



UN **FINANCEMENT** TRÈS PEU ONÉREUX 

Prêts bancaires : plus que jamais le moment d'acheter !

2 018 a été une année très positive, puisque les taux d'intérêts ont de nouveau atteint un niveau record historiquement bas (en deçà de 2016). En juin 2019, ils s'établissent à 1,29 %, contre 1,33 % en 2016, indique le Crédit logement. « Depuis le mois de mars, les banques ont successivement baissé leurs taux, mois après mois, alors que l'on s'attendait, au contraire, à une remontée des taux », souligne Sandrine Allonier, directrice de la communication du courtier VousFinancer.

La fin de l'année 2018 et le début de l'année 2019 ont pourtant été marqués par un attentisme de la part des acheteurs, suite aux mouvements sociaux des Gilets jaunes et des incertitudes sur le prélèvement à la source, ainsi que sur les risques d'une hausse de la taxe foncière sur les résidences secondaires. « Nous avons observé une baisse de -20 % des demandes de crédits en 2018, »



EVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	MAI 2018		MAI 2019		EVOLUTION DU NOMBRE DE M2	
	PRIX AU M²	SURFACE*	PRIX AU M²	SURFACE*	NOMBRE M²	%
BORDEAUX	4 287 €	49,46 M²	4 408 €	48,55 M²	-0,91 M²	-1,84%
LILLE	2 630 €	80,63 M²	2 740 €	78,10 M²	-2,53 M²	-3,14%
LYON	3 929 €	53,97 M²	4 296 €	49,81 M²	-4,16 M²	-7,71%
MARSEILLE	2 430 €	87,26 M²	2 497 €	85,70 M²	-1,56 M²	-1,79%
MONTPELLIER	2 722 €	77,90 M²	2 776 €	77,09 M²	-0,81 M²	-1,04%
NANTES	2 838 €	74,72 M²	3 146 €	68,02 M²	-6,70 M²	-8,97%
NICE	4 077 €	52,01 M²	4 090 €	52,32 M²	0,31 M²	0,60%
PARIS	9 043 €	23,45 M²	9 671 €	22,27 M²	-1,18 M²	-5,03%
REIMS	2 001 €	105,97 M²	2 001 €	106,95 M²	0,98 M²	0,92%
RENNES	2 665 €	79,57 M²	2 835 €	75,48 M²	-4,09 M²	-5,14%
STRASBOURG	2 725 €	77,82 M²	2 843 €	75,27 M²	-2,55 M²	-3,28%
TOULOUSE	2 782 €	76,22 M²	2 969 €	72,08 M²	-4,14 M²	-5,43%

*Montant emprunté pour 10 000 € par mois de remboursement sur 20 ans / prix au m²
Source : Meilleursagents.com sur les dernières valeurs connues

LES TAUX EN RÉGION

RÉGIONS ADMINISTRATIVES	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
AUVERGNE - RHÔNE-ALPES	0,70%	0,95%	1,15%	1,30%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	0,70%	0,95%	1,15%	1,30%
BRETAGNE	0,74%	1,00%	1,17%	1,31%
CENTRE - VAL DE LOIRE	0,69%	1,00%	1,15%	1,30%
CORSE	0,80%	1,11%	1,33%	1,48%
DROM-COM	0,55%	0,80%	1,00%	1,30%
GRAND EST	0,55%	0,80%	1,00%	1,30%
HAUTS DE FRANCE	0,55%	0,80%	1,00%	1,41%
ILE DE FRANCE	0,75%	1,00%	1,15%	1,30%
NORMANDIE	0,55%	0,80%	0,95%	1,23%
NOUVELLE AQUITAINE	0,60%	0,95%	1,15%	1,30%
OCCITANIE	0,69%	0,97%	1,15%	1,30%
PAYS DE LA LOIRE	0,74%	1,00%	1,17%	1,31%
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR	0,69%	0,97%	1,15%	1,32%
ÉCART RHODAS ET MALPAS	0,25%	0,31%	0,38%	0,25%

Source : Meilleursagents.com sur des valeurs connues au 27 mai 2019



► ce qui a décidé les banques à rebaisser les taux afin de relancer la demande », explique la directrice. L'immobilier est, en effet, un marché où l'élasticité entre les taux et la demande demeure très forte.

