

21^{ème} Observatoire des Taux meilleurtaux.com

CONFÉRENCE DE PRESSE – 3 février 2015



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

I – TAUX AU PLUS BAS : et si ça continuait?

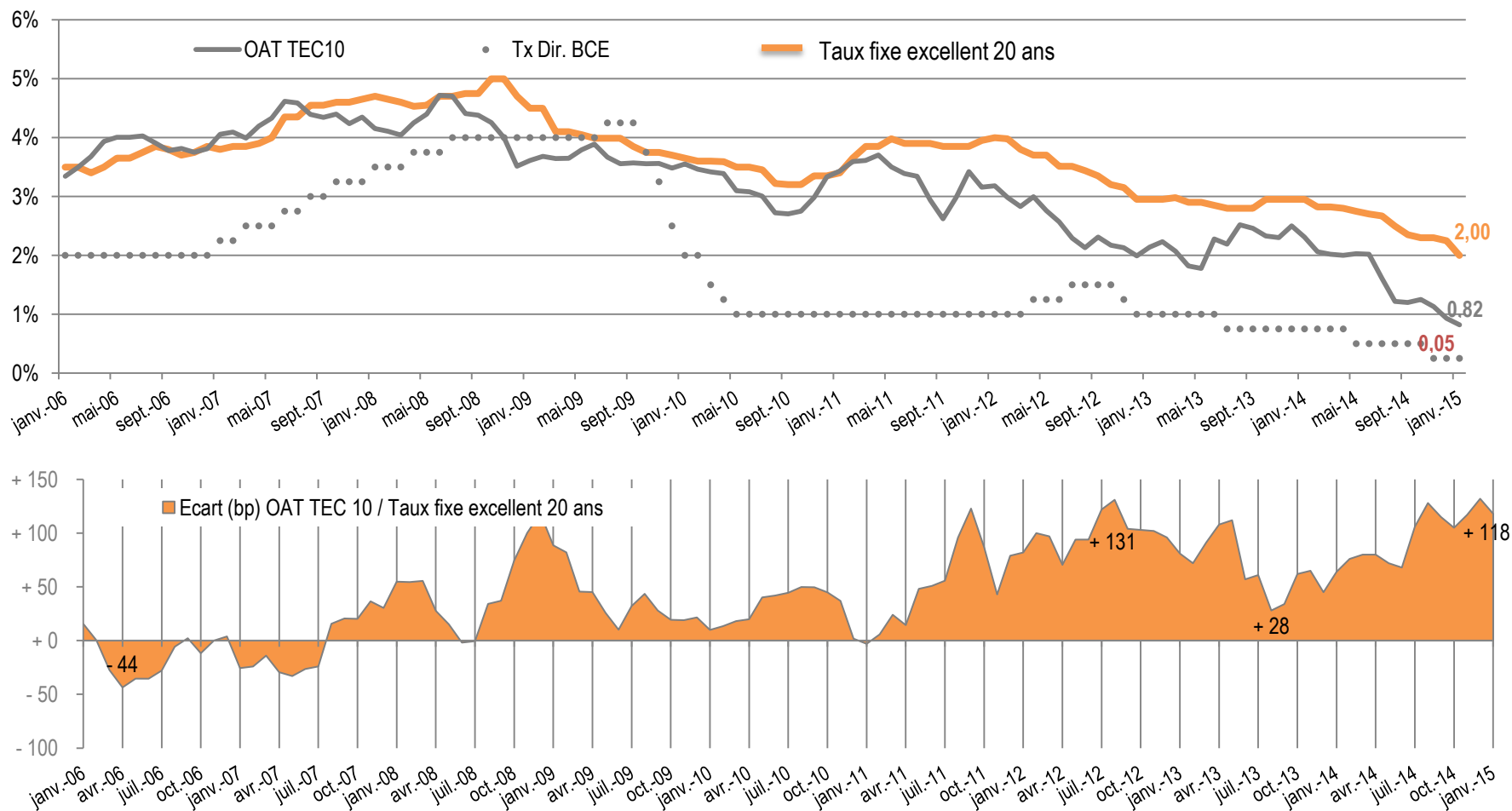
II – RENEGOCIATION DE CREDITS : les règles du jeu changent aujourd'hui

