



SPÉCIAL IMMOBILIER

Crédit : le robinet n'est pas (encore) fermé

Stratégie. Malgré la hausse des taux, la porte de l'accession reste ouverte, à condition d'actionner les bons leviers.

PAR VINCENT BUSSIÈRE

« C'est la dernière fenêtre de tir pour acheter avant que les taux n'augmentent encore et excluent plus de candidats à l'accession à la propriété », plaide Sandrine Allonier, porte-parole du courtier en crédit Vousfinancer.com. Après une longue période de stabilité, les taux d'emprunt immobilier sont légèrement repartis à la hausse en juin, dans la foulée de la remontée du taux directeur de la BCE. En parallèle, la flambée des emprunts d'État, les OAT à 10 ans (à 4,63 % mi-septembre, contre 3,23 % en janvier), renchérit aussi le refinancement des banques. Dès la rentrée, les taux des crédits grappillaient à nouveau quelques points : 3,4 % hors assurance, en moyenne, pour un emprunt sur 15 ans, 3,5 % sur 20 ans et 3,60 % sur 25 ans.

« Cela reste relativement indolore, puisque cela ne représente qu'une dizaine d'euros de plus sur une mensualité », poursuit Sandrine Allonier. Même la Société générale, qui avait lancé un signal fort avec un taux à 3,1 % sur 20 ans (et 3,15 % sur 25 ans), a dû rehausser sa proposition de 0,15 point, à 3,25 % (et 3,3 %). Qu'en sera-t-il demain, alors que la BCE a donné un nouveau tour

Le marché de l'immobilier reste porté par les primo-accédants, qui récoltent 56 % des crédits distribués.



de vis – sans doute pas le dernier –, et que les emprunts d'État français poursuivent leur ascension ?

Les banques continuent cependant de prêter aux particuliers. « Le crédit immobilier reste un outil de conquête de clientèle », indique Julien Langlade, président du courtier Cafpi. « Le volume des crédits distribués a un peu ralenti après un bon début d'année », concède Stéphane Bolelli, directeur général adjoint de l'entreprise. Selon la Banque de France, ce montant a baissé de 5 % en un an à la fin du premier semestre,

pour atteindre 137 milliards d'euros. « Nous sommes sur une phase de plateau, reconnaît Julien Langlade, mais, dans le même temps, le nombre de transactions immobilières s'est lui aussi réduit. » Tout comme le pouvoir d'achat des Français, qui a cédé 20 % sur deux ans, malgré une baisse des prix du mètre carré de 5 à 7 %, précise Côme Robet, président du CNCEF Crédit, l'association professionnelle des courtiers. « La guerre en Iran et la remontée de l'inflation qui en découle – surtout celle de l'essence – sont davantage de nature à ébranler... »

KRAKENIMAGES.COM/STOCK.ADOBE.COM

QUAND LES TAUX GRIGNOTENT LES MÈTRES CARRÉS

Taux moyen sur 20 ans*	Capacité d'emprunt pour 1200 € de mensualité sur 20 ans, en euros	Pouvoir d'achat immobilier en m ² avec un prix à 4 000 €/m ²	Perte de pouvoir d'achat immobilier en m ² par rapport aux taux actuels à 3,5 %
3,50 %	206 911	51,7	0
3,60 %	205 089	51,3	-0,46
3,75 %	202 399	50,6	-1,13
4 %	198 026	49,5	-2,22

Source : Vousfinancer. * Hors assurance.

... la volonté de concrétiser un projet que cette remontée des taux», abonde Pierre-Étienne Beuvelet, directeur général d'IN&FI Crédits.

Le robinet du crédit reste donc ouvert, mais le flux «pourrait s'ankyloser un peu, sans toutefois nettement freiner», estime Steve Beaudel, directeur commercial et marketing du promoteur Hexaom. À moins que la révision trimestrielle du taux d'usure (actuellement fixé à 4,68 % pour les crédits entre 10 et 20 ans, et 5,4 % pour ceux de plus de 25 ans) n'exclue plus de candidats, plus âgés mais solvables, affichant un taux d'endettement au-dessus de 35 %.

Réduire la facture. Le marché reste porté par les primo-accédants, qui récoltent 56 % des crédits distribués, selon Julien Langlade. «Les banques sont friandes de crédits compris entre 150 000 et 300 000 € pour financer un premier achat, à condition que les emprunteurs restent sous le seuil des 35 % d'endettement. Tous les projets peuvent être financés, mais les gros crédits au-dessus de cette

«C'est la dernière chance d'acheter avant une nouvelle hausse des taux.»

