



économie placements immobiliers



Comment obtenir le prêt le plus avantageux ?

Le recours aux courtiers reste la voie royale pour dénicher un crédit moins cher. Mais c'est loin d'être la seule option pour les candidats à l'achat.

Toujours plus bas. Sous la pression des marchés, où les emprunts d'Etat français à dix ans affichent un « rendement négatif » de 0,4 % depuis la rentrée, les taux des prêts immobiliers continuent à descendre à des niveaux jamais vus. Ils sont aujourd'hui à 1,2 % en moyenne, hors assurance, selon les derniers chiffres de l'observatoire Crédit logement CSA, alors que leur durée ne

cesse de s'allonger, à près de vingt ans en moyenne. Grâce à cette baisse historique des taux, « l'accès au crédit est largement facilité », résume Patrick Lepescheux, directeur général délégué de Crédit logement. « Les emprunteurs peuvent bénéficier d'un taux à 0,85 % hors assurance sur une durée de vingt-cinq ans », signale

Estelle Laurent, de Credixia, un courtier en crédits.

Même sans le moindre apport personnel, on peut aujourd'hui emprunter plus que le prix de son logement, et payer ainsi ses frais de notaire et son emménagement à crédit ! « Les taux très bas permettent aux primo-accédants de réaliser des emprunts en surfinancement, c'est-à-dire qui excèdent la valeur du bien à financer, explique Philippe Taboret, président du courtier en crédits Cafpi. Au niveau national, cette part des dossiers n'a cessé d'augmenter ces dernières années, passant de 40 % en 2015 à 52 % au premier semestre 2019. »

C'est connu, les conditions de financement demeurent cependant très différentes d'une banque à l'autre

en termes de taux d'intérêt, mais aussi de garanties et de souplesse de financement (moratoires de remboursement des premières échéances, notamment).

Même sans apport, on peut emprunter plus que le prix de son logement



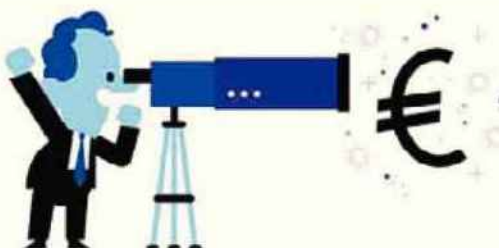
Pour dénicher la meilleure offre, le plus simple est de commencer par interroger sa banque. Une façon de tester à la fois la faisabilité de son projet et d'avoir un premier aperçu de propositions. Mais gare aux désillusions.

« Quand mon projet s'est concrétisé, j'ai contacté le Crédit agricole et la Banque postale, où j'avais des comptes dormants, raconte Nadine. Le premier m'a annoncé oralement un taux de 1,1 % avant de me proposer 1,4 %, mais il me demandait des prises de garanties inacceptables sur mon patrimoine familial. Quant à la seconde, elle n'a jamais répondu concrètement à mes demandes. »

Cette cliente plutôt aisée aux revenus d'origine principalement viticole aurait pu être mieux aiguillée. En 2013, la Banque postale a racheté la Banque privée européenne (BPE), présentée comme un service haut de gamme capable de proposer des crédits aussi bien que des placements à ses clients bancaires « patrimoniaux ». « Nous répondons aux demandes de crédits sur mesure comme celle de Nadine », précise d'ailleurs Laïla Sefrioui, de la BPE.

LES BANQUES EN LIGNE DE PLUS EN PLUS SOLLICITÉES

L'autre façon de dénicher le meilleur crédit immobilier est de faire le tour des banques en ligne. « Nous allons prêter plus de 2,2 milliards d'euros cette année, et nous avons connu un record de demandes cet été, confie Bruno Grisoni, directeur général de Boursorama. Nos meilleurs taux accordés ont été de 0,55 % sur quinze ans, 0,79 % sur vingt ans et 0,95 % sur vingt-cinq ans. Sous réserve de respecter les critères de solvabilité, nos prêts immobiliers sont accessibles à tous les profils : CDI, CDD, intérimaires, intermittents du



SIX COURTIERS EN CRÉDIT DE RÉFÉRENCE

Cafpi.fr

Credixia.com

Emprunts.com

MeilleurTaux.com

MonEmprunt.com

VousFinancer.com

spectacle, professions libérales, gérants de société commerciale ou chefs d'entreprise. »

Cerise sur le gâteau, Boursorama permet d'effectuer des remboursements anticipés sans aucune pénalité, « sauf en cas de rachat de prêt par la concurrence », précise la banque. Un réel atout quand on a une rentrée d'argent. L'article R 312-2 du Code de la consommation plafonne en effet ces pénalités à un semestre d'intérêts dans la limite de 3 % du capital restant dû. Une somme qui peut vite se révéler coquette.

Pour gagner du temps et ne pas être seul dans vos démarches, vous pouvez aussi faire appel à un courtier en crédit. Ces intermédiaires se sont fortement développés au fil des années. « Leur part de marché a plus que doublé en dix ans, passant de 15 % en 2008 à 35 % aujourd'hui et même 60 % chez les

jeunes de moins de 35 ans ! » se réjouit Jérôme Robin, directeur général et fondateur du courtier Vousfinancer.com. Leurs atouts ? « Au-delà du taux, nous travaillons sur toutes les variables du prêt comme l'assurance, les frais

de garantie et de dossier, et des choses plus discrètes comme les frais de remboursement anticipé », détaille Arnaud Guilleux, président du courtier Monemprunt.com. Il estime qu'on peut économiser jusqu'à 20 % sur son prêt en passant par un courtier.

Reste cette fois encore à trouver le bon. Tous ne se valent pas : leurs prestations et leurs tarifs diffèrent grandement. Les « meilleurs » courtiers sont gratuits, c'est-à-dire qu'ils ne facturent pas de frais aux clients, tandis que d'autres peuvent soutirer jusqu'à 0,3 % de leur emprunt. Une sacrée épine dans le taux global de votre prêt ! Là encore, l'avantage est aux services dématérialisés. « Le courtage est gratuit pour les clients qui nous contactent par téléphone ou Internet, explique Maël Bernier, de Meilleurtaux, leader du secteur avec 325 agences et plus de 10 milliards d'euros de prêts accordés par an. Pour ceux qui passent par nos agences, le tarif conseillé est de 1200 euros, mais la fourchette d'honoraires peut aller de 500 à 1500 euros selon le montant et la complexité du dossier. »

La concurrence est rude. « Chez Credixia, le client ne paie ni frais de courtage ni frais de dossier, aussi bien sur Internet qu'en agence », assure Estelle Laurent, responsable de la communication de l'établissement, qui se présente comme l'inventeur du courtage de prêts sans frais. De toute façon, « quel que soit le type de courtier, gratuit ou payant, ce dernier perçoit toujours une commission versée par la banque », rappelle-t-elle. Avant de désigner un mandat à l'un de ces intermédiaires, mieux vaut donc bien se renseigner. **G. P.**

Privilégier les contrats permettant les remboursements anticipés