

«Des dossiers seront bientôt refusés tous les jours» : comment débloquer votre demande de crédit immobilier si elle a été rejetée ?

DÉCRYPTAGE - Une grande banque vient de dévoiler, selon nos informations, une hausse spectaculaire de ses taux qui fait craindre une envolée générale et de multiples blocages.

«*Deux menaces nous inquiètent pour l'immobilier : l'incertitude autour de l'élection présidentielle et le*», prévient Jordan Frasier, président de Foncia Transactions. La première inquiète les investisseurs. La preuve en un chiffre qui fait froid dans le dos. La France affiche le taux d'emprunt sur 10 ans le plus élevé de la zone euro, autour de 4,9%. Du jamais vu depuis 24 ans ! Conséquence : les banques, obligées de répercuter cette flambée de l'OAT 10 ans, ont augmenté leurs taux de crédit immobilier. Actuellement, ces derniers s'échelonnent entre 3,5% et 3,6% (hors assurance) sur 20 et 25 ans, contre 3,2 à 3,3% en fin d'année dernière. Une hausse modérée de 0,3% en 9 mois qui devrait s'accélérer dans les prochains mois.

«*Chaque mois, nous recevons des barèmes (taux de crédit avant négociation, NDLR) en hausse de 0,1 à 0,3%*», affirme Fernand Letertre, courtier Vousfinancer dans l'Oise. «*Ce n'est pas encore le scénario catastrophe : les banques n'ont pas prévu d'arrêter de prêter*, rassure Julien Langlade, président du courtier Cafpi. *Mais elles nous ont prévenus que les taux vont continuer d'augmenter et qu'il sera plus difficile de faire passer des dossiers, notamment lors des premiers mois de 2027.*» Et pas uniquement à cause du taux d'endettement qui ne doit pas dépasser 35% du revenu disponible. Mais en raison du taux d'usure.

Du jamais vu depuis la guerre en Ukraine

Le terme paraît un peu barbare pour le commun des mortels. Il s'agit du taux maximal au-delà duquel la banque ne peut pas accorder un prêt. Si vous dépassez ce seuil légal, votre demande de crédit sera automatiquement refusée par votre banquier. Cette menace, qui a déjà bloqué des milliers de dossiers au début de la guerre en Ukraine, plane à nouveau au-dessus des emprunteurs.

Selon nos informations, le CCF a récemment dévoilé une hausse spectaculaire de 0,39% (avant négociation) de son taux à 20 et 25 ans, pour le mois d'octobre, après l'avoir augmenté à deux reprises en septembre, de 0,1 et de 0,15%. «*Depuis le début de la guerre en Ukraine, je n'ai jamais vu une telle hausse*, lâche Ludovic Huzieux, président du courtier Artemis Courtage. *Si la tendance se confirme, des dossiers seront bientôt bloqués tous les jours. Étant donné l'état des finances publiques, le contexte géopolitique et la présidentielle, une hausse de 2% des taux dans les 18 mois n'est pas à exclure.*»

Toutefois, tout n'est pas perdu si votre demande de crédit est refusée. Il existe des solutions pour y remédier. Lesquelles ? L'objectif est de faire baisser le taux de crédit global. Comment ? «*En priorité, négociez le taux de votre assurance* - surtout si vous êtes âgé puisque votre marge de manoeuvre sera plus forte que si vous êtes plus jeune - *car c'est lui qui pèse le plus dans votre taux global ou faites jouer la concurrence en prenant une assurance d'une autre banque*», conseille Pierre-Étienne Beuvelet, président du courtier **IN&Fi** Crédits.

Pour se couvrir contre le risque, la banque pourrait exiger, si vous empruntez à deux, de répartir le taux de couverture (appelée «quotité») entre les deux emprunteurs et non pas d'appliquer les 100% sur une seule «tête» ou sur chaque tête, solution certes sécurisante pour le conjoint survivant mais très coûteuse. Si tel est le cas, il est judicieux de le partager en attribuant le pourcentage le plus élevé (70/30 ou 60/40 généralement) à celui qui dispose du revenu le plus élevé.

