



PRÊT IMMOBILIER

Le robinet commence à se fermer

Malgré la baisse des taux, les conditions d'octroi se durcissent, obligeant les clients à revoir ou à abandonner leur projet. Découvrez les dernières pratiques du secteur.

PAR MORGANE REMY



"AU MOINDRE DOUTE SUR L'EMPLOYABILITÉ, LES BANQUES RETOQUENT LE DOSSIER"

Sandrine Allonier, responsable des partenariats bancaires chez Vousfinancer.

Un effondrement de 30% de la production de crédit immobilier, en seulement un an : voilà le sombre pronostic formulé par le courtier Cafpi pour la fin 2020 et le début 2021. Un plongeon dû pour l'essentiel aux préconisations édictées, avant même la crise sanitaire, par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui recommande aux banques de ne plus prêter au-delà de vingt-cinq ans, et sans s'écarter du taux d'endettement maximal communément admis, de 33% des revenus de l'emprunteur. «Le HCSF leur a aussi demandé de ne plus casser les prix et de veiller à faire des marges sur les prêts», complète Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi. Pour ne rien arranger, ces mêmes établissements, à qui la crise économique fait craindre une hausse des défauts de remboursement, refusent désormais de prêter aux profils les plus fragiles. Pour preuve, selon le courtier La Centrale de financement, le revenu moyen affiché par les emprunteurs s'est déjà redressé de 7% au deuxième trimestre 2020, à 57 200 euros, contre

53 400 euros un an auparavant. Les primo-accédants sont bien sûr les premières victimes de ce cumul d'obstacles. Mais pas seulement. Tour d'horizon des nouvelles exigences des banques, et des profils qu'elles sanctionnent.

Les banques rejettent même de très bons dossiers

Certes, après une légère hausse durant le confinement, les taux d'intérêt sont repartis à la baisse, et s'échelonnent de 1,30 à 1,40% sur vingt ans. «Les meilleurs dossiers pourront gagner jusqu'à 0,40 point supplémentaire et se faire financer à 0,90%», assure même Eric Debèse, de Made in Courtage. Mais ces conditions ne sont plus réservées qu'à une poignée d'excellents profils : en CDI, avec plus de 100 000 euros de revenus annuels, et sans autre crédit. Pour les autres, cela se corse, le taux global de refus avoisinant les 15%. «Certains emprunteurs gagnant très bien leur vie, jusqu'ici parfaitement finançables, mais ne respectant pas les critères du HCSF, se voient fermer la porte», assure Philippe Taboret. Bon à savoir : les banques peuvent déroger, à hauteur de 15% de leur production, aux préconisations de l'instance. Mais, selon notre enquête, elles n'usent de cette liberté qu'avec parcimonie, pour leurs propres clients visant une résidence principale. «Dans ces conditions, mieux vaut éviter d'acheter sans condition suspensive, pour garder la possibilité de se dédire du compromis, en cas de refus de prêt», alerte Maël Bernier, porteparole de Meilleurtaux.com.»

Certaines professions sont désormais pénalisées

Les salariés relevant d'un secteur sinistré (tourisme, événementiel, restauration, aéronautique et, dans une moindre mesure, automobile) ont sans doute intérêt à accélérer leur projet. Car les banques n'hésitent plus à se renseigner sur la solidité financière de leurs employeurs. Quant aux commerciaux, au variable menacé par la crise, ils doivent s'attendre à ce que leur conseiller n'en tienne plus compte dans le

