

# Emprunter à 1,90%, c'est encore possible!



**On pensait que les taux ne pourraient plus descendre et certains anticipaient même une hausse. Et c'est tout le contraire qui se produit avec des taux plus bas que bas. De quoi réaliser d'excellents financements.**

**T**out est réuni pour que 2016 soit, enfin, l'année de la reprise de l'immobilier d'habitation. La politique monétaire accommodante de la Banque centrale européenne (BCE) devrait maintenir au plus bas les taux d'intérêt et alimenter largement les banques qui ne manqueront pas de fonds à prêter. Ayant fini la période de

renégociation des crédits, les établissements financiers devraient reprendre leurs activités de nouveaux prêts. Quant aux prix, ils sont revenus à la raison.

## Plus bas que bas

« En abaissant à -0,3, le taux appliqué à la facilité de dépôt des banques

devrait les inciter à débloquer encore plus de crédits. En ce début d'année, les banques sont en train d'affûter leur politique de conquête de clientèle. Avec un taux directeur maintenu à 0,05 %, elles peuvent afficher des taux de crédit bas, tout en conservant de belles marges. Cette mesure va les rendre encore plus concurrentielles, indique Philippe Tabet, directeur général

adjoint de Cafpi. *On le voit, l'année 2016 commence sous les meilleurs auspices. La BCE a réduit le risque de remonter des taux, le gouvernement a pris des mesures clairement en faveur de l'accession... Tous les signaux sont au vert pour aborder cette nouvelle année avec optimisme!* »

Pas cher, le crédit s'annonce également abondant. A nouvelle année, nouveaux objectifs pour les banques, qui vont pouvoir consacrer l'essentiel de leur production à l'acquisition du fait de la retombée des renégociations de crédits (30 % des dossiers en novembre, contre 45 % en moyenne au premier semestre). Les banques repartiront en conquête de clientèle et seront donc certainement plus agressives. Avec ou sans le nouveau PTZ, les acquéreurs peuvent encore compter sur des conditions de crédit extrêmement favorables.

En ce moment, les taux baissent. De peu, mais ils baissent. C'est bien la preuve qu'il n'y a pas de tendance de fond à la hausse. L'évolution des OAT reste favorable, le risque à long terme est donc presque nul. La BCE maintient ces taux bas et l'Euribor chute encore

(0,129 %). L'argent ne coûte aujourd'hui – presque – rien.

Il serait dommage de se priver des opportunités de financement ouvertes par les taux d'intérêt actuels, qui ont encore baissé en janvier. Par exemple, sur vingt ans, le taux le plus bas obtenu par Cafpi est descendu sous la barre des 2 %, à 1,95 % exactement, contre 2,20 % le mois précédent.

Quant aux taux les plus hauts du courtier, ils sont en moyenne inférieurs de dix-sept points de base aux taux moyens du marché. Cette situation favorable devrait perdurer au moins pendant le premier semestre.

### Taux et prix en baisse

Cette année encore, la combinaison baisse des prix-baisse des taux a été favorable aux acheteurs des grandes villes de France. En effet, à l'exception notable de Strasbourg qui a enregistré des hausses de prix, les neuf autres grandes métropoles françaises affichent des mètres carrés supplémentaires.

« Des prix qui baissent légèrement ou restent stables et des taux qui affichent

des niveaux plus bas qu'en 2014 (malgré une très légère remontée en juillet) ont contribué à faire de 2015 un très bon cru pour les acheteurs qui ont pu dans de nombreuses villes de France s'offrir des mètres carrés supplémentaires », explique Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com.

