



# CRÉDIT

## Les refus de prêt ne cessent d'augmenter

Alors que, sous la pression des autorités, les établissements bancaires freinent désormais l'octroi de nouveaux emprunts immobiliers, retrouvez, quel que soit votre profil, nos conseils pour décrocher malgré tout votre financement.

PAR MORGANE REMY



**Eric Debèse**  
Directeur général  
de la plateforme  
Made in Courtage

**LES PRIMO-ACCÉDANTS ET LES INVESTISSEURS SONT LES PLUS PÉNALISÉS."**

MARC JOSSE POUR CAPITAL

**L**e calme plat: voilà ce qui attend a priori les emprunteurs immobiliers cet automne. Les taux d'intérêt, déjà très bas, ne bougent en effet presque plus, et s'établissaient en moyenne début octobre à 1,10% sur quinze ans, 1,30% sur vingt ans, et 1,55% sur vingt-cinq ans. Une grille qu'il reste possible de négocier, à respectivement 0,75%, 0,95% et 1,15%. Seulement voilà, de telles conditions ne sont plus aujourd'hui réservées qu'aux meilleurs profils. Pour les autres, le risque est plutôt de se voir, purement et simplement, refuser l'emprunt. Les rejets de dossiers atteindraient ainsi 10% en moyenne, le double d'il y a un an. «Et encore, il faut tenir compte de l'autocensure des emprunteurs les plus fragiles, ainsi que des dossiers que nous préférons ne plus présenter aux banques», explique Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier Cafpi. En moyenne, selon lui, un tiers des candidats à l'achat ne trouveraient plus à se financer!

En cause, les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) qui, pour des motifs prudentiels, enjoint depuis début 2020 les banques à ne pas prêter au-delà d'un taux d'endettement de 33% des revenus imposables de leurs clients, et sur des durées

maximales de vingt-cinq ans. Mais aussi la crise économique, qui incite les établissements à la prudence, et à imposer davantage d'apport personnel. Autant d'exigences qui pénalisent certains clients, des primo-accédants aux investisseurs, en passant par les ménages déjà endettés. Profil par profil, retrouvez les banques encore accommodantes, et les stratégies pour sauver votre projet d'achat.

### 1 Primo-accédants : pensez aux prêts à mensualité progressive

#### PRIMO-ACCÉDANTS

**Impact des critères HCSF<sup>(1)</sup>** MOYEN

**Impact de la crise économique<sup>(2)</sup>** MOYEN

**Les points bloquants :**  
un apport et/ou des revenus insuffisants.

**Les banques encore favorables :** Bred, Crédit agricole, Caisse d'épargne, La Banque postale, Société générale.

Un apport personnel restreint, selon la Centrale de financement, à seulement 9% du projet, contre près de 12% en moyenne, et des revenus, pour un couple, d'environ 42 000 euros au lieu de 62 000 euros ...



# SCPI : L'investissement immobilier accessible en ligne

Souscrire en ligne, en toute autonomie et sans contraintes, à une solution d'épargne immobilière durable et accessible, c'est possible en devenant associé d'une SCPI (Société civile de placement immobilier).

**U**ne Société civile de placement immobilier, également appelée « pierre-papier », acquiert un parc immobilier afin de le louer. En tant que particulier, il est possible d'acheter des parts pour devenir associé de la SCPI et ainsi percevoir une partie des revenus qui sont éventuellement générés par les loyers.

## ACCESSIBLE ET SANS CONTRAINTES

Pour un particulier, c'est l'opportunité de diversifier son épargne et de se constituer un patrimoine ou de percevoir des revenus complémentaires réguliers, comme le propose la SCPI Accimmo Pierre de BNP Paribas REIM\* depuis 1973. Que l'on dispose ou non d'un important capital de départ, on peut y souscrire à partir de 203 euros la part, et ainsi accéder à l'immobilier professionnel, majoritairement des immeubles de bureaux, récents ou rénovés, qui correspondent aux normes environnementales actuelles et aux attentes des locataires : leur rendement est souvent supérieur à celui de l'immobilier résidentiel.

Pour l'investisseur, le risque est dilué sur la totalité du parc immobilier et réparti entre

tous les associés, ce qui fait des SCPI des placements intéressants à intégrer à un portefeuille d'épargne, en complément des livrets ou de l'assurance-vie. C'est aussi une façon de simplifier ses placements, car il s'agit bien d'investir dans la pierre tout en évitant les soucis liés à la gestion quotidienne d'un bien locatif. Pas besoin de trouver un locataire, de participer aux réunions de copropriété ou d'effectuer des travaux d'entretien : la SCPI s'occupe de tout. Et même pour souscrire, il suffit de se laisser guider.

