



EN VUE

Des taux exceptionnels, mais pas pour tous

Les banques prêtent en moyenne à 1 % sur vingt ans. Mais difficilement aux salariés au chômage partiel, en CDD ou sans apport personnel

Paradoxe. L'économie française est sous perfusion, les prochains mois s'annoncent délicats sur le front du chômage, mais les conditions d'emprunt ont rarement été aussi favorables : les taux des crédits immobiliers sont au plus bas. « *Le précédent record de fin 2019 a été battu dès février 2021. Cela s'est ensuite confirmé puisque les taux atteignent aujourd'hui environ 1 % sur vingt ans* », confirme Pierre Chapon, le cofondateur du courtier Pretto. Les emprunteurs ayant contracté un crédit immobilier en avril 2021 ont ainsi obtenu en moyenne un taux de 0,87 % sur quinze ans, 0,99 % sur vingt ans et 1,20 % sur vingt-cinq ans, d'après l'Observatoire crédit logement/CSA.

Autre bonne nouvelle, « *le Haut Conseil de stabilité financière a relevé, en décembre 2020, le taux d'endettement maximal autorisé de 33 % à 35 % des revenus, tout en accordant la possibilité aux banques d'octroyer des prêts dans le neuf sur vingt-sept ans au maximum, au lieu de vingt-cinq ans auparavant* », rappelle Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com. Un assouplissement des conditions d'emprunt donnant un peu d'air aux emprunteurs primo-accédants, souvent limités en termes de taux d'endettement.

Le tableau est donc idyllique sur le papier. La réalité est cependant un peu moins rose. « *Les taux des crédits sont très faibles... mais pas pour tout le monde* », résume Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis. Plus que jamais, il convient de montrer patte blanche pour convaincre les banques. « *Les entrepreneurs et les salariés en CDD ont du mal à emprunter. Pour ceux en CDI, les banques sont vigilantes sur le secteur d'activité et la taille de l'entreprise* », confirme Sandrine Allonier, directrice des études de Vousfinancer.

La présence de chômage partiel sur les fiches de paie agit comme un signal d'alarme. « *Les banques sont prudentes, car les risques sont plus élevés en cas de chômage partiel. Mais cela ne veut pas dire qu'il faut s'interdire d'essayer : certains établissements refusent systématiquement, d'autres étudient au cas par cas* », rappelle Pierre Chapon, de Pretto. Un couple de salariés de la restauration gagnant

4 600 euros net à deux s'est cependant vu refusé par toutes les banques, car elles n'ont pas pris en compte les revenus de madame, en chômage partiel. Le couple affichait pourtant un taux d'endettement limité à 31 %.

Mais la porte n'est pas définitivement fermée pour les salariés des secteurs particulièrement sensibles à la crise. La réouverture progressive des restaurants, hôtels et attractions touristiques va dans le bon sens. Une attestation de l'employeur confirmant la reprise d'activité à 100 % permet de se repositionner. « *Les banques font du cas par cas : un salarié d'un grand groupe de restauration qui a repris le travail convaincra plus qu'un salarié d'une petite brasserie de quartier, ayant les reins moins solides pour traverser la crise* », note Cécile Roquelaure, d'Empruntis. Il ne faut donc pas s'autocensurer, car chaque banque a sa propre grille d'analyse. « *Les banques mutualistes ont une bonne connaissance du tissu économique local, ce qui leur permet de réaliser une analyse fine du bassin d'emploi et donc du risque de chômage pour l'emprunteur. Elles acceptent parfois des dossiers refusés par les banques nationales* », confirme Sandrine Allonier, chez Vousfinancer.

Autre spécificité : emprunter sans apport devient rarissime. « *Les banques exigent au minimum 10 % d'apport pour couvrir les frais d'acquisition, voire plus afin de limiter le taux d'endettement* », constate Estelle Laurent, porte-parole du courtier Crédixia. Les courtiers sont d'ailleurs nombreux à inciter leurs clients à faire appel à la générosité familiale, par le biais d'une donation, pour se constituer ou renforcer son apport personnel. Mais là encore, les banques font du cas par cas. « *Les établissements regardent de près le profil de l'emprunteur : un jeune diplômé de 25 ans qui vient de signer son premier CDI pourra encore être financé sans apport, car ses revenus présentent un potentiel de hausse* », ajoute Cécile Roquelaure.

