



ALG.
crédits

REVUE DE PRESSE

Mars 2019

Ce mois-ci, vous découvrirez pourquoi les durées des prêts immobiliers se rallongent; un focus sur la renégociation des prêts de moins d'un an et où acheter autour de Bordeaux.

Bonne lecture !

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

ALG CRÉDITS

-

ANDERNOS - PAU - PARIS - MÉRIGNAC

1// Prêt immobilier : pourquoi il est plus facile d'obtenir un crédit sur 25 ans ?

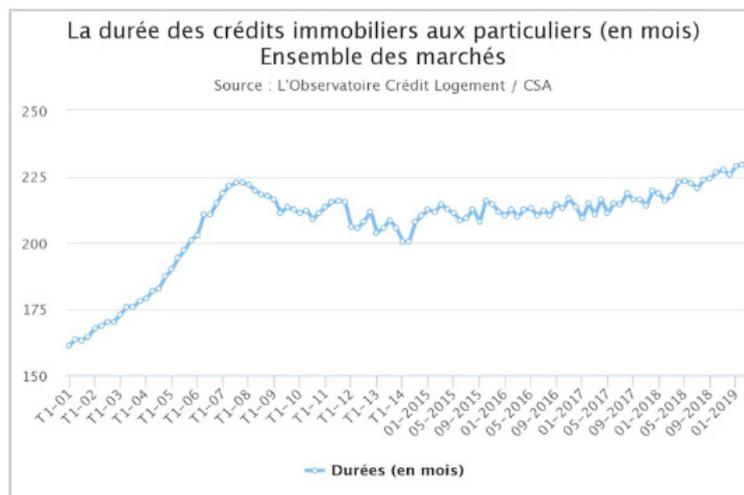
Plus onéreux, les crédits immobiliers sur 20, 25 ans ou plus deviennent de plus en plus courants. Depuis le début de l'année 2019, plus de 40% des prêts sont signés sur des durées de 25 ans ou plus !

En 2013, un emprunteur lambda s'endettait sur 15, 16, 17, 18 ou 19 ans pour financer une acquisition immobilière. A l'époque, plus de 55% des crédits immobiliers accordés par les banques étaient signés avec une durée de remboursement inférieure à 20 ans, selon les données de l'observatoire Crédit Logement-CSA (1).

Depuis, les taux d'emprunt ont très fortement diminué : le taux moyen, toutes durées confondues, a été divisé par deux. De même source, il était de 3,10% fin 2013 pour tomber à 1,44% en février 2019. **Avec la baisse du coût du crédit, le fait de s'endetter sur plusieurs décennies est devenu moins onéreux.** Les pratiques des banques – et des emprunteurs – ont drastiquement évolué : en février 2019, 78% des prêts signés par les banques prévoient un remboursement sur 20 ans ou plus !

Conserver les « primo-accédants, jeunes, sans trop d'apport »

La durée moyenne des crédits (prêts travaux y compris) a battu les records d'avant-crise : cet observatoire avait enregistré un pic à 223 mois, en moyenne, fin 2007. Un record égalé au printemps 2018, puis nettement dépassé en ce début 2019 avec une durée moyenne de 230 mois en février 2019.



Cet allongement des durées d'emprunt, « très marqué à partir de 2017 », a permis selon l'économiste Michel Mouillart de « maintenir sur le marché des primo-accédants, jeunes, sans trop d'apport personnel, etc. » Professeur d'économie et membre de Crédit Logement-CSA, Michel Mouillart a insisté lors de la dernière conférence de cet observatoire sur le fait que les banques ont activé plusieurs leviers pour « solvabiliser la demande », et permettre aux ménages jeunes et modestes d'avoir accès au prêt immobilier. La dernière étude trimestrielle de cet observatoire montre que les

emprunteurs de moins de 35 ans ont emprunté, pour 49% d'entre eux, sur 25 ans ou plus lors du 4e trimestre 2018 !

Les autres leviers utilisés par les banques ? Les taux bas, les durées qui s'allongent, donc, mais aussi l'apport personnel : « Pour avoir la possibilité de faire entrer des contingents d'emprunteurs de plus en plus importants, il faut **réduire les exigences en matière d'apport personnel** », appuie Michel Mouillart, qui a pointé la « courbe spectaculaire » du taux d'apport personnel, autrement dit la part de l'opération financée avec les deniers personnels (épargne, don familial...) de l'emprunteur : « **En moyenne, en 2018, nous sommes sur un taux d'apport personnel apparent [hors frais annexes, NDLR] de 16,1%. En l'espace de 5 ans, le taux d'apport personnel apparent a reculé de 8 points ! C'est du jamais vu.** » Cette chute du taux d'apport personnel va selon lui « de pair avec l'amplification de l'augmentation des durées ».