Pays : FR
Périodicité : Mensuel
OJD : 203141



LES CONDITIONS D'OCTROI DE CRÉDIT DE 11 GRANDES BANQUES PASSÉES AU CRIBLE

Banque	Taux sur 20 ans ⁽¹⁾ (Taux sur 25 ans ⁽²⁾)	Possibilité d'emprunter à 110% (Apport moyen recommandé sinon)	Pour les investisseurs		Profils atypiques acceptés	L'avis de Capital
			Possibilité d'emprunter sur 25 ans	Prise en compte des loyers futurs ⁽³⁾		
BNP Paribas	1,35% (1,55%)	Non (10%) ⁽⁴⁾	Non	à 100%	Petits revenus, car pas de minimum de revenus exigé	La banque, qui cherche à accroître ses parts de marché, propose des taux plutôt bas. Et permet, au cas par cas et pour les déjà clients, de dépasser les 33% d'endettement.
Bred	1,45% (1,65%)	Non (10%)	Oui	à 70%	Intermittents, intérimaires avec 3 ans d'ancienneté, TNS (travailleurs non salariés)	Une des rares banques à rester favorable à la clientèle des investisseurs. Quant aux fonctionnaires, ils pourront faire baisser le coût de garantie de leur crédit, en recourant à une filiale dédiée.
Caisse d'épargne Ile-de-France	1,45% (1,80%)	Non (10%) ⁽⁵⁾	Oui	à 70%	Intermittents, intérimaires avec 3 ans d'ancienneté, TNS (travailleurs non salariés)	Longtemps très compétitive, la Caisse d'épargne parisienne a décidé de remonter ses taux. Au cas par cas, il reste possible de dépasser les 33% d'endettement, notamment si l'on est déjà client.
Crédit agricole Ile-de-France	1,57% (1,90%)	Non (15%)	Non	à 70%	Jeunes acheteurs disposant d'au moins 15% d'apport	Des taux dans le haut de la fourchette du marché. Mais une attitude encore conciliante à l'égard des jeunes primo-accédants, s'ils disposent de 15% d'apport personnel.
Crédit du Nord	1,25% (1,65%)	Non (20%) ⁽⁶⁾	Non	à 70%	Professions libérales, SCI patrimoniales	L'établissement cible avant tout les profils aux revenus confortables, en réduisant l'apport personnel exigé de leur part. Mais il est inflexible sur les 33% d'endettement maximum.
Crédit mutuel de Bretagne	1,15% (1,35%)	Oui (ND)	Non	à 70%	CDD avec 1 an d'ancienneté, expatriés, agriculteurs	Une des rares banques à ne pas demander d'injecter de l'épargne personnelle dans l'opération, et acceptant les financements à 110%. Et les CDD n'y trouvent pas forcément porte close.
HSBC	1,20% (1,65%)	Non (20%)	Oui ⁽⁷⁾	à 80% ⁽⁸⁾	Non-résidents, SCI familiales	Une banque conseillée pour les projets d'investissement, réalisés via une SCI ou non. Les hauts revenus peuvent même y déroger à la règle des 33% d'endettement maximum.
ING	1,14% (1,74%)	Non (10%)	Oui ⁽⁷⁾	à 80%	Emprunteurs de moins de 36 ans	La banque a abaissé ses taux durant l'été. Elle reste conseillée aux jeunes primo-accédants, qui y trouveront des conditions favorables si le montant d'emprunt n'est pas démesuré.
La Banque postale	1,60% (1,95%)	Non ⁽⁹⁾ (10%)	Non	à 50%	Emprunteurs de moins de 36 ans	La banque la plus chère pour un emprunt sur 20 ans. Si elle favorise les primo-accédants de moins de 36 ans, elle ne cherche pas à attirer la clientèle des investisseurs.
LCL	1,55% (1,96%)	Non (10%)	Non	à 80%	Emprunteurs de moins de 36 ans	Une des banques les plus chères de notre comparatif. Mais elle sait se montrer flexible avec les dossiers pour lesquels le taux d'endettement dépasserait les 33%.
Société générale	1,05% (1,75%)	Non (10%)	Oui	à 80%	Multicontrats de travail, intérimaires	La banque, qui a abaissé ses taux de 0,2% cet été, est désormais la moins chère sur 20 ans. Mais elle se montre plutôt inflexible sur la possibilité de dépasser les 33% d'endettement.

