

Crédit immobilier : « C'est encor

Les taux d'intérêt remontent régulièrement depuis quelques semaines. Ils restent encore très attractifs, mais cette hausse a malgré tout des répercussions sur le marché immobilier

Stéphanie Lacaze
s.lacaze@sudouest.fr

La hausse des taux d'intérêt et la flambée du prix des matériaux ont eu raison du rêve immobilier de François Izquierdo. Un rêve pourtant modeste. Ce fonctionnaire à la mairie de Bordeaux, célibataire d'une quarantaine d'années, avait prévu de se faire construire une maison sur un petit terrain à Villenave-d'Ornon (33). En décembre dernier, il obtient un devis d'un constructeur pour 105 000 euros et trouve un terrain à bâtir pour 190 000 euros. Son budget maximum est de 320 000 euros, frais de notaire compris. C'est un peu juste, mais Nicolas Villar, cofondateur des Courtiers bordelais, lui trouve un financement.

« Malheureusement, j'ai attendu quelques semaines que l'offre de vente du terrain soit contresignée par le vendeur et celui-ci s'est retiré », raconte François Izquierdo, amer. Pas to-

« Le taux du crédit est passé de 1,21 % à 1,65 % sur vingt-cinq ans. Et le prix de la construction a augmenté de 15 % »

talement découragé, il prend la peine de chercher un autre terrain, finit par en dénicher un au même prix, à la fin du mois d'avril. Mais là, patatras : « Quand j'ai voulu recommencer mon plan de financement, le taux du crédit était passé de 1,21 % à 1,65 % sur vingt-cinq ans. Et le prix de la construction avait augmenté de 15 %. » Son dossier ne passe plus du tout. Il

doit revoir son projet à la baisse et réfléchit à s'éloigner un peu plus de Bordeaux et son lieu de travail. Désolé pour son client, le courtier Nicolas Villar ne peut que constater l'extrême volatilité des taux. « Les clients sont un peu perdus. Les propositions que nous font les banques ne sont valables que huit à quinze jours. Il faut aller très vite. »

Phénomènes annexes

Le cas de François Izquierdo reste, malgré tout, isolé et cette hausse des taux d'intérêt n'est pas encore galopante, mais régulière et continue. Et selon tous les spécialistes, elle va se poursuivre. À cela s'ajoutent une série de phénomènes annexes qui compliquent la donne : taux d'endettement maximum, taux d'usure et coût de l'assurance.

Les primo-accédants, ceux qui achètent pour la première fois et qui n'ont bien souvent pas un gros capital, se heurtent d'abord à la nouvelle règle édictée en 2020 par le Haut Conseil à la stabilité financière. Il a recommandé aux banques de revoir le taux d'endettement maximum pour accorder un crédit. Désormais, il ne doit pas dépasser 35 %, assurances comprises. Auparavant, il ne devait pas être supérieur à 33 % des revenus, sans l'assurance du crédit.

« Avec cette nouvelle règle, les capacités d'emprunt baissent, assure Olivier Lendrevie, président du réseau Cafpi. Un taux d'intérêt qui augmente de 0,5 point sur vingt ans signifie une hausse de 5 % du montant des mensualités. Autrement dit, un ménage qui atteignait déjà les 35 % d'endettement doit emprunter 5 % de moins. Ceux qui ont de l'épargne peuvent compenser avec un ap-



Nicolas Villar (à gauche), le cofondateur des Courtiers bordelais juge la situation complexe pour les acheteurs en ce moment. GUILLAUME BONNAUD / « SUD OUEST »

port personnel plus important. Mais les plus modestes n'ont pas cette possibilité. » Les courtiers constatent aujourd'hui que l'apport personnel intervient à hauteur de 20 % dans le montage d'un prêt quand il n'était que de 16 %, il y a encore quelques mois. Mais dans les villes où les prix de l'immobilier atteignent des sommets, cela représente

beaucoup d'épargne à débloquent.

Encore le moment d'acheter

Il faut également prendre en compte le taux d'usure, qui est « un calcul très alambiqué » fait par la Banque de France et qui est le taux d'intérêt maximum à ne pas dépasser dans un dossier de prêt tout compris, c'est-à-dire le taux du crédit, les assu-

rances sur chaque emprunteur, la garantie, les frais de dossier et les éventuels honoraires des courtiers.

