

# Comment profiter des taux d'intérêt historiquement bas dans un marché immobilier frémissant ?

Les taux d'intérêt semblaient avoir atteint leur plus bas niveau en mai 2015. Un an plus tard, Allure Finance dresse un nouveau bilan : la courbe des taux continue de descendre. Trouver un crédit immobilier au taux de 1,40 % sur 20 ans et 1,25 % sur 15 ans c'est possible ! Alors que le marché immobilier semble se réveiller avec une augmentation du volume des transactions, comment profiter au mieux de cette opportunité ?



Christian Levey,  
directeur du département immobilier,  
Allure Finance

**P**ropriétaire ou futur propriétaire d'un bien immobilier, cette chute spectaculaire des taux d'emprunt bancaire ouvre de belles perspectives qu'il convient de saisir.

## A) ACHETER PLUS GRAND POUR MOINS CHER :

Vous êtes déjà propriétaire ou locataire et vous souhaitez acquérir une nouvelle résidence principale ou un bien locatif, c'est probablement le bon moment pour acheter et gagner en surface habitable. En effet, à budget identique, vous pouvez acquérir 21 % de surface en plus qu'il y a trois ans. Ces taux bas contribuent également à réduire le taux d'endettement des emprunteurs : pour un même montant emprunté, la charge de remboursement mensuelle se trouve réduite de 17 % par rapport à 2013 grâce à la seule baisse des taux !

### Exemple :

En 2013, pour un emprunt d'1 million d'euros sur 20 ans, il fallait rembourser 5 794 € par mois. En mai 2016, cette même capacité de remboursement

mensuelle, permet d'emprunter 212 000 € de plus, ce qui correspond à 21 m<sup>2</sup> de surface habitable additionnelle, (calcul effectué pour un prix au m<sup>2</sup> de 10 000€). En prime, le coût du crédit est réduit de plus de 54 %.

## Comparatif des capacités d'emprunt entre 2013 et 2016 :

Année	2013	2016	Différence
Taux 20 ans	3,49*	1,40**	-59,8 %
Montant emprunté	1 000 000€	1 212 000€	+21,2%
Mensualité	5794€	5792€	-0,03 %
Prix au m <sup>2</sup>	10000€	10000€	=
Surface achetée	100 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	+21 %
coût	390670€	178290€	-54,3%

\*taux proposé en 2013 par un organisme bancaire  
\*\*taux proposé en mai 2016 par le même organisme

## B) RENÉGOCIER LES CRÉDITS IMMOBILIERS EXISTANTS :

Si ce n'est pas déjà fait, il est urgent de ressortir les tableaux d'amortissement des prêts immobiliers existants pour renégocier les conditions. Vous pourrez à la fois diminuer le coût du crédit et réduire la charge mensuelle. Malgré les pénalités qu'il convient de payer à la banque initiale, cette

## À PROPOS DE L'AUTEUR :

Christian Levey, 50 ans, est directeur du département immobilier d'Allure Finance. Diplômé de l'EBS, il débute sa carrière à l'international, pour s'orienter ensuite vers le secteur bancaire et immobilier. Il fut l'un des associés-fondateurs du Groupe Adomos Selectaux, (une start-up introduite en Bourse, spécialiste de la vente immobilière et du courtage en crédit sur Internet).

Il a également participé à la création et au développement de plusieurs cabinets de gestion de patrimoine. Il se consacre depuis plus de 20 ans à la gestion privée et au conseil en financement.

opération s'avère rentable, une seule condition, la durée restante du prêt doit être au moins égale ou supérieure à 50 % de la durée initialement prévue. Nous avons développé chez Allure Finance nos propres progiciels pour optimiser au mieux la restructuration des passifs.

### Exemple :

Vous avez emprunté 1 000 000€ sur 20 ans en mars 2013 au taux

de 3,49 %. En mai 2016, le capital restant dû à la banque est d'environ 887 000 € et il reste encore 203 échéances.

Vous avez alors tout intérêt à faire racheter votre prêt par une nouvelle banque sur une durée plus courte. Le refinancement du capital et des pénalités sur une nouvelle durée de 15 ans, permet de réduire la charge mensuelle de 292 €, de réduire la durée du prêt de 23 mois et de réaliser une économie de plus de 185 000 €!

**Détail du passif avant le rachat en mai 2016 pour un prêt réalisé en mars 2013 pour 1 000 000 € :**

Capital restant dû	887 429 €
Mensualité	5 795 €
Durée restante	203 mois
Taux nominal	3,49%
Surface achetée	100 m <sup>2</sup>
Reste à rembourser	1 176 182€

**Nouvelle situation après le rachat en mai 2016 :**

Nouveau prêt*	902915 €* +15485 €**
Nouvelle mensualité	5503 € -292
Nouvelle durée	180 mois -23 mois
Nouveau taux	1,25 % -64 %
Restant à rembourser	990676 € -185506 €

\*887 429 € de capital plus 15 485 € de pénalités soit 902 915 € à refinancer.

\*\*15 485 € montant des pénalités égales à mois d'intérêts

**ÉVOLUTION DU TAUX À 10 ANS POUR LA FRANCE sur les 24 derniers mois**



source : Agence France Trésor

### C) RENÉGOCIER CES CRÉDITS UNE NOUVELLE FOIS

Vous avez déjà renégocié votre prêt il y a un ou deux ans, rien n'est perdu, un nouveau montage financier accompagné d'une diminution de la durée et d'un différentiel de taux de 0,8 % peut vous permettre d'obtenir des gains substantiels additionnels qu'il convient de ne pas négliger.

### D) FAIRE APPEL À UN COURTIER POUR MIEUX NÉGOCIER

Pour bénéficier de ces conditions de prêt exceptionnelles, il est préférable de faire appel aux services d'un courtier en crédit. Qu'il s'agisse d'un financement ou d'une renégociation de prêt, le département crédit d'Allure Finance accompagne ses clients et sélectionne les meilleures offres du moment, il optimise non seulement le projet bancaire mais également la partie assurance de prêt. ♦

### COMMENT DÉGAGER DE LA LIQUIDITÉ SUR UN BIEN IMMOBILIER LOCATIF.

L'OBO immobilier, Owner Buy Out ou « vente à soi-même » est un mécanisme de restructuration patrimoniale particulièrement adapté aux clients privés fortement imposés qui disposent de bien immobilier détenu en direct et qui souhaitent :

- Réduire la pression fiscale
- Dégager des liquidités
- Optimiser la transmission
- Diversifier un patrimoine

**Le principe :** il s'agit de céder son actif à une SCI dédiée à cette opération. La SCI finance l'acquisition du bien à l'aide d'un crédit immobilier à hauteur de 80% et sur fonds propre à hauteur de 20%. Ce crédit sera remboursé grâce aux revenus fonciers existants. Le cédant place ensuite une partie du produit de la vente dans le contrat de capitalisation mis en garantie.

#### Avantages :

- Le bien immobilier est conservé dans la SCI familiale
- Un schéma de transmission peut être mis en place avec un mécanisme de démembrement.
- Une partie importante de l'actif est devenue « liquide » à travers le contrat de capitalisation.
- Les nouveaux revenus du vendeur liés au contrat de capitalisation sont nettement moins fiscalisés que les revenus fonciers.

Allure Finance a développé une réelle expertise dans ce type de montage accessible à partir de 2 millions d'euros d'actif. Bien organisé, il peut s'avérer extrêmement performant. La complexité du montage nécessite bien sûr un accompagnement adapté.