



Prêts bancaires : les conditions se durcissent

2 019 a été une année exceptionnelle avec des taux d'intérêts historiquement bas. Le pouvoir d'achat immobilier des ménages a enregistré une hausse de + 21 % par rapport à la moyenne de long terme, révèle BNP Paribas Real Estate. La hausse des prix de +3,7 % sur un an a été compensée notamment par une hausse du revenu disponible des ménages de +1,9 % et un contexte de taux durablement bas (1,13 % en moyenne). L'impact emprunt a joué un rôle plus important que celui des revenus dans la capacité d'acquisition. Par ailleurs, le pouvoir d'achat immobilier des ménages est resté bien supérieur à la période 2008-2009 de la crise des subprimes. En 2020, le pouvoir d'achat immobilier des ménages est venu en soutien d'une demande potentiellement fragilisée par la baisse des revenus. Les mesures de ▶



EVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER						
GRANDES AGGLOMÉRATIONS	MAI 2019		MAI 2020		EVOLUTION DU NOMBRE DE M2	
	PRIX AU M²	SURFACE*	PRIX AU M²	SURFACE*	NOMBRE M²	%
BORDEAUX	4 410 €	48,08 M²	4 259 €	50,83 M²	2,75 M²	5,72 %
LILLE	2 725 €	77,82 M²	3 176 €	68,17 M²	-9,65 M²	-12,40 %
LYON	4 250 €	49,89 M²	4 873 €	44,43 M²	-5,46 M²	-10,94 %
MARSEILLE	2 489 €	85,19 M²	2 848 €	76,02 M²	-9,17 M²	-10,76 %
MONTPELLIER	2 763 €	76,75 M²	3 029 €	71,47 M²	-5,28 M²	-6,88 %
NANTES	3 107 €	68,25 M²	3 367 €	64,3 M²	-3,95 M²	-5,79 %
NICE	4 090 €	51,85 M²	4 040 €	53,59 M²	1,74 M²	3,36 %
PARIS	9 536 €	22,24 M²	10 560 €	20,5 M²	-1,74 M²	-7,82 %
REIMS	1 990 €	106,56 M²	2 055 €	105,35 M²	-1,21 M²	-1,14 %
RENNES	2 806 €	75,57 M²	3 247 €	66,68 M²	-8,89 M²	-11,76 %
STRASBOURG	2 841 €	74,64 M²	2 967 €	72,97 M²	-1,67 M²	-2,24 %
TOULOUSE	2 956 €	71,74 M²	3 274 €	66,13 M²	-5,61 M²	-7,82 %

*Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 20 ans/prix au m²
Source : Meilleursagents.com sur les dernières valeurs connues

LES TAUX EN RÉGION				
RÉGIONS ADMINISTRATIVES	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
AUVERGNE - RHÔNE-ALPES	0,46%	0,66%	0,88%	1,07%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTE	0,65%	0,85%	1,00%	1,28%
BRETAGNE	0,65%	0,82%	0,94%	1,05%
CENTRE - VAL DE LOIRE	0,75%	0,90%	1,00%	1,28%
CORSE	0,79%	1,08%	1,28%	1,37%
DROM-COM	0,69%	0,97%	1,19%	1,35%
GRAND EST	0,55%	0,80%	1,00%	1,37%
HAUTS DE FRANCE	0,55%	0,74%	0,87%	1,18%
ILE DE FRANCE	0,52%	0,82%	1,00%	1,25%
NORMANDIE	0,50%	0,75%	0,95%	1,15%
NOUVELLE AQUITAINE	0,65%	0,85%	0,98%	1,10%
OCCITANIE	0,46%	0,66%	0,81%	1,07%
PAYS DE LA LOIRE	0,65%	0,82%	0,94%	1,05%
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR	0,46%	0,66%	0,81%	1,07%
EGART MINIMAS ET MAXIMAS	0,33%	0,42%	0,47%	0,32%

Source : Meilleursagents.com avec des taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur au 29 mai 2020



confinement prises à la suite à la crise de la Covid-19 ont entraîné un très fort ralentissement de l'activité qui s'est répercutée sur la dynamique transactionnelle. Une baisse du nombre de transactions d'environ - 20 % (i.e. environ deux cent mille transactions en moins par rapport à 2019) a été accusée lors du printemps 2020.

