

Conférence de presse

# 34ème observatoire de l'immobilier

12 juillet 2022

**meilleurtaux**

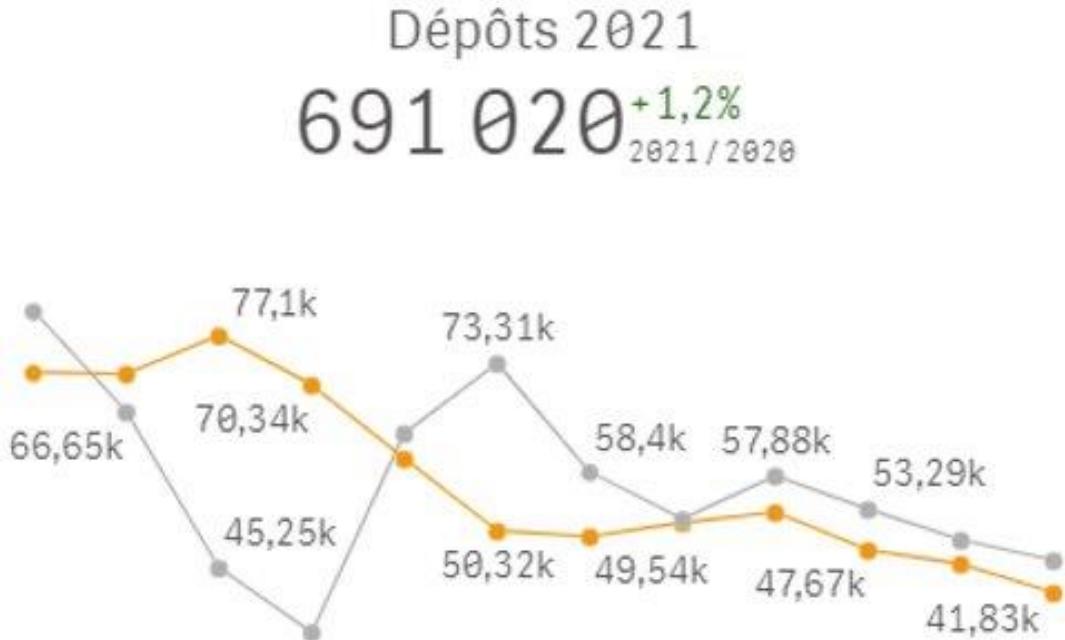
## Sommaire

- 1) Etat des lieux : la demande
- 2) Le point sur les taux
- 3) Des ménages "en souffrance".
- 4) Qui sont les acheteurs ?
- Conclusion



