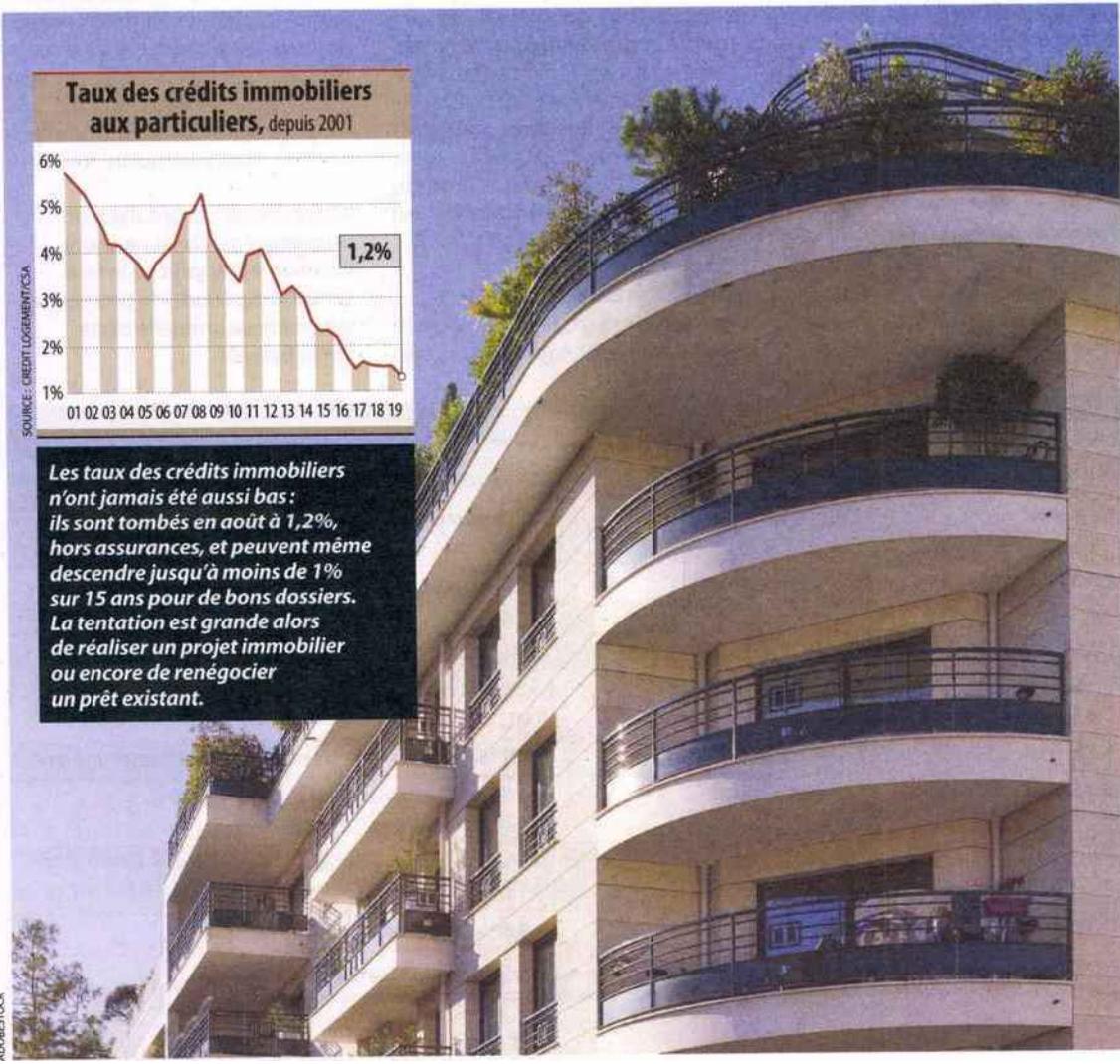




Crédits immobiliers L'heure d'emprunter ou de renégocier!





C'est la bonne nouvelle de cette rentrée. À la faveur de la baisse des taux d'intérêt sur les marchés obligataires, les taux des crédits immobiliers offerts par les banques continuent de refluer à des niveaux records. Cet été, les taux des crédits (hors assurances) se sont ainsi établis à 1,2% en moyenne, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, contre 1,44% en décembre 2018 et 3,1% en décembre 2013!

Des crédits à moins de 1%

Mieux, la moitié des foyers qui empruntent sur une durée de 15 ans bénéficient désormais de crédits à moins de 1%, voire 0,74% pour ceux qui présentent les meilleurs dossiers. De telles conditions constituent donc une vraie opportunité pour ceux qui souhaitent réaliser un projet immobilier : acquisition d'une résidence principale ou secondaire, investissement locatif dans l'ancien ou dans le neuf, etc. En prenant soin évidemment de s'assurer que les mensualités sont supportables.

Une question brûle les lèvres : si les taux restaient dans une spirale baissière, serait-il possible

de contracter un prêt à taux négatif, c'est-à-dire d'être rémunéré pour emprunter? À l'appui de cette espérance, la Jyske Bank, troisième banque du Danemark, n'a-t-elle pas lancé début août un prêt immobilier sur dix ans à un taux de -0,5%? Mais la législation française, hélas, ne l'autorise pas. Comme l'énonce l'article 1902 du Code civil, «l'emprunteur est tenu de rendre les choses prêtées, en même quantité et qualité, et au terme convenu». Autrement dit, pas question de restituer un capital amputé des taux négatifs sur la période de prêt.

Négocier ses anciens prêts

Néanmoins, avec de telles conditions de marché, il est plus que jamais opportun de renégocier ses anciens crédits immobiliers. Pour ce faire, il convient de vérifier trois paramètres. D'abord, l'écart de taux entre votre emprunt et celui susceptible d'être offert doit représenter au moins 1%. Ensuite, votre prêt doit être suffisamment jeune. Idéalement, l'opération doit intervenir dans le premier tiers de la durée du prêt, car la part des intérêts dans les men-

sualités y est plus élevée. Enfin, le capital restant dû doit être important, d'au moins 75 000 à 100 000 euros.

Alléger ses mensualités

En définitive, le nouveau prêt doit procurer une économie substantielle en couvrant tous les frais : l'indemnité de remboursement anticipé (IRA), qui peut atteindre 3% du capital, la nouvelle assurance et les frais de dossier. Le jeu en vaut la chandelle. Pour un emprunt de 180 000 euros, renégocier son taux d'intérêt de 3% à 1,2% permet de gagner la bagatelle de 29 160 euros sur 15 ans!

Notre conseil : faites jouer la concurrence, en déléguant au besoin la tâche à un courtier spécialisé comme Cafpi, Meilleurtaux, Immoprêt, Credixia ou Empruntis. Profitez-en pour bien calibrer votre nouveau prêt, soit en allégeant les mensualités avec une durée identique, soit en réduisant la durée du crédit avec des mensualités équivalentes. Enfin, n'oubliez pas que vous disposez d'un délai de réflexion de dix jours, à compter de la réception de l'offre de crédit, pour vous décider.