

meilleurtaux.com

32ème observatoire de l'immobilier

19 octobre 2021



1. Etat des lieux
2. Des records pulvérisés
3. Des recommandations devenues règles
4. Assurance emprunteur : et si cette fois c'était la bonne?

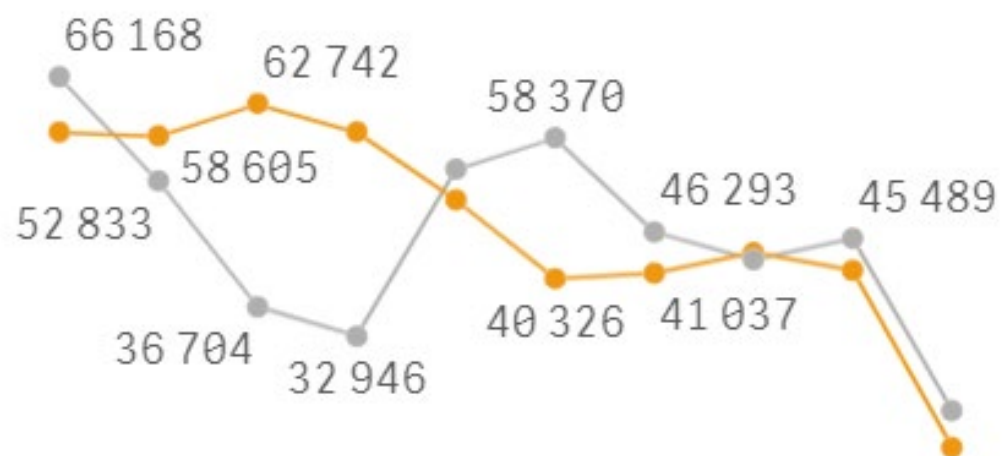


Etat des lieux

- Une demande qui reste soutenue mais qui ralentit très légèrement depuis l'été
- Des taux bas y compris pour les dossiers « lambdas »
- Des banques toujours très actives notamment au premier semestre 2021
- Mais...des exigences bancaires renforcées depuis la fin de l'été

Etat des lieux

Dépôts Web 2021
475 085^{+3,4%}
2021 / 2020



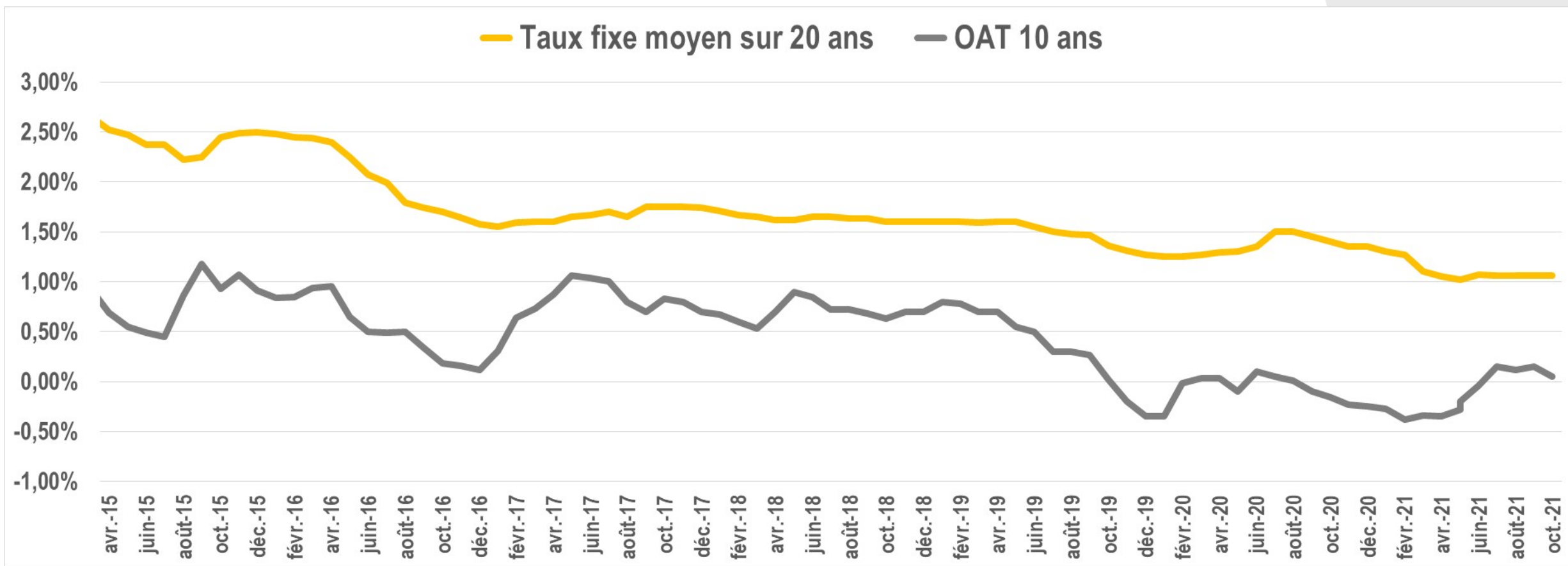
- Un printemps très actif
- Un automne un peu + calme

