



Ecole de Commerce de Lyon

**Les nouvelles réglementations
bancaires empêchent-elles
l'accès à la propriété ?**

Tom MAGNET, étudiant à l'école de commerce de Lyon, Bachelor of business 2^{ème} année

Je remercie l'ensemble de l'équipe ALTERYS qui m'a transmis sa passion pour l'immobilier, plus particulièrement Monsieur BIZE pour son accompagnement quotidien tout au long de mon initiation au métier de l'immobilier, Monsieur GUENEAU pour les nombreuses formations professionnelles qui m'ont permis d'enrichir mes connaissances sur le marché de l'immobilier.

Je tiens à remercier également tous les professeurs de l'Ecole de Commerce de Lyon et son directeur, Monsieur DIAZ pour la qualité de leurs enseignements et leurs encouragements.

Table des matières

Avant-propos	4
Introduction	5
Chapitre 1 : Les primo-accédants sur le marché de l'immobilier ...	6
Propriétaires et locataires.....	6
<i>Les avantages de la location</i>	6
<i>Les avantages de la propriété</i>	7
<i>Part des propriétaires et des locataires en France et</i> <i>commentaires sur l'évolution</i>	9
Le marché immobilier et son évolution	11
<i>Le marché de l'ancien</i>	11
<i>Le marché du neuf</i>	12
Les primo-accédants	13
Chapitre 2 : Le financement de l'immobilier et les nouvelles réglementations bancaires	16
Les différents types de crédit immobilier	16
<i>Le prêt à taux zéro</i>	16
<i>Le prêt à l'accession sociale</i>	20
L'histoire du crédit immobilier	22
La réglementation bancaire	24
<i>Le comité de Bâle</i>	24
<i>L'apport</i>	25
<i>La loi Neiertz</i>	25
Le coût d'un prêt immobilier	26
Les banques spécialisées dans la primo-accession	30
L'Etat et le primo-accédant	31
Conclusion	32
Annexe I : L'interview conseillère financière crédit foncier	33
Bibliographie	36

Avant-propos

Les nouvelles règlementations bancaires empêchent-elles l'accès à la propriété ?

Hypothèse 1 : Le prix de l'immobilier a énormément évolué depuis les 10 dernières années, beaucoup plus que l'évolution des salaires. Ainsi, les propriétaires des années 90 ont vu leur patrimoine augmenter aussi rapidement que le prix de l'immobilier. En revanche, les primo-accédants subissent davantage la hausse des prix de l'immobilier car leurs salaires ont évolué beaucoup moins vite. Ce point-là pourrait-il en partie expliquer les difficultés de la primo-accession ?

Hypothèse 2 : Les nouvelles règlementations bancaires ont pour effet de limiter les prêts et donc d'endurcir les conditions liées à l'emprunt immobilier. Les primo-accédants étant les plus fragiles au niveau de leurs conditions d'emprunt, on peut se demander si la réglementation bancaire est à l'origine de la baisse des primo-accédants.

Depuis plus d'un an, je travaille dans une agence immobilière et cette expérience professionnelle m'a permis de constater les difficultés auxquelles sont confrontés les primo-accédants lorsqu'ils souhaitent effectuer un emprunt auprès d'un établissement de crédit. Je me suis donc demandé si les banques ne limitaient pas les prêts aux primo-accédants par crainte d'un non-paiement (comme c'était le cas entre 2003 et 2007 aux États-Unis). C'est donc tout naturellement que j'ai choisi cette problématique pour mon mémoire.

Introduction

"La propriété est un droit antérieur à la loi, puisque la loi n'aurait pour objet que de garantir la propriété" **Frédéric BASTIAT**

Le droit à la propriété est un droit fondamental de l'homme. Or, depuis une quinzaine d'années, de moins en moins de personnes accèdent à la propriété.

Depuis la loi du 13 juin 1941, les Etats et les organismes bancaires réorganisent la profession bancaire. La plupart des banques est à l'initiative du financement de la propriété privée.

Ces nouvelles réglementations ont donc un poids considérable sur le marché immobilier.

Depuis la crise économique de 2008, les banques ont durci leurs conditions d'emprunt immobilier.

Nous nous posons donc la question : la réglementation bancaire serait-elle à l'origine de la baisse du nombre de primo-accédants en France, ou bien serait-ce la conséquence de l'augmentation du prix de l'immobilier ?

Pour répondre à cette question, nous allons tout d'abord étudier le marché de l'immobilier pour comprendre la place des primo-accédants dans celui-ci. Puis nous allons analyser les relations entre le marché de l'immobilier et les crédits.

I) Les primo-accédants sur le marché de l'immobilier

1.1 Propriétaires et locataires

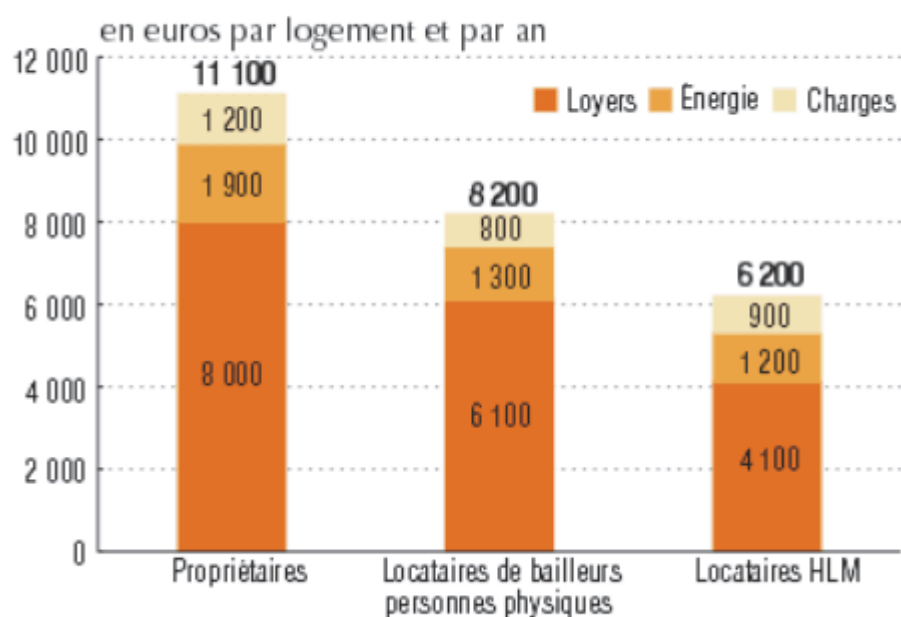
1.1.1 Les avantages de la location

Sur ce graphique présentant les dépenses courantes moyennes par logement, on compare le coût du logement pour un propriétaire et pour un locataire.

On peut observer que le coût du logement dans la location simple est 25% plus faible, et dans la location de loyer modéré (HLM) 50% moins cher.

Le premier avantage de la location est donc le coût du logement.

Dépenses courantes en moyenne par logement selon la filière en 2009



Source : SOeS, compte du logement 2009.

Aussi, la location permet de changer de logement plus rapidement sans avoir à faire les démarches de vente qui peuvent prendre 3 mois (de la date de signature du compromis à l'acte authentique) si le vendeur a trouvé un client dès la mise en vente.

Léonidas, STAVRIDIS. (1973). *Souhaite-t-on être propriétaire ou locataire de son logement* ? Economie et statistique.

En réalité, une vente s'effectue en moyenne en 86 jours comme nous l'explique le journal Le Point.

