exonération des frais de dossier auprès de la banque prêteuse. Le **recours** à ces courtiers, comme Credixia, Immoprêt ou Emprunt Direct, peut donc permettre d'économiser quelques milliers d'euros de frais annexes.

Lire aussi :

> [Crédit immobilier : les taux remontent](#)

> [Crédit immobilier : l'année 2016 s'achève sur un record absolu](#)

3) Profiter d'une délégation d'assurance emprunteur

En négociant une délégation d'assurance, dispositif souvent peu utilisé, l'emprunteur peut réaliser jusqu'à 60% d'économie sur le coût total de l'assurance de son prêt, explique Credixia. Il peut également bénéficier d'une solution d'assurance adaptée à ses besoins, ajoute le courtier. Dans le pire des cas, si l'emprunteur n'arrive pas à faire valoir ses droits, rappelle Credixia, il peut accepter l'assurance de la banque et changer ensuite grâce à la loi Hamon, **même si le dispositif reste encore difficile à actionner**.

4) Négocier les termes de l'offre de prêt

Pour faire baisser le coût final de l'opération, l'emprunteur peut également négocier l'exonération des pénalités de **remboursement anticipé** et les conditions de transférabilité de son prêt. Cette dernière option permet de conserver les conditions de taux, d'assurance emprunteur et de garantie prévues dans le prêt immobilier initial pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale.

5) Souscrire un prêt aidé

Dernière solution pour réduire la facture : le recours à un prêt aidé comme le prêt à taux zéro (PTZ). Le PTZ est un prêt aidé par l'Etat, qui prend en charge les intérêts, et se rembourse sans intérêt (seule l'assurance est à la charge de l'emprunteur). Ce dispositif, plébiscité par les primo-accédants, a connu un important succès en 2016, **avec une croissance du nombre de PTZ octroyés et des montants d'emprunts en hausse**. ●

Raphaël Bloch