



## Crédit immobilier : les taux de juillet proches des plus bas historiques

Les particuliers qui n'ont pas abandonné leur projet immobilier peuvent bénéficier de conditions extrêmement favorables constatent les courtiers. Mais le taux d'endettement est étroitement surveillé et la durée du crédit n'excédera pas 25 ans.



Haut conseil de stabilité financière recommande aux banques de ne pas dépasser le ratio d'endettement de 33 % et une durée d'emprunt de 25 ans. (ALLILI MOURAD/SIPA)

« En ce mois de juillet, nous notons sur les barèmes reçus -0,10 %, -0,15 % et dans certains cas -0,30 % par rapport au mois dernier, affirme le courtier en crédit Empruntis. « Les taux restent très attractifs constate aussi Vousfinancer, estimant pour sa part que la plupart des établissements ont laissé leurs barèmes stables. Si deux banques nationales ont affiché des baisses de 0,15 à 0,25 %, le courtier note aussi quelques hausses en région mais limitées et seulement sur certaines durées.

« On observe par ailleurs que les banques font de belles réductions de taux depuis quelques semaines pour capter les profils qui les intéressent, sur lesquels il y a une forte concurrence interbancaire. On obtient ainsi à nouveau des taux proches des plus bas historiques et que l'on n'avait pas revus depuis le début de l'année 2020 », affirme Sandrine Allonier porte-parole de Vousfinancer. Selon ses observations, les taux moyens sont actuellement de 1,20 % sur 15 ans, 1,40 % sur 20 ans et 1,60 % sur 25 ans, mais des agences ont négocié pour des beaux profils des taux à 0,90 % sur 15 ans, 1,05 % sur 20 ans et 1,20 % sur 25 ans.



Qui peut obtenir les meilleurs taux ?

Certains établissements bancaires peuvent même aller jusqu'à une décote de taux de l'ordre de - 0,30 point pour les « excellents » profils observe pour sa part [Credixia](#). Mais qui peut bénéficier des taux les plus « offensifs » ? Selon ce courtier, les banques appliquent ces décotes pour certaines catégories : ceux qui investissent en Ile de France, les professions libérales juridiques ou de santé, ceux dont l'apport est supérieur à 10 % du coût total de l'opération ceux ayant des revenus supérieurs à 100 K€ par an ou encore 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 », assure [Credixia](#).

« 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 », estime le courtier.

Pour l'instant, Artémis Courtage chiffre les abandons ou reports à un tiers de dossiers. Une perte qui est presque compensée par l'afflux de nouveaux projets. Chez ce courtier, le volume d'affaires de juin représente 70 % de ce qui a été réalisé en 2019, une très bonne année, et celui de juillet devrait grimper à 90 %. Mais taux bas n'est pas synonyme de crédit facile . Les prêts sont consentis après examen attentif des dossiers.

Faire passer les dossiers « limite »

« Les banques n'ont pas fermé le robinet du crédit mais elles se montrent de plus en plus prudentes. Avant, on trouvait 5 banques pour financer un crédit de 110 % de la valeur du bien sur 25 ans. Aujourd'hui, on n'en trouve plus qu'une. Par ailleurs, elles ne s'intéressent pas au reste à vivre mais au taux d'endettement et ne dépassent pas le ratio de 33 % et la durée de 25 ans irecommandés par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF). Dès lors, on peut se voir refuser un financement même avec 6.000 euros de reste à vivre. Pour décrocher son crédit immobilier, il ne faut pas hésiter à solder tous les autres, quitte à amputer son apport personnel, conseille Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis Courtage. Par exemple, un LOA sur une voiture avec plus de 6 mois restant à courir est considéré comme une dette », souligne-t-il.

« Reste que la façon de comptabiliser les ressources n'est pas gravée dans le marbre, explique un courtier. Certains établissements comptabilisent des gains locatifs à 100 % au leu de 70 à 80 % ce qui est la pratique habituelle pour tenir compte des charges. D'autres prennent désormais en compte les allocations familiales ».

Par ailleurs, les banques disposent d'une soupape souvent méconnue : elles peuvent déroger à la règle des 33 % pour 15 % de leurs clients à condition que ces dérogations bénéficient pour 75 % à des primo-accédants. « Nous militons pour que cette marge de flexibilité soit portée de 15 % à 30 % en tenant compte d'un reste à vivre qui pourrait être par exemple de 3.000 euros », confie Sandrine Allonier.

Les investisseurs laissés pour compte

Conséquences de ces restrictions, les investisseurs sont souvent laissés pour compte. « Les banquiers ne sont pas pressés de leur prêter. Et ce pour une raison simple, explique Ludovic Huzieux. Si les particuliers ont fait les choses dans l'ordre, ils ont d'abord acheté leur résidence principale avant d'envisager un investissement et ont donc généralement un crédit encore significatif à rembourser. Dès lors, s'ils se réendettent, ils respectent difficilement le ratio de 33 % de taux d'effort exigé par les banques ».

Et les établissements gardent pour leurs meilleurs clients la petite marge de manoeuvre dérogatoire dont ils disposent, ce qui ne fait pas les affaires des courtiers en crédit.

www.lesechos.fr

Pays : France

Dynamisme : 78



[Visualiser l'article](#)

Toutefois, « les conditions de crédit sont bonnes et elles vont le rester », affirme Ludovic Huzieux. Dans ce contexte, l'appétence - en tout cas théorique - des Français pour l'immobilier ne se dément pas. Le Groupe SeLoger par exemple a enregistré sur ses sites 68 millions de visites en juin 2020 contre 42 millions en juin 2019. Et nombre de recherches portent sur des maisons au vert avec une recrudescence de demandes sur les résidences secondaires. Si pour beaucoup, il ne s'agit que d'une chimère, d'autres vont vraiment concrétiser leur rêve de maison de campagne . Chez Artémis courtage, les demandes de crédit pour ce type de bien ont doublé... Mais ces affaires ne représentent que 1 à 2 % du volume des prêts. Pas de quoi extrapoler un exode urbain.

#### Les taux les plus bas en juillet 2020

Selon le courtier en crédit immobilier Credixa, vous pouvez obtenir au mieux selon la durée de votre crédit les taux suivants (hors assurance)

7 ans : 0,40 %

10 ans : 0,50 %

15 ans : 0,75 %

20 ans : 0,95 %

25 ans : 1,15 %