(1) Prêt de 150 000 euros, pour un couple en CDI, 80 000 euros de revenus, 10% d'apport. (2) Prêt de 200 000 euros, pour un couple en CDI, 65 000 euros de revenus, 10% d'apport. (3) Mode de pondération des loyers, qui viendront en supplément du revenu déclaré pour le calcul de la capacité d'emprunt. (4) 20% dans le neuf. (5) A l'exception des déjà clients, des très bons profils et des moins de 31 ans. (6) Apport limité à 10% pour les hauts revenus. (7) Avec surcoût de 0,1 point. (8) Des loyers déjà en place. (9) Sauf pour les moins de 36 ans. (ND) Non disponible.

calcul de la capacité d'emprunt. Ce n'est pas mieux, bien sûr, du côté des travailleurs indépendants. Même ceux exerçant en dehors des secteurs précédemment cités devront, en plus d'afficher trois derniers bilans sains, prouver leur capacité à maintenir l'activité, via par exemple des engagements de commandes. Pour tous ces profils, il n'y aura sans

doute pas d'autre solution pour rassurer leur banquier que de déboursier plus d'apport ou... de compter sur un conjoint à la situation plus stable. A noter : si vous avez été, pour un temps limité, en chômage partiel, cela ne devrait pas pénaliser votre capacité d'emprunt. Pour ces dossiers, les banques continuent de se référer au salaire ordinaire, et non à

celui versé durant la période, potentiellement de 84% du salaire net.

Elles exigent toujours plus d'apport personnel

Alors qu'une baisse des prix de l'immobilier n'est pas exclue, la plupart des banques, pour éviter de récupérer une maison à la valeur inférieure au capital restant dû, re- ...

Sources : courtiers



Les acheteurs dans le neuf sont aussi pénalisés

Il y a désormais des financements à 110%. Comme le montre notre tableau, seuls La Banque postale, pour les moins de 36 ans, et le Crédit mutuel de Bretagne y consentent encore. Ailleurs, il faudra financer de sa poche les frais de notaire et de garantie de l'emprunt, ainsi que le coût éventuel des travaux. «Certains établissements exigent même d'injecter 10% de la valeur du logement, soit un total de 20% du prix du bien hors travaux», avertit Estelle Laurent, porte-parole du courtier Credixia. Si votre banquier agit de la sorte, tentez de le convaincre de la qualité du logement, en joignant des photos à votre dossier.

Elles ne courent plus après les investisseurs

La clientèle d'investisseurs se retrouve aussi pénalisée par le plafond des 33% d'endettement. «D'autant que, par prudence, les établissements ont modifié les modalités de calcul de ce taux», avertit Sandrine Allonier, chargée des partenariats bancaires chez Vousfinancer. Jusqu'ici, les banques considéraient que les loyers à percevoir (pondérés à hauteur de 70% de leur montant) venaient en déduction des charges d'emprunt. Alors que désormais elles se contentent de les ajouter aux revenus de l'emprunteur. L'effet est redoutable : pour un investisseur gagnant 2 000 euros net par mois, et espérant empocher 800 euros de loyer pour l'aider à rembourser une mensualité de 1 000 euros, la banque retiendra dorénavant un revenu de 2 560 euros (2 000 euros + 70% de 800 euros), soit 39% de taux d'endettement, hors des critères HCSF. Alors qu'auparavant elle estimait que, avec des charges limitées de 440 euros (1 000 euros - 70% de 800 euros), le taux d'endettement ne s'élevait qu'à 22%. Seule solution pour les investisseurs piégés : s'orienter vers les banques qui, pour alléger la contrainte, tiennent compte de 100% des loyers. Comme le montre notre tableau, BNP Paribas fait partie des plus accommodantes. Tout l'inverse

de La Banque postale, qui ne valorise les loyers qu'à hauteur de 50%.

