



Spécial immobilier



En ligne, vous obtiendrez une réponse de principe immédiate et détaillée."

SOPHIE HELLER,
directrice générale d'ING
Direct France

PHOTO: HENRI BELUZE POUR CAPITAL

CRÉDIT L'engorgement menace dans les banques

Alors que les délais de traitement des dossiers ont doublé, voici nos conseils pour décrocher votre financement au plus vite, et à un taux préférentiel.

Même les meilleures choses ont une fin... Entamée au second semestre 2013, la baisse ininterrompue des taux de crédit immobilier aura duré jusqu'à mai dernier, date à laquelle ils sont tombés à seulement 2,30% sur vingt ans. Une moyenne qui a depuis grimpé de 0,20 point, pour s'établir à 2,50% en juillet. Mais pas de panique ! Car ce rebond, qui a simplement ramené les taux à leur niveau de début 2015, devrait rester modéré. « Tout juste devrait-on s'approcher des 2,80% d'ici à la fin d'année », parie Jérôme Robin, président du courtier en crédits Vousfinancer.com. Sous réserve, bien sûr, que le dossier de la dette grecque ne ressurgisse pas, bousculant le secteur bancaire et donc les conditions de financement.

Mais aussi que la Banque centrale européenne continue jusqu'en septembre 2016, comme promis, d'abreuver les établissements bancaires de liquidités.

Si négocier un crédit pas cher ne posera donc pas problème dans les prochains mois, le décrocher dans les délais, en revanche, sera une autre paire de manches. « Suite au redémarrage généralisé des transactions, les délais de traitement ont doublé dans les banques. Les pôles dédiés sont débordés ! », déplore Ulrich Maurel, président du courtier ImmoPrêt. « Dès lors qu'il s'agit de sortir des conditions standards et de d'obtenir un rabais spécifique, c'est devenu compliqué », complète Christophe Lamand, de Pressetaux. A cet engorgement des banques s'ajoute celui des organismes chargés de cautionner le prêt. Et l'on peut parier que la période des

congés estivaux n'aura rien arrangé... Quant aux clients, encore nombreux, cherchant à renégocier un ancien prêt, ils doivent eux aussi prendre leur mal en patience. « Certaines banques ne prennent en charge de tels dossiers qu'après ceux d'acquisition », prévient Christophe Lamand. Résultat : un délai d'attente de trois mois est fréquent.

DANS CE CONTEXTE, pour le moins inédit, nous avons voulu tester une toute nouvelle source de financement, offerte par les banques en ligne. Après l'épargne, puis le compte bancaire, ces établissements se lancent tour à tour dans le crédit immobilier. ING Direct a ainsi rejoint Boursorama et Hello bank ! en avril dernier, tandis qu'on annonce déjà BforBank pour l'an prochain. Principal avantage de ces banques : nouvelles sur le marché,

209
mois

Soit 174 ans. C'est selon l'Observatoire Crédit Logement la durée moyenne des prêts immobiliers actuellement souscrits, globalement stable sur un an.

23,2%
de hausse

Augmentation sur un an du nombre de prêts accordés par les banques dans l'ancien comme dans le neuf, à fin juillet 2015.



PAR JULIEN BOUYSSOU

elles n'ont pas à traiter le stock de clients cherchant à renégocier leur crédit. Et elles font tout pour répondre rapidement à la demande. «Nous avons constitué un pôle dédié de spécialistes, qui prend en charge environ 150 dossiers par jour», assure Sophie Heller, directrice générale d'ING Direct.

Cette promesse de rapidité semble plutôt tenue : après avoir rempli un questionnaire en moins de quinze minutes, nous avons ainsi obtenu un accord de principe immédiat auprès des quatre banques testées (voir notre tableau). La plus motivée d'entre elles, le Crédit agricole, nous a même rappelé dans les 24 heures, pour finaliser le dossier. Quant aux conditions, elles figurent souvent parmi les meilleures du marché. La mieux-disante, ING Direct, nous a ainsi proposé un taux de 2,71% sur vingt ans, assurance incluse. Le plus souvent, l'octroi du prêt n'est soumis à aucune domiciliation de salaire. Dans le cas d'ING Direct, l'ouverture d'un compte (gratuit) n'est même pas obligatoire : on peut se contenter de mettre en place un prélèvement depuis sa banque principale.

Comme toujours, ces établissements réservent cependant de telles faveurs aux meilleurs dossiers, capables d'emprunter de grosses sommes (au moins 80 000 euros chez ING Direct, 100 000 euros chez Boursorama) sans avoir à utiliser un

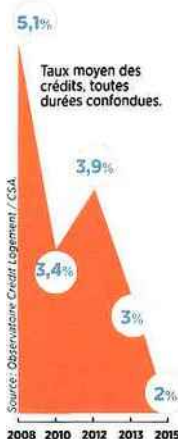
prêt à taux zéro (montage impossible chez ING Direct comme chez Boursorama). Mieux vaut aussi détenir un apport personnel de 10%, pour financer au moins les frais d'acquisition.

