

L'envolée du prix des prêts immobiliers ne cesse de s'accélérer. Aujourd'hui, le taux d'emprunt moyen sur vingt-cinq ans dépasse 4 %, alors qu'il n'était que d'environ 1,20 % en janvier 2022. Il a quasiment doublé depuis janvier dernier, et les ménages souhaitant acheter pour la première fois un bien immobilier accusent le coup. « Chez nous, c'est simple, l'année dernière, les primo-accédants représentaient 30 % des acquéreurs. Ils sont deux fois moins aujourd'hui », annonce Frédéric Bourrelly, PDG de Mon chasseur immo, un service de recherche d'appartements et de maisons. Beaucoup ont renoncé à leur projet. D'autres ont vu leur pouvoir d'achat fondre à chaque hausse des taux. Concrètement, un couple de primo-accédants ayant 3 000 euros de revenus net par mois et 30 000 euros d'apport était en mesure, en 2022, d'acheter un bien supérieur à 200 000 euros, frais d'agence et de notaire compris, grâce à un taux de 1,5 %. Aujourd'hui, avec le même apport et un taux de 4 %, leur enveloppe n'est plus que de 160 000 euros ! Les 40 000 euros de différence leur serviront à rembourser leur crédit et à couvrir les intérêts supplémentaires.

En un an, tout a changé... et cela devrait continuer

Pour compenser une telle perte, il faudrait que les prix aient chuté, sur une seule année, de... 20 %. Or on est bien loin du compte. La baisse n'excédera pas 5 % en moyenne en 2023, selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). « Il faut faire le deuil des surfaces que certains copains ont pu acheter il y a un an ou deux, avec un budget identique », avoue Maël Bernier, porte-parole du réseau de courtiers MeilleursTaux.

Il y a deux ans, Romain Fisch, 27 ans, a eu du flair : « Je me suis dépêché d'acheter un 35 mètres carrés à Paris, fin 2021, avec un prêt à 1,05 %... » Et un apport non négligeable de 30 000 euros. Ce professionnel de la finance ne pourrait simplement plus faire cette acquisition aujourd'hui. Rien n'est toute-

Présenter aux vendeurs une simulation bancaire, précisant combien vous pouvez emprunter, les rassurera sur votre solvabilité

fois perdu pour les candidats à l'achat : en rusant et en faisant quelques concessions, il est encore possible de réussir ses premiers pas sur le marché immobilier, comment l'attestent les trois témoignages que nous avons recueillis pour ce dossier. Voici six conseils à garder en tête avant de vous lancer.

1/ Demandez une simulation bancaire

Première chose à faire ? Contactez votre banque ou un courtier. Vous connaîtrez ainsi le budget dont vous disposez et pourrez prospecter efficacement. Par ailleurs, la simulation bancaire qui vous sera délivrée – uniquement si vous êtes jugé éligible à un crédit –, précisant combien vous pouvez emprunter et à quel taux, rassurera considérablement les vendeurs sur votre solvabilité... et vous permettra de négocier lorsque vous trouverez le bien de vos rêves. « Seuls 40 % des emprunts demandés sont actuellement octroyés, ce qui, avec la clause suspensive (l'acheteur peut renoncer au bien s'il ne trouve pas le financement nécessaire dans le temps imparti, sans avoir à payer de dédommagement, NDLR), signifie qu'un grand nombre de compromis de vente n'aboutissent pas, prévient Éric Debèse, fondateur de Made in courtage. Les vendeurs feront plus facilement des concessions sur le prix s'ils ont l'assurance que vous irez jusqu'au bout. »

Cette simulation est même devenue un véritable sésame. « Malgré mes 90 000 euros d'apport et mon CDI, les vendeurs exigeaient ce document, témoigne une directrice artistique parisienne de 29 ans, qui vient de se positionner, avec son conjoint, sur un appartement du 18^e arrondissement.