



REVUE DE PRESSE

Juin 2019

Ce mois-ci, vous découvrirez les conséquences de la fin du Crédit Foncier, comment profiter du rachat de prêt immobilier et dans quelles villes acheter autour de Bordeaux.

Bonne lecture !

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

ALG CRÉDITS

-

ANDERNOS - PAU - PARIS - MÉRIGNAC

1// Fin du Crédit Foncier : quelles conséquences pour les emprunteurs

Emprunter au Crédit Foncier, ce n'est plus possible ! La cessation d'activité de la banque spécialisée est effective depuis plusieurs mois. Que sont devenus les emprunteurs du Crédit Foncier ? Ceux qui avaient déjà signé un crédit, et ceux qui auraient pu...

La disparition du Crédit Foncier ? Annoncée par les syndicats de l'établissement de crédit voici très exactement un an, elle est désormais effective. La structure existe encore puisque le groupe BPCE maintient notamment l'activité de la « société de conseil » Crédit Foncier Immobilier. Mais l'enseigne a disparu : le Crédit Foncier n'octroie plus de prêts depuis février. En juin 2018, BPCE promettait d'une part la « gestion de l'encours des crédits existants jusqu'à leur extinction », et d'autre part l'intégration de l'activité et du savoir-faire du Crédit Foncier sur le financement des particuliers « au sein des Banques Populaires et des Caisses d'Épargne ». Les promesses sont-elles tenues ? Aucun acteur n'accepte de s'exprimer à visage découvert mais la déception domine.

Ceux qui ont déjà emprunté : des perturbations (presque) résolues

« Les fonds n'ont pas été débloqués à temps pour la signature chez le notaire » ; « J'essaie de vous contacter sans succès depuis début avril » ; « Agence de ma ville qui ferme et même pas un message » ; « Impossible d'arriver à joindre un conseiller par téléphone ou par mail » ; « Plus aucun appel de fonds honoré ». Voici, pêle-mêle, des messages d'emprunteurs au Crédit Foncier sur Twitter, sur le forum UFC-Que Choisir ou encore en commentaire sur cBanque, au cours du 2e trimestre 2019... Sur les forums et sur Twitter, c'est systématiquement « Marie Dubois, du CFF », pour le Crédit Foncier de France, qui répond et demande les coordonnées du plaignant pour accélérer son dossier. En y joignant parfois un message tel que : « Toutes nos excuses pour notre délai de traitement anormalement long. »

Il y a eu des soucis de gestion de dossiers au moment du transfert vers BPCE Solutions Crédit, du fait d'un manque d'anticipation. » Ce représentant ajoute que BPCE Solutions Crédit a finalement dû mettre les bouchées doubles et, de façon très paradoxale, « BPCE Solutions Crédit a dû faire appel aux services des salariés du Crédit Foncier... »

Ceux qui auraient pu emprunter au Crédit Foncier...

Reste les orphelins, les emprunteurs qui étaient historiquement le cœur de cible du Crédit Foncier : les ménages modestes demandant un Prêt à l'accession sociale (PAS), les ménages refusant de domicilier leurs revenus dans la banque prêteuse, les investisseurs locatifs, etc. « Toutes les Banques Populaires et Caisses d'Épargne régionales ont repris les activités du Crédit Foncier », affirmait sans ambiguïté, fin mai, la communication du groupe BPCE.

Sur le terrain, sous couvert d'anonymat, plusieurs courtiers en crédit pointent un véritable décalage entre le discours officiel et la réalité : « Il n'y a pas de stratégie globale ! » entend-t-on de sources concordantes dans les réseaux de courtage : « Uniquement des initiatives locales », avec certaines caisses plus enclines que par le passé à accepter des prêts sur 30 ans, par exemple. Certains petits courtiers s'inquiètent d'ailleurs de la perte d'un acteur phare, qui leur

permet souvent de trouver une issue à un dossier de financement en délicatesse. Ou pour financer l'investissement dans une SCPI non filiale d'un groupe bancaire.

« Nous aidions les ménages modestes à acheter leur maison ! »

Un élu syndical balaie l'idée d'une véritable continuité du financement des particuliers : « Ceux qui souffrent le plus, ce sont les constructeurs de maisons individuelles. Nous étions des interlocuteurs privilégiés des promoteurs, pour les prêts PAS et PTZ (Prêt à taux zéro). Les réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne pratiquent ces prêts, en particulier le PTZ, mais pas dans les mêmes proportions que le Crédit Foncier. Et la clientèle modeste, qui a recours au prêt PAS, n'est pas celle qui intéresse le plus les réseaux traditionnels. »

Cette source interne au Crédit Foncier reconnaît tout de même la reprise de « certains accords et partenariats » : « Mais cela ne signifie pas qu'ils acceptent autant de dossiers que nous le faisons ! Nous aidions les ménages modestes à acheter leur maison ! Contrairement aux idées reçues, ce ne sont pas les plus mauvais payeurs. La disparition du Crédit Foncier s'ajoute à celle du Crédit immobilier de France, et cela marque une détérioration de l'accès au crédit immobilier pour les plus modestes. Je ne vois pas qui va rendre le flambeau ! Le Crédit Agricole et la Banque Postale ? En partie mais, comme tous les réseaux traditionnels, ils sont exigeants. »



2// Rachat ou renégociation de prêt immobilier : comment en profiter

Les taux extrêmement bas sont favorables à la renégociation de crédit. Nos conseils si l'aventure vous tente.

