



## Crédit immobilier : Ces ménages avec des dossiers compliqués qui arrivent quand même à emprunter



Il n'est pas impossible d'emprunter avec un dossier atypique (©AFP)

Les personnes dans des situations atypiques ou qui ne respectent pas les exigences habituelles des banques essuient le plus souvent des refus lorsqu'il s'agit d'emprunter. Mais certains dossiers arrivent tout de même à aboutir.

(BFM Immo) - Si les taux sont à des niveaux historiquement bas et que les transactions battent des records, obtenir un crédit immobilier n'est pas toujours garanti. Loin de là. En particulier pour les profils dans des situations atypiques. D'autant que les banques sont sous la surveillance du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). En juin dernier, ce dernier a confirmé qu'il allait transformer ses recommandations actuelles en "norme juridiquement contraignante".

Pour rappel, le HCSF recommande aux établissements de respecter un taux d'endettement maximal de 35% (assurance comprise), avec une durée d'emprunt limitée à 25 ans (ou 27 ans en cas de Vefa avec une période de différé de deux ans). Les banques peuvent toutefois déroger à cette règle pour 20% de leur production trimestrielle mais "au moins 80% de la flexibilité maximale sera destinée aux acquéreurs de leur résidence principale (...) et au moins 30% de la flexibilité maximale sera réservée aux primo-accédants", précise le HCSF.

Début août, le courtier Meilleurtaux s'attendait d'ailleurs à ce que l'obtention d'un crédit immobilier devienne plus compliquée dans les mois à venir. Au premier semestre, les banques ont dérogé à hauteur de 30% des dossiers selon le courtier. Or, elles ne devaient pas dépasser 20% des dossiers. "Les banques n'ont plus de marge de manœuvre pour déroger à ces conditions, du coup elles vont devoir les appliquer de manière très stricte. On sait déjà que la rentrée va être plus difficile avec des refus de prêt sur des catégories de gens qu'on aurait peut-être encore financé il y a 7-8 mois", précisait sur BFM Business Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.

Malgré tout, si votre dossier est compliqué ou atypique, tout n'est pas perdu pour autant. Le courtier [Credixia](#) a ainsi recensé quelques exemples récents de cas atypiques dont le financement a fini par aboutir.

### **Cas 1 : En profession libérale depuis moins de 3 ans**

[Visualiser l'article](#)

Le profil de l'emprunteur : une personne qui vient de s'installer en profession libérale veut acheter un bien immobilier tout en vendant un autre bien.

Ce qui a posé problème : les banques et les organismes de caution exigent normalement 3 bilans comptables afin de vérifier la solvabilité de la personne. Sans revenus fixes, le taux d'endettement dépassait le seuil des 35%.

Comment cela s'est débouclé : Le courtier a mis en avant la pérennité de l'activité de l'emprunteur (qui est chirurgien-dentiste). Après quatre refus, son client a pu obtenir un prêt.

#### **Cas 2 : Un couple proche de la retraite**

Le profil de l'emprunteur : Un couple qui approche de la retraite veut acheter un bien sur plan.

Ce qui a posé problème : Etant proches de la retraite, les emprunteurs vont devoir rembourser un crédit tout en subissant en cours de prêt une baisse de leurs revenus (ici, le crédit doit courir 7 ans après le départ en retraite prévu). Avec des revenus qui vont baisser, le taux d'endettement va mécaniquement remonter au moment du départ à la retraite. Enfin, le couple dispose de moins de 10% d'apport.

Comment cela s'est débouclé : Le courtier a recalculé avec précision le montant des futures pensions pour s'assurer un taux d'endettement inférieur à 35% au moment de la retraite.

#### **Cas 3 : Une personne fichée à la Banque de France**

Le profil de l'emprunteur : un emprunteur dispose d'un bon apport, d'un CDI et vise un taux d'endettement de 21%. Mais il est fiché à la banque de France.

Ce qui a posé problème : Lorsque les banques ont pris connaissance du fait que l'emprunteur était fiché à la Banque de France, elles ont toutes rejeté le dossier.

Comment cela s'est débouclé : Il a fallu que le client régularise sa situation afin de ne plus être fiché à la Banque de France. Une banque a ensuite accepté de lui accorder un prêt.

#### **Cas 4 : Un jeune sans aucun apport et avec un crédit à la consommation**

Le profil de l'emprunteur : l'emprunteur a 22 ans et souhaite acquérir sa résidence principale.

Ce qui a posé problème : La personne ne dispose d'aucun apport, alors que les banques exigent généralement d'avoir 10% du montant du bien pour couvrir les frais annexes liés à la transaction (comme les frais de notaire). En outre, la personne rembourse déjà un crédit à la consommation, ce qui fait grimper son taux d'endettement.

Comment cela s'est débouclé : Le courtier a trouvé une banque qui a accepté de reprendre le crédit à la consommation et d'étaler son remboursement dans le temps tout en octroyant un prêt immobilier. Ce qui a permis de réduire le taux d'endettement.