Si elle incite au crédit, la faiblesse actuelle des taux crée une tension sur les prix, notamment dans les grandes villes où les demandes de prêts immobiliers explosent. « Nous avons enregistré une progression de + 25 % des demandes de crédit au printemps, par rapport à la même période l'an dernier », constate Sandrine Allonier. Un phénomène de rattrapage qui tend à faire grimper les prix dans les villes qui pâtissent déjà d'une pénurie d'offre et donc d'un risque de surévaluation des biens. Les banques viennent compenser ces hausses de prix en abaissant leurs taux et en allongeant la durée des crédits.

Des **taux** au niveau plancher

L'absence de reprise économique franche, une inflation encore très limitée et une politique toujours accommodante de la Banque centrale européenne (BCE) grâce au taux directeur à 0 % au moins jusqu'à l'été 2019, et cela malgré l'arrêt de son programme de rachats massifs de dettes, laissent présager qu'au second semestre 2019, les taux devraient rester bas. Le gouverneur de la BCE a, ainsi, répété en décembre qu'il s'engageait à maintenir le stock pendant une période prolongée. En d'autres termes, l'argent va continuer de circuler en zone euro.

En conséquence, les banques françaises vont toujours trouver sur les marchés des liquidités à des coûts très faibles et elles vont donc pouvoir continuer à prêter à des taux très bas. « Nous prévoyons une situation identique à celle que nous connaissons depuis le début de l'automne, à savoir des taux bas pour tous, mais toujours ce phénomène de décotes importantes pour les très bons profils, c'est-à-dire les emprunteurs aux salaires plus élevés que la moyenne et une épargne représentant au moins 20 % du financement, ceux-là pourront toujours prétendre à des taux plus bas d'environ 0,30-0,40 % », analyse Maël Bernier, porte-

parole du site Meilleurtaux.com. En d'autres termes, si les profils « lambda » devront se contenter de taux autour d'1,65 %-1,70 % sur vingt ans, les plus beaux dossiers passeront toujours sous la barre des 1,50 %.

► **Pouvoir d'achat immobilier**

En un an, du 31 mai 2018 au 31 mai 2019, les particuliers ont emprunté 7 000 euros de plus que l'an dernier grâce à la baisse des taux et à l'allongement de la durée des prêts, passés de vingt-et-un ans et cinq mois à vingt-et-un et neuf mois en moyenne. Le montant moyen emprunté s'élève à 186 000 euros en 2019, contre 179 800 euros en 2018. « Les gens empruntent sur des durées plus longues, avec des revenus plus faibles. Signe que les banques cherchent à résolvabiliser les emprunteurs », note Sandrine Allonier. Toutefois, les banques restent attentives à la situation professionnelle des emprunteurs et il est toujours aussi difficile – voire impossible – de souscrire à un prêt immobilier avec un CDD et moins de trente ans. « En résumé, ceux qui pouvaient acheter avant peuvent acheter dans d'encore meilleures conditions, mais ceux qui ne pouvaient pas avant le peuvent encore moins », souligne la

directrice. Face au nombre de dossiers de prêts, les établissements peuvent se permettre d'être exigeants et de ne choisir que les meilleurs profils.

En moyenne, la baisse du pouvoir d'achat immobilier s'établit à un mètre carré pour l'ensemble des vingt grandes villes de France. Un chiffre qui cache cependant de très fortes disparités entre les agglomérations. En 2019, une ville comme Le Mans affiche pour cette année un gain de pouvoir d'achat de 19 m², alors qu'Angers sa voisine perd 10 m² en une année, soit la plus grosse perte du classement. Viennent ensuite Montpellier et Lyon qui perdent 5 m² de pouvoir d'achat, entre décembre 2018 et décembre 2017; Bordeaux, Rennes et Marseille qui perdent 4 m², Lille, Nîmes, Reims et Nantes perdent, quant à elles, 3 m².

Pour finir, huit villes ne bougent pratiquement pas, c'est le cas de Grenoble et Nice qui perdent 2 m², Strasbourg, Toulouse, Dijon et Le Havre qui ne perdent qu'1 m².

