



Crédit immobilier : la covid 19 complique l'emprunt

21 Mai 2021 - L'épidémie de Covid a des conséquences inédites sur les conditions d'octroi des prêts immobiliers. Cette nouvelle maladie est désormais prise en compte par les assureurs, ce qui peut compliquer l'obtention du financement.

Depuis plus d'un an, la France vit au rythme des statistiques sanitaires : taux d'incidence, nombre de cas positifs et d'hospitalisation, etc. Si l'épidémie aura finalement eu peu de conséquences sur la dynamique du marché immobilier (plus d'un million de transactions en 2020), la maladie fait désormais partie des critères retenus par les compagnies d'assurance de crédit immobilier. Lorsqu'il s'agit de couvrir un prêt, leur réponse concernant l'Assurance décès invalidité (Adi) dépend de la gravité des symptômes, du degré d'infection et de la durée de l'hospitalisation qu'aura subi le futur emprunteur. [Crédixia](#), un courtier en prêts immobiliers, apporte des éclaircissements fort à propos sur cette situation inédite.

La Covid et la demande de prêt. La pandémie de Coronavirus a d'ores et déjà des conséquences sur les conditions d'obtention d'un prêt immobilier. Notamment lors de l'examen de la demande du futur emprunteur. La réponse de principe va dépendre de la durée de l'arrêt maladie. Un arrêt prolongé entraîne fatalement une baisse de revenus visible sur les fiches de paie. Pour monter le dossier de prêt, la banque ne va prendre en compte que le salaire versé par l'employeur (environ 30 % du salaire de base) et non les indemnités versées par la sécurité sociale. Dans ces conditions, décrocher son prêt est mission impossible. Seule solution : différer sa demande pour effacer ces pertes de revenus. Les cas de Covid long semblent eux aussi inéligibles à l'emprunt car ils nécessitent des arrêts maladie de plus de six mois.

Hospitalisation avec un arrêt de travail de plus de vingt-et-un jours. En cas d'hospitalisation prolongée, supérieure à vingt-et-un jours, l'emprunteur devra se soumettre à un questionnaire de santé détaillé avec demande d'informations complémentaires. La majorité des hospitalisations sont malheureusement justifiées par des troubles respiratoires. Dans ce cas, le manque de recul sur ces fortes séquelles et les risques qu'elles incluent entraînera un ajournement de la demande de prêt. Le projet sera donc reporté.

Hospitalisation avec arrêt de travail de moins de vingt-et-un jours. La demande nécessitera une étude plus précise que pour un dossier classique mais l'assureur pourra certainement trouver une solution pour ce profil. Néanmoins, l'obtention de la demande dépendra des antécédents sanitaires de l'emprunteur.

Pas d'hospitalisation avec un arrêt de travail de moins de vingt-et-un jours. La demande de prêt sera elle aussi étudiée de près mais ce type de situation sera moins problématique.

Que faire en cas de refus des assurances ? Cette nouvelle pathologie n'est pas encore référencée par la convention Aeras (*voir ci-dessous*). « *A ce jour nous n'avons pas connaissance de refus liés à la Covid* », précise Estelle Laurent, responsable de la communication, chez [Crédixia](#). Et d'ajouter : « *A partir du moment*



[Visualiser l'article](#)

ou un refus de niveau 2 (ndlr le niveau 2 d'examen consiste en une analyse plus personnalisée du dossier de l'assureur qui fait appel à un service médical spécialisé), on peut présenter le dossier au pôle de réassurance où il sera examiné par des médecins conseils. Ils apporteront alors une réponse positive ou négative ».

Ce qui reste à préciser. Reste quelques inconnues pour le moment : la maladie va-t-elle être reconnue comme maladie invalidante par la sécurité sociale, la Covid long va-t-il être pris en charge à 100 % ? « *Il est encore un peu tôt pour apporter des réponses* », précise Estelle Laurent. Affaire à suivre de près !

Le crédit immobilier et la convention Aeras

La Convention S'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé (Aeras) a pour objectif de faciliter l'accès aux garanties décès invalidité et l'obtention de crédits aux personnes en situation de risque aggravé en santé (personnes ayant ou ayant eu un grave problème de santé). La convention Aeras intervient en cas de refus après examen du questionnaire de santé annexé à la demande de prêt. Infos : **www.aeras-info.fr**