



EN COUVERTURE

Crédits, de nouveaux critères d'endettement

Durcissement.
Les taux de prêt augmentent et les banques serrent la vis.

PAR LÉA DESMET

Crise sanitaire oblige, l'activité du financement immobilier a tourné au ralenti. « Pendant le confinement, les Français ont grossi de 2,5 kg et les taux d'emprunt d'au moins 0,30 % », observe Ari Bitton, patron de CréditLeader. Alors que la machine redémarre peu à peu, les taux de crédit bancaire ont, selon les réseaux, augmenté de 0,3 à 0,7 % entre mars et mai. Et en juin, confirmation de cette tendance inflationniste ! « Désormais, un prêt contracté sur vingt ans avoisine 1,30 % pour un dossier au profil standard, contre 0,80 % un an en arrière. On est loin du plus bas niveau affiché à 0,75 % en novembre dernier, il y a seulement sept mois », signale Estelle Laurent, porte-parole du courtier Credixia. « Toutes les enseignes ont répercuté l'augmentation des taux dans leurs barèmes. Le gros de la hausse semble être derrière nous », avance Ludovic Huzieux, président cofondateur d'Artémis. Ce renchérissement général s'explique par une volonté des prêteurs, devenus plus frileux, de se protéger contre le risque économique consécutif au Covid-19.

Résultat, « les banques ont décidé de reconstituer leurs marges », commente Maël Bernier, porte-parole du courtier MeilleurTaux. Pour une fois, ce relèvement général des tarifs n'a pas de lien avec une tension des taux sur les marchés financiers. À l'exception du pic du 18 mars, jour de crise financière liée à la pandémie, l'OAT 10 ans (indice de référence de fixation des taux des crédits immobiliers) est resté globalement stable, oscillant autour de zéro. Le plan de sauvetage de l'économie par la Banque centrale européenne, annoncé courant mars, devrait conserver les taux à des niveaux planchers pendant encore un bon moment.

Vigilance. Une chose est sûre, ce relèvement des tarifs n'est pas une bonne nouvelle pour les candidats en quête d'un financement. D'autant plus que les banques prêtent moins facilement qu'avant et que les rabais sont moins fréquents. Les prêteurs sont devenus plus vigilants sur la qualité des dossiers et refusent davantage de demandes. Le premier tour de vis date de janvier. Observant à la lettre les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), les établissements prêteurs ont appliqué des critères de sélection plus stricts. Ils ont durci les conditions d'octroi des crédits, refusant de prêter au-delà de 33 % d'endettement et pour une durée supérieure à vingt-cinq ans. Le deuxième tour de manivelle



La hausse des taux se poursuit

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel

Date	Taux moyen	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2012	3,21 %	3,13 %	3,40 %	3,70 %
Décembre 2018	1,43 %	1,21 %	1,41 %	1,63 %
Novembre 2019	1,13 %	0,87 %	1,04 %	1,30 %
Décembre 2019	1,12 %	0,88 %	1,05 %	1,31 %
Mai 2020	1,25 %	1,07 %	1,26 %	1,51 %

Source : Crédit Logement

a été donné durant la crise sanitaire, afin d'anticiper les impacts négatifs à venir sur l'économie. « Face aux risques de licenciements et de défauts de paiement, les banques sont encore plus attentives à la stabilité professionnelle des candidats. L'état de santé du secteur d'activité où travaille l'emprunteur est examiné à la loupe », reconnaît Maël Bernier. Autrement dit, certains salariés (tourisme, restauration, commerce, aéronautique, automobile...) sont loin d'être à la fête. Fines bouches, les banques ont durci leurs propositions : beaucoup ne font plus « cadeau » des frais de dossier, exigeant au moins 10% d'apport personnel, attentives à la capacité d'épargne restante, une fois remboursée la mensualité de crédit. « Si la négociation de taux est encore possible, la marge de manœuvre se resserre, notamment pour des dossiers moyens, commente Maël Bernier. En revanche, les banques s'autorisent à faire des efforts pour séduire les meilleurs profils, à savoir les ménages à revenus élevés et peu endettés. » ■



« Désormais, un prêt contracté sur vingt ans avoisine 1,30%. »

Estelle Laurent, porte-parole du courtier Credixia.



« La marge de manœuvre se resserre. »

Maël Bernier, porte-parole du courtier MeilleurTaux.