Pour faire simple, les Marseillais gagnent un studio, les Parisiens restent dans le leur ! Car comme à l'accoutumée, il n'existe pas en France un taux, mais des taux, différents selon les villes et les régions. Marseille et Montpellier sont les grandes gagnantes. En effet, la première gagne 22 m<sup>2</sup> en deux ans et la seconde 15. Si la première affiche une surface achetable de 94 m<sup>2</sup>, la seconde passe de la cinquième place du classement à la deuxième avec 81 m<sup>2</sup> finançables, contre 71 à la même date en 2014. Toulouse, toujours troisième, bénéficie de 8 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à décembre 2013 avec 80 m<sup>2</sup>. Strasbourg, malgré sa quatrième place, est la seule agglomération à perdre des mètres carrés par rapport à 2014, avec 79 m<sup>2</sup> finançables contre 82 l'an passé.

Nantes gagne une pièce et affiche 10 m<sup>2</sup> supplémentaires en deux ans et garde la cinquième place avec 76 m<sup>2</sup> finançables pour 1 000 par mois.

Viennent ensuite Lille et Bordeaux, avec des gains respectifs sur deux ans de 4 et 2 m<sup>2</sup> qui affichent ainsi 71 et 64 m<sup>2</sup> finançables. Lyon reste huitième avec 1 m<sup>2</sup> de plus qu'en 2014 et 3 m<sup>2</sup> de gagnés par rapport à 2013 avec 54 m<sup>2</sup>, Nice malgré un gain de 5 m<sup>2</sup> en deux ans reste avant-dernière du classement avec 52 m<sup>2</sup>.

Enfin, à 30 m<sup>2</sup> de l'avant-dernier et 70 m<sup>2</sup> du premier, Paris permet pour 1 000 par mois le financement d'un studio 2 m<sup>2</sup> plus grand qu'en 2013 ! Grâce à la baisse des taux, les acquéreurs potentiels ont augmenté de 20 % leur capacité d'emprunt depuis 2010.

### D'importantes disparités régionales

Ace crédit constate une énorme disparité entre l'Ile-de-France, où le montant moyen emprunté a été de 297 000 en 2015, et les régions où le montant moyen emprunté est de 160 050 , →

**Pouvoir d'achat pour une mensualité de 1 000 €  
avec un emprunt à vingt ans**

→ ce qui équivaut à 42 % de moins ! En Ile-de-France, le montant moyen emprunté continue à diminuer, ce qui illustre notamment une baisse de la capacité d'emprunt des Franciliens.

Le bilan de l'évolution des taux sur ces dix dernières années est simple : les acheteurs en région en ont certainement profité pour gagner des mètres carrés ; pour les Franciliens, cette baisse a permis de pondérer la nette augmentation des prix de l'immobilier.

Compte tenu des prix de l'immobilier en Ile-de-France, l'âge des emprunteurs est forcément plus élevé : les foyers attendent d'avoir une situation professionnelle stable, si possible une épargne significative, voire d'être en couple pour pouvoir acheter un bien.

Ainsi les futurs propriétaires sont 51 % à avoir entre trente et trente-neuf ans. La durée d'emprunt moyenne est, en revanche, identique que l'ensemble du territoire, à dix-neuf ans et dix mois, pour ne pas dire vingt ans !

### Assurance-emprunteur : les banques font de la résistance !

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre, une fiche standardisée d'information (FSI) doit être remise, lors de la première simulation, à toute personne qui se voit proposer ou qui sollicite une assurance ayant pour objet de garantir le remboursement d'un

### Certaines banques ne jouent pas le jeu et freinent des quatre fers pour se soumettre à la réglementation de la FSI.

prêt. L'article 1<sup>er</sup> du décret n° 2015-460 du 22 avril 2015 relatif à la remise de la fiche standardisée d'information fixe les mentions prévues (article R. 312-0-1 du Code de la consommation) et doit permettre à l'emprunteur de mieux s'y retrouver et surtout de pouvoir faire jouer la concurrence.