► Fin de la baisse des taux

Dès le mois de janvier et selon les recommandations délivrées par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) fin décembre 2019 et suivies par la Banque de France, les taux ont légèrement augmenté de 0,20 %, de façon à assainir le marché et de permettre aux banques de réaliser davantage de marge sur les crédits. « Après des années 2018 et 2019 extrêmement bonnes pour l'immobilier, avec des conditions de financement hyper-favorables et un haut niveau de transactions, la restriction de l'accès au crédit décidée par les autorités bancaires s'est fait sentir dès le mois de février 2020 », observe Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier Cafpi. Durant la période du confinement, certains établissements ont remonté leurs taux de 0,25 % sur vingt ans face aux risques économiques et sanitaires engendrés par la pandémie ; ces taux ont à nouveau baissé à la reprise de l'activité, dès le mois d'avril. En juin, les taux d'intérêts s'établissent, en moyenne, à 1,15 % sur quinze ans, 1,35 % sur vingt ans et 1,60 % sur vingt-cinq ans. Une relative stabilité au regard de la crise que le monde a traversé au printemps dernier. L'épisode de la Covid aura, toutefois, sonné la fin des décotes sur les taux, qui s'est traduite par une hausse des taux excellents. « Nous n'avons, à ce stade, plus aucun barème sous la barre des 1,10 % », indique Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole chez Meilleurtaux.com.

► Attention à l'endettement !

Si les taux ont entamé une lente décline, les conditions de crédit demeurent favorables, mais le durcissement des conditions de crédit inquiète les courtiers en crédit. En effet, depuis février dernier, le taux d'endettement maximal à 33 % est

désormais systématiquement appliqué aux emprunteurs, quelles que soient leur situation patrimoniale ou professionnelle et la durée des crédits, abaissée à vingt-cinq ans. De quoi exclure de l'achat immobilier les dossiers les plus fragiles ou les emprunteurs qui travaillent dans des secteurs d'activité plus exposés aux difficultés économiques (culture, tourisme, hôtellerie, restauration, etc.). « Le problème, ce n'est pas les conditions du crédit, mais la solution ! Il devient difficile de trouver les banques qui acceptent de prêter aux clients qui ne disposent pas d'un bon apport, d'un statut professionnel solide ou qui sont trop endettés », déplore Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis courtage. Ainsi, certains dossiers qui auraient été acceptés sans problème six mois avant la crise ne passent plus ou doivent être présentés plusieurs fois. « On doit se battre sur l'acceptation des dossiers quand, avant, nous négocions sur les taux, le montant de l'assurance ou le coût du crédit », indique ce dernier. Son conseil : faire pré-valider son dossier de crédit par un professionnel avant de démarcher les banques et ne pas dépasser la capacité d'emprunt requise

► Révision du taux d'usure

Cafpi enregistre, entre 2019 et 2020, 55 % d'accord, 19 % de refus, 11 % de dossiers en attente et 15 % d'abandon. Sur les six

derniers mois de l'année, le taux de refus des dossiers a augmenté et les délais de traitement se sont allongés, entraînant des retards sur l'ensemble des transactions. Pour desserrer l'étau du financement, Philippe Taboret réclame une suspension temporaire du taux d'usure (limite légale des taux d'intérêts) qui, en période de taux bas, exclu de plus en plus de candidats pourtant éligibles au crédit. « Le taux d'usure qui fixe le seuil que les banquiers ne peuvent pas dépasser pour prêter, est actuellement trop bas et pénalise trop de candidats. Dès lors que l'on a des frais de dossiers élevés ou une assurance plus chère, la banque ne peut procéder au financement. Pour cette raison, nous demandons aux autorités bancaires une marge tampon qui permette d'inclure les frais annexes et d'assouplir les recommandations du HCSF sur le taux d'endettement afin d'assurer une reprise du marché plus sereine en septembre », indique-t-il.

