

Comment décrocher un prêt immobilier en 2020 ?

Dans un contexte économique instable avec des répercussions sur le pouvoir d'achat des français, obtenir un prêt immobilier est plus difficile en 2020, et ce malgré des taux revenus à des niveaux très faibles. Depuis les recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) demandant aux banques de restreindre leurs conditions d'octroi aux crédits immobiliers, ces dernières ont décidé d'appliquer à la lettre les consignes. Quels sont les changements qui s'opèrent au sein des banques françaises ? Quelles sont les nouvelles conditions d'accès au crédit immobilier ? La demande d'emprunt va-t-elle ralentir ? Quels sont les risques pour l'emprunteur ? CREDIXIA donne son analyse.

Quel est la situation du marché du crédit immobilier en France ?

Suite aux directives du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), de nombreux ménages ont vu leur projet d'acquisition refusé par les banques. Même si ces recommandations ont pour objectif de protéger l'emprunteur et non pas de l'exclure du crédit immobilier, dans la pratique ce n'est pas le cas. Selon **L'Observatoire des crédits aux ménages**, ces restrictions pourraient exclure du crédit immobilier plus de « 100 000 ménages » soit 10% des demandes de prêts en cours.

En mars 2020, le volume de prêts immobiliers a chuté de 20%, mais les baisses à venir pourraient être encore plus importantes. À peine 20 milliards d'euros de crédits financés depuis le début de l'année, jamais les banques n'avaient prêté aussi peu d'argent aux emprunteurs depuis juin 2019 (19,7 milliards d'euros). Outre l'incertitude économique, la chute du nombre de mise en chantier de construction de logements neufs explique également cette forte baisse. Toutefois, la production de prêts à l'habitat reste plus importante en France que dans le reste de l'Europe car les banques françaises se financent dans de bonnes conditions. D'ailleurs, les banques sont en mesure de proposer des taux très compétitifs, et même d'accorder **des décotes de taux de l'ordre de -0,10 à -0,20%** sur les très beaux dossiers. Pour être certain d'obtenir un crédit immobilier, il est préférable de présenter un dossier impeccable !

Quelles sont les conditions d'emprunt ?

Pour répondre aux demandes du HCSF et anticiper une crise économique les banques ont mises en place des conditions d'accès au crédit très restrictives :

- **Endettement à 33%** : l'endettement ne doit pas dépasser le tiers des revenus de l'emprunteur.
- **Durée 25 ans** : aucun prêt n'est accordé sur une durée supérieure à 25 ans.
- **Apport personnel** : l'emprunteur doit financer à minima les frais de notaire, les frais de garantie et tous les frais annexes liés au crédit immobilier.
- **Contrat de travail CDI ou revenus stables** : il est impératif pour les banques de valoriser les revenus du client sur les 3 dernières années notamment dans le cas d'une rémunération avec une partie variable ou d'un chef d'entreprise, profession libérale, etc...
- **L'employabilité** : suite au Covid19, ce critère est particulièrement examiné par les banques, et les emprunteurs travaillant dans des secteurs d'activité dits « sinistrés » sont plus difficile (voir impossible) à financer.

- **Valeur du bien** : il faut que le prix du bien soit en cohérence avec le marché local.
- **Epargne disponible** : idéalement si l'emprunteur dispose d'une épargne résiduelle à hauteur de 10% de la valeur du bien après l'achat, il sera en mesure de négocier une décote de taux.
- **Tenue de compte sans accro** : les relevés de compte des 3 derniers mois sont inspectés et déterminent le profil du client. Trop de crédits en cours ou des défauts de paiement sont rédhibitoires.

Qu'est-ce qu'un bon emprunteur en 2020 ?

Il n'y a pas de profil type de l'emprunteur idéal, un banquier estime qu'un bon emprunteur est une personne solvable qui présente le moins de risque possible d'honorer sa dette. Il appréciera sa capacité à rembourser un crédit immobilier en analysant attentivement son profil et son comportement financier. Pour maximiser les chances d'obtenir un crédit, il est conseillé de préparer son projet en amont afin de présenter un profil qui inspire confiance. Si vous manquez de temps, préférez au banquier le courtier. Le solliciter vous permettra d'obtenir des taux négociés.

Pourquoi faire appel à un courtier ?

La meilleure solution pour réaliser son rêve d'acquisition reste de **faire appel à un courtier en crédit immobilier**. La mission du courtier en prêt immobilier est de **trouver le meilleur financement pour son client en négociant** le meilleur taux immobilier, la durée optimale, les conditions de l'offre de prêt ainsi que l'assurance emprunteur la plus couvrante et la moins onéreuse.

En résumé, faire appel à un courtier c'est un gain de temps, d'argent et de tranquillité. Encore faut-il choisir le bon courtier ? « *La question est vite répondue* » ! Autant choisir un courtier gratuit, sans honoraire pour le particulier. Son objectif prioritaire est d'accompagner le client tout au long de son projet immobilier et le faire aboutir. Le courtier gratuit n'est payé qu'au résultat grâce à la commission bancaire, et ne facture aucun frais à son client particulier. A ce jour, **CREDIXIA est le SEUL courtier de taille nationale à proposer un crédit immobilier sans frais de courtage (sur internet comme en agence)**. CREDIXIA obtiendra la solution de financement la moins chère et surtout la mieux adaptée aux besoins du client. CREDIXIA prend en charge l'ensemble des négociations, constitue le dossier de prêt à la place du client, négocie les meilleures conditions de prêt et d'assurance et suit le client jusqu'à la signature notaire et, tout cela **GRATUITEMENT** !

Meilleurs taux immobiliers de Juillet 2020

Durée	Meilleur taux fixe	Mensualité*
7 ans	0,40%	120,74€
10 ans	0,50%	85,45€
15 ans	0,75%	58,76€
20 ans	0,95%	45,77€
25 ans	1,15%	38,37€

* Mensualité hors assurance pour 10 000 € de Capital emprunté

A propos de CREDIXIA – www.credixia.com

Depuis 1999, CREDIXIA, courtier en prêt immobilier, propose un ensemble de services et de solutions pour faciliter l'obtention d'un crédit immobilier aux emprunteurs. À l'origine du concept sur la gratuité des honoraires, CREDIXIA reste fidèle à sa promesse avec une formule sans frais de courtage, c'est à dire gratuite, pour les particuliers. Les services sont accessibles à partir du site Internet ou dans l'une des 5 agences en IDF. CREDIXIA est indépendante de toutes institutions financières. CREDIXIA propose également des solutions pour les crédits professionnels et les rachats de crédits, et, grâce à sa filiale INIXIA, tous les emprunteurs bénéficient d'une assurance de prêt au meilleur rapport qualité-prix.