



ces dépenses qu'il vaut mieux éviter pour emprunter à la rentrée



Les candidats au crédit doivent savoir que les banques vont notamment vous demander vos trois derniers relevés bancaires et scruter chacune de vos dépenses. ERIC AUDRAS/PHOTOALTO / PHOTONONSTOP

Les courtiers en crédit immobilier se targuent souvent de trouver un financement à des cas « *difficilement finançables* ». Ainsi, [Credixia](#) vient de se féliciter, dans un communiqué, d'avoir trouvé une banque pour des dossiers compliqués : un emprunteur exerçant une profession libérale qui voulait mener un projet d'achat couplé à la revente d'un bien ; un couple à la veille de la retraite souhaitant acquérir un appartement sur plan ; un primo-accédant de 22 ans sans apport personnel et déjà endetté et même un emprunteur fiché à la Banque de France pendant le montage de son crédit immobilier.

Toutefois, si les courtiers parviennent à trouver des solutions pour des candidats à l'achat, elles se feront souvent à des conditions moins intéressantes que pour des dossiers plus classiques. Le site [Le Particulier](#) observe ainsi que « *les emprunteurs présentant les meilleurs dossiers ont, en moyenne, obtenu un taux excellent fixe de 0,85 % toutes durées confondues de janvier à juin* », soit 0,15 de moins que la moyenne constatée. Et si les taux restent à des niveaux historiquement bas, les conditions de financement pourraient se durcir dans les prochains mois.

Les taux moyens obtenus par Cafpi pour ses clients en juillet étaient semblables à ceux obtenus en juin, avec 0,50 % sur 10 ans ; 0,68 % sur 15 ans ; 0,86 % sur 20 ans et 1,09 % sur 25 ans. Pour les barèmes proposés par les banques pour le mois d'août, ils restent identiques aux mois précédents pour les meilleurs profils 0,33

[Visualiser l'article](#)

% sur 10 ans ; 0,48 % sur 15 ans ; 0,63 % sur 20 ans et 0,88 % sur 25 ans. « Avec des indicateurs financiers stables, et une politique de la Banque Centrale Européenne accommodante, les taux de crédits immobiliers sont et resteront stables pour l'ensemble de la période estivale », explique Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi. Mais la rentrée pourrait être plus compliquée pour les emprunteurs.

« Malgré l'assouplissement apparent annoncé sur les règles de calcul du taux d'endettement des Français, qui peut monter jusqu'à 35 % désormais, les banques doivent inclure dans ce taux le coût de l'assurance emprunteur, or les banques dérogeaient jusqu'ici encore très largement à cette contrainte notamment pour les ménages disposant d'un reste à vivre confortable et les primo-accédants ; étant donné qu'elles seront désormais davantage contrôlées sur l'application de ces dites règles et peut-être même sanctionnées, elles vont devoir mettre en pratique cette directive qu'elles boudaient jusqu'alors », pointe Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.

Si vous voulez mettre toutes les chances de votre côté pour financer un projet immobilier pour la rentrée, c'est dès maintenant qu'il faut agir. Les candidats au crédit doivent savoir que les banques vont notamment vous demander vos trois derniers relevés bancaires et scruter chacune de vos dépenses.

Consommation d'alcool

« Attention donc si vous avez un projet immobilier à court terme et comptez déposer un dossier de crédit en septembre, car vous devrez fournir vos relevés bancaires des mois de juin, juillet et août, période où traditionnellement les dépenses flambent ! », souligne le courtier Vousfinancer. Il estime que les établissements de crédit « pourraient ainsi sanctionner des dépenses excessives de jeu ou de consommation d'alcool » .

« Il est certain que les Français ont besoin cet été de se changer les idées et de profiter de la vie. Après plusieurs mois de privations, et moins de dépenses que d'habitude, la tentation pourrait être grande de dépenser sans compter ! Mais attention, pour ceux qui ont un projet immobilier à la rentrée ou même cet automne, ce comportement de cigale pourrait conduire à une défiance des banques et à un refus de crédit au motif que les comptes sont à découvert ou mal tenus. Dans ces cas-là, il faudra décaler le projet d'achat de quelques mois, le temps d'avoir à nouveau des relevés de compte plus conformes à leurs attentes... », explique Julie Bachet, directrice générale de Vousfinancer.

Taux attractif

Le courtier donne ainsi quelques conseils pour se présenter sous son meilleur profil à la rentrée. D'abord, il faut éviter de piocher dans votre épargne cet été ! Un apport personnel de 10 % du montant de son projet est généralement demandé. « Mais en avoir davantage permet d'obtenir un taux encore plus attractif, de l'ordre de 0,10 à 0,20 % de moins ! », note Vousfinancer. Il faut profiter de la période estivale pour faire du tri dans vos papiers et rassembler les documents nécessaires à la constitution de votre dossier de prêt.

Enfin, le courtier met en garde contre les « excès divers qui pourraient entraîner un surcoût de l'assurance de prêt ! ». Au-delà d'un certain montant emprunté, « il est possible que la banque ou l'assureur vous demande de réaliser des analyses médicales qui pourraient trahir les excès que vous aurez faits durant l'été... ». Pour ceux qui veulent profiter de la période estivale, il peut être ainsi judicieux de décaler de quelques mois son projet immobilier.