

Crédit immobilier : six clés pour bien emprunter



© Humania/iStock/Getty Images

Où en sont les taux d'intérêt ? Quels sont les critères des banques pour obtenir votre emprunt ? Comment faire les bons choix en matière d'assurance emprunteur ? Avez-vous encore le temps de profiter du PTZ pour faire construire ?

C'est entendu : en juillet et août, on a plutôt la tête aux vacances. Mais entre randonnées, expos ou farniente, vous trouverez certainement un peu de temps pour poser les fondations votre plan de financement. Car c'est LE préalable indispensable à tout projet de construction. En vous préparant, en vous informant sur ce sujet qui compte, vous connaîtrez les critères d'octroi des prêts immobiliers et vous saurez combien emprunter. En plus, vous montrerez à la banque que vous êtes parfaitement au fait de vos droits et devoirs d'emprunteur, ce qui va la rassurer et donc faciliter l'obtention de votre emprunt. Pour vous mettre le pied à l'étrier, voici un zoom des tendances du crédit immobilier à la mi-juillet 2021. Des infos sonnantes et trébuchantes qui vous aideront à emprunter au mieux de vos intérêts !

Les taux d'intérêt. Depuis le début de l'été 2021, ils ne bougent quasiment plus. Surtout, ils restent très proches de leurs records historiques à la baisse de la fin 2019. A l'époque, les prêts sur vingt ans s'établissaient à 1,10% bruts (hors assurances et frais annexes), Aujourd'hui, ce même emprunt sur vingt ans



[Visualiser l'article](#)

tourne autour de 1,20% bruts. Certaines banques baissent même leurs tarifs « *ce qui reflète leur volonté de continuer à capter de nouveaux clients y compris durant l'été* » indique Cécile Roquelaure, directrice des études du courtier Empruntis. Bref, vous avez intérêt à comparer les offres pour choisir la meilleure.

Les conditions d'emprunt. Le 15 juin 2021, le Haut conseil de stabilité financière (le gendarme du crédit) a annoncé le maintien des décisions d'assouplissement prises fin 2020 alors que l'on s'attendait à un tour de vis. Du coup, votre taux d'effort reste fixé à 35% de vos revenus, la durée du prêt ne pouvant pas dépasser 25 ans plus deux ans pour tenir compte du temps de chantier. « *L'assouplissement des conditions d'octroi a été un véritable souffle d'air* » explique Pierre Chapon, président de Pretto. De quoi entraîner, pour ce courtier, le retour de 63.000 ménages sur le marché tandis que la capacité d'emprunt progresse de 6% par rapport à 2020.

Les critères des banques. Soucieuses de réduire les risques d'impayés, les banques privilégient les situations professionnelles stables et les emprunteurs qui travaillent dans des secteurs peu impactés par la crise. Vos comptes personnels doivent être bien gérés. Mieux vaut rembourser les crédits conso avant de déposer le dossier. Votre apport personnel représentera au moins 10% du montant du projet et vous devez garder une épargne résiduelle. « *L'emprunteur avisé rendra visite à une banque ou à un courtier en amont du projet pour s'assurer qu'il est finançable* » conseille Maël Bernier, directrice de la communication du courtier Meilleurtaux.

L'assurance emprunteur. Vous devez bien lire les clauses pour bien connaître les garanties. Côté prix, les banques, en partenariat avec des assureurs, proposent leur contrat groupe. Dans ce cas, l'assurance coûte dans les 0,30 à 0,40% du capital emprunté. Vous pouvez faire appel à un assureur tiers (délégation d'assurance), comme l'autorise la loi Lagarde de 2010. De quoi diviser l'addition par deux. « *Certaines banques dissuadent les emprunteurs de déléguer* » pointe Emilie Ruben, responsable marketing et communication chez Securimut. « *Dans ce cas, l'emprunteur changera d'assurance dans l'année qui suit la signature, une possibilité permise par la loi Hamon.* »

Le taux de l'usure. Le Taux annuel effectif global (TAEG, qui intègre le taux brut, l'assurance et les frais annexes), ne peut pas dépasser le taux de l'usure. Lequel baisse : il s'établit à 2,48% pour les prêts supérieurs à vingt ans au troisième trimestre 2021, contre 2,60% au deuxième trimestre. Ceux qui paient leur assurance au prix fort (seniors, personnes à risque de santé) ou les primo-accédants modestes (leur taux brut est plus élevé) peuvent voir leur TAEG dépasser le taux de l'usure. Pour contourner l'écueil, « *ils peuvent jouer sur la délégation d'assurance ou choisir une assurance sur chaque tête à 50% plutôt qu'à 100% même si cette dernière solution est moins protectrice* » note Sandrine Allonier, directrice des études du courtier Vousfinancer.

Le PTZ. Principale aide à l'accession à la propriété, le Prêt à taux zéro est un crédit gratuit. Pour l'obtenir, vos revenus ne doivent pas dépasser certains plafonds et son montant dépend de la composition de votre famille et de l'adresse de votre projet. Attention : la plupart des banques cesse de le distribuer à compter du 1er novembre. « *Elles ont pour obligation d'éditer les offres de prêts intégrant un PTZ avant le 31 décembre 2021, elles ont donc besoin de temps pour vérifier les dossiers* » , explique Estelle Laurent, responsable de la communication du courtier Crédixia. Si vous manquez le coche, votre projet sera simplement décalé, le PTZ devant s'arrêter en décembre 2022.