

**- CRÉDITS IMMOBILIERS : des taux toujours aussi bas MAIS
les conditions pour emprunter se durcissent. -**

Arnaud Guilleux, président et fondateur du courtier en ligne monemprunt.com, parle d'une **baisse du pouvoir d'achat**.

Fin 2019, la baisse des taux d'emprunt atteignait un seuil record, plus vu en France depuis 60 ans. En ce début d'année 2020, les taux de crédits ont légèrement augmenté mais ce sont surtout les conditions d'emprunt qui se durcissent. Les taux vont-ils encore augmenter cette année avec le risque d'exclure du marché de nombreux emprunteurs, en particulier les plus modestes ? Selon l'analyse d'Arnaud Guilleux, président fondateur du courtier en ligne monemprunt.com, tout va dépendre des stratégies politiques des banques.



Des taux qui restent bas mais les conditions se durcissent.

Après une année 2019 avec des taux records (0,39 % sur 15 ans par exemple), ce début d'année 2020 affiche un ralentissement nette des volumes de crédits sur le marché immobilier. Un ralentissement qui pourrait s'accélérer dans les prochaines semaines. Pour Arnaud Guilleux, qui bénéficie d'une vision d'ensemble sur les barèmes pratiqués par les établissements bancaires grâce à l'expertise de monemprunt.com, « **nous savons que les banques ont changé leur stratégie** en ce début d'année 2020, en particulier la volonté de baisser le volume de crédit immobilier. Le profil des emprunteurs finançables a été durci, le critère d'apport devient déterminant et les banques recherchent des profils aux revenus plus importants, les ménages les plus modestes se retrouvent écartés. **Le durcissement des conditions d'emprunt se traduit par une baisse du pouvoir d'achat** ».

Et le président et fondateur du courtier en ligne donne quelques précisions sur ces changements : « **Les banques sont donc plus sélectives** et on remarque également que l'écart des taux entre les bons et mauvais dossiers s'accroît. On voit de plus en plus sur le marché « une non prise en charge » de certains dossiers, les banques considérant que certains profils affichent aujourd'hui un taux d'endettement trop élevé alors que ces mêmes dossiers auraient pu être acceptés il y a encore trois quatre mois. Je tiens à rappeler que le Haut Conseil de Stabilité Financière demande à ce que **les banques ne délivrent plus de crédit qui endette les ménages à plus de 33% de leurs revenus, et ça, ça va faire mal.** ».

« Exemple concret : une banque a récemment refusé un dossier qui serait passé il y a 2 mois. Il présentait **un taux d'endettement de 38%** disposant pourtant d'un revenu résiduel (le reste à vivre) très correct, preuve que la situation peut évoluer très vite et pas forcément dans le bon sens pour les emprunteurs. »

Cette règle de l'endettement maximum impacte fortement le montant du projet immobilier. Concrètement « pour un couple qui gagne 5 000€ par mois, si nous passons le dossier de 38% à 33% d'endettement, il faudra réduire **les mensualités de crédit de 250€ par mois**, soit sur 25 ans un budget de **50 000€ en moins** sur le projet immobilier ».

Conséquence de cette conjoncture : il devient impératif pour les particuliers de consulter plusieurs banques, un travail grandement facilité par les courtiers qui sont en lien avec toutes les banques du territoire. « **Je tiens aujourd'hui à tirer la sonnette d'alarme mais également à rassurer**, tous les établissements n'ont pas la même approche ni la même politique. Les dossiers refusés par certaines banques ne sont pas des cas isolés et des solutions existent pour leur permettre d'accéder à la propriété. » Les conditions d'emprunt risquent **donc de continuer à se durcir**. Le risque est l'exclusion des profils emprunteurs les plus jeunes « primo accédants » mais également les investisseurs locatifs qui dépassent très souvent les 33% car leur revenu résiduel est suffisant pour absorber plusieurs projets.

Il faut cependant retenir qu'à chaque profil son établissement bancaire : « Toutes les banques ne recherchent pas le même profil d'emprunteurs. **Certaines sont prêtes à faire plus d'efforts** pour attirer leur cœur de cible. Le rôle du courtier monemprunt.com est de guider le particulier vers la banque qui lui offrira les meilleures conditions possibles pour son prêt. Les recommandations des autorités seront de plus en plus suivies par les banques au fil de l'année 2020, nous recommandons donc aux clients qui peuvent être impactés de lancer leur projet dès le 1^{er} trimestre. » partage Arnaud Guilleux.

Monemprunt.com : un plan de financement en 3 minutes

Avec l'arrivée du printemps, les français sont très nombreux à se lancer dans la recherche d'un nouveau bien immobilier sans connaître précisément leur enveloppe d'achat, étape pourtant cruciale avant toute recherche constructive. [Monemprunt.com](https://monemprunt.com) a su convaincre par **son caractère innovant** (deux prix/labels obtenus depuis sa création en 2016), et propose grâce à son intelligence artificielle une estimation sur mesure et quasi immédiate de l'enveloppe budgétaire des futurs propriétaires.

[Monemprunt.com](https://monemprunt.com) propose aux particuliers **un accompagnement complet** lors de la contraction d'un prêt immobilier, de l'estimation du prêt jusqu'à la signature de l'acte chez le notaire, le tout assisté par ce qui se fait **de mieux en matière d'intelligence artificielle**.

3 minutes pour bien cerner son enveloppe d'achat, c'est par [ICI](#) !

monemprunt.com en quelques chiffres

- Entreprise créée en 2016

- Des partenariats noués avec toutes les plus grandes banques de France sur tout le territoire

- Une levée de fonds de 1,5 million d'euro réalisée fin 2018 et une opération de crowdlending en 2019

- monemprunt.com est incubée au Swave et obtenu le label Finance Innovation

- Plus de 20 000 clients accompagnés avec la conciergerie du crédit immobilier

- Immobilier : monemprunt.com est membre du bureau de la FF2I et adhérent de Real Estech
et French Protech

À propos de monemprunt.com

Créée en 2016, monemprunt.com est une société rennaise spécialisée dans le courtage immobilier digitalisé. Elle propose une plateforme numérique qui réunit des services simples et efficaces pour la réalisation rapide d'un crédit immobilier négocié de A à Z par un expert dédié.

Les experts monemprunt.com apportent aux futurs emprunteurs des conseils adaptés et simplifient les démarches pour concrétiser au plus vite leurs projets immobiliers. Monemprunt.com collabore de manière privilégiée avec les plus grandes banques françaises pour négocier et obtenir le meilleur crédit possible.

www.monemprunt.com



Contact presse - AGENCE RELEASE

David Brzoska : d.brzoska@agence-release.com - 07 86 26 46 12