

Les taux restent au plus bas

FINANCES Souvent annoncée, la remontée des taux se fait encore attendre. Au grand soulagement des candidats à l'achat.

est du jamais vu de mémoire de banquier ! Alors que certains analystes pressentaient que les taux d'intérêt allaient remonter durant l'été 2018, il n'en fut rien. Ils ont même plutôt baissé de nouveau. Une situation inédite, due principalement à la politique de la Banque Centrale Européenne (BCE), qui elle-même prête aux grandes banques à bas taux pour relancer l'économie. Avec 0,82 % sur 10 ans, 1,11 % sur 15 ans, 1,34 % sur 20 ans et 1,59% sur 25 ans annoncés en septembre selon Cafpi, l'emprunt immobilier est toujours aussi peu cher pour les particuliers.

« Les taux restent très proches des records historiquement bas de la rentrée 2016, confirme Philippe Tabet, directeur général adjoint de Cafpi. De plus, les banques sont à la recherche de nouveaux clients qu'elles pourront capter grâce à des conditions de crédits concurrentielles ». Le dernier

trimestre est traditionnellement une période propice à la négociation d'un emprunt en faisant jouer la concurrence entre banques. Celles qui sont en retard sur leurs objectifs annuels se montreront en effet plus compréhensives que celles qui les ont déjà atteints.

UNE REMONTÉE DES TAUX SOUHAITABLE ?

Jusqu'à quand durera cette période d'emprunt facile ? Tout dépend de la conjoncture économique et politique internationale. Et surtout de la reprise de la croissance mondiale. « Les taux d'intérêt dirigent le marché depuis début 2016, estime Thomas Lefebvre, directeur scientifique de MeilleursAgents. Mais nous sommes probablement arrivés à la fin de la politique mise en place par la BCE. C'était une sorte de cadeau fait aux ménages, il est raisonnable de penser que la courbe s'inverse et que les taux remontent d'ici un an, soit durant l'été 2019. Mais sauf accident, ils ne devraient pas dépasser les 2% pour un emprunt immobilier, ce

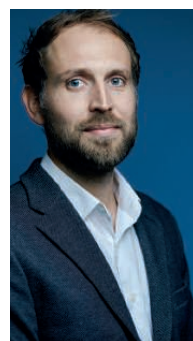
qui n'a rien de catastrophique ». Sur un marché redevenu fluide, il paraît donc logique que le fait d'emprunter coûte de l'argent. Paradoxalement, une remontée des taux d'intérêt, si elle reste raisonnable et progressive, serait même plutôt une bonne nouvelle. D'abord parce que ce serait le signe que l'économie a réellement redémarré. Ensuite parce que, quand l'emprunt coûte plus cher, les placements financiers rapportent plus, ce qui peut créer un cercle vertueux de croissance. « Les acheteurs peuvent être sereins jusqu'à la fin de l'année 2018, commente Ludovic Huzieux, directeur associé d'Artémis Courtage. Il est en revanche délicat de se prononcer à plus long terme, mais à moins de la survenue d'une crise économique imprévisible du type de celle que nous avons connue en 2008, il n'y a pas de raisons de craindre une brusque remontée des taux ».

DES EMPRUNTS PARFOIS TROP LONGS

Les professionnels du crédit sont unanimes, les candidats



©BARAMEE FOTOLIA



LES TAUX D'INTÉRÊT DIRIGENT LE MARCHÉ DEPUIS DÉBUT 2016
THOMAS LEFEBVRE, DIRECTEUR SCIENTIFIQUE DE MEILLEURS AGENTS

à l'accession à la propriété ne doivent pas se fonder exclusivement sur les variations du prix au mètre carré ou des taux d'intérêt pour se lancer. Car acheter sa résidence principale revient avant tout à se constituer un patrimoine à long terme. « Une baisse ou une hausse d'1% ne changera pas la rentabilité de l'opération au final », précise Thomas Lefebvre. Les chiffres dévoilés début septembre par MeilleursAgents montrent qu'avec cet engouement massif pour le crédit immobilier, les durées d'emprunt ont atteint en moyenne plus de 240 mois, soit 20 ans. Ce qui signifie que de nombreux acheteurs s'endettent sur 25 voire 30 ans. Attention, si cela est envisageable pour de jeunes primo-accédants, cela peut paraître déraisonnable pour des emprunteurs de 35 ou 40 ans, qui s'engageraient alors jusqu'à la fin de leur vie active. Et transformeraient leur achat immobilier en une charge difficilement supportable.