Depuis le déconfinement, les acquéreurs au profil atypique ou les primo-accédants n'hésitent pas à s'autocensurer et à ajourner leur projet d'achat, brisant ainsi la dynamique de la demande. La révision du taux d'usure au 1^{er} juillet devrait détendre le marché, mais cela ne suffira pas à rattraper les transactions perdues depuis la crise (la profession anticipe jusqu'à 30 % de pertes). Comme le rappelle Philippe Taboret, « une trop grande pression sur le crédit immobi-

LOI PACTE : DU NOUVEAU POUR LA DOMICILIATION BANCAIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2018, un prêteur peut conditionner une offre de prêt à la domiciliation de revenus. Une condition pouvant être appliquée pour une durée maximale de dix ans. Ce mécanisme détaillé par les articles L. 313-25 et L. 313-25-1 du code de la consommation impose en retour des obligations à la banque. Cette dernière doit notamment indiquer la durée de l'engagement (dix ans au plus), ainsi que la nature et les conditions de l'avantage consenti au client. Elle peut aussi mettre fin à l'avantage si le client ne remplit pas son engagement de domiciliation. Considérant ce mécanisme comme un frein à la mobilité bancaire, le CSF, sollicité par Bercy, a souligné dans un rapport l'absence de progrès pour les clients et les prêteurs. Suite à cela a été présenté un amendement au projet de loi Pacte. Adopté par les députés, ce dernier abroge les articles du code de la consommation encadrant la condition de domiciliation. A l'avenir, la domiciliation bancaire ne pourra plus être une clause récurrente et systématique mais deviendra un élément parmi d'autres au sein de la négociation commerciale entre la banque et l'emprunteur. Si les clients vont gagner en liberté de mouvement, en contrepartie, ils devront se montrer attentifs aux conditions posées par les banques car ces dernières n'auront plus les mêmes obligations d'information.



LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER AU 1^{ER} JUILLET 2020

Pour 1 000 € de mensualité	Taux sur 20 ans	Capacité d'emprunt	Prix au m ²	Pouvoir d'achat juin 2020 en m ²	Pouvoir d'achat janvier 2020 en m ²	Evolution juin 2020/ janvier 2020	Pouvoir d'achat juin 2019 en m ²	Evolution juin 2020/ juin 2019
1 Saint-Étienne	1,00 %	217441 €	1447 €	150	158	- 8	163	- 13
2 Le Mans	1,00 %	217441 €	1896 €	115	121	- 6	129	- 14
3 Nîmes	1,00 %	217441 €	1965 €	111	111	0	103	8
4 Le Havre	1,00 %	217441 €	2151 €	101	104	- 3	113	- 12
5 Angers	1,00 %	217441 €	2469 €	88	93	- 5	95	- 7
6 Reims	1,00 %	217441 €	2469 €	88	88	0	91	- 3
7 Toulon	1,00 %	217441 €	2588 €	84	89	- 5	91	- 7
8 Dijon	1,00 %	217441 €	2603 €	84	86	- 2	87	- 3
9 Grenoble	1,00 %	217441 €	2777 €	78	80	- 2	82	- 4
10 Montpellier	1,00 %	217441 €	3258 €	67	71	- 4	73	- 6
11 Lille	1,00 %	217441 €	3402 €	64	68	- 4	68	- 4
12 Marseille	1,00 %	217441 €	3417 €	64	67	- 3	74	- 10
13 Strasbourg	1,00 %	217441 €	3590 €	61	63	- 2	63	- 2
14 Toulouse	1,00 %	217441 €	3623 €	60	63	- 3	68	- 8
15 Rennes	1,00 %	217441 €	3615 €	60	61	- 1	63	- 3
16 Nantes	1,00 %	217441 €	3951 €	55	58	- 3	64	- 9
17 Nice	1,00 %	217441 €	4294 €	51	53	- 3	52	- 1
18 Bordeaux	1,00 %	217441 €	4856 €	45	47	- 2	47	- 2
19 Lyon	1,00 %	217441 €	5356 €	41	43	- 2	47	- 6
20 Paris	1,00 %	217441 €	10644 €	20	21	- 1	21	- 1

Calcul du pouvoir d'achat immobilier pour 1 000 € de mensualité sur 20 ans avec les prix de du baromètre LPI/Seloger

Source: Meilleurstaux.com au 2 juillet 2020

lier entraînera fatalement, à terme, une baisse de la production ». Ce dernier appelle, en conséquence, à réfléchir à un plan de relance 2021 de l'immobilier.