Cette fiche spécifique, notamment :

- la définition et la description des types



de garanties proposées au titre de l'assurance à l'emprunteur ;

- le cas échéant, les caractéristiques des garanties minimales exigées par le prêteur pour l'octroi du prêt immobilier ;

- les types de garanties que l'emprunteur envisage de choisir parmi les garanties mentionnées au 1<sup>o</sup> et la part du capital emprunté à couvrir ;

- une estimation personnalisée du coût de la solution d'assurance envisagée, sur la base des éléments connus lors de la remise de la fiche, portant sur les éléments suivants :

- le coût en euros et par période selon la périodicité de paiement ;

- le coût total de l'assurance en euros sur la durée envisagée du prêt ;

- le taux annuel effectif de l'assurance relatif à la totalité du prêt, défini à l'article R. 313-5-2 ;

- la mention de la possibilité pour l'emprunteur de souscrire une assurance ayant pour objet de garantir le remboursement d'un prêt auprès de l'assureur de son choix, mentionnée à l'article

L. 312-9, et les conditions et délais dans lesquels elle peut s'exercer.

Seul hic et non des moindres : l'Association professionnelle des intermédiaires en crédits (Apic) constate que nombre d'établissements bancaires ne jouent pas le jeu et freinent des quatre fers pour se soumettre à la réglementation : « *A ce jour, plusieurs établissements bancaires n'ont pas mis en place ces procédures et ont communiqué leur intention de ne se mettre en conformité qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, bien après les dates butoirs convenues, s'insurge cette association professionnelle. Nous tenons à ce que les règles soient respectées et nous avons mis en place depuis début juin, en collaboration avec la CSCA (Chambre syndicale des courtiers d'assurance), le site suivi-equivalence.com afin que les professionnels puissent recenser des défauts d'application de la réglementation. Pour rappel, l'ensemble de ces dispositifs instaurant la "déliaison" entre le prêt et son assurance, a été voulu pour offrir aux emprunteurs le libre choix de leur assurance, réaliser dans de nombreux cas des économies importantes, tout en*





### → L'idéal : le dossier autoroute

C'est ce que les banques appellent un excellent dossier. Le candidat emprunteur idéal est en **CDI** ou **appartient à la fonction publique**, il est dans la **même entreprise depuis au moins trois ans**, il constitue régulièrement une épargne, il n'est **pas à découvert** sur son compte et il dispose d'au moins **20% d'apport**. Il est quasi certain d'obtenir les meilleures conditions d'emprunt.

*bénéficiant de garanties adaptées à leur situation.* » Espérons qu'ils soient entendus. Si les banques n'écoutent pas, les tribunaux eux ne sont pas sourds !

Une décision de la Cour d'appel de Bordeaux du 17 mars dernier avait déjà ouvert la brèche, en autorisant potentiellement tous les particuliers ayant souscrit un prêt immobilier à mettre en concurrence, et donc à changer, tous les ans leur assurance-décès invalidité. Le 17 septembre, la Cour d'appel de Douai a emboîté le pas à son homologue bordelais en rappelant que l'assurance-emprunteur devait, comme toute autre assurance, être régie par le Code des assurances et donc par l'article L.113-12 alinéa 2 du même code qui dispose

que l'assuré a le droit de résilier son contrat chaque année « à l'expiration d'un délai d'un an, en envoyant une lettre recommandée à l'assureur au moins deux mois avant la date d'échéance ».

## Une fiscalité avantageuse

### Réduire les revenus fonciers imposables

Emprunter permet de réduire les revenus fonciers imposables. En effet, les propriétaires peuvent déduire de leur revenu net foncier les intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la (re)construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location. Seuls les intérêts des dettes contractées pour l'acquisition ou la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'immeubles destinés à procurer des revenus fonciers sont déductibles.

Ainsi, les intérêts qui se rapportent à des sommes empruntées pour acheter un terrain à bâtir ou un immeuble, ou faire construire un bâtiment destiné à être donné en location nue dans le cadre des revenus fonciers présentent le caractère de charges déductibles, sous réserve du respect des conditions générales de déduction des charges (Conseil d'Etat, arrêt du 11 mai 1977, n° 00450).