Sandrine Allonier
(Vousfinancer.com)

fourchette les intéressent moins, parce qu'elles devraient réduire leurs marges», précise Côme Robet.

À condition, bien sûr, de présenter quelques garanties, dont un apport personnel d'au moins 10 % et un emploi stable comme «un CDD, mais après la période d'essai», insiste Sandrine Allonier. Cette recherche de stabilité est renforcée quand les membres d'un couple empruntent conjointement, surtout s'ils sont jeunes. «Les banques rechignent à prêter sur 25 ans aux quinquagénaires», reprend Côme Robet. Surtout, elles scrutent la discipline financière des emprunteurs : pas question

Une astuce pour faire valider son dossier de prêt

Mieux vaut faire le plein de prêts bonifiés avant de solliciter son banquier. Prenons le cas d'un couple avec deux enfants disposant de 4 000 € de revenu mensuel. Tous deux projettent l'achat d'une maison à 300 000 € en zone B1, avec un apport personnel de 13 000 €. S'ils optent pour la formule classique d'un emprunt unique de 300 000 € sur 25 ans au taux de 3,5 % par an (hors assurance), le coût des intérêts s'élève à 155 000 €. Leur projet sera refusé, leur taux d'endettement atteignant 38 %, bien au-dessus du seuil dérogatoire de l'usure, fixé à 35 %. Pourtant, ils peuvent surmonter cet obstacle en fractionnant la somme à emprunter sur plusieurs crédits.

D'abord en souscrivant un prêt à taux zéro (PTZ) de 85 000 € sur 15 ans. En y ajoutant, ensuite, un prêt accessions à la propriété de 30 000 € sur 25 ans au taux de 1 %. Enfin, ils peuvent obtenir un prêt «Booster mon premier toit» du Crédit agricole de 20 000 € sur 25 ans à 1,99 %. Dans cette configuration, leur endettement (hors assurance) culmine à 33 %. Quant au solde de 188 000 € à emprunter pour boucler le budget, il reste au taux classique de 3,5 %. Au bout du compte, le capital emprunté de 300 000 euros ne sera frappé que d'un taux de 1,9 % (hors assurance). Soit une mensualité de 1246 €, contre 1516 € dans le premier cas.

d'afficher un trop gros découvert sur les derniers mois ! Sans oublier le DPE du logement convoité.

Malgré cette légère remontée des taux, divers leviers subsistent pour respecter le plafond des 35 % d'endettement. Le premier consiste à allonger la durée du crédit, pour lisser la hausse le reste à vivre. Le second repose sur le choix de l'assurance de prêt. Bien que ce marché reste trusté par les banques, qui l'imposent parfois comme une condition sine qua non d'acceptation du dossier, l'emprunteur peut obtenir des conditions plus favorables auprès de la concurrence, même après le déblocage des fonds. Il est aussi possible de jouer sur les quotités lors d'un achat à deux : l'emprunteur plus aisé assumera une plus grande part du contrat. Ou encore

d'étudier les garanties pour éviter les doublons et éliminer les couvertures inutiles, comme l'incapacité professionnelle parfois imposée aux retraités. À la clé, ces optimisations génèrent une économie de 15 000 à 20 000 € sur le coût total du crédit.

Dernières options. Il y a aussi le recours au prêt à taux zéro (voir encadré), cumulable avec les offres à taux bonifiés de certaines banques. «Ce dispositif public a été relancé récemment pour des achats dans le neuf», rappelle Côme Robet. Reste une dernière option pour ceux qui disposent d'un patrimoine immobilier : le prêt hypothécaire. «Le crédit sera garanti par un bien dont on est propriétaire. Cela permet d'obtenir des liquidités sans se séparer d'un actif», explique Véronique Bougardier, du cabinet du même nom, spécialiste de ces montages. «L'emprunteur pourra rembourser classiquement le capital et les intérêts chaque mois ou, avec un crédit in fine, verser les intérêts mensuellement puis solder le capital à l'échéance», complète-t-elle. La solution est souple, mais pas vraiment moins chère qu'un emprunt classique, assurance comprise. «Cela reste en deçà des taux d'usure», conclut-elle.



LA REMONTÉE DES TAUX

Taux moyens des prêts négociés, en %

	1 ^{er} trim. 2026	2 ^e trim. 2026	3 ^e trim. 2026	Septembre 2026
Taux fixe 10 ans	2,93	3,04	3,03	3,14
Taux fixe 15 ans	3,1	3,13	3,2	3,3
Taux fixe 20 ans	3,26	3,28	3,35	3,51
Taux fixe 25 ans	3,35	3,4	3,45	3,58

Source : Capi.

FRANÇOIS ESCRIVA/SP