► Solvabilité de la demande

Cette rigueur de la Banque de France est d'autant plus discutable que le niveau d'apport personnel des Français

s'accroît depuis le début de l'année (+ 13,2 % sur les cinq premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre - 5,4 % en 2019), selon l'Observatoire du Crédit logement/CSA. Alors que les conditions de crédit se dégradent et que la hausse des prix des logements se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse. En cause,

l'arrivée d'une nouvelle clientèle dotée d'un apport personnel plus important et des revenus moyens plus élevés. Dès novembre 2019 et après trois trimestres d'une croissance sans précédent, la demande de crédits immobiliers s'est essouffée, en dépit de conditions de financement exceptionnelles. La hausse des prix des logements, puis la mise en œuvre des recommandations du HCSF ont pesé sur le dynamisme du marché. Durant les deux premiers mois de 2020, le nombre de prêts accordés a reculé de 6,6 % en glissement annuel. Avec le déclenchement de la crise de la Covid-19, le mois de mars a été très perturbé et la production a littéralement chuté en avril. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachat de créances) mesurée au niveau trimestriel glissant en témoigne avec une baisse de - 41 % en mai pour la production (contre + 17,8 % à la même époque en 2019) et de - 39,7 % pour le nombre de prêts (contre + 10,2 % en 2019).

TAUX DE RÉFÉRENCE

TAUX DE RÉFÉRENCE	1 ^{ER} TRIM 2019	2 ^{ÈME} TRIM 2019	3 ^{ÈME} TRIM 2019	4 ^{ÈME} TRIM 2019	MAI 2020
OAT 10 ANS	0,55%	0,25%	-0,22%	-0,05%	0,08%
TAUX FIXE 10 ANS	0,80%	0,70%	0,50%	0,50%	0,60%
TAUX FIXE 15 ANS	1,10%	0,90%	0,70%	0,70%	0,81%
TAUX FIXE 20 ANS	1,30%	1,10%	0,90%	0,86%	0,98%
TAUX FIXE 25 ANS	1,50%	1,30%	1,10%	1,03%	1,19%
TAUX BCE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EURIBOR 1 AN	-0,11%	-0,15%	-0,32%	-0,28%	-0,08%

* Taux moyen obtenu sur l'ensemble de la production

Source: Meilleursagents.com sur les dernières valeurs connues



MEILLEURS TAUX IMMOBILIERS EN JUIN 2020

Durée du crédit immobilier	Meilleur taux immobilier fixe	Mensualité (hors assurance) pour 10 000 € empruntés
7 ans (84 mois)	0,60 %	121,59 €
10 ans (120 mois)	0,70 %	86,31 €
15 ans (180 mois)	0,85 %	59,19 €
20 ans (240 mois)	1,00 %	45,99 €

Source : Credixia

L'activité mesurée au niveau annuel glissant est donc en recul, après plus de deux mois de décrochage de la demande (- 9,2 % en mai 2020, contre +12,9 % l'an passé). Le repli du nombre de prêts bancaires accordés, quant à lui, s'accélère, à - 11,4 %, contre + 4,8 % en 2019.

► Une reprise en 2021 ?

Face aux différents signaux de crise économique (baisse du PIB, hausse du chômage, défaillance d'entreprises), faut-il alors craindre une hausse taux et une baisse des prix de l'immobilier en 2021 ? Selon l'agence de notation américaine Standard & Poor's, la menace du krach immobilier en France s'éloigne. Elle anticipe une baisse des prix de l'immobilier de 1,4 % en France, autant qu'en Belgique et à peine plus qu'en Allemagne (- 1,2 %), qui plus est, seulement en dehors des grandes agglomérations du pays. Cette tendance s'étalera jusqu'en 2021 avec un nouveau recul de 0,5 % dans l'Hexagone. Il faudra attendre 2022 pour renouer avec une courbe ascendante (à + 2,5 %).