Il en est de même pour la fraction des intérêts qui se rapporte aux sommes utilisées pour le paiement des droits de mutation à titre onéreux. Les intérêts d'un emprunt contracté pour l'acquisition d'un immeuble restent déductibles, même si l'immeuble ne produit plus de revenus, dès lors qu'il a été démoli en vue de sa reconstruction et de l'obtention par le propriétaire de revenus fonciers plus élevés (Conseil d'Etat, arrêt du 8 juin 1990, n° 52745).

Lorsqu'un contribuable donne en location la résidence qu'il occupe à titre d'habitation principale et qu'il quitte pour trouver un emploi dans une autre région, le loyer qu'il perçoit est imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Il peut cependant déduire du loyer brut, sans limitation de durée ou de montant, les

intérêts des emprunts contractés pour acquérir ou construire l'habitation qu'il occupait antérieurement à son changement de domicile (RM. Cazenave, n° 22329, JOAN du 12 mars 1990, p. 1201).

En cas d'achat en démembrement, les intérêts d'emprunts effectivement versés par les nus-propriétaires d'immeubles loués, et destinés à financer soit l'acquisition de la nue-propriété, soit les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration de ces immeubles, sont déductibles des revenus fonciers provenant, le cas échéant, de leurs autres propriétés.

La fraction du déficit qui résulte de ces intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Les dépenses supportées par le nu-propriétaire d'un logement dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme chargé du logement social au titre des intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de ce logement, sont déductibles de ses revenus fonciers.

La fraction du déficit foncier résultant des intérêts d'emprunt s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. En l'absence pour le nu-propriétaire de revenus fonciers provenant d'autres immeubles, et conformément aux dispositions précitées du Code général des impôts, le déficit foncier, qui correspond ainsi aux seuls intérêts d'emprunt, est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

### En cas de renégociation de crédit

Des emprunts peuvent être souscrits pour se substituer aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition, la réparation ou l'amélioration des immeubles productifs de revenus fonciers.

Toutefois, dès lors que ces prêts n'ont pas pour objet les opérations ci-dessus, mais le remboursement ou le remplacement d'un prêt antérieur présentant ces caractéristiques, les intérêts →

→ des emprunts substitutifs ne sont, en principe, pas admis en déduction des revenus fonciers.

Compte tenu des conditions économiques qui motivent généralement ces opérations, il est admis que le droit à déduction des revenus fonciers attaché à l'emprunt initial ne soit pas modifié, lorsque les conditions suivantes sont simultanément remplies :

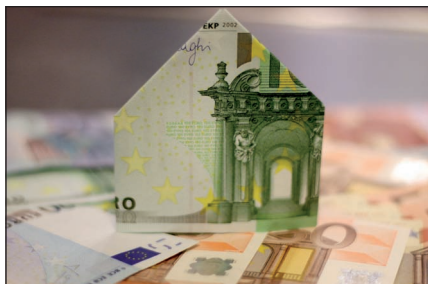
- le nouvel emprunt doit être souscrit pour rembourser ou se substituer à l'emprunt initial. Cette condition est remplie lorsque le nouveau contrat ou l'avenant le mentionne expressément en se référant à lui. Il est précisé que l'identité de l'organisme prêteur pour les deux prêts n'est pas nécessaire ;

- les intérêts admis en déduction n'exèdent pas ceux qui figuraient sur l'échéancier initial. Il est précisé que cette limitation s'apprécie globalement en comparant la somme des intérêts figurant respectivement sur l'échéancier de l'emprunt initial et sur l'échéancier du nouvel emprunt.

Il est donc admis que les frais liés à la souscription d'un emprunt substitutif, les dépenses de résiliation anticipée de l'emprunt initial et, le cas échéant, les intérêts compensatoires versés en cas de renégociation d'un prêt avec le même établissement soient considérés comme déductibles si la résiliation et la souscription d'un emprunt substitutif ont effectivement permis de diminuer le montant global de la charge d'intérêts restant dus. Pour l'appréciation de cette

condition, il convient de prendre en compte globalement la charge constituée par les intérêts du nouvel emprunt et les frais ci-dessus.

