



SPÉCIAL IMMOBILIER

Crédit : soigner son dossier pour optimiser ses chances

Sablier. La hausse sensible des taux immobiliers incite à ne pas perdre de temps.

PAR LÉA DESMET

Naviguant en très basses eaux depuis plusieurs années, les taux des crédits immobiliers pourraient amorcer une remontée lente et durable. C'est en tout cas ce que pronostiquent tous les experts du secteur. Plus que jamais, les établissements prêteurs ont les yeux rivés sur l'évolution de l'OAT dix ans, variable d'ajustement mensuelle (ou semi-mensuelle) de leur barème. Or, depuis le début de la guerre en Ukraine, cet indice de référence a perdu du terrain, alors que cela faisait déjà plusieurs mois qu'il ne cessait de se redresser. Difficile donc de savoir comment évolueront les tarifs à l'avenir. À partir de janvier, les banques ont remonté leurs barèmes. « Ce relèvement reste malgré tout modéré, de l'ordre de 0,05 % à 0,15 %. En revanche, ce mouvement est général, concernant toutes les durées et tous les profils », commente Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer.com. « À ce jour, la moitié de nos banques partenaires ont augmenté leurs taux », précise Olivier Lendrevie, président de Cafpi. Selon ce courtier, le taux moyen avoisine 1,09 % sur quinze ans, 1,21 % sur vingt ans et 1,30 % sur vingt-cinq ans. « On a connu dix ans de baisse. Nous sommes en principe entrés dans un nouveau cycle qui sera haussier », estime Xavier Prin, directeur marketing de Boursorama Banque. Certains observateurs en-

35% assurance emprunteur incluse

C'est le montant du taux d'endettement à ne pas dépasser, dans une durée d'emprunt limitée à vingt-cinq ans dans l'ancien et à vingt-sept ans dans le neuf.

visagent une progression cumulée de 0,25 % d'ici à cet été. Une différence dans l'épaisseur du trait ? Pour un emprunt de 200 000 euros sur vingt ans, la mensualité s'élève à 947 euros avec un taux à 1,30 %, contre 924 euros au taux actuel de 1,05 %, chiffre Sandrine Allonier. Ce léger surcoût n'a rien d'alarmant et n'obère pas pour l'instant le pouvoir d'achat immobilier. « Les taux restent encore bon marché. Il faut dire qu'à cette période de l'année les banques limitent volontairement leurs augmentations. Elles souhaitent rester concurrentielles, car elles doivent remplir des objectifs annuels de production de crédits ambitieux », explique Olivier Lendrevie. La confirmation de cette nouvelle tendance dépendra aussi de la politique monétaire de la Banque centrale européenne (BCE). Pour l'instant, cette institution a adopté une position de statu quo, conservant volontairement ses taux directeurs à de bas niveaux. La guerre en Ukraine et l'inflation qu'elle génère pourraient faire évoluer sa politique. « Il est sûr que, si

elle décide de les remonter afin de juguler l'inflation, cela aura pour effet de renchérir les crédits immobiliers », indique Didier Brassard, directeur commercial du Crédit mutuel Alliance fédérale (CMAF).

Nouvelles conditions

Face aux nuages qui s'amoncellent progressivement à l'horizon de cette année 2022, les candidats emprunteurs n'ont pas de temps à perdre. Pour mémoire, depuis le 1^{er} janvier, tous les établissements prêteurs ont durci leurs conditions de crédit, à la demande du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). Ainsi, le taux d'endettement ne peut dépasser 35 % (assurance emprunteur incluse). Dans une durée d'emprunt limitée à vingt-cinq ans dans l'ancien et à vingt-sept ans dans le neuf. « Les profils d'emprunteurs les plus pénalisés au regard de ces nouvelles exigences sont les primo-accédants et les investisseurs », signale Didier Brassard. Les établissements prêteurs disposent néanmoins d'une

Emprunter encore à très bon marché

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel

Date	Taux moyen	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Janvier 2019	1,42 %	1,22 %	1,41 %	1,64 %
Janvier 2020	1,12 %	0,92 %	1,08 %	1,33 %
Janvier 2021	1,14 %	0,95 %	1,07 %	1,33 %
Décembre 2021	1,06 %	0,86 %	0,99 %	1,13 %
Février 2022	1,09 %	0,93 %	1,03%	1,17 %

Source : Crédit logement/CSA.