Les délais de vente s'allongent



Source : Le point

Pour quelles raisons ?

Depuis 2009, Les acquéreurs sont moins nombreux sur le marché immobilier, et ils le savent. Ils en profitent donc pour prendre plus de temps pour négocier.

Aussi, dans une location, le locataire n'a pas à se soucier de certaines charges de copropriété établies lors des procès-verbaux d'assemblée générale qui se tiennent chaque année. On peut prendre comme exemple : les ravalements de façades, la remise aux normes de l'isolation de l'immeuble, les travaux de rénovation ... Mais c'est aussi une économie faite sur certaines taxes comme la taxe foncière qui est payée uniquement par le propriétaire.

1.1.2 Les avantages d'être propriétaire

Être propriétaire c'est pouvoir se constituer un patrimoine. À l'inverse de la location, un patrimoine immobilier sert avant tout à ne pas perdre d'argent dans les dépenses en logement. Dans la location, le coût du logement est reversé à un tiers, alors que lorsque l'on est propriétaire, on paye son propre logement. L'argent nous appartiendra toujours et sera reversé à la famille lors de l'héritage. Le patrimoine immobilier peut aussi être revendu et constitue donc un capital pour le propriétaire. La propriété permet de ne plus avoir de charge de loyer une fois le prêt totalement terminé. Dans la location, on dépend du propriétaire du logement.

Jean Claude DRIANT. (2006). *A quoi sert l'accession à la propriété.*

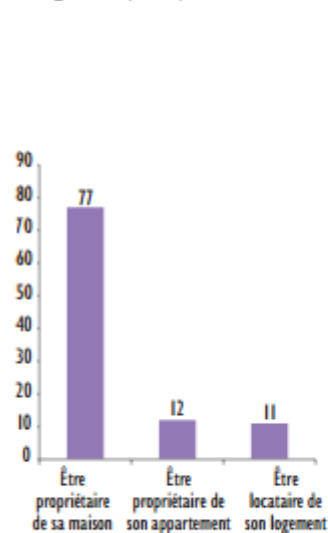
Être propriétaire c'est investir dans un actif qui peut évoluer au fil du temps et qui permet de faire une « affaire » lorsque les prix de l'immobilier explosent comme sur les 15 dernières années.

On peut en déduire que sur une vision à court et moyen termes, la location est plus intéressante, mais sur une vision à long terme c'est le fait d'être propriétaire qui devient intéressant.

Il est important de devenir propriétaire le plus tôt possible pour ainsi bénéficier des avantages de la propriété.

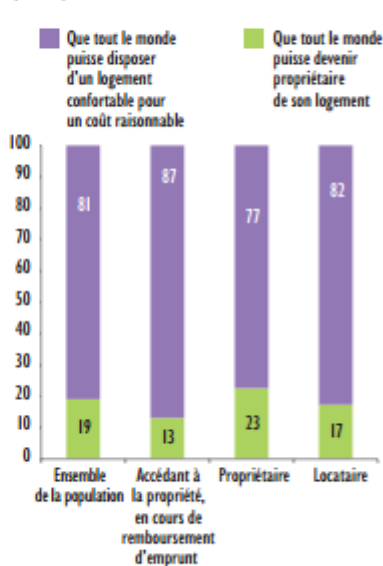
LE RÊVE DE POSSÉDER SA MAISON CÈDE LE PAS AU SOUHAIT QUE CHACUN PUISSE ACCÉDER À UN LOGEMENT CONFORTABLE ET À UN COÛT RAISONNABLE

La situation idéale en matière de logement (en %)



Source : CRÉDOC-UNCMI, 2004.

Selon vous, qu'est-ce qui est le plus important? (en %)



Source : CRÉDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations », 2011.

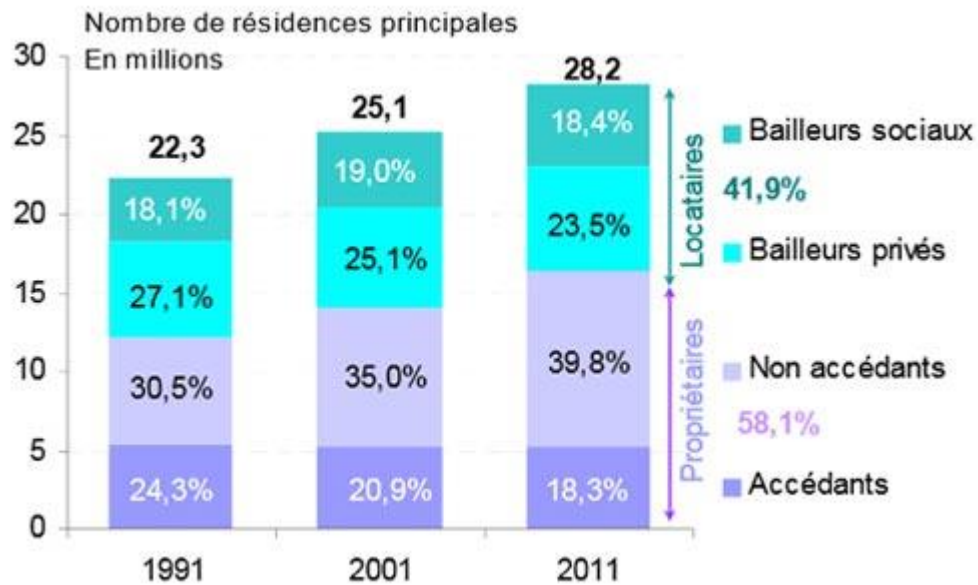
77% des français pensent que la situation idéale en matière de logement c'est d'être propriétaire. Mais est-ce un fantasme ?

On peut remarquer que paradoxalement à ce désir d'être propriétaire, 81% des français préfèrent que chacun puisse disposer d'un logement à prix raisonnable, plutôt que d'être propriétaire.

Philippe FAVARGER, Philippe THERMANN. (2002). *Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythe de l'accession à la propriété en Suisse.*

1.1.2 Part des propriétaires et des locataires en France et commentaires sur l'évolution

Maintenant que nous connaissons les raisons de l'accès à la propriété et de la location, nous allons examiner la part des propriétaires et des locataires en France.



Source : logisneuf.com

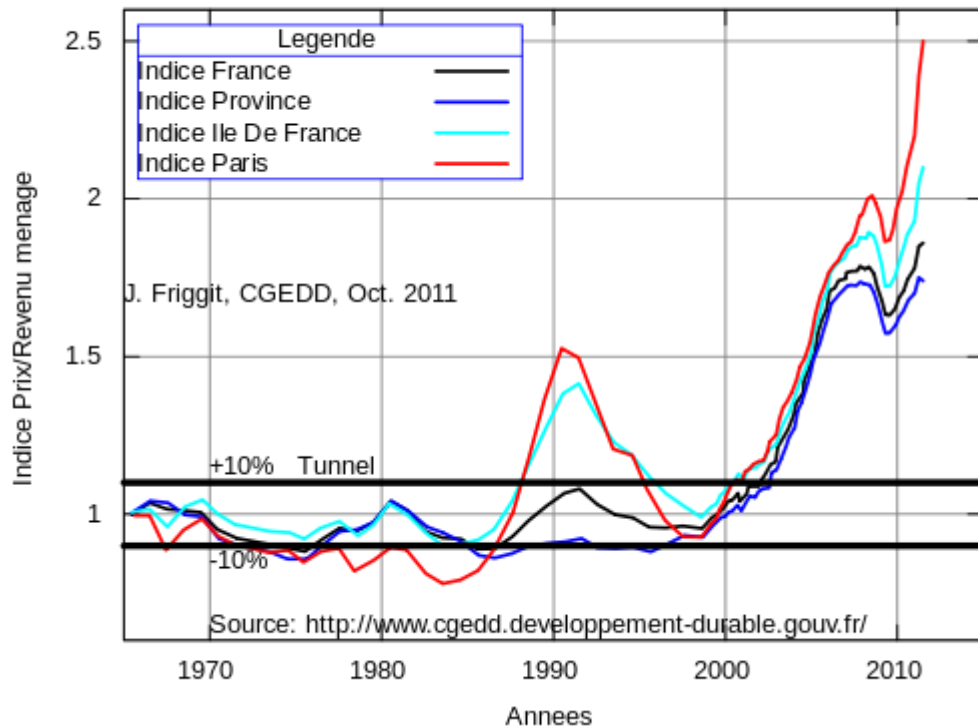
Sur ce graphique nous pouvons observer que 58.1% des français sont propriétaires de leur résidence principale et que 41.9% sont locataires.

