

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 6

[Visualiser l'article](#)

« Le monde post-Covid : faut-il garder espoir face à l'obtention d'un emprunt ? »

Serge Harroch, fondateur d'Euclide-Financement



Les banques n'ont pas attendu la crise que nous traversons pour durcir leurs conditions d'octroi de prêt. Dès le début de l'année, elles ont resserré les critères d'acceptabilité des dossiers qui leurs sont présentés. Les principaux points à retenir sont les suivants :

Une application plus stricte de l'indicateur du taux d'endettement :

Jusqu'à fin 2019, les banques disposaient d'une certaine latitude pour dépasser la barre des sacrosaints 33 % d'endettement. De nombreux dossiers, bons ou moins bons, pouvaient être acceptés avec un taux de 35 % voire plus. Pour de très bons profils le taux pouvait même s'envoler au-delà de 40 % pour autant que le « reste à vivre » soit suffisant.

Depuis le début de l'année, 33% est devenu une règle majeure et très peu d'établissements la dépassent. En fait, un certain « quota » existe, réservé à quelques bons dossiers et dans des montants plafonnés. Mais il ne faut pas trop espérer pouvoir en bénéficier et lorsque vous montez un plan de financement dans le cadre d'une acquisition immobilière, il vaut mieux ne pas en tenir compte.

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 6



Un recours plus systématique à l'apport :

Les jours du financement à « 110 % » sont comptés ! En effet, depuis le début de l'année et de manière progressive, nous avons assisté à une demande des banques de plus en plus pressante d'un apport dans les opérations immobilières. Cette tendance devrait se poursuivre et sera fonction de plusieurs critères :

Le taux d'endettement de l'emprunteur, qui détermine le poids de l'opération dans son budget et sa capacité à faire face aux aléas de la vie qui risquent de se multiplier dans les prochains mois.

L'existence d'autres crédits pouvant fragiliser, en cas de crise, la capacité de l'emprunteur à honorer ses engagements.

La valorisation du bien qui a bénéficié de fortes hausses ces dernières années mais dont la valeur future est incertaine. Les banques, comme beaucoup d'autres acteurs, ayant horreur de l'incertitude vont se protéger en minorant la valeur de la garantie qu'il représente et vont donc avoir recours à l'apport.

Quoiqu'il en soit, à quelques exceptions près, il faut tabler sur un apport au moins égal aux frais d'acquisition et de garantie. Une remarque qui a son importance, les refinancements peuvent toujours se faire aujourd'hui, en incluant tous les frais.

Une hausse des taux d'intérêts :

En matière de taux d'intérêts les établissements bancaires n'ont pas attendu la pandémie que nous traversons pour revoir leurs taux à la hausse. Si les taux des banques de réseau se sont timidement envolés (0,1 à 0,3 point en plus) les banques spécialisées et patrimoniales ont, en plus d'un resserrement des conditions, sensiblement augmenté les taux pour flirter avec les 3 % sur 20 ans en amortissable ! Il est vrai qu'un maintien des taux dans des conditions aussi basses n'était pas tenable sur la durée.

Une baisse de la durée de financement :

Dans le crédit comme ailleurs, plus c'est long meilleur c'est... Une durée longue de financement permet à l'emprunteur d'emprunter davantage ou de faire de nouvelles opérations plus tôt. Cette approche est toutefois peu privilégiée par les établissements bancaires qui voient, dans l'allongement des durées de financement un risque sur une durée plus longue. Les recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) données en ce début d'année visaient, en plus de la limitation à 33 % du taux d'endettement, le respect de la limite des 25 ans en matière de durée de financement. On observe en effet une limitation globale à 25 voire 20 ans mais, toujours en fonction du dossier, la possibilité de l'étendre au-delà.

Le monde du financement Post-Covid

Face à une situation sans précédents, il est difficile de se projeter, tant sur la valorisation des biens immobiliers que sur l'évolution des taux d'intérêts. En effet, nous avons assisté et assisterons encore pendant un moment à une injection massive de liquidités dans l'économie mondiale. Cette marée monétaire devrait, en théorie, avoir un effet inflationniste sur les économies. Cela signifierait une hausse des prix suivie d'une hausse des taux d'intérêts... mais aussi des salaires, afin de faire « perdre aux monnaies » leur valeurs initiales.

Toutefois, la particularité de la période que nous vivons réside dans le côté mondial de cet afflux de liquidités. Tous les pays sont logés à la même enseigne et ce besoin de liquidités pour relancer les économies ou les maintenir en vie, a amené les différents états de la zone euro à réfléchir aux différentes sorties possibles de cette situation. Une des pistes évoquées serait la transformation des dettes en dettes perpétuelles, ce qui reporterait son remboursement à « une date ultérieure » mais coûterait malgré tout très cher aux Etats en

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 6

[Visualiser l'article](#)

matière de taux d'intérêts. L'autre solution envisagée serait un effacement mondial d'une partie des dettes afin de dégonfler la bulle, mais encore faudrait-il se mettre d'accord sur les coefficients de réduction par pays...

L'effet de levier du crédit

Quoiqu'il en soit, l'investisseur doit continuer à vivre, à investir et à développer son patrimoine. Pour cela, la meilleure solution est de ne pas s'arrêter. Le risque sera toujours présent, et nul ne sait s'il sera plus important ou non plus tard. Ce qui est certain c'est qu'en investissant et en empruntant sur des durées longues, il se lissera naturellement. Le monde du financement Post-Covid devra composer avec les conditions de marché que l'on a connues plus dégradées en 2008 par exemple. La construction patrimoniale grâce à l'effet de levier du crédit, reste la manière la moins risquée d'investir dans l'avenir.

Le parcours de Serge Harroch

Dirigeant fondateur, Euclide Financement

Serge Harroch débute sa carrière dans le conseil et l'audit des organisations et des systèmes d'informations des entreprises. Il rejoint W Finance Conseil, où il met à profit son expérience en matière d'audit. Il prend rapidement conscience de l'importance de gérer la dette en amont de la gestion de l'actif et il crée en 2010 Euclide. Il est également administrateur de l'ANACOFI IOBSP.