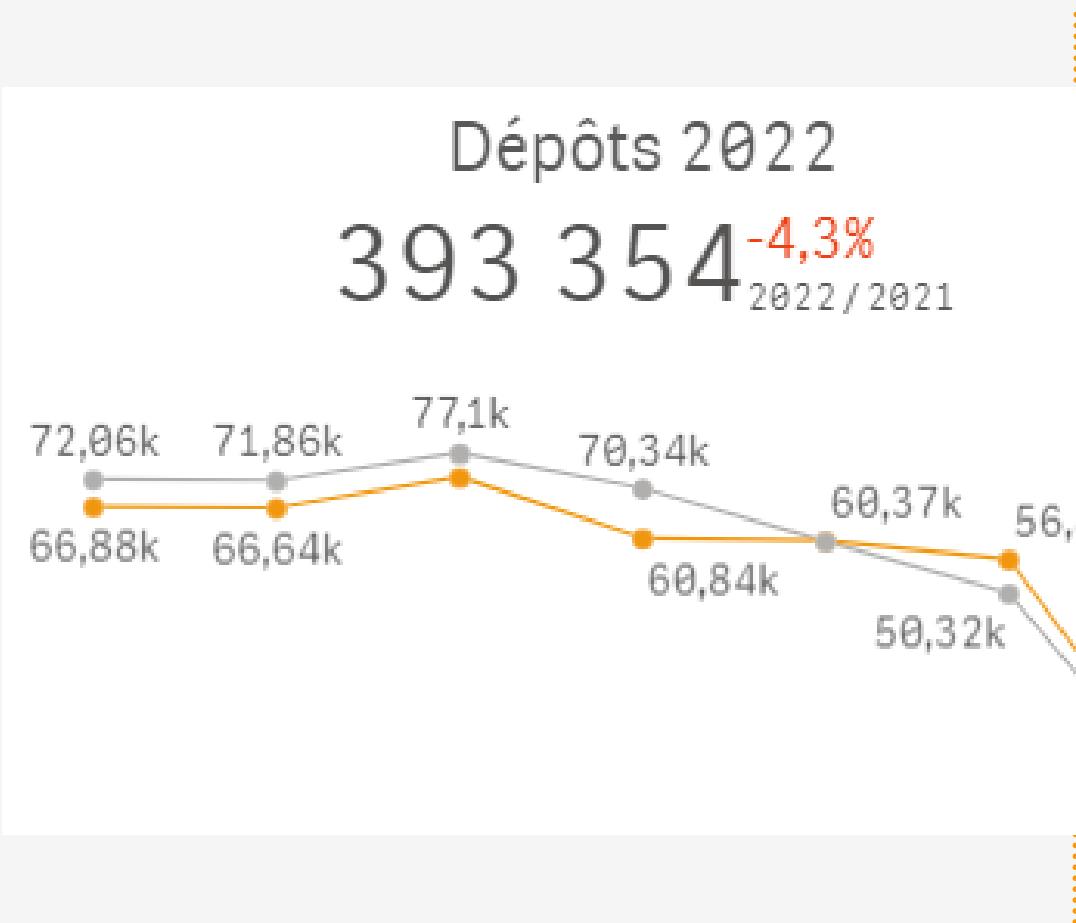
## Etat des lieux: la demande

## Etat des lieux : la demande



- Une année 2021 "coupée " en 2
- Après l'euphorie du 1er trimestre, une demande qui est restée soutenue mais moins fortement.

## Etat des lieux : la demande



- **Un premier semestre 2022 très dynamique**
- **La demande supérieure au S2 2021**
- **Malgré les incertitudes, la volonté d'acheter est quasi restée intacte et très proche des records**
- **Léger recul depuis juin**

02

## Le point sur les taux

# Le point sur les taux

Emprunt 200 000€	TAUX 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
Janvier 2022	1,20%	933	23 976
Avril 2022	1,50%	965	31 622
Juillet 2022	1,85%	998	39 429

- **Une remontée très rapide**
- **Retour aux niveaux de 2017 donc toujours très bas!**
- **Donc nécessité de gagner + (environ 200€) pour 200K emprunté**

