



L'ASSURANCE EN PLUS FACILE

Financer son premier achat immobilier

Aides, conseils et leviers
pour un projet logement
à portée de main

NOUVELLE
ÉDITION



P.4

1. Crédit immobilier : les prêts aidés, pour faciliter votre accès à la propriété

- 1.1 Le prêt conventionné (PC) : le crédit aidé le plus courant
- 1.2 Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) : le crédit dédié aux primo-accédants
- 1.3 Le prêt épargne logement (PEL) : le coup de pouce aux épargnantes
- 1.4 Le prêt accession Action Logement : le crédit « patronal »
- 1.5 Le prêt d'accession sociale (PAS) : le crédit abordable
- 1.6 Le prêt social location-accession (PSLA) : une transition en douceur vers la propriété

P.7

2. Apport personnel : les solutions pour le booster

- 2.1 Le déblocage de votre épargne salariale
- 2.2 L'aide familiale, fiscalement privilégiée si elle vise à financer un achat immobilier
- 2.3 Les aides locales pour compléter votre apport

P.11

3. Taux d'intérêt de crédit immobilier : quels leviers pour le faire baisser ?

- 3.1 Les crédits immobiliers à impact : des taux réduits pour favoriser l'immobilier énergétiquement responsable
- 3.2 Les taux bonifiés pour primo-accédants
- 3.3 Les prêts subventionnés par certains employeurs ou professionnels de l'immobilier

P.14

4. Assurance de prêt immobilier : un coût à ne pas négliger, et à challenger !

- 4.1 Mettre en concurrence les assureurs, pour négocier au plus juste votre tarif d'assurance de prêt
- 4.2 Pourquoi le tarif d'une assurance emprunteur en délégation peut-il être plus compétitif ?
- 4.3 Les solutions complémentaires pour baisser le coût de votre assurance de prêt

APRIL Assurance de Prêt Intégrale, la solution pour concilier économies et sécurité

P.20

5. Réductions fiscales : des opportunités qui peuvent faire la différence

- 5.1 Frais de notaire réduits : dans quels cas ?
- 5.2 Les possibilités de TVA à 5,5 % concernant l'achat dans le neuf
- 5.3 Les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

P.22

6. Les autres pistes pour réaliser de bonnes affaires immobilières

- 6.1 Acheter un logement aux enchères
- 6.2 Opter pour un bail social solidaire
- 6.3 Acheter un logement en viager
- 6.4 Investir en nue-propriété
- 6.5 Négocier entre particuliers
- 6.6 Profiter des promotions des fins de programmes immobiliers

Introduction

Acheter sa résidence principale est un projet qui motive aujourd’hui 40 % des Français comptant réaliser un investissement immobilier dans les 2 prochaines années⁽¹⁾. Vous en faites aussi partie ? Félicitations pour cette étape de vie toujours très importante !

D'autant que si l'achat d'un premier logement peut sembler complexe et coûteux, il existe de nombreux dispositifs et stratégies, parfois méconnus, qui peuvent considérablement faciliter votre projet et réduire son coût global.

On en parle justement en détail dans ce guide pratique, conçu spécialement pour vous accompagner dans cette démarche. Loin des discours théoriques, il vous présente concrètement tous les leviers à votre disposition : des prêts aidés aux solutions innovantes pour constituer votre apport, en passant par les techniques de négociation des taux d'intérêt et des taux d'assurance de prêt, les optimisations fiscales possibles, ou encore les opportunités d'achat alternatives.

Alors bonne lecture !

Prêt à transformer votre projet en réalité ?

1. Crédit immobilier : les prêts aidés, pour faciliter votre accès à la propriété

Comme la très grande majorité des candidats à l'achat immobilier, vous comptez financer votre projet grâce à un crédit ? De nombreux prêts aidés existent pour vous permettre d'optimiser le coût de votre emprunt et d'améliorer ainsi votre pouvoir d'achat et votre solvabilité.

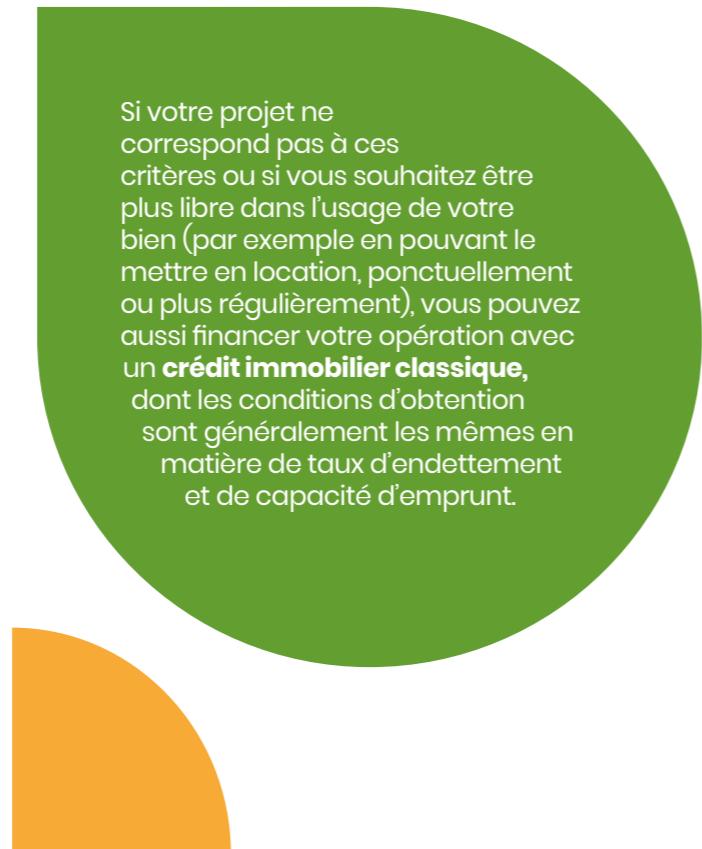
1.1. Le prêt conventionné (PC) : le crédit aidé le plus connu

Ce type de crédit est octroyé par les nombreux établissements financiers conventionnés avec l'État : il permet aux emprunteurs de bénéficier d'un **taux d'intérêt plafonné** (selon un barème national qui varie en fonction de la durée du crédit).

