

On parle cash – épisode 1 : Crédit habitat

Speaker : Bienvenue dans On parle cash, le podcast qui répond clairement aux questions économiques que vous vous posez. Alors, on vous a demandé...

Invité 1 : Je commence à mettre pas mal de côté parce que j'ai envie d'acheter assez jeune un bien immobilier. Par contre, c'est un domaine dans lequel j'ai beaucoup, beaucoup de questions et très peu de certitudes. Je ne sais pas si je dois attendre que les taux baissent, quel apport est nécessaire pour que je puisse acheter ?

Invitée 2 : J'aurais envie d'acheter, surtout que j'ai l'exemple de mes parents qui ont acheté quand même assez tôt. Ce n'est pas la même génération, mais quand même. L'idée me trotte dans la tête, mais j'attends d'être vraiment stable pour pouvoir acheter.

Speaker : Je m'appelle Lucille, je travaille à la Banque de France depuis 10 ans. Et dans cet épisode, on s'interroge. C'est quand le bon moment pour acheter sa résidence principale ? Dans la décision d'acheter sa maison ou son appartement, il y a plein de choses qui rentrent en compte. D'abord, il y a l'envie de devenir propriétaire, pour se construire un patrimoine, peut-être pour le transmettre plus tard, ou juste, parce qu'on se dit, plutôt rembourser un crédit que payer un loyer.

Invité 3 : J'ai peur parce que je n'ai pas envie d'être dépendant toute ma vie d'un prêt. Aurel San disait « Tu as besoin d'une voiture pour aller travailler et tu passes toute ta vie à travailler pour rembourser la voiture que tu viens de payer. » Et d'un côté c'est vrai et ça me fait un peu peur pour l'immobilier.

Speaker : Bref, c'est une décision très personnelle. Ensuite, il y a nos moyens, nos revenus, notre épargne, qu'on va mettre en face de ce que ça coûte. C'est là qu'interviennent le prix et bien sûr, les taux des crédits immobiliers. Enfin, il y a le long processus de recherche pour trouver l'endroit idéal. Ça peut prendre des mois. Et pendant ce temps, les prix peuvent varier, et les taux aussi. Et c'est stressant. Est-ce qu'on doit se dépêcher d'acheter parce que les prix risquent de monter ? Ou est-ce qu'on doit prendre son temps parce qu'on entend dire que les taux vont baisser ?

Invité 3 : J'espère, parce que souvent c'est ce qui marche avec les marchés, ça marche par l'optimisme, il faut être optimiste pour que les taux diminuent, donc je suis optimiste.

Speaker : Déjà, il faut savoir qu'on ne peut pas gagner sur tous les tableaux. Profiter de prix jugés bas et de taux estimés faibles, c'est compliqué. Concrètement, quand les taux baissent, les prix montent. C'est ce qui s'est passé pendant une dizaine d'années, entre 2010 et 2022. A l'inverse, quand les taux montent, les prix baissent, même si ça prend un peu de temps. C'est ce qui se passe depuis 2023. Et je vais vous expliquer pourquoi. C'est juste une histoire d'offres et de demandes. Si les taux d'intérêt des crédits augmentent, emprunter est plus cher, et moins de personnes ont accès à un financement. La demande de biens baisse, alors

qu'il y en a toujours autant à vendre. Les acheteurs ont plus de choix, peuvent être plus regardants et peuvent négocier. Face à des acquéreurs plus rares et plus exigeants, les vendeurs deviennent prêts à céder leurs biens à des prix plus faibles. Bref, les prix baissent. Certes, certes, me direz-vous, mais quand on se rappelle que les taux étaient proches de 1% en 2019 ou 2020, on a l'impression d'être passé à côté d'une opportunité.

Invité 1 : Je trouve ça injuste que moi, je n'y ai pas eu accès. J'étais trop jeune pour investir au moment des taux bas. Et du coup, moi, je me retrouve avec des taux hyper élevés. Alors, je suis jeune, je viens d'entrer dans la vie active et j'ai envie de commencer à essayer d'investir dans l'immobilier. Et je ne peux pas alors que je vois mes aînés de 4-5 ans qui ont pu le faire.

Speaker : Pour relativiser ce sentiment, rien de tel que des statistiques. D'abord, il faut savoir que la moitié des nouveaux crédits à l'habitat en 2024 est au bénéfice de primo-accédants, c'est-à-dire des personnes qui deviennent propriétaires pour la première fois. C'est plus qu'en 2019 ou 2020. Ensuite, pendant la période de baisse des taux, la proportion des ménages français propriétaires de leur résidence principale ne s'est pas envolée. Elle est restée stable, un peu en dessous de 60%. Enfin, durant cette période, les ménages se sont beaucoup endettés. Les montants empruntés étaient plus importants parce que les biens étaient plus chers et parce que c'était moins intéressant d'aller puiser dans son épargne rémunérée alors qu'on pouvait emprunter à des taux faibles. Pour limiter les mensualités, la durée des crédits s'est allongée pour étaler les remboursements dans le temps. Et quand on emprunte plus longtemps, on paye plus d'intérêts. À tel point qu'en 2022, pour prévenir un endettement excessif des ménages, parce que malheureusement, personne n'est à l'abri des accidents de la vie, le Haut Conseil de la Stabilité Financière a décidé de renforcer les conditions dans lesquelles les banques octroient des crédits immobiliers.

Invitée 4 : J'entends des gens autour de moi me dire que c'est plus difficile aujourd'hui d'emprunter parce qu'il y a plus de conditions. Par exemple, j'ai une amie qui voulait emprunter et en fait, elle a vu que c'était hyper galère pour elle avec très peu d'apport.

Speaker : Condition 1. Chaque mois, on ne peut pas dépenser plus de 35% de nos revenus pour rembourser un crédit. Condition 2. Un crédit ne peut pas excéder 25 ans. Les banques ont tout de même une certaine marge de flexibilité pour appliquer ces critères. Ce n'est pas une décision très populaire, mais c'est une décision protectrice.

Pour terminer, si jamais vous vous lancez dans l'aventure de l'accès à la propriété et que les taux baissent, il existe la possibilité de renégocier son crédit. À des périodes de forte baisse des taux, par exemple en 2015, les rachats et renégociations de crédit ont représenté jusqu'à un tiers des nouveaux crédits.

Alors c'est quand le bon moment pour acheter sa résidence principale ? C'est quand on sait qu'on veut acheter, qu'on pense qu'on a les moyens de le faire, et qu'on trouve une banque qui est d'accord pour nous prêter de l'argent pour financer un bien dans lequel on se projette. Dans tout investissement, il y a un risque. Il existe des règles pour limiter le risque qu'on ne puisse pas rembourser son crédit, et le risque d'acheter un bien qui pourrait perdre ou

prendre de la valeur existe. Mais personne ne peut prédire le futur. Cet épisode a été réalisé avec l'aide de la Direction des statistiques de la Banque de France, que je remercie. Si vous avez aimé cet épisode, n'hésitez pas à vous abonner au podcast, à nous laisser des commentaires et des étoiles. Pour le prochain épisode d'On parle cash, on attend vos questions économiques par message sur le compte Instagram de la Banque de France ou par e-mail à podcasts@banque-france.fr.