

**Les banques appliquent plus strictement les critères de crédit.  
Le taux de refus passe de 3 % à 8 % des dossiers  
présentés en quelques mois.**

*Paris, le 04 février 2008* - Dans un environnement immobilier moins porteur, les banques françaises appliquent des politiques de crédit plus strictes depuis juillet 2007. De nombreux dossiers qui auraient été acceptés sans difficulté il y a quelques mois sont aujourd'hui refusés. Les candidats à la propriété doivent alors présenter leur dossier à une autre banque ou reporter leur projet à une date ultérieure.

- **Un impact certain sur le dynamisme du marché immobilier**

Cette évolution commune à l'ensemble des banques rendant l'acquisition d'une résidence principale ou l'investissement locatif plus difficile, pèsera certainement sur l'évolution du marché immobilier. Elle joue un effet cumulatif puisque la baisse de dynamisme du marché immobilier va contribuer à rendre les banques encore plus prudentes et donc elles-mêmes alimenteront le ralentissement du marché.

Pour Meilleurtaux, dont la cible principale est constituée par des dossiers de bonne qualité, cette évolution s'avère sensible. Le taux de refus sur les dossiers présentés (environ 8 000 dossiers par mois, agences et internet confondus) est monté de 3 % à 8 % depuis quelques mois alors qu'il était encore très marginal dans les années précédentes. Face à la généralisation des politiques bancaires, ce taux continuera de progresser dans les prochains mois.

- **Une politique de risque très rigoureuse encore renforcée**

Les banques françaises ont conservé depuis l'origine une politique de risque extrêmement rigoureuse en terme de crédit immobilier (le taux de défaut sur l'ensemble des prêts immobiliers en cours est inférieur à 0,15 %, soit moins de 1 500 dossiers par an seulement). Ces critères se sont encore renforcés pour trois raisons majeures :

1. La moindre augmentation des prix de l'immobilier, ou même la légère baisse attendue, réduit la valeur de la garantie. Rappelons que dans le cas d'un prêt à 30 ans, l'encours restant du après 8 ans s'élève encore à 86 % du montant initial, alors que pour un prêt à 15 ans, il n'en représente que 56 % ;
2. L'environnement économique général moins favorable, rend plus incertaine les perspectives d'évolution des revenus (première source de remboursement des prêts) ;
3. Les conditions de refinancement des banques sont plus onéreuses compte tenu de la crise de confiance actuelle sur les marchés financiers.

On peut ajouter que les difficultés de remboursement de certains particuliers ont des conséquences extrêmement préjudiciables sur l'image de marque des banques concernées, ce qui ajoute un facteur de prudence supplémentaire.

- **Exemples de 10 dossiers refusés par les banques**

Meilleurtaux a analysé en détail dix dossiers actuellement refusés compte tenu des critères de crédit, afin d'en tirer les enseignements pratiques. Il en ressort quelques tendances clefs :