À la différence d'autres prêts aidés, son octroi **ne suppose pas de disposer de revenus inférieurs à certains seuils**. En revanche, trois conditions doivent être remplies :

- Le logement acquis doit devenir la **résidence principale de l'emprunteur** dans l'année suivant son achat.
- Il doit le demeurer **pendant au moins les 6 années suivant son acquisition** (sauf revente suivie d'un achat d'une nouvelle résidence principale avec le fruit de la vente).
- **Il ne peut pas être mis en location, même ponctuelle**, pendant cette période (sauf exceptions tels que divorce, mutation professionnelle à plus de 50 km, décès, etc.).

En deçà du taux plafond imposé, chaque banque est libre de fixer le taux des prêts conventionnés qu'elle octroie. Celui-ci est **variable d'un établissement financier à l'autre**, donc n'hésitez pas à bien les comparer.



1.2 Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) : le crédit dédié aux primo-accédants

Près de 50 000 PTZ sont accordés chaque année : autant dire qu'il s'agit d'un levier essentiel en matière d'accès à la propriété !

Ce dispositif de prêt sans intérêt a connu de nombreuses évolutions depuis sa création, les dernières participant à étendre encore davantage son impact. Depuis le 1er avril 2025, le PTZ a été élargi : il peut désormais financer l'achat ou la construction d'un logement neuf, mais aussi celui d'un logement ancien à condition qu'il fasse l'objet de travaux importants (comme une rénovation énergétique ou une réhabilitation lourde).

Pouvant financer de **10 à 50 % de l'achat**, en fonction du niveau de ressources de l'emprunteur, l'accès au PTZ est encadré par différents critères :

- L'emprunteur **ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les 2 années** précédant sa demande.
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale par l'emprunteur (c'est-à-dire au moins 8 mois par an).
- **En cas d'achat dans l'ancien, le logement doit être situé en zone B2 ou C** (sauf en cas d'achat de logement HLM). Dans le neuf, toutes les zones sont en revanche éligibles.
- **Les revenus de l'emprunteur** en N-2 ne doivent pas dépasser certains plafonds, fixés en fonction de la zone d'implantation du logement et du nombre de personnes composant son foyer (par exemple, en 2025, 73 500 € pour deux personnes en zone A).

Le PTZ est **un prêt complémentaire à un crédit principal**. Il est donc octroyé par les banques en même temps qu'un autre type de crédit : prêt classique, prêt conventionné ou autre prêt aidé, avec lesquels le PTZ est évidemment cumulable.

1.3 Le prêt épargne logement (PEL) : le coup de pouce aux épargnants

Les détenteurs d'un Plan Épargne Logement depuis au moins 4 ans peuvent profiter de **conditions de crédit immobilier très avantageuses**, et dont le taux d'intérêt est fixé au moment l'ouverture de leur PEL. Il est par exemple de 3,45 % pour les PEL ouverts en 2024, ou encore de 2,95 % pour ceux ouverts depuis le 1er janvier 2025.

Le montant d'un prêt épargne logement peut s'élever **jusqu'à 92 000 €, et dépend de l'ancienneté de votre plan**. Vous pouvez

le souscrire auprès de l'établissement qui héberge votre PEL, mais sans obligation : rien ne vous empêche de transférer votre PEL vers une autre banque si vous le souhaitez, en conservant tous vos avantages. Et ce prêt est cumulable avec d'autres crédits aidés.

1.4 Le prêt accession Action Logement : le crédit « patronal »

Vous êtes **salarié du secteur privé non agricole**, d'une entreprise comptant 10 employés ou plus ? L'achat de votre premier logement peut bénéficier d'un prêt pouvant aller **jusqu'à 30 000 € au taux très préférentiel de 1 %**, sur la durée de votre choix (dans la limite de 25 ans). Une opportunité qui concerne autant :

- la construction ;
- l'achat neuf en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ;
- l'achat neuf en accession sociale ;
- l'achat en bail réel solidaire ;
- l'achat d'un logement HLM ancien.

Pour être éligibles, les emprunteurs ne doivent **pas avoir été propriétaires de leur résidence principale dans les 10 années précédant leur demande**, et leurs ressources ne doivent pas dépasser certains plafonds fixés par Action Logement.

BON À SAVOIR

Prêt AGRI-ACCESSION, prêt pour fonctionnaires... Des solutions spécifiques existent aussi pour les emprunteurs ne relevant pas du prêt accession d'Action Logement.

1.5 Le prêt d'accession sociale (PAS) : le crédit abordable

Visant à soutenir les projets immobiliers des emprunteurs les plus modestes, le PAS peut financer **jusqu'à 100 % de leur opération** (hors frais de notaire, d'hypothèque et d'instruction du dossier de prêt), mais peut aussi se cumuler avec un PTZ, un prêt épargne logement ou encore un prêt accession Action Logement. Accessible **sous conditions de ressources**, et à taux plafonné, il peut concerter :

- la construction ;
- l'achat dans le neuf ;
- l'achat dans l'ancien, avec ou sans travaux.

A l'instar des prêts conventionnés, **le taux d'un PAS peut varier selon l'établissement financier** qui l'accorde (sans pouvoir dépasser un taux plafond imposé).



1.6 Le prêt social location-accession (PSLA) : une transition en douceur vers la propriété

Proposées par les bailleurs sociaux, certains promoteurs, des opérateurs spécialisés voire des particuliers, **la location-accession ou location-vente est également appelée « leasing immobilier »**. Son principe est très simple : à l'issue d'une période locative définie (2 ans ou plus), le locataire peut lever une option d'achat et devenir propriétaire de son logement. Pendant la phase locative, vous payez une redevance composée d'une part « locative » et d'une part acquisitive (cette part vient en déduction du prix si vous achetez).

Cet type d'achat immobilier peut être réalisé sur fonds propres, ou **via un PSLA (prêt social location-accession)** : celui-ci est alors accordé par la banque dès la signature du contrat de location-accession. Si le locataire lève l'option d'achat au terme de la période locative, le PSLA est débloqué. **L'accès à ce financement, soumis à conditions de ressources**, permet de plus au locataire-accédant de bénéficier d'un montant de loyer et d'un prix de vente plafonnés (ainsi que d'un taux de TVA réduit et d'une exonération de taxe foncière en cas de PSLA dans le neuf).

2. Apport personnel : les solutions pour le booster

Prêt immobilier classique ou aidé, un apport personnel vous sera toujours demandé par votre banque, afin de couvrir à minima les frais de notaire relatifs à votre achat. Dans la pratique, les établissements prêteurs exigent généralement **un apport représentant entre 10 et 20 % du prix d'achat**, soit entre 15 000 et 30 000 € pour un bien d'une valeur de 150 000 €. Une somme qui peut donc s'avérer assez conséquente, quand on ne dispose pas de liquidités suffisantes. Quelques solutions existent toutefois pour vous aider à constituer votre apport.



