

Mais, surtout, acheter un bien affichant un diagnostic de performance énergétique (DPE) F ou G permet de faire baisser le prix de la maison... du moins dans certaines régions. « Les négociations de prix sur les passoires thermiques sont très inégales », alerte Romain Villain, directeur général de Heero, une société qui accompagne des particuliers souhaitant investir dans des biens à isoler. Selon ses statistiques, la décote entre une maison étiquetée F et G, par rapport à un bien en D, est de 19 % en Nouvelle Aquitaine, 14 % dans le Grand-Est et le Centre-Val-de-Loire, 12 % en Bretagne, contre seulement 6 % en Auvergne-Rhône-Alpes et en Île-de-France. « Si vous achetez 200 000 euros une maison de 100 mètres carrés nécessitant 50 000 euros de travaux d'isolation, le montant du chantier sera couvert par la valorisation de la maison, de 20 % en moyenne », pointe Romain Villain. Et cela sans compter sur les subventions ou les prêts bonifiés, ces crédits offrant des taux préférentiels pour certaines catégories d'achats ou de clients, notamment les primo-accédants. Ni l'éventuelle plus-value sur l'amélioration du standing de la maison.

Opter pour une passoire thermique permet ainsi d'optimiser votre financement. Sans condition de revenus, vous pouvez d'emblée bénéficier d'un éco-PTZ jusqu'à 50 000 euros. Ensuite, les banques peuvent alléger le montant de votre crédit. Certaines d'entre elles, en particulier les mutualistes, proposent des prêts bonifiés dits « verts », soit pour des biens très économes en énergie, soit pour des passoires thermiques avec projet de rénovation. Cet été, par exemple, la Caisse d'épargne Normandie proposait un taux de 1 % jusqu'à 10 000 euros ; la Caisse d'épargne Île-de-France, 0 % jusqu'à 80 000 euros ; le Crédit agricole Côte d'Azur, 1,5 % jusqu'à 15 000 euros ; LCL, 1,99 % jusqu'à 20 000 euros...

Alors que la priorité, aujourd'hui, est de faire vite, il est judicieux d'accepter l'assurance proposée par votre banque

5/ Montez votre financement sans tarder

Une fois la perle rare trouvée, reste à décrocher le financement. En passant par un courtier, vous pourrez faire jouer la concurrence, mais aussi trouver le montage le plus adéquat pour vous (PTZ, prêt d'accession sociale avec peu de frais de dossier, prêts bonifiés...). Surtout, il vous aidera à composer avec plusieurs échéances et montants de remboursement, c'est-à-dire plusieurs lignes de crédit. « Parfois, certains montages entraînent des gains significatifs. Cela peut être le cas avec un prêt sur vingt-cinq ans et un autre sur quinze ans, souligne Sandrine Allonier, porte-parole de la plateforme Vous Financer. La connaissance du marché a beaucoup plus d'impact aujourd'hui, et le gain se chiffre en milliers d'euros d'économie. »

« Il existe aussi des différences de taux de 0,30 à 0,70 %, en fonction des profils d'acheteurs et des banques, et en fonction des régions, précise Éric Debèse, fondateur du label Made in courtage. Ces offres commerciales changent désormais toutes les quinzaines. » D'où l'intérêt de solliciter un professionnel bien renseigné, et de faire vite. « Les taux continuent de monter à un rythme record. Attendre peut vous coûter cher, voire remettre en cause la faisabilité de votre projet. Un courtier vous fera assurément gagner un temps précieux », souligne Amélie Lagadec, du réseau de courtiers Cafpi.

6/ Négociez le coût de l'assurance

La donne a aussi changé pour l'assurance emprunteur. Alors qu'il était très avantageux de trouver un contrat « hors banque », la meilleure chose à faire aujourd'hui est d'accepter l'assurance proposée par votre établissement bancaire afin d'aller plus vite et, ainsi, de sécuriser votre taux d'emprunt. « Les banques font désormais un vrai effort en direction des moins de 35 ans, pour lesquels le risque est mieux contrôlé, indique Sandrine Allonier, de VousFinancer. Les tarifs baissent à 0,15, voire 0,10 %. » N'hésitez pas à solliciter un tel geste, les primo-accédants étant des profils peu risqués pour les banques.

Et si vous n'avez pas obtenu ce que vous espériez, vous aurez toujours la possibilité de changer d'assurance au bout d'un an – ce que permet la loi Lemoine de 2022. « Entre deux assurances, le coût passe parfois du simple au triple », observe Maël Bernier, de Meilleurstaux. Ou, mieux, de renégocier votre contrat avec votre banque. Un jeune couple, couvert pour un financement de 200 000 euros, peut facilement ramener ses mensualités de 1 312 euros à 1 245 euros. Une façon, pour l'établissement, de vous fidéliser... en vue d'un éventuel futur achat. ■