

Date : 12/09/2014

## Crédit immobilier : comment financer au mieux son investissement ?

Par : Anne-Sophie Vion



Les conditions de prêt immobilier sont actuellement très favorables...pour ceux qui peuvent en bénéficier. - Shutterstock

Même quand les taux sont au plancher, il n'est pas toujours aisé d'obtenir les meilleures conditions de crédit. Les pistes à suivre pour optimiser son prêt.

Dans la décision d'un achat immobilier, la « météo » du crédit est un élément clé. Avec des niveaux de taux très bas, rarement observés par le passé, la période reste au beau fixe pour le futur propriétaire, qui souhaite financer tout ou partie de son logement à crédit. Le crédit bon marché concerne la majeure partie des prêts accordés. La plupart sont octroyés à un taux inférieur à 3,5 %. Dans son réseau, le courtier Meilleurtaux.com a dernièrement négocié des taux entre 2,45 % et 2,60 % sur 20 ans dans les dix plus grandes villes de France .

Profiter des taux avant qu'ils ne remontent

Les futurs propriétaires, qui suspendent leur projet dans l'attente d'une correction plus forte des prix, doivent toutefois prendre garde. Le crédit « facile » pourrait ne pas durer. Les banques sont soumises à de nouvelles contraintes réglementaires sur la liquidité et la solvabilité. Elles se retrouvent dans la nécessité d'équilibrer le rapport entre les crédits qu'elles consentent et les dépôts collectés. Ce qui pourrait les conduire à relever progressivement leurs taux. Autre facteur en faveur d'une hausse : la

## Évaluation du site

Cette section du site internet du quotidien Les Échos diffuse des articles concernant l'actualité du marché de l'immobilier.

Cible  
Grand Public

Dynamisme\* : 10

\* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

remontée des taux longs en cas de reprise de l'activité économique dans la zone euro, même si ce scénario n'est pas aujourd'hui le plus probable. L'entrée en vigueur depuis le 26 juillet des dispositions relative à l'assurance de prêt de la loi sur la consommation (loi Hamon), adoptée en mars 2014, pourrait aussi pousser à une hausse. Cette réforme autorise l'emprunteur à changer librement de contrat d'assurance, sans frais pendant un an à compter de la signature de l'offre de prêt. Or, les banques bénéficient sur ce produit de marges intéressantes, qui leur permettent parfois d'être mieux-disantes sur les taux du crédit. Dans ce nouveau contexte, elles pourraient prêter à des taux plus élevés. Il faut rester attentif aux réajustements des banques dans les mois à venir. Déjà, le courtier en crédit Immoprêt a relevé que *« certains établissements bancaires ont rehaussé légèrement début août leur grille de taux dans un nombre de régions toutefois limité. »* Plus réservé, Credixia, autre spécialiste du courtage, n'anticipe pas de *« mouvement haussier des taux avant le début de l'année 2015 »*.

## Décrocher le meilleur taux

Même quand les taux sont au plus bas, il n'est pas toujours aisé d'obtenir les meilleures conditions auprès de son conseiller bancaire habituel. Les banques doivent être mises en concurrence sur le taux du crédit immobilier et sur l'assurance-emprunteur, autre volet déterminant à ne pas négliger (voir encadré). Passer par l'intermédiaire d'un courtier, permet, outre le gain de temps, de donner accès à une marge de négociation supplémentaire. Récemment, Cafpi a indiqué que les *« taux les plus hauts [que son réseau parvient à négocier] sont en moyenne inférieurs de 0,10 % à ceux du marché. »* La période est donc particulièrement propice aux renégociations. Au-delà du taux, les professionnels du courtage ont pour mission de trouver la solution de financement la plus adéquate au regard de tous les éléments du prêt : durée, type, options comme le report d'échéance ou l'exonération des indemnités de remboursement anticipée, les garanties... Souvent, les emprunteurs cherchent à négocier l'absence de pénalités de remboursement anticipée. Or, il est aussi judicieux, avec des taux au plancher, d'essayer d'obtenir le transfert de prêt, très avantageux dans l'hypothèse de la revente dans quelques années pour acheter un autre bien plus grand. Certaines banques le proposent comme le Crédit du Nord et des Caisses d'épargne.