Au niveau des gains, seules trois villes ont vu leur pouvoir d'achat immobilier s'apprécier entre décembre 2017 et décembre 2018, mais à l'exception notable du Mans, l'amélioration est minime car on compte 2 m² en plus à Saint-Etienne et 3 m² en plus à Toulon.

LOI PACTE : DU NOUVEAU POUR LA DOMICILIATION BANCAIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2018, un prêteur peut conditionner une offre de prêt à la domiciliation de revenus. Une condition pouvant être appliquée pour une durée maximale de dix ans. Ce mécanisme détaillé par les articles L. 313-25 et L. 313-25-1 du code de la consommation impose en retour des obligations à la banque. Cette dernière doit notamment indiquer la durée de l'engagement (dix ans au plus), ainsi que la nature et les conditions de l'avantage consenti au client. Elle peut aussi mettre fin à l'avantage si le client ne remplit pas son engagement de domiciliation.

Considérant ce mécanisme comme un frein à la mobilité bancaire, le CSF, sollicité par Bercy, a souligné dans un rapport l'absence de progrès pour les clients et les prêteurs. Suite à cela a été présenté un amendement au projet de loi Pacte. Adopté par les députés, ce dernier abroge les articles du code de la consommation encadrant la condition de domiciliation. À l'avenir, la domiciliation bancaire ne pourra plus être une clause récurrente et systématique mais deviendra un élément parmi d'autres au sein de la négociation commerciale entre la banque et l'emprunteur. Si les clients vont gagner en liberté de mouvement, en contrepartie, ils devront se montrer attentifs aux conditions posées par les banques car ces dernières n'auront plus les mêmes obligations d'information. Ce texte doit être validé par le Sénat pour devenir réalité.

Pays : FR
Périodicité : Irrégulier



► Demandes de renégociations

Dans ce contexte de taux bas, les demandes de renégociation des prêts immobiliers représentent 20 % des dossiers déposés à la banque ou chez les courtiers en 2019. Même si, toutefois, l'essentiel des prêts a déjà été renégocié les années précédentes. « La plupart des prêts ont fait l'objet de renégociation lors de la phase de taux bas en 2017-2018 et nous entrons, dans une nouvelle phase, où les prêts souscrits en 2016 qui n'étaient pas encore éligibles à la renégociation peuvent désormais l'être », observe Sandrine Allonier. Et pour cause : les taux d'intérêts en 2016 étaient à 2,4 %, contre 1,4 % aujourd'hui : un écart de taux significatif qui permet aux emprunteurs de gagner 15 000 euros sur un prêt de 200 000 euros.

Pour bien renégocier son crédit, l'emprunteur doit réunir trois conditions. Tout d'abord, il doit encore se trouver dans la première moitié du remboursement de son prêt. Ensuite, le capital restant à rembourser doit atteindre au moins 70 000 euros. Pour finir, il faut un écart entre de 0,7 à 1 point entre le taux actuel du crédit en cours et celui du nouveau crédit. Sandrine Allonier conseille « à tous ceux qui possèdent un crédit dont le taux dépasse les 2,5 % de le renégocier ».

A noter que l'opération n'est rentable que si l'acheteur souhaite conserver son bien encore quelques années, car il doit tenir compte des frais de remboursement anticipé que sa banque lui facturera dans l'opération. La renégociation de prêt est, par ail-

LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER AU 1^{ER} JUILLET 2019

	Pour 1 000 € de mensualité	Taux sur 20 ans négocié	Capacité d'emprunt (au 31 déc. 2018)	Pouvoir d'achat en m ² (décembre 2018)	Pouvoir d'achat en m ² (juin 2019)	Evolution déc. 2018-juin 2019
1	Saint-Étienne	1,24 %	212 458 €	157	163	6
2	Le Mans	1,24 %	212 458 €	126	129	3
3	Le Havre	1,24 %	212 458 €	107	113	6
4	Nîmes	1,24 %	212 458 €	100	103	3
5	Toulon	1,24 %	212 458 €	94	91	- 3
6	Angers	1,24 %	212 458 €	91	95	4
7	Dijon	1,24 %	212 458 €	87	87	0
8	Reims	1,24 %	212 458 €	84	91	7
9	Grenoble	1,24 %	212 458 €	81	82	1
10	Marseille	1,24 %	212 458 €	70	74	4
11	Montpellier	1,24 %	212 458 €	69	73	4
12	Toulouse	1,24 %	212 458 €	69	68	- 1
13	Rennes	1,24 %	212 458 €	66	63	- 3
14	Lille	1,24 %	212 458 €	65	68	3
15	Strasbourg	1,24 %	212 458 €	62	63	1
16	Nantes	1,24 %	212 458 €	62	64	2
17	Nice	1,24 %	212 458 €	50	52	2
18	Lyon	1,24 %	212 458 €	45	47	2
19	Bordeaux	1,24 %	212 458 €	45	47	2
20	Paris	1,24 %	212 458 €	21	21	0

