

MAI 2021

L'ACHAT IMMOBILIER TOUT COMPRIS

SeLoger &
empruntis!

LE VRAI INDICATEUR
DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER
DES FRANÇAIS



SOMMAIRE

Achat immobilier tout compris : un indicateur pour mesurer l'évolution du pouvoir d'achat immobilier en France	P.3
Pouvoir d'achat : acheter pour soi, pour louer, pour profiter	P.15
Du concret avec des mises en situation dans différentes villes de France	P.22
Méthodologie	P.28

VOULOIR DEVENIR PROPRIÉTAIRE, UN INTÉRÊT RENFORCÉ DEPUIS LA CRISE SANITAIRE



AVEC LA CRISE, LA DEMANDE NE CESSE DE PROGRESSER ALORS
QUE L'OFFRE EST EN RECUL !

Selon une étude SeLogger, 54 % des futurs acheteurs et 73% des investisseurs locatifs pensent que l'immobilier reste une valeur sûre de placement depuis la crise du coronavirus.

Le logement plus que jamais au cœur des préoccupations des Français

En mars 2021 SeLogger et Logic-Immo, portails leaders de la recherche immobilière en France enregistraient un record historique d'audience avec 61,5 millions de visites en un mois⁽¹⁾. Une volonté de passer à l'acte caractérisée par une hausse de 20%⁽²⁾ des demandes de mises en relation avec les agents immobiliers.

Pouvoir devenir propriétaire, un rendez-vous manqué face à une pénurie d'offre ?

Un marché immobilier français qui se tend : face à des acquéreurs de plus en plus nombreux et déterminés à mener à bien leur projet, le nombre de vendeurs et d'annonces de biens à la vente diminue très fortement depuis un an. L'ensemble des plateformes immobilières accuse une baisse du nombre d'appartements ou de maisons à vendre de plus de 10 points, début 2021. La chute est encore plus prononcée sur les sites de particuliers.

Ce "déséquilibre" du marché avec un volume de demandes plus élevé que celui de l'offre se traduit par une forte augmentation des prix (+5,8% sur 1 an ⁽³⁾). Quid du pouvoir acheter ?

(1) Source SeLogger

(2) Source Google Analytics données internes SeLogger

(3) Source Baromètre LPI - SeLogger - Avril 2021

**POUVOIR
ACHETER
C'EST...**

ACCÉDER AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

**MAIS PAS
SEULEMENT.
C'EST AUSSI...**

ACCÉDER AU FINANCEMENT AUX CONDITIONS LES PLUS SOUPLES
ET AU TAUX LE PLUS BAS POSSIBLE

ÊTRE EN MESURE DE S'ASSURER

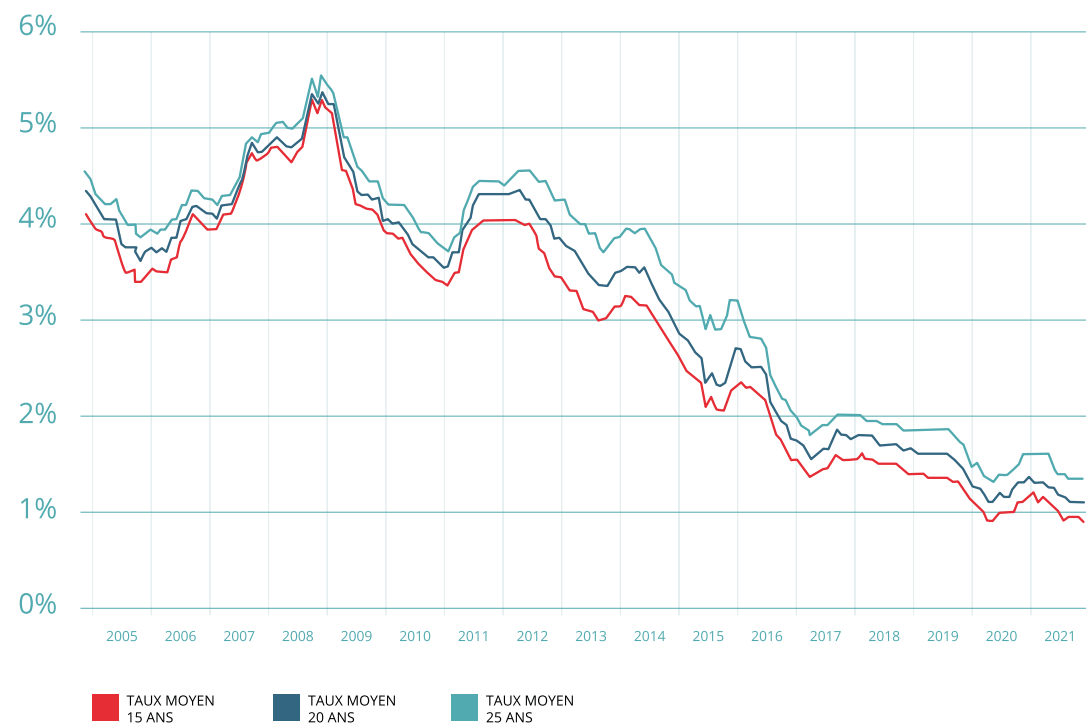
AVOIR DE L'ÉPARGNE POUR PAYER LES FRAIS ANNEXES

C'EST L'ÉQUILIBRE DE CES 4 CRITÈRES QUI DONNE LE POUVOIR D'ACHETER !

LE FINANCEMENT TAUX DE CRÉDIT ET D'ASSURANCE, DES VARIABLES À NE PAS NÉGLIGER

LES TAUX DE CRÉDIT

Ils sont très proches des planchers historiques de l'automne 2019. Sur 20 ans le taux moyen calculé pour le mois de mai est de 1.1%*. S'il est possible d'obtenir mieux (jusqu'à 0,75%), la majorité des profils empruntera à ce taux. En effet, le taux réel constaté en avril était de 10 centimes inférieur mais ne prenait pas en compte les ménages modestes empruntant via un Prêt Accession Sociale dont le taux est plus élevé que la moyenne.



LES TAUX D'ASSURANCE

L'assurance emprunteur joue un rôle qui peut devenir très important pour certains ménages en raison du tarif même ou de l'assemblage du taux de crédit et du taux d'assurance avec le taux d'usure (problème de santé, seniors, ménages dont le dossier est vu à risque par les banques et qui empruntent à des taux plus élevés).

* Empruntis

L'APPORT PERSONNEL, UN PRÉ-REQUIS ?

Les frais annexes à l'acquisition immobilière correspondent aux droits de mutation à titre onéreux (indûment appelés frais de notaire), aux frais de garantie du prêt, frais de dossier...

Emprunter sans apport, un exercice difficile⁽¹⁾. La période de crise sanitaire, les nouvelles recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) ont engagé les banques sur la voie de la gestion du risque, malgré leur envie de conquérir de nouveaux clients grâce à des taux attractifs. Emprunter sans apport est réservé prioritairement aux profils sûrs, évolutifs, sur lesquels les banques se font concurrence.

Ainsi, aujourd'hui dans 9 cas sur 10, les frais sont à financer avec de l'apport.

