

Depuis fin 2007, l'accès au crédit est devenu plus difficile.

Les banques ont changé de politique depuis le milieu de l'année 2007 et appliquent plus sévèrement les critères de crédit. Il est probable que le taux de refus continuera de progresser.

En consultant l'agence MEILLEURTAUX, vous optimisez vos chances d'obtenir un prêt.

Cinq critères sont analysés de manière particulièrement stricte

- ✚ Le taux d'endettement ;
- ✚ L'ancienneté professionnelle ;
- ✚ Le fonctionnement du compte ;
- ✚ Le reste à vivre ;
- ✚ La valeur du bien en vente.

Certains aspects nouveaux sont apparus

- ✚ Pas de possibilité de déroger au critère d'endettement ;
- ✚ Calcul de l'endettement sur 25 ans, pour accorder un prêt à 30 ans ;
- ✚ L'estimation de la solidité financière de l'employeur ;
- ✚ 1 an d'ancienneté professionnelle pour les deux ;
- ✚ Expertise immobilière en cas de doute (relais, construction, travaux...) ;
- ✚ Analyse détaillée des relevés de compte ;
- ✚ Refus de lissage de prêts personnels ;
- ✚ Analyse détaillée du mode de consommation.

Quels sont les principaux obstacles pour l'obtention d'un prêt ?

a) Le calcul du ratio d'endettement et/ou le reste à vivre

- ✚ Les mensualités maximums généralement admises se montent à **33 % du revenu net** annuel
- ✚ Pour certains prêts réglementés (1 % patronal ou caisse de retraite) ou sociétés de caution (Crédit Logement, Saccef, Socami, Camca, etc...), le fait de dépasser le seuil de 33 %, même de très peu, peut être un obstacle à l'obtention du prêt.
- ✚ Dans les cas de revenus modestes, les banques utiliseront un critère intitulé le «**quotient familial**» ou le «**reste à vivre**». L'objectif est de déterminer si le ménage peut subvenir à ses besoins courants une fois les mensualités payées. Le quotient familial sera calculé en fonction du revenu résiduel par personne après paiement des charges de prêt.

b) Cas entraînant des difficultés :

- ✚ Carte de séjour renouvelable annuellement ;
- ✚ Divorce en cours (séparation de biens non prononcé) ;
- ✚ Profession libérale, artisan, commerçant installé depuis moins d'un an ;
- ✚ CDD, RMI, saisonnier, intérimaire, intermittent du spectacle ;
- ✚ Dans les 3 derniers mois de relevés de compte, irrégularités telles que rejet de prélèvement, découvert non autorisé... et/ou demande de crédits à répétitions (revolving, consommation, carte de crédit de grands magasins...)
- ✚ Refus d'assurances Décès/Invalidité pour cause d'un risque aggravé de santé ou de métier dangereux ;
- ✚ Absence d'apport couvrant au moins les frais de notaire pour certaines banques.

c) Cas de refus systématique :

- ✚ Fichage banque de France, interdiction bancaire,
- ✚ Saisie arrêt sur salaire ou saisie sur le compte bancaire ;
- ✚ Traces de chèques impayés dans les 3 derniers mois de relevés de compte.