



Transférer un crédit immobilier : profitez-en tant qu'il en est encore temps !



Après avoir fortement chuté entre décembre 2012 et décembre 2017, de 3,22 % à 1,51 % en moyenne, toutes durées confondues, les taux des crédits immobiliers ont continué à baisser depuis, mais plus doucement. Ainsi, en août dernier, ils sont ressortis à 1,43 % en moyenne, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA.

Résultat : en un peu moins de six ans, les taux ont perdu près de 2 points sur 15, 20 et 25 ans, passant respectivement de 3,13 % à 1,22 %, de 3,40 % à 1,42 % et de 3,70 % à 1,64 % entre décembre 2012 et août 2018. « Aujourd'hui, on est proche des taux planchers sur le marché du crédit immobilier », commente Jean-Sébastien Nénon, directeur des opérations du comparateur Lesfurets.com.

Et le maintien de conditions si favorables ne devrait pas s'éterniser. La Banque centrale européenne devrait relever ses taux directeurs à partir de septembre 2019. Dans la foulée, ceux des crédits immobiliers devraient, logiquement, suivre la même tendance.

Alors, forcément, dans cette situation, pouvoir conserver un taux obtenu ces derniers mois pour financer l'achat d'un logement dans plusieurs années ne peut être qu'avantageux.

C'est ce que permet l'option de transfert d'un prêt immobilier. Il s'agit d'une clause « qui doit être inscrite dans l'offre de prêt initiale », signale Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer. Si vous avez déjà souscrit un crédit, il est possible que cette clause figure sur votre contrat sans que vous y ayez prêté attention... Vérifiez !

Plus précisément, cette option vous permet de flécher le capital restant dû sur votre crédit immobilier d'un bien 1 à un bien 2.

Maintien de conditions avantageuses

Car, si le logement que vous comptez bientôt acheter ou que vous avez acquis il y a quelques mois correspond à vos projets actuels, il est possible que, dans plusieurs années, votre vie évolue et que vous vouliez acquérir un appartement ou une maison plus grand(e), par exemple.

Autrement dit, grâce au transfert de prêt, vous pourrez vendre votre logement actuel pour en acquérir un nouveau tout en conservant votre crédit dans les mêmes conditions de taux, d'assurance emprunteur (voir encadré) et de garantie (seulement s'il s'agit d'une caution).

Et l'assurance emprunteur, dans tout ça ?

Lorsque vous obtenez un crédit immobilier auprès de votre banque (ou d'un autre organisme), elle vous demande systématiquement de souscrire une assurance emprunteur. Celle-ci permet le paiement du capital restant dû sur le prêt en cas d'incapacité, de décès ou d'invalidité. « *L'assurance emprunteur porte sur la personne et sur le montant emprunté, et pas sur le bien* », précise Jean-Sébastien Nénon, directeur des opérations du comparateur LesFurets.com. Elle est donc logiquement transférée en l'état avec le crédit immobilier et vous ne la paierez pas plus cher.

Pas forcément judicieux de résilier lors du transfert

Vous pouvez bien évidemment profiter du fléchage du prêt sur un nouveau bien pour résilier votre assurance emprunteur et souscrire une nouvelle. Car, pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2018, vous pouvez renégocier votre assurance emprunteur à chaque date anniversaire. Mais l'opération risque de ne pas vous être avantageuse. Logiquement, « *le particulier profite de meilleures conditions actuellement, puisqu'il est plus jeune que lorsqu'il demandera à transférer son prêt* », explique **Ludovic Huzieux**, directeur associé du courtier **Artemis Courtage**. En effet, le coût de l'assurance emprunteur sera sans doute plus élevé dans plusieurs années, du fait d'un risque accentué par l'âge.

En revanche, si vous demandez un nouveau crédit pour compléter le financement de votre futur bien, il faudra logiquement souscrire une nouvelle assurance emprunteur, aux conditions du moment. Pour celle-ci, n'hésitez pas à comparer les tarifs régulièrement pour, potentiellement, réaliser des économies grâce au droit à la résiliation annuelle. Bon à savoir : avec la délégation, vous pouvez souscrire une assurance emprunteur dans un organisme autre que votre banque.

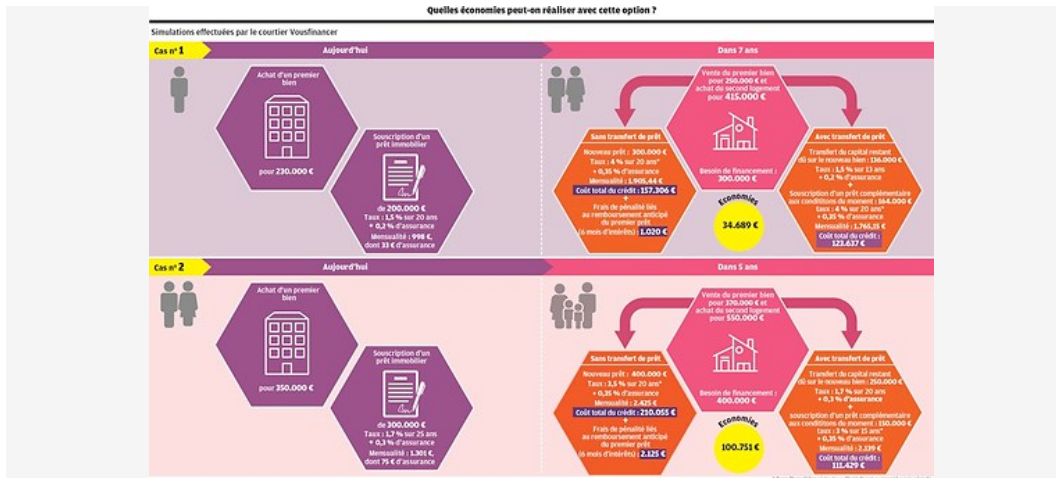
Bien évidemment, cette possibilité n'a d'intérêt que si les taux ont remonté entre l'achat de votre premier logement et celui du nouveau.

