



FINANCEMENT IMMOBILIER

Le crédit est encore abordable

Publi-Reportage



© Baranov AdobeStock

Même si son octroi par les banques se resserre, le crédit immobilier reste proposé à des conditions et des taux extrêmement avantageux pour les particuliers.

Après une année 2019 exceptionnelle sur le plan du crédit immobilier, avec des taux historiquement bas (estimés en moyenne à 1,12% hors assurance, source Credixia), le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) a demandé aux banques de restreindre les conditions d'octroi de prêts aux particuliers. « Nous avons eu plus de refus de prêts en ce début d'année que les années précédentes », confirme Estelle Laurent, responsable Communication et Partenariat de Credixia. Les deux mesures phares que le HCSF demande d'appliquer aux banques sont un endettement maximal équivalent à 33% du revenu de l'emprunteur et une durée de

crédit qui n'excède pas 25 ans. Hormis ces deux critères, de nombreuses banques demandent désormais un minimum de 10% d'apport personnel, y compris pour les primo-accédants, et qu'a minima les acquéreurs financent les frais de notaire et les garanties. Qu'en est-il exactement des taux en cette fin d'hiver 2019/2020 ? Pour Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi, « bien que leurs marges d'intermédiation soient faibles et malgré les appels à la prudence de la Banque de France suite au rapport du HCSF, les banques vont continuer de prêter afin de capter une clientèle de long terme qu'elles pourront rentabiliser dans le temps avec des produits maison ». En février, Cafpi annonce



D.R.

LES BANQUES VONT CONTINUER DE PRÊTER AFIN DE CAPTER UNE CLIENTÈLE DE LONG TERME

PHILIPPE TABORET, DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DE CAFPI

ainsi avoir négocié pour ses clients des taux à 0,60% sur 10 ans, 0,81% sur 15 ans, 0,98% sur 20 ans et 1,19% sur 25 ans. « Avec des taux plus élevés et un risque plus faible dû aux obligations en baisse, les banques retrouvent des marges intéressantes et nécessaires à leur bonne santé, sur les crédits immobiliers », explique Philippe Taboret. L'ensemble des banques ont en effet augmenté leurs barèmes : pour mars, les meilleurs taux affichés sont de 0,46% sur 10 ans, 0,66% sur 15 ans, 0,81% sur 20 ans et 1,05% sur 25 ans. Compte tenu de l'année 2019 exceptionnelle pour la demande de crédits immobiliers, elles ont des stocks grâce aux crédits signés en fin d'année débloqués en ce début d'année, estime-t-on chez Cafpi.

Les atouts du recours au courtier

Faut-il faire appel à un courtier ? Les analystes pensaient que la période des taux historiquement bas allait prendre fin courant 2019, il n'en est rien. Il est notamment encore possible d'emprunter sous la barre symbolique de 1% sur des durées allant jusqu'à 20 ans. Les fameux primo-accédants (c'est-à-dire les acheteurs en passe de réaliser leur premier achat immobilier) prennent dans ce contexte des allures de locomotive du marché. Ils représentent d'ailleurs les deux tiers des clients des courtiers, avec bien sûr en ligne de mire l'achat de leur résidence principale. Quel que soit leur apport et le montant de leur dossier, tous les acheteurs ont intérêt à consulter un courtier en crédit avant de se lancer. Celui-ci est chargé de négocier auprès des banques les meilleures conditions de financement du crédit et de l'assurance emprunteur. Comme il traite une multitude de dossiers, il est position de force pour obtenir des conditions qu'un

particulier aurait beaucoup de mal à décrocher.

Proposer la meilleure offre

Comment savoir quel est le meilleur courtier en fonction de son profil ? Le meilleur moyen de s'en assurer est de faire appel à plusieurs enseignes avant de se décider. Ce choix repose en grande partie sur le ressenti personnel : se sentir en confiance et à l'aise avec son courtier est primordial car il vous accompagne tout au long de votre projet immobilier. Que l'on sollicite un service en ligne ou une agence physique, il par ailleurs est important de vérifier que le courtier dispose de multiples partenariats bancaires, ce qui lui permettra de proposer l'offre la plus avantageuse. Ensuite, les conseils qu'il apporte censés être objectifs. Car le courtier n'a théoriquement pas d'intérêt à orienter ses clients vers une banque plutôt qu'une autre. En plus de négocier le taux d'intérêt, il va également comparer les meilleurs contrats d'assurances crédit, tant en termes de prix que de garantie, par exemple si l'emprunteur pratique des sports à risques, fume ou est en mauvaise santé.

Combien coûtent les courtiers ? Ils sont généralement payés comme apporteurs d'affaires par la banque qui octroie au final le crédit, environ à hauteur de 1% du financement, souvent avec un plafond de 5 000 €. Combien font-ils gagner ? Difficile de répondre car chaque dossier est unique. Cela peut aller de quelques milliers à plusieurs dizaines de milliers d'euros. Il est donc capital pour l'emprunteur de s'assurer que l'opération sera rentable par rapport à un crédit obtenu en direct. Il faut aussi prendre en compte le temps gagné en faisant appel à un courtier, car c'est lui qui effectue les démarches auprès des différentes banques.