## DISPONIBLE EN QUELQUES CLICS

Quelques questions, un formulaire... Pas besoin de se déplacer en agence pour devenir associé de la SCPI Accimmo Pierre. Accessible en 48 heures au terme d'un parcours de souscription 100 % digital, elle permet à des particuliers d'investir indirectement dans l'immobilier professionnel. Une fois passé le délai d'entrée en jouissance des parts (6 mois à partir de la date de souscription), les éventuels revenus locatifs sont versés chaque trimestre aux associés de la SCPI, proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.



## INVESTIR DANS L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL AVEC ACCIMMO PIERRE

Accimmo Pierre est une SCPI de rendement. Elle investit principalement dans de l'immobilier professionnel, dont le rendement est généralement supérieur à celui des immeubles résidentiels.

**203 €**



C'est le prix de souscription (en euros par part) à la SCPI Accimmo Pierre depuis le 8 avril 2019.



Accimmo Pierre compte **54 989** associés au 30 juin 2020.

**4,01%** 

de taux de rendement Accimmo Pierre au 31/12/2019\*\*.

**30,1 Mds€** 

d'actifs sous gestion BNP Paribas REIM en Europe, principalement en France, en Allemagne, en Italie et au Benelux.

Pour souscrire en ligne, rendez-vous sur <https://scpi.bnpparibas.fr/>

## COMMUNIQUÉ

**Avertissement :** La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements, soumis aux fluctuations des marchés, peuvent varier tant à la baisse qu'à la hausse. La SCPI est exposée à un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti. La SCPI est exposée à un risque lié aux revenus. Les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés et ne sont pas garantis. La SCPI est exposée à un risque de liquidité. Ce placement est considéré comme peu liquide. La société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni leur remboursement. Le capital et le rendement dépendent des conditions des marchés immobilier et financier. La somme récupérée au moment du rachat pourra être inférieure à celle investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SCPI sur la durée du placement.



## Les banques exigent désormais un apport au moins équivalent aux frais de notaire

... chez la totalité des emprunteurs. Avec ces moyens plus limités, et donc un montant de prêt mécaniquement plus élevé, pas étonnant que les primo-accédants soient particulièrement pénalisés par la règle du HCSF voulant que les mensualités de crédit n'excèdent plus 33% des revenus nets. «Pour cette clientèle, le taux de refus a grimpé de 20 à 30% en un an», résume Sylvain Lefèvre, le président de ce courtier. Face à cette impasse, le mieux est d'augmenter son apport personnel. Les banques y incitent d'ailleurs d'elles-mêmes, puisqu'elles exigent désormais que l'emprunteur paie de sa poche au moins les frais de notaire, et parfois, en plus, 10% du prix du bien. Vous pourrez bien sûr, en priorité, solliciter votre famille. Pour un projet dans le neuf, il sera notamment possible de profiter de l'abattement supplémentaire, de 100 000 euros par parent, appliqué aux donations consenties pour faire construire une résidence principale. En vigueur jusqu'à fin juin 2021, la mesure impose toutefois de réutiliser les sommes dans les trois mois. De son côté, le promoteur Nexity propose de doubler, jusqu'à un plafond de 6 000 euros, les cagnottes familiales constituées en ligne pour acheter un de ses lots.

Si ces collectes restent insuffisantes, contactez les banques encore compréhensives, comme la Société générale ou La Banque postale, qui acceptent des emprunteurs dès 1 800 euros de revenus. Mais le taux d'endettement n'y sera négociable que pour les profils à plus fort potentiel, tels les internes en médecine. Dernière solution : souscrire un prêt progressif, dont les mensualités, plus faibles au départ, augmentent de 1% par an, comme le ferait un loyer. Quelques banques, dont la Caisse d'épargne avec Grandioz, commencent à en proposer. Pour 250 000 euros empruntés sur vingt-cinq ans, un tel crédit peut se négocier à 1,75%, pour une première mensualité de 920 euros. «Soit, dans le cas d'un jeune couple avec 3 000 euros de revenus, un taux

d'endettement de 30,7%, conforme aux critères HCSF», précise Sandrine Allonier, responsable des études chez Vousfinancer. La même somme, mais empruntée via un prêt classique, aboutirait à une mensualité de 1 030 euros, soit un taux d'endettement de 34,4%, hors critères. Attention, la mensualité grimpera ensuite progressivement, jusqu'à 1 168 euros par mois, pour un coût, au global, de 3 000 euros supérieur à celui d'un crédit amortissable classique.