Elles limitent fortement la durée d'endettement

Pas d'emprunt au-delà de 25 ans : la règle édictée par le HCSF a des effets inattendus, comme chez les acheteurs d'immobilier neuf. «Il était fréquent dans leur cas de solliciter un prêt sur 25 ans, auquel s'ajoutait un différé de remboursement de deux ans», explique Sandrine Allonier. Soit un montage sur 27 ans au total, qui n'est plus envisageable. «Il leur faut désormais réduire la durée de remboursement à 23 ans, différé de deux ans déduit», résume Sandrine Allonier. A ce jeu, les investisseurs qui chercheraient à rallonger leur crédit pour revenir à 33% d'endettement sont tout autant pénalisés. Car ils bénéficieraient souvent eux aussi d'un différé de remboursement sur leur emprunt, cette fois de trois ans. Pire : seule une poignée de banques acceptent de leur prêter au-delà de 20 ans sans surcoût, comme la Bred, la Caisse d'épargne Ile-de-France et la Société générale.

Elles bloquent toujours la délégation d'assurance

Avec 15% du total des cotisations versées en 2019, on ne peut pas dire que les contrats en délégation d'assurance, c'est-à-dire couverts par une compagnie autre que celle de la banque prêteuse, explosent. La faute aux établissements qui, malgré les lois de libéralisation successives, font de la résistance. «C'est le sujet le plus délicat du moment dans nos rapports avec les banques», confirme Christelle Molin-Mabille, présidente de la Chambre nationale des conseils experts financiers Crédit (CNCEF Crédit). Et si certaines d'entre elles, comme la Société générale, LCL, BNP Paribas ou HSBC, finissent souvent par céder, les réseaux mutualistes, eux, lâchent plus difficilement l'affaire. Au point que le législateur s'apprête à les obliger à informer annuellement leurs clients de leur droit à aller à la concurrence. En attendant, si votre banquier a fait pression pour souscrire son contrat, sachez que vous disposez d'un an à compter de la signature du prêt pour en changer, quand bon vous semble. «Alors qu'ils finissent à peine de déménager,

trop d'emprunteurs renoncent à faire jouer cette disposition de la loi Hamon», déplore Astrid Cousin, porte-parole du courtier Magnolia.fr.

Il reste cependant possible de faire racheter son prêt

Voilà bien la seule opération pour laquelle les banques ne se font pas trop tirer l'oreille : la renégociation des crédits de leurs clients, qui leur permet de préserver des parts de marché. Ou d'en conquérir de nouvelles, en piquant à la concurrence ceux de leurs clients respectant les critères HCSF. «De plus en plus d'emprunteurs, soucieux de gagner en pouvoir d'achat, se lancent», assure Philippe Taboret. Pour preuve, le rachat de crédit représentait 32% de la production de prêts à l'habitat en mai. Le mieux, pour vous y aider, est de passer par un courtier, qui fera le tour des établissements. Alors que les banques avaient menacé, en début d'année, de se passer de ces spécialistes, ils ont su préserver leurs partenariats. Quitte, pour certains, à réduire leurs commissions. Car il n'y a pas qu'avec les emprunteurs que les banques se montrent intraitables ! ■

LE PIÈGE DU TAUX D'USURE SE REFERME SUR LES EMPRUNTEURS

Un maximum de 2,57%, frais et assurance inclus : voilà, pour le trimestre en cours, le taux d'usure sur vingt ans, au-delà duquel la banque a interdiction de prêter. Les conditions de financement ont beau être au plus bas, ce taux «tout compris» est vite atteint chez certains emprunteurs, comme les primo-accédants dépourvus d'apport. Mais aussi chez les personnes porteuses de diabète ou d'autres maladies chroniques, ou la majorité des plus de 45 ans, à l'assurance trop coûteuse. Mieux vaudra que la banque fasse un effort sur son taux ou ses frais de dossier. Les raboter de 50% est fréquent. «Les frais de garantie, de 1 000 euros en moyenne, peuvent être aussi abaissés», conseille Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis courtage. Les fonctionnaires, par exemple, pourront recourir à une filiale dédiée chez certaines banques, comme la Bred. Les autres solutions ne sont, elles, pas dépourvues de danger. Comme celle consistant à abaisser son coût d'assurance, en ne se couvrant qu'à hauteur de 50% par tête ou en se passant des garanties invalidité temporaire.