



ALG.
crédits

REVUE DE PRESSE

Février 2019

Ce mois-ci, vous découvrirez si la règle des 33% existe vraiment, un point sur les emprunteurs de plus en plus jeunes et l'essoufflement du marché bordelais.

Bonne lecture !

ALG CRÉDITS
05 40 00 08 33
contact@algcredits.fr

ALG CRÉDITS

-

ANDERNOS - PAU - PARIS - MÉRIGNAC

1// Prêt immobilier : la règle des 33% existe-t-elle vraiment ?

L'idée selon laquelle vous ne pouvez pas vous endetter au-delà du tiers de vos revenus est-elle un lieu commun ou une règle intangible ? Ce qu'il faut savoir sur la fameuse « règle des 33% ».

Un calcul simple : pour un ménage d'emprunteurs avec 3 000 euros de revenus mensuels, la mensualité maximum sera « à la louche » de 1 000 euros. Un calcul basé sur la « règle » du tiers des revenus pouvant être consacré aux remboursements de crédit. Autrement dit : 33% de taux d'endettement. Un taux qui correspond au rapport entre charges d'emprunt et revenus nets du ménage. Ce taux figure d'ailleurs sur les simulations de crédit immobilier fournies par votre banque.

A force d'être évoqué en agence bancaire, ce taux de 33% s'est même ancré dans l'imaginaire collectif comme « LA » règle pour obtenir un prêt immobilier. Est-il donc réellement impossible d'y déroger ? « Il n'existe pas de seuil réglementaire », répond sans ambiguïté le gendarme bancaire, l'ACPR (1), avant de préciser : « **Mais en France, les établissements financiers ont l'obligation de s'assurer que l'endettement de leurs clients est supportable** eu égard à leurs revenus et leur patrimoine, ce qui conduit à des règles de gestion propres aux établissements qui permettent d'allouer des crédits en fonction de la capacité de remboursement réelle. »

Pas une règle « juridique » mais une règle d'usage

« Ce n'est pas une règle juridique ! », confirme la Fédération bancaire française (FBF) par la voix de Béatrice Durand, responsable de lesclesdelabanque.com. « Ni une norme professionnelle. Plus une référence, simplifiée pour être comprise du grand public. » Ce taux de 33% s'est imposé car il « correspond à la majorité des cas », poursuit Béatrice Durand, mais « le taux d'endettement acceptable est calculé par chaque établissement, en fonction du profil du ménage, selon son reste pour vivre ». Selon les critères que la banque « juge pertinents ».

Il s'agit donc uniquement d'une « règle de bon sens » pour Frank Levy, directeur général du courtier ACE Crédit, d'« une règle usuelle » pour Sylvain Lefèvre, président de la Centrale de financement, ou encore d'une « bonne pratique » pour LCL.

Un taux difficile à dépasser pour les emprunteurs « moyens »

Une règle invisible mais qui s'applique, tout de même, aux ménages achetant pour la première fois et/ou affichant des revenus moyens ou modestes. « Plus les emprunteurs ont des revenus faibles, plus cette règle devient intangible », résume Sylvain Lefèvre. « Pour un emprunteur à 1 500 euros de revenus mensuels, 30% d'endettement sera même très clairement un maximum », ajoute Frank Levy. « Monter jusqu'à 33%, dans son cas, à près de 500 euros, ce serait trop lourd à porter ! » Pour les ménages modestes, les banques proposeront donc plus de jouer sur la durée de prêt.

L'impôt à la source ne devrait pas changer la donne

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu va baisser les salaires nets à payer. Mais il n'aura aucune incidence sur votre taux et capacité d'endettement, comme l'a rappelé la FBF mi-octobre : « Pour les salariés, il est bien prévu que le montant du salaire avant prélèvement à la source soit individualisé sur la fiche de paye. » C'est sur la base du salaire net avant impôt – le même qu'aujourd'hui – que les banques se baseront pour l'octroi de crédits.

Qui peut s'endetter au-delà de 33% de ses revenus ?

