

« Les taux immobiliers bas soutiennent le marché immobilier et les acheteurs ne s'y trompent pas »

25 Millions de propriétaires donne la parole à des responsables politiques ou issus de la société civile. Ce mois-ci Maël Bernier, directrice de la communication Meilleurtaux.com, intervient. Réagissez et écrivez-nous sur les réseaux sociaux @UNPI_FR @unpinationale #proprios.



Alors que les banques bouclent leurs objectifs commerciaux pour l'année 2018, elles continuent de proposer des crédits immobiliers

très bon marché ! Une bonne nouvelle pour les acquéreurs qui profitent encore de conditions de financement exceptionnelles à l'approche de l'automne, cela malgré les annonces répétées d'acteurs du secteur sur une remontée des taux rapide en 2018. Mi-septembre 2018, les taux immobiliers ne dépassent pas le seuil symbolique de 2% sur 25 ans (hors assurance emprunteur). La braderie continue d'autant plus qu'en comparant il est possible d'obtenir des décotes importantes selon les dossiers. Une aubaine pour ceux qui souhaitent devenir propriétaires.

La pierre valeur refuge pour les jeunes

Devenir propriétaire, avant d'être un signe de réussite sociale, est avant tout un placement sécurisé et une valeur refuge par excellence dans l'esprit des acquéreurs. Les financements sans apport permettent d'ailleurs à de nombreux emprunteurs d'accéder à la propriété. Les jeunes n'hésitent pas à souscrire un crédit immobilier dès la période d'essai de leur premier CDI validée. Cet intérêt pour la pierre à un âge peu avancé est un phénomène assez récent que nous observons ; ainsi alors que la génération qui a 40 ans aujourd'hui décidait de devenir

propriétaire souvent au début d'une vie à 2, les plus jeunes y pensent dès qu'ils ont un pied dans la vie active.

Le modèle du crédit à la française est sécurisé

L'emprunt en France reste extrêmement sécurisé et fait donc de l'achat immobilier un placement sûr. En effet, quand une personne achète un bien immobilier, elle doit dans 99% des cas souscrire une assurance emprunteur qui la couvrira elle, ainsi que son ou sa conjointe en cas de décès, invalidité, incapacité temporaire de travail. En d'autres termes, si l'emprunteur ne peut plus rembourser son crédit pour l'une de ces 3 raisons c'est l'assurance qui prend le relais.

Acheter sa résidence principale est souvent plus rentable que de la louer

Nous avons en effet étudié la rentabilité d'une acquisition immobilière pour une résidence principale de 70m² dans 36 grandes villes de France par rapport à une location. Nous constatons qu'il faut rester dans le bien 2 ans et 8 mois en moyenne pour être précis pour que l'opération soit amortie. Toutefois, cette moyenne augmente fortement dans les zones les plus tendues telles que Paris, Bordeaux et Lyon, villes où les prix ont augmenté de manière rapide l'année dernière. Ainsi, à Paris il faudra habiter le logement plus de 11 ans et 7 mois pour s'y retrouver financièrement par rapport à une location. Même constat à Bordeaux où les prix ont progressé de plus de 13,6% en un an selon le baromètre LPI/SeLoger. A Lyon, il faudra 9 ans aux propriétaires pour s'y retrouver financièrement. Mais pas de panique, 2018 est tout de même la meilleure année depuis 5 ans (exception faite

de 2016) puisqu'en 2014, il fallait rester en moyenne 5 ans dans son logement pour que l'achat soit plus intéressant que la location contre moins de 3 ans aujourd'hui. Cela grâce à la baisse des taux immobilier. En effet en 2018, les taux immobiliers sont restés à un niveau exceptionnellement bas, battant presque les records de 2016 ! Il faut donc se rassurer, il fait toujours bon acheter en France et les voyants restent au vert.

Impôts locaux, la douloureuse

Le Gouvernement a annoncé que 80% des contribuables (propriétaires comme locataires) seront exonérés de la taxe d'habitation d'ici 2020. Une bonne nouvelle pour les foyers concernés mais cette mesure pourrait alourdir une autre taxe, payée, elle, uniquement par les propriétaires : la taxe foncière. Nous avons récemment étudié le poids de cette taxe en la comparant à une mensualité de crédit immobilier. Et la note est déjà salée dans certaines villes où elle représente 2 mensualités de prêt en plus par an (Le Havre, Saint-Etienne ou Nîmes). Il ne faudrait donc pas que la suppression de la taxe d'habitation soit compensée par une hausse de la taxe foncière ce qui pénaliserait encore une fois les propriétaires....

Quid du prélèvement à la source pour le crédit immobilier ?

Le 1^{er} janvier 2019 marque le top départ du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu. Les banques n'ont aucune raison ni aucun intérêt à modifier leurs critères. Elles continueront donc de prendre en compte les salaires nets avant impôts, figurant également sur les feuilles de paie.