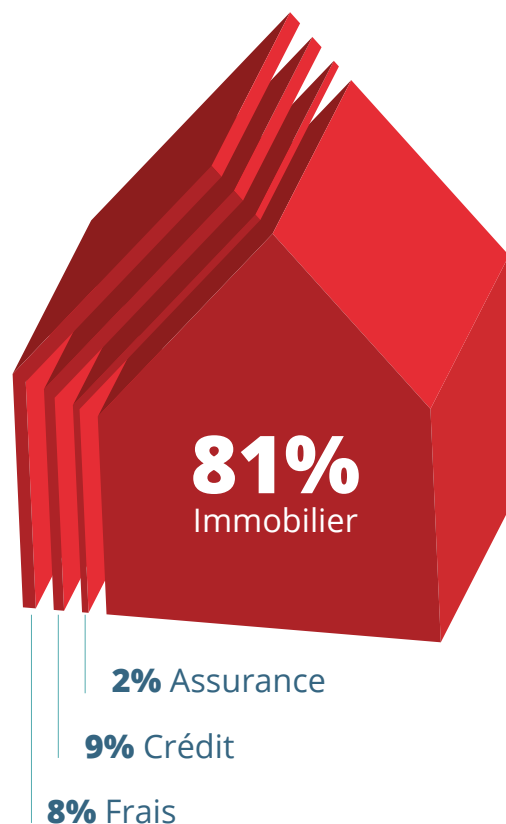
Côté perception, bonne nouvelle : les futurs acquéreurs anticipent et prévoient ce passage par la case apport ! ⁽²⁾

82% des futurs acquéreurs interrogés ont prévu de souscrire un prêt immobilier et 3 futurs acquéreurs sur 4 avaient déjà réalisé une étude de financement. Si 28% se disent inquiets concernant l'obtention de leur crédit, la majorité n'est donc pas inquiète car ils musclent leur dossier en anticipant sur cette condition d'apport. Pour concrétiser leur projet, 47% des futurs acquéreurs témoignent d'un apport supérieur à 10% du montant du prêt. 21% ont un apport personnel équivalent uniquement aux frais de notaire. D'ailleurs, pour constituer leur apport, 16% des futurs acquéreurs ont fait appel à des proches (famille, amis, entourage).

Sources : (1) Empruntis - (2) étude SeLoger

NOUVEAUTÉ L'ACHAT IMMOBILIER TOUT COMPRIS : UN INDICATEUR DE MESURE INÉDIT ET PÉRIODIQUE DU POUVOIR D'ACHETER

SeLoger et Empruntis créent « l'achat immobilier tout compris », le premier indicateur composite qui prend en considération les 4 critères clés (Immobilier, crédit, assurance et frais annexes) afin de mesurer la véritable évolution du pouvoir d'acheter en France.



L'achat immobilier tout compris

Mesurons enfin ces 20% qui servent de
levier pour acquérir les 80% !
C'est toute l'ADN de cet indicateur inédit.

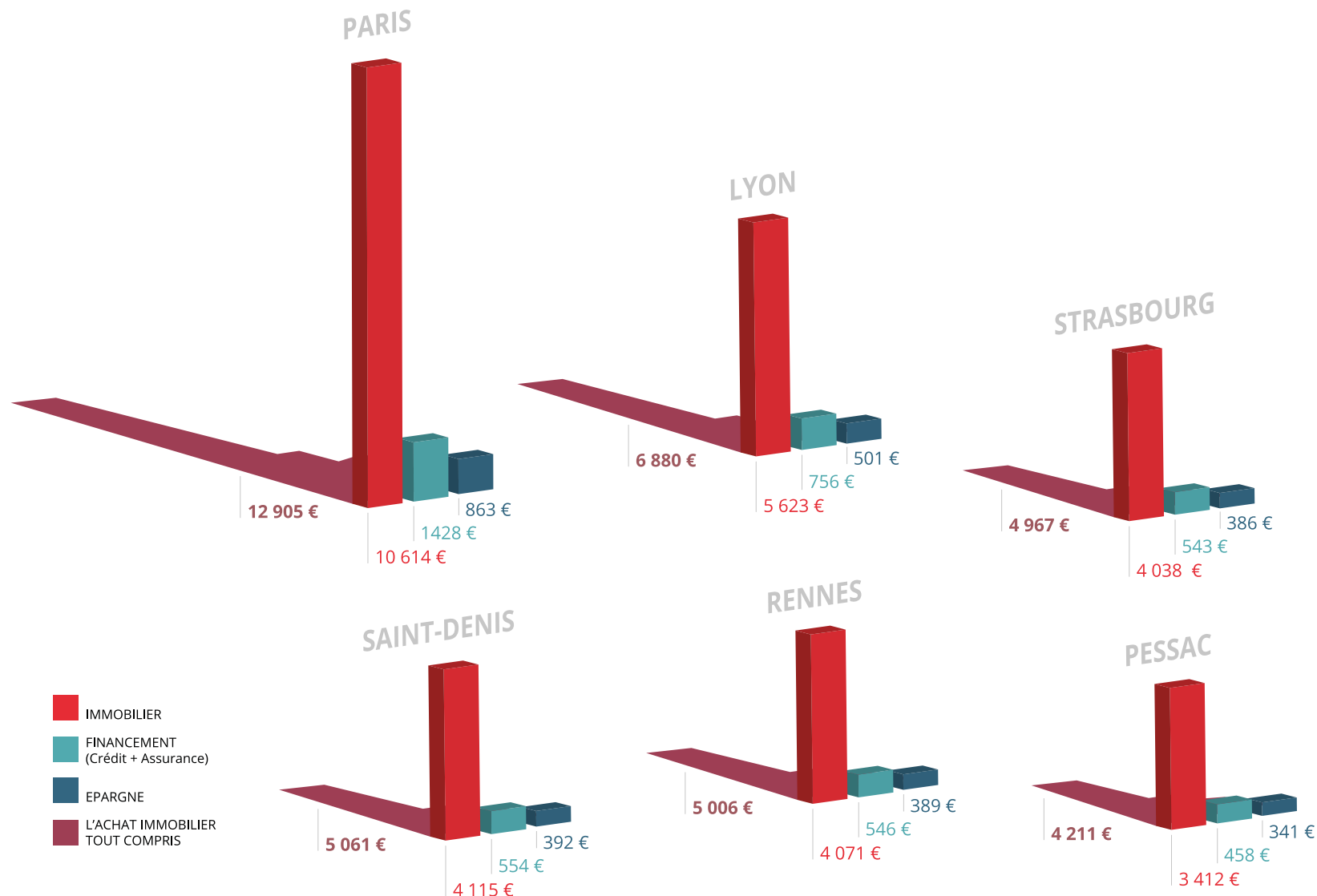
POUR 1M²

Bon à savoir !

Moins l'immobilier est cher plus l'épargne nécessaire au projet est faible, moins les intérêts d'emprunt et les cotisations d'assurance pèsent sur le budget.

Concrètement :

A Paris, pour acheter 1 m² il faut dépenser **10 614 €** d'immobilier, **1 428 €** d'intérêts de crédit et de coût d'assurance, et **863 €** de frais annexes (droits de mutation à titre onéreux, frais de garantie, frais de banque).