RECORDS PULVERISES

	15 ans	20 ans	25 ans
oct-15	2,25%	2,50%	2,80%
oct-16	1,40%	1,60%	1,90%
oct-17	1,45%	1,71%	2,00%
oct-18	1,11%	1,27%	1,52%
oct-19	1,10%	1,25%	1,45%
sept-20	1,14%	1,35%	1,65%
févr-21	0,82%	1,22%	1,26%
oct-21	0,78%	0,96%	1,16%

- Depuis 2016 : 5 années inférieures à 2%
- - 40 points de base en 1 an !

RECORDS PULVERISES



- Des taux longs (OAT) repassés en territoire positif
- Aucune répercussion sur les barèmes pour le moment

RECORDS PULVERISES

	oct-20	nov-20	déc-20	janv-21	févr-21	mars-21	avr-21	mai-21	juin-21	juil-21	août-21	sept-21	oct-21
2,50%													
2,30%	2%	2%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
2,10%	4%	4%							2%	2%	2%	2%	2%
1,90%	2%	2%											
1,70%	11%	11%	10%	10%	7%	7%	7%	7%	5%	5%	5%	2%	2%
1,50%	25%	17%	8%	5%	5%	7%	5%	2%	2%	2%	2%		
1,30%	33%	28%	20%	17%	16%	12%	12%	16%	18%	20%	23%	16%	19%
1,10%	24%	26%	38%	29%	30%	35%	43%	42%	48%	41%	32%	37%	44%
0,90%		11%	23%	38%	40%	37%	31%	30%	23%	27%	34%	40%	30%

- 7 barèmes sur 10 sous la barre des 1,30%
- 30% des offres inférieurs à 1,10%

RECORDS PULVERISES

Emprunt 200 000€ sur 20 ans		mensualité HA	Coût du crédit
2015	2,40%	1050	52 021
2016	1,83%	996	38 978
2017	1,70%	984	36 063
2018	1,62%	976	34 280
2019	1,40%	956	29 421
2020	1,35%	951	28 325
2021	1,00%	920	20 749

- Revenus nécessaires en 2015 : 3200€ nets/mois
- Revenus nécessaires en 2021 : 2800€ nets/mois
- Coût du crédit (quasi) divisé par 2 en 5 ans !

Des recommandations devenues règles

- Endettement : 35% assurance comprise
- 27 ans maximum (achat dans le neuf, différé 2 ans)
- 25 ans maximum achat dans l'ancien
- Calcul revenus locatifs en « toutes charges/tous revenus » / précédemment en différentiel
- Dérogation possible à hauteur de 20% dont 85% de primo-accédants

Des recommandations devenues règles

Exemple : investissement locatif

Calcul différentiel (avant HCSF)				Calcul charges pures (HCSF)			
revenus nets ménage par mois	Prêt RP		1 300 €	revenus nets ménage par mois	Prêt RP		1 300 €
4 800 €	prêt locatif		800 €	4 800 €	prêt locatif		800 €
	loyer bien		900 €	Loyer pondéré			
	<i>pondération 70%</i>		630 €	630 €			
	Donc charges totales prises en compte			Total revenus 5430€	Donc charges totales prises en compte		
	1300 +(800-630) =		1 470 €				2 100 €
4800€ revenus et 1470€ charges crédit = endettement 30,5%				5430€ revenus et 2100€ charges crédit = endettement 38,5%			