Cryptomonnaies et achat immobilier : où en est-on ?

Malgré la popularisation considérable des **crypto-actifs**, ces derniers ne sont pas encore acceptés par les banques en tant qu'apport personnel, qu'elles exigent en numéraires. À cet effet, les cryptomonnaies détenues doivent donc être préalablement vendues et converties en euros (une opération soumise à l'impôt sur la plus-value).

Il est en revanche **possible d'acheter un bien immobilier en crypto-actifs**, même si ces transactions sont encore rares en France : soit en les transférant au vendeur, si celui-ci accepte ce type de paiement, soit en passant par un intermédiaire spécialisé en séquestre de crypto-actifs qui assure l'optimisation de leur conversion et la sécurité de l'opération.

Enfin, depuis la loi n° 2025-391 du 30 avril 2025, il est désormais possible en France de **nantir des crypto-actifs** en garanties de crédit : une légalisation pour l'heure théorique, qui doit être progressivement appliquée par décret et adoptée par les banques dans la pratique.

2.1 Le déblocage de votre épargne salariale

Plan d'épargne entreprise (PEE), plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO) et autres plans d'épargne retraite (PER)... Tous les dispositifs d'épargne salariale mis en place par les employeurs peuvent être **débloqués de façon anticipée pour financer un achat de résidence principale**, que vous soyez ou non primo-accédant et quel que soit votre niveau de ressources. Certaines conditions sont parfois à respecter.

Pour procéder à ce déblocage, partiel ou total, vous devez adresser une demande écrite à l'organisme de prévoyance en charge de la gestion de votre épargne salariale, en y joignant **un justificatif prouvant le motif de votre demande** : contrat de vente en cas d'achat en VEFA, compromis de vente en cas d'achat dans l'ancien, permis de construire en cas de construction sur un terrain déjà acquis, etc. Ne tardez pas : **votre demande doit généralement intervenir au maximum dans les 6 mois** suivant le lancement de votre projet.

2.2 L'aide familiale, fiscalement privilégiée si elle vise à financer un achat immobilier

Depuis 2025, et jusqu'au 31 décembre 2026 au moins, les dons familiaux visant à aider un proche à accéder à la propriété bénéficient d'une fiscalité très avantageuse : **les parents et les grands-parents peuvent désormais donner jusqu'à 100 000 € chacun** à leurs descendants (enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants ou, à défaut, neveux), **sans aucun droit de donation. Chaque donataire peut ainsi se voir offrir jusqu'à 300 000 € au total**, sans fiscalité associée. Seule condition, il doit investir cet argent dans les 6 mois suivant la donation dans :

- l'achat d'un logement neuf ou en VEFA, pour y habiter au titre de résidence principale ou pour le mettre en location longue durée ;
- ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans la résidence principale dont il est déjà propriétaire.

Un vrai coup de pouce intergénérationnel pour l'apport personnel !

Ce dispositif s'ajoute **aux exonérations de droit commun sur les dons familiaux** : jusqu'à 100 000 € par enfant tous les 15 ans (montant réduit à 31 865 € pour les dons aux petits-enfants, et à 5 310 € pour les dons aux arrière-petits-enfants).

Attention : même exonérés, ces dons doivent être déclarés à l'administration fiscale par le donateur.

TOUTES LES AIDES LOCALES À L'ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ

Type de plan	Durée de blocage de droit commun	Conditions de déblocage anticipé pour financer un projet immobilier
Plan d'épargne entreprise (PEE)	5 ans	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Acquisition ou agrandissement d'une résidence principale (construction, neuf ou ancien) ➤ Remise en état d'une résidence principale endommagée à la suite d'une catastrophe naturelle reconnue par arrêté ministériel ➤ Rénovation énergétique d'une résidence principale
Plan d'épargne pour la retraite collectif (Perco) *	Jusqu'au départ en retraite	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Acquisition d'une résidence principale (construction, neuf ou ancien) ➤ Remise en état d'une résidence principale suite à une catastrophe naturelle
Plan d'épargne retraite d'entreprise collectif (PERECO) ou Plan d'épargne retraite d'entreprise obligatoire (PERO) ou Plan d'épargne retraite individuel (PERIN)	Jusqu'à la date d'obtention de la pension de retraite ou à l'âge légal de départ à la retraite	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Achat d'une résidence principale (construction, neuf ou ancien) : mais seuls les versements non obligatoires faits sur le plan peuvent être débloqués pour ce motif.

* Pour les salariés qui en ont bénéficié avant sa suppression en octobre 2020.



ZOOM SUR

LE TAUX D'ENDETTEMENT : COMMENT EST-IL CALCULÉ ? ET COMMENT L'OPTIMISER ?

Vous le savez sûrement déjà : le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) **fixe à 35 % le taux d'endettement maximum** (appelé aussi taux d'effort) des ménages. Il est calculé sur la base :

- **De toutes les mensualités de crédits supportés** : crédit demandés et crédits précédents en cours de remboursement (crédit immobilier, crédit auto, prêt personnel, crédit revolving, etc.). Depuis 2024, les mensualités de prêt relais ne sont toutefois plus prises en compte (si leur quote-part est inférieure ou égale à 80 % de la valeur du bien).
- **Des éventuelles pensions à votre charge.**
- **De vos éventuels loyers** (dans le cas, par exemple, de l'achat d'une résidence secondaire si vous êtes locataire de votre résidence principale).

Ces charges sont ensuite rapportées à vos revenus (salaires ou revenus professionnels nets et fixes mensuels, pension dont vous êtes bénéficiaire, revenus fonciers, etc.).

Les banques ont toutefois la possibilité de déroger à la règle des **35 % et de dépasser ce taux de façon exceptionnelle**, préférentiellement à l'adresse des **acheteurs de résidence principale**. Le cas échéant, d'autres critères de décision entrent aussi en compte tels que :

- **Le reste à vivre**, soit le montant des revenus disponibles chaque mois, une fois déduits les remboursements de crédits et l'impôt sur le revenu. Son montant minimum est généralement estimé entre 700 et 1 000 euros pour une personne seule, ou entre 1 000 et 1 500 euros pour un couple (mais il dépend de la politique de chaque banque et du lieu de résidence de l'emprunteur).

- **Le saut de charges**, qui concerne les locataires, soit la différence entre le montant de leur loyer actuel et celui de leur future mensualité de crédit.



