

Décision du HCSF :

La Centrale de Financement anticipe une baisse des prix de l'immobilier d'environ 5% dans les zones tendues !

Mardi 14 septembre dernier, le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) a choisi de traduire en normes juridiquement contraignantes, les recommandations conditionnant l'accès au crédit immobilier des Français, soit 35% d'endettement maximum et une durée d'emprunt maximale à 25 ans (27 dans le neuf). Cette décision sera effective à partir du 1^{er} janvier 2022. Le Haut Conseil entend ainsi éviter un nouvel emballement du marché du crédit immobilier, tel qu'il avait été observé en 2019... Dans un contexte de hausse inéluctable des taux de crédit, La Centrale de Financement alerte sur les conséquences néfastes que ces mesures normatives auront sur l'accès au crédit des primo-accédants et, plus largement, sur les zones de turbulence que le marché immobilier risque de traverser...

En entérinant définitivement les conditions d'octroi de crédit, la marge de manœuvre laissée aux emprunteurs se réduit drastiquement, et contraint l'accès au crédit du premier maillon de la chaîne de l'acquisition immobilière : les primo-accédants.

« Pour maintenir le dynamisme du marché immobilier, la première variable d'ajustement possible pourrait être les taux d'emprunt. Or, dans ce contexte de crise sanitaire et d'instabilité économique, les taux vont inexorablement augmenter. C'est, en tous les cas, le scénario le plus probable au regard de la politique monétaire envisagée par la FED, qui prévoit l'augmentation des taux longs, et dont les décisions sont toujours suivies de près par la BCE... À La Centrale de Financement, nous envisageons une augmentation d'environ 0.40% des taux sur l'ensemble des durées de prêt ! », déclare Sylvain Lefèvre, président de La Centrale de Financement. « Dans ce contexte, pour soutenir l'accès au marché immobilier, il ne reste désormais plus qu'à ajuster les prix de l'immobilier à la baisse. Dans le cas contraire, c'est l'ensemble du marché immobilier qui risque de se figer... En effet, si les primo-accédants, premier maillon de la chaîne du crédit immobilier, n'ont plus la possibilité d'être accompagnés, en raison de taux et de prix de biens trop élevés, c'est tout le marché qui s'enraye ! Les biens des aspirants secundo-accédants ne se vendront plus et le marché de l'immobilier sera bloqué. »

Avec une augmentation de 0.40% des taux de crédit, les prix de l'immobilier devraient diminuer d'environ 5% !

Selon La Centrale de Financement, dans un contexte de hausse des taux de crédit, la décision du HCSF aura inévitablement un impact sur les prix du marché immobilier, en France.

Le courtier anticipe une augmentation d'environ 0.40% des taux sur l'ensemble des durées de prêt. Afin d'établir concrètement l'impact des mesures non dérogoires du HCSF, La Centrale part du profil moyen du primo-accédant pour dresser un état des lieux et établir sa capacité d'emprunt avant et après augmentation des taux de crédit.

Au premier semestre 2021, le revenu annuel net moyen d'un primo-accédant, en France, s'élève à **41 447 €¹**, soit **3 453 € par mois**.

¹ Source : revenu annuel moyen des primo-accédants sur le 1er semestre 2021 - La Centrale de Financement

Ayant la possibilité de **s'endetter jusqu'à 35% de son revenu total**, ce dernier pourrait prétendre à un remboursement maximal de **1 208 € par mois**. Dans cette valeur, environ **72 €** seraient dédiés au remboursement de **l'assurance emprunteur** (2 x 100% par tête²). Il resterait ainsi, à l'emprunteur, une capacité nette de remboursement de **1 136 € par mois, hors assurance** (soit **13 632 € par an**).

Dans les conditions actuelles d'emprunt, un primo-accédant, disposant d'une capacité moyenne de remboursement de **1 136 € par mois** et contractant **un prêt sur 25 ans au taux moyen de 1,25%**, pourra prétendre à un **montant de prêt maximum** à hauteur de **292 559 €**, où qu'il se trouve sur le territoire.

Avec un **prix moyen au m² s'élevant à 7 089 €³ en Île-de-France** (hors Paris intramuros), le primo-accédant qui contracte un prêt d'un montant de **292 559 €** aura la possibilité d'acquérir un bien d'environ **41,27 m²**.

En province (ici en région **Nouvelle-Aquitaine**), où le **prix moyen au m² s'élève à 2 924 €⁴**, un primo-accédant aura la possibilité de prétendre à un bien de **100 m²** environ.