L'évolution des propriétaires sur les 20 dernières années est de 6 points et sur les 10 dernières années de 4 points. On comprend donc qu'entre 2001 et 2011, plus de personnes ont accédé à la propriété que durant les années 1991 et 2001. La raison est exprimée dans le chapitre sur l'historique des prêts.

On observe à l'inverse, que la part de primo-accédants chaque dizaine d'années diminue de 14 points en moyenne.

On peut comprendre ce phénomène car les primo-accédants de l'année 1991 se retrouvent non-accédants lors de l'année 2001, et ainsi de suite pour l'année 2011. Mais on peut aussi l'expliquer avec l'augmentation du prix de l'immobilier.

Tunnel de J. Friggit (Octobre 2011)



En observant ce graphique, on se rend compte que les prix de l'immobilier par rapport aux revenus des ménages ont énormément augmenté sur les 15 dernières années. Le prix de l'immobilier ancien a été multiplié par 2.5 et celui des loyers par 1.6 alors que le revenu a été multiplié par 1.5. Ceci nous permet de penser qu'il est de plus en plus difficile pour un primo-accédant d'accéder à la propriété car le prix a augmenté beaucoup plus vite que le revenu. Ainsi, de plus en plus de personnes se tournent vers la location car pour eux, être propriétaire est impossible dans la conjoncture actuelle.

En 2011, il était donc plus facile d'acheter un nouveau logement pour un propriétaire qui avait acheté son appartement avant les années 2000 que pour une personne qui souhaitait accéder à la propriété. En effet, l'ancien propriétaire avait déjà constitué un patrimoine qui a évolué parallèlement aux prix de l'immobilier. En revanche, dans l'autre cas le revenu était trop faible comparé au prix de l'immobilier.

Mais pourquoi le prix de l'immobilier a augmenté à cette vitesse pendant les 15 dernières années ?

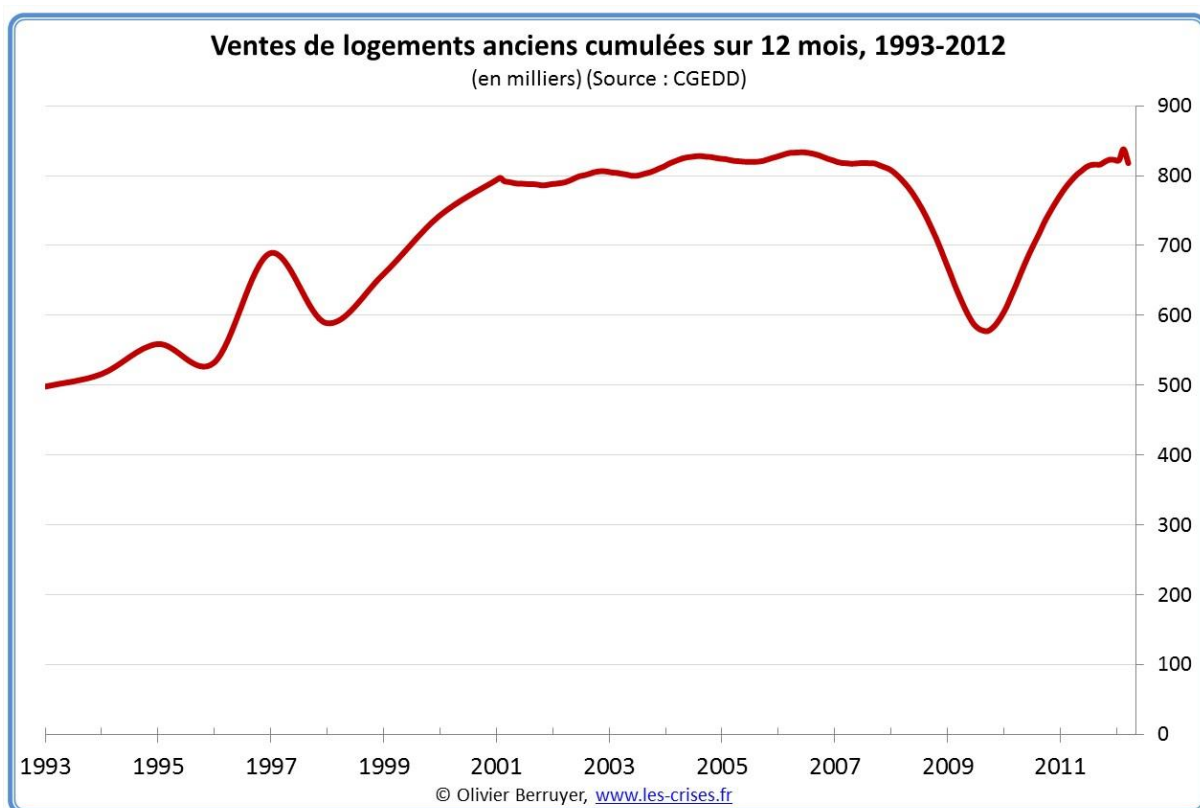
Nous allons tenter de comprendre cela dans le prochain paragraphe.

1.2 Le marché immobilier et son évolution

Pour comprendre l'évolution des prix de l'immobilier, il faut observer l'historique de ce marché.

Analysons cette évolution en observant deux secteurs primordiaux de l'immobilier : l'immobilier ancien et l'immobilier neuf.

1.2.1 Le marché de l'ancien



En observant ce graphique on peut constater la nette augmentation du nombre de ventes immobilières entre 1998 et 2008. Le nombre de ventes immobilières a augmenté de près de 40% (en passant de 590.000 ventes par an à 820.000 ventes par an). À cette époque, le nombre d'acquéreurs était beaucoup plus important que le nombre de vendeurs. Aujourd'hui, la conjoncture est inversée.

Les prix de l'immobilier sont régulés par la loi de l'offre et la demande, ainsi, plus il y a d'acheteurs pour un bien, plus le prix de l'immobilier monte. C'est la mise en compétition des acheteurs.

Nous pouvons observer sur le graphique la chute des ventes sur l'année 2008 et 2009. Cette chute nous montre bien la crise économique de 2008. Durant cette crise économique, beaucoup de personnes, et beaucoup de banques (qui avaient la maison de leurs clients en hypothèques) ont vendu leurs biens. Cela a entraîné une chute des prix de l'immobilier. On peut aussi parler d'explosion de la bulle immobilière.