Afin d'améliorer votre taux d'endettement, plusieurs possibilités :

Allonger la durée de votre crédit pour baisser le montant de vos mensualités, dans la limite de 25 ans fixée par le HCSF ou de 27 ans en cas d'achat dans l'ancien avec travaux dont le coût représente au moins 10 % de l'opération.

Augmenter votre apport personnel pour réduire le montant du capital emprunté.

Réduire le coût total de votre crédit dont tous les éléments sont pris en compte dans le calcul du taux d'endettement, parmi lesquels taux d'intérêt de l'emprunt et taux d'assurance de prêt.

3. Taux d'intérêt de crédit immobilier : quels leviers pour le faire baisser ?

Baisse continue depuis les années 2000, subite inversion en 2022, taux multipliés ensuite par 4 en 2 ans, puis stabilisation courant 2024 et diminution progressive en 2025... Les taux d'intérêt bancaires ont traversé une conjoncture très agitée ces dernières années.

Dans ce contexte qui reste incertain et éminemment complexe, nombre d'emprunteurs hésitent : **faut-il profiter de la conjoncture actuelle pour se lancer au**

plus vite, avant une éventuelle remontée des taux ? Ou au contraire **attendre pour espérer bénéficier de conditions de crédit encore plus avantageuses** ? Une équation qui compte de nombreuses variables techniques, et qui mérite d'être éclairée par l'expertise de professionnels aguerris : banquiers, courtiers ou encore conseillers financiers, qui pourront vous aider à vous positionner de la façon la plus stratégique possible... mais aussi de saisir certaines opportunités commerciales !

ZOOM SUR

QUI SOLICITER POUR VOUS AIDER À MENER À BIEN VOTRE ACHAT IMMOBILIER ?

Au-delà des acteurs bien connus de l'immobilier, tels que les agences immobilières, les promoteurs ou encore les banquiers, d'autres professionnels sont disponibles pour vous guider.

➤ **Les courtiers en crédit immobilier et en assurance de prêt** : interfaces entre les banques, les assureurs et les emprunteurs, les courtiers sont de véritables experts en financement immobilier et participent à sécuriser l'obtention de votre crédit et son assurance, en négociant pour vous les meilleures conditions en fonction de votre profil d'emprunteur. Leurs frais, inclus dans votre dossier de financement, varient d'un courtier à l'autre, et peuvent parfois être pris en charge par les établissements prêteurs et les assureurs.

➤ **Les notaires** : ces officiers publics sont les spécialistes du droit des transactions immobilières. Si tout achat suppose leur intervention, aux fins d'établir les actes juridiques qui en découlent et percevoir les frais de mutation, ils peuvent aussi être mobilisés en amont de votre achat, pour des explications éclairées et des conseils avisés.

➤ **Les ADIL** (agences départementales d'information logement) : ces associations sont composées de nombreux conseillers qui peuvent vous aider gratuitement à définir un projet immobilier réaliste, évaluer votre capacité d'emprunt avec précision, connaître toutes les aides auxquelles vous êtes éligible, élaborer un projet de financement, et estimer votre budget une fois propriétaire. L'opportunité de présenter un dossier de demande de crédit immobilier très robuste et convaincant.

Et côté intelligence artificielle ?

Estimations de prix, planification du budget, ciblage de biens immobiliers adaptés... Aujourd'hui, et demain plus encore, l'IA peut être une ressource importante d'informations notamment en matière d'achat immobilier. Attention toutefois à toujours vérifier et croiser les renseignements qu'elle génère car ces technologies relaient parfois des données qui ne sont plus à jour, et ont aussi tendance à inventer des informations qui n'ont pas de réalité. La vigilance humaine est donc de mise, et l'utilisation d'IA spécialisées en immobilier est recommandée.

TAUX FIXE, TAUX VARIABLE... QUEL EST LE MOINS CHER EN MATIÈRE DE CRÉDIT IMMOBILIER ?

Comme son nom l'indique, un taux d'intérêt fixe est défini au moment de la souscription du crédit, sans pouvoir évoluer au cours de sa vie.

Le tableau d'amortissement de l'emprunt permet de connaître très précisément la répartition de chacune des mensualités de remboursement du prêt, dont le montant est toujours identique.

A l'inverse, un taux variable **peut varier dans le temps, à la baisse comme à la hausse**, en fonction de l'évolution des marchés financiers. Un crédit à taux variable très compétitif au moment de la souscription du crédit peut donc s'élever (sans pouvoir dépasser un certain taux plafond, lorsque le taux d'intérêt est « capé »), voire devenir plus important que le taux fixe initialement proposé. **Un risque qui s'accentue logiquement avec la durée du crédit, souvent de 15 à 25 ans en matière d'immobilier.** C'est pourquoi le choix d'un taux variable est souvent plus adapté aux crédits à court terme. En revanche, et à la différence de la plupart des prêts à taux fixe, les prêts à taux variables ne prévoient généralement pas de pénalités de remboursement anticipé : un avantage à prendre en compte si vous comptez rembourser rapidement votre prêt.

Attention à ne pas confondre taux variable et prêt modulable :

- Le premier concerne le taux d'intérêt, et donc le coût de votre crédit.
- Le second concerne le montant de vos mensualités de remboursement : à taux de crédit et donc à coût total équivalents, il vous donne la possibilité d'ajuster, à certaines conditions, vos mensualités en fonction de l'évolution de vos revenus ou des imprévus budgétaires que vous rencontrez.

3.1 Les crédits immobiliers à impact : des taux réduits pour favoriser l'immobilier énergétiquement responsable

La performance énergétique des logements est depuis plusieurs années un enjeu majeur, non seulement en matière de préservation de l'environnement, mais aussi **de confort et d'équilibre budgétaire de leurs occupants**. Passoires et bouilloires énergétiques ont en effet un coût collectif et individuel considérable (de plus en plus pris en compte dans l'appréciation du reste à vivre des emprunteurs, lors de l'examen de leur demande de crédit).

De fait, la plupart des crédits aidés (crédits immobiliers et/ou de travaux) sont conditionnés par des critères de performance énergétique du logement acquis : notamment le prêt pour travaux Eco-PTZ, ou encore le prêt accession sociale d'Action Logement. Mais de plus en plus de banques proposent elles aussi à leurs clients **des conditions de crédit privilégiées dès lors que leur projet immobilier est énergétiquement performant**. Avec à la clé, **un taux d'intérêt réduit parfois jusqu'à - 0,1 % à - 0,3 %**.