III – RENEGOCIATION PAR REGION : seule une minorité est passée à l'action

IV – CONCLUSION



Un écart de taux gagnant pour les établissements prêteurs



Sources : meilleurtaux.com, Agence France Trésor, Banque de France



Les conditions d'octroi restent identiques

⊕ **Ni resserrement, ni assouplissement des conditions d'octroi**

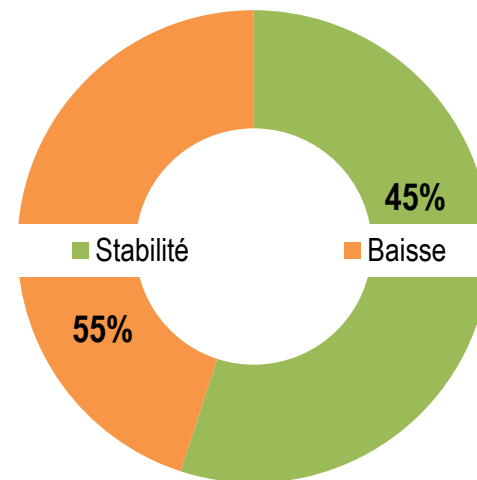
- 33% des revenus nets de l'emprunteur
- Stabilité professionnelle
- 10% d'apport (financement des frais annexes) exigés dans 9 cas/10
- Quelques exceptions sur des jeunes cadres « évolutifs » avec financement d'un bien dit de « grande consommation immobilière » c'est-à-dire fortement demandé.

⊕ **L'ensemble des durées en baisse**

- Toutes les durées jusqu'à 30 ans inclus sont en baisse
- Mais écart de taux très net entre le 25 et le 30 ans lié au nombre moins important d'offres sur cette durée.

➤ Un début d'année prometteur

- ⊕ **2015 démarre très positivement**
- ⊕ **Près de la moitié des barèmes bancaires reçus en janvier sont en baisse**
- ⊕ **Les dossiers moyens bénéficient des mêmes mouvements baissiers que les excellents.**



	15 ans	20 ans	25 ans
septembre 2013	3,05 %	3,40 %	3,75 %
Janvier 2014	3,15 %	3,35 %	3,70 %
Janvier 2015	2,35 %	2,59%	2,93 %

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance



Les barèmes bancaires sont de plus en plus agressifs

Distribution des barèmes en fonction du meilleur taux fixe à 20 ans

	janv-14	févr-14	mars-14	avr-14	mai-14	juin-14	juil-14	août-14	sept-14	oct-14	nov-14	déc-14	janv-15
4,50%		1%	1%	1%	1%	1%	1%						
4,30%	3%	1%	1%	1%	1%								
4,10%	3%	1%	1%	1%	1%	1%	1%						
3,90%	3%	3%	1%	1%	1%								
3,70%	10%	8%	4%	4%	2%	1%				2%			
3,50%	33%	30%	14%	14%	11%	8%	6%	2%					
3,30%	34%	36%	20%	20%	23%	9%	7%	5%	3%				
3,10%	14%	16%	41%	41%	28%	19%	14%	12%	8%	8%	3%	3%	3%
2,90%		4%	16%	16%	32%	55%	47%	38%	21%	13%	13%	10%	6%
2,70%						5%	22%	35%	47%	30%	25%	24%	17%
2,50%							1%	3%	19%	46%	56%	52%	41%
2,30%								5%	2%	2%	3%	11%	30%
2,10%													2%
1,90%													

Source : meilleurtaux.com, taux issus des barèmes bancaires

⊕ En janvier 2015, 1/3 des banques proposaient des taux inférieurs à 2,50% et plus de 2/3 inférieurs à 2,70%



Des gains étonnants pour les emprunteurs

Durée 20 ans		oct-08	janv-10	janv-11	janv-12	janv-13	janv-14	oct-14	janv-15
Taux fixe moyen		5,30%	3,95%	4,00%	4,30%	3,50%	3,35%	2,70%	2,54%
Emprunt de 200 000 €	Mensualité	1 353 €	1 217 €	1 186 €	1 243 €	1 160 €	1 144 €	1 079 €	1 063 €
	Coût total	124 787 €	92 136 €	84 586 €	98 514 €	78 380 €	74 695 €	59 056 €	55 289 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €		147 789 €	165 742 €	165 022 €	160 796 €	172 426 €	174 739 €	185 288 €	187 161 €