Lorsque les prix de l'immobilier chutent, les propriétaires tentent de vendre leurs biens avant que leur patrimoine en soit affecté. Il s'agit donc d'un cercle vertueux qui s'est arrêté lorsque les banques ont pu recevoir de grosses subventions de l'Etat. À l'époque actuelle, il y a plus de vendeurs et moins d'acheteurs, ce sont donc les vendeurs qui sont mis en compétition. Le prix de l'immobilier commence à baisser.

1.2.2 Le marché du neuf

L'évolution du prix des terrains est à peu près similaire à celle de l'ancien. C'est donc compliqué pour les constructeurs de vendre leurs produits car les acquéreurs payent le terrain de plus en plus cher et ont un budget de plus en plus faible pour la construction.

Les constructeurs trouvent donc de nouveaux moyens pour rendre leurs biens neufs accessibles.

Par exemple, ils multiplient le nombre de lots d'un terrain pour construire plus de maisons sur celui-ci, mais avec des terrains plus petits. Les surfaces seront plus petites, donc moins chères à la vente. Cela permettra d'attirer plus d'acheteurs. Malgré cela, le nombre de ventes dans le neuf a diminué de 8% sur l'année 2013 comme nous l'explique Mr PUJADAS.

http://www.maisons-punch.com/fr/actualites.html?actu_id 4=83&actu_page 4=1

A travers ce chapitre, nous pouvons constater deux choses :

- Le prix de l'immobilier a augmenté de façon considérable durant les 15 années précédant la crise de 2008. Beaucoup d'acheteurs ont souhaité acheter pendant cette période. Dans le chapitre sur l'histoire des prêts immobiliers. (Chapitre 2.2), nous tenterons de comprendre pourquoi une masse d'acheteurs aussi importante est arrivée à cette période.

- La conjoncture du marché immobilier s'est inversé, il y a maintenant plus de vendeurs que d'acheteurs.

Les acquéreurs qui ont acheté avant les années 2000 ont vu la valeur de leurs biens augmenter considérablement. Ils ont pu constituer un patrimoine égal aux prix de l'immobilier actuel.

Il va être plus difficile d'acheter à l'époque actuelle car le prix du logement est trop élevé par rapport aux revenus des personnes souhaitant accéder à la propriété.

En regardant le budget minimum pour avoir un logement décent on peut donc se demander : Qui sont les primo-accédants, et comment financent-ils leur bien ?

1.3 Les primo-accédants

La proportion de propriétaires a tendance à progresser en France. Entre 1978 et 2010, elle est passée de 47 % à 58 %. Le nombre de nouveaux propriétaires a diminué durant les 5 dernières années pour les raisons que nous avons évoquées dans le chapitre précédent.

"Il y a cinq ans, les primo-accédants représentaient encore 40% des transactions en France: aujourd'hui, c'est à peine un tiers", souligne Fabrice Abraham, directeur général du réseau d'agences immobilières Guy Hoquet.

Alors, à qui s'adresse l'accession à la propriété aujourd'hui ?

En France, le primo-accédant est une personne âgée de 36 ans en moyenne. Comme nous l'explique la conseillère financière du crédit foncier, le primo-accédant à un revenu de minimum 2000€/mois

Comme défini sur le graphique ci-dessous, la moyenne des revenus des personnes entre 25 et 39 ans est de 18240 € soit 1520€/mois.

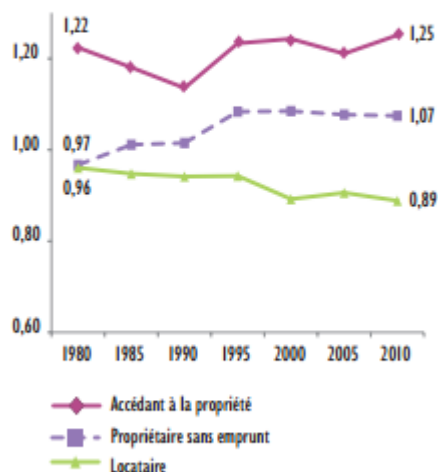
1. Revenu salarial annuel moyen en 2010 et évolution moyenne sur la période 2005-2010

	Niveau en 2010			Évolution annuelle moyenne 2005-2010 ² (%)		
	Revenu salarial	Salaires journalier	Nombre moyen de jours rémunérés	Revenu salarial	Salaires journalier	Nombre moyen de jours rémunérés
	(euros courants)		(jours)	(euros constants)		(jours)
Ensemble	19 490	64	304	1,2	0,9	0,3
Sexe						
Hommes	22 010	72	306	0,8	0,7	0,2
Femmes	16 710	55	302	1,6	1,2	0,4
Âge						
Moins de 25 ans	6 910	35	196	0,8	0,5	0,2
De 25 à 39 ans	18 240	59	311	1,0	0,8	0,2
De 40 à 49 ans	23 250	70	331	1,0	0,9	0,1
De 50 à 54 ans	24 760	73	337	0,8	0,7	0,2
55 ans ou plus	24 400	77	315	0,7	0,4	0,2

Champ : France métropolitaine, ensemble des salariés, y compris chefs d'entreprise salariés, hors salariés agricoles et apprentis-stagiaires. Source : Insee, DADS, SIASP et fichiers de paie des agents de l'État, exploitation au 1/1.

Aussi, force est de constater, que l'écart de revenus entre les propriétaires et les locataires s'écartent.

LES REVENUS DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES S'ÉLOIGNENT
Évolution des revenus relatifs des locataires, propriétaires, accédants à la propriété par rapport au revenu de l'ensemble de la population.



Source : CRÉDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations ».

Un accédant à la propriété est obligé d'avoir un revenu supérieur de 25% à la moyenne nationale pour avoir accès à la propriété.

Aussi on remarque que les revenus des locataires est 11% plus faible que la moyenne nationale, alors que ceux des propriétaires est de 7% supérieur à la moyenne.

On peut donc penser que l'accession à la propriété est aujourd'hui réservée aux revenus supérieurs à la moyenne nationale.

Regardons maintenant comment se financent les primo-accédants.

Catherine ROUGERIE, Pierre BRIANT. *Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages*

II) Le financement de l'immobilier et les nouvelles réglementations bancaires.

2.1 Les différents types de crédit immobilier :

Il existe beaucoup de prêts immobiliers. Certains sont spécialement conçus pour les primo-accédants.

2.1.1 Le prêt à taux zéro

Les bénéficiaires du prêts à taux zéro sont toutes les personnes qui n'ont pas été

Cette condition n'est pas obligatoire si l'emprunteur est :

- titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une activité professionnelle,
- ou bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH),
- ou victime d'une catastrophe (par exemple : catastrophe naturelle, technologique) ayant rendu sa résidence définitivement inhabitable (la demande doit être réalisée dans les 2 ans suivant la publication de l'arrêté constatant le sinistre).

propriétaire de leurs résidences principales au cours des 2 années précédant la demande de prêt.

Source : service-public.fr

Conditions de ressources

Le prêt à taux zéro est accordé sous conditions de ressources selon la localisation et le nombre d'occupants du logement.

