

BEVOUAC

18 avril 2023

Acheter sa résidence principale : un rêve de plus en plus inaccessible

Prix au plus haut, remontée des taux et durcissement des conditions d'accès au crédit : il n'a jamais été aussi compliqué d'acheter sa résidence principale. Bevouac, spécialiste de l'investissement locatif « clé en main » dans l'ancien, a observé que près de 65% des investisseurs faisant appel au service d'investissement, étaient eux-mêmes locataires. Ce nouveau phénomène a un nom : le « parcours résidentiel inversé ».

Un pouvoir d'achat qui s'érode

Sans surprise, la première cause de la baisse du pouvoir d'achat des candidats acquéreurs est imputable à la flambée des taux de crédit. Ils ont plus que doublé en douze mois : 1,05% sur 20 ans en janvier 2022, 2,50% en janvier 2023 et légèrement supérieurs à 3% actuellement.

	Janvier 2022	Janvier 2023	Avril 2023
	Augmentation des taux, sans forte baisse des prix		
Scénarios	Taux d'emprunt sur 20 ans à 1,05% et stabilité des prix de l'immobilier	Taux d'emprunt sur 20 ans à 2,5% et baisse de -1,2% des prix de l'immobilier	Taux d'emprunt sur 20 ans à 3,14% et baisse de -2,17% des prix de l'immobilier
Salaire foyer (€ net)	120 000 €	120 000 €	120 000 €
Mensualité maximale (taux endettement 35%)	3 500 €	3 500 €	3 500 €
Taux nominal d'emprunt 20 ans	1,05%	2,50%	3,14%
Taux d'assurance	0,20%	0,20%	0,20%
Capacité d'emprunt (€)	731 000 €	640 400 €	605 300 €
Evolution des prix par rapport à janvier 2022		-1,20%	-2,17%
Prix/m ² moyen à Paris (€/m ²)	10 403 €	10 278 €	10 177 €
Surface achetable (m ²)	70 m ²	62 m ²	59 m ²
Perte de surface (m ²)		-8 m ²	-10,8 m ²

Sources : Meilleursagents ; Notaires de Paris ; Observatoire crédit logement/CSA ; Meilleurtaux

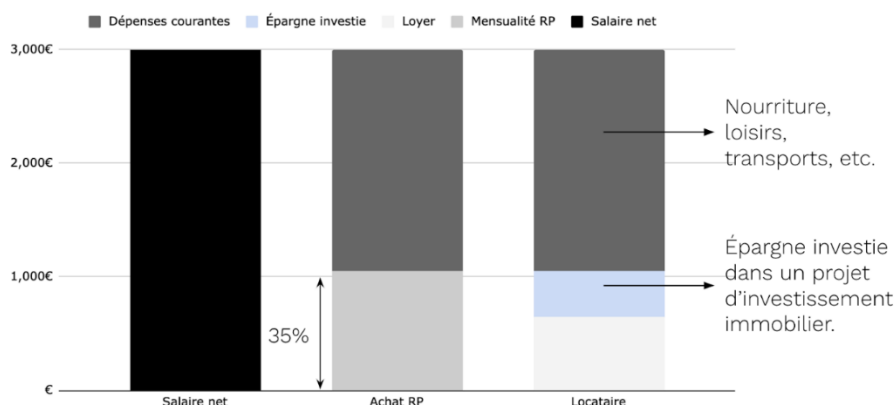
« L'exemple de Paris est révélateur ; alors même que les prix ont légèrement baissé, la forte hausse des taux a entraîné une perte de surface achetable de 8 m² en un an, pour un couple d'emprunteurs aisés, avec un salaire net de 120 000 €. Avec l'équivalent d'une chambre en moins, c'est tout un projet de vie qui tombe à l'eau », explique Martin Menez, président de Bevouac.

Scénarios	Hypothèse 1	Hypothèse 2
	Augmentation des taux avec forte baisse des prix	
	Taux d'emprunt sur 20 ans à 3,5% et baisse de -20% des prix de l'immobilier	Taux d'emprunt sur 20 ans à 4% et baisse de -23% des prix de l'immobilier
Salaire foyer (€ net)	120 000 €	120 000 €
Mensualité maximale (taux endettement 35%)	3 500 €	3 500 €
Taux nominal d'emprunt 20 ans	3,50%	4,00%
Taux d'assurance	0,20%	0,20%
Capacité d'emprunt (€)	586 700 €	562 100 €
Evolution des prix par rapport à janvier 2022	-20,00%	-23,00%
Prix/m ² moyen à Paris (€/m ²)	8 322 €	8 010 €
Surface achetable (m ²)	70 m ²	70 m ²
Perte de surface (m ²)	0	0

Pour que les ménages retrouvent un pouvoir d'achat identique à celui de janvier 2022 avec des hypothèses de hausses des taux de crédit 3,5% et 4%, il faudrait que les prix moyens de l'immobilier parisien chutent respectivement de -20% et -23%. Une hypothèse hautement improbable lorsque l'on sait qu'ils n'ont perdu que -1,6% en un an (source : Notaires de Paris). Preuve, s'il en était besoin, que pour devenir propriétaire dans la capitale, il est souvent nécessaire de se tourner vers l'investissement locatif.

Utiliser son épargne en restant locataire

S'il devient de plus en plus compliqué d'accéder à la propriété, un patrimoine peut tout de même être constitué, tout en restant locataire de sa résidence principale. Par exemple, en utilisant le delta entre la mensualité d'un crédit et le loyer payé pour investir dans l'immobilier locatif.



« L'essor de la culture de l'usage, au détriment de celle de la propriété, a contribué à démocratiser le phénomène de « parcours résidentiel inversé ». S'il est toujours aussi important de se créer un patrimoine, qui pourra servir de complément de retraite, cela ne passe plus obligatoirement par l'acquisition de sa résidence principale », complète Martin Menez.

À propos :

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France. www.bevouac.com