« Prêts verts » ou encore « **crédit immobilier à impact environnemental** », leurs conditions et leurs critères d'attribution varient évidemment d'un établissement à l'autre et dépendent de leurs politiques commerciales respectives :

- certaines réduisent leur taux en fonction du DPE du bien acquis (initial ou obtenu après réalisation de travaux) ;
- d'autres prennent aussi en compte d'autres critères, territoriaux et sociaux.

3.2 Les taux bonifiés pour primo-accédants

Sur le marché très concurrentiel du crédit immobilier, certaines banques rivalisent d'offres pour attirer les jeunes actifs souhaitant réaliser leur premier projet. À cet effet, elles proposent parfois aux primo-accédants :

- **des prêts partiels à taux bonifiés, généralement inférieurs à 1 %** et pouvant descendre à 0 % ;
- **cumulables avec les prêts aidés nationaux** (PTZ, prêts accession, etc.) et les aides locales ;
- **complétés d'un crédit principal**, classique ou conventionné, souscrit auprès du même établissement.

D'un montant de **10 000 à 40 000 € en moyenne** selon les offres, ces crédits sont souvent différents d'une région à l'autre au sein d'une même banque.

BON À SAVOIR

Lors d'un achat en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), le prêt bancaire obtenu est débloqué progressivement en fonction de l'avancement du chantier. **Chaque déblocage entraîne le paiement d'intérêts intercalaires**, calculés sur la base du montant de capital débloqué. Ce n'est qu'au moment du déblocage du solde, après la remise des clés de votre logement, que débute réellement le remboursement de votre emprunt et de ses intérêts. **Les intérêts intercalaires constituent donc une charge financière qui s'ajoute au coût de votre financement.**

3.3 Les prêts subventionnés par certains employeurs ou professionnels de l'immobilier

D'autres acteurs participent aussi à subventionner en partie les emprunteurs, afin de les aider à accéder à la propriété en faisant baisser le coût de leur crédit immobilier.

Parmi eux, **les promoteurs en charge de la commercialisation de programmes immobiliers** : afin de faciliter la vente de leurs logements, certains proposent aux candidats acquéreurs **un financement partiel à taux zéro, pouvant aller de quelques milliers à plus de 50 000 €**. Là encore cumulable avec les crédits de droit commun et les aides locales, ce coup de pouce permet d'augmenter le pouvoir d'achat immobilier des ménages concernés.

Certains constructeurs proposent aussi de prendre en charge les frais de notaire relatifs à l'achat. Renseignez-vous donc sur les opportunités à saisir sur votre localité pour choisir votre logement en conséquence.

Dans un contexte de tension du marché de l'emploi et de compétition entre les entreprises pour fidéliser leurs salariés compétents, **de plus en plus d'employeurs proposent eux-aussi de mettre la main à la poche** et d'aider leurs employés à acheter leur logement. Ce financement prend généralement la forme d'un crédit immobilier classique ou conventionné souscrit par le salarié auprès d'une banque, **dont une partie des intérêts est directement prise en charge par l'employeur**. Attention toutefois si vous rêvez de mobilité dans les années à venir, car en cas de rupture de votre contrat de travail, les intérêts sur le capital restant dû reviennent souvent à la charge intégrale de l'emprunteur. Ce type de financement complémentaire, et cumulable avec l'ensemble des différents prêts aidés, pourrait d'ailleurs **être bientôt favorisé, à la suite d'une proposition de loi allant dans ce sens** et qui devrait être examinée par l'Assemblée nationale prochainement.

4. Assurance de prêt immobilier : un coût à ne pas négliger, et à challenger !

Quels que soient les différents types de crédits souscrits pour financer l'achat de votre logement, tous devront être couverts par une assurance de prêt : prêt classique ou conventionné, PTZ, prêt accession, prêt bonifié... Une condition sine qua non pour obtenir votre financement bancaire, à bien prendre en compte dans l'évaluation de votre pouvoir d'achat immobilier : l'assurance de prêt, qui est prise en compte dans le calcul de votre taux d'endettement, peut en effet représenter **jusqu'à 30 % du coût total de votre crédit**... Mais cette charge peut heureusement être optimisée, notamment grâce au recours à la délégation d'assurance de prêt.

4.1 Mettre en concurrence les assureurs, pour négocier au plus juste votre tarif d'assurance de prêt

Le coût d'une assurance de prêt dépend de plusieurs variables parmi lesquelles :

- montant du capital emprunté ;
- durée totale du prêt ;
- âge de l'emprunteur à la souscription ;
- antécédents de santé et état de santé actuel ;
- habitudes de vie (éventuel métier à risques, loisirs dangereux, tabagisme, etc.) ;
- mais aussi politique commerciale de chaque assureur !

BON À SAVOIR

Les sûretés de prêt et les garanties d'assurance emprunteur : **deux sécurités différentes et complémentaires**

En contrepartie de l'octroi de crédits immobiliers, les banques exigent très souvent la mise en place de sûretés permettant de sécuriser le remboursement du prêt lorsque l'emprunteur n'arrive plus à l'honorer :

- hypothèque conventionnelle ;
- hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers ;
- cautionnement bancaire.

Mais ces sûretés ne se substituent pas à **l'assurance de prêt, qui est une protection complémentaire**. Cette dernière permet la prise en charge par l'assureur du remboursement du capital restant dû ou des mensualités, si l'emprunteur est victime de sinistres garantis :

Décès ou Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) : les deux garanties de base toujours exigées par les établissements prêteurs.

Incapacité Temporaire Totale (ITT) et Invalidité Permanente Totale ou Partielle (IPT et IPP) : généralement demandées aux emprunteurs actifs finançant l'achat de leur résidence principale.

Perte d'emploi : rarement obligatoire et plus souvent souscrite volontairement par les emprunteurs le souhaitant.



Avec APRIL, vous pouvez économiser jusqu'à 50 % sur votre assurance emprunteur selon votre profil !

Et bénéficier du savoir-faire d'un spécialiste de l'assurance de prêt immobilier depuis 35 ans.

- Des garanties équivalentes à celles exigées par les banques
- Un tarif en quelques clics, une adhésion simple et rapide
- Au besoin, APRIL résilie votre ancienne assurance pour vous !

