

L'Été 2020, une belle éclaircie pour les taux de crédits immobiliers !

Enfin une bonne nouvelle pour les emprunteurs, le mois de juillet est synonyme de baisse des taux des crédits immobiliers. Après une forte hausse pendant le confinement, la majorité de nos banques partenaires affichent des conditions financières à la baisse, en moyenne de - 0,10 à - 0,20 pts selon les profils. Certains établissements bancaires peuvent même aller jusqu'à une décote de taux de l'ordre de - 0,30 pts pour les « excellents » dossiers. Dès juin 2020, les taux immobiliers se sont stabilisés et, la Banque Centrale Européenne (BCE) a incité les banques à accorder des dossiers de prêts pour relancer le secteur immobilier. CREDIXIA analyse les taux immobiliers pour le mois de juillet 2020.

Meilleurs taux immobiliers de Juillet 2020

Durée	Meilleur taux fixe	Mensualité*
7 ans	0,40%	120,74€
10 ans	0,50%	85,45€
15 ans	0,75%	58,76€
20 ans	0,95%	45,77€
25 ans	1,15%	38,37€

* Mensualité hors assurance pour 10 000 € de Capital emprunté

Taux bas mais conditions d'accès restreintes

Si les taux demeurent très bas, il faut noter que les critères d'octroi de crédit appliqués par les banques sont de plus en plus restrictifs et bloquent certains ménages à accéder à la propriété. Les banques respectent scrupuleusement les directives du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) c'est-à-dire pas de crédit au-delà d'une durée de 25 ans et un taux d'endettement à 33% maximum. Pour être sûr d'obtenir son crédit immobilier, il est préférable de disposer d'un apport personnel couvrant les frais, d'avoir des revenus constants et une situation professionnelle stable et endettement raisonnable.

Restons positifs, il est toujours intéressant de devenir propriétaire et d'investir dans l'immobilier et, pour certains dossiers de **faire une renégociation de taux**. Après l'inactivité des 3 derniers mois, les banques devraient conserver des taux bas jusqu'à la fin de l'année pour attirer de nouveaux clients et rattraper le retard sur objectif, et ce, dans leur propre intérêt car l'emprunt reste le principal produit d'appel.

Un conseil, il est important de prendre en compte qu'en période de crise sanitaire, les délais d'étude sont rallongés. Il est primordial de joindre tous les documents nécessaires au traitement d'un dossier pour obtenir son offre de prêt dans les temps. Il faut **compter un délai minimum de 45 jours** pour l'obtention d'un emprunt immobilier. Compte tenu de cet allongement de traitement des dossiers, CREDIXIA conseille aux emprunteurs de négocier un délai supplémentaire en prorogeant leurs

conditions suspensives d'au moins 15 jours. Cela a pour intérêt de sécuriser l'emprunteur d'éventuelles déconvenues.

Décote possible selon les profils

Les banques proposent des taux encore plus offensifs sur des profils très ciblés. Les banques peuvent appliquer des décotes jusqu'à - 0,30 pts du taux de base en fonction des cas :

- Pour les emprunteurs investissant en **Ile de France**
- Pour les **professions libérales juridique ou de santé**
- Pour les financements avec **apport supérieur à 10% du coût total de l'opération**
- Pour les emprunteurs ayant des **revenus supérieurs à 100 K€ par an**
- Pour les emprunteurs **déjà clients de l'établissement financier**. Dans tous les cas, la banque fera le maximum pour s'aligner ou faire mieux que l'offre proposée par la concurrence afin de conserver son client.

Le taux d'usure fait peau neuve

Le seuil de l'usure représente le **taux maximum applicable par une banque lorsqu'elle accorde un crédit immobilier en France**. Après une baisse importante du seuil de l'usure depuis 2019. Ce mois-ci il s'affiche à la baisse passant à 2,51% en avril à 2,57% au 1^e juillet 2020 pour tous les prêts à taux fixe d'une durée supérieure à 20 ans. Corrélée à la baisse des taux d'intérêt constatée en juillet 2020, cette hausse du taux de l'usure est une nouvelle encourageante pour les ménages impactés par ce seuil notamment les foyers à revenus modérés qui bénéficient de taux moins attractifs auprès des banques ainsi les séniors et les emprunteurs qui présentent des risques aggravés de santé car le coût élevé de l'assurance emprunteur fait passer le TAEG au-delà du taux plafond.

A propos de CREDIXIA – 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.