



Les clients "victimes" ou "otages" ?

Giusy Sicuro

Planificatrice Financière avec Brevet Fédéral

[7 articles](#)

A l'ère où la FINMA serre la vis en émettant de nouvelles directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires pour les biens immobiliers de rendement, des nouveaux acteurs arrivent sur le marché de manière fracassante pour casser les règles de sécurité en assouplissant les critères d'octroi des crédits. J'espère que ces mêmes acteurs ne cassent pas les rêves des futurs propriétaires le jour où ces derniers souhaitent renégocier le financement auprès d'un autre établissement.

Un client vient me voir, me présente sa situation financière et m'informe que pour diverses raisons ne veut pas renégocier son hypothèque auprès de sa banque. Après avoir analysé sa situation, je l'informe qu'il sera difficile de trouver le financement hypothécaire demandé, car à 62 ans, en principe, tous les établissements financiers tiennent compte des revenus à la retraite. Or, ses revenus à la retraite ne satisfont pas les critères d'octroi de crédits des banques.

Le client n'était pas surpris de ma réponse, lorsqu'il avait acheté sa maison, il y a 10 ans, un seul établissement, sur les cinq qu'il avait sollicités, était d'accord de lui octroyer le crédit demandé, il se doutait déjà qu'il allait avoir des soucis pour le renouvellement de son hypothèque.

Sera-t-il obligé de vendre son bien immobilier ? Probablement oui !

Morale de l'histoire : une bonne analyse de prévoyance et de la situation à la retraite de chaque client (et non seulement après un retrait de la LPP) devrait être obligatoire dès l'acquisition d'un bien immobilier.

Et puis posez, posez, posez, posez et reposez beaucoup de questions si un seul établissement sur cinq est d'accord de vous octroyer un crédit ! Du pourquoi au comment ...

Le monde du financement hypothécaire est très complexe ! Faire appel à un planificateur financier est certainement très cher mais sûrement moins cher que les conseils qui ne sont pas basés sur la neutralité et les besoins du clients.

P.s. Photo reprise du [Journal du Design](#)