

Prêt Immobilier : durcissement des conditions ?

Les banques se montrent sélectives sur l'octroi d'un prêt immobilier, notamment sur les durées longues, les prêts relais et les prêts à 110%.

Prêt Immobilier : Fin des Longues Durées ?

Les banques n'accordent quasiment plus de prêts immobiliers au-delà de 25 ans, et, quand elles le font, le taux est forcément dissuasif. Depuis le début de l'année, il est plus difficile d'emprunter sur des durées longues. Certaines banques ont décidé de ne plus prêter sur 30 ans, voir tout simplement de refuser les dossiers sur des durées supérieures à 25 ans ou ont nettement augmenté le taux pour limiter le flux de dossiers.

Solutions CREDIXIA : Optimiser le montage du prêt

Prêt à taux mixte → Ce type de prêt est fixe pendant une période donnée (5, 7, 10 ou 15 ans), puis révisable ensuite, le plus souvent capé 2. **Le client bénéficie alors d'un taux plus bas qui lui permet de raccourcir la durée de son prêt.** Ce prêt évite les risques de hausse du taux d'intérêt pendant les premières années, années durant lesquelles les intérêts à rembourser sont les plus élevés. Cette formule est très intéressante pour les primo-accédants qui ont une forte probabilité de revendre leur bien avant 7 ans.

Prêt Evolutif → Certaines banques proposent un prêt dit "évolutif" qui est bien à taux fixe pendant toute la durée du prêt, mais qui est assorti d'une modulation automatique d'échéance de 1% par an. En conséquence, **la mensualité initiale, à partir de laquelle est calculé le taux d'endettement, est moindre, ce qui permet d'emprunter plus ou de réduire la durée du prêt.**

Certains établissements n'acceptent plus les dossiers sans apport ou incitent les personnes concernées à vendre avant d'acheter un nouveau bien, ceci afin d'éviter les dérives du prêt relais.

Vendre avant d'acheter !

Les banques se montrent très prudentes pour accorder un crédit relais permettant à un particulier de financer un nouvel achat avant d'avoir vendu son bien. Elles ont tendance à réviser à la baisse l'évaluation des biens. Leurs inquiétudes quant à l'évolution du marché résidentiel les poussent à réduire le montant du crédit relais accordé par rapport au montant d'expertise ce qui empêche souvent les emprunteurs d'investir à nouveau.

Solution CREDIXIA : le prêt Achat-Revente

Pour simplifier et sécuriser cette opération, nous proposons aux clients une autre solution : le crédit Achat Revente. Un crédit unique qui englobe l'ensemble du projet : reprise de l'ancien prêt et financement du nouveau bien. Le client a 2 ans pour vendre son bien dans les meilleures conditions possibles. Une fois la vente faite le client a la possibilité de garder jusqu'à 20% du montant de la vente ou réinjecter la totalité de la vente dans son prêt ce qui lui permet soit de diminuer la durée, soit la mensualité.

Avec ou sans apport ?

La conséquence la plus évidente du resserrement du crédit immobilier se fait donc sentir au niveau des emprunteurs ne disposant que d'un capital de départ (apport personnel ou première acquisition) restreint. Le temps est bien révolu où il était aisément possible d'emprunter sur 30 ans avec un apport personnel ne couvrant que les frais annexes (notaire, garantie, etc.). L'heure semble aujourd'hui être passée au « risque zéro » pour les établissements bancaires sur lesquels la crise des dettes souveraines et les exigences des nouvelles réglementations européennes (Bâle III) se font lourdement sentir. Les banques ne misent quasiment plus que sur les projets d'acquisition mûris et garantis par les sociétés de cautionnement.



- **Communiqué de presse** -
Bourg-la-Reine, le 30/01/2012

A propos de CREDIXIA : Créée en 1999, CREDIXIA est une SAS spécialisée dans le courtage en crédits immobiliers et assurances de prêts. Son rôle d'intermédiaire bancaire lui permet d'obtenir pour ses clients le meilleur taux de crédit immobilier associé aux conditions les plus avantageuses. En 12 ans d'expérience, CREDIXIA a su développer une offre de qualité assortie d'avantages attractifs :

- 0€ de Frais de Courtage sur internet, en agence chez CREDIXIA
- 0€ de Frais de Dossier auprès de la banque qui financera le projet
- Le Meilleur accord sous 15 jours ouvrés
- Un suivi gratuit et personnalisé avec un conseiller privilégié
- Assurance de prêt moins chère et aux mêmes garanties que celles des banques