Vous n'êtes pas mariés à votre banque ! Un prêt immobilier est un contrat qui court sur de nombreuses années, généralement de quinze à vingt ans. Et, comme tout contrat, il est possible de le casser. À condition d'y mettre les formes et le prix. Si vous souhaitez profiter des taux bas, deux options s'offrent à vous : soit renégocier avec votre banquier, soit faire racheter votre emprunt par un établissement concurrent.

Tentez d'abord de renégocier. Commencez par prendre rendez-vous avec votre actuel conseiller. Demandez-lui, si, au vu du contexte de taux extrêmement bas, il peut vous concéder un geste commercial. Rien ne l'y oblige. D'ailleurs, si vous n'avez pas domicilié vos revenus dans votre banque, il y a peu de chance pour que votre conseiller vous déroule le tapis rouge... Et, n'oubliez jamais que cette démarche est facturée. « Les banques ont considérablement alourdi leurs frais de dossiers lorsqu'elles renégocient avec leurs clients », signale Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vous-financer. Comptez, pour ces frais, 1 000 € environ ou 1 % du capital restant dû.

3 exemples

LAVAL	Montant	Taux	Coût du crédit
Emprunt (en 2011)	195 000 €*	2,65 % sur 18 ans	50 402 €
Renégocié (en 2019)	125 000 €*	0,75 % sur 10 ans	4 785 €

GAIN sur le coût du crédit* 12 443 €

RENNES	Montant	Taux	Coût du crédit
Emprunt (en 2015)	225 000 €*	1,60 % sur 15 ans	28 230 €
Renégocié (en 2019)	170 000 €*	0,55 % sur 10 ans	4 320 €

GAIN sur le coût du crédit* 10 530 €

VERSAILLES	Montant	Taux	Coût du crédit
Emprunt (en 2015)	675 000 €*	1,70 % sur 20 ans	121 700 €
Renégocié (en 2019)	565 000 €*	0,91 % sur 16 ans	42 340 €

GAIN sur le coût du crédit* 36 540 €

* Tous frais inclus.

Les conditions à remplir

Attention, faire racheter son prêt demande quelques longues démarches : vérifiez que cela est intéressant pour vous ! « Il faut au minimum avoir encore 100 000 € à rembourser, être dans la première moitié de son prêt, et avoir un écart de 0,7 à 1 point entre l'ancien et le nouveau taux », rappelle Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vous-financer. Pourquoi ? Car lorsque vous quittez votre banque pour un concurrent, votre établissement d'origine vous applique des pénalités financières (3 % du capital restant dû plafonné à 6 mois d'intérêt). Au total, selon les spécialistes, ce sont surtout les personnes qui ont emprunté avant 2016 - quand les taux dépassaient les 2 % - qui doivent se pencher sur la question d'un rachat de prêt.



3// Dans quelle ville acheter autour de Bordeaux ?

La flambée du prix des logements à Bordeaux (4 844 €/m² soit + 8,4 % sur l'année) et la raréfaction des biens immobiliers à la vente poussent de plus en plus d'acheteurs à s'éloigner de la Belle Endormie et à s'intéresser aux communes voisines.

Confrontés à une offre qui se réduit en peau de chagrin et à des prix stratosphériques, de plus en plus de candidats acquéreurs n'hésitent plus à quitter Bordeaux afin de trouver leur bonheur dans sa périphérie. Pour vous aider à jauger l'attractivité des villes voisines de la Belle Endormie et à faire votre choix, nous avons passé au crible les plus prisées d'entre elles :

Eysines : 3 341 €/m² (20-25 mn de Bordeaux en voiture)

Budget moyen : 316 066 €.

En un an, la demande des logements à Eysines a progressé de 11 %.

Mérignac : 3 091 €/m² (20 mn de Bordeaux)

Budget moyen : 345 759 € (Source : SeLoger)

En un an, la demande de logements à Mérignac a progressé de 27 %.

Bruges : 3 652 €/m² (30 mn de Bordeaux)

Budget moyen : 340 514 €.

Talence : 3 847 €/m² (15 mn de Bordeaux)

Budget moyen : 313 953 €

Pessac : 3 044 €/m² (15 minutes de Bordeaux)

Budget moyen : 364 297 €

Sainte-Eulalie : 2 498 €/m² (25 mn de Bordeaux)

Budget moyen : 259 661 €

Bègles : 3 597 €/m² (20 mn de Bordeaux)

Budget moyen : 300 880 €

Libourne : 1 855 €/m² (45 mn de Bordeaux)

Budget moyen : 264 812 €



SeLoger