

Crédit immobilier : comment décrocher un prêt en 2020 ?

Alors que la coronacrise a fait vaciller le marché actions, le marché immobilier semble lui imperturbable. La baisse des prix est quasi inexistante et le volume de transactions est conséquent en ce début d'été, une situation notamment due à la réalisation de projets qui ont été reportés du fait du confinement. Pourtant, les crédits immobiliers ne sont plus si faciles d'accès ni si attractifs qu'ils ont pu l'être au cours des derniers mois. Quels facteurs ont engendré un durcissement des conditions d'octroi ? Comment faire pour voir malgré tout son dossier accepté ? Nos explications et nos conseils.

Un durcissement des conditions d'octroi du crédit immobilier

Il est bien plus difficile depuis le printemps 2020 d'obtenir un prêt immobilier, pourquoi ? Cette situation est due à la conjonction de deux phénomènes : une hausse des taux d'emprunt et une baisse du taux d'usure.

Des taux d'intérêt plus élevés

En novembre 2019, les taux d'intérêts des prêts immobiliers affichaient des records avec une moyenne à 1,12 %. Depuis, ils remontent progressivement, avec une moyenne à 1,25 % en mai selon l'observatoire Crédit Logement/CSA.

Un taux d'usure plus faible

Dans le même temps, le taux d'usure ne cesse de baisser. Il s'agit du taux au-dessus duquel les banques n'ont pas le droit de prêter. Il est actuellement et jusqu'au 1er juillet 2020 fixé à 2,40 % pour les prêts compris entre 10 et 20 ans et à 2,51 % pour les prêts de 20 ans et plus. Il se calcule en faisant la moyenne des taux obtenus sur les trois derniers mois, majorée d'un tiers.

Un prêt immobilier de plus en plus difficile à obtenir

Or, comme les banques ont progressivement remonté les taux d'intérêt et que les dossiers les plus fragiles ne passent plus, ceux-ci ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'usure qui ne cesse de baisser tandis que les taux d'intérêt ne cessent de grimper, prenant les emprunteurs en tenaille.

Les solutions pour voir son dossier accepté

Il est tout de même possible encore aujourd'hui d'emprunter auprès d'une banque pour réaliser un projet immobilier. Pour cela, vous devrez être particulièrement vigilant à ces trois points.

Avoir un projet en adéquation avec ses moyens

Vous devez emprunter une somme qui soit proportionnée à vos revenus et votre éventuel apport. Pas question d'emprunter 600 000 euros sur 20 ans si vous gagnez 3 500 euros par mois à deux. Pour viser juste, vous pouvez effectuer une simulation de prêt immobilier et, selon vos revenus et ceux de l'éventuel co-emprunteur, de l'apport éventuel, du nantissement possible de certains placements et de la durée du prêt, vous saurez combien vous pouvez emprunter. Vous pouvez aussi contacter votre conseiller bancaire ou un courtier immobilier pour vous renseigner sur ce point.

Bien préparer son dossier

Pour que son dossier de prêt immobilier soit accepté, il vous faudra mettre en avant tous les atouts de votre profil : votre rigueur et votre sérieux avec un historique de relevés de compte sans découverts, l'absence de crédit à la consommation s'il y a lieu, une situation professionnelle stable si possible, avec de préférence un CDI, ou bien si vous êtes au tout début de votre vie active votre jeune âge et votre employabilité compte tenu de vos études. Vous pouvez aussi proposer à la banque de domicilier vos salaires.

Faire jouer la concurrence

Qu'il s'agisse du taux d'intérêt du prêt ou du coût de l'assurance emprunteur, ces sommes n'étant pas anodines et quelques points de base pouvant se transformer en plusieurs dizaines de milliers d'euros au fil des ans, il est indispensable de faire jouer la concurrence et de demander des propositions à plusieurs établissements bancaires. Vous n'avez pas le temps et/ou vous n'êtes pas sûr de présenter au mieux la situation pour décrocher le meilleur taux et les meilleures conditions d'assurance ? Engagez un courtier en prêt immobilier qui négociera pour vous la meilleure offre !