Quant au crédit immobilier, s'il est difficile d'établir des prévisions, la tendance haussière des taux devrait se maintenir jusqu'à la fin de l'année sans être pénalisante pour la plupart des emprunteurs. Standard & Poor's souligne, par ailleurs, « l'effort des gouvernements pour limiter la dégradation de la situation des particuliers via le chômage partiel et le soutien massif aux entreprises pour préserver l'emploi ». Autre indicateur qui laisse à croire à une hausse raisonnable des taux du crédit

immobilier : la politique de la BCE qui incite les banques à accorder des prêts, dans le but de relancer l'économie immobilière. Les banques devraient alors jouer le jeu si elles veulent boucler l'année 2020 sur un nombre de transactions suffisant. Toutefois, pas d'euphorie, elles regarderont à deux fois avant d'accorder un prêt et jusqu'en 2021, seuls les meilleurs dossiers passeront.

Profitez du levier de la dette

Le soutien des banques au marché de l'immobilier continue tout de même d'ouvrir les portes à des financements avantageux et sur des durées aujourd'hui plafonnées à vingt-cinq ans. Reste que sur le plan fiscal, acheter à crédit est avantageux, puisque cela permet de déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers, quel que soit le type d'investissement (Pinel ou LMNP avec amortissement). « L'effet levier du crédit justifie des financements au maximum, voire sur la totalité du montant », affirme Philippe Tabet. Dans l'environnement de taux actuel, mieux vaut placer ses liquidités et créer de la dette afin d'optimiser le levier fiscal. Pour les investisseurs pointus, il est préconisé de souscrire à un crédit in fine qui leur permettra de payer déduire de leurs revenus fonciers les intérêts sur toute la durée du crédit.

► Avantage fiscal

Dans la plupart des cas, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers, voire dans certaines situations

déductibles des revenus globaux. L'excédent de déficit foncier est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Cette opération n'empêche pas la déduction d'autres charges, la faculté d'amortissement et l'accomplissement de travaux susceptibles d'être imputés sur le revenu global.

► Optimisation financière

Pour les revenus fonciers imposés dans la tranche d'imposition maximale de 45 %, le crédit apporte, durant toute la durée du prêt, un gain proportionnel, soit 45 %, au montant des intérêts payés. Le coût effectif d'emprunt se trouve ainsi réduit d'autant.

► Typologie des crédits

La sophistication des techniques financières a permis l'élaboration de divers types de crédits immobiliers que les établissements financiers souhaitent toujours plus proches des attentes de leurs clients. Chaque prêt dispose de ses propres atouts et faiblesses.

La classification des emprunts peut se faire en deux parties :

- les crédits amortissables, qui regroupent les crédits à taux fixe et les crédits à taux révisable ;
- le crédit *in fine*, réservé aux investisseurs qui règlent les intérêts durant toute la durée du prêt et qui remboursent le capital en une seule fois à la fin.

Le prêt à taux fixe

Comme son nom l'indique, ce crédit garde son taux inchangé pendant toute la durée de l'emprunt. Il est sécurisant, les mensualités étant connues à l'avance. Les emprunts à taux fixe sont favorisés pendant les périodes de stagnation des taux, mais délaissés en cas de fluctuation.

► Un taux attractif...

Ce crédit garde son taux inchangé pendant toute la durée de l'emprunt. Il est sécurisant, les mensualités étant connues à l'avance. Les emprunts à taux fixe sont favorisés pendant les périodes de stagnation des taux, mais délaissés en cas de fluctuation.



► ... dans un contexte favorable

Certes, les conditions actuelles de ces emprunts s'avèrent favorables. Mais, en cas de nouvelles baisses, le prêt restera au taux initialement prévu, à moins de prendre en considération la renégociation du prêt, toujours possible, mais pas gratuite...

Le prêt à taux révisable

Les prêts à taux révisable, également appelés prêts à taux variable, voient leur taux d'intérêt fluctuer en fonction des taux pratiqués sur le marché. Il en existe deux types : les crédits révisables purs et les prêts capés. S'ils existent toujours dans la grille des options d'emprunt, ces prêts à taux révisable ne sont plus guère utilisés. « Face à des taux fixes à 1 %, soit moins que l'inflation, ils sont invendables ! », note Philippe Taboret.

► Prêt à taux révisable pur

Le taux peut varier, à la hausse comme à la baisse. Il est adossé au Tibeur, le taux interbancaire européen, la traduction française de l'Euribor.