- ⊕ Le coût d'un crédit de 200 000 € a perdu 30% en 2 ans et 25% en une année.
- ⊕ La baisse des taux permet le financement de m² supplémentaires

+ 13 000€ soit 5m² de gagnés entre janvier 2014 et janvier 2015 ! (prix 2500€ m²)



Des taux bas mais un pouvoir d'achat immobilier très inégal

(pour un emprunt de 200 000€ sur 20 ans hors assurance)

ville	couple ou célibataire gagnant 3000€ nets/mois	couple ou célibataire gagnant 4500€ nets/mois	couple ou célibataire gagnant 6000€ nets/mois
Marseille	84m ²	125m ²	167m ²
Strasbourg	78m ²	116m ²	155m ²
Toulouse	76m ²	113m ²	150m ²
Nantes	73m ²	108m ²	145m ²
Montpellier	70m ²	105m ²	139m ²
Lille	64m ²	96m ²	128m ²
Bordeaux	61m ²	91m ²	121m ²
Lyon	52m ²	77m ²	102m ²
Nice	51m ²	75m ²	101m ²
Paris	22m ²	33m ²	44m ²



Une surface finançable qui varie du simple au quadruple à iso revenus.

I – TAUX AU PLUS BAS : et si ça continuait?

II – RENEGOCIATION DE CREDITS : les règles du jeu changent aujourd'hui

III – RENEGOCIATION PAR REGION : seule une minorité est passée à l'action

IV – CONCLUSION



Le niveau de taux actuel remet en cause les fondamentaux

+ Règles admises traditionnellement

- Un écart de taux au moins égal à 0,70%
- Être dans la première moitié de son prêt
- Avoir remboursé au moins une année afin d'amortir les frais
- Garder son bien quelques années
- Capital restant dû minimum de 70 000€

+ Aujourd'hui

- Un écart de taux au moins égal à 0,70% : **Vrai**
- Être dans la première moitié de son prêt : **Faux**
- Avoir remboursé au moins une année afin d'amortir les frais : **Faux**
- Garder son bien quelques années : **Vrai**
- Capital restant dû minimum de 70 000€ : **Vrai**



Des opportunités nouvelles pour les détenteurs d'un crédit ancien ou très récent



Cas n°1 : crédit de plus de 10 ans

+ Un crédit de 300 000€ sur 20 ans débuté en janvier 2003

- Taux de départ : 5% hors assurance
- Mensualité hors assurance : 1979 €
- Capital restant dû : 156 389 €
- Durée restante : 8 ans

+ Frais liés au nouveau crédit

- Indemnités de remboursement anticipé : 3826€
- Nouvelle prise de garantie : 3204€
- Capital à racheter (frais + garantie inclus) : 163 419€

+ Nouveau crédit en janvier 2015

- Taux : 1,70% sur 7 ans et 4 mois
- Nouvelle mensualité : 1977 €
- **Gain sur la durée : 8 mois**
- **Gain sur le coût total du crédit : 16 135€**



Cas n°2 : crédit très récent

+ Un crédit de 200 000€ sur 20 ans débuté en février 2014

- Taux de départ : 3,25% hors assurance
- Mensualité hors assurance : 1 134 €
- Capital restant dû : 192 856€
- Durée restante : 19 ans et 1 mois

+ Frais liés au nouveau crédit

- Indemnités de remboursement anticipé : 3 118€
- Nouvelle prise de garantie : 3 934€
- Capital à racheter (frais + garantie inclus) : 200 439€

+ Nouveau crédit en janvier 2015

- Taux : 2,30% sur 18 ans
- Nouvelle mensualité : 1 134 €
- **Gain sur la durée : 13 mois**
- **Gain sur le coût total du crédit : 14 802€**



Les gains moyens réalisés par rachat de crédit selon l'année de souscription du crédit (emprunt initial de 200 000€ sur 20 ans hors assurance, dans une banque concurrente, pénalités et garanties incluses, rachat en janvier 2015)

Année de souscription du crédit	Gain moyen réalisé
2004	12 900 €
2005	9 800 €
2006	13 000 €
2007	21 300 €
2008	34 000 €
2009	15 500 €
2010	11 500 €
2011	23 700 €
2012	14 600 €
2013	13 500 €



Un gain moyen toutes durées confondues de 16 900€ à mensualité équivalente.

