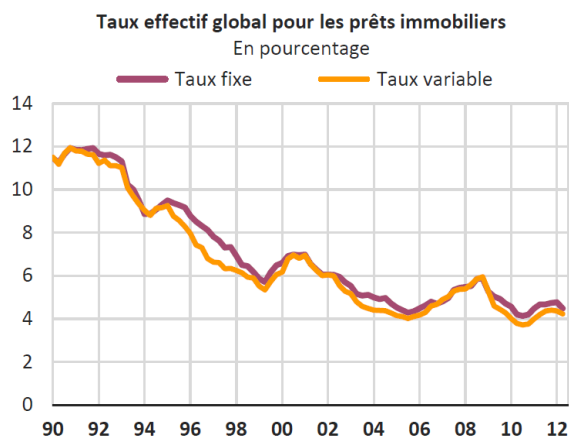


# En 20 ans, le pouvoir d'achat immobilier des Français a augmenté de 31%

Face à la baisse des taux des crédits immobiliers, il est intéressant d'analyser l'évolution du marché entre aujourd'hui et il y a 20 ans. Les ménages ont largement profité d'une baisse spectaculaire des taux. **En 2020, les acquéreurs de l'Hexagone peuvent emprunter 31% de plus qu'en 2000.** En 20 ans, la capacité d'emprunt d'un ménage français a augmenté de 97 000 euros. CREDIXIA revient sur les événements qui ont marqué ces 20 dernières années.

## La situation économique au début des années 2000

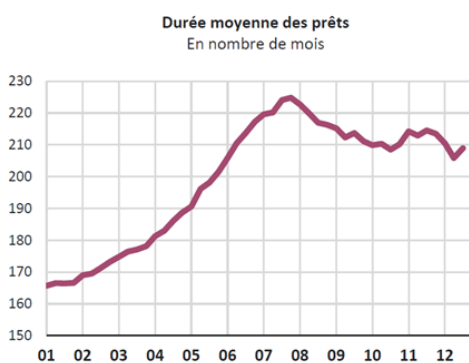


Source : Banque de France

Au cours des années 90, les taux de crédit baissent fortement provoquant ainsi des conditions d'emprunt favorables dès le début des années 2000. Cette situation économique est une chance pour les emprunteurs souhaitant acquérir un bien immobilier. De plus, la demande immobilière reste soutenue par une politique d'inflation contrôlée valorisant encore plus les taux du moment. A cette période, la durée des emprunts commence à s'allonger ce qui permet d'atténuer les mensualités des souscripteurs. Avec une tendance des prix en faveur des propriétaires mais aussi profitable aux investisseurs, l'idée est de réaliser une plus-value sur son bien quelques années plus tard afin de couvrir l'ensemble des coûts liés à l'acquisition.

Dès les années 2000, les conditions d'emprunt sont très avantageuses avec une tendance des prix à la hausse. Le choix d'acheter plutôt que louer est la bonne solution pour les ménages solvables. Par la suite, et ce jusqu'en 2020, les taux n'ont cessé de diminuer provoquant une brusque remontée des prix de l'immobilier. **Certaines villes comme Paris, ont vu le prix du m<sup>2</sup> dans l'ancien accroître de 248%, passant de 2 740€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2000 à 9 890€ au 2<sup>ème</sup> trimestre 2019.**

## Du jamais vu en 20 ans !



Source : Observatoire Crédit Logement / CSA

En 20 ans, le taux moyen du crédit immobilier est passé de 6,5% en 2000 à 1,13 % en janvier 2020 selon l'Observatoire du Crédit Logement, soit une diminution de 5,37 points. **La capacité d'emprunt est ainsi passée de 215 000 euros à 312 000 euros en vingt ans soit un gain de pouvoir d'achat de 31%.** Tout au long des années 2000, les taux sont restés à un niveau extrêmement bas. Depuis, ils n'ont cessés de chuter passant même sous la barre des 1%. Les durées des emprunts, quant à elles, n'ont fait que s'allonger, permettant ainsi aux emprunteurs, d'alléger leurs mensualités. Cette tendance a permis à de nombreux ménages avec des revenus modestes de devenir propriétaires. De fait, la demande immobilière a fortement augmenté provoquant l'accroissement des prix de l'immobilier.

## Etude de cas : Que puis-je emprunter en 2020 vs 2000 ?

En 2000, un couple de trentenaire empruntant 215 000€ sur 15 ans **avec un taux fixe (hors assurance) de 6% devait rembourser par mois pour cet emprunt une mensualité de 1814 € / mois.**

Si le couple gardait le crédit pendant 15 ans, le coût des intérêts du crédit immobilier représentait 111 572 €.