OUVERTURE AUX INDÉPENDANTS

Avec la faiblesse persistante des taux, les banques, qui gagnent moins d'argent sur chaque dossier, ont dû se tourner vers de nouveaux clients. Résultat, les non-salariés peuvent aujourd'hui emprunter avec plus de facilité qu'avant 2008. « Les organismes financiers se sont adaptés aux évolutions du monde du travail, poursuit Ludovic Huzieux. Ils ont conscience qu'il y a de moins en moins de salariés en CDI et de plus en plus d'indépendants payés à la mission ». Des dossiers qui sont étudiés de manière différente, avec une analyse complète des revenus sur 3 ans, en tenant compte de leur éventuelle saisonnalité. « Ni les banques ni les courtiers en crédit n'ont intérêt à empêcher les travailleurs indépendants d'accéder à l'emprunt immobilier, conclut le directeur associé d'Artémis Courtage. Ce serait aller contre le sens de l'histoire ».

Comment gagner sur l'assurance



© MEMYJO FOTOLIA

Depuis le 1^{er} janvier 2018, il est possible de changer d'assurance emprunteur chaque année à la date d'anniversaire du contrat, à condition de respecter un préavis de deux mois. Le coût d'un crédit varie évidemment en fonction de sa durée, de son montant et du taux auquel il a été contracté. Mais les emprunteurs réalisent rarement que l'assurance peut représenter plus du tiers du coût global du crédit. Raison de plus pour bien la négocier ce qui n'est pas toujours facile lorsque l'on est déjà en train de né-

gocier l'emprunt lui-même. Dans le cas typique d'un couple âgé de 30 ans qui emprunte 200 000 euros sur 20 ans, le coût de l'assurance sera d'environ 24 000 €. Sur un tel dossier, il est envisageable, en faisant appel à un courtier spécialisé, de diviser ce coût par trois. Ce qui permettra aux emprunteurs d'économiser jusqu'à 14 000 € sur la durée du crédit. En revanche, comme souvent en matière d'assurance mieux vaut être non-fumeur et en bonne santé pour bénéficier de tarifs intéressants !

NOUVEAU
À LEVALLOIS-PERRET



UNE RÉSIDENCE HAUT DE GAMME AU CŒUR D'UN QUARTIER RECHERCHÉ
Appartements de standing disponibles du studio au 5 pièces

DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE SPÉCIALE
EN ESPACE DE VENTE :
72 RUE DANTON À LEVALLOIS-PERRET

EMERGIE

BNP PARIBAS
IMMOBILIER

120danton-levallois.fr

0 800 800 838

Service gratuit
prix appel

Programme réalisé et commercialisé par Emerige - RCS Paris 350 439 543. Société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 €. Siège social : 17-19 rue Michel Le Comte - 75003 Paris et BNP Paribas Immobilier Résidentiel - RCS 441052735 Nanterre - Siège social : 167, Quai de La Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex - Titulaire de la carte professionnelle France n° CPI 9201 2016 000 014 058, délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Paris Ile-de-France - Identifiant CE TVA FR 61 429 16 7075. Vente en état futur d'achèvement. Faculté de rétractation de 10 jours qui court à compter du lendemain de la présentation de la lettre notifiant le contrat de réservation aux réservataires (L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). Architecte : DGM & Associés. Illustration non contractuelle due à la libre interprétation des artistes. Document non contractuel. GRENADINES - Octobre 2018.