



REVUE DE PRESSE

Avril 2019

Ce mois-ci, vous découvrirez les avantages de renégocier son prêt immobilier, les astuces pour emprunter malin et la baisse des ventes de logements neufs à Bordeaux.

Bonne lecture !

ALG CRÉDITS
05 40 00 08 33
contact@algcredits.fr

ALG CRÉDITS

-

ANDERNOS - PAU - PARIS - MÉRIGNAC

1// Crédit immobilier : renégocier son emprunt rapporte plus que jamais

Alors que les taux sont au plus bas, il est plus que jamais judicieux pour les propriétaires qui ne l'ont pas encore fait, de renégocier leurs bons vieux crédits immobiliers.

Du jamais vu. En mars, les taux des crédits ont atteint un plus bas historiques, dépassant le dernier record enregistré en octobre 2016. D'après le courtier en prêt immobilier Meilleurtaux, il est ainsi possible d'emprunter en moyenne à 1,35% sur 15 ans, 1,55% sur 20 ans et 1,75% sur 25 ans. C'est environ 0,05 point de moins que le pic d'octobre 2016. Chez certaines banques, l'offre sur 20 ans peut même flirter avec les 1% !

Un contexte évidemment favorable pour les acheteurs, mais aussi une fenêtre de tir idéale pour les propriétaires qui n'ont toujours pas renégocier leurs prêt immobiliers en cours. Pour ces derniers, deux solutions sont possibles : marchander avec sa banque actuelle pour obtenir une ristourne, ou faire racheter son prêt par une banque concurrente.

Pour cela, l'opération doit remplir trois critères

Le premier concerne la durée : le rachat doit être opéré durant le premier tiers de la durée du prêt afin d'être optimal. Sur un emprunt de 20 ans, mieux vaut réaliser cette opération avant 6 ans, période durant laquelle le propriétaire rembourse majoritairement les intérêts au détriment du capital.

Deuxième donnée à prendre en compte : le taux d'emprunt. "La différence de taux entre votre établissement actuel et celui que vous proposera votre future banque doit être comprise entre 0,7% et 1% afin de dégager de réelles économies", précise Cécile Roquelaure.

Enfin, il est nécessaire de prendre en compte le montant emprunté, car en général, les banques refusent les dossiers dont le montant est inférieur à 75.000 euros.

Cas numéro 1 : un emprunt de 200.000 euros sur 20 ans

	Ancien crédit souscrit en octobre 2015	Crédit racheté en avril 2019
Durée	20 ans	15 ans
Montant	200.000 €	171.230 €
Taux	2,55%	1,3 %
Mensualité (hors assurance)	1.065 €	1.048 €
Coût du crédit (hors assurance)	55.526 €	17.327 €
Montant total à rembourser	255.526 €	188.557 €
Gain net de l'opération avec le crédit racheté (*)	Durée du prêt raccourcie de 1,5 an ainsi que 17 euros d'économie sur ses mensualités. Soit un gain total de 16.640 euros par rapport à son ancien prêt.	

On parle ici de gain net car changer de crèmerie n'est pas sans frais pour le particulier. Les banques prélèvent notamment des indemnités de remboursement anticipé qui peuvent se calculer sous deux formes : soit 3% du capital restant dû, soit 6 mois d'intérêts. Le plus petit des deux montants sera facturé par la banque.

Dans notre cas, 3% de 171.230 font 5.137 euros alors que 6 mois d'intérêts représentent 2.169 euros. C'est donc ce dernier montant qui est appliqué. A ces frais de remboursement anticipé s'ajoutent des frais de dossier classiques - 500 euros en moyenne - ainsi que des frais de garantie : 2.244 euros au titre du crédit logement dans notre cas. "Il est très difficile, voire quasi impossible de passer outre ces frais", rappelle Cécile Roquelaure. Agrégés, ces trois frais font passer le gain net à 16.640 euros.

Cas numéro 2 : un emprunt de 300 000 euros sur 25 ans

	Ancien crédit souscrit en octobre 2015	Crédit racheté en avril 2019
Durée	25 ans	21 ans
Montant	300.000€	281.047€
Taux	2,3 %	1,55%
Mensualité (hors assurance)	1.316€	1.307€
Coût du crédit (hors assurance)	94.751€	48.396€
Montant total à rembourser	394.751€	329.364€
Gain net de l'opération avec le crédit racheté	Durée du prêt raccourcie de 1 an, ainsi que 7 euros d'économie sur ses mensualités. Soit un gain total de 19.737 euros par rapport à son ancien prêt.	