Dans les faits, les particuliers ne cherchent pas à s'endetter outre mesure. Selon l'ACPR, le « taux d'effort moyen » était de 29,7% en 2017. Mais près d'un quart des emprunteurs signent tout de même un crédit à l'habitat qui porte leur endettement au-delà de 35% de leurs revenus. Qui sont ces particuliers auxquelles les banques accordent ces largesses ?

« Certaines banques raisonnent facilement en reste à vivre, d'autres sont plus strictes sur le 33% »

« LCL étudie au cas par cas chacun des éléments d'un dossier de financement », répond Nathalie Attali, chef de produit crédit immobilier chez LCL, à l'image de toutes les banques contactées. « Par exemple, LCL peut tout à fait accorder le financement d'un dossier dans lequel les charges dépasseraient la "barre" de 33% des revenus si le restant à vivre s'avère toutefois confortable. Autre exemple : dans le cas d'un investissement locatif, le niveau des revenus locatifs futurs est, dans une certaine mesure, un élément à prendre en compte au-delà du seul taux d'endettement actuel. »

Ainsi, plus les revenus sont élevés, plus la « règle » des 33% devient inutile aux yeux des banques, si les emprunteurs conservent un « reste à vivre » suffisant. Outre ces ménages profitant d'une marge financière, les banques peuvent accepter d'aller au-delà des 33% dans certains cas : des fonctionnaires ou salariés dont les hausses de revenus sont programmées, des ménages ayant recours au prêt relais, etc. Bref, du cas par cas. Et toutes les banques n'offrent pas les mêmes largesses : « Certaines raisonnent facilement en reste à vivre, dès que les emprunteurs ont des revenus confortables, d'autres sont plus strictes sur le 33% », affirme Frank Levy, d'ACE Crédit.

Sous les 33% ? Pas la garantie d'obtenir un crédit

A l'inverse, porter un projet d'achat immobilier avec un dossier ficelé sous les 33% d'endettement n'offre pas la garantie d'obtenir un prêt. La Société Générale évoque ainsi « un système expert » pour l'analyse des dossiers, lequel se base sur « la combinaison d'éléments sur l'opération, l'emprunteur, sa solvabilité, son patrimoine », sans plus de précision : « Chaque thématique s'appuie sur une série de critères et l'analyse de solvabilité ne se résume pas au seul taux d'endettement. »

« Un couple locataire, sans épargne et régulièrement débiteur [à découvert, NDLR] n'obtiendra pas aisément un crédit même s'il limite son endettement à 30% », explique Sylvain Lefèvre. Dans ce cas, signer un crédit avec des mensualités plus élevées que leur loyer « ne serait pas leur rendre service », insiste le président de la Centrale de financement. « En revanche, le même couple avec une épargne régulière, même faible, offrira une certaine crédibilité. » Revenus stables, épargne régulière, endettement mesuré et un apport personnel : le profil type du bon candidat à l'emprunt.

2// Crédit immobilier : les emprunteurs sont plus jeunes et gagnent moins

En France, le revenu moyen d'un foyer nécessaire pour emprunter est inférieur à 5000 euros nets par mois. Une première depuis cinq ans, selon Meilleurtaux. Mais il atteint un record à Paris. Un soutien des parents est le bienvenu pour gonfler l'apport.

Alors que, selon la Fédération bancaire française, les Français sont moins enclins à souscrire un crédit immobilier, les courtiers soutiennent le contraire. «Les demandes de prêts ont retrouvé leur niveau de 2017 en ce début d'année grâce à une hausse de 20% du nombre de demandes de financements entre janvier 2018 et janvier 2019. **Les tensions dans le pays, et notamment le mouvement des «gilets jaunes», ont renforcé l'idée que l'immobilier est plus que jamais une valeur refuge**», affirme Sylvain Lefevre, président de La Centrale de financement, courtier en prêts immobiliers et filiale du groupe April. Même son de cloche du côté de Meilleurtaux. «Le nombre de dossiers avec compromis signés est en hausse de 8% sur un an, par rapport à janvier 2019. C'est un bon démarrage mais pas exceptionnel», déclare Maël Bernier.

