



SOPHIE HO THONG
DIRECTRICE STRATÉGIE &
COMMUNICATION



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

CRÉDIT IMMOBILIER: RENTRÉE 2022

29/09/2022

L'EVOLUTION DU PROFIL EMPRUNTEUR

Dans un contexte d'augmentation des taux, le marché du crédit immobilier n'a pas reculé en volumes distribués. En revanche, le nombre de projets financés a diminué d'environ 7% et le profil des emprunteurs a évolué.

En moyenne au niveau national, nous notons un recul du nombre de primo accédants. Les emprunteurs doivent présenter des revenus plus élevés passant de 4 535 euros sur le 2ème trimestre à 5 366 euros au mois de septembre.

L'apport personnel après avoir augmenté significativement le premier semestre 2022 en atteignant une moyenne de 67 273 €, connaît une légère baisse de 7% au mois de septembre.

Par rapport à 2021, le montant moyen de crédit n'a pas bougé et s'établit à 236 412 € ce mois-ci. En revanche les emprunteurs doivent disposer de revenus 40% plus élevés aujourd'hui, d'un apport personnel qui a plus que doublé; et enfin ils ont deux ans de plus en moyenne d'âge, passant de 37 à 39 ans.



L'AUGMENTATION DU TAUX D'USURE DU 1ER OCTOBRE

Le taux d'usure qui s'établit à 2,57 % aujourd'hui sur 20 ans et plus, augmente de 48 points de base le 1er octobre prochain et sera donc fixé à 3,05%; et pour les durées inférieures à 20 ans, à 3,03%. Cette hausse plus marquée qu'en juin dernier permettra d'accompagner davantage de projets.

Néanmoins, les taux vont poursuivre leur hausse et les craintes quant à un potentiel immobilisme du marché immobilier sont légitimes, la construction et l'accès à la propriété dépendant à 80% des financements accordés par les banques.

Des emprunteurs ayant un taux d'endettement largement inférieur à 33 %, et disposant d'une épargne importante ne peuvent pas, sans une analyse technique de leur dossier, emprunter avec le taux d'usure actuel. Ils répondent pourtant bien aux normes du Haut Conseil de la stabilité financière mais dépassent le taux d'usure. Avec cette augmentation du taux d'usure, des dossiers restés en suspens, vont pouvoir être acceptés selon les conditions de taux nominaux prévues en octobre par les établissements bancaires. (voir deux exemples ci-dessous).

Enfin, l'impact des difficultés de financement que rencontrent les emprunteurs engendre un effet domino important sur la construction, la rénovation du parc immobilier, ainsi que le budget des communes qui repose de manière significative sur les droits de mutation à titre onéreux.

" Les facteurs conjoncturels, inflation, hausse des coûts de l'énergie, difficultés d'approvisionnement, hausse du prix des matières premières, imposent une approche prudentielle du gouvernement qui ne souhaite pas revoir à ce jour la méthode de calcul du taux d'usure ; cependant elle est susceptible d'aggraver le poids des facteurs structurels conduisant à un ralentissement du marché : rareté du foncier et absence de renouvellement de l'offre de logement. " déclare Sophie HO THONG

"Néanmoins le durcissement des conditions d'octroi des crédits valorise significativement le métier de courtier immobilier. Ainsi, nous constatons que le courtage exercé par des conseillers agiles sachant faire preuve d'adaptabilité et d'un sens de l'analyse globale de la situation grâce à une expertise technique, est indispensable à la réussite des projets des clients." conclut Sophie HO THONG.

EXEMPLE 1

**FAISABLE EN
OCTOBRE**

Monsieur 33 ans cadre avec un revenu de 5 200 €/ mois
Madame 33 ans employée avec un revenu de 1 700 €/ mois
Primo accédant
Pas d'enfants à charge ; Pas de crédit en cours
Ils souhaitent faire l'acquisition d'une maison d'une valeur de
395 000 € + 29 140€ de frais de Notaire.
Les frais annexes hors frais de courtage s'élèvent à 4 683 €
Apport : 150 000 €

Durée du prêt : 300 mois
Taux moyen : 2.24 %
Assurances DCPTIA ITT90J IPT IPP :
100 % Mr et 100 % Mme = 0.20 %*2

Leur endettement après projet : 19%

Epargne disponible après projet de 20 000 €.

Nous respectons les normes HCSF.

TAEG : 2.71 % sans les frais de courtage.

Dépasse le taux d'usure qui est de 2,57%

Le dossier est refusé aujourd'hui mais devrait être accepté le 1er octobre 2022.



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 située, 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 FR13490122538

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.

EXEMPLE 3

**FAISABLE EN
OCTOBRE**

Monsieur 35 ans employé technicien avec un revenu de 2 200€/mois

Madame 34 ans employée de commerce avec un revenu de 2 000 €/mois

Primo accédant

Pas d'enfants à charge ; Pas de crédit en cours

Ils souhaitent faire l'acquisition d'un appartement d'une valeur de 280 000 € + 21 160 € de frais de Notaire.