<i>Revenu maximum du ménage à ne pas dépasser, selon la zone d'implantation du logement et le nombre d'occupants</i>				
Personnes occupants le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	36 000 €	26 000 €	20 000 €	18 500 €
2	50 400 €	36 400 €	28 000 €	25 900 €
3	61 200 €	44 200 €	34 000 €	31 450 €
4	72 000 €	52 000 €	40 000 €	37 000 €
5	82 800 €	59 800 €	46 000 €	42 550 €
6	93 600 €	67 600 €	52 000 €	48 100 €
7	104 400 €	75 400 €	58 000 €	53 650 €
8 et plus	115 200 €	83 200 €	64 000 €	59 200 €

Source : *service-public.fr*

Conditions liées au logement

Le logement doit devenir la résidence principale de l'acheteur au maximum 1 an après la l'achat du bien neuf ou la fin des travaux dans le cas d'achat d'immobilier ancien.

Le logement ne peut pas être loué tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé, sauf situation spécifique.

Le prêt à taux zéro peut financer la construction ou l'achat d'un logement neuf.

Mais il peut aussi financer l'achat de logement ancien seulement si le budget des travaux est

assimilé fiscalement à un celui d'un local neuf. Le prêt à taux zéro permet aussi de financer la transformation d'un local, neuf ou ancien, en logement.

Bien sûr, le logement financé par le prêt à taux zéro doit respecter les critères de performance énergétique.

Règle de calcul

Pour le calcul du prêt à taux zéro, on applique un pourcentage au coût maximal de l'opération toutes taxes comprises dans la limite d'un plafond.

Ce coût comprend le coût de la construction ou de l'achat et les honoraires de négociation. Les frais d'actes notariés et les droits d'enregistrement ne sont pas inclus.

Comme pour les conditions de revenus, le pourcentage varie selon la zone géographique où se trouve le logement.

Montant du logement neuf pris en compte pour déterminer le PTZ+

Coût maximal sur lequel le PTZ+ sera calculé, selon la zone d'implantation et le nombre d'occupant du logement

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €

Source : service-public.fr

Pourcentage appliqué

Pourcentage appliqué pour déterminer la valeur du PTZ+, selon la zone d'implantation, dans la limite du coût maximal			
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
33 %	26 %	21 %	18 %

Source : *service-public.fr*

Montant maximum du prêt à taux zéro.

Le tableau qui suit présente le montant maximum auquel il est possible d'emprunter en fonction des éléments cités plus haut.

Montant maximum du PTZ+ selon la zone d'implantation du bien et le nombre d'occupant du bien				
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	51 480 €	30 420 €	18 060 €	14 220 €
2	71 940 €	42 640 €	25 200 €	19 980 €
3	87 450 €	51 740 €	30 660 €	24 120 €
4	102 960 €	60 840 €	36 120 €	28 440 €
5 et plus	118 470 €	69 940 €	41 580 €	32 760 €

Source : *service-public.fr*

Durée de remboursement du prêt à taux zéro.

La durée de remboursement du prêt à taux zéro dépend des revenus de l'acquéreur. Plus ses revenus sont conséquents, plus la durée de son prêt sera courte. La durée du prêt peut aller de 12 jusqu'à 25 ans.

Établissement de crédit proposant le prêt à taux zéro.

L'établissement doit avoir passé une convention avec l'État.

L'emprunteur choisit celui de son choix.

En revanche, l'établissement prêteur apprécie librement la solvabilité et les garanties de l'emprunteur et n'a pas l'obligation d'accorder le prêt à taux zéro.

Source : service public.fr

2.1.2 Le prêt à l'accession sociale (PAS)

Le PAS a été créé pour favoriser l'accession à la propriété des ménages à faible revenu.

L'accès au PAS se fait en fonction des ressources de l'emprunteur.

Ressources maximales à ne pas dépasser pour bénéficier du PAS, selon le nombre d'occupants et la zone d'implantation du logement

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	25 500 €	21 500 €	20 000 €	18 500 €
2 personnes	35 700 €	30 100 €	28 000 €	25 900 €
3 personnes	43 350 €	36 550 €	34 000 €	31 450 €
4 personnes	51 000 €	43 000 €	40 000 €	37 000 €
5 personnes	58 650 €	49 450 €	46 000 €	42 550 €
6 personnes	66 300 €	55 900 €	52 000 €	48 100 €
7 personnes	73 950 €	62 350 €	58 000 €	53 650 €
À partir de 8 personnes	81 600 €	68 800 €	64 000 €	59 200 €

Le montant des ressources prend en compte le revenu fiscal de référence auquel on ajoute ceux des autres personnes destinées à occuper le logement qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal.

L'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant l'offre (année n-2).

Source : service-public.fr

La durée d'emprunt d'un PAS ne peut pas excéder 35 ans.

Un taux d'intérêt maximal a été fixé en fonction de la durée de l'emprunt mais pour l'instant, les taux d'intérêts proposés par les banques sont bien plus faibles que le montant maximum fixé par le PAS.

Maintenant que nous connaissons les types de prêts pour les primo-accédants, intéressons-nous à l'histoire des prêts immobiliers depuis 2001.

2.2 Petite histoire sur les prêts immobiliers

Après l'attentat du 11 septembre 2001, L'économie américaine était quelque peu secouée par une crise à la consommation. Pour relancer la consommation, les banques américaines lancèrent des crédits à taux très bas et notamment des crédits appelés « subprimes mortgage ».

Ces « subprimes mortgage » sont des crédits immobiliers à taux évolutifs ou à taux variables. Il y avait beaucoup de variables possibles, mais les crédits variaient principalement en fonction du taux directeur de la banque centrale américaine ou en fonction du taux Libor (taux auxquels empruntent les banques entre elles sur le marché de Londres).

Le terme « Mortgage » désigne une garantie hypothécaire du prêt. Si les emprunteurs ne peuvent plus rembourser le prêt, la banque récupère l'hypothèque et possède donc la valeur actuelle du bien. Ce qui permettait aux foyers plus pauvres de disposer d'une garantie et donc de pouvoir emprunter sans même justifier leurs revenus. Le prêt était dit « sans risque ».

La période d'expansion de ces crédits immobiliers a commencé début 2003 pour s'arrêter à la fin 2007.

En 5 ans, 23% du total des prêts immobiliers américains souscrits venaient des « subprimes mortgage ».

Ces subprimes ont permis à une catégorie de population plus pauvre d'avoir l'accès à la propriété. Ce qui fit évoluer le prix du marché immobilier à la hausse, car il y avait plus d'acheteurs que de vendeurs.

En France, de nombreux types de prêts immobiliers ont vu le jour. Il y avait bien sûr les prêts hypothécaires, mais aussi les premiers prêts longue durée qui ont permis à une grande masse de personnes qui ne pouvait pas avoir l'accès à la propriété, de devenir propriétaire. Les mensualités étaient plus faibles mais elles s'étalaient sur 25, 30, voir même 35 ans !

Aussi, l'arrivée des prêts à taux variables sur le marché immobilier français a poussé beaucoup de personnes à faire un emprunt immobilier (Le crédit immobilier de France notamment pratiquait beaucoup les taux variables).

Ainsi, on a pu constater une très grande augmentation du nombre de transactions en France

(voir graphique du chapitre 2.4) ce qui augmenta le prix de l'immobilier. Sur ces 15 dernières années, le prix de l'immobilier a été multiplié par 2.5 !

En Amérique, les taux d'intérêts variables et évolutifs ont grossi les mensualités des ménages ayant souscrit ces prêts immobiliers jusqu'à ce qu'ils soient en défaut de paiement.

En 2007, près de trois millions de foyers américains étaient en défaut de paiement. Puisque les prêts avaient la garantie « mortgage », les prêteurs ont récupéré les hypothèques pour les revendre à leur tour. Mais s'il y a plus de ventes que d'achats, le prix de l'immobilier baisse, et donc l'hypothèque du bien baisse aussi. À tel point que la revente des maisons ne suffisait plus à recouvrir les dettes des banques.