Par ailleurs, le transfert du capital restant dû sur votre nouveau bien vous permet d'éviter le paiement des pénalités de remboursement anticipé (six mois d'intérêts), que vous seriez amené à verser si vous optiez pour la résiliation de votre prêt actuel avant son échéance pour en souscrire un nouveau. « Il peut y avoir des frais liés au transfert du crédit (de 200 à 500 €), mais il est, de manière générale, gratuit », précise Sandrine Allonier.

A noter que vous pouvez compléter le financement de votre second bien soit avec de l'apport personnel, soit en souscrivant un nouveau crédit. Celui-ci sera, logiquement, obtenu aux conditions du moment (taux supérieur dans l'hypothèse où le marché s'est retourné, coût de l'assurance emprunteur plus élevé en raison d'un âge plus avancé...). Le temps d'arriver à l'échéance du premier prêt, les mensualités du second seront lissées pour harmoniser les remboursements de vos deux crédits.

Plusieurs milliers d'euros d'économies

Entre le maintien de taux plus avantageux et des frais limités, cette option peut donc permettre de réaliser d'importantes économies. Par exemple, pour un ménage ayant emprunté, cette année, 200.000 € sur 20 ans au taux de 1,5 % pour financer l'achat d'un premier bien, le transfert de crédit immobilier lui permettrait d'économiser 34.689 € au total, dans le cas où il déciderait de revendre son logement pour en acheter un nouveau, plus grand, dans sept ans.



Quelles économies peut-on réaliser avec cette option ?

Alors, si les particuliers peuvent réaliser de telles économies, pourquoi cette clause est-elle si peu répandue ? Il faut dire qu'elle n'est, pour le moment, « pas forcément connue du grand public, mais plutôt utilisée par des particuliers avisés en stratégie d'investissement immobilier », observe Jean-Sébastien Nénon. Et puis, « on sait que le transfert de prêt est possible, mais on ne le voit quasiment plus », relève Charles-Edouard Peschard, associé de l'étude de notaires LBMB. Cette possibilité devient « une denrée rare », ajoute **LudovicHuzieux**, directeur associé du courtier **ArtemisCourtage**.

En cause, la disparition progressive de cette option dans les offres bancaires. Ainsi, des enseignes comme BNP Paribas ou la Banque Postale, qui faisaient du transfert de crédit un argument commercial important, ne le proposent plus.

Désormais, cette clause est disponible dans une petite poignée de banques en ligne, parmi lesquelles on compte ING Direct, quelques caisses régionales du Crédit Agricole, ou encore des établissements spécialisés comme le Crédit Foncier (qui propose le transfert de crédit sous conditions et à des taux pas très avantageux).

Des banques exigeantes

Et même lorsque cette clause figure sur le contrat de crédit immobilier, les banques peuvent refuser de l'appliquer. Certaines conditions, variant d'un établissement à l'autre, doivent en effet être respectées.

Dans les faits, les organismes privilégient plutôt les « bons clients », qui n'ont pas connu, entre autres, d'incident de paiement lors du remboursement de leur premier crédit (lire page 23). « Pour le transfert de prêt, la banque instruit un dossier comme pour un financement classique, détaille Charles-Edouard Peschard. Elle analyse, par exemple, si l'évolution de la situation de l'emprunteur [entre l'achat du premier bien et l'acquisition du second] n'est pas désavantageuse. »

Les banques sont donc relativement strictes et n'autorisent pas systématiquement le transfert de prêt immobilier.

D'abord parce que cette opération conduit à une perte de revenus pour ces établissements. En effet, le maintien d'un taux moins élevé que si vous aviez souscrit un nouveau crédit est, logiquement, moins rémunérateur pour votre banque.

Et puis les conditions à respecter pour pouvoir transférer un crédit immobilier étant nombreuses, ce type d'opération nécessite un certain temps de travail à la banque. « Voilà pourquoi l'ère de la transférabilité des prêts est une ère quasiment révolue », conclut Sandrine Allonier.

Alors, avant que le transfert de crédit ne disparaisse totalement du marché (et avant que les taux ne remontent), pensez à cette possibilité ! N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre banque, vous pourriez faire partie des heureux bénéficiaires de cette option.

Pour mettre toutes les chances de votre côté, nous avons listé les précautions à prendre et les conditions à respecter pour obtenir la possibilité de transférer un prêt immobilier.