CALCULEZ VOTRE TARIF D'ASSURANCE EMPRUNTEUR SUR NOTRE SIMULATEUR



4.2 Pourquoi le tarif d'une assurance emprunteur en délégation peut-il être plus compétitif ?

Tout simplement parce que les offres alternatives des assureurs externes sont souvent plus segmentées que les offres d'assurance de groupe proposées par les banques. Davantage personnalisées et ajustées à chaque profil, leurs grilles tarifaires peuvent en conséquence être extrêmement avantageuses, **et parfois jusqu'à 50 % moins chères** ⁽ⁱ⁾ que celles des offres bancaires mutualisées, notamment pour les actifs de moins de 40 ans.

En effet, à profil et conditions d'emprunt équivalents, **le tarif d'une assurance de prêt peut considérablement varier d'un assureur à l'autre** : c'est pourquoi il est essentiel de comparer les différentes offres du marché et de **ne pas se cantonner à l'offre d'assurance proposée par votre banque** en même temps que son offre de prêt.

Car oui, rien ne vous empêche de choisir une autre assurance dès lors que celle-ci présente un **niveau et des conditions de garanties équivalents** à ceux exigés par votre établissement prêteur : ce dernier ne peut alors ni s'opposer à votre choix, ni changer les conditions de son offre de prêt, ni vous appliquer des frais ou des pénalités.

(i) Étude interne. Économie moyenne à garanties équivalentes pour une assurance emprunteur APRIL sur souscriptions réalisées entre novembre 2022 et janvier 2023.



MODE D'EMPLOI POUR SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DE PRÊT EN DÉLÉGATION

1 OBTENTION DE VOTRE OFFRE DE PRÊT IMMOBILIER

Celle-ci comporte obligatoirement une fiche d'informations standardisée et ses annexes, qui détaillent précisément quelles sont les garanties d'assurance de prêt exigées par votre banque. La durée de validité d'une offre de prêt ne peut pas être inférieure à 30 jours, ce qui vous laisse le temps de réaliser des devis d'assurance comparatifs avant sa signature.

BON À SAVOIR

Cette fiche standardisée d'information vous est généralement remise bien plus tôt, dès l'accord de principe émis par votre banque. N'hésitez pas à profiter de ce temps supplémentaire en mettant en concurrence au plus vite différents assureurs.

2 DEMANDES DE DEVIS D'ASSURANCE DE PRÊT EN DÉLÉGATION

Que vous vous tournez vers des assureurs en ligne ou en agence physique, il suffit de les contacter et de leur remettre votre fiche d'informations standardisée afin qu'ils puissent vous proposer des devis présentant un niveau de garanties au moins équivalent à celui exigé par votre banque.



3 PRÉSENTATION DU CONTRAT D'ASSURANCE À VOTRE BANQUE

Si votre banque le refuse, elle doit vous en informer formellement et en préciser de façon détaillée les raisons. Mais elle ne peut pas invoquer d'autres motifs que l'équivalence du niveau de garanties du contrat. Le cas échéant, votre assureur prend généralement le relai et échange directement avec votre banque pour ajuster le contrat.

4 SOUSCRIPTION DE VOTRE ASSURANCE DE PRÊT

Une fois votre choix arrêté, vous signez votre contrat d'assurance en délégation. Celui-ci ne prendra évidemment effet qu'après sa validation par votre banque et la signature définitive de votre offre de prêt.

5 SIGNATURE DE VOTRE OFFRE DE PRÊT

Votre contrat d'assurance de prêt prend effet à ce moment (ou lors du déblocage des fonds, selon les conditions de votre crédit).

ET APRÈS ?

Vous regrettez votre choix d'assurance ? Que vous ayez souscrit votre contrat auprès de votre banque ou auprès d'un assureur externe dans le cadre de la délégation, vous pouvez en changer quand vous le souhaitez, sans pénalités ni délai à respecter : c'est ce qu'on appelle le **droit à la substitution d'assurance en cours de crédit**. Là encore, votre nouveau contrat devra respecter l'équivalence des garanties, que votre banque contrôlera sous 10 jours ouvrés maximum après réception. Une fois validé, un avenant à votre offre de prêt est réalisé, votre ancien contrat est résilié et le nouveau prend le relais.

4.3 Les solutions complémentaires pour baisser le coût de votre assurance de prêt

➤ **En cas de co-emprunteurs, choisir des contrats d'assurance éventuellement différents** : si vous empruntez à plusieurs, sachez que rien ne vous oblige à souscrire vos assurances respectives auprès du même assureur ! Si vos profils sont inégaux (âge, métier, antécédents de santé, etc.), il est parfois plus économique de choisir des assureurs différents, en fonction des avantages spécifiques qu'ils réservent à chacun.

➤ **Adapter votre quotité d'assurance de prêt** : 100 % du capital que vous empruntez doit être assuré, mais il est possible de répartir cette quotité entre les co-emprunteurs (sous réserve des exigences bancaires) : par exemple 50 % chacun, 70 % - 30%, ou encore 100 % chacun. Plus une quotité individuelle d'assurance est basse, plus son coût est réduit. En revanche, des quotités élevées permettent d'être mieux couvert en cas de sinistre. À vous de faire le bon calcul coût-avantage, aidé de votre assureur ou de votre courtier, pour ajuster au mieux la répartition de votre quotité et optimiser son rapport couverture/prix.

EXEMPLES

Répartitions de la quotité d'assurance de prêt

➤ **Si vos revenus sont de niveau similaire, et que ni vous ni votre conjoint n'avez de soucis de santé, vous pouvez raisonnablement opter pour une répartition à 50 % - 50 %** : chacun assure la moitié du capital emprunté. Dans ce cas, si l'un des co-emprunteurs subit un sinistre garanti, l'assurance prendra en charge 50 % du montant du capital restant dû ou 50 % des mensualités de crédit.

➤ **Il est également possible de choisir une répartition inégale de quotité** : 60 % - 40 % ou 70 % - 30 %, etc. Une répartition souvent adaptée pour les emprunteurs ayant des niveaux de revenus, ou des états de santé différents, afin de protéger le plus exposé.

➤ **Vous pouvez aussi souscrire une quotité de 100 % par tête** : soit 200 % au total pour deux co-emprunteurs. Si un sinistre garanti survient, par exemple le décès d'un des conjoints, c'est alors la totalité du capital restant dû qui sera couverte par l'assurance, et l'emprunteur survivant n'aura plus rien à rembourser. Cette option est la plus protectrice, mais également la plus coûteuse.

APRIL Assurance de Prêt Intégrale

Une solution d'assurance de prêt pensée **pour les emprunteurs de 30 à 50 ans**, primo ou secundo-accédants, mais aussi ceux souhaitant réaliser un investissement locatif. Salarié, fonctionnaire, profession libérale ou travailleur indépendant : **nous assurons votre crédit immobilier**, que vous soyez fumeur ou non !

