



Dossier **EMPRUNTER À MOINS DE 1 %**

COMMENT OBTENIR LE *meilleur* taux

Un taux à 0,07 % sur 7 ans chez Empruntis, à 0,58 % sur 20 ans chez Artémis Courtage ou à 0,85 % sur 25 ans chez Credixia : c'est à qui, parmi les courtiers en crédit immobilier, annoncera les tarifs les plus compétitifs ! Sans surprise, ils sont l'apanage des meilleurs dossiers. Artémis Courtage précise ainsi que les taux inférieurs à 0,5 % sont accordés aux couples touchant plus de 10 000 € par mois (6 000 € pour un célibataire) et disposant d'au moins 20 % d'apport personnel, autrement dit de fonds propres. Toutefois, les profils moins « haut de gamme » ont, maintenant, accès à des conditions très avantageuses par rapport à ce que l'on pouvait connaître il y a encore 2 ou 3 ans (voir courbe p. 24). « Les taux que l'on peut obtenir sans négociation ou avec un dossier juste correct tournent, en moyenne, autour de 1,10 % sur 15 ans, de 1,25 % sur 20 ans et de 1,45 % sur 25 ans », indique Maël Bernier, porte-parole du courtier Meilleurtaux.

un bon potentiel. « Le cas classique est celui des internes en médecine. Le banquier sait que leurs revenus sont faibles pendant l'internat, mais qu'ils grimperont rapidement et sensiblement par la suite », explique Estelle Laurent, porte-parole de Credixia. Votre âge entre aussi en ligne de compte. « Ne pas avoir d'apport à 25 ans peut se comprendre. Mais passé 35 ou 40 ans, c'est plus problématique », souligne Ludovic Huzieux.

L'ÉPARGNE, SÉSAME POUR UN BON TAUX

S'il est relativement aisé d'emprunter, un bon, voire un très bon, taux n'est, par contre, pas accordé à tout le monde. En premier lieu, les banques vont s'intéresser, non pas à ce

LA
SOLUTION
POUR...

Emprunter pour acheter des parts de SCPI

EMPRUNTER SANS APPORT, C'EST POSSIBLE

Longtemps, les banques ont réchigné à financer les primo-accédants qui n'avaient pas mis de côté au moins 10 % du montant de leur projet. « Aujourd'hui, si l'on veut emprunter pour acheter sa résidence principale, l'absence d'apport, des revenus faibles et un taux d'endettement un peu supérieur à 33 % ne sont plus rédhibitoires », témoigne Ludovic Huzieux, directeur associé d'Artémis Courtage.

Si vous n'avez pas d'économies, les banques seront davantage enclines à vous prêter si vous possédez ce qu'elles considèrent comme

Depuis la disparition du Crédit foncier, financer des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) à crédit est devenu plus compliqué. « Ce n'est pas la cible prioritaire des banques. Mais elles ne délaissent pas complètement les SCPI, car cela leur permet de capter des profils intéressants », constate Sandrine Allonier, directrice de la communication de Vousfinancer. En pratique, il sera plus facile d'obtenir un prêt pour acheter les produits maison (par exemple, les SCPI d'Amundi pour le Crédit agricole) que pour investir dans ceux de la concurrence ou de sociétés de gestion indépendantes. Si votre chargé de compte renâcle à vous consentir un crédit, vous pouvez vous adresser à un courtier ou à une plateforme telle que Meilleurescpi.com ou Primaliance. Suivant votre interlocuteur et le montant à financer, il vous sera proposé un crédit à la consommation ou un prêt immobilier (investissements supérieurs à 50 000 €). Dans ce dernier cas, le taux pourra être légèrement supérieur à ceux accordés pour un achat en direct.



→ Repères

Il est encore temps de renégocier son crédit

Du fait de la baisse ininterrompue des taux amorcée en 2012, renégocier votre crédit immobilier peut vous faire gagner des milliers, voire des dizaines de milliers d'euros. Même si vous avez emprunté récemment (moins de 5 ans), l'opération est intéressante. Les points à étudier avant de vous lancer.

Les conditions idéales pour renégocier

IL VOUS RESTE PLUS DE 7 ANS D'EMPRUNT

VOUS DEVEZ ENCORE REMBOURSER PLUS DE 70 000 €

LES TAUX ONT BAISSÉ DE PLUS DE 0,7 % DEPUIS QUE VOUS AVEZ EMPRUNTÉ

Soyez prudent si...

Votre **état de santé s'est détérioré** depuis la souscription de votre crédit : votre prime d'assurance peut être revue à la hausse

Vous avez changé de travail et vous êtes **en période d'essai** : le prêteur considérera que votre risque est plus élevé

Vous pensez **revendre le bien** dans l'année : vous ne pourrez pas amortir les frais liés à la renégociation

Vous avez déjà **renégocié plusieurs fois** ce prêt : dans ce cas, vous avez à peine commencé à rembourser le capital !

Les économies se chiffrent en dizaines de milliers d'euros

Économies potentielles, nettes de frais de dossier, de garantie et d'indemnité de remboursement anticipé, pour un emprunt de 200 000 € racheté en octobre 2019, selon son année de souscription et sa durée initiale.

Durée du crédit	2014	2015	2016	2017	2018
10 ans	1 120 €	652 €	496 €	- 668 €	304 €
15 ans	11 852 €	8 596 €	6 329 €	3 549 €	3 301 €
20 ans	25 788 €	17 404 €	12 071 €	7 576 €	7 312 €
25 ans	41 919 €	29 635 €	21 613 €	14 558 €	13 703 €

Source : Capi.