## Peaufiner son profil bancaire

Le crédit est facile...pour ceux qui ont la chance de pouvoir en profiter. Les emprunteurs doivent soigner leurs dossiers. Revenus élevés et stabilité professionnelle ont naturellement la faveur des banques. *« Mettre en avant ses perspectives d'évolution de carrière est particulièrement apprécié »*, observe aussi Sébastien Masure, président de Pressetaux. Deux types de clients ont des atouts en main pour négocier au mieux leur prêt. D'un côté, les jeunes de moins de 35 ans, cible prioritaire et à fort potentiel que les banques courtisent et qu'elles veulent fidéliser, de l'autre, les plus de 50 ans, aux revenus et à l'épargne élevés. Entre, *« les 35-50 ans, remarque Ulrich Maurel, fondateur et président d'Immoprêt, sont les moins convoités, car fidèles à leurs banques, peu consommateurs de nouveaux produits et plus dépensiers notamment pour les études de leurs enfants »*.

Pour améliorer son profil bancaire, il est recommandé de démontrer sa capacité d'épargne. C'est moins le montant que la régularité de l'effort d'épargne qui importe. L'apport personnel est quasi aujourd'hui indispensable. Il doit être au moins de 20 % pour accéder à des conditions de taux attrayantes. A l'inverse, solder un crédit consommation avant d'emprunter n'est pas impératif.

Globalement, les banques prêtent sur des durées plus courtes et les acheteurs sont réticents à s'endetter sur de longues durées. Les plus de 50 ans, qui empruntent en général sur 10 ans ou 15 ans, pourraient dans les conditions actuelles de taux, à emprunter sur une durée supérieure. Pour y parvenir, il est conseillé de tenir à disposition de la banque une évaluation de sa retraite.

Il est aussi plus aisé d'acheter en couple que seul. Les revenus demandés à un célibataire sont proportionnellement plus élevés car le risque ne repose que sur une personne. Dans une banque, par exemple, illustre une étude de Vous financer.com, un célibataire doit avoir 30.000 euros de revenus minimum, contre 45.000 euros pour un couple. Il en est de même pour le « reste-à-vivre », c'est-à-dire la somme restante une fois la mensualité remboursée, qui doit être au minimum de 700 euros pour une personne seule mais de 800 euros pour un couple.

**Assurance-emprunteur : faire jouer la concurrence**

Grâce à la loi sur la consommation Hamon, applicable depuis le 26 juillet dernier, il est plus facile de faire jouer la concurrence en matière d'assurance-emprunteur. Si vous avez emprunté, vous pouvez désormais librement, sans frais ni pénalités, changer de contrat d'assurance pendant un an après la signature de l'offre de prêt immobilier. Jusqu'à présent ces contrats étaient résiliables, sauf exceptions, uniquement à l'échéance annuelle du contrat. C'est donc le moment de veiller à bien négocier cette facette d'un crédit immobilier, trop souvent négligée. Or, selon le type de contrat choisi et son profil de risque, le coût de l'assurance peut peser jusqu'à 25 % du coût total du crédit. Avant même la loi Hamon, il était possible de choisir l'assurance de prêt la plus adaptée à son profil. Mais dans la pratique, seule une minorité d'acheteurs arbitre en faveur de la délégation de crédit, c'est-à-dire en souscrivant une assurance individuelle ailleurs que dans la banque prêteuse. Généralement pertinente pour les moins de 40 ans, les assurés non-fumeurs, les professions sédentaires et les cadres, dont les arrêts de travail sont moins fréquents, la délégation d'assurance peut pourtant permettre des économies substantielles.