Les + APRIL

- Jusqu'à **50 % d'économies** sur votre assurance emprunteur
- Un contrat **100 % en équivalence** bancaire, voire plus protecteur
- **Avec ou sans sélection médicale** selon votre profil
- **Une garantie Aide à la famille** incluse dans la garantie Incapacité temporaire de travail (ITT) : prise en charge de la moitié de vos mensualités jusqu'à 2 500 €, pendant 28 mois maximum, si vous êtes contraint d'arrêter partiellement ou totalement votre travail ou votre recherche d'emploi pour vous occuper de votre enfant de moins de 20 ans atteint d'une maladie, d'un handicap ou victime d'un accident⁽ⁱ⁾

JE DÉCOUVRE APRIL ASSURANCE DE PRÊT INTÉGRALE

- **Une offre modulable** avec des garanties complémentaires (option Confort +, Invalidité Permanente Professionnelle, Perte d'Emploi)

- **Une durée de couverture extensible** pour les garanties incapacité (ITT) et invalidité (IPT et IPP), avec l'Option 67 ans et l'Option 71 ans

- **Une couverture très large des sports**⁽²⁾

- La liberté de choisir à l'adhésion entre **cotisation constante ou variable** d'assurance de prêt

- Une indemnisation forfaitaire de votre incapacité ou invalidité, **même si vous ne subissez pas de perte de revenu**, et dès lors que vous ne pouvez plus exercer votre profession spécifique

- Une indemnisation en fonction de votre capacité à exercer vos **occupations de la vie quotidienne**, si vous êtes sans profession au moment du sinistre garanti

**DÉCOUVREZ
VOTRE TARIF
D'ASSURANCE
DE PRÊT APRIL
EN QUELQUES
MINUTES**

Vous avez moins de 35 ans et vous achetez votre premier bien immobilier ?

Découvrez notre autre solution sur mesure, adaptée à votre profil : **APRIL Assurance de prêt Liberté +** qui vous réserve les meilleurs tarifs.

Objectifs : sécurité, économies, et propulsion de votre pouvoir d'achat immobilier !

**TOUS LES DÉTAILS SUR APRIL
ASSURANCE DE PRÊT LIBERTÉ+**

➤ **Choisir une cotisation constante ou variable, selon vos projets** : une cotisation constante est calculée sur le montant initial du prêt et l'âge à l'adhésion de l'emprunteur, et son montant est identique pendant toute la durée du crédit. Une cotisation variable est quant à elle calculée sur le capital restant dû du prêt et l'âge atteint de l'emprunteur : son montant est donc plus élevé en début de crédit puis décroît au fur et à mesure des années, permettant ainsi de libérer progressivement du budget à consacrer à d'autres projets. En revanche, si vous comptez rembourser votre crédit de façon anticipée, cette deuxième option pourrait être plus coûteuse car vous ne pourrez pas profiter pleinement des avantages de la dégressivité.

➤ **Limiter votre exposition aux surprimes** : si les surprimes d'assurance relatives à l'état de santé sont aujourd'hui très encadrées (suppression du questionnaire de santé dans certains cas⁽²⁾, droit à l'oubli⁽³⁾, grille de référence de la convention Aeras⁽⁴⁾), les surprimes relatives aux habitudes de vie sont elles aussi évitables en y mettant de la volonté ! Principalement le tabagisme et le vapotage, dont les risques participent à augmenter de façon significative le coût de l'assurance de prêt (de 20 à 60 % selon les contrats). Cependant, les assureurs considèrent généralement les assurés comme non-fumeurs s'ils ont arrêté le tabac ou le vapotage depuis au moins 2 ans, sans rechute. Une raison de plus pour vous décider à franchir le pas !



➤ **Changer d'assurance pour l'adapter** : comme évoqué précédemment, vous avez le droit de changer d'assurance à tout moment de la vie de votre crédit, quel qu'en soit le motif. L'occasion de saisir certaines opportunités commerciales pour baisser le coût de votre assurance, mais aussi de l'adapter aux éventuelles évolutions de votre vie (changement de statut professionnel, amélioration de votre état de santé pouvant dès lors vous permettre de bénéficier du droit à l'oubli, arrêt du tabagisme, changement de quotité, souscription de garanties plus protectrices, etc.).

5. Réductions fiscales : des opportunités qui peuvent faire la différence

5.1 Frais de notaire réduits : dans quels cas ?

Ce qu'on appelle couramment les « frais de notaire » rassemblent les droits de mutations (impôts et taxes perçus par l'Etat et les collectivités locales), les émoluments du notaire, ses éventuels débours... Autant de charges qui, cumulées, représentent entre **7 à 8 % du prix d'un bien immobilier ancien en moyenne**, et entre **2 à 3 % du prix d'un bien neuf** : l'achat neuf bénéficie en effet de frais de notaire réduits, du fait de droits de mutation moins importants.

BON À SAVOIR

Acheter un logement neuf ou un terrain à bâtir auprès d'un professionnel soumet en revanche l'opération à la TVA (taxe sur la valeur ajoutée), de 20 % en général ou de 5,5 % dans certains cas.

tous ses clients). Renseignez-vous donc sur les conditions tarifaires de chaque office notarial avant de choisir le vôtre.

Enfin, **les primo-accédants échappent à l'augmentation de la part départementale des droits de mutation**, en vigueur depuis avril 2025 : si celle-ci a été élevée de 4,5 % à 5 % dans la plupart des départements, cette hausse n'est pas applicable aux acheteurs d'un premier logement.

5.2 Les possibilités de TVA à 5,5 % en cas d'achat dans le neuf

Comme évoqué précédemment le prix des logements neufs ou de terrains à bâtir vendus par des professionnels est soumis à la TVA de 20 %. **Mais certains types d'acquisition de résidence principale réservent un taux de TVA réduit à 5,5 %**, qui permet d'alléger la charge financière des acquéreurs concernés :

- acquisition financée par **un prêt social location-accession (PSLA)** ;
- accès à la propriété **sous bail réel solidaire ou BRS** (on en parle plus en détail un peu plus loin) ;
- achat d'un **logement situé en zone ANRU ou en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)**, sous conditions de ressources et de prix de vente du bien.

