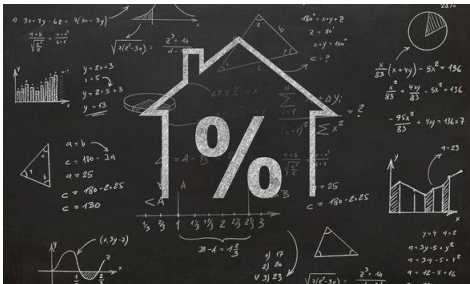




## Crédit : les nouvelles conditions



© Getty Images

Les banques durcissent certains de leurs critères d'octroi des prêts immobiliers. Un tour de vis qui concerne les durées, les taux d'effort et l'apport personnel. Entretien avec Estelle Laurent, responsable de la communication du courtier Crédixia, pour savoir comment faire face et réussir à emprunter.

Fin 2019, la Banque de France et le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) incitent les banques françaises à durcir les conditions d'octroi des emprunts immobiliers. L'objectif : réduire le risque de crédit pour les ménages et les établissements financiers, ces derniers devant également reconstituer leurs marges sur les prêts à l'habitat. Les banques ont rapidement suivi ces recommandations et dès 2020, elles ont modifié leurs critères d'attribution des prêts à l'habitat. Quels sont les principaux changements ? Que faut-il savoir pour emprunter ? Quels sont les bons plans pour décrocher un crédit ? Les réponses d'Estelle Laurent, responsable de la communication du courtier Crédixia.



© Credixia

***Construisesamaison.com : quels sont les changements en matière de conditions de crédit ?***



[Visualiser l'article](#)

**Estelle Laurent** : En 2020, la mensualité ne peut plus dépasser 33% des revenus de l'emprunteur. Les durées de crédit restent cantonnées en dessous de 25 ans. Injecter de l'apport personnel (au moins 5% du projet) devient impératif et les prêts à 110%, qui couvrent le terrain, la maison et les frais annexes sont pratiquement impossibles à obtenir. Après avoir ouvert en grand les vannes du crédit en 2019, les banques reviennent aux pratiques usuelles des années précédentes. Mais le Haut conseil de stabilité financière leur donne un quota de 15% de prêts qui peuvent légèrement dépasser ces nouveaux critères, des financements qui sont réservés à ceux qui achètent leur première résidence principale, les primo-accédants.

#### **Sur quels autres points les banques serrent-elles la vis ?**

Elles acceptent très difficilement de négocier les frais de dossier, qui désormais représentent environ 0,5% du montant emprunté. Souscrire une autre assurance que celle proposée par la banque prêteuse est compliqué même si c'est un droit pour les emprunteurs. Et les rabais sur les barèmes officiels ne sont plus accordés qu'aux très bons profils (150 000 € de revenus annuels, 20 % d'apport par exemple). Pour autant, il faut rappeler que les taux actuels restent très attractifs. Pour un prêt sur vingt ans, la moyenne hors assurance tourne autour de 1,30%, contre 1,10% à l'automne 2019, date des records absolus à la baisse. En outre, la très grande majorité des crédits reste dans les limites fixées par le HCSF en termes de durées et de taux d'effort.

#### **La maison, c'est un critère pour obtenir un prêt immobilier ?**

Il ne faut jamais oublier que la maison garantit le crédit via l'hypothèque ou la caution. Et les banques sont pointilleuses quant à la qualité de cette garantie. C'est pourquoi elles donnent la priorité aux projets bâtis dans le cadre du Contrat de construction-loi de 1990 puisque ce cadre juridique intègre obligatoirement une garantie de livraison à prix et délais convenus. Avec lui, les banques sont assurées de la réalité de leur garantie puisque la maison sera terminée quoi qu'il arrive. Dans la même logique, une maison bien placée donne davantage de certitudes en termes de valeur et de prix de revente, ce qui rassure les banques et facilite l'obtention du financement.

#### **Quelques conseils pour décrocher un financement ?**

Obtenir un crédit immobilier reste parfaitement possible si l'emprunteur respecte les conditions ci-dessus décrites, si au moins un des membres du couple est en CDI, si les comptes bancaires sont bien gérés. Avoir un peu d'épargne et acheter des produits d'assurance, des placements à la banque facilite les choses. Bref, l'emprunteur doit montrer aux banques qu'il représente pour elles un placement fiable et rentable !

#### **Les chiffres clés du crédit immobilier**

Taux moyen : 1,3% bruts hors assurance en janvier 2020 contre 1,43% en janvier 2019.

Durée moyenne : 227 mois en janvier 2020 contre 229 mois en janvier 2019.

Taux d'effort moyen : 30,4% en juillet 2019 contre 30,1% en janvier 2018.

Taux d'apport moyen : 14% en 2019 contre 12,7% en 2018.

Sources : Banque de France, Haut conseil de stabilité financière, Observatoire Crédit Logement/CSA.