

## Les nouvelles règles bancaires vont-elles tuer le crédit immobilier ?



Il y a un an, le Haut Conseil de Stabilité Financière (HSCF) contraignait les banques, lors de l'octroi d'un crédit immobilier :

- D'une part à ne pas dépasser un taux d'endettement de 35%,
- D'autre part, à ne pas consentir des financements d'une durée supérieure à 25 ans.

L'objectif de ce dispositif est de limiter les risques de tomber dans la spirale du surendettement. Toutefois, le HSCF a choisi de laisser un peu de flexibilité aux établissements bancaires. Ainsi, ces derniers pourront déroger aux nouvelles règles à hauteur de 20% de la production trimestrielle des crédits mais ce petit geste devra être accordé en priorité aux personnes souhaitant acquérir leur résidence principale et aux primo-accédants. Dans le cas de l'acquisition d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif, la démarche sera plus compliquée ... mais pas impossible.

### Un an après, quel bilan ?

Sur le papier, l'étau se resserre. Les relations entre les investisseurs immobiliers et les banques pourraient bien se tendre en 2022.

Sur le fond, le nouveau dispositif ne convainc pas les professionnels de l'immobilier et de la finance.

Dans le cadre d'une demande de prêt immobilier, le critère qui compte réellement est le reste à vivre, c'est-à-dire la somme qu'il reste une fois les charges et les éventuelles mensualités payées. Ainsi, un investisseur qui dépasserait le seuil de 35% d'endettement mais dont les revenus – et donc le reste à vivre - serait très confortables devrait pouvoir obtenir un accord de sa banque. Le reste à vivre est en effet un indicateur important pour les banques. Avec le nouveau dispositif, il n'en est pas certain.

Voici l'exemple d'un dossier où la banque n'aurait pas de difficultés à octroyer un crédit immobilier : un particulier qui gagne 8000 euros par mois, avec un taux d'endettement à 45%, a un reste à vivre de 4400 euros, soit plus de la moitié de ses revenus. Il est logiquement en mesure de pouvoir honorer un remboursement dans le cadre d'un investissement immobilier. Aujourd'hui, il y a de grandes chances que la banque refuse la demande de prêt.

### **Dans « crédit immobilier », il y a « immobilier »**

Au-delà du reste à vivre, la question de la rentabilité de l'investissement locatif est cruciale. L'idée directrice est que le rendement du nouveau bien dépasse la somme des mensualités de remboursement. Pour ce faire, la nature de l'investissement n'est pas à négliger.

Il est primordial de se tourner vers des communes à forte demande locative. C'est le cas de Paris et de la petite couronne, et des principales grandes villes françaises (Bordeaux, Lille, Nantes, Toulouse, Rennes, Marseille). Décider d'investir dans certaines stations balnéaires peut également être bon signe pour une banque. Une fois l'emplacement choisi, il faut encore opter pour la bonne typologie de bien. Un studio dans une ville étudiante, par exemple.

### **Les banques préfèrent les fourmis**

En parallèle, il n'est jamais inutile de soigner son dossier. Ainsi, une gestion rigoureuse des comptes et une bonne propension à l'épargne sont autant d'atouts pour convaincre un établissement bancaire de ne pas tenir compte de manière stricte du taux d'endettement maximal. La constitution d'un apport est également un signe encourageant.

\*

\* \*

En 2022, malgré la volonté d'un meilleur respect des conditions d'octroi des crédits immobiliers, les investisseurs ne devraient pas être trop impactés par les nouveaux critères bancaires. A conditions toutefois d'opter pour un investissement mûrement réfléchi et calculé en amont.

### **Vous souhaitez en savoir plus ?**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00