Source : Meilleurstaux.com au 1^{er} juillet 2019

leurs, l'occasion de faire jouer la concurrence entre les différents établissements bancaires pour bénéficier de meilleures conditions d'emprunt.

► Et en 2020 ?

Si, en 2018, l'on tablait sur la remontée de taux à la mi-2019, conséquence des annonces de la BCE consécutivement à la sortie de la Fed du Quantitative Easing, le

changement de cap de la banque américaine a stoppé net la remontée des taux, et la Banque centrale s'est alignée sur cette position qui ne devrait pas bouger en 2020. « Ce mouvement de baisse des taux et d'allongement des durées, ou de maintien des durées élevées, n'a probablement pas de raison de s'interrompre à court terme, du moins au deuxième ou troisième trimestre 2019 », a expliqué Michel Moullart, professeur d'économie, FRICS. Qu'il s'agisse de la baisse des taux des emprunts d'Etat – les OAT (obligations assimilables au Trésor) 10 ans, fixés en juin à 0,04 %, voire même négatifs à - 0,05 % le 1^{er} juillet dernier – ou de la politique accommodante de la BCE, qui se prolonge avec des taux là encore au plancher historique, « aucun scénario ne laisse penser qu'il puisse y avoir une forte inflexion dans le coût des ressources », ajoute le professeur qui anticipe une légère et progressive remontée des taux en 2020 et 2021, « au maximum de 30 à 40 points de base par an ». Tombé sous la barre des 2 % en mars 2016, le taux moyen des crédits immobiliers ne devrait pas repasser ce seuil avant 2021, voire 2022. ►

TAUX DE RÉFÉRENCE

TAUX DE RÉFÉRENCE	1 ^{ER} TRIM 2018	2 ^{ÈME} TRIM 2018	3 ^{ÈME} TRIM 2018	4 ^{ÈME} TRIM 2018	MAI 2019
OAT 10 ANS	0,89%	0,77%	0,71%	0,77%	0,33%
TAUX FIXE 10 ANS	0,90%	0,90%	0,80%	0,80%	0,66%
TAUX FIXE 15 ANS	1,20%	1,20%	1,10%	1,09%	0,94%
TAUX FIXE 20 ANS	1,30%	1,20%	1,40%	1,28%	1,12%
TAUX FIXE 25 ANS	1,60%	1,60%	1,60%	1,59%	1,32%
TAUX BCE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EURIBOR 1 AN	-0,19%	-0,19%	-0,17%	-0,14%	-0,15%

* Taux moyen obtenu sur l'ensemble de la production

Source : Meilleursagents.com sur les dernières valeurs connues

PROFILS DES EMPRUNTEURS 2018-2019

En 2018	Tous dossiers	Primo-accédants	Hors primo-accédants
Age moyen	37 ans	33 ans	41 ans
Répartition H/F	100 %	44 %	56 %
Revenu annuel du ménage	53 822 €	39 022 €	64 556 €
Montant d'apport moyen	42 061 €	26 196 €	53 418 €
% d'apport moyen	12,9 %	9,7 %	15,2 %
Prêt principal moyen	179 818 €	158 524 €	195 089 €
Durée moyenne du prêt personnel	21 ans et 5 mois	22 ans et 5 mois	20 ans et 8 mois
En 2019	Tous dossiers		Hors primo-accédants
Age moyen	37 ans		33 ans
Répartition H/F	100 %		42 %
Revenu annuel du ménage	50 529 €		39 633 €
Montant d'apport moyen	41 690 €		24 973 €
% d'apport moyen	12,6 %		9,2 %
Prêt principal moyen	186 153 €		167 374 €
Durée moyenne du prêt personnel	21 ans et 9 mois		22 ans et 10 mois