« Le problème est que le taux d'usure est calculé sur les taux du crédit il y a trois mois, quand ils atteignaient 1 % et des poussières », indique Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com. Aujourd'hui, avec un taux d'usure très bas fixé à

Les notaires « hyper réactifs »

Les notaires observent des refus de crédit de la part des banques, mais pas encore de fléchissement des prix

Dans les études notariales, l'impact de la hausse des taux d'intérêt n'est pas encore marqué. Mais certains signes commencent à alerter les notaires. « À titre personnel, j'ai rencontré deux refus de prêt depuis la semaine dernière », indique maître Delphine Detrioux, la vice-présidente de la Chambre des notaires de la Gironde. « Le phénomène n'est pas massif, mais on constate que les banques sont un peu plus frileuses pour accorder des crédits. Un de mes confrères m'a parlé d'un client installé en profession libérale qui s'est vu refuser un prêt. Il était choqué. »

La situation actuelle très incertaine oblige surtout les

notaires à être « hyper réactifs. Les simulations des banques ne sont valables que pour quinze jours maximum, ce qui nous laisse très peu de temps pour rassembler les éléments d'un dossier avant la signature d'un sous-seing. »

Ces restrictions au niveau bancaire n'affectent pas encore le marché immobilier, selon les notaires. « Dans le contexte actuel, je pensais qu'au niveau des volumes de transactions, ça allait ralentir. Mais il y a autant de transactions que l'année dernière, assure maître Detrioux. Le marché va se stabiliser, mais je n'attends pas encore de baisse des prix. » S. L.

De nouvelles règles pour la durée d'em

La réglementation a déjà changé pour l'accès au crédit. Elle va également évoluer très prochainement pour les assurances emprunteur

Cette année 2022 voit l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations pour les crédits immobiliers. Depuis le 1^{er} janvier, les banques doivent limiter à vingt-cinq ans la durée maximale des crédits qu'elles accordent aux particuliers. Finis les emprunts sur vingt-huit ou trente ans comme les banques ont pu en accorder durant les années de folle hausse de l'immobilier. Cette durée de vingt-cinq ans peut toutefois être prolongée de deux ans si l'entrée dans le bien est décalée par rapport à l'obtention du crédit.

Autre nouveauté, le taux d'endettement des ménages est plafonné à 35 %, assurance emprunteur comprise. Toute-

fois, les banques peuvent s'affranchir de cette règle pour 20 % des crédits octroyés en privilégiant les foyers qui veulent acheter une résidence principale et les primo-accédants. Celles qui ne la respectent pas peuvent se voir infliger des blâmes ou des amendes. Selon la Banque de France, il ne s'agit « pas de restriction, mais de protection » pour les ménages.

Moins de contraintes

Les nouvelles dispositions qui entrent en vigueur au mois de juin concernent l'assurance emprunteur pour les crédits immobiliers. Les titulaires d'un prêt immobilier vont pouvoir changer d'assurance à tout moment. C'est une petite

révolution qui va permettre, selon l'UFC-Que choisir, un gain de 550 millions d'euros par an aux emprunteurs, en renégociant leurs contrats. Jusqu'à présent, pour résilier, il fallait le faire au plus tard quinze jours avant la date anniversaire durant la première année et au moins deux mois avant la date anniversaire ensuite. Des conditions contraignantes qui dissuadaient les emprunteurs.

Le questionnaire de santé a également été supprimé par la loi. Les banques n'ont plus à connaître la situation médicale de leurs clients âgés de moins de 60 ans, pour des emprunts inférieurs à 200 000 euros. Pour les malades d'un cancer ou d'une hépatite C, le droit

e le moment d'acheter »



2,40 % et des taux d'intérêt qui augmentent en parallèle, la fenêtre de tir pour obtenir un crédit se réduit pour les emprunteurs.

Ce décalage risque de durer jusqu'au mois d'octobre, selon Olivier Lendrevie, de Cafpi. « Comme l'assurance emprunteur entre dans le taux d'usure, il y a des effets d'éviction très nets. Ceux dont le coût d'assurance est le plus élevé, les personnes de plus de 45 ans ou celles qui ont des problèmes de

santé, vont avoir des difficultés à financer leur emprunt. Au moins jusqu'à fin septembre. »

Pour autant, les courtiers l'assurent, « c'est encore le moment d'acheter. Les taux restent très bas, il faut en profiter. » Mais attention, nuance Olivier Lendrevie à ne pas acheter trop cher. « Il y a eu des excès de prix énormes en 2021. Aujourd'hui, on observe des corrections à la baisse. Il faut que les vendeurs en tiennent compte. »

prunt et les assurances



Il n'est plus possible d'emprunter pour une durée supérieure à vingt-cinq ans. ILLUSTRATION THIERRY DAVID / « SUD OUEST »

à l'oubli qui les dispense de signaler avoir souffert de cette pathologie a été réduit de dix à

cinq ans. Une victoire pour les associations de malades. S. L.