► Moins d'intérêts à payer

En début de financement, les prêts à taux révisable se révèlent toujours inférieurs à ceux proposés dans le cadre d'un crédit à taux fixe. Ils s'avèrent donc très souvent gagnants à long terme.

En effet, un écart de 2 % en faveur d'un taux variable proposé au départ du prêt offre un gain substantiel – moins d'intérêts à payer, plus de capital remboursé – qui, accumulé pendant quelques années, permettra de supporter d'éventuelles périodes plus difficiles en cas de hausse des taux. En cas de hausse, les mensualités sont relevées également. Et si l'emprunteur est déjà au taux d'endettement maximal, il faudra rallonger la durée de remboursement. Ce qui n'est pas idéal.

► Points de vigilance

Pour que l'attractivité de ce type de prêt demeure, il convient de rester vigilant sur certains points importants :

- le taux de départ doit être le plus bas possible ;

- il faut également sélectionner un contrat prévoyant la possibilité de basculer vers un crédit à un taux fixe (qu'il faut fixer à un taux raisonnable et prévu dans le contrat) à chaque révision du taux de l'emprunt, et ce sans pénalité ;

- il faut privilégier la répercussion de la modification de taux sur la durée et non sur le montant de l'échéance. En cas de nouvelle baisse des taux – un scénario peu probable actuellement –, il est possible de diminuer la durée de remboursement. En cas de hausse, afin de ne pas alourdir les mensualités, il est préférable d'allonger la durée de remboursement ou de transformer le prêt révisable en prêt à taux fixe.

Le prêt à taux capé

Avec ce type de crédit, vous jouez l'alliance d'un prêt à taux fixe et d'un emprunt à taux révisable, avec la garantie qu'en cas de hausse le taux ne dépassera pas un seuil fixé à l'avance. Cependant, cette « cape » de sécurité a un coût répercuté dans le taux.

► Une hausse limitée

Dans ce type de crédit, la variation du taux

est possible à la baisse, et les hausses ne sont possibles que dans une certaine limite, jusqu'à un point déterminé, dénommé cap. En règle générale, cette hausse ne peut excéder 1 à 2 %.

► Un crédit plus coûteux

Evidemment, les avantages de cette formule ont un coût ! Les prêts capés sont toujours plus chers que les emprunts à taux variable pur et parfois même que les crédits à taux fixe. Les amateurs de sécurité ont donc tout intérêt à opter pour un taux fixe où la sécurité est garantie !

Le crédit in fine

Dans ce prêt, on ne rembourse que les intérêts du capital initialement emprunté. Le capital, lui, est remboursé en une seule fois, à la fin du crédit. Pendant sa durée, une épargne est généralement mise en place pour reconstituer le capital remboursable à terme.

► Diversifier son patrimoine

A l'intérêt d'acheter un bien immobilier – au passage, seul actif patrimonial pouvant être acquis à crédit – qui va contribuer ►

PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, LE DIGITAL À MARCHE FORCÉE

La période de confinement a accéléré le tournant digital de la profession immobilière. Le processus de transformation digitale, enclenché par les acteurs il y a près de deux ans est devenu opérationnel dans les agences et chez les courtiers en crédits qui sont restés en activité pendant le confinement national. « Les instruments de financement ont évolué vers le digital à marche forcée », souligne Philippe Taboret, président du

courtier Capi qui se félicite de ses nouveaux outils destinés à faciliter le parcours client, sans pour autant remplacer le conseiller clientèle. « Tout ce qui relevait de la transmission de documents ou de données aux banques a été numérisé. Les clients n'ont plus besoin d'aller en agence pour photocopier les documents. Nous avons accéléré les processus et digitalisé tout ce qui était chronophage », explique-t-il. Conformément au décret paru le 4 avril 2020, la possibilité temporaire donnée aux notaires d'authentifier les actes à distance pendant le confinement a permis de débloquer un certain nombre d'achats en Vefa.





à faire grossir son patrimoine s'ajoute celui de diversifier encore ses actifs en accolant au crédit *in fine* un placement financier destiné à garantir le remboursement du capital au terme du prêt. Généralement, il s'agit d'une assurance-vie existante ou à créer.