Compenser le recentrage du PTZ

En clair : les banques ont très nettement assoupli leurs critères d'accès au crédit bancaire, pour le financement immobilier, afin de faire face à des niveaux de vie qui ne progressent pas aussi vite que la courbe des prix immobiliers. « Sans cela, les marchés n'auraient pas pu résister comme ils l'ont fait en 2018, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien », ajoute l'économiste, qui pointe aussi la réduction des aides publiques à l'accession immobilière, en faisant référence au recentrage du Prêt à taux zéro ou encore à la suppression progressive de l'APL accession.

Les établissements de crédit n'ont toutefois pas totalement ouvert les vannes du crédit à long terme. « Plusieurs banques indiquent ne plus ou pratiquement plus commercialiser de prêts dont la durée est supérieure à 25 ans », affirme ainsi le régulateur bancaire, l'ACPR, dans sa dernière étude annuelle sur le financement de l'habitat, pour laquelle les données sont toutefois arrêtées à décembre 2017. Le régulateur ajoute que, lorsqu'elles accordent des prêts de plus de 25 ans, les banques les réservent « à des clients jeunes (moins de 40 ans), principalement des ouvriers ou employés, et primo-accédants ».

Les emprunteurs vont rarement au bout de leur crédit...

Signer un crédit sur 20, 25 voire 30 ans ne signifie par pour autant que vous aller rembourser la banque prêteuse pendant toute la durée inscrite sur le contrat. Mobilité professionnelle, divorce, déménagement, rachat de crédit par la concurrence, revenus revus à la hausse... Les raisons d'effectuer un remboursement anticipé sont nombreuses. La durée effective des crédits immobiliers était de 7,1 ans selon l'ACPR en 2016, le régulateur n'ayant toutefois pas publié de mise à jour de cette statistique depuis.

2// Il est opportun de renégocier à nouveau les crédits immobiliers rachetés il y a un an

En mars 2019, les banques maintiennent le cap des taux de crédits immobiliers à des niveaux très bas. Les emprunteurs peuvent ainsi profiter de cette aubaine pour renégocier leurs prêts. L'option est également envisageable pour ceux qui ont déjà fait cette démarche durant ces dernières années.

Les taux des crédits immobiliers proposés en ce mois de mars sont exceptionnellement faibles

Les taux atteignent des planchers inédits depuis l'automne 2016. Dans le détail, les meilleurs profils d'emprunteurs peuvent obtenir des taux de 0,80 % sur 15 ans ou encore 1 % sur 20 ans. Même sur 25 ans, durée phare pour les primo-accédants, le taux de crédit immobilier affiché est de 1,75 %. Comme l'a rappelé Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com, les taux sont bas et vont le rester « dans les semaines qui viennent et au moins jusqu'à l'été ».

C'est d'ailleurs ce que confirme Cécile Roquelaure, Directrice de la communication et des études d'Empruntis, en indiquant que rien ne présage une hausse des taux dans les prochaines semaines. Les OAT (Obligations assimilables du Trésor) étant stables voire en légère baisse sur le mois précédent, « les banques, aux objectifs élevés, vont maintenir leurs politiques commerciales conquérantes », explique Empruntis.

Renégociez des contrats déjà rachetés il y a peu

C'est plus que jamais le moment d'emprunter ou de renégocier pour ceux qui remboursent actuellement un crédit immobilier.

Et ce, même pour les personnes qui ont déjà renégocié leur prêt durant ces dernières années. Grâce aux taux bas, les emprunteurs peuvent à nouveau mettre les banques en concurrence, avec à la clef une baisse de la durée du prêt ou une baisse de la mensualité.



3// Immobilier : dans quelle ville acheter autour de Bordeaux ?

La flambée du prix des logements à Bordeaux (4 844 €/m² soit + 8,4 % sur l'année) et la raréfaction des biens immobiliers à la vente poussent de plus en plus d'acheteurs à s'éloigner de la Belle Endormie et à s'intéresser aux communes voisines.

Eysines : 3 341 €/m² - Budget moyen : 316 066 €.