Le Conseil d'Etat a jugé que de l'indemnité de résiliation anticipée d'un emprunt est déductible, en tant que dépense effectuée en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu, dès lors que le remboursement anticipé de l'emprunt initial et la souscription du nouvel emprunt à un taux moins élevé n'ont eu ni pour objet ni pour effet



La **déductibilité** est possible en cas d'emprunt – et des frais inhérents –, et de renégociation de crédit sous conditions.

d'accroître la valeur d'actif mais avaient eu pour finalité la conservation du revenu net foncier de l'emprunteur (Conseil d'Etat, arrêt du 5 octobre 2007, n° 281658). (BOI-RFPI-BASE-20-80-20120912).

## Déduire également les frais d'emprunt

Les frais d'emprunt doivent être regardés comme ayant le caractère de charges déductibles au même titre que le montant des intérêts de l'emprunt dont ils découlent.

Il convient notamment de tenir compte :

- des frais de constitution du dossier ;
- des frais d'inscriptions hypothécaires ou en privilège de prêteur de deniers ; les honoraires de notaire correspondant à un contrat de prêt garanti figurent parmi les frais d'acte hypothécaire ou d'inscription en privilège de prêteur de deniers de ce prêt. Ces honoraires, ainsi que la TVA qui leur est applicable, constituent des charges déductibles des revenus fonciers. Le contribuable doit être en mesure de justifier de la nature et

du montant des honoraires de notaire dont il demande la déduction ; notamment, ces honoraires doivent pouvoir être distingués de ceux qui correspondent à l'acte d'achat lui-même (ces derniers honoraires constituent des frais engagés en vue de l'acquisition d'un capital

immobilier et ne peuvent donner lieu à aucune déduction) ;

- des sommes versées à un organisme de cautionnement : la contribution à un fonds mutuel de garantie à hauteur du montant non remboursable en fin de crédit, ainsi que la commission définitivement acquise par l'organisme. En revanche, la fraction de ces sommes qui est susceptible d'être restituée au propriétaire ne peut être admise en déduction ;

- des frais de mainlevée ;
- des agios ou commissions de banque ;
- des primes afférentes à un contrat d'assurance-vie ou d'assurance-décès souscrit pour garantir le remboursement de l'emprunt.

En cas de déficit foncier, les intérêts d'emprunt ne sont jamais déductibles du revenu global, mais viennent uniquement en déduction des revenus fonciers des dix années suivantes.

■ Dominique de Noronha

## L'élément clé d'une opération immobilière

Pour **Serge Harroch**, président-fondateur d'**Euclide**, « le choix du plan de financement est l'élément clé d'une opération immobilière, quelle qu'en soit sa nature. Le bon financement est celui qui tiendra compte, d'abord, des facteurs exogènes à l'opération : le patrimoine existant, l'équilibre des masses patrimoniales, la structuration familiale, les autres projets à venir et surtout... les raisons *in fine* de l'opération : les objectifs de vie à vingt ou trente ans des clients. Les ressources de l'investisseur n'étant pas illimitées, chaque action menée doit converger vers ces objectifs de long terme. La maîtrise du financement permet d'optimiser le pouvoir d'achat de l'investisseur... dans le temps ! Ce point n'est quasiment jamais envisagé dans la construction du prêt.

Seuls des paramètres, comme le taux d'intérêt ou la volonté de rembourser au plus vite, prévalent ! Ils masquent une réalité rarement admise : le crédit n'est rien d'autre qu'une gestion d'actifs appartenant à la banque, sur des montants souvent supérieurs au patrimoine existant pour lesquels l'investisseur pratique une gestion long terme en cherchant à rembourser son prêt par anticipation ! Il faut arrêter d'empiler des couches de prêts successifs et envisager la gestion du pouvoir d'achat en organisant l'endettement. »