Quoi qu'il en soit, l'évolution de la demande cette année est majeure pour le marché immobilier. Si a priori les taux d'emprunt devraient rester bas au moins durant le premier semestre, comment vont se comporter les prix? Le pouvoir d'achat des Français n'étant pas illimité, un ralentissement de la demande en 2019 serait à craindre notamment à Paris, comme nous l'expliquaient en fin d'année plusieurs agents immobiliers. En France, le revenu moyen des foyers emprunteurs nécessaire pour emprunter 216.662 euros (montant moyen d'un prêt) a reculé de près de 15% en un an et même de plus de 20% en deux ans. De 5500 euros nets en 2016, il est passé à 4376 euros en 2018, selon le profil-type de l'emprunteur établi par Meilleurtaux. **«C'est la première fois depuis cinq ans que le revenu moyen de l'emprunteur est passé sous la barre des 5000 euros, précise Maël Bernier. C'est la preuve que les politiques bancaires se sont assouplies l'année dernière».**

Certes, mais comme souvent dans l'immobilier, un marché à deux vitesses, nous constatons un écart substantiel entre Paris et le reste de la France. Ainsi, dans la capitale, un foyer doit gagner près de 8300 euros nets par mois (8259 euros exactement) - un record selon Meilleurtaux - pour pouvoir emprunter 216.662 euros. À Lyon, l'une des villes les plus chères de province, ce chiffre s'élève à 5800 euros nets par mois.

Dans ces cas-là, et alors que l'âge moyen de l'emprunteur continue de reculer (de 37 ans en 2016 à 36 ans en 2018), un soutien financier des parents voire des grands-parents est le bienvenu. «Nous avons constaté ces derniers mois une contribution des ascendants de plus en plus forte, souligne Sylvain Lefevre. La plupart des placements financiers rapportant de moins en moins, ils préfèrent aider leurs enfants ou petits-enfants avec des sommes comprises entre 20.000 et 50.000 euros».

Même s'il est en nette hausse par rapport à 2017 (14.234 euros), l'apport moyen de l'emprunteur ne représente en effet que 8% du montant de l'emprunt, soit un peu plus de 18.000 euros.

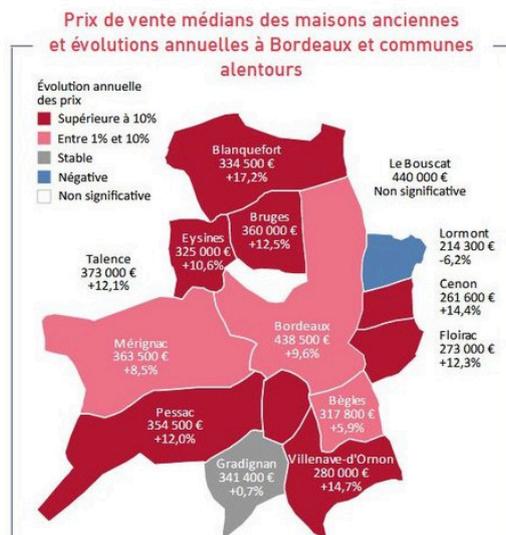
3// Immobilier : après le coup de chaud de 2018 à Bordeaux, l'heure du gel ?

La flambée des prix de l'immobilier s'est poursuivie en 2018 dans la métropole bordelaise, confirment les notaires dans leurs statistiques annuelles. Mais la tendance entrevue ces derniers mois paraît se confirmer : le marché s'essouffle et atteint un palier. Parallèlement, les investisseurs dans le locatif semblent se mettre en retrait.

La chambre des notaires de Gironde a présenté vendredi dernier à Bordeaux le bilan 2018 de l'immobilier dans le département, lors d'un événement organisé en partenariat avec le journal Sud Ouest. Le rendez-vous était sans aucun doute très riche en commentaires, tant l'envolée des prix et la gentrification font débat à Bordeaux et préoccupent nombre de nos concitoyens au quotidien. Mais La Tribune regrette à nouveau de ne pas y avoir été conviée, malgré des demandes effectuées à plusieurs reprises ces cinq dernières années, dont la dernière datant d'août 2018. Il nous faudra donc se contenter du document de synthèse publié sur le site de la Chambre des notaires, et donc des chiffres bruts.

