

Comment contracter un prêt immobilier et bien s'assurer lorsque l'on est au chômage ?

Dans un contexte où le taux de chômage est reparti à la hausse au premier trimestre 2018 pour s'établir à 9.2%, la précarité de l'emploi apparaît comme un frein à l'accès à la propriété. En effet, difficile de convaincre les banques de financer son projet et bien s'assurer lorsque l'on est sans emploi. Toutefois, des solutions existent.

Les possibilités d'emprunt et conditions exigées pour être bien assuré varient en fonction du profil de l'emprunteur : les revenus, la situation familiale, ou encore le patrimoine global sont pris en compte. Divers cas de figure se présentent.

Je suis indemnisé par Pôle Emploi

La situation de précarité va inquiéter les banques, mais rassurez-vous, il reste tout à fait possible d'emprunter dans une situation de chômage. L'idéal est de vous adresser à votre banque dans un premier temps, car elle peut analyser votre profil sur l'ensemble des dernières années grâce à une vision globale de votre patrimoine. Elle aura ainsi tendance à vous faire confiance plus facilement pour le remboursement de votre crédit. Côté assurance de prêt, vous pouvez facilement être assuré si vous êtes indemnisé par Pôle Emploi. Il vous suffit de fournir à votre banquier ou à votre assureur une attestation indiquant la durée de l'indemnisation dont vous êtes bénéficiaire.

J'emprunte avec un co-emprunteur qui a un emploi

La banque est beaucoup moins regardante dans les cas où un seul des co-emprunteurs est au chômage, ce qui rend l'accès au crédit plus facile. Si l'un des co-emprunteurs est père / mère ou foyer ou en recherche d'emploi, il devra tout de même souscrire aux garanties imposées par la banque (DC / PTIA + invalidité + incapacité) et donc payer des garanties minimales obligatoires quelle que soit sa situation professionnelle. Face à cette obligation venant des établissements bancaires, certaines compagnies d'assurance demandent à l'emprunteur de confirmer par mail qu'il a bien pris connaissance du fait qu'il va devoir cotiser pour des garanties, dont il n'aura sûrement jamais besoin. Ainsi, la compagnie d'assurance se protège d'un éventuel défaut de conseil.

Sachez également que si vous êtes sans emploi, vous pouvez choisir une quotité inférieure à celle de votre conjoint(e) afin de bénéficier d'une garantie sur-mesure et mieux équilibrée en fonction de vos revenus respectifs : par exemple, le conjoint peut se couvrir à 70% et vous seulement à 30%. L'important est d'être globalement couvert à 100% : choisir sa quotité selon ses revenus reste une option avantageuse dans le cas où les revenus et situations des co-emprunteurs sont inégaux.

Je ne suis pas indemnisé par Pôle Emploi

Dans ce cas, il existe des prêts accessibles sous certaines conditions. Par exemple, le prêt d'accession sociale P.A.S. permet aux personnes qui ont accès aux APL (Aides Personnalisées au Logement) d'emprunter. Notons également le PTZ+ (Prêt à Taux Zéro +), prêt aidé par l'état, qui offre la possibilité d'acheter votre logement si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années.

Côté assurance, on constate que l'ensemble des compagnies d'assurance de prêt ne peut pas vous proposer toutes les garanties, sauf DC (décès de l'assuré) et PTIA (Garantie de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie). A noter également que des compagnies d'assurance ou des banques proposent souvent de manière obligatoire des garanties complémentaires (incapacité de travail et invalidité) uniquement liées à une activité professionnelle. Naturellement, vous ne pourrez pas en bénéficier si vous êtes sans emploi. Dans ce cas, il est donc préférable de se faire accompagner par un courtier dans le choix de son assurance afin de trouver une assurance de prêt mieux adaptée à votre situation.