L'ACHAT IMMOBILIER TOUT COMPRIS

ZOOM SUR 40 VILLES DE FRANCE

CLASSÉES PAR ORDRE DÉCROISSANT DE POPULATION

Population INSEE statistiques 2020 - Calcul basé sur un achat, un financement, une assurance et des frais annexes pour 30 m². Les variations engendrées par l'évolution de la surface sont en moyenne inférieures à 1.4% au profit de l'emprunteur

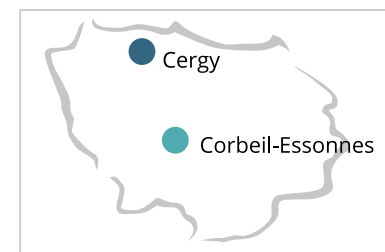
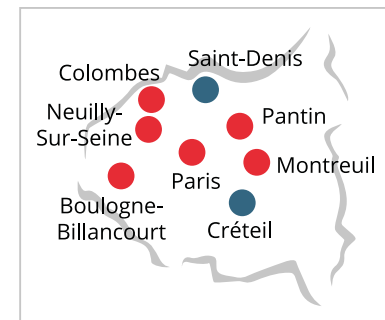
L'ACHAT IMMOBILIER
TOUT COMPRIS

VILLES	POPULATION (EN NB D'HABITANTS)	ACHAT IMMOBILIER TOUT COMPRIS AU M ²
PARIS	218 7526	12 905 €
MARSEILLE	863 310	4 078 €
LYON	516 092	6 880 €
TOULOUSE	479 553	4 585 €
NICE	340 017	5 523 €
NANTES	309 346	5 297 €
MONTPELLIER	285 121	4 112 €
STRASBOURG	280 966	4 967 €
BORDEAUX	254 436	6 090 €
LILLE	232 787	4 502 €
RENNES	216 815	5 006 €
REIMS	182 460	3 485 €
SAINT-ÉTIENNE	172 565	1 942 €
TOULON	171 953	3 330 €
LE HAVRE	170 147	2 898 €
DIJON	156 920	3 439 €
ANGERS	152 960	3 738 €
VILLEURBANNE	147 712	4 845 €
CLERMONT-FERRAND	143 886	2 914 €
BREST	140 064	2 540 €
AMIENS	134 057	3 036 €
LIMOGES	133 627	2 190 €
BOULOGNE-BILLANCOURT	120 071	11 145 €
ORLÉANS	116 685	3 192 €
SAINT-DENIS	111 135	5 061 €
ROUEN	110 145	3 493 €
MONTREUIL	109 897	8 463 €
MULHOUSE	109 443	2 339 €
NANCY	105 162	3 110 €
CRÉTEIL	90 605	4 886 €
COLOMBES	85 177	6 436 €
LA ROCHELLE	75 404	5 491 €
CALAIS	73 911	2 146 €
MÉRIGNAC	70 105	4 614 €
COLMAR	69 105	3 304 €
CERGY	65 177	3 808 €
PESSAC	63 808	4 211 €
TROYES	60 928	2 326 €
PANTIN	57 482	7 816 €
CORBEIL-ESSONNES	51 292	3 038 €
NEUILLY-SUR-SEINE	51 292	14 997 €
ALBI	49 475	2 631 €
BAYONNE	49 207	4 323 €

BONNE NOUVELLE, UN PEU PARTOUT EN FRANCE LE POUVOIR D'ACHETER EST PRÉSENT !

BONNE NOUVELLE, UN PEU PARTOUT EN FRANCE LE POUVOIR D'ACHETER EST PRÉSENT. LE NIVEAU DE REVENU MOYEN MENSUEL PERMET AINSI D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ DANS LA QUASI-TOTALITÉ DES VILLES, BORDEAUX ET LYON FAISANT EXCEPTION EN RÉGION.

EN ILE-DE-FRANCE, L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS LES VILLES DE PETITE COURONNE EST PLUS DIFFICILE.



- Moins de 1 000 € de revenus et moins de 8 000 € d'épargne
- 1 000 € à 2 000€ de revenus et épargne entre 8 000 et 12 500 €
- Plus de 2000 € de revenus et plus de 12 500 € d'épargne

Sur la base du financement d'un 30 m². Salaire moyen pour un salarié du privé, source INSEE décembre 2020 : 1930 €

UNE FOIS QU'ON A TOUT COMPRIS, ... 4 LEVIERS À ACTIONNER



- 1** Limiter l'impact de l'immobilier : même si la marge de négociation tend à baisser depuis début 2021, elle reste de 3.8 %, en moyenne en France (maisons et appartements). Rappelons que selon l'étude SeLoger en collaboration avec le JDN près de 9 futurs acquéreurs sur 10 envisagent de négocier le prix du bien au moment de faire une offre d'achat, surtout si le prix leur paraît trop élevé.
- 2** Négocier le taux du crédit : le taux moyen reflète l'ensemble des pratiques des banques, mais la part du crédit peut être limitée.
 - Sans négociation, grâce à votre niveau de revenus. Plus les revenus de l'emprunteur sont élevés plus il accèdera à des taux bas. Mais toutes les banques n'ont pas la même façon de juger les niveaux de revenus. Chez certaines avec 2500€ par mois vous verrez votre taux à baisser alors que pour d'autres il faudra gagner beaucoup plus... Une bonne raison de les comparer.
 - En mettant en concurrence les banques : pour gagner de nouveaux clients les banques sont prêtes à faire des efforts sur le prix. En les mettant en concurrence c'est l'emprunteur qui mène le jeu de la négociation.
 - En apportant des contreparties : les banques sont attentives aux services que vous allez souscrire auprès d'elles, n'hésitez pas à intégrer dans la négociation des assurances, des placements...
- 3** Obtenir le meilleur rapport qualité / prix sur l'assurance : comme pour le crédit, comparer les solutions pour trouver la meilleure option est impératif. Surtout qu'en assurance les écarts de tarification sont beaucoup plus importants et les économies faites sur l'assurance permettent d'emprunter plus (règle du taux d'endettement de 35% crédit + assurance). A contrario, l'assurance emprunteur peut limiter votre capacité d'emprunt si vous présentez des risques. Ainsi plus l'âge avance plus le prix de l'assurance augmente.
- 4** Financer une partie des frais pour limiter l'effort de constitution d'épargne. Quelques banques acceptent encore de financer les frais annexes mais cela se fait en général au détriment de la négociation sur le taux, surtout si cela est négocié en raison d'absence d'épargne. Avoir de l'apport permet également de réduire la durée d'emprunt, et ainsi de limiter le coût du crédit et de l'assurance dans le budget global.

POUR RÉUSSIR SON PROJET, IL FAUT DE LA MÉTHODE !

PRÉPARER SON PROJET : UNE ÉTAPE INCONTOURNABLE

Estimer sa capacité d'achat : avant même de chercher un bien, connaître le niveau de l'épargne mobilisable, la capacité d'emprunt liée aux revenus, et les aides dont on peut disposer

Définir son besoin : quelle typologie de bien ?
Quel secteur géographique ?

Chercher... et trouver !

Se financer et s'assurer : compromis en poche, il faut maintenant lancer son dossier de crédit et d'assurance. 1^{ère} étape les 60 jours de conditions suspensives pour s'assurer d'avoir un financement. Au-delà, l'absence de financement ne permettra plus de sortir de l'opération. Négocier l'ensemble du financement, crédit et assurance pour s'assurer qu'au global la solution la plus optimale a été obtenue

Signer et déménager !