« Le relèvement va de 0,05 % à 0,15 % »

Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer.com.



■■■ marge de manœuvre : 20 % de leurs dossiers peuvent « sortir des clous », mais doivent toujours privilégier les financements destinés à l'achat d'une résidence principale. « Cette cuisine s'effectue en coulisse, et un particulier n'a aucun moyen de savoir à l'avance si son dossier figurera, ou pas, dans ce quota de dérogations », précise un banquier. Aujourd'hui, pour décrocher un prêt, il convient de préparer son dossier avec soin. Frileuses, les banques sont très regardantes sur certains points. D'abord, il faut disposer d'au minimum 10 % d'apport personnel pour tout projet d'acquisition. Et si c'est plus, c'est encore mieux. Ensuite, les comptes bancaires, examinés à la loupe, doivent être irréprochables. Autrement dit, ne jamais être dans le rouge, tout du moins dans les six mois précédant la demande. C'est, pour le futur prêteur, la preuve que le candidat au crédit gère ses finances avec rigueur. Enfin, la banque appréciera si, après ce financement, l'emprunteur dispose encore d'une capacité d'épargne susceptible d'aller se loger à terme dans ses produits maison. Dès lors que ces différentes cases sont cochées, on peut négocier son taux à la baisse. « Au-delà de 20 % d'apport personnel, certaines banques pratiquent d'office des décotes de 0,1 % », signale Estelle Laurent, responsable de partenariats de Credixia.

10% d'apport personnel
C'est le montant minimal requis pour tout projet d'acquisition.

Avancées sur l'assurance

Comme il n'y a pas de petites économies, le choix de l'assurance emprunteur est une dépense à regarder de près. C'est un détail important, d'autant que cette somme est ponctionnée chaque mois pendant toute la durée du prêt. Ainsi sera-t-il presque toujours préférable d'opter pour une délégation d'assurance (contrat individuel) moins chère que la garantie collective maison de la banque. Reste que cette solution « externe » représente seulement 12 % des assurances emprunteurs contractées. Bonne nouvelle, le Parlement a voté fin février trois assouplissements majeurs concernant cette couverture. D'abord, à compter

du 1^{er} juin pour les nouveaux crédits et du 1^{er} septembre pour ceux qui sont en cours, le consommateur pourra modifier à tout moment son assurance emprunteur au profit d'une autre, plus économique. Cette mesure constitue une avancée majeure depuis la loi Hamon de 2015 : l'assuré devait alors attendre le premier anniversaire de l'adhésion de son contrat pour le résilier. « Le gain de pouvoir d'achat généré par cette mise en concurrence de son assurance emprunteur serait de l'ordre de 5 000 à 15 000 euros. Autant dire un montant conséquent », commente Olivier Lendrevie. Ensuite, à compter du 1^{er} juin, le questionnaire de santé sera supprimé pour toute personne empruntant moins de 200 000 euros, si toutefois elle finit de les rembourser avant son soixantième anniversaire. Enfin, le

droit à l'oubli pour les anciens malades (pathologies cancéreuses et hépatites C) passe de dix à cinq ans. Avec ce délai raccourci de moitié, ces derniers seront moins discriminés. Ils pourront désormais solliciter un crédit immobilier, sans avoir à justifier leur état de santé antérieur auprès de la banque, ni même essayer un refus. Ces changements vont rendre les consommateurs plus mobiles, donc plus libres de leurs choix. À terme, cela pourrait avoir un effet positif sur la politique tarifaire des banques. Davantage exposées à la concurrence, ces dernières pourraient décider d'abaisser le coût de leur assurance afin de retenir leurs clients. Ainsi, Boursorama Banque prévoit d'ores et déjà de lancer une offre plus agressive avec des tarifs en forte baisse ■



« Le nouveau cycle sera haussier. »

Xavier Prin, directeur marketing de Boursorama Banque.

JULIEN MILLET/SP