Il y a plus à perdre qu'à gagner à renégocier un prêt sur 10 ans souscrit en 2017 : les taux étaient déjà très faibles et la durée restante du crédit est trop courte.

L'économie potentielle est d'autant plus importante que l'emprunt est long.

Les taux étant déjà faibles l'an dernier, l'intérêt de renégocier est modéré.

RENÉGOCIATION, RACHAT, QUELLES DIFFÉRENCES ?

La renégociation s'effectue auprès de la banque dans laquelle vous avez souscrit le prêt, tandis que le rachat est négocié auprès d'un nouvel établissement bancaire. La renégociation est plus rapide, plus simple et occasionne moins de frais, mais ne garantit pas d'avoir le meilleur taux du marché.



qui peut constituer un apport personnel comme elle le faisait auparavant, mais au montant de votre épargne. « C'est ce qui prévaut aujourd'hui. Compte tenu du contexte de taux historiquement bas, les établissements prêteurs incitent leurs clients à ne mobiliser qu'une partie de leur épargne pour leur projet immobilier. En général, elles réclament de quoi financer les frais liés à l'achat : droits d'enregistrement, honoraires du notaire, commission d'agence. Le reste de l'épargne étant géré par la banque », déclare un conseiller du courtier Partner Conseils Financements.

DIVERS PARAMÈTRES JOUENT EN VOTRE FAVEUR

Autres éléments d'appréciation : la bonne gestion de vos comptes et votre situation professionnelle. Un contrat à durée indéterminée (CDI) et votre ancienneté dans l'entreprise (au moins 2 ans) rassureront un banquier. Votre taux d'endettement importe aussi. Idéalement, la part des mensualités de tous vos crédits ne doit pas excéder 33 % de vos revenus nets (elle peut aller jusqu'à 35, voire 38 % si ceux-ci sont très élevés). Les banques évaluent aussi le « reste à vivre » : ce qu'il reste à la famille une fois l'intégralité de ses charges payées (crédits, impôts, éventuelles pensions alimentaires...). Même si chaque établissement peut appliquer sa propre évaluation, la Banque de France a émis des recommandations. Pour 2019, elle a fixé ce seuil à 550 € pour un célibataire, à 826 € pour un parent isolé ou un couple et à 991 € pour un couple avec un enfant.

DES TAUX TRÈS BAS AUSSI POUR LES PRÊTS RELAIS

Vous hésitez à acheter avant d'avoir vendu votre logement actuel par crainte de devoir souscrire un prêt relais ? Ce crédit, qui consiste en une avance de trésorerie, vous permet d'acquérir votre nouveau logement alors que l'ancien n'est pas vendu. Il traîne

une réputation sulfureuse. Beaucoup d'entre vous ont encore en mémoire la crise des subprimes de 2008, pendant laquelle de nombreux emprunteurs étaient restés avec deux logements sur les bras... Et un prêt relais à rembourser. La situation actuelle est très différente en raison du dynamisme du marché. Dans la plupart des cas, « le prêt relais a à peine eu le temps d'être mis en place que le bien est déjà vendu », témoigne Maël Bernier. Inutile, donc, de risquer de passer à côté de la maison de vos rêves. D'autant que les taux de ces prêts sont très bas. Si vous achetez un bien d'une valeur équivalente ou inférieure à celui que vous vendez (par exemple, au moment de la retraite, vous cédez votre grande maison pour acquérir un appartement plus petit), vous allez souscrire un prêt relais « sec ». Vous ne pourrez le faire que dans votre banque, la concurrence n'étant guère intéressée par cette opération peu rentable. Si vous achetez un bien d'une valeur supérieure à celui que vous vendez, vous souscrirez un prêt relais « adossé » : le prix de vente de votre logement actuel servira d'apport pour le nouveau. V.V.-S. ©

TAE, le vrai taux de votre crédit

Le taux annuel effectif global (TAEG, appelé taux effectif global - TEG -, jusqu'en septembre 2016) tient compte de l'ensemble des frais liés à votre crédit : taux d'intérêt, assurance emprunteur, coût de la garantie (IPPD, caution... ; voir p. 36), frais de dossier, commission versée à un courtier... Seul le TAEG vous permet de comparer les différentes offres de prêt.

LA SOLUTION POUR...

Contracter un emprunt par l'intermédiaire d'une SCI

Investir par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) présente plusieurs atouts : éviter l'indivision, bénéficier d'une souplesse de gestion, organiser la future transmission de son patrimoine, opter pour l'impôt sur les sociétés... Le hic : de nombreux courtiers et la plupart des conseillers bancaires ne connaissent pas ce type de structure. Il faut alors faire appel à des courtiers spécialisés (ils prélèvent des frais allant jusqu'à 1 % du montant de l'emprunt !) ou, c'est l'idéal, à un conseiller bancaire averti et connu de longue date. Cela n'empêche pas de lourdes démarches administratives. En plus des garanties classiques (cautionnement, hypothèque... ; voir p. 36), la banque va exiger que les associés se portent caution et demander de multiples documents, tels que les procès-verbaux des anciennes assemblées générales de la SCI (de création, d'autorisation d'emprunt...). De ce fait, il n'est pas rare que le délai d'obtention d'un crédit atteigne 6 mois. Quant aux taux accordés, ils sont généralement moins avantageux que ceux octroyés aux acquéreurs classiques.