Qu'y apprend-t-on ? Que sans grande surprise, le marché a poursuivi sa marche en avant en 2018 (plus précisément, entre novembre 2017 et fin octobre 2018). «La hausse est quasi-générale sur la métropole bordelaise alors que le marché marque un net retrait à l'extérieur. Le constat est simple et inédit : les trois plus fortes hausses mesurées dans 81 villes françaises sur un an concernent des communes de la métropole. Limitrophes de Bordeaux (+12,7%) les communes de Mérignac (+13,6%) et Pessac (+16,4%) ont vu leur prix exploser en 2018», signale Me Edouard Bentéjac, président de la Chambre, dans son édito.

La Chambre relève comme d'autres la gentrification à l'œuvre, avec des ménages éjectés de Bordeaux et obligés de s'installer aux limites de la métropole tant la flambée des prix a été violente. La part des acquéreurs cadres supérieurs est flashée à 38,9 % à Bordeaux et à 29 % dans la métropole, relève ainsi la Chambre. A titre de comparaison, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 17,7 % de la population active française (source Insee - 2015). «Cependant, cette catégorie d'acheteurs, qui tend à la hausse depuis 10 ans, enregistre une baisse annuelle d'environ 3 points à Bordeaux. Ce constat est d'autant plus marqué sur le collectif neuf où leur part perd 9 points, à 38%, atteignant ainsi son plus bas niveau depuis dix ans.» Signe d'un recul des investisseurs locatifs et de la fin de l' « effet LGV » ?



Les prix médians dans le département de la Gironde sont constatés à 3.260 €/m² pour les appartements anciens (+10,2 %), à 3.990 €/m² pour les appartements neufs (+2,8 %), à 242.000 € pour les maisons anciennes (+3,2 %) et à 110 €/m² pour les terrains à bâtir (-13 %). Mais le marché connaît bien sûr des pics. Dans la métropole bordelaise, le prix de vente médian des maisons anciennes par exemple a touché les 320.000 € (+9 %). Lormont, Tresses et Saint-Jean-d'Ilac sont les trois seules communes de la métropole où les prix de vente médian des maisons anciennes ont diminué en 2018.

En mettant la focale sur Bordeaux, 2018 a vu les prix dans l'ancien pousser fort, à + 17,8 % alors qu'ils ont symboliquement baissé de -0,2 % dans le neuf. Le prix médian, dans les deux cas, tourne autour de 4.210 €/m².



L'étude des notaires offre quelques déclinaisons territoriales. Sur le bassin d'Arcachon, les prix médians dans l'ancien augmentent de 9,7 %, le logement individuel tirant le collectif où les tarifs sont stables. A Arcachon, le prix médian constaté pour une maison ancienne est de 545.000 € (+14 % en un an). Mais la rétention des biens par les propriétaires semble se réduire depuis 2016 / 2017 environ. Dans le Médoc, le prix médian des maisons anciennes grimpe de 4,6 %. Les notaires relèvent que la part des acquéreurs de 60 ans et plus y a gagné près de 10 points en 10 ans. Pauillac cultive un paradoxe : le prix de l'hectare de vigne y atteint 1,65 million d'euros, soit le top niveau, alors que le prix médian d'une maison y est de 125.000 euros, tout en bas du classement médocain. Dans l'Entre-Deux-Mers, la tendance est similaire.

La Chambre des notaires apporte malgré tout deux bémols, qui sont constatés depuis maintenant quelques mois : un point d'inflexion du marché semble avoir été atteint. En témoignent la chute de -40 % du volume des biens vendus neufs, malgré des prix en légère progression (+2,8 % sur la Gironde) et celle du prix des terrains à bâtir (-9 %). Même le marché de l'ancien est impacté et connaît «un net ralentissement des ventes à fin octobre 2018 : -1% pour les maisons et +1% pour les appartements contre environ +15% un an plus tôt», toujours sur la Gironde.