Source : Vousfinancer.com

Profitez du levier de la dette

Le soutien des banques au marché de l'immobilier ouvre donc les portes à des financements à 110 % et sur des durées allongées jusqu'à vingt-cinq ou trente ans. Sur le plan fiscal, acheter à crédit reste avantageux, puisque cela permet de déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers, quel que soit le type d'investissement (Pinel ou LMNP avec amortissement). « L'effet levier du crédit justifie des financements au maximum, voire sur la totalité du montant », affirme Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi. Dans l'environnement de taux actuel, mieux vaut placer ses liquidités et créer de la dette afin d'optimiser le levier fiscal. Pour les investisseurs pointus, ce dernier préconise le crédit *in fine* qui leur permettra de payer déduire de leurs revenus fonciers les intérêts sur toute la durée du crédit.

► Avantage fiscal

Dans la plupart des cas, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers, voire dans certaines situations déductibles des revenus globaux. L'excédent de déficit foncier est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Cette opération n'empêche pas la déduction d'autres charges, la faculté d'amortissement et l'accomplissement de travaux susceptibles d'être imputés sur le revenu global.

► Optimisation financière

Pour les revenus fonciers imposés dans la tranche d'imposition maximale de 45 %, le crédit apporte, durant toute la durée du prêt, un gain proportionnel, soit 45 %, au montant des intérêts payés. Le coût effectif d'emprunt se trouve ainsi réduit d'autant.

► Typologie des crédits

La sophistication des techniques financières a permis l'élaboration de divers types de crédits immobiliers que les établissements financiers souhaitent toujours plus proches des attentes de leurs clients.

Chaque prêt dispose de ses propres atouts et faiblesses.

La classification des emprunts peut se faire en deux parties :

- les crédits amortissables, qui regroupent les crédits à taux fixe et les crédits à taux révisable ;
- le crédit *in fine*, réservé aux investisseurs qui règlent les intérêts durant toute la durée du prêt et qui remboursent le capital en une seule fois à la fin.

Le prêt à taux fixe

Comme son nom l'indique, ce crédit garde son taux inchangé pendant toute la durée de l'emprunt. Il est sécurisant, les mensualités étant connues à l'avance. Les emprunts à taux fixe sont favorisés pendant les périodes de stagnation des taux, mais délaissés en cas de fluctuation.

BAROMÈTRE DES TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS EN FRANCE

Les taux fixes négociés par Cafpi en juin	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Le plus bas	0,55 %	0,80 %	0,95 %	1,23 %
Le plus haut	0,80 %	1,11 %	1,33 %	1,48 %

LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ

Marché	0,95 %	1,05 %	1,40 %	1,55 %
--------	--------	--------	--------	--------

Source : Taux fixes négociés par Cafpi constatés le 27 mai 2019.



► Un taux attractif...

Comme son nom l'indique, ce crédit garde son taux inchangé pendant toute la durée de l'emprunt. Il est sécurisant, les mensualités étant connues à l'avance. Les emprunts à taux fixe sont favorisés pendant les périodes de stagnation des taux, mais délaissés en cas de fluctuation.

► ... dans un contexte favorable

Certes, les conditions actuelles de ces emprunts s'avèrent favorables. Mais, en cas de nouvelles baisses, le prêt restera au taux initialement prévu, à moins de prendre en considération la renégociation du prêt, toujours possible, mais pas gratuite...

Le prêt à taux révisable

Les prêts à taux révisable, également appelés prêts à taux variable, voient leur taux d'intérêt fluctuer en fonction des taux (longs et courts) pratiqués sur le marché. Il en existe deux types : les crédits révisables purs et les prêts capés. S'ils existent toujours dans la grille des options d'emprunt, ces prêts à taux révisable ne sont plus guère utilisés. « Face à des taux fixes à 1 %, soit moins que l'inflation, ils sont invendables ! », note Philippe Tabet.

► Prêt à taux révisable pur

Comme son nom l'indique, le taux de ce genre d'emprunt peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout au long du crédit. Il est adossé au Tibeur, le taux interbancaire européen, la traduction française de l'Euribor.

