



LABEL  
**EXCELLENCE**

[www.label-excellence.com](http://www.label-excellence.com)

# MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION



## Crédit immobilier

### **AVERTISSEMENTS**

*Ce comparatif recense exclusivement des crédits immobiliers à taux fixe en cours de commercialisation. Il a été réalisé en fonction de la documentation (conditions générales et tarifs) en notre possession lors de son édition. Les caractéristiques des crédits présentés ici sont d'ailleurs susceptibles d'avoir évolué depuis la parution.*

# MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION CRÉDIT IMMOBILIER

Les crédits immobiliers à taux fixe présentés ici ont été évalués, notés et éventuellement distingués par nos experts. Ceux dont la note globale (moyenne pondérée des notes intermédiaires décrites ci-dessous) figure en tête du marché se sont vu attribuer le **Label d'excellence** de notre rédaction.

## NOTE ÉTABLISSEMENT ACCESSIBILITÉ (coef.1)

Trois items de notation entrent dans la note globale « Accessibilité ».

### Apport minimum (coef.2)

Le montant de l'apport minimum nécessaire à l'obtention du prêt est positionné sur le marché. Plus l'apport est minime, plus la note est élevée.

### Domiciliation des revenus (coef.1)

Si la domiciliation des revenus n'est pas exigée, des points sont attribués au contrat.

### Durée de l'emprunt (coef.1)

Les durées minimums et maximums d'emprunt sont positionnées sur le marché. Plus la durée minimum est courte, plus la note est élevée et plus la durée maximum est étendue, plus la note est élevée. La note Durée de l'emprunt est le résultat de l'addition de ces deux notes.

La note globale « Accessibilité » est le résultat d'une moyenne pondérée des notes listées ci-dessus.

## MODULATION (coef.2)\*

Six items de notation entrent en considération dans la note « Modulation » pour le banc d'essai crédit immobilier à taux fixe.

### Frais de dossier (coef.0,5)

Les montants des frais de dossier facturés en cas de modulation sont positionnés sur le marché. Plus le montant est faible, plus la note est élevée.

### Report/Différé/Augmentation/Diminution des mensualités (coef.1,5)

Si le report d'amortissement est possible, des points sont attribués au contrat. Le même principe de notation est utilisé pour le différé, l'augmentation et la diminution des mensualités.

### Remboursement anticipé (coef.1)

Les indemnités de remboursement anticipé sont positionnées sur le marché. Plus l'indemnité est réduite, plus la note est élevée.

La note globale « Modulation » est le résultat d'une moyenne pondérée des notes listées ci-dessus.

## SIMULATIONS (coef.4)

Les simulations ont été réalisées entre mai et juin 2021. Nous avons retenu trois simulations d'emprunt :

- **Simulation 1** : Emprunt de 220 000 € (frais de notaire inclus) sur 15 ans, avec un apport de 22 000€ pour une résidence principale.
- **Simulation 2** : Emprunt de 220 000 € (frais de notaire inclus) sur 20 ans, avec un apport de 22 000€ pour une résidence principale.

- **Simulation 3** : Emprunt de 220 000 € (frais de notaire inclus) sur 25 ans, avec un apport de 22 000€ pour une résidence principale.

L'emprunteur est un couple de 38 ans sans problèmes de santé, en CDI depuis 6 ans (même employeur : bonne santé financière) avec un revenu de 5 000 € net mensuels de salaire (2 500 € pour madame et 2 500 € pour monsieur) et des taux d'endettement et reste à vivre respectés.

De nombreux établissements (banques régionales) ont une présence exclusivement régionale et non nationale. Aussi, afin de déterminer au mieux le positionnement de chacun des établissements en fonction de sa zone de chalandise, nous avons découpé le territoire métropolitain en cinq zones géographiques : Île-de-France, Nord-Ouest, Nord-Est, Sud-Ouest et Sud-Est.

Pour chacune des simulations précitées, nous avons positionné le coût global sur le marché en fonction de la zone de commercialisation de chaque établissement. Plus le coût de la simulation est faible, plus la note est élevée.

Pour les banques nationales, les résultats des simulations sont positionnés dans les 5 régions géographiques et la note globale « Simulations » de l'établissement est une moyenne des notes obtenues sur chacune de nos simulations dans l'ensemble des régions étudiées. Pour les établissements régionaux avec une seule région ciblée, la note est une moyenne des notes obtenues pour chaque simulation dans la zone de commercialisation.

La moyenne des notes simulations nous donne la note globale « Simulations » de l'établissement.

## NOTE GLOBALE ÉTABLISSEMENT

La note globale de l'établissement est une moyenne pondérée des trois notes décrites ci-dessus (Accessibilité/Modulation/Simulations).

## NOTE GLOBALE DU CONTRAT

Ensuite, chaque groupe ou banque nationale se voit attribuer une note par région, qui est la moyenne des notes obtenues par ses établissements régionaux présents dans la région. L'opération est dupliquée autant de fois qu'il y a de régions.

Pour finir, une note globale est attribuée à chacune des banques nationales et des groupes régionaux (Caisse d'Épargne, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Banque Populaire). Il s'agit d'une moyenne des notes obtenues dans la ou les régions dans lesquelles est présent l'établissement national ou le groupe. Les banques nationales auront une note qui sera la moyenne des notes qu'elles ont obtenues dans chacune des régions.

Cette note est ensuite positionnée sur le marché pour déterminer l'avis de nos experts.

\* La modulation n'a pas pu être trouvée pour tous les contrats et cela peut influencer sur la note globale.

## LES PRODUITS ANALYSÉS EN 2024

CREDIT MUTUEL - Crédit immobilier à taux fixe - CRÉDIT MUTUEL  
BOURSORAMA - Crédit immobilier à taux fixe - BOURSORAMA  
BANQUE  
HELLO BANK! - Crédit Immobilier à taux fixe - HELLO BANK  
BANQUE POPULAIRE - Crédit immobilier à taux fixe - BANQUE  
POPULAIRE  
CAISSE D'ÉPARGNE - Crédit immobilier à taux fixe - CAISSE  
D'ÉPARGNE  
BNP PARIBAS - Crédit immobilier à taux révisable - BNP PARIBAS  
CSF - CREDIT IMMO CSF  
CREDIT AGRICOLE - Crédit immobilier à taux fixe - CRÉDIT  
AGRICOLE  
LCL - Solution Projet Immo taux fixe - LCL  
HSBC - Crédit immobilier à taux fixe - HSBC FRANCE  
FORTUNEO - Crédit immobilier à taux fixe - FORTUNEO  
CASDEN - PRET IMMOBILIER TAUX FIXE - CASDEN  
SOCIETE GENERALE - Crédit immobilier à taux fixe - SOCIÉTÉ  
GÉNÉRALE  
LA BANQUE POSTALE - Crédit immobilier à taux fixe - LA BANQUE  
POSTALE