



Futurs acquéreurs, futurs investisseurs, l'accès au crédit immobilier se durcit en 2020 !



Changement de ton en 2020. Les conditions d'accès au crédit immobilier se durcissent. [CREDIXIA](#) explique comment ces changements se répercutent sur les emprunteurs.

2019 fût une année exceptionnelle, synonyme de tous les records, avec des taux historiquement bas estimés en moyenne à 1,12% (hors assurance). Toutefois, cette période semble révolue . Depuis les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) demandant aux banques de restreindre leurs conditions d'octroi aux prêts immobiliers.

Un début d'année plus complexe

CREDIXIA constate que de grands changements s'opèrent au sein des banques françaises. « Nous avons eu plus de refus de prêts en ce début d'année que les années précédentes, précise Estelle Laurent, Responsable Communication et Partenariat. Cela s'explique par l'arrivée des nouvelles normes suggérées aux établissements de crédits par le Haut Conseil à la Sécurité Financière. Fin décembre 2019, le HCSF a communiqué aux établissements de crédits de nouvelles normes à respecter dans le cadre de l'octroi de crédit immobilier. Ces mesures font suite à une attention particulière portée sur les risques associés à l'immobilier résidentiel. »

Les deux mesures phares que le HCSF demande d'appliquer aux banques sont :

Un taux d'effort maximal à l'octroi de 33% du revenu de l'emprunteur

Une durée de crédit qui n'excède pas 25 ans

Dans ce contexte, les banques ont décliné de manière opérationnelle ces mesures.

Les difficultés observées



CREDIXIA décrypte les nouvelles normes mises en place par les banques :

Les dossiers de rachats, y compris ceux finançant la résidence principale, devront avoir un taux d'endettement limité à 33%.

Pour l'achat dans le neuf, plusieurs banques partenaires demandent un minimum de 10% d'apport personnel y compris pour les primo-accédants.

Plus globalement, les banques demandent aux clients de financer à minima les frais de notaire et les frais de garantie. Toutefois, pour les revenus dits premium (120K€ / annuels pour un couple), il reste encore possible d'emprunter à 110 %.

Possibilité de financer un locatif pour un locataire de sa résidence principale si et seulement si le taux d'endettement est inférieur à 33 %. Ces financements sont à la marge car proposés par peu de banques.

Nous observons des difficultés à financer des biens dits « à faible potentiel » c'est-à-dire avec peu de rentabilité.

Depuis le début de l'année, toutes les banques facturent désormais des frais de dossier payés par l'emprunteur pour la mise en place d'un crédit immobilier.

Plus de décote de taux sur les clients multi-bancarisés ou clients des banques en ligne.

....

Une solution pour les primo-accédants

Il existe quelques solutions pour les primo-accédants dont le taux d'endettement dépasse les 33%. Il s'agit d'un crédit immobilier à taux fixe avec des mensualités plus faibles en début de prêt qui augmentent au fil des années (1% par an). Il s'agit d'un dispositif totalement sécurisé puisqu'il s'agit d'un prêt à taux fixe, le montant des échéances est connu à l'avance et la durée du prêt est définie dès le départ, de manière contractuelle, dans l'offre de prêt. Ce type de prêt est particulièrement adapté aux primo-accédants car il permet de commencer le crédit avec des échéances plus basses et d'avoir une augmentation lente de la mensualité (comme l'évolution d'un loyer) tout en ayant la sécurité d'un taux fixe. CREDIXIA reste optimiste pour 2020 car les décisions du HCSF pourront être modifiées suite aux précisions de l'ACPR. En effet, à ce stade il reste quelques zones à éclaircir. Les régulateurs pourraient dès cette semaine accorder aux banques plus de souplesse particulièrement à l'égard des investisseurs. Il faut rappeler que la hausse de taux, de l'ordre + 0,05 pts à + 0,10 pts se concentrent principalement sur les durées les plus longues et sur des profils à faible revenu ou avec très peu d'apport. Il est important de noter que la BCE a annoncé maintenir son taux directeur au plus bas jusqu'à la fin de l'année 2022, voire même au-delà.