

GUIDE PRATIQUE OFFERT · ÉDITION 2026-2027

Le guide de l'acheteur malin

12 leviers pour économiser sur votre achat immobilier.

Taux, assurance, frais de notaire, négociation, aides : les gestes concrets qui peuvent vous faire économiser plusieurs milliers d'euros, et des semaines de démarches, sur votre projet.

📄 Économiser

🕒 Gagner du temps

🛡️ Éviter les pièges

✅ Check-lists

Ce que vous allez trouver dans ce guide

Acheter un logement est souvent la plus grosse dépense d'une vie. Pourtant, beaucoup d'acheteurs laissent sur la table des milliers d'euros, faute de connaître les bons leviers. Ce guide les réunit, chiffres à l'appui, dans l'ordre où vous en aurez besoin.

01	Calibrer votre budget au plus juste	3
02	Faire jouer la concurrence entre les banques	3
03	Changer d'assurance emprunteur	4
04	Choisir la bonne garantie de prêt	4
05	Négocier le prix avec des arguments chiffrés	5
06	Négocier les honoraires d'agence	5
07	Réduire les frais de notaire légalement	6
08	Mobiliser les aides : PTZ, PAS, employeur	6
09	Anticiper les travaux et le DPE	7
10	Lire les documents de copropriété	7
11	Sécuriser le compromis	8
12	Gagner du temps avec un dossier prêt	8
+	Récapitulatif des économies et check-lists	9-10

À lire avant de commencer : les chiffres de ce guide reposent sur les règles et les taux en vigueur en octobre 2026 (taux moyens CAFPI, règles HCSF, droits de mutation, service-public.gouv.fr). Ce guide est informatif : il ne remplace pas l'avis de votre banque, de votre notaire ou d'un conseiller.

Financer votre achat au meilleur prix

1 Calibrer votre budget au plus juste

Les banques limitent vos mensualités à **35 % de vos revenus nets**, assurance comprise, sur 25 ans maximum. Mais emprunter au maximum de votre capacité n'est pas toujours une bonne idée : gardez une marge pour les imprévus, et comptez dans votre budget tous les frais annexes.

Poste	Ordre de grandeur
Frais de notaire (ancien)	7 à 8 % du prix
Frais de notaire (neuf)	2 à 3 % du prix
Garantie du prêt (caution ou hypothèque)	≈ 1 % à 1,5 % du montant emprunté
Frais de dossier bancaire	0 à 1500 € (négociables)
Courtage (si courtier)	souvent autour de 1 % du prêt
Déménagement, petits travaux, équipement	à estimer selon votre projet

2 Faire jouer la concurrence entre les banques

En octobre 2026, le taux moyen sur 20 ans est de **3,51 %**, mais les meilleurs profils obtiennent autour de **3,20 %** (CAFPI). Cet écart de 0,3 point paraît minime : il ne l'est pas.

1 161 €

mensualité pour 200 000 € sur 20 ans à 3,51 %

1 130 €

la même chose à 3,21 %

7 346 €

d'intérêts économisés sur la durée du prêt

Le réflexe : sollicitez au moins trois banques, dont la vôtre, ou un courtier. Comparez le **TAEG** (qui inclut assurance et frais), pas seulement le taux nominal. Une épargne domiciliée ou des revenus domiciliés peuvent faire baisser le taux proposé.

Assurance et garantie : les coûts cachés du crédit

3 Changer d'assurance emprunteur

L'assurance emprunteur peut représenter jusqu'à un tiers du coût total d'un crédit. Vous n'êtes pas obligé d'accepter celle de la banque : c'est la **délégation d'assurance**. Depuis la **loi Lemoine** (2022), vous pouvez changer d'assurance **à tout moment**, sans frais, à condition que les garanties soient équivalentes.

12 000 €

assurance à 0,30 %/an
sur 200 000 € pendant
20 ans

4 800 €

la même chose à 0,12
%/an, taux courant pour
un jeune emprunteur
non fumeur en
délégation

7 200 €

d'économie potentielle

Exemple indicatif, cotisations calculées sur le capital initial. Le taux réel dépend de votre âge, de votre santé, de votre profession et des garanties choisies.

Bonne nouvelle : le **questionnaire de santé est supprimé** pour les prêts dont la part assurée est inférieure à 200 000 € par personne et qui se terminent avant vos 60 ans.

4 Choisir la bonne garantie de prêt

La banque exige une garantie : **hypothèque** (ou privilège de prêteur de deniers), ou **caution** d'un organisme spécialisé. Avec une caution mutuelle, une partie de la somme versée peut vous être restituée à la fin du prêt, et vous évitez les frais de mainlevée en cas de revente anticipée.