Des recommandations devenues règles

Exemples résidence principale par ville en régions

Ville	PRIX IMMO		valeur 100m ²		taux sur 20 ans			revenus nets mensuels nécessaires 2016	revenus nets mensuels nécessaires 2021 en application des critères HCSF	revenus nets mensuels nécessaires 2021 hors critères HCSF	apport 2016 5%	apport 2021 10%	A iso revenus emprunt réalisable en 2021 avec critères HCSF	équivalents M ² avec revenus iso 2016 et critères HCSF	Perte M ² 2021/2016
	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2021								
					1,7% HA	1,05%+0,34% (X2 à 100% sur chaque tête) assurance	1,05% HA (hors critères HCSF)								
Bordeaux	3 519 €	4 977 €	351 900 €	497 700 €	1 836 €	2 582 €	2 300 €	5 564 €	7 377 €	6 970 €	17 595 €	49 770 €	375 000 €	75	25
Grenoble	2 504 €	2 806 €	250 400 €	280 600 €	1 307 €	1 456 €	1 297 €	3 961 €	4 160 €	3 930 €	12 520 €	28 060 €	267 000 €	95	5
Lille	2 912 €	3 673 €	291 200 €	367 300 €	1 432 €	1 906 €	1 697 €	4 339 €	5 446 €	5 142 €	14 560 €	36 730 €	292 000 €	79	21
Lyon	3 914 €	5 613 €	391 400 €	561 300 €	1 925 €	2 912 €	2 594 €	5 833 €	8 320 €	7 861 €	19 570 €	56 130 €	392 000 €	70	30
Marseille	2 719 €	3 381 €	271 900 €	338 100 €	1 337 €	1 754 €	1 562 €	4 052 €	5 011 €	4 733 €	13 595 €	33 810 €	275 000 €	81	19
Montpellier	2 654 €	3 390 €	265 400 €	339 000 €	1 305 €	1 759 €	1 567 €	3 955 €	5 026 €	4 748 €	13 270 €	33 900 €	266 000 €	78	22
Nantes	3 001 €	4 316 €	300 100 €	431 600 €	1 476 €	2 239 €	1 995 €	4 473 €	6 397 €	6 045 €	15 005 €	43 160 €	302 000 €	70	30
Nice	3 921 €	4 537 €	392 100 €	453 700 €	1 928 €	2 354 €	2 097 €	5 842 €	6 726 €	6 355 €	19 605 €	45 370 €	394 000 €	87	13
Rennes	2 857 €	4 089 €	285 700 €	408 900 €	1 405 €	2 121 €	1 890 €	4 258 €	6 060 €	5 727 €	14 285 €	40 890 €	288 000 €	70	30
Strasbourg	3 054 €	4 008 €	305 400 €	400 800 €	1 502 €	2 079 €	1 852 €	4 552 €	5 940 €	5 612 €	15 270 €	40 080 €	307 000 €	77	23
Toulouse	3 008 €	3 719 €	300 800 €	371 900 €	1 479 €	1 929 €	1 719 €	4 482 €	5 511 €	5 209 €	15 040 €	37 190 €	302 000 €	81	19

Des recommandations devenues règles

Exemples résidence principale par ville IDF et Paris

Ville	PRIX IMMO		valeur 100m ²		taux sur 20 ans		2021									
	2016	2021	2016	2021	2016	2021										
						1,05%+0,34 % (X2 à 100% sur chaque tête) assurance	1,05% HA (hors critères HCSF)	revenus nets mensuels nécessaires 2016	revenus nets mensuels nécessaires 2021 en application des critères HCSF	revenus nets mensuels nécessaires 2021 hors critères HCSF	apport 2016 5%	apport 2021 10%	A iso revenus emprunt réalisable en 2021 avec critères HCSF	équivalents M ² avec revenus iso 2016 et critères HCSF	Perte M ² 2021/2016	
Boulogne-Billancourt	5 970 €	9 221 €	597 000 €	922 100 €	2 936 €	4 784 €	4 261 €	8 897 €	13 669 €	12 912 €	29 850 €	92 210 €	600 000 €	65	35	
Montreuil	4 700 €	6 312 €	470 000 €	631 200 €	2 311 €	3 275 €	2 917 €	7 003 €	9 357 €	8 839 €	23 500 €	63 120 €	475 000 €	75	25	
Paris (à subdiviser en groupes d'arrondissements ?)	8 310 €	11 361 €	831 000 €	1 136 100 €	4 087 €	5 894 €	5 250 €	12 385 €	16 840 €	15 909 €	41 550 €	113 610 €	835 000 €	73	27	
Paris 1, 2, 3 et 4	9 180 €	13 403 €	918 000 €	1 340 300 €	4 515 €	6 954 €	6 194 €	13 682 €	19 869 €	18 770 €	45 900 €	134 030 €	922 000 €	69	31	
Paris 5, 6 et 7	11 119 €	14 559 €	1 111 900 €	1 455 900 €	5 468 €	7 553 €	6 728 €	16 570 €	21 580 €	20 388 €	55 595 €	145 590 €	1 117 000 €	77	23	
Paris 8,9 et 17	9 269 €	12 325 €	926 900 €	1 232 500 €	4 558 €	6 394 €	5 696 €	13 812 €	18 269 €	17 261 €	46 345 €	123 250 €	931 000 €	76	24	
18,19 et 20	6 750 €	9 758 €	675 000 €	975 800 €	3 320 €	5 062 €	4 509 €	10 061 €	14 463 €	13 664 €	33 750 €	97 580 €	679 000 €	70	30	
14,15 et 16	8 911 €	11 411 €	891 100 €	1 141 100 €	4 382 €	5 920 €	5 273 €	13 279 €	16 914 €	15 979 €	44 555 €	114 110 €	896 000 €	79	21	
10 et 11	7 850 €	10 960 €	785 000 €	1 096 000 €	3 861 €	5 686 €	5 065 €	11 700 €	16 246 €	15 348 €	39 250 €	109 600 €	789 500 €	72	28	
12 et 13	7 563 €	10 277 €	756 300 €	1 027 700 €	3 719 €	5 332 €	4 749 €	11 270 €	15 234 €	14 391 €	37 815 €	102 770 €	760 000 €	74	26	