### 2 Déjà endettés : n'oubliez pas le regroupement de crédits

**DÉJÀ ENDETTÉS**

**Impact des critères HCSF<sup>(1)</sup>** MOYEN

**Impact de la crise économique<sup>(2)</sup>** MOYEN

**Le point bloquant :** un taux d'endettement excessif.

**Les banques encore favorables :** celles spécialisées sur le regroupement de prêts.

Prêt étudiant, crédit automobile ou réserves d'argent... alors que les mensualités d'emprunt immobilier ne peuvent plus excéder 33% du revenu, le plus simple pour les ménages déjà endettés est de rembourser ces anciens prêts. Ainsi, pour un ménage avec 3 000 euros de revenus, solder un crédit à la consommation de 300 euros par mois permettrait de faire passer sa



capacité d'emprunt immobilier de 700 à 1 000 euros. Et donc le total finançable de 148 000 à 211 000 euros, 42% de plus! «Cette stratégie est, dans un tel cas, plus efficace que d'augmenter son apport», assure Sandrine Allonier. Si cela n'est pas possible, il faudra recourir au regroupement de crédits, qui consiste à rassembler les divers emprunts en un seul, tout en allongeant la durée de remboursement, sur vingt-cinq ans au maximum. Grâce à la baisse des taux d'intérêt, cette technique vous permettra même sans doute de dégager de la trésorerie, à injecter comme apport. Certains spécialistes proposent des solutions tout-en-un, à l'image de Made in Courtage, avec Access'Primo, conçu en collaboration avec CGI Finance, une filiale de la Société générale. «Le regroupement nécessite un à deux mois de délai, mais permet de débloquer les dossiers auprès des banques», assure Eric Debèse, directeur général de la plateforme. Bon à savoir : si ces divers crédits sont près d'être remboursés (moins d'un an), certaines banques accepteront de fermer les yeux dessus.

### 3 Investisseurs : tout va dépendre de la valorisation de vos loyers

**INVESTISSEURS**

**Impact des critères HCSF<sup>(1)</sup>** FORT

**Impact de la crise économique<sup>(2)</sup>** MOYEN

**Les points bloquants :** taux d'endettement élevé, crainte des impayés de loyer, trop longue durée d'emprunt.

**Les banques encore favorables :** BNP Paribas, CFCAL, Boursorama, Crédit agricole, Caisse d'épargne Ile-de-France, Société générale.

Certes, ces emprunteurs pourraient être les premiers à profiter de la tendance des banques à se montrer plus accommodantes en fin d'année, histoire de remplir leurs objectifs de production de crédit. Mais les ...



Assurance et Banque

# Si la retraite est un nouveau départ, prenez de l'avance.

**Nouveau Plan d'Épargne Retraite (PER) d'AXA.**  
Il n'est jamais trop tôt pour se lancer.

**Je choisis**  
une épargne citoyenne

**Know You Can\***

**Rendez-vous en agence et sur [axa.fr/retraite](https://www.axa.fr/retraite)**

\*La confiance est une force.

AXA France vie, SA au capital de 487 725 073,50 €. 310 499 959 RCS Nanterre • AXA Assurances Vie Mutuelle. Société d'assurance mutuelle sur la vie et de capitalisation à cotisations fixes. SIREN 353 457 245 • Entreprises régies par le code des assurances. Sièges sociaux : 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex.



## Fixé à seulement 2,68% sur 20 ans, le taux d'usure est vite atteint

... investisseurs sont aussi les premiers pénalisés par les critères du HCSF. «Comme ils sont souvent déjà endettés par ailleurs, pour leur résidence principale ou d'autres investissements, la règle des 33% leur est très défavorable», explique Maël Bernier, porte-parole du courtier Meilleurtaux, chez qui les investisseurs ne pèsent plus que 15% des dossiers, contre 20% l'an passé. Les bailleurs atteignent d'autant plus vite ce plafond que les banques ont, par prudence, changé leur mode de comptabilisation des loyers. Alors qu'avant, ces revenus, pondérés à hauteur de 80% (pour tenir compte, par exemple, du risque de vacance locative) venaient en déduction des mensualités de remboursement, elles ont décidé de simplement les rajouter au revenu déclaré. L'effet est redoutable. Exemple avec un investisseur disposant de 4 000 euros de revenus mensuels, et visant un bien loué 1 000 euros par mois, pour une mensualité de remboursement de 1 000 euros, qui viendrait en plus d'un premier emprunt de 1 000 euros par mois. Avec l'ancienne méthode, les banques auraient estimé à 30% son taux d'endettement (soit une charge totale de remboursement de 1 200 euros, rapportée à 4 000 euros de revenus). Avec la nouvelle méthode, ce taux bondit à... 42% (soit 2 000 euros de charge de remboursement, rapportée à un total de 4 800 euros de revenus).

