

CRÉDIT IMMOBILIER: BILAN DU SECOND TRIMESTRE 2022

RECU DE L'ACCÈS AU CRÉDIT IMMOBILIER

06/07/2022



Les taux ont augmenté de 0,20% en moyenne entre le premier et le second trimestre sur toutes les maturités. Ils sont en moyenne de 1,22 % sur 10 ans, 1,4 % sur 15 ans, 1,63% sur 20 ans.

L'apport moyen au niveau national a encore progressé atteignant aujourd'hui 67.273 € selon nos statistiques, soit 16,4% du montant du projet.

C'est en Ile-de-France que l'apport est le plus important 26% en moyenne, ainsi qu'en Rhône-Alpes, où il dépasse les 21%.

Les primo-accédants sont évidemment les plus touchés. Nous notons un recul de 7% du nombre de primo-accédants entre le premier et le second trimestre avec un apport moyen en augmentation de près de 15%. Le nombre de primo-accédants devant effectuer un regroupement de crédits avant de réaliser leur projet immobilier a doublé par rapport à l'année dernière.

Enfin, les investisseurs locatifs bénéficiant pourtant d'un reste à vivre suffisant, sont en recul de 5% en volume de crédits accordés.

SOPHIE HO THONG
DIRECTRICE STRATÉGIE &
COMMUNICATION



LES CONTRAINTES NORMATIVES, ENTRAVE À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Nous constatons que les principales difficultés pour accompagner les emprunteurs disposant d'une situation stable et d'un profil solvable sont les normes en matière de taux d'usure et sa méthode de calcul inadaptée, ainsi que celles édictées par le Haut Conseil de la Stabilité Financière imposant 35% d'endettement.

16% des dossiers de demande de crédit immobilier ont été écartés en raison du taux d'usure qui a reculé dans une période particulièrement haussière des taux. 12% des emprunteurs n'ont pas pu être accompagnés dans leur projet de financement en raison d'une inadéquation aux normes HCSF, là où les demandes auraient été parfaitement acceptées avant le 1er janvier 2022 date d'application de ces normes de manière contraignante.

Or, "le maintien en l'état de ces normes constitue non seulement un frein à l'accès au logement mais également à la transition énergétique du parc immobilier" déclare Sophie Ho Thong.

A partir du 1er janvier 2023, les biens les plus énergivores ne pourront plus être mis en location. Ce sont 2 millions de biens qui sont concernés dont 1,7 million dans le parc privé.

Les contraintes normatives d'encadrement des crédits nous empêchent d'accompagner avec nos partenaires bancaires la transition énergétique du parc immobilier français qui présente 4,8 millions de passoires thermiques. En 2021, seuls 57 117 biens ont bénéficié d'une rénovation énergétique globale.

De surcroît, la baisse des factures d'énergie en cas de rénovation n'est pas prise en compte dans le calcul de l'endettement et les banques demandent une épargne résiduelle entre 10 et 20% du montant des travaux.

"Sans financement, il ne peut y avoir de rénovation énergétique. En moyenne le reste à charge pour les ménages est de 53%, une fois les aides appliquées comme MaPrimeRénov' et les certificats d'économies d'énergie. Au-delà de l'assouplissement réclamé sur les critères HCSF et le calcul du taux d'usure, un simple coup de pouce serait le bienvenu, et notamment celui d'appliquer de nouveau le différentiel foncier sur le locatif rendu impossible en raison des contraintes normatives." Conclut Sophie Ho Thong.

EXEMPLE CONCRET DE L'IMPACT DES CONTRAINTES NORMATIVES SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Monsieur et Madame QUELARD, 42 ans, 2 enfants à charges 9 et 7 ans.

Monsieur est professeur et gagne 2 350 euros nets par mois.

Madame est infirmière et gagne également 2 300 euros nets par mois.

Ils disposent d'une épargne de 20 000 euros et sont propriétaires de leur résidence principale estimée à 300 000 euros pour laquelle ils ont souscrit un emprunt de 260 000 euros il y a 10 ans sur 240 mois. Il leur reste 143 000 euros de crédit à rembourser avec des échéances mensuelles de 1 320 euros.

Parallèlement, ils ont acheté un appartement à 150 000 euros qu'ils ont mis en location il y a 3 ans avec une échéance mensuelle de 758 euros. Le loyer est de 850 euros par mois.

Ils doivent réaliser 20 000 euros de travaux d'isolation thermique de l'appartement.

Aujourd'hui, en raison du calcul de l'endettement imposé par les normes du HCSF, ils sont dans l'impossibilité d'emprunter les 20 000 euros, car leur endettement est évalué à 37 %

Revenus fonciers : 900 euros

Charges de prêt : $758 + 1320 = 2\,078$ euros

Avant l'application des normes HCSF, le calcul en différentiel foncier permettait de réaliser les travaux

Charges du prêt de l'appartement : $758 - 630$ (Loyer pondéré à 70 %) = 128 euros

Charges de prêt de la résidence principale : 1 320 euros

Total des charges : 1 448 euros

Endettement actuel : 31%

En incluant 20 000 euros de travaux sur 240 mois, nous atteignons 33% d'endettement.



CONTACT PRESSE

FT&Consulting – Franck THIEBAUX : franckthieboux@ft-consulting.net

Sophie HO THONG : 06.76.37.09.02

LE PROFIL DES ACHETEURS EN FRANCE

2ème
Trimestre
2022

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
4 535 € / MOIS

Apport moyen
67 273 €

Montant crédit moyen
228 938 €

Durée moyenne
20 ANS ET 9 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 FR13490122538S

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

2ème
Trimestre
2022

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
4 406 € / MOIS

Apport moyen
61 640€

Montant crédit moyen
220 549 €

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

2ème
Trimestre
2022

Âge moyen
39 ANS

Revenu moyen du foyer
4 366 € / MOIS

Apport moyen
63 751€

Montant crédit moyen
205 049 €

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

1er
Trimestre
2022

2ème
Trimestre
2022

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
4 317 / MOIS

Apport moyen
51 126 €

Montant crédit moyen
214 827 €

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

2ème
Trimestre
2022

Âge moyen
36 ANS

Revenu moyen du foyer
3 695 € / MOIS

Apport moyen
47 625 €

Montant crédit moyen
156 632 €

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

1er
Trimestre
2022

2ème
Trimestre
2022

Âge moyen
41 ANS

Revenu moyen du foyer
4 947 € / MOIS

Apport moyen
122 099 €

Montant crédit
moyen
345 093 €

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

2ème
Trimestre
2022

Âge moyen
40 ANS

Revenu moyen du foyer
8 788€ / MOIS

Apport moyen
200 799 €

Montant crédit
moyen
399 129 €



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

1er
Trimestre
2022

2ème
Trimestre
2022

Âge moyen
40 ANS

Revenu moyen du foyer
4 672 € / MOIS

Apport moyen
79 794 €

Montant crédit
moyen
255 212 €



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

1er
Trimestre
2022

2ème
Trimestre
2022

Âge moyen
40 ANS

Revenu moyen du foyer
3 856 € / MOIS

Apport moyen
37 516 €

Montant crédit moyen
184 733 €

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
3 536 € / MOIS

Apport moyen
46 473 €

Montant crédit moyen
193 856 €

