

# les refus se multiplient



Les soucis de financement d'un achat immobilier touchent de nombreux Français, notamment parmi les 30-55 ans qui souhaitent accéder à la propriété. Photo EBRA/Julio PELAEZ

## Le taux d'usure mis en cause

Le taux d'usure est une limite de protection fixée par la Banque de France. Pour tout prêt accordé, le TAEG (taux annuel effectif global) qui comprend le taux d'intérêt et les autres coûts du prêt (frais de dossier, assurance...) doit être en dessous de cette limite. Comme son nom l'indique, le but du taux d'usure est de protéger le consommateur contre un crédit usurier.

Concrètement, la Banque de France fixe cette barre tous les trois mois. Elle fait la moyenne des taux pratiqués par les banques, et elle y ajoute un tiers. Selon les six associations professionnelles d'intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement, l'outil est nécessaire mais son mode de calcul, qui date des années 1960, est obsolète. Elles proposent à la Banque de France de le réviser tous les mois et de l'assouplir, en ajoutant deux-tiers à la moyenne des taux pratiqués.

## DES TAUX EN HAUSSE

Alors que les taux d'usure n'ont augmenté que faiblement au 1<sup>er</sup> juillet, les taux de crédit ont poursuivi leur hausse le mois dernier. Depuis le début de l'année, l'augmentation atteint près d'un point dans certaines banques, contraintes de remonter leurs taux dans un contexte de hausse des conditions de refinancement. Plusieurs établissements ont ainsi relevé leurs taux de 0,10 à 0,35 % par rapport à juin.

De plus en plus de banques affichent désormais des taux supérieurs à 2 % sur des prêts à 20 ans et plus, des taux qui n'étaient plus affichés depuis 2017. Mais le taux d'usure était alors monté à 3,35 %, contre 2,57 % actuellement. Dans le contexte actuel, notamment avec une inflation de plus de 6 % en juillet, la hausse des taux devrait se poursuivre dans les prochaines semaines.

## 13,5 %

des réservations de logements neufs se sont terminées par une annulation de la part des acquéreurs entre mai et juin 2022, selon les chiffres du ministère de la Transition écologique qui note une hausse de ce pourcentage.

## 56 %

des courtiers interrogés estiment avoir observé une « faible » baisse des demandes de prêt depuis janvier.

## QUESTIONS À

Cécile Roquelaure, porte-parole d'Empruntis

## « Aujourd'hui, il y a une vraie tension »

**Malgré de très bons dossiers, depuis juillet, de nombreux acquéreurs sont confrontés à un refus de la part de leur banque. Comment expliquez-vous ce phénomène ?**

Aujourd'hui, il est devenu beaucoup plus difficile de rentrer dans la case imposée du taux d'usure, car l'écart entre le taux d'emprunt et le taux maximal autorisé, s'est réduit considérablement. La Banque de France a fait son estimation en juillet. Elle s'est basée sur les chiffres du mois d'avril, or les taux d'emprunt, eux, ont continué d'augmenter en mai, en juin et en juillet, resserrant ainsi l'étau sur les acquéreurs et sur la marge de manœuvre des banques qui ne peuvent prêter de l'argent à perte. C'est une situation inédite pour les banques, qui n'ont pas beaucoup de marge de manœuvre. Cet effet ciseaux complique l'accès aux financements, malgré parfois de très bons dossiers. C'est extrêmement frustrant.

**Est-ce que tous les territoires sont concernés ?**

Ce n'est pas valable de façon homogène sur toute la France. La raison pour laquelle les taux ont fortement remonté est liée au coût de l'argent pour les banques et elles ne se

financent pas toutes de la même façon. Certaines ont plus de ressources internes, ont une politique commerciale plus agressive, et vont donc pouvoir se permettre des taux plus bas. Le problème est plus localisé sur l'Île-de-France. En ce qui concerne les régions, ça dépendra beaucoup de la politique commerciale de la banque, du retard ou de l'avance sur ses objectifs commerciaux liés à l'immobilier. Cela va jouer sur le niveau des taux d'emprunt. Et ça peut changer d'une banque à l'autre.

**Quelles options sont à disposition pour contourner le problème ?**

Il y a une vraie tension. On fait peser un refus de projet sur des personnes qui ne présentent pas forcément de danger particulier.

Mais on va essayer de jouer sur tous les leviers avec le partenaire bancaire, main dans la main, pour trouver des solutions : faire baisser le poids de l'assurance dans le TAEG [taux annuel effectif global, NDLR], négocier le taux, réaliser des montages avec des prêts multilignes, envisager un prêt révisable, par exemple. Aujourd'hui, on a des refus incompréhensibles. C'est injuste.

On cherche toutes les solutions possi-

bles pour faire passer les dossiers.

**Et si jamais rien n'y fait ?**

Ne pas hésiter à refaire une demande quelques semaines ou mois plus tard, aller voir toutes les banques, faire appel à un courtier, chercher des apports auprès de la famille, réduire sa durée de crédit, et en dernier recours attendre que la situation s'améliore.

**Justement, la situation va-t-elle s'améliorer prochainement ? A-t-on une visibilité à court ou moyen terme ?**

D'après les estimations le taux d'usure devrait augmenter en octobre entre 0,1 et 0,2 %. La bonne nouvelle c'est que le coût de l'argent pour les banques a baissé. Donc sans être trop optimiste, on peut imaginer que le taux d'emprunt



Photo DR

va, lui, rester plutôt stable. De ce fait l'amplitude entre le taux d'emprunt et le taux d'usure va augmenter et grandement faciliter la validation des dossiers.

Propos recueillis par Dorothée REDVAL

“ Il ne faut pas hésiter à refaire une demande quelques semaines plus tard et à aller voir toutes les banques ”

Cécile Roquelaure, porte-parole d'Empruntis