La solution, dans un tel cas, serait logiquement de rallonger le crédit, jusqu'à un maximum de vingt-cinq ans, pour faire baisser la mensualité. «Mais rares sont les banques à y consentir désormais», avertit Fabrice Leduc, conseiller en gestion de patrimoine et gérant de Leduc & Associés. Seules la Caisse d'épargne Ile-de-France et la Société générale font encore des efforts. Restera sinon à privilégier les banques tenant compte de 100% des loyers, comme BNP Paribas. Ou

celles proposant un crédit lombard, à l'image du CFCAL, une filiale du Crédit mutuel de Bretagne. «Il faudra alors proposer un placement en garantie, comme une assurance vie», précise Fabrice Leduc.

### 4 CDD et TNS : il vous faudra montrer patte blanche

#### PRÉCAIRES ET INDÉPENDANTS

**Impact des critères HCSF<sup>(1)</sup>** FAIBLE

**Impact de la crise économique<sup>(2)</sup>** FORT

**Les points bloquants :** revenus en baisse, secteur d'activité exposé à la crise.

**Les banques encore favorables :** Banque populaire, Société générale, Crédit du Nord et Bred.

Pour les salariés précaires ou les travailleurs indépendants, il est déjà difficile d'emprunter en temps normal. La crise économique actuelle, qui succède à la crise sanitaire, ne va évidemment rien arranger. Surtout si ces professionnels ont le malheur d'exercer dans un secteur particulièrement affecté, comme la restauration, l'hôtellerie, le transport aérien, le tourisme ou l'événementiel. Pour ces profils, il faudra soit compter sur son conjoint, si par chance il dispose d'un CDI, soit accepter d'engager son épargne. «Pouvoir injecter, en plus des frais de notaire et du montant éventuel de travaux, 30% de la valeur du bien permettra de rassurer le banquier», indique Maël Bernier, de Meilleurtaux. Sinon, il vous faudra faire preuve de persuasion, en valorisant vos compétences professionnelles et votre employabilité. «Les banques tiennent également compte de l'ancienneté dans le métier», rappelle Sandrine Allonier. Même stratégie pour les indépendants, qui auraient vu leurs revenus baisser lors du confinement, et qui pourront mettre en avant des carnets de commandes encourageants. Mieux vaudra toutefois ne pas afficher de prêt garanti par l'Etat (PGE). «Et privilégier la banque en charge du compte professionnel, qui sera plus tolérante», souligne Eric Debèse, de Made in Courtage.

### 5 Seniors : une assurance de prêt à moduler avec précaution

#### SENIORS

**Impact des critères HCSF<sup>(1)</sup>** FAIBLE

**Impact de la crise économique<sup>(2)</sup>** NUL

**Le point bloquant :** un coût d'assurance trop élevé.

**Les banques encore favorables :** aucune en particulier, les banques étant soumises au respect du taux d'usure.

Pour ce profil, ce n'est ni la conjoncture économique ni les injonctions du HCSF qui sont les plus pénalisantes. Mais la bonne vieille règle du taux d'usure, qui interdit aux banques de prêter au-delà d'un plafond. Cette limite de taux est en effet calculée à partir des crédits octroyés lors du trimestre écoulé, en incluant les frais annexes (de dossier, d'assurance, etc.), et en augmentant la moyenne obtenue d'un tiers. En période de taux bas, cette marge est insuffisante pour inclure les emprunteurs payant cher leur assurance, comme les seniors donc, mais aussi ceux souffrant d'une maladie chronique, ou les professions à risque (policiers, militaires, etc.). Certes, le taux d'usure du quatrième trimestre est légèrement remonté, grâce à la courte, et légère, hausse des taux enregistrée durant le confinement. Il s'élève ainsi à 2,68% pour les durées d'emprunt de vingt ans et plus, contre 2,57% cet été. Mais le problème pourrait à nouveau se poser dès la prochaine échéance de calcul, début 2021.

Pour repasser sous ce plafond, les seniors pourront renoncer à l'assurance invalidité. De quoi diviser par trois la note, pour un risque limité, les revenus des retraités ne chutant alors pas. «Les malades chroniques se tourneront vers des assureurs spécialisés, souligne Sylvain Lefèvre, de la Centrale de financement. Leurs tarifs sont plus proches de la moyenne que ceux des filiales de banques.» Dernière option : se résoudre à une moins bonne couverture décès. Par exemple, en rabotant la quotité d'assurance du conjoint aux revenus les plus faibles. ■