Investissement locatif : la fin du calcul différentiel du taux d'endettement a évincé 1 projet sur 4

- L'interdiction du taux d'endettement différentiel a exclu 1 projet d'investissement locatif sur 4 du marché, souvent les plus conséquents.
- La hausse des taux s'ajoutant à cette interdiction, les investisseurs locatifs ont perdu jusqu'à un tiers de leur capacité d'emprunt depuis fin 2021

Le taux d'endettement différentiel : un mode de calcul avantageux pour les investisseurs locatifs qui n'est plus autorisé

Le calcul différentiel du taux d'endettement est une alternative avantageuse au calcul classique. En effet, on additionne aux revenus le solde investisseur, qui correspond à la différence entre les revenus locatifs et les charges associées, ce qui le rend inférieur au taux d'endettement classique calculé en ajoutant les charges locatives aux charges totales et les revenus locatifs espérés aux revenus totaux

Les normes HCSF rendues obligatoires en janvier 2022 dans l'objectif affiché de modérer un marché immobilier considéré comme en surchauffe incluaient la clarification du mode de calcul du taux d'endettement, excluant la possibilité d'utiliser le calcul différentiel, aux côtés de l'interdiction pour les banques d'octroyer des crédits à des emprunteurs dont le taux d'endettement dépasserait les 35%.

Cela a donc eu un impact non-négligeable sur l'investissement locatif.

Près d'1 projet locatif sur 4 rendu impossible par cette évolution du mode de calcul

En observant les projets accompagnés par Pretto entre janvier 2021 et décembre 2021, nous avons observé que 23% des projets avaient eu besoin du calcul différentiel pour respecter la limite des 35% d'endettement.

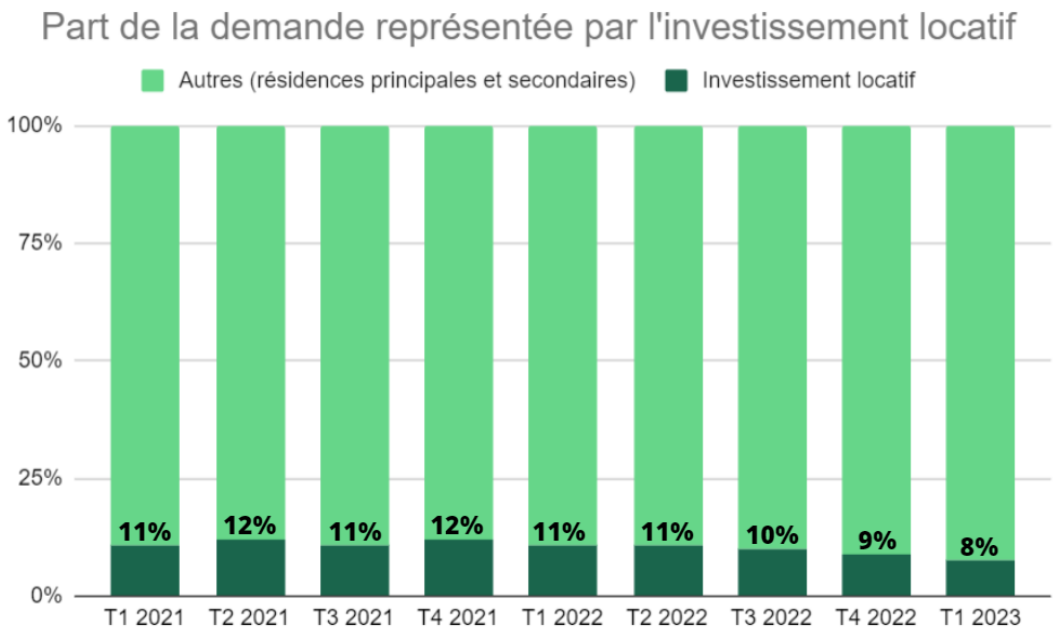
Cette sous-population d'investisseurs rendus non finançables avait un profil similaire au reste des investisseurs, cette évolution de marché n'a donc pas particulièrement modifié le profil des investisseurs locatif, mais concernait des projets plus importants :.

