



ARGENT

INVESTISSEMENT LOCATIF LES ASTUCES POUR BIEN FINANCER UN PROJET

Depuis le début de l'année, les règles d'accès au crédit se sont durcies pour de nombreux particuliers souhaitant investir dans l'immobilier locatif.

■ L'obtention d'un prêt est dorénavant plus difficile pour les candidats à l'investissement locatif depuis que les banques sont tenues de respecter les recommandations édictées en janvier 2021 par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). Une situation illustrée par un mode de calcul moins avantageux pour les investisseurs remboursant déjà un crédit immobilier. Des astuces existent toutefois pour mener à bien son projet. Les explications d'Estelle Laurent, responsable des partenariats chez Credixia.

Existe-t-il des solutions alternatives ?

Pour limiter les conséquences de la nouvelle réglementation, certaines banques ont modifié leur prise en compte des revenus, toujours dans le respect de la part de votre budget consacrée aux dépenses de la vie courante. C'est désormais jusqu'à 90 % des loyers perçus qui sont retenus, au lieu de 70 % auparavant. Un taux qui peut atteindre 100 % dans le cas d'un investissement réalisé à plusieurs par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) soumise à l'impôt sur le revenu. C'est dans cette même proportion de 90 % que l'établissement prêteur peut intégrer les revenus variables

Paris Match. À quelles règles d'emprunt est désormais soumis un investisseur locatif ?

Estelle Laurent. Les banques sont tenues de fixer à 25 ans la durée maximale de financement du prêt dans l'ancien, comme pour l'achat d'une résidence principale, et à 27 ans si c'est un bien neuf. De la même manière, le taux d'endettement de l'emprunteur ne peut pas excéder 35 % de ses revenus net avant impôt, assurance emprunteur (au minimum la garantie décès-invalidité) incluse.

Avec une règle de calcul du taux d'effort moins favorable...

Les établissements bancaires ne sont plus autorisés à utiliser la méthode du "différentiel" pour déterminer le taux d'endettement du futur propriétaire bailleur. Elle consistait à retirer du total des charges d'emprunt 70 % des futurs revenus locatifs provenant du projet à financer. Les loyers perçus ne sont plus déduits de la mensualité de crédit mais sont ajoutés, toujours à hauteur de 70 %, aux revenus du ménage. La barrière des 35 % pourrait être rapidement atteinte si vous remboursez déjà, par exemple, un emprunt servant à l'acquisition de votre résidence principale.



« LE TAUX D'ENDETTEMENT DU FUTUR PROPRIÉTAIRE BAILLEUR NE PEUT PAS EXCÉDER 35 % DE SES REVENUS »
ESTELLE LAURENT, Credixia

de l'emprunteur (heures supplémentaires, commissions...), contre 50 % jusqu'ici, à condition qu'ils affichent une récurrence sur les trois dernières années.

D'autres pistes à étudier ?

Pour éviter le surendettement, vous pouvez regrouper vos crédits. Cette opération permettra d'alléger le montant de vos mensualités, en contrepartie d'un allongement de la durée de remboursement. Le coût total de votre crédit pourrait s'accroître, mais vous disposerez d'une marge plus substantielle pour financer votre nouvel emprunt.

À quoi faut-il veiller également ?

Outre une capacité de financement suffisante, un apport minimal de 10 % du prix est apprécié. Étudiez bien votre projet : même si votre dossier est bon, la banque peut refuser votre demande si certains paramètres liés à la rentabilité du bien (emplacement géographique) sont mal jugés. ■

