



Crédit et financement

Le baromètre des taux

	Moyenne	Minimum	Maximum
10 ans	0,85 %	0,55 %	2,17 %
15 ans	1,10 %	0,70 %	2,42 %
20 ans	1,30 %	0,85 %	2,50 %
25 ans	1,50 %	0,99 %	2,25 %
30 ans	1,75 %	1,25 %	2,70 %

Source : Empruntis, Cafpi, Meilleurtaux. Taux fixes hors assurances et frais annexes au 10 février 2020. Les conditions de votre prêt dépendront de votre profil d'emprunteur et des caractéristiques de votre projet.

La tendance > Après leur légère remontée de la fin 2019, les taux des prêts immobiliers se stabilisent. La moyenne hors assurance (taux brut) sur vingt ans tourne autour de 1,30 %, contre 1,15 % lors du record absolu à la baisse de l'automne dernier. Bref, le crédit immobilier reste bon marché. L'autre bonne nouvelle, c'est que ça devrait durer. La Banque centrale européenne (BCE) maintient sa politique accommodante faite d'argent quasi gratuit et d'un taux directeur solidement calé sur le zéro. De quoi donner aux banques françaises les moyens de prêter à bas coût.

Le conseil > En matière de crédit, gardez une marge de manœuvre pour faire face à d'éventuels imprévus. Surtout, n'oubliez pas l'après-construction (frais pour le jardin, les haies, la piscine, fiscalité avec la taxe foncière et la taxe d'aménagement).

Le chiffre / **0** C'est, en pourcentage, le taux d'intérêt du PTZ. Ce coup de pouce financier prend la forme d'un crédit gratuit. Il est réservé à ceux qui achètent leur première résidence principale. Dans le neuf, il compte pour 40 % du projet dans les grandes métropoles et s'arrête fin 2021. Dans les villes moyennes et les secteurs ruraux, il représente 20 % du prix et sera clos fin 2020.

Infos constructives

Deux > Emprunter en couple, c'est mieux. Vous augmentez votre budget puisque vous êtes deux à emprunter. Surtout, vous réduisez les risques, ces derniers étant répartis sur deux personnes. Ce n'est pas un hasard si les mariés, pacsés et concubins obtiennent plus facilement leur financement.

Mieux > Les banques préfèrent prêter à ceux qui bénéficient d'une situation professionnelle stable, donc aux CDI. Pour les autres, les portes du crédit ne sont pas fermées. Ils devront donner leurs références sur trois ans de revenus et afficher une gestion saine de leur budget.

Sérieux > Les cigales sont mal vues par les banques. Des découverts fréquents, trop de crédits conso compliquent l'obtention du crédit. Les incidents de paiement, les avis à tiers détenteur, les fichages Banque de France conduisent droit au refus de prêt. Bref, jouez les fourmis pour obtenir votre prêt !

Credixia



Crédit : nouvelles conditions

En 2020, les banques sont plus exigeantes sur certains critères d'octroi des prêts. Quelles sont les conséquences pour les emprunteurs ? Les réponses d'Estelle Laurent, responsable de la communication du courtier Credixia.

Construiesamaison.com : quels sont les changements en matière de conditions de crédit ?

Estelle Laurent : Aujourd'hui, la mensualité ne peut plus dépasser 33 % des revenus. Les durées d'emprunt restent cantonnées en-dessous de 25 ans. Injecter de l'apport personnel (au moins 5 % du projet) devient impératif et les prêts à 110 %, qui couvrent le terrain, la maison et les frais annexes sont pratiquement impossibles à obtenir. Après avoir ouvert en grand les vannes du crédit en 2019, les banques reviennent aux pratiques usuelles des années précédentes.

Sur quels autres points les banques serrent-elles la vis ?

Elles acceptent très difficilement de négocier les frais de dossier, qui désormais comptent dans les 0,5 % du montant emprunté. Souscrire une autre assurance que celle proposée par la banque prêteuse est compliqué même si c'est un droit pour les emprunteurs. Et les rabais sur les barèmes officiels ne sont plus accordés qu'aux très bons profils (150 000 € de revenus annuels, 20 % d'apport par exemple).

La maison, c'est un critère d'octroi des prêts immobiliers ?

Il ne faut pas oublier que la maison garantit le crédit via l'hypothèque ou la caution. Du coup, les banques donnent la priorité aux projets bâtis sous Contrat de construction-loi de 1990 puisque ce cadre juridique intègre obligatoirement une garantie de livraison à prix et délais convenus. Avec lui, les banques sont assurées de la réalité de leur garantie puisque la maison sera terminée quoi qu'il arrive. Dans la même logique, une maison bien placée donne davantage de certitudes en termes de valeur, ce qui rassure les banques et facilite l'obtention du financement.

Quelques conseils pour obtenir le prêt ?

Obtenir un crédit immobilier reste parfaitement possible si l'emprunteur respecte les conditions ci-dessus décrites, si au moins un des membres du couple est en CDI, si les comptes bancaires sont bien gérés. Avoir un peu d'épargne et acheter des produits d'assurance, des placements à la banque facilite les choses. Bref, l'emprunteur doit montrer aux banques qu'il représente pour elles un placement fiable et rentable !

Propos recueillis par P. Chevillard