- Les **profils** des emprunteurs ayant eu besoin du taux d'endettement différentiel pour faire passer leur projet étaient similaires en termes d'âge (36 ans en moyenne), de revenus (100k€), et d'épargne (115k€), à ceux dont le projet respectait le plafond des 35% avec la méthode de calcul classique du taux d'endettement
- En revanche, les **projets** ayant nécessité l'utilisation du calcul différentiel étaient bien plus conséquents, avec des biens près de deux fois plus chers en moyenne (400k€ contre 220k€ euros).

	Dossiers ayant nécessité l'utilisation du taux d'endettement différentiel	**Dossiers sous les 35% en taux d'endettement classique**
Part des dossiers entre Janvier 2021 et Septembre 2021	23%	77%
Profil emprunteur		
Age moyen	36 ans	36 ans
Salaire moyen	105k€	98k€
Epargne moyenne	113k€	116k€
Projet		
Montant moyen du crédit	387k€	202k€
Apport moyen	47k€	40k€
Prix moyen de la propriété à acheter	401k€	221k€

Avec la hausse des taux, et dans la lignée de l'exclusion sur l'ensemble du marché, une part grandissante des projets n'a plus pu être réalisée

La nouvelle réglementation n'excluant pas des profils mais des projets, la part d'investissements locatifs dans la demande globale n'a pas été impactée début 2022, restant stable autour de 11%, mais avec des projets de taille réduite. Cependant, à partir du second semestre 2022 et avec le resserrement de l'offre bancaire liée à la hausse des taux d'intérêts, la part d'investissements locatifs dans les projets étudiés par Pretto a en revanche chuté plus significativement, ces projets étant plus difficilement finançables.



Couplée à la fin du calcul différentiel du taux d'endettement, la hausse des taux a en revanche fortement réduit la capacité d'emprunt des investisseurs locatifs, cette baisse pouvant représenter jusqu'à ⅓ de la capacité d'emprunt initiale. 3/4 de cet effet (-24%) est lié à la hausse des taux et concerne tous les emprunteurs, et 1/4 est lié à la fin du calcul du taux d'endettement différentiel inclus dans les normes HCSF, qui a impacté 1 investisseur locatif sur 4

- Avec la hausse des taux (de 1,1% fin 2021 à 3,5% aujourd'hui), l'ensemble des emprunteurs a perdu en moyenne 24% de capacité d'emprunt
- L'effet est encore plus fort pour la partie des investisseurs locatifs qui a subi en même temps la fin du calcul différentiel du taux d'endettement. Ces investisseurs empruntaient en moyenne avec des mensualités représentant 39% de leur revenu en taux d'endettement classique. Avec la fin du calcul différentiel, ils ont dû réduire leur mensualité maximale pour respecter les 35%, soit une baisse de capacité d'emprunt de 10% supplémentaires, portant la baisse totale à près d'⅓.

A propos

Co-fondé en janvier 2017 par Pierre Chapon et Renaud Pestre, Pretto est un courtier en crédit immobilier 100% digital. Il allie le meilleur de la technologie et l'expertise d'experts crédits dédiés à distance. Grâce à son algorithme enrichi quotidiennement, Pretto permet à ses utilisateurs de comparer les taux et conditions pratiquées par les plus grandes banques françaises et de trouver le prêt le mieux ajusté à leur profil comme à leur projet. A l'expérience online intuitive et sécurisée s'ajoute l'accompagnement d'un expert crédit attitré. Réactif et transparent, il coache à distance son client, négocie pour lui avec les banques et l'accompagne jusqu'à la signature. Pretto prend en charge tous types de prêts. En septembre 2020, Pretto a lancé son DataLab, l'observatoire des tendances du marché immobilier, qui délivre des analyses issues de plus de 700 000 simulations annuelles. Aujourd'hui, Pretto emploie 180 collaborateurs et aide à financer 1Md€ de crédit immobilier par an. Pretto propose aussi un agrégateur d'annonces immobilières accessible grâce à l'application Pretto Search. Pretto a levé 1,3M€ en octobre 2017, 8M€ en février 2019 et 30M€ en 2022. Plus d'informations sur pretto.fr. Pour accéder à notre observatoire et nos analyses des taux pretto.fr/taux-immobilier.

Contact presse
Convictions - pretto@convictions.fr
Bruno Lorthiois : blorthiois@convictions.fr / 06 78 97 07 24
Agnès Vieu : avieu@convictions.fr / 06 62 89 34 56
Nedjma Amrani : namrani@convictions.fr /06 84 78 92 30