VOUS NE CORRESPONDEZ PAS à ce profil type, ou préférez un circuit plus traditionnel ? Mieux vaudra alors jouer la prudence. «Il faut d'emblée prévoir large, en inscrivant sur le compromis de vente un délai de 60 jours pour la condition suspensive d'obtention de crédit, contre 45 jours traditionnellement», conseille Ulrich Maurel. Le risque, sinon, serait d'être dans l'incapacité de produire à temps un refus de financement, et donc de perdre les 10% de dépôt de garantie. Bien sûr, la solution classique du recours à un courtier est conseillée. Même si certaines banques, ayant déjà réalisé 70% de leur objectif annuel, leur ferment désormais la porte, ces professionnels sauront où frapper pour aller vite. Si vous vous débrouillez seul, privilégiez les établissements les plus diligents. «C'est le cas de certaines banques mutualistes, comme le Crédit mutuel ou les Banques populaires, qui ont conservé la possibilité de traiter les dossiers directement en agence, sans passer par les back-offices», explique un courtier. À l'inverse, celles qui n'ont gardé que des pôles dédiés, comme LCL ou la Société

générale, figurent parmi les plus débordées actuellement.

Une fois la banque choisie, restera à faire remonter votre dossier en haut de la pile. «La prime revient aux bons profils, disposant d'au moins 80 000 euros de revenus et empruntant plus de 120 000 euros», résume Jérôme Robin. Bien sûr, mieux vaudra rapatrier au sein de l'établissement prêteur non seulement votre salaire, mais aussi votre épargne (PEL, Livret A, PEA). Sans oublier de souscrire l'assurance habitation. Quant à l'assurance emprunteur, même si vous avez sans doute intérêt à aller voir ailleurs, signez avec la banque dans un premier temps, histoire d'accélérer le mouvement. Et rappelez-vous que vous pourrez toujours faire jouer, par la suite, la loi Hamon, et changer d'assureur. Seule condition à respecter : que la nouvelle police vous couvre aussi bien que l'ancienne. «La comparaison, jusqu'ici complexe, sera facilitée dès le 1^{er} octobre», explique Christophe Lamand, de Pressetaux. Les banques seront alors obligées d'estampiller leur contrat selon 11 critères, parmi un total de 18 décrivant la garantie décès-invalidité (et selon 4 parmi 8 pour celle, facultative, contre la perte d'emploi). De quoi facilement dénicher l'équivalent auprès d'assureurs concurrents. Et cette fois, inutile de se presser : la loi Hamon laisse un an après la souscription pour le faire.

UNE RAPIDE BAISSÉ DES TAUX IMMOBILIERS



NOTRE TEST DES FINANCEMENTS 100% EN LIGNE

Banque (Site)	Montant maximal d'emprunt (montant maximum)	Apport maximal conseillé ⁽¹⁾ (durées d'emprunt possibles)	Faculté de crédit à 0 euros (montage avec PTZ)	Notre test pour un emprunt sur 20 ans*			Commentaires
				Taux nominal (TEG) ⁽²⁾	Montant total (dont coût d'assurance)	Coût total de crédit (dont frais de dossier)	
Boursorama (Boursorama.com)	100 000 euros (aucun)	0% ⁽³⁾ (de 7 à 25 ans)	Oui (Non)	2,45% (3,18%)	1540 euros (83 euros)	96 362 euros (0 euro)	Malgré l'absence de frais de dossier, la banque n'est pas la moins chère. Elle propose une solution alternative, sur une durée plus courte.
Crédit agricole (E-immobilier, credit-agricole.fr)	50 000 euros (300 000 euros)	5% (de 2 à 25 ans)	Oui (Oui)	2,30% (3,13%)	1632 euros (91 euros)	95 242 euros (1394 euros)	Un rappel dans les 24 heures avec ce service efficace. Mais le dossier doit être finalisé en agence. L'occasion de négocier le taux...
Hello bank! (Hellobank.fr)	3 000 euros (aucun)	NC ⁽⁴⁾ (de 2 à 30 ans)	Oui (Oui)	NC ⁽⁴⁾ (3,51%) ⁽⁵⁾	1 451 euros (NC) ⁽⁴⁾	98 533 euros (250 euros)	Décevant : l'offre formulée n'est ni détaillée ni bien placée. La banque propose sinon un taux variable, guère intéressant aujourd'hui.
ING Direct (Ingdirect.fr)	80 000 euros (1,5 million d'euros)	10% (de 8 à 25 ans)	Oui (Non)	2,05% (2,71%)	1 503 euros (103 euros)	88 800 euros (500 euros)	Excellent : l'ergonomie du site est simple et agréable, et les conditions de financement accordées imbattables.

* **LE CAS** : Emprunt de 275 000 euros sur 20 ans, servant, en complément d'un apport de 80 000 euros, à l'achat d'un appartement évalué 330 000 euros en proche banlieue parisienne. Couple d'emprunteurs de 37 et 39 ans, en CDI, déclarant 65 000 euros de revenu annuel net, sans aucun autre crédit en cours. Assurance décès, PTIA et ITT, quotité à 150%. Pas d'assurance perte d'emploi.

(1) Sur le montant de l'achat envisagé, en plus des 10% de frais d'acquisition (2) Taux effectif global (3) Apport de 10% pour les durées d'emprunt supérieures à 20 ans (4) Non communiqué (5) TEG hors assurance