Rappelons aussi que depuis l'instauration de Hamon en 2014 et la loi Bourquin, il est possible de résilier son assurance emprunteur à tout moment lors de la première année de souscription, puis à chaque date d'anniversaire du contrat. L'occasion d'aller voir les offres de la concurrence et ainsi bénéficier de mensualités moins importantes à garanties similaires. Si l'emprunteur est jeune, les économies peuvent atteindre sans trop de difficulté 10.000 euros sur l'ensemble de son crédit. A contrario, plus l'emprunteur est âgé, plus au contraire l'assurance emprunteur peut plomber les économies réalisées sur le crédit.

Capital

2// Prêt immobilier : comment emprunter malin ?

Pour décrocher un crédit aux meilleures conditions et acquérir l'appartement ou la maison de vos rêves, il y a des règles d'or et des astuces pour réaliser de réelles économies. Suivez-nous !

Profitez de l'attractivité des taux d'intérêt

Les taux fixes (qui ne bougent pas pendant la période d'emprunt) s'établissent en moyenne à 1,44 % toutes durées confondues (source Observatoire Crédit logement CSA, avril 2019). Il est possible d'emprunter (hors assurance) en moyenne à 1,22 % sur 15 ans, 1,40 % sur 20 ans et 1,63 % sur 25 ans... Les taux s'établissaient à 3,22 % en 2012 et ils ont été divisés par 5 depuis le début de l'an 2000. Les conditions devraient rester favorables en 2019 (farouche concurrence entre les banques, politique accommodante de la BCE, taux d'emprunt d'Etat au plus bas...).

Profitez du « temps fort de l'habitat »

Le printemps est considéré comme la période privilégiée pour envisager un déménagement, acheter une maison ou un appartement en se projetant sur la prochaine rentrée. Le printemps, c'est le moment où prolifèrent les salons immobiliers dans plusieurs villes de France avec de nombreuses offres et décotes sur des biens. Durant cette période, les banques se livrent une forte concurrence sur le produit d'appel immobilier et sont prêtes à faire des efforts pour conserver leurs clients et/ou en capter de nouveaux.

Profitez du choix de l'assurance emprunteur

Vous pouvez réaliser de belles économies. Généralement, la banque vous propose son assurance groupe qui couvre le décès, l'invalidité ou même l'incapacité temporaire de travail. Il est possible de mettre en concurrence, de comparer avec ce qui se pratique chez les courtiers à savoir les offres à garanties équivalentes. Pour Maël Bernier de Meilleurtaux « Il existe d'importantes différences entre les établissements. Pour une seule et même personne, le coût peut varier du simple au triple, voire au quadruple pour les plus jeunes. »

L'apport personnel n'est pas inscrit dans la loi

Cette idée est tenace : Sans apport personnel sur le prix du bien pour couvrir les frais de notaires : pas de crédit. Si la tâche est plus difficile, ce n'est pas impossible. Des établissements financiers octroient des prêts à 110%. Pour Cécile Roquelaure d'Empruntis : « Il est possible d'emprunter sans apport personnel aujourd'hui et beaucoup plus souvent qu'il y a quelques années. Selon elle, de très nombreuses banques ont élargi les critères d'attribution et proposent d'emprunter sans apport. A titre d'exemple, Empruntis, a financé en 2018, 15 % de dossiers de primo-accédants, sans apport contre 7 % il y a 4 ans.

L'emploi précaire n'est pas toujours discriminant

Autre idée généralement répandue : Avec un contrat précaire (CDD, intérim...) : il n'y a pas de crédit possible. Ce n'est pas évident mais c'est faux. Plus de 80 % des contrats de travail en France sont à durées déterminées. Il faut bien s'adapter à cette réalité. Certes, les banques veulent limiter les risques et s'assurer de la couverture de l'emprunt mais comme le souligne Philippe Taboret de Cafpi, « c'est à vous de montrer que même avec des revenus irréguliers, vous êtes sérieux dans la gestion de vos comptes et réglez vos remboursements. Dans les cas les plus difficiles, le coup de pouce d'un proche sous forme de caution s'avère souvent déterminant. »

On peut encore emprunter en étant retraité

Autre idée qui se propage : l'âge avancé empêche de souscrire un crédit immobilier. C'est faux. Sachez que l'on peut emprunter pour la fin de prêt jusqu'à 75 ou 80 ans dans sa banque en passant par l'assurance groupe. « L'âge de fin de prêt dépend souvent de l'assurance de prêt » indique Sandrine Allonier de Vousfinancer qui ajoute « Une assurance déléguée, extérieure, peut aller jusqu' à 90, voire 95 ans. Le fait d'être à la retraite n'est pas un handicap. On adapte la mensualité en fonction de cette situation. Les particuliers de plus de 50 ans qui achètent un bien immobilier représentent plus de 15 % de nos clients ».