En partant du postulat que le primo-accédant s'orientera sur un bien d'une surface similaire à celles citées ci-dessus, en Ile-de-France comme en province : dans le cas d'une **augmentation hypothétique de 0,40%** sur l'ensemble des taux et d'une capacité de remboursement à hauteur de **1 136 € par mois**, un primo-accédant aura, au taux de **1,65%** (1,25% + 0,40%), la possibilité de prétendre à un prêt (hors-assurance) à hauteur de **279 100 € maximum sur 25 ans**, où qu'il se situe en France⁵. Le **montant maximum de prêt que pourrait contracter un primo-accédant diminue donc de 13 459 €, soit de 4,6%**.

« Pour acquérir un bien immobilier d'une taille suffisante, plus particulièrement en zone tendue, les primo-accédants n'auront d'autre choix que d'attendre la baisse des prix de l'immobilier. A l'inverse, les vendeurs devront ajuster leur prix pour correspondre aux capacités d'emprunt des acheteurs... » ajoute **Sylvain Lefèvre**.

Avec une augmentation de 0.40% des taux de crédit, la capacité d'emprunt des primo-accédants devrait baisser d'environ 4.6% et engendrer une baisse des prix de l'immobilier d'environ 5%, en premier lieu dans les zones tendues. La Centrale de Financement appelle donc à une vigilance face aux turbulences qui s'annoncent pour le marché de l'immobilier.

² L'assurance 2 x 100% par tête ou "couverture à 200%" est une assurance dont la quotité par emprunteur est de 100%. Si celle-ci a un coût plus élevé, elle offre aux emprunteurs une couverture complète. Par exemple, dans le cas du décès d'une des deux parties, l'intégralité du prêt sera soldée par l'assurance, exemptant le co-emprunteur de payer toute échéance à venir.

³ Source : meilleursagents.com

⁴ *Ibid.*

⁵ Calcul établi à partir du simulateur du montant du prêt immobilier de La Centrale de Financement :

<https://www.lacentraledefinancement.fr/prest-credit-immobilier/les-simulateurs-de-prets-et-de-credit-immobilier/simulateur-montant-prest/>

Scenarii envisagés avant et après augmentation des taux dans le cas des primo-accédants

Pour un primo-accédant bénéficiant d'un revenu moyen net annuel de 41 447 € et contractant un prêt sur une durée de 25 ans			
	Dans les conditions actuelles d'emprunt	Dans un contexte d'augmentation des taux anticipé par La Centrale	Variations
Taux d'emprunt moyen	1,25%	1,65%	+ 0.40%
Capacité d'emprunt moyenne (en fonction du taux appliqué) ^[4]	292 559 €	279 100 €	- 13 459 € (-4,6%)
Île-de-France (hors intra-muros)			
Prix moyen au m ²	7 089 € ^[5]	6 763 €	- 4,6%
Surface achetée	41,27 m ²		
Province (Région Nouvelle-Aquitaine)			
Prix moyen au m ²	2 924 € ^[6]	2 789,61 €	- 4,6%
Surface achetée	100 m ²		

À propos de la Centrale de Financement

Fondée en 2013 par Sylvain Lefèvre et Philippe Girou, La Centrale de Financement est l'un des leaders français du courtage en prêt immobilier – financement, regroupement de crédits et assurance emprunteur. Son ambition est de faciliter l'accès au prêt immobilier au plus grand nombre, en proposant des offres de prêts immobiliers et d'assurances emprunteurs aux conditions financières les plus avantageuses, et en garantissant une relation personnalisée et durable à ses clients, autour de quatre engagements : exigence, expertise, déontologie, et accompagnement.

La Centrale de Financement, filiale du groupe APRIL depuis 2018, s'appuie sur un réseau de plus de 195 agences et 1000 collaborateurs répartis sur tout le territoire national, et a noué des partenariats avec la quasi-totalité des grands acteurs banque-assurance du marché. Elle a négocié, en 2020, un volume de crédit de 4,7 milliards d'euros.

Contacts presse – A+ Conseils

Clara DALLAY
06.48.45.01.53
clara.aplusconseils@gmail.com

Amélie ROUX
06.07.11.19.06
amelie.aplusconseils@gmail.com

^[4] *Ibid.*

^[5] Source : meilleursagents.com

^[6] *Ibid.*