I – TAUX AU PLUS BAS : et si ça continuait?

II – RENEGOCIATION DE CREDITS : les règles du jeu changent aujourd'hui

III – RENEGOCIATION PAR REGION : seule une minorité est passée à l'action

IV – CONCLUSION



Beaucoup d'emprunteurs n'ont pas bougé

- ⊕ **Dans plus de la moitié des régions françaises, moins de 20% des crédits concernés ont fait l'objet d'une demande de renégociation**
- ⊕ **L'Ile de France affiche le meilleur score avec 35% de demandes**
- ⊕ **Sont très en retard avec 15% seulement de demandes**
 - L'Alsace
 - Le Poitou-Charentes
 - La Bretagne
 - La Basse-Normandie
 - Le Limousin



% des détenteurs de crédit immobilier ayant fait une demande

(Estimation du % de détenteurs d'un crédit immobilier qui ont fait une demande de rachat en 2013 ou 2014)

Régions françaises	% de demandes renégo en 2013 ou 2014 sur total des crédits
Ile de France	35%
PACA	27%
Picardie	26%
Rhône Alpes	26%
Nord Pas de Calais	26%
Haute Normandie	25%
Languedoc-Roussillon	24%
Aquitaine	23%
Midi Pyrénées	22%
Centre	20%
Pays de la Loire	18%

Régions françaises	% de demandes renégo en 2013 ou 2014 sur total des crédits
Lorraine	17%
Bourgogne	17%
Auvergne	17%
Champagne Ardennes	17%
Franche Comté	17%
Alsace	15%
Corse	15%
Poitou Charentes	15%
Bretagne	14%
Basse Normandie	14%
Limousin	14%

24% des crédits ont fait l'objet d'une demande de renégociation

La renégociation de crédit par région

→ Gain moyen de taux
(en points)
↑ Gain max de taux
(en points)



→ Gain moyen de taux
(en points)
↑ Gain max de taux
(en points)

I – TAUX AU PLUS BAS : et si ça continuait?

II – RENEGOCIATION DE CREDITS : les règles du jeu changent aujourd'hui

III – RENEGOCIATION PAR REGION : seule une minorité est passée à l'action

IV – CONCLUSION



2015 : l'année du vrai redémarrage?



+ La demande est de retour



- Les taux bas boostent la demande sur les renégociations mais également sur les acquisitions :
- +35% de demandes d'acquisition (dossiers chauds avec compromis signé) sur notre site/janvier 2014

+ Une volonté de prêter



- Les objectifs des banques sont ambitieux : 2015 supérieurs à 2014
 - Vigilance accrue sur la politique de taux des concurrents
- 
- Crédit immobilier seul moyen aujourd'hui de capter des nouveaux clients, la faiblesse des taux ne leur permettant pas d'être attractifs sur l'épargne.
- 
- Dans beaucoup de réseaux, création de services dédiés aux crédits immobiliers (agences habitat notamment) qui plaident pour une volumétrie forte.

2015 : l'année du vrai redémarrage ?

+ Des conditions de refinancement exceptionnelles



- L'action très récente de la Banque Centrale a garanti aux banques un accès facilité et à bas coût aux liquidités
- Les banques n'ont jamais emprunté aussi bon marché

+ Nos prévisions pour 2015



- Des taux toujours bas et même sans doute encore plus bas
- La barre des 2% pour les moyennes pourrait être franchie dans les mois qui viennent.



- L'ensemble des établissements du marché positionné pour attaquer.
- Un mois de janvier exceptionnellement dynamique par rapport aux années précédentes préfigurant une année de croissance.



- Seul bémol les menaces sur l'emploi et la précarité des contrats de travail restent bloquantes pour certains acquéreurs potentiels.

 Et si 2015 était l'année de la reprise ?

Hervé Hatt

Président

Maël Bernier

Directrice de la communication

Contact presse : Agence Wellcom Meriem Kadari / Zara Bouras
01.46.34.60.60/ mk@wellcom.fr