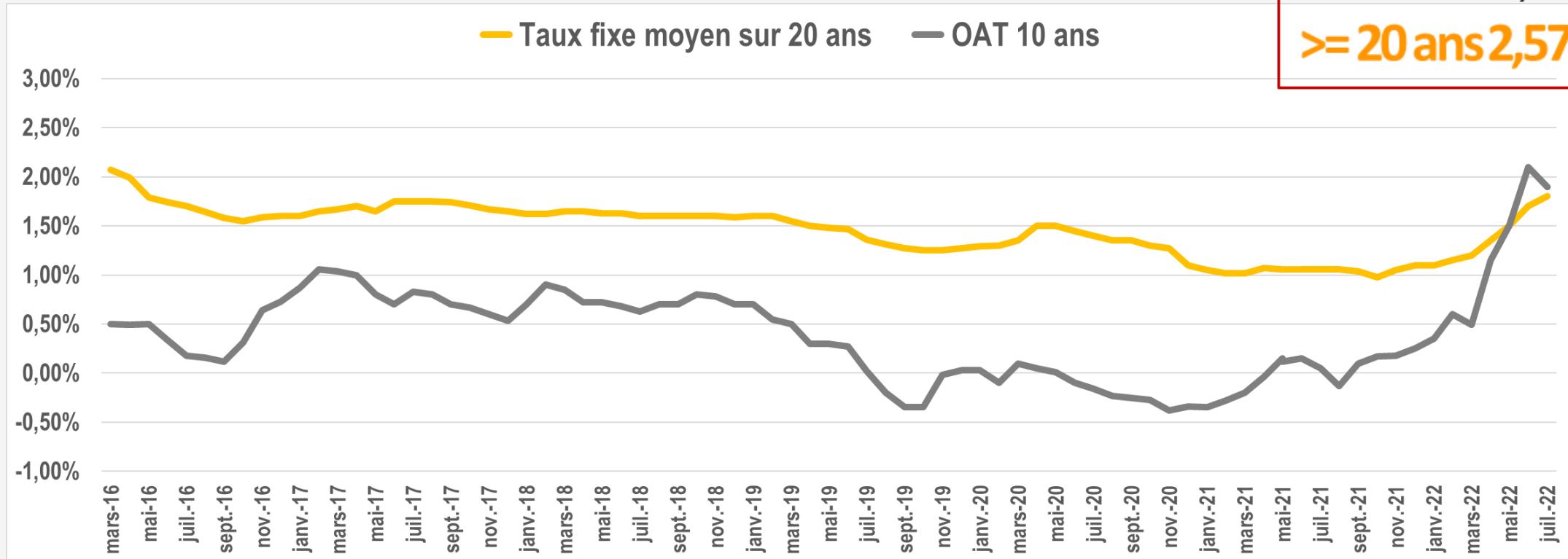
# Le point sur les taux

	juil-21	août-21	sept-21	oct-21	nov-21	déc-21	janv-22	févr-22	mars-22	avr-22	mai-22	juin-22	juil-22
2,50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2,30%	2%	2%	2%	2%	0%	0%	2%	2%	2%	2%	5%	2%	5%
2,10%	2%	2%	2%	2%	5%	5%	2%	2%	2%	2%	7%	7%	10%
1,90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	9%	11%	38%
1,70%	5%	5%	2%	2%	2%	2%	2%	4%	14%	41%	36%	43%	43%
1,50%	2%	2%	0%	0%	0%	2%	2%	7%	32%	25%	20%	16%	0%
1,30%	20%	23%	16%	19%	16%	14%	14%	29%	30%	14%	14%	11%	0%
1,10%	41%	32%	37%	44%	52%	55%	50%	42%	11%	9%	7%	5%	0%
0,90%	27%	34%	40%	30%	25%	23%	27%	13%	9%	2%	2%	2%	0%

- Une augmentation très nette depuis mars
- En juillet plus aucun barème sous la barre des 1,70%
- Plus de la moitié des barèmes au-dessus de 1,90%

# Le point sur les taux

Tx d'usure 07/22:  
< 20 ans: 2,60%  
**>= 20 ans 2,57%**

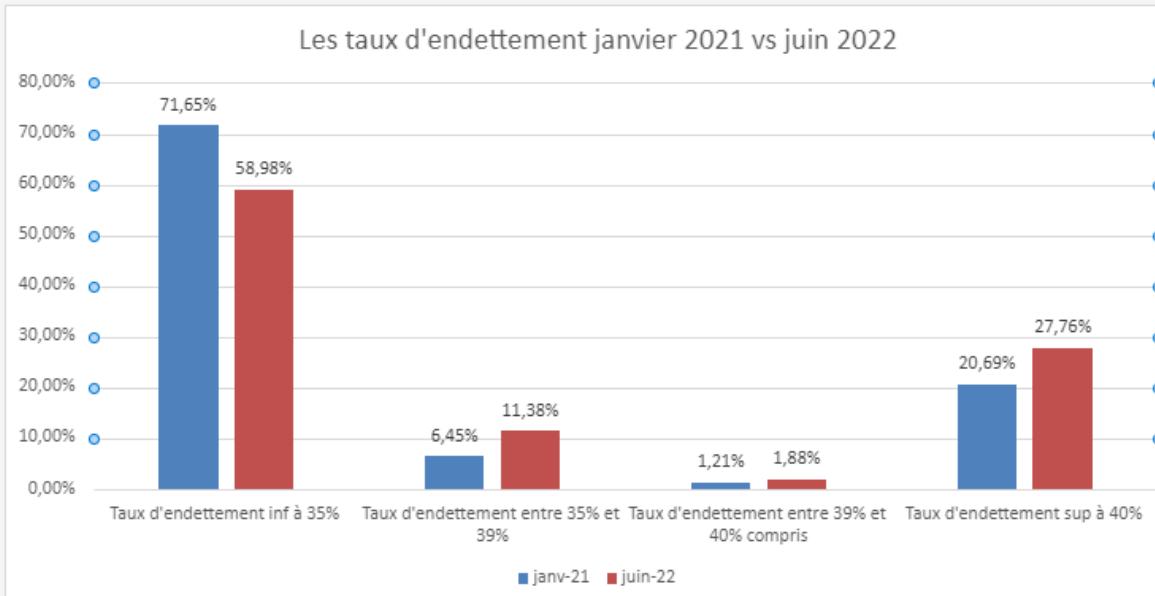


- Des OAT en hausse très rapide depuis mars 2022
- OAT plus élevées que taux d'intérêt
- Un problème de refinancement pour les Banques notamment pour celles qui ont la nécessité de se refinancer sur le marché. 