► Moins d'intérêts à payer

En début de financement, les prêts à taux révisable se révèlent toujours inférieurs à ceux proposés dans le cadre d'un crédit à taux fixe. Ils s'avèrent donc très souvent gagnants à long terme. En effet, un écart de 2 % en faveur d'un taux variable proposé au départ du prêt offre un gain substantiel – moins d'intérêts à payer, plus de capital remboursé – qui, accumulé pendant quelques années, permettra de supporter d'éventuelles périodes plus difficiles en cas de hausse des taux.

ASSURANCE DE PRÊT : COMPAREZ LES OFFRES !

La loi Hamon a soufflé sa 5^e bougie en 2019. Cette loi votée en 2014 a apporté à l'emprunteur la faculté de résilier le contrat d'assurance dans les douze premiers mois ayant suivi la signature de l'offre de prêt. Le 1^{er} janvier 2018, elle a été complétée par l'amendement Bourquin grâce auquel les Français ont la possibilité de résilier leur assurance tous les ans, à condition que le niveau de garanties proposé par le nouveau contrat soit au moins équivalent. Le bilan de ce texte après cinq ans d'application est mitigé. « Malheureusement, ce dispositif reste trop peu connu et utilisé des emprunteurs, mais il s'est révélé utile puisque les banques ont adapté, voire baissé leurs tarifs et sont même allées jusqu'à proposer des offres low cost au sein de leur groupe », indique Sandrine Allonier, directrice de la communication du courtier VousFinancer. Pour éviter le risque d'un changement d'assurance, les banques calculent désormais leurs offres sur le capital restant dû et non sur le capital initial, ce qui a contribué à faire baisser les tarifs d'environ 30 %, se rapprochant un peu plus des prix pratiqués par les délégations d'assurances.

SIMULATION : PRÊT DE 250 000 € SUR 20 ANS POUR FINANCER UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Année	Taux de crédit	Mensualité	Coût du crédit
2011	4 %	1515 €	113 588 €
2015	2 %	1265 €	53 530 €
2019	1 %	1150 €	25 937 €

Source : Capfi

Mais attention, en cas de hausse, les mensualités sont relevées également. Et si l'emprunteur est déjà au taux d'endettement maximal, il faudra rallonger la durée de remboursement. Ce qui n'est pas idéal.

► Points de vigilance

Pour que l'attractivité de ce type de prêt demeure, il convient de rester vigilant sur certains points importants :

- le taux de départ doit être le plus bas possible ;
- il faut également sélectionner un contrat prévoyant la possibilité de basculer vers un crédit à un taux fixe (qu'il faut fixer à un taux raisonnable et prévu dans le contrat) à chaque révision du taux de l'emprunt, et ce sans pénalité ;
- il faut privilégier la répercussion de la modification de taux sur la durée et non sur le montant de l'échéance. En cas de nouvelle baisse des taux – un scénario peu probable actuellement –, il est possible de diminuer la durée de remboursement. En cas de hausse, afin de ne pas alourdir les mensualités, il est préférable d'allonger la durée de remboursement ou de transformer le prêt révisable en prêt à taux fixe.

Le prêt à taux capé

Avec ce type de crédit, vous jouez l'alliance d'un prêt à taux fixe et d'un emprunt à taux révisable, avec la garantie qu'en cas de hausse le taux ne dépassera pas un seuil fixé à l'avance. Cependant, cette « cape » de sécurité a un coût répercuté dans le taux.

► Une hausse limitée

Dans ce type de crédit, la variation du taux est possible à la baisse, et les hausses ne sont possibles que dans une certaine limite, jusqu'à un point déterminé, dénommé cap. En règle générale, cette hausse ne peut excéder 1 à 2 %.

► Un crédit plus coûteux

Evidemment, les avantages de cette formule ont un coût ! Les prêts capés sont toujours plus chers que les emprunts à taux variable pur et parfois même que les crédits à taux fixe. Les amateurs de sécurité ont donc tout intérêt à opter pour un taux fixe où la sécurité est garantie !

Le crédit *in fine*

Dans ce prêt, on ne rembourse que les intérêts du capital initialement emprunté. Le capital, lui, est remboursé en une seule fois, à la fin du crédit. Pendant sa durée, une épargne est généralement mise en place pour reconstituer le capital remboursable à terme.

