



Ils avaient peu de chances d'obtenir un crédit immobilier mais ils y sont arrivés

par **Le Figaro** •

En dépit des taux bas, obtenir un crédit immobilier est loin d'être une sinécure. Malgré un profil atypique, leur dossier a été financé.

Proche de la retraite, fiché Banque de France, jeune sans apport, profession libérale avec moins de 3 ans d'activité: a priori ils avaient peu de chances d'obtenir un crédit immobilier. Et pourtant, ils y sont arrivés. Non sans avoir essuyé, pour certains, plusieurs refus. Car les banques, surveillées de près par les autorités financières, doivent être de plus en plus exigeantes.

Le taux d'endettement des emprunteurs ne doit pas être supérieur à 35% des revenus disponibles et la durée d'emprunt ne doit pas dépasser 25 ans. Des recommandations qui deviendront bientôt des obligations. Preuve que les taux de crédit ont beau être historiquement bas, tout le monde n'y a pas forcément accès. Même si ces cas restent exceptionnels, il arrive que des profils atypiques y parviennent de manière inattendue. C'est le cas de 4 dossiers que [Credixia](#), courtier en crédit immobilier, a recensés.

o À deux pas de la retraite

Un couple de Franciliens quinquagénaires souhaite acheter un bien sur plan. « *Les banques craignent le changement de revenus au départ à la retraite et accordent rarement ce type de prêt* », expose Jonathan Mhanni, conseiller financier chez [Credixia](#). Du fait de la baisse des revenus, le taux d'endettement va automatiquement augmenter. À cela s'ajoute un apport inférieur à 10%. Sans compter que le prêt ne sera pas remboursé avant le départ à la retraite. Le courtier a recalculé le montant des futures pensions pour faire en sorte que le taux d'endettement soit inférieur à 35%. Le couple a pu emprunter 418.000 euros à 0,99% sur 20 ans.

o Moins de 3 ans d'activité

Un jeune homme de 28 ans crée son cabinet de chirurgien-dentiste en février 2020 en Île-de-France. Il souhaite vendre et acheter sa résidence principale simultanément. Il essuie 4 refus de crédit. La raison? La banque et l'organisme de caution exigent 3 bilans d'activité pour prendre en compte les revenus de l'emprunteur. Sans revenus fixes, son taux d'endettement atteint 40%.

Il prend alors contact avec un courtier. « *Nous avons mis en avant la pérennité de l'activité de l'emprunteur* », souligne Jonathan Mhanni. Pour rappel, une banque peut accepter des dossiers où le taux d'endettement est supérieur à 35% si leur part ne représente pas plus de 20% de sa production trimestrielle si l'emprunt est réalisé par un primo-accédant en vue de l'acquisition d'une résidence principale.

o Premier achat à 22 ans, sans apport

22 ans, pas d'apport: a priori cette jeune francilienne avait peu ou pas de chance d'obtenir de crédit pour acheter son premier logement. Sans compter qu'elle détient aussi un crédit à la consommation. De quoi augmenter le taux d'endettement, rendant compliqué voire quasi-impossible le financement du dossier. Et pourtant, elle a obtenu l'accord d'une banque. « *L'établissement a accepté de lisser le crédit consommation avec le crédit immobilier afin de réduire l'endettement* », explique Jonathan Mhanni. En contrepartie, la jeune

[Visualiser l'article](#)

femme a dû accepter un taux d'intérêt presque deux fois plus élevé que la moyenne (1,7% contre 0,98% selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA) pour se voir prêter plus de 183.000 euros sur 20 ans.

o Fiché Banque de France

Un emprunteur résidant en Île-de-France coche toutes les cases: il dispose d'un bon apport, est en CDI et son taux d'endettement avoisine les 21%. Problème, et il est de taille: pendant le montage de son crédit, l'homme âgé de 50 ans a été fiché à la Banque de France à cause de différents impayés. Les banques contactées ont toutes opposé une fin de non-recevoir. Un vrai parcours du combattant commence.

Pour solliciter de nouveau un crédit, l'emprunteur doit user de sa force de conviction et prouver son sérieux ou rembourser sa dette. Et ainsi être défiché. Dans le cas présent, l'emprunteur a régularisé sa situation et a pu obtenir un crédit de 158.000 euros à 1,05% sur 18 ans.