

dimanche 2 août 2020 à 07h00

IMMOBILIER : "MÊME AVEC 6.000 EUROS DE RESTE À VIVRE, VOUS POUVEZ VOUS VOIR REFUSER L'ACCÈS AU CRÉDIT"

[Réagissez à cet article |](#)



"Le robinet n'est pas fermé mais le débit a

vraiment diminué" (©AFP)

Invitée sur BFM Business, Marie-Christine Sonkin, rédactrice en chef en charge du Patrimoine aux Echos rappelle que même les meilleurs profils peuvent aujourd'hui être freinés dans leurs projets d'achat immobilier.

(BFM Immo) - Malgré la crise, les taux de crédits demeurent particulièrement bas. En moyenne, ils se hissent à 1,40% sur 20 ans et à 1,20% sur 15 ans. Certains profils d'investisseurs aisés peuvent même parfois bénéficier de taux allant de 1,05% sur 20 ans à 0,90% sur 15 ans. Une aubaine qui, dans les faits, devrait également permettre aux investisseurs dont les revenus se révèlent moins élevés d'accéder plus aisément à la propriété.

La crise et le resserrement des conditions d'octrois de crédits de la part des banques en ont décidé autrement... Invitée cette semaine sur BFM Business dans l'émission Intégrale Placements, Marie-Christine Sonkin, la rédactrice en chef en charge du patrimoine aux Echos, le reconnaît. Si certains profils d'acheteurs à l'instar de ceux qui investissent en Ile-de-France ou des professions qui présentent davantage de garanties telles que les

fiscalistes, les avocats d'affaires ou les médecins restent "dans les petits papiers" des banquiers, cela ne signifie pas pour autant qu'il s'avère simple d'obtenir un crédit.

Pas plus de 33% d'endettement

"Le robinet n'est pas fermé mais le débit a vraiment diminué. Un courtier me confiait récemment qu'il avait un taux de refus de 10 %", concède l'experte.

"Les prêts sont consentis après un examen très attentif des dossiers. Les banques se montrent de plus en plus prudentes", poursuit Marie-Christine Sonkin. "Aujourd'hui, c'est devenu très difficile de financer un bien à 110% sur 25 ans. Ce qui est clair c'est que les banques ne regardent plus le reste à vivre mais le taux d'endettement. Elles ne vont pas dépasser le ratio de 33% d'endettement ni même la durée de 25 ans recommandés par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF). Il y a de très beaux profils qui se voient refuser un crédit même avec 6.000 euros de reste à vivre".

Constituer "un dossier propre"

Pour que celles et ceux qui souhaitent accéder à la propriété puissent, malgré tout, réussir à "faire passer" leur dossier, la spécialiste du patrimoine préconise, en premier lieu, d'avoir "un dossier propre": "La première mesure c'est de solder tous ses autres crédits. Le hic c'est d'être obligé du coup de réduire son apport personnel mais ça peut permettre de rester dans les clous des 33 %. Il faut aussi faire attention à certains détails comme une voiture achetée en LOA. S'il reste plus de 6 mois de location à courir, c'est considéré comme un crédit", détaille-t-elle.

Certaines banques savent encore faire preuve d'une certaine souplesse de traitement. "Certains établissements sont plus coulants que d'autres. Les courtiers savent bien que la façon de comptabiliser les ressources n'est pas gravée dans le marbre. Par exemple normalement, on va comptabiliser 70 à 80% de leur montant pour tenir compte des charges. Certains les comptabilisent désormais à 100%. Ce qui se fait habituellement pour tenir compte des charges. D'autres vont prendre en compte les allocations familiales, alors que ce n'est pas la norme", conclut Marie-Christine Sonkin.

Par Julie Cohen-Heurton et Guillaume Sommerer