Ainsi, plutôt que de consacrer son apport personnel au paiement d'une partie du bien acheté, il est plus judicieux de créer de la valeur qui présente l'avantage de participer à la diversification de son patrimoine et d'être transmissible à ses héritiers ou à un bénéficiaire désigné.

► Un capital 100 % assuré

Dans un crédit *in fine*, l'emprunteur doit souscrire une assurance-décès-invalidité. S'il opte pour une assurance à 100 % sur sa tête et qu'il décède, même quelques mois avant le terme du crédit

L'ASSURANCE-EMPRUNTEUR TAXÉE EN 2019

Depuis 2019, les investisseurs qui souscrivent à un crédit doivent s'acquitter d'une taxe spéciale sur les conventions d'assurance est étendue à l'ensemble des garanties. Jusqu'à fin 2018, elle ne s'appliquait qu'à la perte d'emploi et à la couverture contre l'invalidité, la garantie décès étant exonérée. Désormais, cette taxe touche toutes les garanties. Les propriétaires-investisseurs verront leurs cotisations augmenter de **3 à 9 %** selon le spécialiste de l'assurance emprunteur Securimut. Pour le courtier Credixia, cela représente une hausse du coût global du contrat de **2 à 3 €** par mois. A noter toutefois, pour les bailleurs, les frais d'assurance-emprunteur sont déductibles des revenus fonciers.



– alors que le capital n'a pas du tout été remboursé –, le prêt sera soldé par la compagnie d'assurances et le placement financier mis en place pour rembourser le capital au terme du crédit *in fine*, définitivement acquis aux héritiers.

► Besoins couverts en trésorerie

Le risque d'un crédit *in fine* est que l'épargne mise en place pour rembourser le capital au terme du prêt n'ait pas suffisamment fructifié. Beaucoup d'établissements prêteurs offrent la transformation possible du *in fine*, à terme, en crédit amortissable. Une souplesse qui évite tout stress sur la question aux emprunteurs à qui elle offre, en plus, une possibilité de bénéficier d'une trésorerie plus importante que prévue. En effet, cette sécurité permet de ne pas être obligé d'investir dans le véhicule d'épargne 100 % des liquidités normalement dévolues à la reconstitution du capital dans le cadre d'un prêt *in fine* classique.

Cette technique maximise la défiscalisation des intérêts d'emprunt. Ce type de crédit est essentiellement utilisé dans les montages financiers permettant d'alléger la note fiscale, comme les investissements Pinel, Malraux, monuments historiques, ou encore en LMP (loueur en meublé professionnel) ou LMNP (loueur en meublé non professionnel).

► Pour les investisseurs fortement imposés

Les crédits *in fine* sont souvent conseillés aux investisseurs immobiliers fortement imposés, car la réduction d'impôt peut être conséquente.

L'impôt sur les revenus fonciers (41 %) peut être minoré, voire annulé, par des intérêts correspondant à ceux-ci. ■

CAPACITÉ D'EMPRUNT EN JUIN 2020 PAR RAPPORT À MAI 2020

COMPARATIF M-1	MAI 2020	JUIN 2020
TAUX (HORS ASSURANCE)	1,170 %	1,045
PRÊT LONG TERME SUR 20 ANS	213 887 €	216 495 €
ÉCHÉANCE HORS ASSURANCE	1 000 €	
ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL EMPRUNTÉ	1,22 %	
COÛT TOTAL DU PRÊT LONG TERME	26 113 €	23 505 €
DIFFÉRENCE SUR COÛT DE CREDIT	2 608 €	

Source : Cafpi.

NIVEAU DES TAUX EN JUIN 2020

TAUX FIXES NÉGOCIÉS PAR CAFPI EN JUIN	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
LE PLUS BAS	0,46 ↓	0,66 ↓	0,81 ↓	1,05 ↓
LE PLUS HAUT	0,79 ↓	1,08 ↓	1,28 ↓	1,37 ↓
TAUX MOYENS CONSTATÉS SUR LE MARCHÉ	0,95 ↓	1,10 ↑	1,35 ↑	1,60 ↑

Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 29/05/2020

- 0,36%

LES TAUX MOYENS NÉGOCIÉS PAR CAFPI RESTENT INFÉRIEURS DE **0,36%** EN MOYENNE PAR RAPPORT AUX TAUX DU MARCHÉ.

Source : Cafpi.