

Les taux de l'usure pèsent sur les capacités d'emprunt des Français



© 2021 Les Echos Publishing

Dans cette période de taux bas, nombreux sont les ménages français qui ont pu concrétiser leurs projets d'achat immobilier. Revers de la médaille, cette baisse des taux d'intérêt a entraîné dans sa chute celle des taux de l'usure. Rappelons que le taux de l'usure, qui vise à protéger l'emprunteur d'éventuels abus, correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un crédit. Ce taux varie en fonction du type de prêts. Il est fixé à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant par la Banque de France et publié au Journal officiel. Concrètement, le taux d'usure correspond au taux annuel effectif global (TAEG) qui comprend le taux d'intérêt de base, les frais, commissions et rémunérations diverses (frais d'inscription, frais de dossier, par exemple) et les primes d'assurance-emprunteur.

Pour le 4^e trimestre 2021, les taux de l'usure sont encore en recul. Ainsi, ils atteignent 2,43 % pour les crédits d'une durée inférieure à 10 ans, 2,39 % pour ceux d'une durée comprise entre 10 et 19 ans, 2,41 % pour ceux souscrits sur 20 ans et plus. Problème, à ces niveaux de taux, certains emprunteurs vont avoir des difficultés à obtenir un accord de prêt de la part des établissements bancaires alors même qu'ils

sont « finançables » d'un point de vue de leur endettement et reste-à-vivre. On pense notamment aux primo-accédants avec un apport insuffisant ou encore aux emprunteurs qui ont des antécédents médicaux. Les premiers se verront proposer des taux d'intérêt élevés et les seconds des taux d'assurance conséquents (assurance-emprunteur). Ce qui peut les conduire à dépasser les taux d'usure.

Cette situation peut pousser ces emprunteurs à rogner sur les garanties liées à une assurance-emprunteur pour tenter de faire accepter leurs dossiers. Par exemple, il est possible de réduire la couverture d'assurance à 50 % sur la tête de chaque emprunteur. À ce niveau de couverture, en cas de décès d'un des emprunteurs, le survivant continuera à verser la moitié de la mensualité. Chose qu'il n'aurait pas eu à faire si le contrat d'assurance avait prévu une couverture à 100 % sur chaque tête. Autre possibilité, augmenter le montant de son apport ou faire appel à la délégation d'assurance. En s'adressant à un assureur, il est possible de bénéficier d'une assurance-emprunteur sur-mesure et moins cher que le contrat groupe proposé par les banques.

© 2021 Les Echos Publishing