

Nos solutions et conseils pour obtenir un crédit immobilier dans le contexte actuel

S'il est actuellement plus compliqué d'emprunter qu'en 2019, comme en témoigne l'évolution de la part des dossiers refusés, il existe des solutions pour accroître les chances d'obtenir un crédit, en réduisant son endettement par exemple. Vousfinancer, réseau de 200 agences de courtage en crédit immobilier, délivre quelques conseils pratiques pour obtenir son crédit immobilier.

Si Vousfinancer note une hausse de la part des dossiers refusés - passée de 5,5 % en 2019 à 10,7 % à fin août 2020 - près de 90 % des dossiers envoyés aux banques obtiennent tout de même finalement un accord. « Les banques appliquent actuellement strictement les recommandations du Haut conseil de stabilité financière. Toutefois des solutions existent pour optimiser le plan de financement ou réduire l'endettement d'un emprunteur et faciliter ainsi l'acceptation de son crédit immobilier par une banque. C'est notre mission de courtier d'accompagner nos clients et les conseiller dans le montage de leur dossier pour mettre toutes les chances de leur côté ! » explique Julie Bachet, directrice générale de Vousfinancer .

L'une des recommandations du HCSF est de limiter l'endettement à 33 % des revenus. Cela signifie que l'ensemble des charges de remboursement (mensualité de crédit à venir et autres crédits en cours) ne doit pas dépasser 33 % des revenus nets imposables. Si la recommandation de ne pas dépasser un endettement de 33 % de ses revenus a du sens pour limiter le risque de non remboursement en cas de coup dur, de baisse de salaire ou de perte d'emploi, elle conduit parfois à des refus de crédit pour des emprunteurs qui ont pourtant un reste-à-vivre suffisant ou de l'épargne permettant de faire face à une baisse de salaire, notamment dans les profils d'emprunteurs refusés, dont les revenus et l'apport sont en hausse par rapport à 2019.

Voici quelques solutions et conseils pour réduire son endettement

Rembourser si possible ses crédits en cours (crédit auto, conso) car ceux-là pèsent sur l'endettement et diminuent fortement la capacité d'emprunt.

Par exemple, avec un crédit auto de 300 000 € et des revenus de 3000 €, vous pouvez rembourser une mensualité de crédit immobilier de 700 € maximum et emprunter ainsi 147 866 €. Alors que si vous remboursez par anticipation votre crédit, vous pourrez consacrer 1000 € au remboursement de votre crédit immobilier et emprunter ainsi 211 237 €, soit 42 % de plus.

Bon à savoir : si la durée restant de remboursement de votre crédit auto ou conso est relativement courte (moins d'un an), la plupart des banques ne le prendront pas en compte dans le calcul de votre taux d'endettement.

Pour ceux qui ont plusieurs crédits en cours, faire racheter ses crédits (auto, conso, immobilier) en

faisant un regroupement de crédits. Cette opération consistant à ne rembourser plus qu'une seule mensualité plus faible grâce à un allongement de durée (jusqu'à 25 ans pour les propriétaires, 15 ans sinon) permet de réduire sensiblement son endettement Bon à savoir : Le regroupement de crédits n'est pas réservé aux « mal endettés » Peux ceux qui atteignent un endettement de 40 %, cela peut être un levier pour réaliser de nouveaux projets (travaux, investissement locatif, aide financière aux enfants), et même si les taux restent supérieurs aux taux de crédit immobilier, ils ont chuté ces dernières années !

Souscrire un crédit aux mensualités progressives qui permet de démarrer le remboursement avec un endettement plus faible qu'avec un crédit amortissable classique. Les mensualités, moins élevées en début de crédit, augmentent de 1 % par an. Ce type de crédit prévoyant un démarrage en douceur des remboursements permet d'avoir un endettement plus faible sur les premières années du crédit. En outre, il présente peu de risque dans la mesure où les mensualités augmentent de 1 % par an comme pourrait le faire un loyer, et que ces prêts destinés plutôt aux emprunteurs dont les revenus vont potentiellement évoluer à la hausse, avec un endettement qui n'a pas vocation à augmenter.

