

CRÉDIT IMMOBILIER: BILAN PREMIER TRIMESTRE 2022

07 AVRIL 2022

CONDITIONS D'ACCÈS DURCIES : PLUS D'APPORT ET MOINS DE CRÉDIT

Dans un contexte volatil et incertain, le marché du crédit immobilier sur ce premier trimestre marque un ralentissement avec un recul des transactions de 17%.

Néanmoins, nos statistiques internes démontrent une analyse du risque plus détaillée par les banques incluant des éléments nouveaux liés notamment à la hausse du coût des matières premières et de l'énergie, et une attention particulière portée au DPE.

En moyenne au niveau national, nous notons que les emprunteurs doivent présenter des revenus plus élevés passant d'une moyenne de 3 781 euros à 4 754 euros.

L'apport personnel a augmenté de manière fulgurante atteignant 52 594 € contre 29 405 € en 2021.

Les régions PACA et Ile-de-France présentent le niveau d'apport le plus élevé atteignant 20%.

Pourtant le montant moyen de crédit sollicité a reculé dans la plupart des régions, et en moyenne nationale de 4%.

Dès lors que des travaux sont nécessaires, les banques demandent une épargne de sécurité complémentaire afin de prévoir une hausse du coût des matières premières que les prestataires répercuteront en partie sur le consommateur.

Il n'est pas rare de demander 30% du montant des travaux prévus en épargne ainsi qu'une mise à jour des devis devant dater d'un mois maximum afin de s'assurer du juste prix.



SOPHIE HO THONG
DIRECTRICE STRATÉGIE &
COMMUNICATION



L'AUGMENTATION DES TAUX ET LES INCERTITUDES LIÉES A LA GUERRE EN UKRAINE

Les taux ont augmenté de 0,35 % en moyenne depuis le début de l'année. La tendance à la hausse s'accroît dans un contexte incertain lié à la guerre en Ukraine. Les hausses les plus marquées allant de 0,30 à 0,60 % sont constatées parmi les banques les plus exposées par le conflit.

Ainsi, les banques qui ont des intérêts plus importants que les autres banques à l'est de l'Europe préviennent le risque en augmentant leurs barèmes. "De manière exceptionnelle, les comités décisionnaires fixant les barèmes de taux auront lieu, non plus tous les mois, mais tous les dix jours au sein de certains établissements bancaires " déclare Sophie HO THONG.

"Tant que la guerre continuera et que les incertitudes quant aux impacts indirects que cela pourrait générer ne seront pas clairement identifiés, nous nous préparons à une augmentation de l'ordre de 0,05% par mois." Poursuit-elle.

"Nous conseillons aux emprunteurs en cours d'achat de valider rapidement leur accord de prêt pour ne pas subir cette augmentation." précise Sophie HO THONG.

L'incertitude que fait planer le conflit, va pousser les banques à une analyse du profil des employeurs des emprunteurs. Elles seront certainement plus réticentes à financer un emprunteur qui travaille dans une société dépendant financièrement de la Russie et de l'Ukraine, plus exposé à un risque de licenciement économique.

CONTACT PRESSE

FT&Consulting – Franck THIEBAUX : franckthiebaux@ft-consulting.net
Sophie HO THONG : 06.76.37.09.02

LE TAUX D'USURE, UN FREIN INJUSTIFIÉ À L'ACCÈS AU LOGEMENT

Le taux d'usure a reculé de 0,01 point pour les durées supérieures à 20 ans alors que les taux d'intérêts ont progressé.

La méthode de calcul du taux d'usure consistant à se baser sur la moyenne des taux pratiqués par les banques le trimestre précédent augmenté d'un tiers met en difficulté les emprunteurs et pénalise prioritairement les primo accédants disposant de peu d'apport et les personnes de plus de 45 ans pour lesquels le montant de l'assurance est plus élevé.

"Rappelons que le taux d'usure a été institué en 1935, dans un souci de protection des ménages alors que les taux d'intérêts étaient élevés. Rien ne justifie aujourd'hui de conserver une règle dont les modalités de calcul sont totalement hors-sol" affirme Sophie HO THONG.

Le caractère pénal ainsi que la méthode de calcul du taux d'usure est une exception française. Les pays imposant un taux d'usure de manière normative, ont une méthode de calcul plus souple et la grande majorité laisse les tribunaux apprécier le caractère usuraire ou non d'un taux pratiqué. C'est notamment le cas de la Grande-Bretagne, de l'Allemagne, du Portugal, de l'Espagne et des Pays scandinaves.

Une autre analyse plaidant en faveur d'un assouplissement de la méthode de calcul du taux d'usure est apportée par l'expérience réussie sur le crédit professionnel. L'observation du marché post 2003 lorsque le taux d'usure a été supprimé le 1er août par la loi pour l'initiative économique pour les personnes morales fait force d'exemple. Cette suppression ne s'est pas traduite par une augmentation des taux d'intérêts. Elle a permis d'accompagner davantage de PME et le nombre de création d'entreprises a alors progressé de près de 35%, sans générer de risques accrus.