- **Les jeunes sans apport sont les plus concernés.** En effet les prêts à 30 ans et à 110 % (sans paiement des frais de notaire, ni de garantie) sont très souvent refusés alors qu'ils constituaient une cible attractive pour les banques. Pour la première fois, le nombre de dossiers avec une durée supérieure ou égale à 30 ans est en baisse au quatrième trimestre 2007 par rapport au troisième trimestre 2007.
- **Le niveau d'apport doit être justifié** et des seuils minimums sont aujourd'hui appliqués pour sécuriser la transaction.
- **L'ancienneté professionnelle confirmée ainsi que la pérennité des revenus** sont considérées comme obligatoires et seront analysées beaucoup plus rigoureusement. Même en cas d'apport significatif, la pérennité prouvée des revenus s'avère indispensable.
- **Le niveau d'endettement est appliqué beaucoup plus strictement.** Même un dépassement faible ne sera pas accepté. Certains dossiers avec 34 % d'endettement peuvent être refusés, même si le reste à vivre se situe très nettement au-dessus des normes.
- **Les dossiers de construction neuve sont étudiés dans le détail** pour ne pas dépasser l'endettement pendant la période de construction et pour s'assurer que les dépassements de travaux éventuels puissent être pris en charge.
- **Les projets de construction neuve peuvent être analysés de manière complémentaire** s'ils dépassent le niveau moyen estimé du secteur.
- **Le fonctionnement du compte courant fait l'objet d'une analyse détaillée.** Les découverts et incidents mêmes mineurs peuvent être soumis à question et justifier un refus.
- **Les engagements existants en investissements locatifs sont considérés comme un risque supplémentaire** et peuvent induire une réponse négative alors même que le projet est équilibré.
- **Les opérations d'achat/revente avec prêts relais font l'objet d'une étude spécifique.** La quotité prêtée sur le bien mis en vente est le plus souvent réduite de 80 % à 70 % ou de 70 % à 60 %. L'analyse de la pérennité et de la stabilité des revenus pendant la période de vente jouera également un rôle essentiel dans l'acceptation du dossier.
- **En cas de prêts relais, les banques sont amenées à demander des expertises immobilières,** ce taux d'expertise peut atteindre actuellement 10 % des transactions contre moins de 2 % en 2006.

Ces critères sont analysés de manière cumulative par les banques, qui globalement cherchent à renforcer leur sécurité en limitant tous les facteurs de risque. Un dossier par ailleurs excellent, pourra être refusé si un seul des critères s'avère déficient (ancienneté du co-emprunteur par exemple).

## • Le durcissement des critères de crédit en synthèse

12 critères peuvent aujourd'hui être retenus comme un obstacle à l'octroi du prêt, alors qu'ils n'étaient pas un frein il y a encore quelques mois :

- Un endettement de 33% sans possibilité de dépassement
- Un reste à vivre plus élevé ne suffit plus pour obtenir un accord
- Les prêts d'une durée de 30 ans sans apport sont refusés
- Un apport plus élevé est demandé, minimum 10 %
- Une expertise immobilière sur travaux est requise pour une construction et même une acquisition
- Le risque sur le non achèvement des travaux est pris en compte et pénalise le projet
- L'ancienneté professionnelle et la pérennité des revenus sont analysées plus strictement
- L'endettement pendant un prêt relais est analysé plus strictement
- Plus de quotité de prêt relais à 80 %
- Quotité sur prêt relais réduite de 10 % (70 % à 60 %)
- Les prêts en cours ont un impact négatif fort
- Le fonctionnement du compte doit être exigé comme impeccable

Pour la première fois, la part des crédits d'une durée de 30 ans ou plus baisse. Elle passe de 17,80 % des prêts au 3ème trimestre 2007 à 17,0 % des prêts au quatrième trimestre 2007.

On estime que le taux de défaut de paiement est très faible en France (0,15 % environ sans doute moins de 1 500 dossiers par an). Dans ces conditions un grand nombre de particuliers qui auraient pu accéder à la propriété se sont vu refuser leur projet. Le prêt à taux zéro intervient dans la moitié des dossiers de refus analysés, pour un montant moyen de 17 400 euros.

## A propos de la société Meilleurtaux – [www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com)

L'activité principale de la Société Meilleurtaux, constituée en 1999, consiste à conseiller les particuliers souhaitant contracter un crédit immobilier et à les mettre en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder le meilleur taux de crédit, en fonction des caractéristiques de leur projet. Le particulier peut avoir recours au service Meilleurtaux soit à partir du site Internet meilleurtaux.com et des plates-formes téléphoniques, soit au travers du réseau d'agences Meilleurtaux constitué à partir de 2001.

**Code ISIN** : FR 0010187096

## CONTACTS

### **Meilleurtaux**

Christophe Crémer

Tél : 01 41 97 99 10

[chcremer@meilleurtaux.com](mailto:chcremer@meilleurtaux.com)

### **HDL Communication**

Bruno Lorthiois – Delphine Rouget

Tél. : 01 58 65 00 78

[drouget@hdlcom.com](mailto:drouget@hdlcom.com)