

# Optimisez votre prêt immobilier : le dossier gagnant pour décrocher le meilleur taux

---

## Fondations financières et apport

- Constituer un apport personnel couvrant les frais de notaire et de garantie (environ 10% du prix d'achat) pour rassurer la banque.
- Rassembler les trois derniers avis d'imposition pour justifier la cohérence de vos revenus déclarés.
- Établir un tableau de 'reste à vivre' précis pour démontrer votre capacité d'épargne résiduelle après mensualité.

## Respect des normes bancaires et professionnelles

- Veiller à ne pas dépasser un taux d'endettement de 35% de vos revenus nets, assurance emprunteur incluse.
- Respecter la durée maximale de 25 ans (extensible à 27 ans si les travaux représentent au moins 10% du coût total du projet).
- Valoriser votre stabilité professionnelle en présentant des justificatifs d'ancienneté ou un contrat en CDI hors période d'essai.

## Transparence et relation bancaire

- Fournir les trois derniers relevés de chaque compte bancaire pour prouver l'absence de découvert ou de crédits à la consommation en cours.
- Négocier une baisse de taux en proposant la domiciliation de vos revenus et le regroupement de vos comptes dans la banque prêteuse.
- Préparer les justificatifs de situation familiale (livret de famille, contrat de mariage ou convention de PACS) pour définir le statut de l'emprunt.

## Leviers d'optimisation du coût total

- Utiliser la loi Lemoine pour choisir librement votre assurance emprunteur sans frais, permettant de réduire significativement le coût total du crédit (TAEG).