Anticipez votre budget

Afin d'éviter des déconvenues, il ne faut jamais sous-estimer les simulations financières qui rentrent dans le cadre de votre projet immobilier. Il faut toujours bien anticiper : s'il y a des travaux à prévoir dans la maison, des frais annexes, des charges de copropriété prévus dans l'immeuble de votre futur appartement, projetez-vous et calculez au plus près votre budget. D'autre part, votre taux d'endettement au titre du financement immobilier ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus.

Faites jouer la concurrence

Si votre banquier ne vous fait pas une offre intéressante, n'hésitez pas à passer par un courtier qui épluche les dossiers. Son objectif est de vous trouver les meilleurs établissements pour votre prêt immobilier. Comparez les offres et faites appel à un expert pour avoir les meilleures conditions d'emprunt. Sur le marché, les spécialistes en crédit comme Cafpi, Meilleurtaux, Vousfinancer et Empruntis sont plébiscités. Un courtier efficace s'occupe du montage financier de votre projet et vous permet de réaliser de belles économies.

Faites le tour des aides

Dans la série des aides, il existe une série de « boosters » complémentaires. Avant d'aller voir les banques, vérifiez quels sont les prêts aidés auxquels vous avez droit. Il y a le PTZ (prêt à taux zéro sans intérêt pris en charge par l'État) qui vous aide dans l'achat de votre première résidence principale. Mais sachez que votre ville ou votre région a peut-être mis en place un PTZ complémentaire ou une subvention. N'hésitez pas à contacter votre mairie ou l'ANIL. Dans le domaine, aucune piste n'est à négliger !



3// Immobilier : forte baisse des ventes de logements neufs à Bordeaux Métropole

L'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest (Oiso) a confirmé ce vendredi matin que les ventes de logements neufs ont plongé en 2018 à Bordeaux Métropole. Pour autant la vitesse ultra rapide de commercialisation, qui menaçait en 2017 de tourner à la crise de pénurie, est revenue à la normale, et le volume des ventes reste nettement supérieur à celui de 2015.

Comme les professionnels de la promotion immobilière le pressentaient, le nombre de ventes de logements neufs a reculé à Bordeaux Métropole l'an dernier. Avec 4.117 ventes, cette baisse est même très marquée par rapport à 2017 (-29%). Dans ce domaine, l'année 2017 marque toutefois un plus haut historique, à 5.772 ventes, contre 5.708 en 2016. Parce que le volume moyen des ventes a été très nettement inférieur au cours des années précédentes, au point que le niveau de 2018 reste clairement supérieur à celui de 2015, où 3.802 logements neufs avaient été vendus.

Bordeaux, royaume de l'aménagement concerté

Alors qu'une grande partie des maires de la Métropole freine les programmes de constructions de logements, Bordeaux maintient sur ce plan une politique dynamique, qui passe dans 72 % des cas par l'aménagement concerté. Que ce soit le programme des Bassins à flot, qui arrive en fin de programme, celui de Bastide Niel, qui a démarré, ou encore de Brazza les exemples sont légions. A l'inverse les programmes concertés ne représentent que 28 % des constructions de logements dans les 27 autres communes de la Métropole, où domine le diffus.

Pourquoi les investisseurs boudent le centre

«A cause de la montée des prix à Bordeaux, les investisseurs ont pris position dans les franges de Bordeaux Métropole, à Saint-Médard-en-Jalles, à Pessac ou encore à Blanquefort. Ce qui va faire monter les prix dans ces territoires. En même temps la hausse des prix quasi généralisée que l'on observe sur les franges de la Métropole est un peu normale, avant il n'y avait pas de marché» prévient Nolwenn Malherbe.

«L'investisseur moyen regarde toute la France. Il a un budget moyen de 300.000 euros et tape dans un investissement compris entre 200.000 et 300.000 euros, dont il attend une rentabilité brute de 4 %. A cause des prix très élevés de Bordeaux intra-boulevards, il peut espérer acheter un T2 pour 235.000 euros mais avec une rentabilité brute inférieure à 3 %. Alors que ce type d'option peut parfaitement convenir à un particulier soucieux de faire un placement patrimonial. L'investisseur sera tenté d'aller voir du côté de Lormont, où il pourra trouver un T2 pour 165.000 euros et une rentabilité brute de 4 %. Mais Lormont est-il le bon choix, pour louer, revendre ? Il risque d'hésiter. C'est alors qu'il va regarder plus loin, à l'ouest, et tomber sur Martignas, avec un T2 à 155.000 euros, pour une rentabilité brute supérieure à 4 %. Avec un beau cadre de vie et un environnement socio-économique porteur» décrypte l'analyste d'Adéquation.

Au plan national Bordeaux n'est pas un cas isolé et reste, malgré le recul de l'an dernier, la 3e ville la plus vendeuse de logements.