IMPÔTS LOCAUX, CHARGES... À NE PAS SOUS-ESTIMER POUR “POUVOIR CONSERVER”

Une fois propriétaire il faut se préparer à des charges et des taxes qui viendront peser sur le budget du ménage.

Dernier élément à ajouter à notre « achat immobilier tout compris » : les impôts locaux (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'habitation si l'achat concerne la résidence principale et pour les ménages encore éligibles etc.) et le montant des charges qui est très variable en fonction du projet immobilier et du bien concerné : copropriété, maison individuelle, logement neuf ou ancien, travaux de ravalement prévus, 2 biens à la même adresse etc.

La taxe foncière, quant à elle, varie très fortement entre 2 biens situés à la même adresse. En effet, le nombre de critères entrant dans son calcul est important. Pour éviter toute déformation, elle n'est pas prise en compte dans « l'achat immobilier tout compris ».

Voici tout de même quelques estimations à titre d'exemple, valables sur la base des critères ci-dessous uniquement :

	CARACTÉRISTIQUES	SURFACE PONDÉRÉE
Hypothèses Taxe foncière	eau courante + douche	4
	électricité	2
	2 lavabos + 1 WC	9
	3 chauffages	6
Surface du bien		80,5
Surface pondérée finale		101,5
Non pris en charge	coefficient d'entretien	1
	coefficient de situation	0
	correctif d'ascenseur	0
	pas de gaz	0
	baaignoire	5



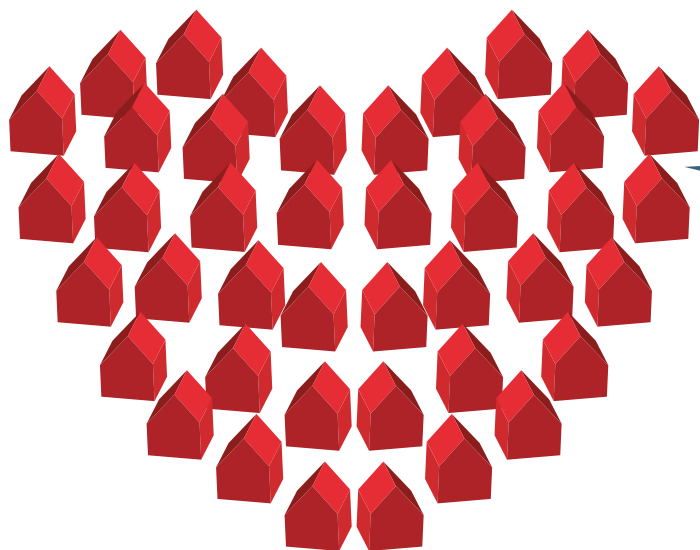
Ville	Taux d'imposition global	Estimation de la taxe foncière sur un an
PANTIN	40,17%	5 382 €
SAINT-DENIS	38,94%	4 316 €
RENNES	47,39%	4 156 €
PESSAC	47,38%	4 011 €
LYON	40,84%	3 880 €
STRASBOURG	36,81%	3 138 €
PARIS	13,50%	2 442 €

Sources : Baromètre des loyers SeLoger + Taux gouvernement 2019.

QUE PEUVENT ACHETER LES FRANÇAIS ?

POUVOIR D'ACHETER OUI ! MAIS QUEL POUVOIR D'ACHAT

ACHETER POUR SOI AU QUOTIDIEN OU POUR LE PLAISIR, POUR LOUER



L'AMOUR DE LA PIERRE NE CRAINT PAS LA CRISE SANITAIRE

LE LOGEMENT, PLUS QUE JAMAIS UNE VALEUR REFUGE

La crise sanitaire, que nous traversons, aura incontestablement donné l'occasion à l'immobilier de conforter sa place de valeur refuge aux yeux des Français qu'il s'agisse de posséder son propre logement ou d'investir dans la pierre.

Mais acheter cela peut être acheter pour soi, sa résidence principale, mais aussi en résidence secondaire, devenue plus qu'un lieu de villégiature. C'est aussi acheter pour les autres, avec l'investissement locatif, un choix que font 14% des emprunteurs (Empruntis).

Selon une étude SeLoger, depuis la crise du coronavirus, l'immobilier est le type de placement qui attire le plus les investisseurs interrogés (86%), devant la Bourse (6 %) et l'assurance-vie (4 %). La pierre locative est largement plébiscitée par des investisseurs dont le moral semble inaltérable. En effet, 72 % des investisseurs locatifs sont confiants dans la réalisation de leur projet dans les 12 prochains mois et pour 7 investisseurs locatifs sur 10, la crise sanitaire pourrait même être à l'initiative d'opportunités. Chose nouvelle : de plus en plus d'investisseurs (14% ; +6 points vs novembre) déplacent certains de leurs actifs investis (hors immobilier) vers des actifs immobiliers depuis la crise du coronavirus.

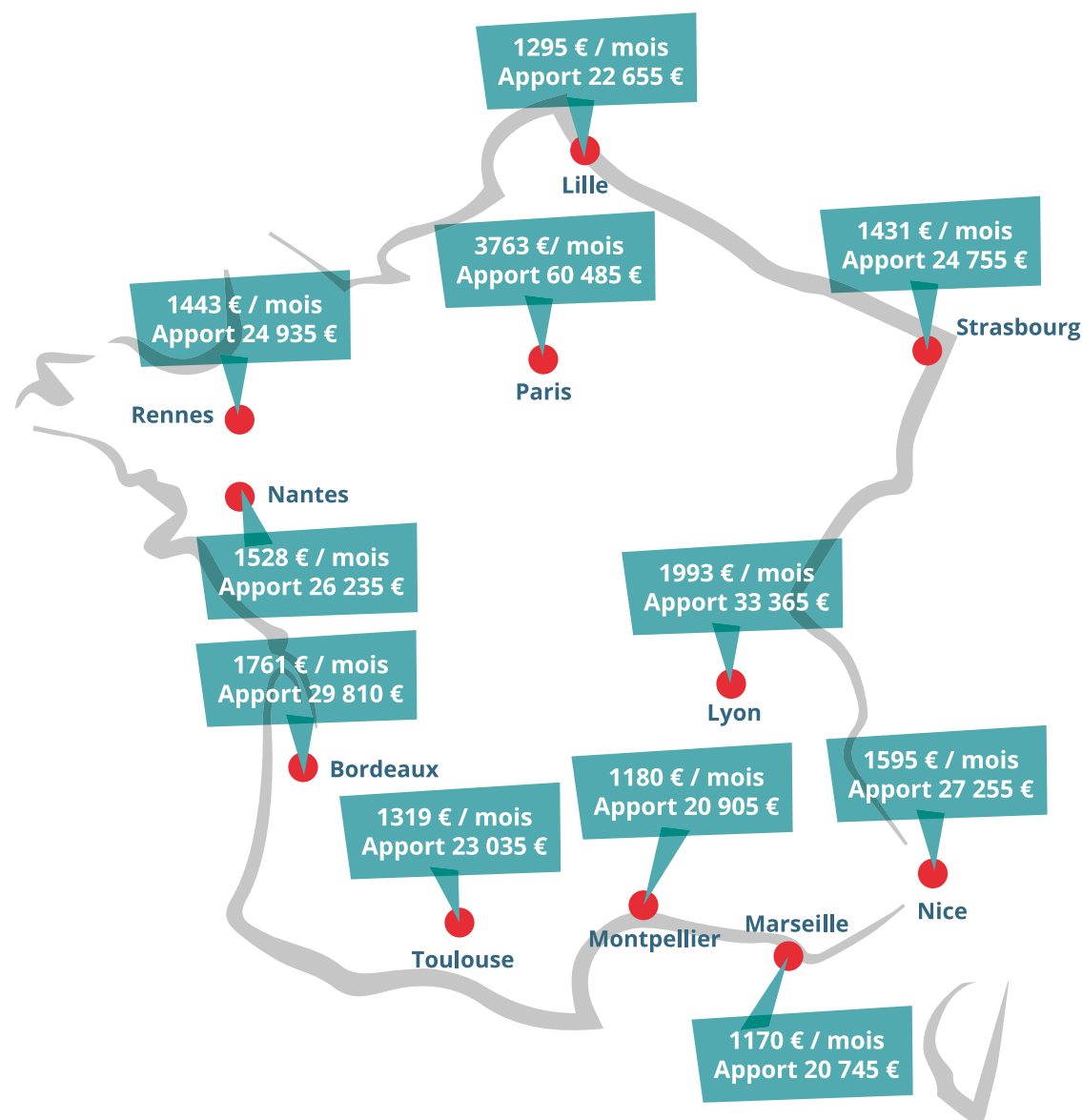
ACHETER SA RÉSIDENTICE PRINCIPALE : 75 M² QUEL BUDGET ET QUEL APPORT ?

