

Crédit immobilier : les séniors peuvent (encore) décrocher un prêt !

Si les séniors sont des emprunteurs comme les autres, ils ne peuvent pas emprunter sur une longue durée. Et leur assurance de prêt est aussi plus coûteuse. Mais les séniors ont des atouts pour séduire les banques !



Les séniors ne peuvent pas emprunter sur plus de 20 ans. © Tom Werner/Shutterstock

Sommaire

- [Un crédit immobilier sur 15 ans](#)
- Une assurance de prêt plus chère
- Le passage à la retraite scruté
- Des clauses indispensables
- Changer de banque ou pas ?

« Il n'y a aucune différence de taux d'intérêt liée à l'âge. Ce dernier varie selon la durée du crédit, les revenus, le statut de salarié : public ou secteur privé ». Pierre-Etienne Beauvelet, directeur général du réseau de courtiers In & F Crédits, est formel : **les séniors ne sont pas pénalisés par les banques lors de leur demande de crédits immobiliers**. Mais ces emprunteurs ne disposent pas des mêmes marges de négociation que les clients plus jeunes.

Un crédit immobilier sur 15 ans

Contrairement aux jeunes emprunteurs, les séniors (50 à 55 ans selon les uns, 60 ans selon les autres) ne peuvent pas emprunter sur plus de 20 ans. Pourquoi ? Tout simplement car **l'assureur du prêt exige que le crédit soit remboursé à l'âge maximal de 75 ans de l'emprunteur**. Conséquence : la durée moyenne des crédits souscrits par les séniors atteint 15 ans. Mais certaines banques ont des offres dédiées pour emprunter sur une durée plus longue.

« Des délégations d'assurances repoussent la limite d'âge de fin de prêt jusqu'à 90 ans. Autre possibilité : **certaines banques acceptent de prêter en prenant une garantie sur un autre bien de l'emprunteur ou en nantissant tout ou partie d'un contrat d'assurance vie** », explique Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer.com, courtier en crédits immobiliers.

Une assurance de prêt plus chère

Plus on emprunte tard dans la vie, plus on paye cher son assurance. Et l'écart peut être conséquent selon l'âge de l'emprunteur. Dans une banque nationale, le **coût de l'assurance d'un trentenaire s'élève à 0,26 % contre 0,53 % pour un sexagénaire**. La délégation d'assurance peut aussi faire baisser les coûts. Le principe ? Souscrire une assurance de prêt auprès d'un tiers qui vous offrira les mêmes garanties que celles de l'assurance proposée par l'organisme prêteur.

Outre l'assurance, il faut fixer la quotité d'assurance pour chaque emprunteur. « La banque exige le plus souvent une quotité de 50 % sur chaque emprunteur », constate Pierre-Etienne Beuvelet, directeur général de In & Fi Crédits. « Mais nous conseillons une couverture de 100 % sur chaque tête qui leur permet d'être complètement assurés ». En effet, **dans le cas du décès de l'un des emprunteurs, l'assurance rembourse 100 % du capital restant dû**.

Le passage à la retraite scruté

Le montant du crédit est évalué selon l'apport personnel et la capacité d'emprunt du client. Les revenus seront passés à la loupe. Deux cas de figure sont possibles. **Si l'horizon de la retraite est assez éloigné, seuls les revenus professionnels comme les salaires seront retenus** par la banque. Si la retraite est imminente, c'est la pension qui sera prise en compte. Ce qui ne veut pas dire que la capacité d'emprunt sera réduite pour autant.

« Nous analysons le reste à vivre après le paiement de l'échéance du crédit. Et nous examinons également son épargne, les revenus locatifs qu'il peut percevoir. **Ces éléments peuvent compenser la perte de revenus consécutive au passage à la retraite** », observe Pierre Etienne Beuvelet.

Un particulier de 55 ans emprunte 200 000 € sur 15 ans*

Taux d'intérêt	3,2 %
Taux d'assurance	0,5 %
Echéance assurance incluse	1 483 €
Coût total du crédit	67 087 €

*Source : Vousfinancer.com

Des clauses indispensables

L'offre de prêt doit inclure certaines clauses qui permettent de s'adapter aux aléas de la vie. **Il faut vérifier qu'il est possible de moduler à la baisse de 10 à 30 % le montant de son échéance de crédit** dont l'allongement de la durée sera plafonné à deux ans. Une souplesse permettant de compenser une baisse de revenus consécutive au chômage par exemple.

« Il faut vérifier qu'une clause d'exonération de pénalité est prévue en cas de remboursement anticipé du crédit », conseille Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer.com. « **Les personnes héritant de plus en plus tard dans leur vie peuvent ainsi rembourser leur prêt s'ils le souhaitent** ».

Changer de banque ou pas ?

Les séniors n'ont pas toujours le réflexe de faire jouer la concurrence pour obtenir un crédit immobilier, une erreur ! « Nous contactons toujours la banque du client et lui demandons de nous faire la meilleure offre que ce soit le taux d'intérêt, l'assurance de prêt », détaille Pierre-Etienne Beauvelet. « Et la banque joue le jeu ». Car **elle sait que son client fidélisé de longue date risque de partir à la concurrence faute d'une offre attractive**.