

REMONTÉES DES TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS

Il ne faut pas confondre les moyennes actuelles des taux proposés par les établissements de crédits, (à savoir :

- **1,35%** sur **15 ans** (1,06% en déc. 2021, soit 0,29% d'augmentation)
- **1,50%** sur **20 ans** (1,22% en déc. 2021, soit 0,28% d'augmentation)
- **1,62%** sur **25 ans** (1,41% en déc. 2021, soit 0,21% d'augmentation)

et les bons taux* moyens obtenus par les courtiers en crédits immobiliers.

LES NORMES HCSF ONT EXCLU UNE PARTIE DES FRANÇAIS

Un resserrement sur le marché du crédit immobilier a eu lieu depuis plusieurs mois du fait des normes HCSF : les **primo-accédants aux revenus modestes** (ceux auprès desquels les banques demandent de plus en plus d'apport !?) ainsi que les **investisseurs locatifs** se voient refuser de plus en plus l'accès au financement de leur projet immobilier.

Les investisseurs se heurtent à ces normes HCSF qui imposent le respect d'un **endettement** à 35% maximum assurances comprises avec une méthode de calcul « classique » et donc très pénalisante, **au détriment du reste à vivre** qui avait et aurait toujours tout son sens pour les profils à hauts revenus...

DES TENSIONS SUR LES « PASSOIRES THERMIQUES »

La **loi Climat** entre en vigueur avec le **gel des loyers pour les logements** (à usage de Résidence Principale) **de catégorie G et F à compter du 25/08/2022.**

Les banques s'adaptent à cette réglementation : si vous présentez un dossier aujourd'hui avec un logement classé G en vue de le louer, la banque va imposer et inclure au plan de financement les devis pour les travaux de rénovation, alourdissant ainsi le taux d'endettement (cf normes HCSF !).

L'ENVIRONNEMENT DU CRÉDIT IMMO MALGRÉ TOUT FAVORABLE !

Des banques davantage réactives pour certaines, des taux* qui restent historiquement très attractifs et une **assurance emprunteur bientôt résiliable à tout moment** (nous ferons jouer la concurrence), tout comme un raccourcissement du « droit à l'oubli », nous y reviendrons très prochainement ☺

TAUX* MOYENS DES COURTIER

Après négociations :

- . **1,09%** sur **15 ans**
- . **1,21%** sur **20 ans**
- . **1,39%** sur **25 ans**

Pour les top profils ou pour une communication marketing :

- . de **0,92%** à **0,65%** sur **15 ans**
- . de **1,07%** à **0,78%** sur **20 ans**
- . de **1,22%** à **1,04%** sur **25 ans**

En conclusion :

Nous pouvons lire ou entendre de grosses différences de taux et nous pouvons en parler !

Votre courtier sélectionnera pour vous la **meilleure offre globale** en fonction de toutes les **caractéristiques** de votre dossier (revenus, apport, projet, âge, lieu d'investissement, composition du foyer, diagnostic de performance énergétique...) et de vos **attentes** (à court, moyen et long terme).

Le taux de crédit est un élément principal du coût de votre emprunt mais ce n'est pas le seul : les **assurances** sont une partie très importante aussi, les différents frais bancaires etc...

Dans un contexte haussier des prix de l'immobilier et des taux de crédit, **il est important de bien se faire conseiller** sur une **capacité d'achat** et une **future mensualité probable** (assurances comprises) afin de **prévoir de manière prudente** votre 1^{er} poste de dépense sans doute : **vos futur logement !**