Si l'on considère un ménage de 2 salariés avec 4 000 € de revenus nets soit un budget mensuel maximum de 1 400 €.

Les villes de plus de 200 000 habitants ne sont pas toutes accessibles.

Paris accessible à partir de 3 800 €
Entre 1 500 et 2 000 € : Lyon, Bordeaux, Nantes et Nice
Entre 1 400 et 1500 € : Rennes et Strasbourg
A moins de 1400 € : Lille, Marseille, Montpellier et Toulouse

Mensualités de crédit intégrant l'assurance emprunteur (cf méthodologie). Apport personnel couvrant les frais (droits de mutation à titre onéreux, frais de garantie et frais de banque).



ACHETER SA RÉSIDENTICE PRINCIPALE : 75 M² QUEL BUDGET ET QUEL APPORT ?

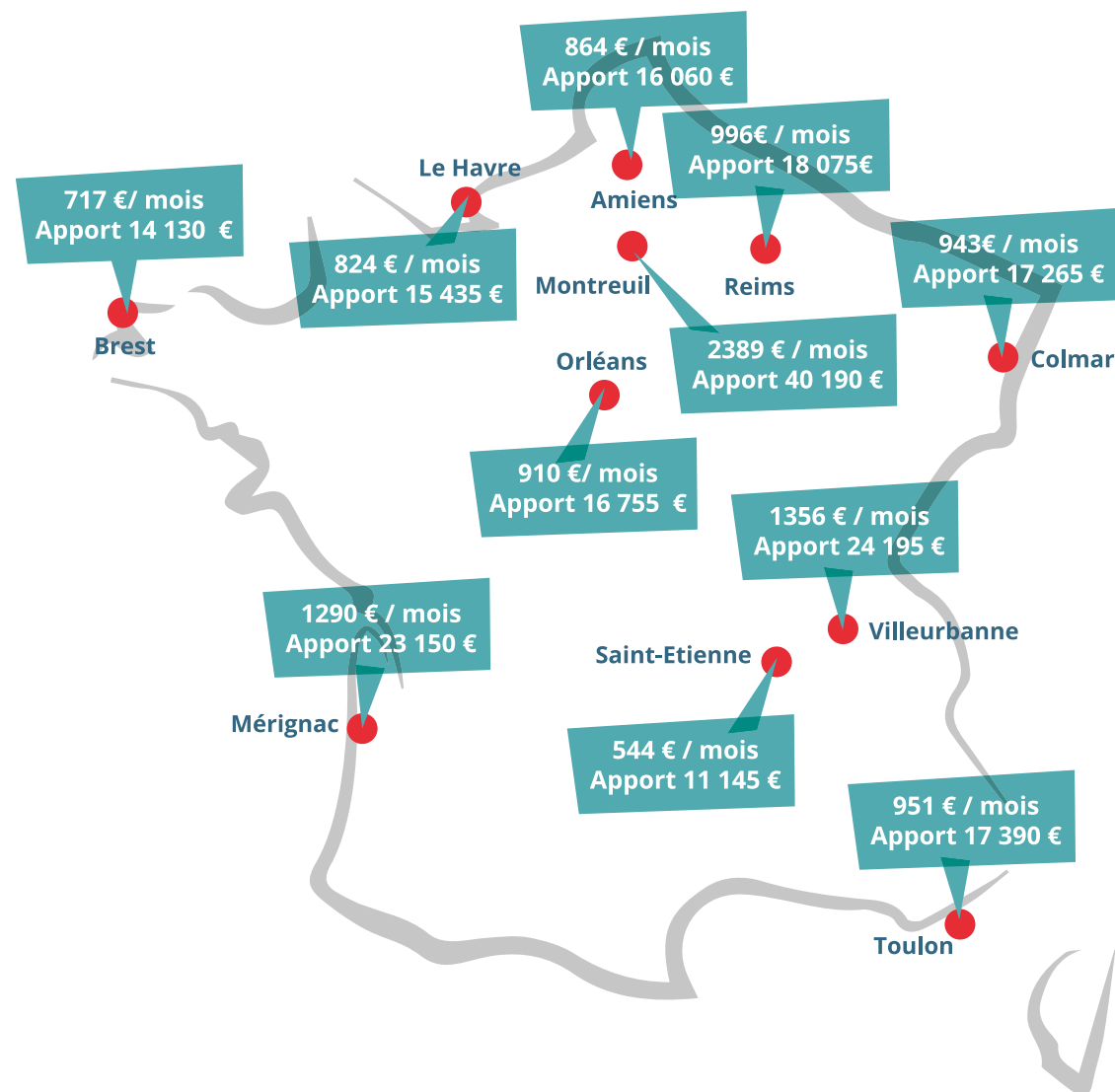
Des villes de report sont plus abordables, autour des villes "hors budget" comme :

Pour Bordeaux : Mérignac avec une mensualité inférieure de 27% et un apport en baisse de 22%

Pour Paris : Montreuil avec une mensualité inférieure de 36% et un apport réduit de 33%