Les frais annexes hors frais de courtage s'élèvent à 3 824 €

Apport : 24 630 €

Durée du prêt : 300 mois

Taux moyen : 2.24 %

Assurances DCPTIA ITT90J IPT IPP :
100 % Mr et 100 % Mme = $0.24 \% \times 2$

Leur endettement après projet : 30%

Nous respectons les normes HCSF.

TAEG : 2.80 % sans les frais de courtage.

Dépasse le taux d'usure qui est de 2,57%

Le dossier est refusé aujourd'hui mais devrait être accepté le 1er octobre 2022.



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 située, 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 FR13490122538

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.

EXEMPLE 4

**FAISABLE EN
OCTOBRE**

Monsieur 38 ans cadre avec un revenu de 2 750 €/ mois
Madame 40 ans cadre avec un revenu de 3 400 €/ mois
2 enfants à charge ; un crédit auto 300 €/mois
Ils souhaitent faire l'acquisition d'une maison d'une valeur de
400 000 € + 29 400€ de frais de Notaire.
Les frais annexes hors frais de courtage s'élèvent à 4 738 €
Apport : 40 000 €

Durée du prêt : 300 mois
Taux moyen : 2.24 %
Assurances DCPTIA ITT90J IPT IPP :
100 % Mr = 0,36 % *2 et 100 % Mme = 0.40 %*2

Leur endettement après projet : 35%

Epargne disponible après projet de 34 000 €.

Nous respectons les normes HCSF.

TAEG : 3,02 % sans les frais de courtage.
Dépasse le taux d'usure qui est de 2,57%
Le dossier est refusé aujourd'hui mais devrait être accepté le 1er octobre 2022.



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 située, 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 FR13490122538

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.

EXEMPLE 2

**REFUSÉ EN
OCTOBRE**

Monsieur 43 ans officier avec un revenu de 2 350 €/ mois
Madame 43 ans employée avec un revenu de 2 040 €/ mois
Primo accédant
Pas d'enfants à charge ; Pas de crédit en cours
Ils souhaitent faire l'acquisition d'une maison d'une valeur de
250 000 € + 19 100€ de frais de Notaire.
Les frais annexes hors frais de courtage s'élèvent à 3.330 €
Apport : 35 000 €

Durée du prêt : 300 mois
Taux moyen : 2.24 %
Assurances DCPTIA ITT 90J IPT IPP :
100 % Mr et 100 % Mme = 0.42 %*2

Leur endettement après projet : 27 %

Epargne disponible après projet de 35 000 €.

Nous respectons les normes HCSF.

TAEG : 3,10 % sans les frais de courtage.

Dépasse le taux d'usure qui est de 2,57%

Le dossier est refusé et ne passera pas avec l'augmentation du taux d'usure prévue.



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 située, 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 FR13490122538

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 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

Septembre
2022

Âge moyen
39 ANS

Revenu moyen du foyer
5 366 € / MOIS

Apport moyen
62 174 €

Montant crédit moyen
226 412 €

Durée moyenne
20 ANS ET 5 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

LE PROFIL DES ACHETEURS EN PAYS DE LOIRE

2ème
Trimestre
2022

Âge moyen
37 ANS

Revenu moyen du foyer
4 406 € / MOIS

Apport moyen
61 640€

Montant crédit moyen
220 549 €

Septembre
2022

Âge moyen
41 ANS

Revenu moyen du foyer
5 247 € / MOIS

Apport moyen
71 398 €

Montant crédit moyen
225 098 €



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 €

Septembre
2022

Âge moyen
39 ANS

Revenu moyen du foyer
5 230€ / MOIS

Apport moyen
69 182 €

Montant crédit moyen
202 427€



LE PROFIL DES ACHETEURS EN NOUVELLE-AQUITAINE

2ème
Trimestre
2022

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
4 317 / MOIS

Apport moyen
51 126 €

Montant crédit moyen
214 827 €

Septembre
2022

Âge moyen
39 ANS

Revenu moyen du foyer
3 768 € / MOIS

Apport moyen
45 635 €

Montant crédit moyen
194 998 €



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 €

Septembre
2022

Âge moyen
35 ANS

Revenu moyen du foyer
5 131 € / MOIS

Apport moyen
43 073 €

Montant crédit moyen
181 560 €



LE PROFIL DES ACHETEURS EN NOUVELLE-AQUITAINE

2eme
Trimestre
2022

Âge moyen
38 ANS

Revenu moyen du foyer
4 317 € / MOIS

Apport moyen
51 126€

Montant crédit moyen
214 827 €

Septembre
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 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 €

Septembre
2022

Âge moyen
39 ANS

Revenu moyen du foyer
10 500 € / MOIS

Apport moyen
168 052 €

Montant crédit moyen
388 346€



LE PROFIL DES ACHETEURS EN PACA

Septembre
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
37 ANS

Revenu moyen du foyer
4 234 € / MOIS

Apport moyen
51 304€

Montant crédit moyen
207 968 €



LE PROFIL DES ACHETEURS EN HAUTS DE FRANCE

Septembre
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
2901 € / MOIS

Apport moyen
31 702 €

Montant crédit moyen
171 318€