Puis, si cela ne suffit pas, négociez les frais de dossier (qui s'élèvent généralement à 1000 euros) et enfin les frais de garantie : privilégiez une caution (Crédit Logement) à une hypothèque moins coûteuse. *«N'hésitez pas aussi à allonger la durée de votre emprunt, conseille Julien Langlade. Vous bénéficierez ainsi d'un taux d'usure plus élevé et votre marge de manoeuvre sera donc plus grande.»*

Ils ont dû baisser leur apport pour avoir un prêt

Le 1er octobre, le taux d'usure pour les prêts de 20 ans et plus a augmenté de 0,11 point pour s'afficher à 5,4% (taux de crédit global), selon le Journal officiel, donnant un peu d'air notamment aux emprunteurs un peu juste. Mais au rythme accéléré où vont les taux de crédit, ces derniers risquent bientôt de dépasser le taux d'usure, mis à jour tous les trois mois alors qu'une actualisation mensuelle est réclamée par les professionnels. Pour certains profils, c'est déjà le cas. Qui sont-ils ? Jusque-là, des seniors pour la plupart, pénalisés par un taux d'assurance très élevé, lié à leur profil fragile qui fait exploser le taux de crédit global.

Désormais, des jeunes qui achètent un logement pour la première fois, au profil fragile, sont également pénalisés. *«Ce sont des acheteurs aux revenus standard (3500 euros nets par mois pour un couple) qui ne sont pas ciblés par les banques actuellement»,* explique Fernand Letertre qui redoute que les refus de crédit *«se multiplient»* dans les mois qui viennent. C'est ainsi qu'un de ces profils a obtenu un taux de 4,3% (hors assurance) pour l'achat d'une maison de 85 m² à 180.000 euros, dans l'Oise. En incluant, l'assurance, les frais de dossier ou encore les frais de courtage, ce taux a grimpé à 5,52%, au-delà donc des 5,4% autorisés. Fort heureusement, le dépassement est léger. Une simple renégociation du taux d'assurance a permis de débloquent le dossier.

Plus surprenant : un jeune couple - 30 et 27 ans - a dû, paradoxalement, baisser son... apport de 20.000 euros pour obtenir le feu vert de sa banque et pouvoir acheter un logement neuf d'environ 67 m² à 270.000 euros, à Massy (91). Il a également dû allonger la durée de son prêt : le taux global de son prêt est ainsi passé de 5,64% sur 20 ans (+2 ans de différé partiel car achat en Vefa) à 5,34% sur 25 ans (+ 2 ans de différé partiel) sous le taux d'usure de 5,4%.

Les jeunes acheteurs désormais pénalisés

Une autre solution, plus méconnue, émerge pour débloquent une demande de crédit : les taux révisables. Le principe est simple : le taux de crédit est fixe durant une période décidée par la banque puis fluctue, à la hausse ou à la baisse selon l'évolution des taux, entre un taux minimal et maximal, imposée là encore par votre banquier. Si l'on reprend notre exemple précédent, le taux fixe s'élèverait à 3,45% (hors assurance) au lieu de 4,3%. Soit une économie de 91 euros par mois pendant trois ans. Un atout séduisant.

Mais plusieurs bémols plombent l'attractivité d'une telle solution : la période de taux fixe a été réduite de six à trois ans et ne permet donc plus aussi facilement qu'avant d'éviter le passage au taux variable en vendant rapidement son bien. Car, et c'est le deuxième handicap, la perspective d'un taux variable *«fait peur»* aux emprunteurs. Et ce, d'autant plus que les taux de crédit, en ce moment, ont plus tendance à augmenter que baisser. *«Lorsque le taux de crédit bascule en variable, c'est la durée de l'emprunt qui augmente et non pas la mensualité qui, elle, ne bouge pas»,* assure Fernand Letertre qui estime que les taux révisables *«peuvent permettre à des jeunes de devenir propriétaires»* mais reconnaît toutefois qu'il s'agit d'une *«solution ciblée»*.