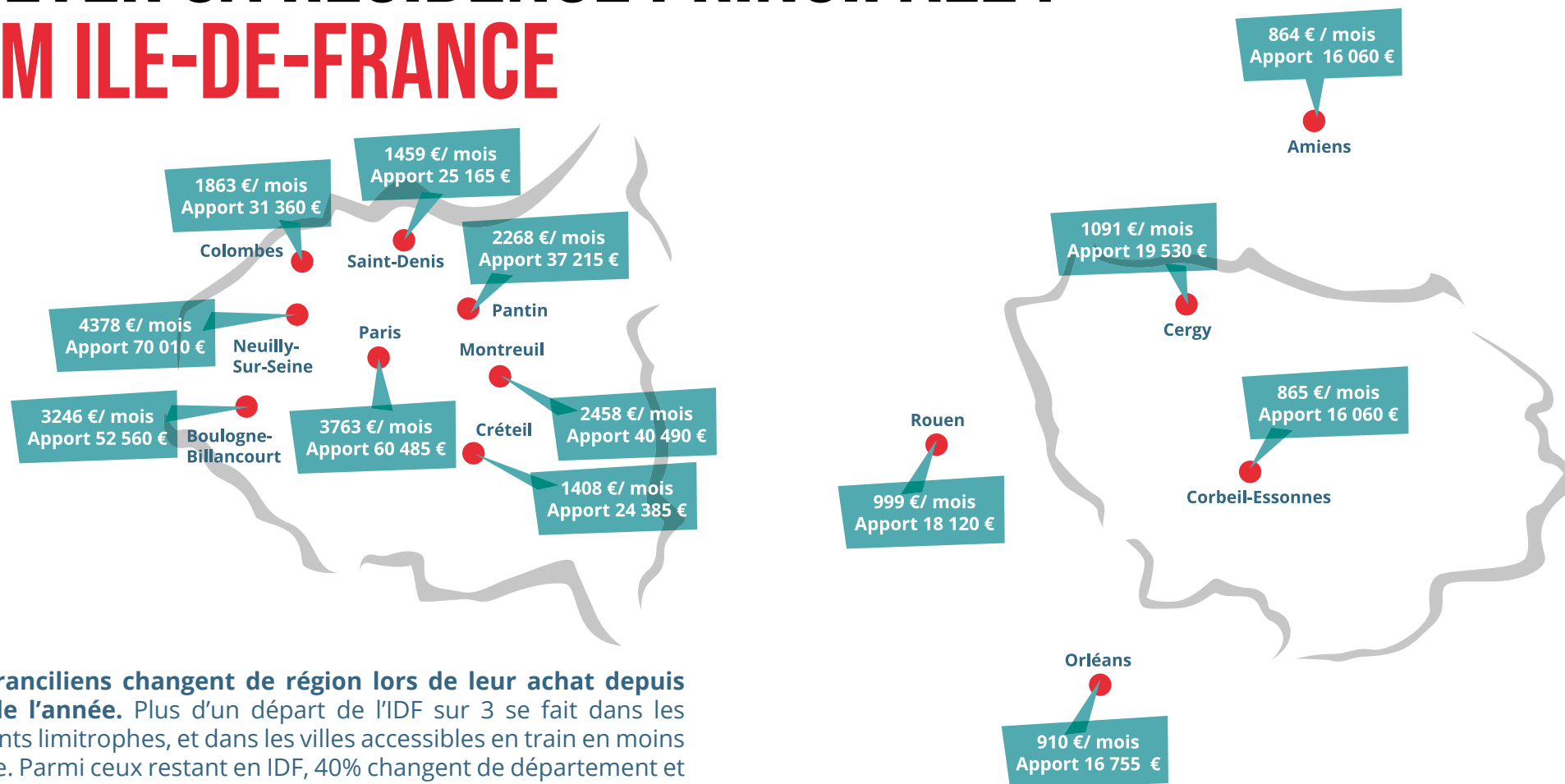
Pour Lyon : Villeurbanne avec une mensualité réduite de 32% et un apport en baisse de 28%

Et bien d'autres villes plus accessibles, à moins de 1 000 € par mois : Amiens, Colmar, Le Havre, Saint-Etienne, Toulon...



Mensualités de crédit intégrant l'assurance emprunteur (cf méthodologie). Apport personnel couvrant les frais (droits de mutation à titre onéreux, frais de garantie et frais de banque).

ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE : ZOOM ILE-DE-FRANCE



12% des franciliens changent de région lors de leur achat depuis le début de l'année. Plus d'un départ de l'IDF sur 3 se fait dans les départements limitrophes, et dans les villes accessibles en train en moins d'une heure. Parmi ceux restant en IDF, 40% changent de département et même 6 Parisiens sur 10.

Source : Empruntis

Mensualités de crédit intégrant l'assurance emprunteur (cf méthodologie). Apport personnel couvrant les frais (droits de mutation à titre onéreux, frais de garantie et frais de banque).

30 M² À TOULOUSE

Prix : **+5,4%** sur un an
Recherches :
+ 20% depuis janv 2021
Immobilier **111 660 €**
Crédit + assurance :
524 € / mois soit **14 305 €**
Epargne **10 900 €**
Achat immobilier tout compris
136 365 € soit **4 562 € / m²** vs **4 568 €**

30 M² À LILLE

Prix : **+10%** sur un an
Recherches :
+7% depuis janv 2021
Immobilier **109 560 €**
Crédit + assurance :
515 € / mois soit **14 075 €**
Epargne : **10 750 €**
Achat immobilier tout compris
134 385 € soit **4 479 € / m²** vs **4 485 €**

INVESTIR POUR SE CONSTITUER UN PATRIMOINE

60 M² À BREST

Prix : **+9,1%** sur un an
Recherches :
+ 25% depuis janv 2021
Immobilier **124 920 €**
Crédit + assurance :
570 € / mois soit **12 014 €**
Epargne **11 860 €**
Achat immobilier tout compris
148 794 € soit **2 480 € / m²** vs **2 523 €**

60 M² À SAINT ETIENNE

Prix : **+9,6%** sur un an
Recherches :
+ 17% depuis janv 2021
Immobilier **92 040 €**
Crédit + assurance :
432 € / mois soit **11 777 €**
Épargne : **9 475 €**
Achat immobilier tout compris
112 792 € soit **1 880 € / m²** vs **1 926 €**

Si seulement 1 Français sur 10 quitte sa région lors d'un achat de résidence principale⁽¹⁾, acheter un bien immobilier permet d'ouvrir le champ des possibles entre toutes les villes en fonction de sa stratégie. Cependant 8 investisseurs sur 10 confirment que l'attachement affectif au territoire qu'ils ciblent est important⁽²⁾ et d'ailleurs 8 sur 10 finalisent leur projet dans leur région de résidence⁽¹⁾.

Lors d'un projet d'investissement locatif, l'assurance emprunteur dont les garanties sont limitées au décès et à la Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) sera moins chère.

