



Dossier *placements immobiliers*

S'organiser pour décrocher un prêt

Les banques s'ouvrent à nouveau aux investisseurs, mais avec prudence. Remboursement, épargne de sécurité, rentabilité de l'opération... tout est scruté.

Bonne nouvelle, les taux des crédits immobiliers se stabilisent actuellement autour de 3,08% sur vingt ans en cette rentrée, contre 4,30% fin 2023. « Depuis dix-huit mois, les banques voient à nouveau les investisseurs d'un bon œil, alors qu'elles étaient très réticentes à les financer auparavant », constate Pierre-Etienne **Beuvelet**, directeur général du courtier IN&FI. Mais cette clientèle reste minoritaire : l'investissement locatif ne représentait que 10,8% des financements accordés en juin 2025, selon l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) de la Banque de France, pour un montant moyen emprunté de 142000 euros.

Les particuliers cherchant à financer un tel projet doivent peaufiner leur dossier. « Les conditions d'octroi des prêts sont strictes, en particulier sur la rentabilité de l'opération et la localisation du bien », note **Caroline Arnould**, directrice générale de Cafpi. Les établissements bancaires vérifient l'état du marché locatif afin de s'assurer que l'emprunteur n'aura pas de difficulté à trouver un locataire. « Ils peuvent intégrer une période de vacance locative de quelques mois dans leur analyse, par exemple le temps pour le propriétaire de réaliser des travaux puis de trouver un locataire », ajoute Pierre-Etienne Beuvelet.

Pouvoir faire face

Le taux d'endettement de l'emprunteur doit rester inférieur à 35% de ses revenus, conformément aux exigences du Haut Conseil de stabilité financière. Pour le calculer, les banques intègrent entre 70% et 80% du loyer prévisionnel aux revenus du foyer, ou jusqu'à 100% dans certains cas, notamment si le bien est acheté déjà loué ou lorsque le bailleur souscrit une garantie loyers impayés. Le patrimoine du futur propriétaire est aussi passé au

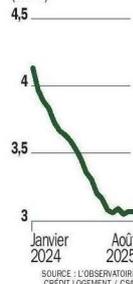


Il faut impérativement prévoir une ligne de crédit pour des travaux de rénovation si le diagnostic de performance énergétique est dégradé, sinon, la banque ne financera pas le bien.

CAROLINE ARNOULD, directrice générale de Cafpi.

CONDITIONS FAVORABLES

Taux moyen des crédits immobiliers (en %)



SOURCE : L'OBSERVATOIRE CREDIT LOYERMENT / CISA

crible afin de vérifier qu'il pourra faire face à des loyers impayés, ou qu'une absence de location pendant quelques mois ne pèsera pas sur sa capacité de remboursement.

« Compte tenu du niveau des loyers, des prix et des taux, le loyer ne couvre pas toujours la totalité de la mensualité du crédit », souligne Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer. Le propriétaire doit le plus souvent en prendre une partie en charge via ses autres revenus ou son épargne de précaution. La banque vérifie que cela ne remet pas en cause son équilibre budgétaire. « La performance énergétique du bien entre aussi en ligne de compte. Il faut impérativement prévoir une ligne de crédit pour les travaux si le diagnostic de performance énergétique (DPE) est dégradé, sinon, la banque ne financera pas le bien », précise Caroline Arnould.

Par ailleurs, il n'est pas nécessaire d'être déjà propriétaire de sa rési-

dence principale pour se lancer dans un investissement. « Nous voyons depuis l'an dernier des clients n'ayant pas les moyens d'acheter une surface suffisante pour leur résidence principale, mais souhaitant investir dans un bien locatif pour se constituer un patrimoine immobilier, notamment à Paris et dans certaines villes de province comme Lyon, Toulouse ou Angers », remarque Brice Cardi, président du réseau d'agences L'Adresse. Une situation confirmée par Guy Poyen, directeur marketing et marchés au Crédit agricole d'Ile-de-France : « Nous finançons des locataires parisiens qui investissent dans un bien en deuxième ou troisième couronne, dans l'objectif, après quelques années, de le revendre pour se constituer un apport confortable et acquérir leur résidence principale. »

Taux plus élevés

Si les banques ouvrent aujourd'hui la porte à cette clientèle, elles ne lui réservent pas leurs meilleures offres. Les taux proposés sont supérieurs à ceux consentis aux emprunteurs dans le cadre d'une résidence principale, de l'ordre de 0,10 à 0,30 point. « Les investisseurs représentent une moindre opportunité commerciale que les primo-accédants, car ils sont souvent déjà multibancarisés. Ils ne vont pas transférer toute leur épargne ou souscrire d'autres produits dans le nouvel établissement », explique Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis courtage. Les banques sont donc moins disposées à faire un effort sur le taux. « Les emprunteurs déjà propriétaires ont par ailleurs une carte à jouer auprès de leur banque ayant financé leur résidence principale : elle connaît leur dossier et leur capacité à rembourser un crédit sans incident. Mais là encore, sans assurance d'obtenir le meilleur taux.

Agnès Lambert ▶