"Dans un contexte de ralentissement des projets provoqué par des facteurs conjoncturels et structurels où le secteur de la construction de logements peine à reconstituer son offre et où le parc immobilier ancien éprouve des difficultés à s'adapter aux nouvelles normes énergétiques, un assouplissement de la méthode de calcul du taux d'usure permettrait d'atténuer les effets induits par les éléments structurels : rareté et cherté du foncier, nouvelles normes de construction, coûts de production... et les éléments conjoncturels : inflation, difficultés d'approvisionnement, règles sanitaires à appliquer, élections présidentielles, hausse du prix des matières premières, recul de la demande..." déclare Sophie HO THONG.

"La construction et l'accès à la propriété dépendent à 80% des financements accordés par les banques; maintenir un taux d'usure aussi bas dans un tel contexte en période haussière des taux, c'est risquer de plonger le marché de l'immobilier dans l'immobilisme et d'empêcher les français de se loger" conclut-elle.

CONTACT PRESSE

LE PROFIL DES ACHETEURS EN FRANCE

Année
2021

Âge moyen
37 ANS

Revenu moyen du foyer
3 781 € / MOIS

Apport moyen
29 405 €

Montant crédit moyen
226 791 €

Durée moyenne
20 ANS ET 4 MOIS

1er
Trimestre
2022

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
4 754€ / MOIS

Apport moyen
52 594€

Montant crédit moyen
217 900€

Durée moyenne
20 ANS ET 9 MOIS



CONTACT PRESSE

FT&Consulting – Franck THIEBAUX : franckthiebaux@ft-consulting.net
Sophie HO THONG : 06.76.37.09.02

ÉTUDE PROPOSÉE PAR



LA RÉFÉRENCE DU COURTAGE EN PRÊTS

FINANCE CONSEIL - SARL SYF au capital de 40 825 € | siège social situé, 45-47 avenue du Grésillé 49000 ANGERS | RCS de Angers 490 122 538 | Code APE 6619B | RC Professionnelle MMA IARD 112312568 | Courtier en opérations de banque, mandataire non exclusif en matière de regroupement de crédits et mandataire d'intermédiaire en assurance | ORIAS 120 68825 | TVA FR134901225385

Liste des partenaires bancaires <https://particuliers.financeconseil.fr/groupe/>

Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.

LE PROFIL DES ACHETEURS EN PAYS DE LOIRE

Année
2021

Âge moyen
37 ANS

Revenu moyen du foyer
3 986 € / MOIS

Apport moyen
32 793 €

Montant crédit moyen
244 243 €

1er
Trimestre
2022

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
4 496 € / MOIS

Apport moyen
46 847 €

Montant crédit moyen
201 428 €



LE PROFIL DES ACHETEURS EN BRETAGNE

Année
2021

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
3 951 € / MOIS

Apport moyen
31 052 €

Montant crédit moyen
237 445 €

1er
Trimestre
2022

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
5 454€ / MOIS

Apport moyen
42 367 €

Montant crédit moyen
192 762€



LE PROFIL DES ACHETEURS EN NOUVELLE AQUITAINE

Année
2021

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
3 798 € / MOIS

Apport moyen
24 606 €

Montant crédit moyen
202 253 €

1er
Trimestre
2022

Âge moyen
37 ANS

Revenu moyen du foyer
3 905 € / MOIS

Apport moyen
56 449 €

Montant crédit moyen
201 570€



LE PROFIL DES ACHETEURS EN OCCITANIE

Année
2021

Âge moyen
37 ANS

Revenu moyen du foyer
3 780 € / MOIS

Apport moyen
29 554 €

Montant crédit moyen
232 628 €

1er
Trimestre
2022

Âge moyen
37 ANS

Revenu moyen du foyer
4 006 € / MOIS

Apport moyen
38 152 €

Montant crédit moyen
162 945€



LE PROFIL DES ACHETEURS EN AUVERGNE RHONE

ALPES

Année
2021

Âge moyen
37 ANS

Revenu moyen du foyer
5 067 € / MOIS

Apport moyen
49 735 €

Montant crédit
moyen
232 628 €

1er
Trimestre
2022

Âge moyen
39 ANS

Revenu moyen du foyer
6 335 € / MOIS

Apport moyen
88 991€

Montant crédit moyen
355 470 €



LE PROFIL DES ACHETEURS EN ÎLE-DE-FRANCE

Année
2021

Âge moyen
37 ANS

Revenu moyen du foyer
6 283 € / MOIS

Apport moyen
85 985 €

Montant crédit
moyen
448 301 €



1er
Trimestre
2022

Âge moyen
39 ANS

Revenu moyen du foyer
6 459€ / MOIS

Apport moyen
132 899 €

Montant crédit moyen
535 842€



LE PROFIL DES ACHETEURS EN PACA

Année
2021

Âge moyen
37 ANS

Revenu moyen du foyer
4 858 € / MOIS

Apport moyen
52 494 €

Montant crédit
moyen
261 551 €



1er
Trimestre
2022

Âge moyen
40 ANS

Revenu moyen du foyer
4 139€ / MOIS

Apport moyen
74 688€

Montant crédit moyen
240 714 €



LE PROFIL DES ACHETEURS EN HAUTS DE FRANCE

Année
2021

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
3 872 € / MOIS

Apport moyen
22 638 €

Montant crédit moyen
210 500 €



1er
Trimestre
2022

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
3 536 € / MOIS

Apport moyen
46 473 €

Montant crédit moyen
193 856€