Le réflexe : demandez à la banque le coût total de chaque garantie, restitution comprise, et intégrez-le dans votre comparaison des offres.



Négocier le prix et les honoraires

5 Négocier le prix avec des arguments chiffrés

Une négociation réussie repose sur des faits, pas sur une impression. Avant de faire une offre, réunissez :

- ☐ les **ventes réelles** de biens comparables dans la rue ou le quartier (base publique DVF, sur explore.data.gouv.fr) ;
- ☐ le **DPE** : une classe F ou G justifie souvent une décote, compte tenu des travaux et des futures interdictions de location ;
- ☐ des **devis de travaux** (toiture, électricité, fenêtres, salle de bain) ;
- ☐ la **durée de mise en vente** : un bien en ligne depuis plusieurs mois laisse plus de marge ;
- ☐ les **travaux votés** en copropriété (PV d'assemblée générale).

7 500 €

économisés en
négociant 3 % sur un
bien à 250 000 €

+ ≈ 600 €

de frais de notaire en
moins, calculés sur un
prix plus bas

Écrit

toujours formuler l'offre
par écrit, datée, avec
une durée de validité

6 Négocier les honoraires d'agence

Les honoraires d'agence sont **libres** : ils doivent être affichés, mais se négocient. Sur un bien à 250 000 €, obtenir un point de moins représente **2 500 €**. Vérifiez aussi qui les paie : lorsqu'ils sont à la charge de l'acheteur, ils sont exclus de l'assiette des droits de mutation, ce qui réduit légèrement les frais de notaire.



Frais de notaire et aides : ne laissez rien passer

7 Réduire les frais de notaire légalement

Près de 80 % des « frais de notaire » sont des taxes reversées à l'État et aux collectivités. Trois leviers légaux permettent de les réduire :

- ☐ **Primo-accédant ?** Pour l'achat de votre résidence principale, vous restez au taux de **5,81 %** au lieu de 6,32 % dans les 89 départements qui ont relevé leurs droits de mutation (jusqu'au 31 mars 2028). Sur 250 000 €, l'écart représente environ **1 280 €**.
- ☐ **Le mobilier** vendu avec le bien (cuisine équipée, électroménager, meubles) peut être déduit du prix soumis aux droits de mutation, à condition d'en dresser une liste réaliste et justifiable.
- ☐ **La remise sur émoluments** : le notaire peut accorder une remise, plafonnée à 20 %, sur la part de ses émoluments calculée au-delà de 100 000 € de prix. Vous pouvez la demander.

8 Mobiliser les aides : PTZ, PAS, employeur

Aide	Pour qui ?	Ce qu'elle apporte
Prêt à taux zéro (PTZ)	Primo-accédants sous plafonds de revenus	Jusqu'à 50 % du coût d'un logement neuf (toutes zones) ou 30 % d'un ancien avec travaux (zones B2 et C), sans intérêts
Prêt d'accession sociale (PAS)	Ménages sous plafonds de ressources	Prêt conventionné garanti par l'État, frais de dossier plafonnés
Prêt employeur (Action Logement)	Salariés d'entreprises privées	Prêt à taux réduit en complément du prêt principal, selon conditions
Aides locales	Selon la commune ou la région	Prêts bonifiés ou primes aux primo-accédants

Plafonds PTZ en vigueur pour les offres émises depuis avril 2025 (service-public.gouv.fr, page vérifiée le 15/09/2026). Exemple : 51 750 € de revenus pour 2 personnes en zone B1.



Ne pas acheter de mauvaises surprises

9 Anticiper les travaux et le DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a un impact direct sur votre budget : factures de chauffage, travaux à prévoir, et valeur de revente. Pour un investissement locatif, il conditionne même la possibilité de louer.

Classe DPE	Location interdite depuis le ...
G	1er janvier 2025
F	1er janvier 2028
E	1er janvier 2034

Faites chiffrer les travaux avant l'offre, et renseignez-vous sur les aides à la rénovation énergétique en vigueur au moment de votre achat (aides de l'Anah, certificats d'économies d'énergie, éco-prêt à taux zéro).

10 Lire les documents de copropriété

En copropriété, quelques documents suffisent à éviter les mauvaises surprises :

- ☐ les **trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale** : travaux votés, impayés, litiges ;
- ☐ la **fiche synthétique** et le montant des **charges annuelles** ;
- ☐ le **carnet d'entretien** et l'éventuel plan pluriannuel de travaux ;
- ☐ le **pré-état daté** : sommes dues par le vendeur, fonds de travaux ;
- ☐ le montant de la **taxe foncière** (dernier avis).