Évolution des prix : 2022 signe la revanche des villes moyennes

Marqué par deux ans de Covid, le marché du centre-ville bordelais marque le pas, tandis que celui des villes moyennes connaît une embellie

Des observateurs du secteur l'annonçaient depuis quelques années. Selon eux, le marché de l'immobilier allait connaître un tassement, voire un recul des prix. Le temps et un virus tenace ont fini par leur donner raison... Mais pas par tout.

Premier changement, la métropole bordelaise, qui voyait ses prix flamber, a connu un phénomène dont elle n'était plus coutumière : entre juillet et novembre derniers, le prix moyen d'une transaction immobilière s'élevait à 380 000 euros, un chiffre en recul de 3,1 % par rapport au 1^{er} semestre 2021. Une première depuis 2015 et une tendance qui s'est renforcée en début d'année.

« Nous avons constaté, par rapport à la même période en 2021, une régression des prix de 5,3 % », note la direction du groupe bordelais Human Immobilier (ex Bourse de l'immobilier).

Bordeaux, une exception ?

Ce recul est sans doute la conséquence directe d'un autre phénomène peu courant depuis près de dix ans : une plus grande disponibilité de biens sur le marché en raison de départs de propriétaires vers la périphérie et ses maisons avec cour ou jardin.

« Nous avons vu l'offre dans Bordeaux centre croître de 50 % par rapport à il y a à peine deux ans. Et comme les tarifs restent élevés, les délais entre la mise en vente et la conclusion de l'affaire s'allongent et les marges de négociations sont plus larges », ajoute la direction d'Human Immobilier.

Qui tempère cependant : « Attention, ce phénomène, qui reste très mesuré, ne con-



La Rochelle et son centre-ville font partie des secteurs qui enregistrent de fortes hausses des prix de l'immobilier.

XAVIER LÉOTY / « SUD OUEST »

cerne véritablement que Bordeaux. Presque toutes les communes de la métropole et des alentours connaissent toujours une hausse et des transactions et des prix. Latresne, Le Haillan, Cestas, ou Saint-Médard-en-Jalles, par exemple, continuent de progresser ou de se maintenir. »

Dans le même temps, de nombreuses villes moyennes de la région, bien desservies par les axes routiers rapides ou le chemin de fer, enregistrent une progression très forte des prix immobiliers ces deux dernières années.

« L'engouement pour Libourne et le Libournais illustre parfaitement cela. En ce début d'année 2022, les prix moyens des transactions ont progressé de 15 % », assure Human Immobilier. En Charente, département tiré notamment par Angoulême que sa gare et la LGV ont rapproché de Paris et de Bordeaux, les prix affichent

une hausse vertigineuse de +15,3 %.

Dordogne et Charente...

La Dordogne, notamment Périgueux, suit le même schéma d'évolution ces quatre derniers mois. La région de Périgueux et ses environs affiche une augmentation moyenne de +9,6 %. Comme le Nord Gironde qui, historiquement, a longtemps été l'un des secteurs les moins chers du département.

Ces zones ont longtemps été en retard sur le plan de la valeur des biens immobiliers. Le regain d'intérêt, en particulier post-confinement, le rattrape en partie. Quant à la Charente-Maritime, qui a bénéficié d'une attractivité certaine depuis plusieurs années, la hausse des prix est toujours aussi marquée. À l'issue des quatre premiers mois de cette année, les montants des transactions y ont progressé de +11,7 %.

Pascal Rabiller

Les aides au financement existent

Les banques ont durci l'accès au crédit immobilier, d'où l'importance de ne négliger aucune aide au financement

L'accès au crédit immobilier se tend pour les particuliers. Les taux sont en hausse et les banques ont durci les conditions.

Les primo-accédants ont toutes les raisons de s'intéresser de près aux aides, souvent trop méconnues, pour contourner un manque d'apport ou un taux d'endettement contraint. C'est le cas du PTZ, ou prêt à taux zéro, accordé à des ménages modestes par l'État, sur vingt, vingt-deux ou vingt-cinq ans, et qui peut financer jusqu'à 40 % du prix du logement pour un montant plafonné à 130 000 euros. Ce PTZ est cumulable avec d'autres aides, comme le prêt Action

Logement à 1 % maximum accordé, pour un montant situé entre 7 000 et 25 000 euros, aux salariés du privé.

Le prêt d'accession sociale (PAS) proposé à un taux avantageux (fixe ou variable) aux personnes à faibles revenus peut couvrir 100 % de l'opération et être complété avec un apport, un PTZ, un prêt d'épargne logement, etc.

Les acheteurs peuvent également bénéficier de prêts subventionnés ou d'aides des communes, départements ou régions. Ces aides sont présentées sur le site internet de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil).

P. R.



Pour les primo-accédants, l'obtention d'un prêt se complexifie. THIERRY DAVID / « SO »