En automne 2008, les prêteurs n'avaient pas assez de réserves pour faire face à leurs pertes. Ce qui a conduit à une crise de la solvabilité puis à une crise économique internationale.

Après coup, les gouvernements et les organismes bancaires internationaux imposent de nouvelles réglementations bancaires pour éviter que de telles choses se reproduisent.

Selon Karl MARX,

« Celui qui ne connaît pas l'histoire est condamné à la revivre. »

Marielle THOMAS et Jean-François GRILLON. (2001). *Prêt à 0% : Un bilan après cinq ans d'existence.*

2.3 Les nouvelles réglementations bancaires

Après la crise économique de 2008, les banques et les états se sont mis d'accord pour créer de nouvelles réglementations bancaires comme un ratio de solvabilité pour les banques.

Les états imposent des conditions de prêt plus difficiles permettant une meilleure garantie de paiement. La garantie hypothécaire existe toujours mais de nouvelles règles se sont ajoutées pour éviter ces défauts de paiement.

cf. l'interview de la directrice financière du crédit foncier en annexe.

2.3.1 Le comité de Bâle

Le comité de Bâle a été lancé en 1988 et rassemble les plus grandes banques centrales.

Les autorités prudentielles ont décidé de les rassembler afin de constituer un ensemble de règles qui permettra de stabiliser le système bancaire, et de limiter les risques bancaires.

Après la crise de 2008, le comité de Bâle a créé les accords de Bâle III. Ces accords sont dans la continuité des accords de Bâle II qui imposait le ratio de solvabilité suivant :

$$\text{Ratio Bâle II} = \frac{\text{fonds propres réglementaires}}{\text{risque de crédit} + \text{risque de marché} + \text{risque opérationnel}} = 8 \%$$

Source : lafinancepourtous.com

Bâle III a augmenté le ratio minimum. Il passera à 10,5% en 2016.

Avec ces nouveaux ratios, les banques peuvent prêter environ 12 fois ce qu'elles possèdent en fond propre. Ce ratio limite donc l'activité de prêt des banques en fonction de leurs fonds propres. Ainsi, les banques font de plus en plus attention aux nombres de crédits qu'elles

accordent et
surtout aux risques liés à ceux-ci.

Il sera donc plus difficile pour les personnes ayant un revenu modeste d'avoir un emprunt.

Mais ces ratios permettent d'éviter que les banques prêtent à tout le monde sans se soucier des risques liés à l'emprunt. Elles évitent ainsi de puiser dans les fonds publics si une nouvelle crise bancaire arrive.

2.3.2 L'apport

L'ACP (l'autorité de contrôle prudentielle) exige que tous les candidats à l'accession à la propriété disposent d'un apport personnel de 20%. (*Source : lacnl.com*).

Depuis début 2012, les banques sont plus strictes sur l'apport d'un projet de financement immobilier. La Banque de France vient de réitérer son rappel à l'ordre sur les dossiers à risques. Il ne faut donc pas s'attendre à voir réapparaître des prêts sans apport.

Pour chaque emprunt effectué, la banque demande un apport. Certaines demandent au minimum un apport égal aux frais notariés (7,7% du bien).

2.3.3 La Loi Neiertz

La Loi Neiertz, conformément à ce qu'exige l'ACP a imposé un taux d'endettement maximal à 33,33% du revenu de l'acquéreur. Ce taux d'endettement empêche les plus bas revenus d'accéder à la propriété.

Mais, comme m'a affirmé la conseillère financière du crédit foncier, cette loi a été créée dans le but de défendre le consommateur du surendettement (voir interview en annexe).

Savoir les grandes règles et lois concernant l'emprunt immobilier va nous permettre de comprendre comment fonctionne ce prêt et quel est son coût.

2.4 Le Cout d'un prêt

Pour comprendre le coût total d'un crédit immobilier, regardons d'abord comment on le calcule : Lorsqu'un client veut emprunter, on lui demandera toujours ses revenus.

Le but est d'obtenir la capacité maximale d'emprunt de l'acquéreur.

La loi de Neiertz de 1989 autorise un taux d'endettement maximum de 33,33%. On parle aussi de taux d'effort car le taux d'effort représente la dépense en logement d'un ménage sur son revenu.

Il faut donc prendre 33,33% des revenus nets des clients ou bien le montant mensuel que souhaite mettre le client si celui-ci est inférieur aux 33,33% de son revenu. Certaines banques demandent à soustraire les charges fixes des revenus nets des clients avant de calculer les 33,33% sur le reste.

Le tableau ci-dessous va nous servir à calculer le taux d'emprunt maximum.

Source : mail professionnel reçu le 8/05/2015 envoyé par la société CAFPI.

Avec conditions de revenus et d'apport.

Remboursements constants H. A pour 10 000 € empruntés

TAUX	DUREE	REMB.	C. TOTAL
1.90%	7 ans	127.23 €	10 687 €
2.15%	10 ans	92.69 €	11 122 €
2.50%	15 ans	66.68 €	12 002 €
2.65%	18 ans	58.26 €	12 584 €
2.70%	20 ans	53.97 €	12 952 €
2.95%*	22 ans	51.54 €	13 605 €
2.95%*	25 ans	47.16 €	14 148 €

* Primo accédants moins de 36 ans

Apport: les frais annexes

Remboursements constants H. A pour 10 000 € empruntés

TAUX	DUREE/MOIS	REMB.	C. TOTAL
2.30%	7 ans	129.00 €	10 836 €
2.65%	10 ans	94.95 €	11 394 €
2.70%	15 ans	67.62 €	12 172 €
2.95%	18 ans	59.73 €	12 900 €
3.00%	20 ans	55.46 €	13 310 €
3.45%	25 ans	49.79 €	14 938 €
3.80%*	30 ans	47.45 €	17 083 €

* Prêt à l'accession sociale

La formule de calcul pour obtenir la capacité maximale d'emprunt est :
(montant de l'échéance*10.000) / remboursement pour 10.000€ empruntés.

Par exemple, Mr et Mme X ont 3000€ de revenu chaque mois. Ils veulent emprunter sur 20ans avec un taux de 3%, ils rembourseront 55.46 euros par mois pour 10.000€ empruntés.

Pour connaître leur échéance maximale : $3000 * 33,33\% = 1000$

La capacité maximale d'emprunt est donc : $(1000 * 10.000) / 55.46 = 180.310,13€$

Pour connaître le coût total de l'emprunt, il suffit de multiplier le montant mensuel de l'échéance par le nombre de mois. Ainsi pour un prêt sur 20 ans (240 mois).

On calcule : $1000 * 240 = 240.000$

240.000 représentent le coût total du prêt (capital + intérêts).

Pour connaître le montant total des intérêts, on soustrait le montant total de la capacité maximal d'emprunt :

$240.000 - 180.310,13 = 59.689,87 €$

Le prêt va donc rapporter 59.689,87 € à la banque. Ce qui représente 25% du coût total du prêt et 33,10% du capital emprunté.

On se rend compte ici que le coût d'un crédit est très cher, puisqu'il représente 33% du capital emprunté. On relève qu'une baisse de 0,5% du taux d'intérêt correspond à une baisse de 4% du prix du m². (Source : *Journal télévisé, Canal+*).

On peut aussi calculer la mensualité d'un prêt par rapport à un capital souhaité.