Située à moins d'une dizaine de kilomètres de Bordeaux (20-25 mn de Bordeaux en voiture), cette commune de 21 762 habitants profite, en effet, de la hausse des prix bordelais et propose une alternative de qualité aux acquéreurs dont le budget « logement » s'avèrerait insuffisant pour la préfecture de la Gironde et le prolongement de la ligne D du tram devrait venir renforcer l'attractivité d'Eysines. « Sur l'année, les prix des logements à Eysines ont pris 10 % » [...]

Mérignac : 3 091 €/m² Budget moyen : 345 759 €

À 20 mn de Bordeaux avec plus de 68 000 habitants, Mérignac est la deuxième plus grande ville de Gironde. De 1 753 € inférieur aux prix bordelais, les prix mérignacais permettent un gain en mètres carrés non négligeable. Les données recueillies par le LPI-SeLoger font état d'une hausse du prix au m² à Mérignac de 6,3 %.

Bruges : 3 652 €/m² - Budget moyen : 340 514 €

À 30 mn de Bordeaux. Bruges, que l'extension de la ligne C du tram relie désormais à Bordeaux, fait partie de ces villes qui constituent un véritable marché de report bordelais. « Dans cette commune qui est jumelé avec Eysines, la hausse annuelle atteint 12 % » indique Neil Narbonne. Si la demande de logements tend à augmenter dans des communes comme Bruges, les prix des biens doivent toutefois rester en cohérence avec le marché immobilier local.

Talence : 3 847 €/m² - Budget moyen : 313 953 €

À 15 mn de Bordeaux. Si Mérignac peut s'appuyer sur un bassin d'emplois dynamiques, la commune de Talence peut quant à elle compter sur son campus. En effet, nombreuses sont les écoles qui y ont élu domicile. Rien d'étonnant donc à ce que son vivier d'étudiants – qu'il faut bien loger – fasse de Talence une ville très prisées par les investisseurs locatifs. Avec des prix qui peuvent aller de 2 000 à 5 000 € du m².

Pessac : 3 044 €/m² - Budget moyen : 364 297 €

À 15 minutes de Bordeaux. Selon les chiffres que compile le baromètre LPI-SeLoger, acheter un logement dans l'ancien à Pessac coûte 6,3 % plus cher qu'il y a un an. Maillon incontournable du marché de périphérie qui s'est formé autour de Bordeaux, Pessac est, avec Talence, l'une des communes les plus recherchées par les étudiants, mais aussi par les investisseurs souhaitant acheter un logement pour le louer. « Pessac fait partie de ces villes proches de Bordeaux où les prix ont fortement augmenté sur les derniers mois » fait remarquer Neil.

Sainte-Eulalie : 2 498 €/m² - Budget moyen : 259 661 €

À 25 mn de Bordeaux. Dans cette commune située à l'est de Bordeaux, la grande majorité des biens sont des maisons individuelles récentes. On y trouve des familles ainsi que des jeunes couples prêts à s'éloigner de Bordeaux pour profiter de prix moins élevés. Sainte-Eulalie compte ainsi parmi ces localités qui étaient jusque récemment encore relativement peu prisées par les Bordelais mais auxquelles la hausse des prix dans la Belle Endormie a conféré un regain d'attractivité.

Bègles : 3 597 €/m² - Budget moyen : 300 880 €

À 20 mn de Bordeaux. Située au sud de Bordeaux, sur la rive gauche de la Garonne, la commune de Bègles se définit elle-même comme « un village urbain à visage humain ». L'évolution du prix des logements béglais est étroitement liée au projet Euratlantique dont la gare de Bordeaux Saint-Jean fait l'objet. Plusieurs opérations (La Ruche, Newton, etc.) vont voir le jour qui impacteront probablement les prix de l'immobilier béglais.

Libourne : 1 855 €/m² - Budget moyen : 264 812 €

À 45 mn de Bordeaux. L'explosion des prix à Bordeaux et la pénurie d'offres ont, en effet, poussé les candidats acquéreurs à voir plus loin que la première couronne. Disposant d'une grande variété de biens immobiliers et de prix très abordables, Libourne a également su tirer parti de ses axes de transport : de nombreuses liaisons TER la relient à Bordeaux qui n'a jamais semblé aussi proche. « Libourne est une ville qui est facile d'accès. Notamment grâce à l'accès rapide à la rocade. Pour 2 000 €/m², on peut y trouver des biens d'une superficie de 250 m². Pour une famille, c'est l'idéal » explique Neil.

Se Loger