Sources : (1) Empruntis, (2) étude SeLogger

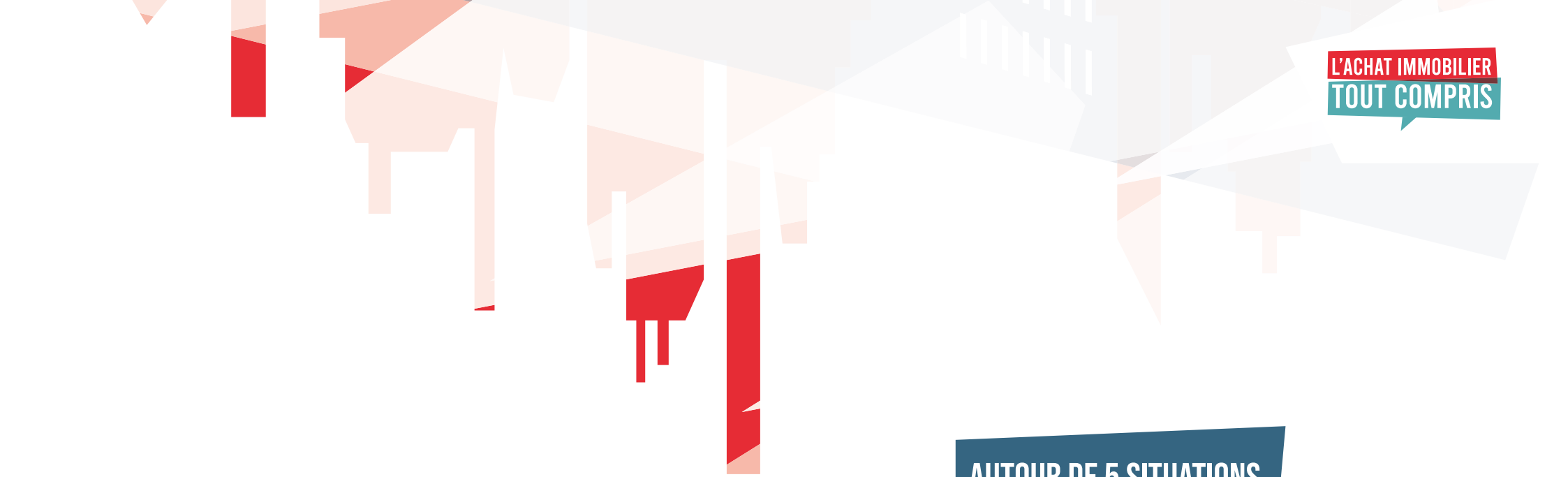
RÉSIDENCES SECONDAIRES

Si aujourd'hui, la moitié des propriétaires de résidence secondaire (50%) met 3 heures ou plus pour s'y rendre, et 12% seulement moins d'une heure (étude SeLoger), la dernière année aura instauré une autre pratique de la résidence secondaire, plus accessible et qui pourrait devenir une résidence semi permanente.

Depuis le début de l'année, 1 achat sur 2 se fait dans la même région que celle de résidence sauf pour l'Ile-de-France où l'achat se fait dans 3 cas sur 4 dans une autre région (8 achats sur 10 en 2020). Les régions de prédilection des franciliens sont la Normandie (14% avec le Calvados en tête 1/3 des achats), la Nouvelle-Aquitaine (11% avec un achat sur 5 en Charente-Maritime), et la Bretagne (8%, les Côtes d'Armor et le Finistère ont la côte).

Les Français achètent un bien dont la valeur moyenne est de 255 000 € en ce début d'année (en hausse de 12% par rapport à 2020, source : Empruntis).

	PRIX DU BIEN	ÉPARGNE	BUDGET MENSUEL	L'ACHAT IMMOBILIER TOUT COMPRIS
Ile-de-France Magny-en-Vexin (95)	167 024 €	14 410 €	790 €	203 896 €
Centre-Val-de-Loire Nogent-le-Rotrou (28)	65 515 €	7 055 €	310 €	81 380 €
Bretagne Saint-Brieuc (22)	121 589 €	11 120 €	575 €	149 061 €
Nouvelle-Aquitaine La Rochelle (17) Bayonne (64)	268 320 € 210 040 €	21 755 € 17 545 €	1 268 € 994 €	326 160 € 256 059 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur Nice (06) Le Lavandou (83)	269 880 € 329 372 €	21 860 € 26 175 €	1 276 € 1 557 €	328 074 € 367 101 €



L'ACHAT IMMOBILIER
TOUT COMPRIS

AUTOUR DE 5 SITUATIONS

MISES EN SITUATION

ACHETER SON PREMIER LOGEMENT 1^{ER} CAS

A RETENIR :
PLUS ON EST JEUNE PLUS L'ASSURANCE
EMPRUNTEUR A UN FAIBLE IMPACT SUR
L'ACHAT IMMOBILIER TOUT COMPRIS

Mehdi, 25 ans, a signé son 1^{er} cdi et vient de finir sa période d'essai. Il décide d'acheter son 1^{er} appartement à Lyon, un T1 de 30 m²

Lyon - Achat immobilier tout compris : 6 863 €/m²

Bien : **168 690 €**
+ **15 035 €** d'épargne
Crédit : Taux **1,10%**
783 € / mois soit coût du crédit **19 302 €**
Assurance : Taux **0,05%**
7 € / mois soit Coût de l'assurance **1695 €**
L'achat immobilier tout compris : **204 722 €**
soit **6 824 €/m²**

Il lui faut donc gagner **2 259 €** par mois net pour pouvoir acheter son studio à Lyon.
L'assurance pèse même moins de 1% dans achat immobilier tout compris.

Pour un budget équivalent il pourrait acquérir 45 m² à Lille, quasiment 60m² à Toulon, 75m² à Brest, 90 m² à Mulhouse.

ACHETER SON PREMIER LOGEMENT

2^{ÈME} CAS

A RETENIR :
LE PRÊT À TAUX ZÉRO, ET TOUS LES
PRÊTS AIDÉS, PERMETTENT DE FAIRE
BAISSER LE BUDGET

Maéva et Hugo, 28 ans
tous les 2, souhaitent
acheter leur premier
appartement de 60 m²
à Saint-Denis.
Leur Revenu fiscal de
Référence est de
45 000 €. Le couple a
des revenus de 3 000 €
nets mensuels.

Saint-Denis
Achat immobilier
tout compris :
5 061 €/m²

L'achat dans le neuf, ici
avec un prix inférieur à
l'ancien mais aussi avec
le bénéfice du Prêt à
taux Zéro permet de
baisser le budget global
de près de 1 000€. Il
permet aussi au quoti-
dien de laisser plus de
marge de manœuvre
budgétaire.

Achat dans l'ancien

Valeur du bien : **246 900 €**
Epargne : **20 705 €**
Financement sur **25 ans 1.30%**
970 € / mois soit coût du crédit : **44 079 €**
Mensualités assurance : **Taux 0.06%**
Cotisation **13 €/ mois** pour les 2 emprunteurs soit
coût de l'assurance **3127 €**
L'achat immobilier tout compris : **314 811 €**
soit **5 247/m²**

Achat dans le neuf

Valeur du bien : **216 360 €**
Epargne : **9 085 €**
Droit à PTZ : **84 000 €** sur 20 ans
(dont 5 ans de différé)
Financement prêt classique **132 360 €** sur 25 ans
1.30% + PTZ :
796 € / mois soit coût du crédit : **22 507 €**
Mensualités assurance : **Taux 0.06%**
Cotisation **11 €/ mois** pour les 2 emprunteurs soit
coût de l'assurance **3 410 €**
L'achat immobilier tout compris : **251 362 €**
soit **4 189 €/m²**

REVENDEUR POUR RACHETER 3^{ÈME} CAS

A RETENIR :
L'ASSURANCE EST PLUS CHÈRE EN
RAISON DE L'ÂGE, LE COÛT DU CRÉDIT
BAISSE DE 60% GRÂCE UN TAUX PLUS
BAS DE 0.3 POINT

Sonia et Philippe, quadras avec 2 enfants vendent leur appartement de Pantin pour acheter une maison. Ils ont des revenus de 6 500 € net mensuels.