La formule est la suivante :

$(C * T / 12) / (1 - (1 + T / 12)^{-n})$

Notations :

C : Le montant emprunté (€).

m : La mensualité (€).

n : La durée de l'emprunt en mois (=nombre de mensualité à payer)

T : Le Taux d'intérêt.

Par exemple, Mr et madame X veulent savoir combien sera le montant mensuel de leurs échéances s'ils empruntent 180.000€ avec un taux de 3%.

$$(180.000 * (0.03/12)) / (1 - (1 + 0.03/12)^{-240}) = 998.27€$$

Le montant de leur échéance mensuelle sera donc de 998.28€.

Pour connaître le coût total de l'emprunt (capital + intérêt), il faut donc multiplier ce montant par le nombre de mois de remboursement. $998.28 * 240 = 239587.2$

Et pour connaître le coût du crédit, il suffit de soustraire le coût total au capital emprunté soit :

$$239.587,2 - 180.000 = 59.587,2$$

Nous savons, grâce aux chapitres précédents que le salaire moyen des 25-39 ans est de 18.820€/ ans soit 1500€/ mois. Calculons leur capacité maximale d'emprunt sur 20 ans (durée moyenne d'un emprunt immobilier).

cf. l'interview de la conseillère financière du crédit foncier.

Si notre primo-accédant passe par la société CAFPI (voir tableau plus haut) elle empruntera à 2.70% et remboursera donc 53.97€ par mois pour 10.000€ empruntés.

$$\text{Revenu mensuel} : 18820/12 = 1568$$

$$\text{Mensualité maximal} : 1568 * 33,33\% = 522.61$$

$$\text{Capacité maximale d'emprunt} : (522,61 * 10.000) / 53.97 = 96833,42$$

On se rend compte à travers ce calcul qu'avec ce budget, il va être très difficile de trouver un logement seul car même à Nice, le deux-pièces est à 150.000€.

Biens disponibles dans l'ancien par budget

BUDGET	BIEN	PROVINCE	ILE DE FRANCE
150 000 €	Appartement	2 pièces à Nice (06)	Studio à Paris 18°, Rueil-Malmaison (92)
		3 pièces à Grenoble (38)	2 pièces à Noisy-le-Grand (93), Vitry (94), Chelles (77)
	Maison	4 pièces à Tourcoing (59)	-
		5 pièces à Poitiers (86)	-
250 000 €	Appartement	2 pièces à Cannes (06)	2 pièces à Paris 19°, Vincennes (94)
		3 pièces à Lyon 3° (69)	3 pièces à Nanterre (92), Montreuil (93)
	Maison	4 pièces à La Rochelle (17)	4 pièces à Villeneuve-le-Roi (94)
		5 pièces à Toulouse (31)	5 pièces à Savigny-le-Temple (77)
500 000 €	Appartement	4 pièces à Lyon 6° (69)	3 pièces à Paris 15°
		5 pièces à Nice (06)	4 pièces à Issy-les-Moulineaux (92)
	Maison	4 pièces à Aix-en-Provence (13)	4 pièces à Saint-Maur-des-Fossés (92)
		6 pièces à Bordeaux (33)	5 pièces à Colombes (92)

Source : bases immobilières des Notaires de France

Prenons l'exemple d'un couple avec un enfant qui souhaite devenir propriétaire sur Lyon 9^{ème} (le quartier le moins cher de Lyon).

Il a donc besoin d'un T3 d'environ 60 m². Le prix moyen au mètre carré d'un T3 sur Lyon 9^{ème} est de 2570€/m² (source : *immoprix*).

L'appartement qu'ils recherchent vaudra environ 154.000€.

Notre couple à 16.000€ d'apport (12.000 pour les frais de notaire et 4.000 pour l'appartement). Ils souhaitent donc faire un emprunt de 150.000€ (l'emprunt moyen d'un primo-accédant est de 150.000€. cf. voir l'interview de la conseillère financière du crédit foncier).

Calculons le revenu mensuel minimum pour avoir droit à cet emprunt.

Comme nous le savons, la durée moyenne d'un prêt s'effectue sur 20 ans. Avec un taux de 3% sur 20 ans, notre couple remboursera 53,97€ par mois pour 10.000€ empruntés.

Echéance mensuelle : $(150.000€ * 53,97) / 10.000 = 809,55€$

Revenu minimum : $809,55 / 33,33\% = 2428,65€$

Le couple de lyonnais doit avoir un revenu égal ou supérieur à 2428,65€ /mois et 16.000€ d'apport.

2.5 Banque spécialisée dans la primo-accession

Le Crédit Immobilier de France était le seul établissement bancaire français à permettre aux familles modestes, rejetées par les banques traditionnelles, de devenir propriétaires. Etant la banque spécialisée dans la primo-accession, il est tombé en faillite lorsque les nouvelles normes citées dans le chapitre ci-dessus sont apparues (*source : lacnl.com*).

Le modèle économique du Crédit Immobilier de France ne correspondait plus au contexte de la crise financière internationale et aux nouvelles normes de Bâle.

Le Crédit Immobilier de France n'avait pas recourt aux dépôts des clients pour octroyer des prêts. Il allait trouver sur les marchés l'argent qu'ils prêtaient à ses clients. Or, ses ressources se sont raréfiées et sont donc devenues plus chères.

Ensuite, l'agence de notation Moody's a baissé sa note financière poussant ainsi les emprunteurs à la méfiance.

La faillite était imminente. Pourtant l'Etat a versé 20 milliards d'euros à la banque pour sauver les 2.500 salariés. Malheureusement, tous ces efforts n'étaient pas suffisants.

À l'heure actuelle, l'État lui demande de maintenir uniquement ses activités de prêts en extinction et de ne plus octroyer d'emprunts.

On pourrait dire que le Crédit Foncier a remplacé le Crédit Immobilier de France. Il a choisi de prendre le marché des primo-accédants. D'ailleurs, 75% de sa clientèle a accédé à la propriété en empruntant chez eux.

Les banques se spécialisent dans la primo-accession, mais que fait l'Etat pour aider les primo-accédants ?

2.6 L'Etat.

On a pu voir dans les chapitres précédant que l'Etat a mis en place plusieurs mesures concernant la primo accession : le prêt à taux zéro, le prêt à l'accession sociale, le prêt conventionné ...

Mais on le sait, L'Etat français est en déficit. C'est pourquoi il augmente les impôts et les taxes. Il faut savoir que les frais de notaires ne représentent pas uniquement le coût du travail d'un notaire, c'est une taxe sur l'achat immobilier.

Au premier janvier 2014, l'Etat a augmenté les frais de notaires de 10 points en les passant de 7 à 7,7% du prix de vente du bien.

Pourquoi augmenter les frais de notaires alors qu'il y a de moins en moins de primo-accédants en France ?

L'Etat avec la nouvelle loi ALUR va faire baisser le prix de la location. Est-ce la priorité ?

On pourrait avoir l'impression que le gouvernement cherche à encourager à la location.

Est-ce une bonne chose ? Oui et non, les personnes à bas revenus vont pouvoir augmenter leur pouvoir d'achat en payant moins de charges de loyer.

En revanche, l'apport minimum demandé par les banques est le montant des frais de notaires. Lorsque l'on est jeune, il est difficile de se constituer un apport.

Pourtant il est important d'acheter tôt pour pouvoir pleinement profiter de son patrimoine à la fin du remboursement de l'emprunt.

