

Affaire d'expert

Crédit immobilier : les jeunes profitent des taux bas

Les conditions de crédit exceptionnelles sont devenues la norme. Les banques accordent des conditions d'emprunt de plus en plus favorables en étant plus souples sur l'apport personnel. Les primo-accédants en profitent.

Mais où s'arrêtera donc la baisse des taux d'intérêt ? Selon les professionnels du crédit immobilier, aucune hausse ne se profile à l'horizon. À ce rythme, on s'achemine vers le million de transactions d'ici la fin de l'année.

-65 % sur le coût d'un crédit depuis 2014

En cinq ans, selon Meilleurtaux, pour un emprunt de 200 000 euros sur 20 ans, la baisse du coût du crédit atteint 65 %, soit une économie de 200 euros sur les mensualités ! Alors qu'en mars 2019, moins de 5 % des banques proposaient un taux sur 20 ans inférieur à 1,10 %, elles sont désormais près de 40 % à le faire, d'après les observations du courtier. Même son de cloche du côté de Cafpi qui note de son côté des taux à moins de 1 % sur 25 ans pour des dossiers négociés en septembre, et chez Vousfinancer pour les meilleurs profils.

Deux tiers des emprunteurs ont moins de 40 ans

Ces conditions exceptionnelles, qui compensent la hausse des prix de l'immobilier, bénéficient aux nouveaux acquéreurs. Ainsi, chez Cafpi, 68 % des dossiers traités en septembre sont des primo-accédants. Une tendance que confirme Meilleurtaux : « Deux tiers de nos clients ont moins de 40 ans, bien aidés également par la souplesse des banques sur les apports », confirme son président Hervé Hatt. Dans ce contexte, la barre du million de transactions dans l'ancien devrait être franchie avant la fin de l'année, se réjouissent les professionnels.

Des taux d'intérêt bas, mais une assurance plus chère

Les taux d'intérêt s'entendent « hors assurances ». Or la part de l'assurance emprunteur, qui a augmenté depuis le 1er janvier, vient renchérir le coût total du crédit. La loi de Finances 2019 a en effet rétabli la taxe spéciale sur les conventions d'assurance (TSCA) sur la garantie décès. Cette taxe de 9 %, qui s'appliquait déjà aux garanties incapacité, invalidité et perte d'emploi, couvre désormais 100 % des mensualités, contre la moitié auparavant. Ce qui s'est traduit par une hausse du coût de l'assurance emprunteur en moyenne de 4,5 %. « La part de l'assurance dans le coût total de l'emprunt est de plus en plus importante. Il faut donc penser à la négocier afin d'obtenir le meilleur taux possible », recommande Philippe Taboret, directeur adjoint de Cafpi.