Pantin - Achat immobilier tout compris : 7 816 €/m²

Vente appartement à Pantin en juin dernier

Acheté en 2003
Prix **188 600 €**
Taux de **4.80%** sur **20 ans**
hors assurance mensualité
1 224 €
Montant emprunté restant
à rembourser (CRD) lors
de la revente : **39 900 €**.
Prix de vente net vendeur
446 000 €
Apport issu de la revente :
406 100 €

Achat maison 110 m² à Pantin

Immobilier : **703 890 €** + Frais annexes **52 460 €**
Budget global du projet : **757 195 €**
Financement, apport issu de la revente déduit : **350 250 €**
20 ans au taux de **0.80%**
Mensualités hors assurance **1 594 €** soit coût du crédit
28 953 €
Assurance emprunteur : taux moyen **0.19%**
57 € / mois pour les 2 têtes soit coût de l'assurance **13 637 €**
L'achat immobilier tout compris :
798 840 € soit **7 623 € / m²**

Un prix nettement inférieur et ainsi une part de l'immobilier nettement plus forte (88%) grâce à la baisse du coût du financement lié à :

- **L'apport issu de la revente** qui finance près de **50%** du projet
- Le taux du crédit : inférieur de **0,3 point** au taux moyen, il permet de réaliser une économie significative. Au taux de 1,1 le coût du crédit serait de **47 218 €**
- L'assurance est plus chère en raison de l'âge ce qui génère un surcoût de **6 615 €**

ACHETER POUR LA DERNIÈRE FOIS TOUT EN AIDANT SES ENFANTS 4^{ÈME} CAS

A RETENIR :
L'ASSURANCE EST PLUS CHÈRE EN RAISON
DE L'ÂGE, LE CRÉDIT MOINS CHER CAR
LA DURÉE EST PLUS COURTE

Marie et Francis sont un couple de jeunes retraités (65 ans) qui décident partir au soleil. Leur retraite est de 7 000 €. Ils ont vendu un bien libre de crédit à Colombes (90 m²) à 441 925 € net vendeur. Ils achètent à Aix-en-Provence.

Aix-en-Provence - Achat immobilier tout compris : 5500 €/m²

Bien acheté à Aix-en-Provence d'une valeur de **403 020 €** (90 m²) et ils prévoient **10 000 € de travaux**.

Les frais s'élèvent à **30 855 €**.

Sur la vente, ils prélèvent **100 000 €** pour donner **50 000 €** à chacun de leur deux enfants pour leur permettre d'acheter leur premier bien.

Ils empruntent **100 000 €** sur **10 ans**

Crédit au taux de **0,40%**

850 € / mois soit coût du crédit **2030 €**

Assurance :

Ils s'assurent uniquement pour le décès, à **50%** chacun leur revenu étant quasi identique.

Taux : **0,50%**

42 €/mois soit coût du crédit **4 992 €**

L'achat immobilier tout compris :

450 897 € soit **5 010 €/m²** vs **5 483 €** grâce à un financement limité par l'apport conséquent, avec une part de l'immobilier très forte (90%)

ACHETER COMME LA PREMIÈRE FOIS, MAIS EN MIEUX 5^{ÈME} CAS

**A RETENIR :
AVOIR PASSÉ LES 40 ANS PÈSE SUR
L'ASSURANCE
PLUS L'APPORT EST IMPORTANT PLUS
L'IMMOBILIER TOUT COMPRIS BAISSE**

Claire, 45 ans achète en solo un appartement à Strasbourg après avoir vendu sa maison à Colmar (vente suite à un divorce). Elle gagne 2 700 € nets par mois.

Strasbourg - L'achat immobilier tout compris : 4967 €/m²

Vente : une maison de 110 m² achetée en 2003

financement de **265 000 €** sur **25 ans** à **5.05%** hors assurance

Montant emprunté restant à rembourser (CRD) lors de la vente :

108 514 €

Valeur revente **273 355 €**, sa quote-part **82 420 €**

Achat d'un appartement de 60 m² à Strasbourg :

Valeur du bien **242 280 €** - **82 420 €** d'apport

= **159 860 €**

Frais annexes : **20 125 €**

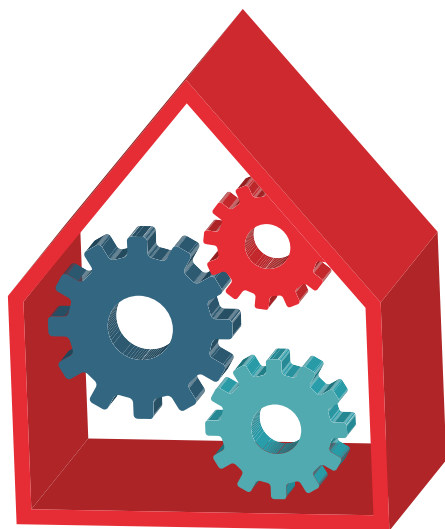
Financement de **179 485 €**

1,2% sur **20 ans** soit **842 €/mois** soit **22 488 €**

Assurance au taux de **0.25%**, **37 € / mois** soit **8 974 €**

L'Achat immobilier tout compris **293 867 €** soit **4 898 €/m²** est légèrement inférieur en raison de l'apport issu de la revente qui limite l'emprunt bien que le taux soit légèrement supérieur. La baisse aurait été nettement supérieure si l'emprunteur avait été plus jeune. En effet le passage de **35 à 45 ans** double le taux d'assurance.

MÉTHODOLOGIE DE L'IMMOBILIER TOUT COMPRIS



PRIX SIGNÉS

Baromètre LPI-SeLoger du mois d'avril 2021, construits par les 13 acteurs de l'association LPI (BNP Paribas Real Estate, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, HEXAOM, I@D, La Banque Postale, OptimHome, SAFTI, SeLoger et Sogeprom).

ÉLÉMENTS DE PERCEPTION

Étude SeLoger réalisée en collaboration avec OpinionWay du 9 au 23 février 2021 auprès de 2 402 futurs acquéreurs.

TAUX DE CRÉDIT

Le taux pris pour les calculs est le taux moyen de marché sur 20 ans du mois de mai 2021 afin de donner une vision objective de la situation au plus grand nombre.

PRIX AFFICHÉS

Les prix affichés sont utilisés pour le calcul de l'achat immobilier tout compris pour les résidences secondaires, données par villes, données du site SeLoger, avril 2021.

TAUX D'ASSURANCE

Il varie en fonction du profil de l'emprunteur. Le taux pris en compte dans les calculs est de 0,1% avec une quotité de 100% sur une tête âgée de 35 ans. Les garanties sont décès, PTIA, IPT et ITT. Aucun facteur de risque. Pour les user cases, les taux sont pris en fonction du profil. A chaque fois il s'agit d'assurance sur capital initial.

DONNÉES PROJETS EMPRUNTIS

Dossiers déposés sur le site empruntis.com, ayant au moins un accord de banque, avec promesse de vente signée.

FRAIS ANNEXES

Ils sont calculés selon les droits de mutation à titre onéreux (indûment appelés frais de notaire) pour des biens anciens et pour les frais de garantie ce sont les frais d'hypothèque.

L'ACHAT IMMOBILIER TOUT COMPRIS

SeLoger &
empruntis!

LE VRAI INDICATEUR
DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER
DES FRANÇAIS

CONTACTS PRESSE

Empruntis

Laurence Bachelot - 01 42 93 04 04

Cécile Roquelaure - 06 31 56 30 68

Christelle Dogo - 06 32 17 20 57

SeLoger

Sarah KROICHVILI - 06 20 45 25 16

Isabelle WANCLIK - 06 98 17 25 40

Séverine AMATE - 06 08 03 63 13