Par exemple, un couple avec 3 000 €,-/mois qui voudrait emprunter 250 000 €, sur 25 ans : avec un prêt amortissable classique à 1,75 %, la mensualité sera de 1029,5 €, soit un taux d'endettement de 34 % alors que dans le cadre d'un crédit évolutif, au même taux de 1,75 %, la 1ère échéance sera de 919,5 €, soit 110 € de moins, permettant d'abaisser le taux d'endettement de 30,6 % (la dernière échéance sera de 1167,5 €, et l'impact sur le coût total du crédit de 3000 €, de plus qu'en crédit classique)

Faire appel si possible à l'aide familiale pour augmenter ou compléter son apport personnel et diminuer ainsi le montant emprunté et l'endettement . « De plus en de plus nos clients ont recours à l'aide familiale pour compléter leur apport Notamment ceux qui veulent acheter dans les grandes villes et ont besoin d'un apport suffisant pour compléter leur crédit et acheter la surface nécessaire pour y vivre sans faire exploser leur taux d'endettement. Parfois 10 000 €, suffisent à faire la différence sur un dossier et faire repasser l'endettement sous la barre des 33 %. Ça vaut le coup de demander ! » complète Sandrine Allonier.

Bon à savoir : Depuis le 30 juillet 2020 et jusqu'au 30 juin 2021, les parents, grands-parents ou arrière-grands-parents peuvent faire une donation de 100 000 €, sans être soumis aux droits de succession, au profit d'un enfant, petit-enfant ou un arrière-petit-enfant, pour financer la construction de sa résidence principale ou des travaux de rénovation énergétique de celle-ci.

Faire appel aux banques qui acceptent de financer à plus de 33 % d'endettement (sous conditions de reste-à-vivre). Dans le cadre de la marge de flexibilité que leur a accordé le HCSF, les banques peuvent déroger aux recommandations pour 15 % de leur production (mais destiné à 75 % à l'achat d'une résidence principale). Il est ainsi encore possible au cas par cas, et dans certaines banques,

d'obtenir un crédit avec un endettement à 34, 35 voire 37 % d'endettement, à condition que le reste-à-vivre soit suffisant, que l'emprunteur ait de l'ancienneté professionnelle, ou de l'épargne par exemple.

Par exemple, Vousfinancer a financé un ingénieur d'affaires de 44 ans avec 4000 â,- de revenus par mois, propriétaire de sa résidence principale, avec une mensualité de 834 â,- (endettement avant opération : 20,8 %), qui voulait réaliser un investissement locatif (2 pièces en VEFA) avec un crédit de 217 000 â,- sur 25 ans. Il a pu obtenir son crédit malgré un taux d'endettement à 37,9 % grâce à une ancienneté professionnelle de 20 ans et une épargne après opération de 50 000 â,-.

Bon à savoir : la mensualité prise en compte dans le calcul de l'endettement inclut l'assurance emprunteur. Pouvoir choisir une délégation d'assurance peut permettre de faire diminuer sensiblement le montant mensuel de l'assurance (parfois jusqu'à 50 %), avec un impact positif sur le taux d'endettement, à condition qu'elle présente les mêmes garanties que l'assurance groupe.

Bilan : pour obtenir votre crédit, anticipez !

« Afin de mettre toutes les chances de son côté pour obtenir son crédit, mieux vaut anticiper en allant voir un courtier le plus tôt possible pour obtenir un avis sur son projet et pouvoir mettre en place les solutions nécessaires. Ainsi nous pouvons conseiller les futurs emprunteurs sur le remboursement d'un crédit auto en cours, la tenue de leurs comptes bancaires ou le niveau d'apport recommandé, afin de maximiser les chances d'obtenir un accord. Au final, avec un taux de refus de 10,7 % c'est près de 90% de nos clients qui parviennent quand même à obtenir un accord pour leur crédit » conclut Julie Bachet.