CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

FLASH MENSUEL | MARCHÉ IMMOBILIER | 30 SEPTEMBRE 2021

LES ACTUALITÉS

Money.co.uk révèle dans une de ses études que la France se placerait parmi le top 10 des pays de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique où les prix ont le plus augmenté (progression de 100,5% sur le prix moyen au mètre carré entre 2010 et 2020).
Côté réglementation, le projet de loi de finances 2022 propose une nouvelle enveloppe de 2 milliards d'euros au titre de « MaPrimeRénov ».
La chasse aux passoires thermiques devenant coercitive dès 2025 (logements classe G), certaines banques proposent des « prêts avance rénovation ».
Enfin, soulignons, en matière d'investissement, que la ministre du Logement a annoncé l'arrivée d'un nouveau « Pinel confort ». Ce dernier respectera notamment les nouvelles règlementations thermiques (RE-2020) et devra être conforme à un « référentiel de qualité logement ».
Et sinon… pensez à payer votre taxe foncière ! Vous avez jusqu'au 15 octobre 2021 pour le faire (20 octobre minuit si dématérialisé).

LES TAUX DES CRÉDITS

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS* - SEPTEMBRE 2021

DURÉE / TAUX	EXCELLENT	BON	BASIQUE
10 ans	0,43%	0,65%	0,95%
15 ans	0,55%	0,85%	1,10%
20 ans	0,70%	1,05%	1,30%
25 ans	0,89%	1,28%	1,60%

** hors assurance*

Le Haut Conseil de stabilité financière (organisme français chargé de veiller à la stabilité financière en France et de définir la politique macroprudentielle qu'il convient de conduire pour limiter les risques) énonce de nouvelles mesures strictement applicables (ce ne sont plus des recommandations comme vous aviez pu le lire dans un précédent flash Prométhée) à respecter dans l'octroi des crédits à compter de janvier 2022 (décision n°D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021).

L'un des premiers considérants est chiffré et annonce que « l'endettement des ménages est passé de 53,4% du revenu disponible brut à 100,9% entre le premier trimestre 2001 et le premier trimestre 2021 » et que le crédit à l'habitat participe largement de ladite dynamique. Les considérants suivants invitent, dans ce sillage, à la prudence dans la mesure où ces conditions peuvent largement fragiliser les ménages.

Dans les grandes lignes, les décisions sont alors les suivantes :

- Obligation au respect des 35% de taux d'endettement pour tous
- La durée d'un crédit ne peut excéder 25 ans
- Seulement 20% de la production totale des banques peut déroger aux principes cités supra (dont 80% au titre de la résidence principale uniquement)
- Ces conditions ne s'appliquent aux crédits faisant l'objet d'une renégociation (bonne nouvelle, même si aujourd'hui une large partie des détenteurs a déjà naturellement pensé à effectuer cette démarche de renégociation ces dernières années).

LES TENDANCES DE PRIX

La conséquence logique du déséquilibre entre l'offre et la demande, notamment expliquée par l'orientation des taux de crédit immobilier, s'apparente à la hausse des prix du marché immobilier. Selon l'INSEE : « Au deuxième trimestre 2021, les prix des logements en France métropolitaine continuent d'augmenter : +1,4% par rapport au trimestre précédent en données corrigées des variations saisonnières (CVS), après +1,3% au premier trimestre. Dans le détail, le prix des logements anciens accélère légèrement (+1,5% après +1,2% au trimestre précédent) ; ceux des logements neufs ralentissent (+1% après +1,7%) ».

Plus généralement, sur un an, cela correspond à une augmentation de +5,7%. Le constat est toujours le même : le prix des logements anciens augmente plus vite (+5,9%) que celui des logements neufs (+4,9%).

LES SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENTS DU MOIS

T2 de 40 m² avec parking à Bordeaux - 202 800 €

Maison à Lège-Cap-Ferret - 1 260 000 €

PROMÉTHÉE CONSEIL
8, rue Hustin – 33 000 Bordeaux
Tél : 05 56 52 91 54 - www.promethee-conseil.com