

PRATIQUE

CRÉDIT IMMOBILIER

Six profils d'emprunteurs passés au crible

Pour vous aider à vous projeter, nous avons soumis six cas concrets aux situations professionnelles, personnelles et financières bien distinctes, à trois courtiers. Ces derniers ont ensuite proposé des solutions en simulant l'offre qu'ils pourraient faire à ces profils.

Laura Makary



Un couple, 25 ans chacun, en CDI et au Smic. Grâce à une aide familiale et à de l'épargne, ils ont 5000 euros de côté et aimeraient s'acheter un appartement dans une ville moyenne.

Un homme, 30 ans, cadre, gagnant 3000 euros net par mois et doté d'une épargne de 20 000 euros. Il aimerait acheter dans une grande ville, mais craint de le faire seul.

« Qu'il se rassure, le fait d'être seul ne change pas grand-chose pour les banques. Cela ne pose aucun problème vu son profil », acquiesce Estelle Laurent, de **Credixia**. Selon sa simulation, s'il s'endette sur 20 ans, il obtiendra 230 000 euros (hors apport), avec un taux attractif de 0,9%. S'il souhaite plus, il privilégiera un crédit sur 25 ans, il aura alors 270 000 euros, à 1,1%. De quoi s'offrir deux à trois pièces dans le centre de Nantes, par exemple. Et s'il a un enfant à charge ? « Nous partions sur le même budget. Certaines banques ne tiennent plus compte de la notion de reste à vivre », rassure-t-on chez **Credixia**.

La principale difficulté concerne l'apport. « Ce sera, en effet, le point de vigilance, mais les banques peuvent réaliser quelques dérogations, notamment en fonction de l'âge et du statut de primo-accédant. Elles vont aussi regarder le secteur d'activité, s'il est dynamique, si ce sont des profils potentiellement évolutifs durant leur carrière », relève le courtier Karim Houhou. Mieux vaut qu'ils évitent tout de même d'aller au maximum de leur capacité d'emprunt. Empruntis leur propose de rester entre

120 000 et 180 000 euros. S'il habite à Limoges, par exemple, avec cette somme notre couple peut s'offrir trois à quatre pièces dans le centre. S'ils empruntent sur 20 ans, ils obtiendront 120 000 euros à un taux de 1,1%, avec une mensualité tous frais compris de 640 euros. En haut de la fourchette, il faudra emprunter sur 25 ans à un taux de 1,25%. Leurs mensualités s'élèveront alors à 808 euros. S'ils peuvent bénéficier d'un plus gros apport, l'achat sera plus facile, mais notre couple peut déjà se lancer.

Photos : Mientaidji, Scott Webb/Pexels





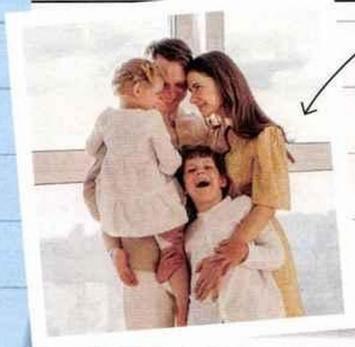
Une retraitée de 65 ans. Elle touche 2 000 euros de pension et dispose de 60 000 euros d'épargne mobilisable. Elle souhaite acheter un appartement à Montpellier pour se rapprocher de ses enfants.

« Cela va être compliqué pour la plupart des banques, qui souhaitent une sortie de prêt à 70-75 ans au plus tard. Elles peuvent être frileuses avec des profils de ce type. J'ai des solutions pour la financer sur 25 ans, mais avec le risque, le taux grimpera à 2,25 % », explique Karim Houhou. Soit un emprunt de 160 000 euros. Avec l'apport, cela représentera un budget de 220 000 euros. Cette dame pourra ainsi se payer son deux, voire trois-pièces, à Montpellier.

Un couple, 35 ans chacun, un enfant. Propriétaires d'un appartement valant 200 000 euros (650 euros de mensualité). En CDI, ils gagnent 3 500 euros nets par mois à deux. Ils ont 10 000 euros de côté et rêvent d'une résidence secondaire à la campagne.

C'est possible, à condition de ne pas être trop gourmand. Cécile Roquelaure, d'Empruntis, a fait le calcul en visant de rester dans les 35% d'endettement, avec les deux crédits : elle propose 105 000 euros à un taux de 1,05% sur 20 ans.

Cela représente une mensualité, tout compris, de 511 euros. De quoi permettre à notre famille de réaliser son projet sans s'asphyxier financièrement. Le budget n'est pas énorme, mais leur permettra de s'offrir une petite maison à la campagne.



Un couple, 40 ans chacun, deux enfants. L'un est en CDD de façon régulière. L'autre est autoentrepreneur et dégage des revenus stables. A deux, ils gagnent 4 000 euros nets par mois. Ils ont 30 000 euros d'apport et souhaitent acheter à Rennes.

Attention à ne pas se lancer trop tôt. « Ce couple peut emprunter, mais il lui faudra trois ans de stabilité pour que les banques le suivent. On fera alors la moyenne des revenus sur ces trois années. Il faudra faire attention aux éventuelles discontinuités du CDD, mais cela est possible. En termes de mensualités, ils pourront aller jusqu'à 1 300, voire 1 400 euros », explique Karim Houhou. Plus leur situation sera régulière, plus ils pourront négocier leur taux. La famille peut alors obtenir un taux de 1,25% sur 25 ans, juge Empruntis. Avec une mensualité de 1 363 euros, elle obtiendrait 330 000 euros. A ce prix, à Rennes, elle aura un trois-pièces.

Un couple, tous deux 50 ans, chefs d'entreprise. Ils gagnent 10 000 euros à deux et veulent revendre leur appartement de Nice, déjà remboursé, pour 300 000 euros. Objectif ? Une maison.

« Dans le cadre d'un prêt-relais, si la vente n'est pas actée, je vais prendre 70% de la valeur estimée. Si le compromis de vente est signé, ce sera 80%. Et

90% si les conditions suspensives sont dépassées », détaille Estelle Laurent, de Credixia. Elle estime un taux de 0,95% pour un prêt de 25 ans, avec des mensualités

de 3 484 euros, pour un crédit maximum de 890 000 euros. Soit un budget dépassant le million, de quoi s'offrir une belle villa, avec piscine ou vue mer...