



## Crédit immobilier et Covid 19 : Les réponses aux 10 questions que vous vous posez sur votre prêt

Par , le 25 mars 2020 La crise sanitaire suscite de nombreuses interrogations de la part des emprunteurs mais aussi des prospects concernant leur projet d'achat en cours. Toutes les réponses à vos questions avec **Ludovic Huzieux**, co-fondateur **d'Artémis courtage**.

Comment évoluent les taux de crédit immobilier ?

Dans ce contexte de crise, seules quelques banques ont, pour l'heure, décidé d'augmenter leur taux de 0,2% à 0,4%. La semaine dernière, la Banque centrale européenne (BCE) a annoncé une série de mesures destinées à rassurer les marchés financiers. L'obligation assimilable au trésor (OAT) à 10 ans, qui représente l'indice de référence de l'évolution des taux, est ainsi passée en quelques jours de -0,32% à +0,30% pour retomber à +0,10%. Dans ce contexte extrêmement chahuté, notre intuition est que les taux de crédit immobilier devraient néanmoins rester stables dans les prochaines semaines, même si des soubresauts sont à prévoir.

Les banques acceptent-elles encore de financer des dossiers d'acquisition ?

Rarement, la majorité d'entre-elles n'acceptent plus de nouvelles demandes pour traiter en priorité les dossiers de prêts en cours par ordre d'arrivée. De plus, leurs délais de réponses sont désormais rallongés puisqu'elles doivent faire face à une réduction de leurs effectifs.

Mes revenus vont baisser pendant cette crise, puis-je suspendre le remboursement de mes échéances ?

Si l'on anticipe une baisse de revenus (indépendant, micro-entrepreneur, professions libérales, chômage partiel...), il est tout à fait possible de mettre en pause le paiement de ses mensualités. Ce report est habituellement autorisé à partir de 12 ou 24 mois de remboursements et peut concerner jusqu'à douze mensualités maximum. Cette clause est prévue dans les conditions générales de vente du contrat du prêt. Cependant, certaines banques sont aujourd'hui plus souples et proposent de suspendre le remboursement des mensualités sans aucune condition. Il suffit de contacter sa banque pour en faire la demande. Cette démarche est gratuite mais il faudra payer néanmoins des intérêts supplémentaires liés au report des mensualités. Par exemple, j'ai contracté un emprunt de 300 000 euros sur 20 ans au taux de 1% (hors assurance) et je souhaite suspendre mes échéances pendant deux mois, le surcoût s'élèvera à 568 euros.

Si je décide de suspendre le paiement de mes échéances, qu'en est-il de l'assurance-emprunteur ?

La prime d'assurance mensuelle reste due pendant toute la période de report des échéances. Cela pour continuer à couvrir l'emprunteur en cas de décès, d'invalidité ou d'incapacité de travail.

Autrement, puis-je réduire le montant de mes mensualités ?

Il est aussi possible de moduler à la baisse le montant de ses échéances. Chaque banque fixe habituellement ses propres conditions (la clause de modulation peut être utilisée seulement après 12 voire 24 mois de remboursement, la baisse ne doit pas excéder 30% de la mensualité à concurrence d'un rallongement maximum de deux années le plus souvent...). Cependant, dans ce contexte inédit, certaines banques proposent de moduler les mensualités sans la condition de départ. Cet aménagement entraîne un rallongement de la durée du prêt et des frais de dossiers peuvent être facturés.

J'ai une demande de prêt en cours, quelles sont vos recommandations ?

Ceux qui ont un projet d'achat en cours doivent rallonger au maximum le délai de la condition suspensive pour l'obtention du prêt. Même recommandation pour la promesse de vente. Mais il faut en faire la demande à son notaire.

J'ai signé l'acte de vente la semaine dernière grâce à une procuration envoyée à mon notaire et je suis censé déménager en fin de semaine, mais en ai-je le droit ?

Il est fortement recommandé de reporter la date de son déménagement, en accord avec le vendeur. La Chambre syndicale des déménageurs professionnels appelle à cesser leur activité pour éviter de propager le virus. Si cela n'est pas possible, le déménagement est autorisé mais sans se regrouper à plus de cinq personnes et le respect des consignes sanitaires reste de rigueur. Il faut également se munir d'une attestation sur l'honneur expliquant que vous vous déplacez pour le motif d'un déménagement, en précisant la date mais aussi les adresses de départ et de destination.

Le coronavirus est-il une clause d'exclusion pour l'assurance emprunteur ?

A date, le Covid-19 est pris en charge normalement par nos contrats d'assurance emprunteur. Il n'existe pas d'exclusion liée au risque de pandémie.

J'ai un projet d'achat immobilier, dois-je l'abandonner ?

Non, il faut juste le différer. Cette période de confinement laisse le temps d'y réfléchir. Nos agences de courtage n'accueillent pas de public mais il est possible de réaliser des simulations en ligne ou de contacter son courtier pour répondre à ses questions. Chez **Artémis courtage**, tous nos conseillers financiers restent disponibles par téléphone, par e-mail, par vidéo WhatsApp ou Skype pendant le confinement.

En tant qu'indépendant mes revenus vont chuter. Les banques vont-elles refuser de me prêter pour mon projet immobilier à la fin du confinement ?

Si l'on exerce en tant qu'indépendant, il faut être en mesure de fournir ses trois derniers bilans annuels comptables (de 2017 à 2019 si l'on emprunte en 2020) et que ces derniers soient stables pour convaincre les banques. Si elle se limite à six ou huit semaines, la crise sanitaire actuelle devrait donc peu avoir d'impact sur leur décision, même s'il reste encore très difficile aujourd'hui de mesurer ses conséquences économiques. D'autres éléments peuvent aussi peser dans la balance pour décrocher un emprunt comme la présence d'un apport financier important ou sa capacité à épargner.