► Diversifier son patrimoine

À l'intérêt d'acheter un bien immobilier – au passage, seul actif patrimonial pouvant être acquis à crédit – qui va contribuer à faire grossir son patrimoine s'ajoute celui de diversifier encore ses actifs en accolant au crédit *in fine* un placement financier destiné à garantir le remboursement du capital au terme du prêt. Généralement, il s'agit d'une assurance-vie existante ou à créer.

Ainsi, plutôt que de consacrer son apport personnel au paiement d'une partie du bien acheté, il est plus judicieux de créer de la valeur qui présente

L'ASSURANCE-EMPRUNTEUR TAXÉE EN 2019

Les investisseurs qui financent leur placement par un crédit devront prendre en compte une dépense supplémentaire dès 2019. La taxe spéciale sur les conventions d'assurance est étendue à l'ensemble des garanties. Jusqu'à fin 2018, elle ne s'appliquait qu'à la perte d'emploi et à la couverture contre l'invalidité, la garantie décès étant exonérée.

Désormais, cette taxe touche toutes les garanties. Les propriétaires-investisseurs verront leurs cotisations augmenter de 3 à 9 % selon le spécialiste de l'assurance emprunteur Securimut. Pour le courtier Crédixia, cela représente une hausse du coût global du contrat de 2 à 3 € par mois. À noter toutefois : pour les bailleurs, les frais d'assurance-emprunteur sont déductibles des revenus fonciers.

l'avantage de participer à la diversification de son patrimoine et d'être transmissible à ses héritiers ou à un bénéficiaire désigné.

► Un capital 100 % assuré

Dans un crédit *in fine*, l'emprunteur doit souscrire une assurance-décès-invalidité. S'il opte pour une assurance à 100 % sur sa tête et qu'il décède, même quelques mois avant le terme du crédit – alors que le capital n'a pas du tout été remboursé –, le prêt sera soldé par la

compagnie d'assurances et le placement financier mis en place pour rembourser le capital au terme du crédit *in fine*, définitivement acquis aux héritiers.

► Besoins couverts en trésorerie

Le risque d'un crédit *in fine* est que l'épargne mise en place pour rembourser le capital au terme du prêt n'ait pas suffisamment fructifié. Beaucoup d'établissements prêteurs offrent la transformation possible du *in fine*, à terme, en crédit amortissable. Une souplesse qui évite tout stress sur la question aux emprunteurs à qui elle offre, en plus, une possibilité de bénéficier d'une trésorerie plus importante que prévue.

En effet, cette sécurité permet de ne pas être obligé d'investir dans le véhicule d'épargne 100 % des liquidités normalement dévolues à la reconstitution du capital dans le cadre d'un prêt *in fine* classique.

Cette technique maximise la défiscalisation des intérêts d'emprunt. Ce type de crédit est essentiellement utilisé dans les montages financiers permettant d'alléger la note fiscale, comme les investissements Pinel, Malraux, monuments historiques, ou encore en LMP ou LMNP.

► Pour les investisseurs fortement imposés

Les crédits *in fine* sont souvent conseillés aux investisseurs immobiliers fortement imposés, car la réduction d'impôt peut être conséquente.

L'impôt sur les revenus fonciers (41 %) peut être minoré, voire annulé, par des intérêts correspondant à ceux-ci. ■

SIMULATION D'UN INVESTISSEMENT DANS LE PINEL NEUF

Acquisition à Louviers (Eure) – 100 m²

Valeur du bien immobilier acquis	190 000 €
Frais de notaire	5 290 €
Frais de garantie	2 498 €
Frais de courtage	2 000 €
Montant du prêt immobilier	199 788 €
Durée du prêt	25 ans
Taux fixe amortissable	1,40 %
Assurance	0,35 %
Mensualité assurance comprise	848 €
Coût total du crédit	54 595 €
Loyer zone B2 (8,34 €/m ²)	829 €
Effort d'épargne mensuel	18 €
Loyer annuel	9 948 €
Taux de rendement locatif	4,97 %
Taux de réduction d'impôt 12 ans	21 %
Montant de la réduction d'impôt	63 000 €
Impôt 2019 TMI 14 %	0
Montant à déduire/an	5 250 €

Source : Capfi