

## 5 bonnes pratiques pour obtenir son prêt immobilier

***En cette période de hausse rapide et régulière des taux, avoir un dossier de prêt en mettant en avant la solidité de son profil financier est essentiel. Face à des banques plus exigeantes qu'avant, certains éléments deviennent impératifs pour l'octroi d'un crédit.***

### **1. Présenter une bonne gestion de ses comptes bancaires**

Avoir une gestion saine de ses comptes bancaires est primordial. Il s'agit notamment de présenter des comptes bancaires positifs pendant au moins les trois derniers mois précédant la demande de prêt.

Les banques sont aussi vigilantes sur les jeux d'argent. Si les sommes pariées deviennent trop importantes certains dossiers peuvent être refusés à cause de cela, car les banques les considèrent comme des dossiers à risques, même si les profils ne dépassent pas leurs autorisations de découvert.

Il est en revanche tout à fait possible de contracter un prêt immobilier, même avec d'autres crédits en cours, avec pour condition sine qua non de respecter les taux d'endettement en vigueur.

### **2. Se constituer un apport personnel suffisant**

En l'espace d'un an, l'apport personnel moyen demandé par les banques a fortement augmenté, passant de 53 000€ en moyenne au deuxième trimestre 2022 à 68 000€ sur cette même période en 2023. « *Aujourd'hui, l'apport minimum nécessaire dépend de la région où vous vous trouvez. C'est en Bretagne qu'il est le plus bas, avec 10% en moyenne du coût total de l'emprunt. Mais dans certaines régions, les banques exigent un apport personnel de plus 20%* », souligne Laura Martino, directrice des partenariats bancaires de CAFPI.

Les primo-accédants ne sont pas toujours en mesure de répondre à ces nouvelles exigences. Afin de préparer son acquisition, le futur acquéreur doit se constituer une épargne conséquente, qui pourra servir pour l'apport personnel. « *Se constituer une épargne de précaution c'est mettre toutes les chances de son côté en envoyant des signaux rassurants aux banques* », indique-t-elle.

### **3. Avoir une épargne résiduelle**

Avec le retour de l'inflation, les banques sont également vigilantes au coût de la vie. La hausse des prix de l'énergie, de la taxe foncière ou même des dépenses quotidiennes réduisent le pouvoir d'achat des futurs emprunteurs. Les banques souhaitent s'assurer que le client est financièrement prêt à absorber cette baisse de pouvoir d'achat, ainsi que des dépenses imprévues.

La part de cette épargne résiduelle dépend du projet. « *On estime suffisante une épargne de précaution de 10% du coût total de l'acquisition pour un logement neuf ou ancien sans rénovation* », précise Laura Martino.

---

#### **Contact Presse**

« Mais pour l'acquisition d'un bien avec travaux, les banques peuvent exiger jusqu'à 20% d'épargne résiduelle afin de couvrir des dépenses imprévues, qui sont plus fréquentes sur ces types de projet », constate-t-elle.

#### **4. Faire attention au saut de charges**

Quand un locataire souhaite devenir propriétaire, il faut impérativement faire attention à la différence entre le montant du loyer payé et ses futures mensualités. « *La transition du statut de locataire à celui de propriétaire est forcément plus onéreuse. Les banques font donc attention à ce point. Il est donc impératif de les rassurer* » souligne Laura Martino.

A noter que le saut de charge peut s'élever à plusieurs centaines d'euros entre une location et un projet immobilier. Le locataire doit démontrer qu'il est en capacité d'épargner cette somme supplémentaire, en amont de la signature de son crédit.

#### **5. Être accompagné par un courtier**

Avec la hausse des taux d'intérêt, de nombreux dossiers valables il y a encore un an se retrouvent désormais bloqués. Être accompagné par un expert en crédits est donc devenu quelque chose de primordial pour faire des économies d'argent mais aussi de temps. Leurs partenaires financiers permettent d'obtenir un financement moins coûteux et leurs connaissances sur les prêts aidés et aides publiques complémentaires de baisser les mensualités, ou d'augmenter l'apport.

**Exemple d'économies réalisées grâce à un courtier :** un couple de primo-accédants d'une trentaine d'années avec des revenus annuels s'élevant à 51 000€, qui souhaitent emprunter 260 000€ sur 25 ans. Le passage par les services d'un courtier a permis 32 000€ d'économies en réduisant les mensualités d'une centaine d'euros grâce notamment à une baisse de 50% sur l'assurance emprunteur et une négociation des taux d'intérêt à 3,34% contre 3,6% en moyenne en mai.

##### **CAFPI en bref :**

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 250 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2022, CAFPI a finalisé plus de 30 000 dossiers auprès de plus de 100 partenaires bancaires et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses.

Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur [www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr) et sur les réseaux sociaux.

---

##### **Contact Presse**

**Galivel & Associés**  
**Carol Galivel / Gaëtan Heu**  
**01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

**CAFPI**  
**Aïna Pagès**  
111 Avenue de France – 75013 Paris