Des recommandations devenues règles

- Des acheteurs contraints avec plusieurs options :
- Acheter moins grand
- Gagner plus
- Disposer de plus d'épargne car plus d'apport nécessaire pour compenser le « manque à emprunter »

Un chiffre :

16% des financés entre janvier et mars 2021 par Meilleurtaux seraient exclus* à conditions de taux équivalentes

(*base financés dépassant les 35% au-delà des critères dérogatoires)

Assurance : et si cette fois c'était la bonne?

- 2010 : Loi Lagarde
- 2014 : Loi Hamon
- 2018 : Amendement Bourquin
- Et pourtant : près de 9 prêts sur 10 sont toujours assurés par l'assurance de la banque du prêt
- Un accès à la concurrence encore « réservé » plutôt aux catégories moyennes ou CSP+

Assurance : et si cette fois c'était la bonne?

L'assurance externe à la signature du prêt :

34% : cadre privé, fonctionnaire cadre

17% : salarié privé non cadre

14% : employé

13% : fonctionnaire non cadre

6% : retraité

3% : ouvrier

Age : 41 ans

Montant moyen prêt : 187 000€

Assurance : et si cette fois c'était la bonne?

L'assurance externe dans l'année de mise en place du prêt (Loi Hamon)

32% : cadre privé, fonctionnaire cadre

Age : 38 ans

28% : employé

15% : fonctionnaire non cadre

11% : salarié privé non cadre

Montant moyen du prêt : 169 000€

3% : ouvrier

2,5% : retraité

Assurance : et si cette fois c'était la bonne?

L'assurance externe lors d'une résiliation annuelle (Bourquin)

27% : cadre privé, fonctionnaire cadre

Age : 40 ans

27% : employé

15% : fonctionnaire non cadre

9,5% : salarié privé non cadre

Montant moyen du prêt : 121 000€

4,5% : retraité

3,5% : ouvrier

Assurance : et si cette fois c'était la bonne?

Désormais plus couteuse que les intérêts :

Pour un emprunt de 200 000€ sur 20 ans à 0,98% (taux moyen)

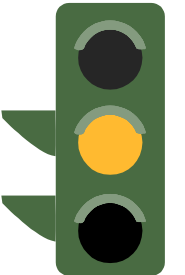
Assurance pour un couple : 0,40% à 100% sur l'un et 50% sur l'autre

Coût assurance : 24 000€

Coût du crédit : 20 321€

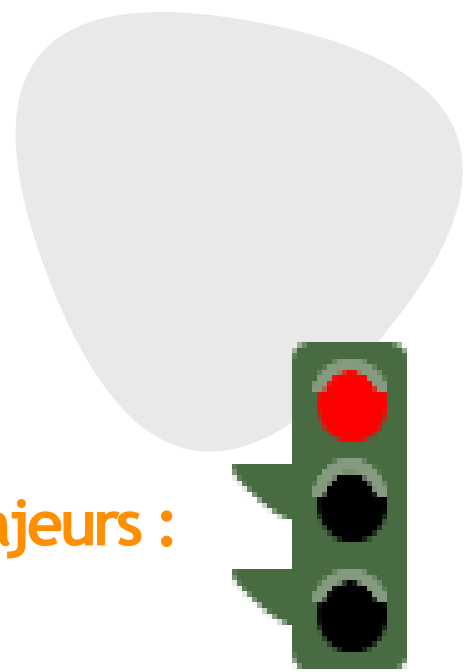
Conclusion

- Une envie d'acheter qui reste très forte
 - Des objectifs bancaires 2022 équivalents à 2021 donc très élevés
 - Des mouvements d'acheteurs qui désengorgent les très grandes villes
 - Une redynamisation des territoires (effet Covid/télétravail)
-
- Des taux toujours bas mais l'inflation est à surveiller
 - Les dossiers sans apport/épargne + difficiles à financer
 - Des investisseurs locatifs plus rares malgré un besoin de logements réel
 - La libéralisation de l'assurance emprunteur peut-elle entraîner une hausse des taux?



Conclusion

- Des exigences bancaires renforcées
- Des banques qui ne pourront plus « s'émanciper » autant des contraintes
- Un risque réel en cas de remontée des taux (même légère) sur 2 sujets majeurs :
 - 1) Un endettement maximum plus vite atteint
 - 2) Le taux d'usure totalement déconnecté



Un marché à 2 vitesses ?