Conclusion

Depuis 5 ans, on constate une nette baisse du nombre de primo-accédants en France. A travers ce mémoire, nous avons vu que cette diminution n'était pas uniquement le fait de la réglementation bancaire, mais qu'elles étaient dues en grande partie à l'augmentation du prix de l'immobilier. Depuis le début du XXIème siècle, si les français sont 1,5 fois mieux payés qu'auparavant, le marché immobilier, lui, est 2,5 fois plus cher. Ces chiffres nous aident à mieux comprendre la crise qui frappe aujourd'hui la primo-accession.

Au cours des 15 dernières années, les banques ont imaginé des crédits aux conditions d'emprunts très souples (prêt à taux variable, prêt à garantie d'hypothèque...). Ces crédits ont contribué à l'augmentation considérable de la demande de prêt immobilier, donc à la hausse des prix de l'immobilier.

Face aux problèmes de remboursement des primo-accédants, les nouvelles réglementations bancaires ont durci les conditions d'emprunt. Si ces mesures protègent l'emprunteur du surendettement, les banques de la banqueroute et l'Etat de la crise bancaire, elles empêchent toutefois les personnes aux revenus modestes d'accéder à la propriété.

Effectivement l'hypothèse 2 selon laquelle les réglementations bancaires empêcheraient l'accession à la propriété s'est révélée exacte et se justifie car elle protège avant tout l'emprunteur du surendettement.

On a pu également constater à travers ce mémoire que, ce qui empêche le plus l'accession à la propriété c'est le prix de l'immobilier qui a augmenté considérablement ces 10 dernières années et qui ne correspond plus du tout au salaire moyen comme le supposait l'hypothèse 1.

En 2015, et afin d'encourager l'accès à la propriété, l'Etat a mis en place des prêts à taux zéro ainsi que des prêts à l'accession sociale.

Néanmoins ces mesures sont contrebalancées par l'augmentation des frais de notaire et la baisse des prix de la location.

Finalement, nous pourrions supposer que l'Etat encourage la location. Toutefois, est-il préférable aujourd'hui de se constituer un patrimoine et d'être endetté, plutôt que locataire avec un meilleur pouvoir d'achat ?

Le coût de la propriété est plus onéreux que le coût de la location et cet écart se creuse de plus en plus. On peut dire que plus le pouvoir d'achat est conséquent, plus il est préférable d'être propriétaire. En revanche, si le pouvoir d'achat est faible (s'il permet seulement de subvenir aux besoins primordiaux), il est préférable de préférer la location et ne pas rechercher la propriété à tout prix au risque de se sur endetter.

On peut y réfléchir à la manière de Ayn RAND :

« Sans droit de propriété, aucun autre droit n'est concevable. [...] L'homme qui n'a pas de droit sur les produits de son effort [...] est un esclave. »

ANNEXE I : Interview de la conseillère financière du Crédit Foncier du 2^{ème} arrondissement de Lyon.

Après la chute du Crédit Immobilier de France, vous êtes la seule banque qui s'adresse directement aux primo-accédants.

Est-ce un marché important pour vous ?

Bien sûr, 75% de nos clients sont des primo-accédants.

Quelle est l'évolution de ce marché ?

Depuis la crise immobilière de 2008, il y a de moins en moins de primo-accédants, mais nous augmentons toujours notre part de marché sur ces clients.

Que mettent en place les banques pour faire grandir ce marché ?

Les banques conventionnées par l'Etat mettent en place des prêts à taux zéro, des prêts conventionnés et des prêts à l'accession sociale.

L'évolution du prix de l'immobilier a été multipliée par 2,5 durant les 15 dernières années alors que le revenu des français a augmenté de 50%. Aujourd'hui, est-ce que tout le monde peut être propriétaire ? Même avec un SMIC ?

Oui et non, plus le revenu est bas, plus la capacité d'emprunt maximale sera réduite. Donc tout dépend du secteur dans lequel la personne souhaite acheter. À Paris, il est impossible de devenir propriétaire lorsque l'on touche un SMIC. Dans la Creuse, c'est possible.

Dans certains quartiers de Lyon, on peut devenir propriétaire d'un studio en touchant le SMIC.

À qui refuse-t-on un prêt immobilier ?

On refuse des prêts immobiliers à des personnes qui sont en grandes difficultés financières. On ne peut pas se permettre de les endetter pour éviter qu'ils se trouvent dans de plus grandes difficultés.

Quel est l'emprunt moyen d'un primo-accédant et quel est le revenu moyen du foyer?

Un primo-accédant emprunte en moyenne 150.000€.

Le revenu du foyer d'un primo-accédant moyen se situe 2000 et 2500€

Quelles sont les garanties que vous possédez sur un emprunt immobilier ?

Nous possédons plusieurs garanties : D'abord, l'instruction du dossier.

En effet, un dossier solide permet de s'assurer de la capacité financière de notre client et nous permet de voir si c'est un client solvable ou non.

Aussi, nous bénéficions d'une garantie hypothécaire mais nous espérons ne jamais y avoir recours.

Il y a aussi les cautions d'organismes et les cautions personnelles qui nous permettent de sécuriser un prêt.

Quelle est la durée maximale pour un prêt ?

Aujourd'hui la durée maximale pour un prêt est de 30 ans mais la durée moyenne d'un emprunt est de 20 ans. La durée moyenne d'occupation d'un logement est de 12 ans.

Le prêt à taux zéro ne concerne que les biens neufs. Est-ce un avantage pour les primo-accédants ou pour les entreprises de la promotion immobilière ?

Le prêt à taux zéro est un avantage et pour les primo-accédants et pour les promoteurs immobiliers car les accédants à la propriété bénéficient d'aucun frais bancaires. Le prêt à taux zéro accélère donc la demande de logement neuf pour les promoteurs immobiliers. C'est une bonne solution pour pallier le chômage car il permet de créer beaucoup d'emplois dans tous les secteurs liés à la construction et au bâtiment.

Mais le prêt à taux zéro ne concerne pas seulement le neuf, il concerne aussi l'achat d'appartements HLM.

L'Etat à fixer des règles concernant l'emprunt immobilier, notamment avec la loi Neiertz qui impose une limite à l'endettement. Elle impose un taux d'endettement maximal à 33%.

Ces règles vous empêchent-elles d'octroyer plus de crédits aux primo-accédants ?

Il faut savoir que ces règles ont été créées pour protéger l'emprunteur contre le surendettement. Ces règles ne nous brident pas du tout. Au contraire, elles permettent d'octroyer des crédits aux primo-accédants qui le peuvent.

Bibliographie

(site internet). INSEE.

(site internet). CREDOC .

(site internet). Wikipédia.

(site internet) service-public.fr.

(média) BFM BUSINESS.

(média) CANAL PLUS. (s.d.).

(média) Europe 1.

(média) Nouvel Obs.

(média) RTL LENGLET-CO [Enregistré par F. LENGLET].

DRIANT, J. C. (2006). *A quoi sert l'accession à la propriété.*

FAVARGER, P. T. (2002). *Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythe de l'accession à la propriété en Suisse.*

GRILLON, M. T.-F. (2001). *Prêt à 0% : Un bilan après cinq ans d'existence.*

Léonidas, S. (1973). Souhaite-t-on être propriétaire ou locataire de son logement ? *Economie et statistique.*

PIKETTY, T. (2013). *Le capital au XXIème Siècle.*

ROUGERIE, P. B. (2008). Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans.

TAFFIN, C. (1987). *L'accession à tout prix.*