

## CORONAVIRUS : HAUSSE DES TAUX DES CREDITS IMMOBILIERS EN AVRIL 2020

*Selon la Banque Centrale Européenne (BCE), les taux d'emprunt devraient rester inchangés. Le mois dernier, la BCE annonçait le déploiement de mesures exceptionnelles pour faire face au ralentissement économique anticipé dû au confinement. L'objectif est d'inciter les banques à prêter, plus particulièrement aux entreprises, afin de leurs permettre de traverser cette période difficile et incertaine mais temporaire... Pourtant, certaines banques ont revu à la hausse leurs barèmes de taux des crédits immobiliers aux particuliers de l'ordre de + 0,05 pts et jusqu'à + 0,4 pts pour toute durée et profil confondus sur le mois d'avril.*

### Le climat tendu sur les taux immobiliers

Les taux immobiliers pour le mois d'avril ont subi des variations à la hausse par rapport au mois de mars. Après l'arrivée de nouvelles recommandations venant du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), demandant aux banques de restreindre leurs conditions d'octroi aux prêts immobiliers, un nouveau sujet d'actualité à fortement impacter le marché du crédit immobilier, celui du Coronavirus.

Suite aux mesures de confinement du Gouvernement liées à la crise du Covid-19, il ne devait pas y avoir de grandes conséquences sur les taux des crédits immobiliers. Depuis le début du confinement, les établissements bancaires tentent de maintenir leurs activités malgré des effectifs très réduits. Il est encore possible de faire un crédit immobilier mais la priorité des banques reste le traitement des dossiers en cours et de les finaliser, mais surtout de traiter les demandes des professionnels et des entreprises particulièrement touchés par cette crise. Il faut noter que le nombre de demandes de financements a très nettement baissé dès les annonces du Gouvernement. Face à une situation critique, de nouvelles interrogations surgissent auprès des détenteurs d'un emprunt immobilier ou des futurs acquéreurs, ce qui ralentit le marché.

En temps normal, à cette période de l'année, les banques font des efforts pour produire une attractivité sur le marché immobilier, mais, en cette situation exceptionnelle du Covid-19, **les banques font l'inverse, et augmentent leurs taux en corrélation avec l'OAT ans qui est passé à 0,169% le 07 avril 2020 contre 0,072% le jour précédent (6/4/20).**

Afin de comprendre ce que représente une hausse de taux de + 0,20 pts sur une mensualité de crédit immobilier pour un particulier, vous trouverez ci-dessous trois exemples de simulation d'un prêt immobilier de 200 000 euros sur une durée de 15, 20 et 25 ans.

Si nous prenons l'exemple d'un crédit de 200 000 euros sur 20 ans, la mensualité passe de 906 € à 924 € **soit une différence de 18 Euros / mois**. Pour un couple de trentenaire, cette somme équivaut à la cotisation mensuelle de son assurance emprunteur. Ce n'est pas négligeable !

<b>SIMULATION D'UN EMPRUNT DE 200 000€</b>			
	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyen	<b>0,65%</b> / 0,85%	<b>0,85%</b> / 1,05%	<b>1,05%</b> / 1,25%
Mensualité	<b>1 166 €</b> / 1 184 €	<b>906 €</b> / 924 €	<b>758 €</b> / 777 €
Coût du crédit	<b>9 963 €</b> / 13 092 €	<b>17 552 €</b> / 21 822 €	<b>27 484 €</b> / 32 978 €
Différence	<b>3 129 € (+14%)</b>	<b>4 270 € (+20%)</b>	<b>5 494 € (+17%)</b>

*Pour ceux qui ont un projet en cours et souhaitent signer un compromis de vente il est encore possible d'emprunter. Alors, n'attendez pas que les taux immobiliers remontent et, faites votre simulation d'emprunt !*

### Faut-il craindre l'arrivée du Coronavirus pour mon emprunt immobilier ?

Concernant les demandeurs d'emprunt, le traitement des dossiers risque d'en pâtir. Face au contexte, le délai de traitement des dossiers s'allonge. Il est important de signer un compromis de vente avec des conditions suspensives d'obtention de prêt à 90 jours (délai maximum). Il faut rappeler que le Gouvernement a annoncé le 25 mars, que le droit de rétractation pour un achat immobilier, qui est habituellement d'une durée de 10 jours, est suspendu pendant toute la durée de l'état d'urgence sanitaire. L'acquéreur a donc tout le temps de la réflexion pour affiner son achat (si le compromis était déjà signé mais le délai de rétractation non dépassé, il bénéficie également de cette ordonnance).

Même si l'Italie a décidé de geler le remboursement des crédits immobiliers, ce n'est pas le cas en France. Depuis l'annonce du Président de la République, le jeudi 12 mars, « *l'Etat prendra en charge l'indemnisation des salariés contraints à rester chez eux* ». Il n'existe aucune raison de suspendre les échéances d'emprunt immobilier. Aucune grosse perte de revenu n'est envisagée grâce aux aides financières proposées par le Gouvernement. Néanmoins, il est tout à fait possible d'alléger le coût de son crédit immobilier sous certaines conditions décrites dans l'offre de prêt.

### Les astuces pour rompre son crédit

Les emprunteurs confrontés à des difficultés financières pour rembourser leur prêt immobilier peuvent utiliser trois leviers : soit suspendre momentanément le remboursement du crédit, soit alléger la mensualité ou dernière option faire racheter le prêt à la concurrence.

- La clause de modularité : vous avez la possibilité de réguler vos mensualités de remboursement, en les diminuant. Cela a pour conséquence d'augmenter la durée de l'emprunt immobilier.
- La clause de suspension : vous pouvez geler partiellement le remboursement, soit en suspendant le remboursement mais en continuant à payer les intérêts, ou alors totalement, en mettant en pause le remboursement du capital et des intérêts.
- Faire un rachat de prêt auprès d'une autre banque concurrente afin de bénéficier d'un taux de crédit et d'assurance plus faibles que ceux obtenus à la mise en place du crédit.

#### **A propos de CREDIXIA – [www.credixia.com](http://www.credixia.com)**

*Depuis 1999, CREDIXIA, courtier en prêt immobilier, propose un ensemble de services et de solutions pour faciliter l'obtention d'un crédit immobilier aux emprunteurs. À l'origine du concept sur la gratuité des honoraires, CREDIXIA reste fidèle à sa promesse avec une formule sans frais de courtage, c'est à dire gratuite, pour les particuliers. Les services sont accessibles à partir du site Internet ou dans l'une des 5 agences en IDF. CREDIXIA est indépendante de toutes institutions financières. CREDIXIA propose également des solutions pour les crédits professionnels et les rachats de crédits, et, grâce à sa filiale INIXIA, tous les emprunteurs bénéficient d'une assurance de prêt au meilleur rapport qualité-prix.*