Le réflexe : un ravalement ou une réfection de toiture votés avant la vente sont en principe à la charge du vendeur s'ils sont exigibles avant l'acte ; faites préciser la répartition dans le compromis.

Sécuriser et accélérer votre achat

11 Sécuriser le compromis

- ☐ **Condition suspensive de prêt** : précisez un montant, une durée et un taux maximum réalistes. Si le prêt est refusé, vous récupérez votre dépôt de garantie.
- ☐ **Délai de rétractation de 10 jours** après la notification du compromis signé : utilisez-le pour relire chaque document.
- ☐ **Dépôt de garantie** : 5 à 10 % du prix en général, versé chez le notaire (jamais directement au vendeur).
- ☐ Autres conditions possibles : obtention d'un permis de construire, vente de votre logement actuel, absence de servitude...

12 Gagner du temps avec un dossier prêt

Un dossier bancaire complet dès le premier rendez-vous peut faire gagner plusieurs semaines. Préparez :

Documents	Détail
Identité et situation	Pièce d'identité, livret de famille ou PACS, justificatif de domicile
Revenus	3 derniers bulletins de salaire, 2 derniers avis d'imposition, contrat de travail (ou 2-3 bilans pour un indépendant)
Comptes	3 derniers relevés de tous vos comptes, justificatifs d'épargne et d'apport
Crédits en cours	Tableaux d'amortissement
Projet	Compromis signé (ou annonce), devis de travaux éventuels

Le réflexe : évitez les découverts et les dépenses inhabituelles dans les trois mois qui précèdent votre demande de prêt : les banques lisent vos relevés de compte.

RÉCAPITULATIF

Combien pouvez-vous économiser ?

Exemple pour un achat à 250 000 € dans l'ancien, financé par un prêt de 200 000 € sur 20 ans. Les montants sont indicatifs et ne s'additionnent pas toujours : tout dépend de votre situation.

Levier	Hypothèse	Économie possible
Comparer les banques	3,21 % au lieu de 3,51 %	≈ 7 346 €
Délégation d'assurance	0,12 % au lieu de 0,30 %	≈ 7 200 €
Négocier le prix	-3 % sur 250 000 €	≈ 7 500 € (+ frais réduits)
Négocier l'agence	1 point d'honoraires	≈ 2 500 €
Statut primo-accédant	5,81 % au lieu de 6,32 %	≈ 1 280 €
Déduire le mobilier	8 000 € de mobilier justifié	≈ 500 €
Frais de dossier	Négociés ou supprimés	0 à 1 500 €

Au total, plusieurs milliers d'euros peuvent être économisés sans changer de projet, simplement en connaissant les règles et en osant négocier. Utilisez nos calculateurs gratuits pour chiffrer votre propre cas : capacité d'emprunt, mensualité, frais de notaire, PTZ, plus-value et rentabilité locative.

👉 Retrouvez tous les outils sur guides-immobiliers.fr/outils-immobiliers



À cocher avant de signer

Avant l'offre

- ☐ Capacité d'emprunt et apport calculés
- ☐ Attestation de financement obtenue
- ☐ Prix comparé aux ventes réelles (DVF)
- ☐ Deux visites à des horaires différents
- ☐ DPE lu et travaux chiffrés
- ☐ Charges et taxe foncière connues
- ☐ PV d'AG des 3 dernières années lus

Avant le compromis

- ☐ Diagnostics complets reçus
- ☐ Condition suspensive de prêt rédigée
- ☐ Dépôt de garantie versé chez le notaire
- ☐ Liste du mobilier annexée (si déduction)
- ☐ Calendrier de signature réaliste
- ☐ Choix de votre propre notaire (gratuit)

Avant l'offre de prêt

- ☐ Au moins 3 propositions comparées (TAEG)
- ☐ Assurance emprunteur mise en concurrence
- ☐ Garantie (caution ou hypothèque) comparée
- ☐ Frais de dossier négociés
- ☐ Modularité et indemnités de remboursement anticipé vérifiées

Avant l'acte authentique

- ☐ Délai de réflexion de 10 jours respecté
- ☐ Fonds débloqués et virement du solde prêt
- ☐ Visite de contrôle juste avant la signature
- ☐ Relevé des compteurs
- ☐ Assurance habitation souscrite

Ce guide est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil financier, juridique ou fiscal personnalisé. Sources : CAFPI (taux au 10/10/2026), HCSF, service-public.gouv.fr (PTZ, compromis, diagnostics), loi n° 2022-270 (assurance emprunteur), DGFIP (droits de mutation), arrêté du 28 février 2020 (remises sur émoluments). Photos de couverture générées par IA. © 2026 guides-immobiliers.fr