03

## Des ménages "en souffrance"

# Taux d'endettement (janvier 2021/juin 2022)



- La hausse des taux impacte notamment l'endettement des ménages
- Une baisse des dossiers respectant les critères d'endettement (71% janvier 2021/59% en juin 2022)
- Plus de 10% des dossiers en zone critique
- Près de 30% des dossiers totalement infinançables

## Exemples :

### Couple gagnant 2800€ nets mensuels

Mensualité maximum à 35% d'endettement : 980€

Capacité d'emprunt à un taux de 1,10% en janvier sur 20 ans

- Assurance à 0,34% à 50% sur chaque tête à 35% d'endettement, capacité d'emprunt à 198 000€

- **Avec hausse de taux à 1,85%**

Pour un emprunt de 198 000€ , mensualité = 1 044€

**taux endettement entre 37% et 38% = "zone critique"**

**A mensualité équivalente, un emprunt de 186K donc 12 000€ en moins**

## Exemples :

### Couple gagnant 4000€ nets mensuels

Mensualité maximum à 35% d'endettement : 1 400€

Capacité d'emprunt à un taux de 1,10% en janvier sur 20 ans

- Assurance à 0,34% à 50% sur chaque tête à 35% d'endettement, capacité d'emprunt à 285 000€

- **Avec hausse de taux à 1,85%**

Pour un emprunt de 285 000€ = 1 502€ ,

**taux endettement entre 37% et 38% = "zone critique"**

**A mensualité équivalente, un emprunt de 265 500€ donc près de 20 000 en moins !**

## Sans compter le taux d'usure

- Taux maximum autorisé (TAEG) comprenant taux nominal, assurance, garantie, éventuels frais de dossier
- 2,60% jusqu'à 20 ans, et 2,57% pour 20 ans et plus
- Revu tous les 3 mois
- Problème en cas de hausse de taux notamment rapide
- Période de référence trimestre précédent mais en réalité décalage de 6 mois
- Un dispositif aujourd'hui totalement excluant

## Exemples

- Couple 42 ans, revenus nets 3500€
- Emprunt 220K€ sur 20 ans à 1,85% HA
- Assurance quotité 100% madame, 50% monsieur
- Taux assurance 0,40%
- Caution : 2260€
- **TAEG : 3,04% = dossier refusé taux d'usure dépassé**

## Exemples

- Célibataire 30 ans, revenus nets 2 500€
- Emprunt 150K€ sur 25 ans à 2% HA
- Assurance quotité 100%
- Taux assurance 0,27%
- Caution : 1 700€
- **TAEG : 2,59% = dossier refusé taux d'usure dépassé**

## Exemples

- Couple 46 ans, revenus nets 8000€
- Emprunt 500K€ sur 19 ans 1,65% HA
- Assurance quotité 100% monsieur, 50% madame
- Taux assurance 0,30% monsieur, 0,40% madame
- Caution : 4 500€
- **TAEG : 2,67% = dossier refusé taux d'usure dépassé**

04

## Qui sont les acheteurs?

# Qui achète en 2022?

- Age : 37,1 ans
- Revenus nets mensuels : 4 720€
- Montant emprunt : 236 873€
- Apport moyen : 43 960€
- Durée prêt : 21,7 ans
- Part des primo-accédants : 61%
- Moins de 35 ans : 44%
- Pas de grands changements / années précédentes
- Sauf emprunt et apport moyen:  
Augmentation de + de 20 000€ pour l'emprunt et + de 10 000€ pour l'apport

06

## Conclusion

# Conclusion

- Envie d'acheter toujours forte ☀
- Hausse des taux mais qui restent très bas au regard de l'inflation ☁ ☀
- Enorme menace sur la finançabilité en raison des contraintes réglementaires ☁ ⚡ ☁
- De plus en plus de dossiers bloqués (aujourd'hui + d'1/3 mais certainement beaucoup plus) ☁ ⚡ ☁
- Evolution du conflit? ☁
- Vers un marché totalement bloqué sans réforme de l'usure ☁ ⚡ ☁

Merci

13/07/2022

## Contact Presse

*Alexandra Sefani--Nieutin*

[alexandra@agence3lcom.fr](mailto:alexandra@agence3lcom.fr)

06.50.01.69.35

**meilleurtaux**