Aujourd'hui encore, le banquier peut rejeter l'offre délégataire s'il estime qu'elle est moins couvrante que son contrat maison. Mais toute décision de refus doit être motivée dans un certain délai. Dans le cas de non-respect du droit à changer d'assurance - si les garanties sont équivalentes -, la banque devra payer une amende de 3.000 euros. La notion de « garanties équivalentes » reste une nébuleuse à l'appréciation des banques. Pour y voir plus clair, vous pouvez vous appuyer sur des comparateurs sur Internet proposés par des courtiers ou assureurs.

**Emprunter : quels types de crédit et quels types de garanties ? (\*)**

. Prêt à la consommation : consenti à un particulier pour des dépenses de la vie courante (hors immobilier). Il est assorti d'un délai de rétractation. Il peut être renouvelable (le disponible se reconstituant automatiquement). Il peut aussi prendre la forme d'une location avec option d'achat (ou «leasing»).

. Prêt amortissable : les échéances comportent une part d'intérêts et une part de capital, la première étant majoritaire au début et diminuant au fur et à mesure au profit de la deuxième. Ainsi, le prêt est « amorti » dans le temps. Les échéances sont constantes à taux fixe, ou progressives à taux révisable.

. Prêt modulable : les échéances peuvent être augmentées ou diminuées par l'emprunteur dans des conditions déterminées au contrat. Cela permet d'adapter le crédit à ses capacités financières qui évoluent dans le temps.

- . Prêt in fine : le capital est remboursable en une seule fois au terme du prêt. Les échéances périodiques ne comprennent que les intérêts. Une somme correspondant au capital est placée pendant la durée du prêt sur un support rémunéré tel l'assurance-vie.
  - . Prêt relais : il s'agit d'une avance de trésorerie de courte durée destinée à financer l'achat d'un bien le temps de la vente d'un autre.
  - . Prêt Epargne-Logement : une épargne rémunérée assortie d'une prime d'Etat dans le cadre d'un prêt destiné à l'acquisition de logements sous certaines conditions.
  - . Prêt à taux zéro renforcé : la rémunération de la banque sur le prêt est prise en charge par l'Etat pour aider des primo-accédants (sous conditions de ressources) à financer une partie de l'acquisition de leur résidence principale.
  - . Taux fixe : taux nominal déterminé lors de l'octroi du prêt, qui ne changera pas jusqu'au paiement complet du capital emprunté et des intérêts du prêt. Une vision claire du coût de l'emprunt jusqu'à son terme. On ne subit pas les augmentations de taux mais on ne profite pas de leur baisse.
  - . Taux variable : taux indexé sur un taux du marché interbancaire. Le taux de départ est inférieur aux taux fixes applicables. La variation peut jouer sur le montant des échéances ou sur la durée du prêt. Vous subissez l'augmentation des taux d'intérêts mais vous bénéficierez des baisses de taux. Et pour un risque limité concernant la hausse, optez pour un taux «capé» c'est-à-dire plafonné ou pour la possibilité d'un retour à taux fixe.
  
  - . Assurance du prêt : sa souscription permet à la banque d'être garantie du remboursement du prêt pour les risques couverts en cas de décès, invalidité, incapacité de travail ou perte d'emploi de l'emprunteur. Elle est proposée par la banque mais peut faire l'objet d'une délégation par un autre organisme.
  - . Hypothèque : l'emprunteur donne en garantie un bien immobilier. Il conserve la possibilité de le vendre mais la banque est garantie du remboursement du prêt par prélèvement sur le prix. En cas d'incidents sur le remboursement du prêt, la banque peut saisir le bien.
  - . Privilège de prêteur de deniers : c'est la garantie hypothécaire à due concurrence du prix d'acquisition financé par l'emprunt.
  - . Cautionnement : en cas de défaillance de l'emprunteur, la banque s'adresse à la caution. Cette garantie peut être donnée par un organisme financier spécialisé.
- Et parce qu'un emprunt s'inscrit dans la durée, votre notaire vous apportera un conseil éclairé et impartial tenant compte de votre situation personnelle et de vos projets futurs.
- (\*) Glossaire non exhaustif pour les emprunts les plus courants réalisé par Philippe Stephan, notaire à Lille, membre du **Groupe Monassier**.