Ce même couple en 2020, pour un emprunt de 215 000 € sur 15 ans, **obtient un taux fixe à 0,55% (hors assurance). La mensualité passe à 1245 € / mois soit une économie de 569 € par mois.** Et, le coût des intérêts n'est plus que de 9041 € soit un gain sur le coût des intérêts de 102 531 €.

En 2020, le même couple, à mensualité et durée égales, obtient un prêt de 312 000 euros soit un gain de pouvoir d'achat de 31% en 20 ans.

Première conséquence de la baisse des taux, les revenus nécessaires pour une même somme empruntée ont baissé de près de 32% en vingt ans. **En 2000, il fallait 5442 euros nets par mois pour pouvoir emprunter 215 000 euros contre 3735 euros aujourd'hui.**

Mécaniquement, **le coût du crédit immobilier pour un prêt de 215 000 euros a considérablement chuté, il a été divisé par 12 en 20 ans, passant de 111 572 euros en 2000 à 9041 euros en 2020.** Automatiquement, la mensualité du crédit recule. L'emprunteur réalise une économie de 569 euros par mois. En effet, la mensualité représente 1245 euros aujourd'hui contre 1814 euros / mois en 2000.

Selon l'Observatoire du Crédit Logement, les ménages les plus jeunes sont ceux qui empruntent sur les durées plus longues puisque 62.5% des moins de 35 ans recourent à des crédits d'une durée supérieure à 20 ans.

**Si nous reprenons notre étude de cas, en 2020, notre couple peut donc emprunter 315 000 € sur 15 ans (à mensualité égale par rapport à 2000) et s'il emprunte sur 25 ans, le montant du prêt s'élève à 465 000 € !**

Néanmoins, depuis les nouvelles recommandations du HCSF en décembre dernier, les banques ont décidé de resserrer leurs conditions d'octroi de crédit immobilier dès 2020 notamment sur la durée maximum de crédit (ne pas dépasser 25 ans) et le taux d'endettement à 33% y compris dans le cadre de l'achat d'un investissement locatif.

Il faut retenir que près d'1 français sur 3 rembourse actuellement un crédit immobilier ce qui se traduit par un léger recul depuis 2018. Avec ces nouvelles conditions déjà mises en place par la majorité de nos banques partenaires, on estime qu'environ 10% des emprunteurs actuels seront exclus du système bancaire.

## Que nous annonce l'année 2020 ?

Les taux historiquement bas, alimentés par les politiques monétaires accommodantes des banques centrales européennes, sont une véritable aubaine pour les emprunteurs. Grâce à la faiblesse des taux actuels et de l'allongement de la durée de l'emprunt, la demande immobilière est au beau fixe et de nombreux ménages, même les moins aisés, font le choix de devenir propriétaires face à une offre de logement irrégulière. Si vous envisagez un projet immobilier ou de construction, le moment est venu de passer à l'action. En effet, l'évolution des taux de crédit immobilier actuel est favorable. Cette information reste aussi valable pour toute personne souhaitant renégocier, racheter ou regrouper ses crédits. Le marché actuel permet de réels gains et les banques détiennent encore un portefeuille clients important. De plus, la BCE a annoncé maintenir son taux directeur au plus bas jusqu'à la fin de l'année 2022, voire même au-delà, tout en gardant un rythme de l'inflation guère au-dessus de 1.3%. La reconduction du prêt à taux zéro (PTZ) en 2020 est une excellente nouvelle !

## Taux immobiliers actuels chez CREDIXIA

<b>Barème des meilleurs taux immobilier actuels</b>		
Durée du prêt	Meilleur taux fixe	Mensualité*
<b>7 ans / 84 mois</b>	0,25 %	120,10 €
<b>10 ans / 120 mois</b>	0,35 %	84,81 €
<b>15 ans / 180 mois</b>	0,55 %	57,89 €
<b>20 ans / 240 mois</b>	0,80 %	45,10 €
<b>25 ans / 300 mois</b>	1 %	37,91 €

\* Mensualité hors assurance pour 10 000 € de Capital emprunté

A propos de CREDIXIA – [www.credixia.com](http://www.credixia.com)

Depuis 1999, CREDIXIA, courtier en prêt immobilier, propose un ensemble de services et de solutions pour faciliter l'obtention d'un crédit immobilier aux emprunteurs. À l'origine du concept sur la gratuité des honoraires, CREDIXIA reste fidèle à sa promesse avec une formule sans frais de courtage, c'est à dire gratuite, pour les particuliers. Les services sont accessibles à partir du site Internet ou dans l'une des 5 agences en IDF. CREDIXIA est indépendante de toutes institutions financières. CREDIXIA propose également des solutions pour les crédits professionnels et les rachats de crédits, et, grâce à sa filiale INIXIA, tous les emprunteurs bénéficient d'une assurance de prêt au meilleur rapport qualité-prix.