En plus de l'apport, « *les banques privilégient les emprunteurs disposant d'une épargne résiduelle équivalant à six mensualités de crédit. Cela leur permettra de faire face plus facile-*



ment à des dépenses imprévues liées à l'acquisition», précise Sandrine Allonier. Autre passage obligé, « la tenue de compte doit être irréprochable, car les banques vérifient les trois derniers relevés bancaires : pas de découvert ou d'opérations sur des sites de paris en ligne par exemple! », rappelle Estelle Laurent.

Des taux en fonction des profils

En cas de refus d'un crédit, il est raisonnable de différer son projet de quelques mois, le temps de se constituer un apport supplémentaire ou d'y voir plus clair dans sa situation professionnelle. Pour certains, c'est aussi l'occasion de revoir leur projet. « Un emprunteur s'est vu refuser un crédit pour une maison en périphérie de Troyes. Il s'est repositionné sur un appartement en centre-ville, pour le même montant à emprunter, et cela a été accepté : la banque a considéré qu'il ferait face à moins de frais (transport, etc.) dans un appartement que dans une maison, et que celui-ci se revendrait plus facilement si nécessaire », témoigne Sandrine Allonier.

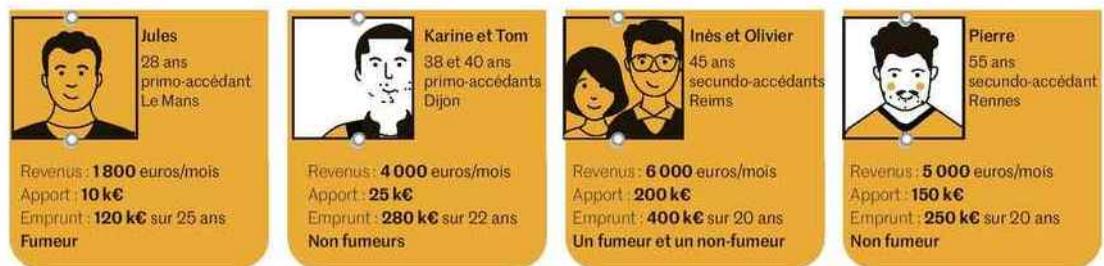
Une fois le sésame obtenu, tout le monde n'a pas le droit aux meilleurs taux. Les barèmes affichés par les banques servent avant tout de baromètre pour mesurer la tendance, mais ils doivent être affinés pour chaque emprunteur. « Nous obtenons en moyenne une décote de 0,3 point par rapport aux barèmes des banques pour nos clients », affirme Philippe Taboret, le directeur général adjoint de Cafpi.

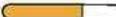
Mais l'écart peut être bien plus important. « Les taux peuvent aller du simple au double entre un dossier limite en termes d'endettement, à qui la banque proposera 1,10% ou 1,20% sur vingt ans, et un autre à hauts revenus bénéficiant d'un apport élevé, pouvant négocier 0,65% », constate Philippe Taboret, qui anticipe une légère remontée des taux des crédits dans les prochains mois. Un sentiment confirmé par Maël Bernier, chez Meilleurtaux.com : « L'OAT 10 ans [la référence pour la fixation des taux de crédit] est repassée en territoire positif début avril, ce qui impacte directement les marges des banques et ne plaide pas pour une nouvelle baisse des barèmes. Mais la tendance reste très favorable pour les emprunteurs : les éventuelles hausses sont encore très limitées. » ■

AGNÈS LAMBERT

« LES BANQUES EXIGENT AU MINIMUM 10 % D'APPORT, VOIRE PLUS, AFIN DE LIMITER LE TAUX D'ENDETTEMENT »

Estelle Laurent
Crédixia

**SON CRÉDIT :**

Taux							
Hors assurance	1,35 % 	1,29 % 	0,85 % 	1,15 % 			
De l'assurance	0,0647 %	0,18 % et 0,15 %	0,56 %	0,476 %			
Mensualité							
Hors assurance	472 euros	1 218,78 euros	1 812,93 euros	1 166,54 euros			
Avec assurance	478,46 euros	1 258,89 euros	1 909,94 euros	1 265,71 euros			
Coût total du crédit							
Hors assurance	21 454 euros	41 757,92 euros	35 104 euros	29 969,60 euros			
Avec assurance	23 393 euros	52 291,92 euros	58 386 euros	53 770,40 euros			

Infographie : *Le Monde* Sources : Capi, Empruntis.com, Meilleurtaux.com et Vousfinancer