Autre possibilité pour bénéficier d'un taux réduit de frais de notaire : profiter d'une **décote sur les émoluments** (c'est-à-dire la part qui correspond à la rémunération du notaire). Celle-ci est encadrée par la loi, et s'élève à 20 % maximum appliqués à la tranche d'assiette supérieure ou égale à 100 000 €. Cette décote dépend de chaque notaire, qui a la liberté de l'appliquer ou non (le cas échéant, il doit en faire bénéficier

5.3 Les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Si cet impôt ne s'applique pas à l'acte d'achat immobilier en lui-même, il découle de l'accession à la propriété et est dû chaque année par tous les propriétaires et les usufruitiers : la taxe foncière pèse donc sur le reste à vivre des emprunteurs. Sachez toutefois qu'en 2025, vous pouvez en être exonéré au titre de votre résidence principale :

- **Pendant les 2 ans suivant la fin de la construction d'un logement acheté neuf ou en VEFA**, mais aussi entièrement reconstruit ou auquel une construction a été ajoutée. Cette exonération n'est toutefois pas applicable dans les communes en ayant décidé autrement.
- **Pendant 15 ans** suivant la construction d'un logement acquis **dans le cadre d'un PSLA** (prêt social location-accession) ou **financé à plus de 50 % par des prêts aidés par l'Etat**.
- Chaque année en fonction de votre niveau de ressources si vous êtes titulaire de l'allocation aux adultes handicapés, de l'allocation de solidarité aux personnes âgées, ou si vous avez plus de 75 ans.

BON À SAVOIR

Si l'acheteur revend le logement avant 10 ans de détention, il doit généralement payer un complément d'impôt équivalent à la différence entre le taux de TVA normal de 20 % et le taux de TVA réduit dont il a bénéficié. Une règle qui ne s'applique pas à certaines situations exceptionnelles telles que la vente après une naissance, le décès d'un membre du foyer, une mobilité professionnelle de plus de 70 km, une période de chômage de plus d'un an, un divorce, etc.



6. Les autres pistes pour réaliser de bonnes affaires immobilières

6.1 Acheter un logement aux enchères

En effet, les prix de départ des biens proposés aux enchères sont généralement très bas, **entre 20 et 40 % de leur valeur réelle** : l'occasion de tomber sur des aubaines ! Accessibles à tous, même aux particuliers cherchant à devenir propriétaires de leur résidence principale, les ventes aux enchères comportent toutefois des risques : en cas d'enchère remportée, pas de délai de rétractation possible, ni de clause suspensive d'obtention de crédit. Et aucune indemnité n'est due par le vendeur en cas de vices cachés. Ces opérations s'adressent donc aux acheteurs avisés.

6.2 Opter pour le bail réel solidaire

Devenir propriétaire d'un logement neuf ou ancien entièrement réhabilité, pour **un prix généralement inférieur de 30 à 40 % par rapport à ceux du marché** : un défi relevé grâce au bail réel solidaire ! Ce montage permet d'acquérir le bâti d'un bien (c'est-à-dire la construction) dont le foncier (c'est-à-dire le terrain) reste la propriété d'un organisme solidaire. Outre le prix d'achat du bien, le propriétaire verse ensuite au bailleur un loyer modique, de 1 à 2 € par mètre carré en moyenne. Réservée aux accédants à la propriété sous conditions de ressources, cette transaction peut être financée à crédit, et est cumulable avec les prêts aidés. Et rien n'empêche le propriétaire de vendre ensuite son logement (à un prix encadré) ou de le transmettre à ses héritiers (selon leur niveau de ressources).



6.3 Acheter son logement en viager

L'achat en viager est une des solutions pour contourner les difficultés d'accès au crédit et optimiser son pouvoir d'achat immobilier : au moment de la signature de l'acte de vente, **seul un bouquet est payé par l'acheteur, de 20 à 40 % de la valeur du bien** généralement. Il verse ensuite des rentes régulières au vendeur, calculées en fonction de l'espérance de vie de ce dernier, pendant une période déterminée (précise ou jusqu'à son décès). Et en cas de viager « libre », le logement peut même être immédiatement occupé par l'acheteur. Cette transaction n'est toutefois que rarement financée par les banques, et suppose donc de disposer de suffisamment de fonds propres, à court et long terme.

6.4 Investir en nue-propriété

Le principe est simple : il s'agit d'acheter uniquement la nue-propriété d'un bien pour **une valeur décotée de 50 à 70 % en général**. En contrepartie, l'usufruitier conserve l'usage du logement pendant une période définie (habituellement 15 à 20 ans) et assume toutes ses charges (fiscales, entretien, etc.). Au terme de cette période, le nue-propriétaire récupère automatiquement la pleine propriété du bien, sans aucun coût ni aucune fiscalité supplémentaire ! Une opération qui peut tout à fait être financée à crédit, mais qui suppose, certes, de ne pas être pressé d'emménager !

6.5 Négocier entre particuliers

Principal avantage : éviter les frais d'agence immobilière qui peuvent représenter **entre 3 à 10 % du prix de vente** selon le bien et sa localité. Des frais généralement payés par le vendeur, mais qui sont évidemment répercutés au moins en partie sur le prix de vente. Attention toutefois car passer par un intermédiaire professionnel apporte de nombreuses garanties : estimation réaliste de la valeur du bien, sécurité juridique, accompagnement de la transaction... Se passer d'une agence immobilière suppose donc de bien maîtriser l'univers de l'immobilier.

6.6 Profiter des promotions des fins de programmes immobiliers

Cuisine équipée offerte, réduction à hauteur des frais de notaire, remise en euros au m² ou selon le nombre de pièces, prise en charge partielle de vos mensualités de crédit pendant une certaine durée... Ayez l'œil sur les offres promotionnelles des promoteurs, qui peuvent fleurir notamment en fin de programmes pour vendre les derniers lots disponibles ou ceux dont la réservation a été annulée.



Vous avez d'autres questions relatives au financement de votre achat immobilier ou à l'assurance de votre crédit ?

CONTACTEZ UN CONSEILLER APRIL !



L'ASSURANCE EN PLUS FACILE

Tel : 04 81 68 23 77 *

Du lundi au vendredi
de 9h à 19h

* prix d'un appel local depuis la métropole

Vous êtes un assuré APRIL ? Contactez-nous

Par formulaire de contact adressé à votre interlocuteur dédié sur : www.april.fr/contact

Par téléphone auprès du service APRIL qui vous intéresse et dont vous trouverez les coordonnées ici :
www.april.fr/edito/comment-contacter-april

Vous êtes un journaliste ?

Vous pouvez joindre Mélanie Sutter,
Directrice adjointe Communication
par email : melanie.sutter@april.com