



Crédit immobilier : Oui, certains profils atypiques arrivent encore à décrocher un financement !



© adobestock

Vous caressez de doux rêves immobiliers au bord de la plage, mais vous êtes parfaitement conscient des limites de votre dossier auprès des banques. [Credixia](#) présente 4 cas difficilement finançables qui ont fini par aboutir. Moralité ? En immobilier non plus, il ne faut jamais perdre espoir.

Vous avez conscience de ne pas avoir le dossier parfait pour décrocher un crédit immobilier . Vous n'avez rien du profil de l'emprunteur idéal à qui les banques réservent, aujourd'hui plus que jamais, leurs meilleures conditions de crédit. Votre profil est atypique et vous êtes sur le point d'abandonner votre projet immobilier ? Avant de jeter l'éponge, assurez-vous d'avoir poussé toutes les portes. Dans certains cas, exceptionnels, certes, votre demande de financement peut aboutir. Le courtier en crédit [Credixia](#) présente quatre exemples de projets que ses conseillers ont financé, et qui pourtant n'étaient pas gagnés d'avance.

Profession libérale depuis moins de 3 ans, il essuie 4 refus avant de voir son dossier financé

Profil de l'emprunteur non idéal n°1 : Il vient de s'installer en profession libérale, et il souhaite vendre et acheter simultanément.

La problématique du dossier :

L'emprunteur s'est installé en activité libérale il y a moins de trois ans, ses revenus ne sont donc pas pris en compte car la banque et l'organisme de caution exige 3 bilans d'activité pour s'assurer de la solvabilité de l'emprunteur.

Sans revenus fixes, le taux d'endettement à grimper et a atteint 40%, sachant que le limite se situe à 35% maximum.

Le courtier en crédit est intervenu et a défendu le dossier grâce un travail de présentation auprès des banques en accentuant sur le point fort du dossier : le client exerce dans le secteur de la santé (chirurgien-dentiste. Après avoir essuyé quatre refus, le dossier a été accepté et le crédit financé.

Acheter sur plan à deux pas de la retraite, oui c'est possible

Profil de l'emprunteur non idéal n°2 : Il s'agit d'un couple proche de la retraite qui souhaite acheter un bien sur plan.

La problématique du dossier :

[Visualiser l'article](#)

Du fait de l'âge des emprunteurs, une partie du crédit ne sera pas remboursé lors du départ à la retraite. Le départ en retraite marque une moins-value dans les revenus du couple et fait donc automatiquement augmenter le taux d'endettement.

Dans le cas suivant, le crédit ne sera remboursé que 7 ans après le départ en retraite.

De plus, le couple ne dispose pas d'un apport personnel suffisant, il est inférieur à 10% du montant du bien.

Le courtier en crédit est intervenu en estimant le montant de la future retraite et en assurant la solvabilité du dossier même après le départ en retraite.

Avec un taux d'endettement inférieur à 35% au moment de la retraite : le crédit leur a été accordé.

Un fichage Banque de France pendant le montage de son crédit immobilier

Profil de l'emprunteur non idéal n°3 : L' emprunteur est fiché à la Banque de France pendant le montage de son crédit immobilier.

La problématique du dossier :

Au cours du processus de financement, le client a été fiché à la Banque de France.

Au départ, ce projet était cohérent avec le profil de l'emprunteur. Le dossier rassemblait tous les éléments essentiels : un bon apport personnel, un taux d'endettement à 21%, un CDI, etc..

La faisabilité du projet a été remise en doute suite à l'envoi du dossier, les banques ont répondu négativement en informant le courtier que ce client était fiché à la Banque de France.

Le courtier en crédit s'est alors renseigné auprès de son client puis a expliqué le cas aux différentes banques en assurant la solvabilité et la loyauté de ce client.

Lorsque le client a été défiché, l'une de nos banques partenaires a accepté de financer ce projet.

Il réalise son premier achat immobilier à 22 ans sans apport personnel

Profil de l'emprunteur non idéal n°4 : Primo-accédant, il souhaite acquérir sa résidence principale en Ile-de-France sans apport personnel.

La problématique du dossier :

Agé de 22 ans, l'emprunteur ne possède aucun apport personnel. De plus, elle rembourse déjà un crédit à la consommation.

Les banques exigent un minimum de 10% d'apport personnel afin de couvrir le frais annexes à l'emprunt. Et, le fait que la cliente rembourse un crédit fait automatiquement grimper le taux d'endettement. Pour rappel, le taux d'endettement est plafonné à 35%

Le courtier en crédit a démarché un de ses partenaires bancaires qui souhaite soutenir la jeunesse et donner sa chance à chacun.

La banque a accepté de lisser le crédit consommation avec le crédit immobilier afin de réduire l'endettement, ainsi le crédit a été financé et la cliente est propriétaire de son appartement.