

COMMUNIQUE DE PRESSE

22^e Observatoire du Crédit Immobilier meilleurtaux.com

Taux toujours plus bas, relance des renégociations de crédit, incertitude sur l'assurance emprunteur

Paris, le 15 mars 2016 – Des taux toujours plus bas, des objectifs commerciaux bancaires très ambitieux, du chaud et du froid sur l'assurance emprunteur : 2016 s'annonce comme une année prometteuse pour le crédit, qu'en sera-t-il réellement ? Eléments de réponse et perspectives.

Taux toujours plus bas : jusqu'à quand ?

Les taux des crédits aux particuliers sont aujourd'hui au plus bas, sous l'effet d'une concordance d'éléments : d'une part des taux directeurs extrêmement faibles (OAT à 0,50%, taux directeur BCE à 0%) qui permettent aux établissements bancaires de prêter à des taux très bas tout en gardant une marge confortable (plus de 100 points de base) ; à cela s'ajoute l'ambition affichée des banques dans leurs objectifs commerciaux sur le produit crédit immobilier et pour finir une inflation nulle qui plaide pour un maintien durable des taux bas.

« Dans ce contexte, nous observons des taux bas records qui boostent à la fois la demande d'acquisition et contribue au redémarrage des demandes de renégociation » explique **Hervé Hatt, Président de Meilleurtaux.com**. « Et ce contexte ultra-favorable permet des nombreuses décotes sur l'ensemble des profils éligibles, pas seulement réservés aux excellents dossiers. Ainsi 75% des banques proposent des taux inférieurs à 2,10% pour 21% « seulement » en mai 2015 lors des précédents records » ajoute **Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com**

	15 ans	20 ans	25 ans
Mars 2014	2,99 %	3,30 %	3,71 %
Mai 2015	2 %	2,23 %	2,60 %
Mars 2016	1,90 %	2,14%	2,40 %

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance

Ces baisses des taux successives permettent des gains extrêmement importants sur le coût du crédit en quelques années. « Pour un emprunt de 200 000€ sur 20 ans, le coût des intérêts a ainsi diminué de 80 000€ par rapport à 2008 (divisé par 3), et de près de 30 000€ par rapport à 2014 » explique **Maël Bernier** « Ce qui représente également pour une capacité d'emprunt de 1000€ par mois un gain de 20 368 € entre janvier 2014 et aujourd'hui, soit 8 m² de gagnés avec un prix au m² de 2500€. » ajoute **Hervé Hatt**.

Durée 20 ans		oct-08	janv-10	janv-11	janv-12	janv-13	janv-14	janv-15	mai-15	mars-16
Taux fixe moyen		5,30%	3,95%	4,00%	4,30%	3,50%	3,35%	2,54%	2,25%	2,14%
Emprunt de 200 000 €	Mensualité	1 353 €	1 217 €	1 186 €	1 243 €	1 160 €	1 144 €	1 063 €	1 035 €	1 025 €
	Coût total	124 787 €	92 136 €	84 586 €	98 514 €	78 380 €	74 695 €	55 289 €	48 548 €	46 019 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €		147 789 €	165 742 €	165 022 €	160 796 €	172 426 €	174 739 €	187 161 €	193 122 €	195 107 €

Renégociation de crédits : le niveau des taux actuel crée à nouveau un contexte très favorable

« La situation de taux actuelle (records de mai 2015 battus) permet de reconsidérer l'opportunité d'une renégociation de crédits. Sont ainsi directement concernés les crédits signés entre 2006 et 2014 inclus, avec un taux hors assurance supérieur à 3%/3,20%, dans la première moitié de la période de remboursement avec

70 000€ minimum de capital restant dû» explique **Maël Bernier** « ainsi plus la durée est longue et le montant élevé, plus le gain sera important » ajoute **Hervé Hatt**.

Seul bémol, si la situation professionnelle de l'emprunteur s'est dégradée depuis la signature du prêt, l'opération pourra être plus difficile à réaliser.

Les gains moyens réalisés par rachat de crédit selon l'année de souscription

(Emprunt initial de 200 000 € sur 20 ans hors assurance, dans une banque concurrente, pénalités et garanties incluses, rachat en mars 2016)

Année de souscription du crédit	Gain moyen réalisé
2006	8 852 €
2007	15 526 €
2008	28 694 €
2009	28 388 €
2010	21 309 €
2011	23 405 €
2012	32 698 €
2013	19 576 €
2014	21 272 €

Le **gain moyen** toutes durées confondues **s'établit à 21 281 €** à mensualité équivalente (frais inclus).

Assurance emprunteur : l'actualité est elle la loi Hamon ?

« En 2015, la demande pour un changement d'assurance sur un prêt octroyé depuis moins de 12 mois (Loi Hamon) ne concerne que 15% des demandes. » annonce **Hervé Hatt** « un chiffre encore faible pour plusieurs raisons : une méconnaissance du dispositif, la réticence de certains établissements bancaires et la faiblesse des taux des crédits qui fait oublier le tarif de l'assurance, sans parler de la peur de la complexité administrative » explique **Maël Bernier**.

Assurance emprunteur : qui est pourtant concerné par les contrats individuels ?

Sont directement concernées les personnes pouvant bénéficier de tarifs plus avantageux c'est-à-dire, les jeunes, les non-fumeurs, les professions sédentaires et les cadres, mais également les seniors, les risques hors-normes et de manière générale tous les assurés quel que soit leur âge souhaitant bénéficier de garanties plus larges.

« Malheureusement le choix d'une assurance emprunteur par délégation s'avère encore compliqué dans les faits, car les emprunteurs restent trop souvent focalisés sur le taux du crédit uniquement et nous constatons un traitement bancaire différent selon les établissements avec des refus encore mal motivés ou sans explication » note **Maël Bernier** « alors que le delta entre une assurance groupe et une assurance déléguée peut dépasser les 10 000€ sur la totalité du crédit » ajoute **Hervé Hatt**.

2016 : un bon cru en perspective ?

L'année 2016 démarre très positivement sous l'effet conjugué de taux bas, d'une nouvelle formule de prêt à taux zéro qui fonctionne (13% de financements en février 2016 pour 5% en 2015) et des banques fortement demandeuses.

L'intérêt pour l'acquisition augmente donc en raison de la faiblesse des taux et face à des prix qui ne baissent plus, les candidats acquéreurs se disent que c'est sans doute « Le Moment ». « Cependant, deux menaces planent au dessus de ce tableau : d'une part, les nouvelles règles de Bâle 4 qui pourraient imposer aux banques de renforcer leurs fonds propres, ce qui reviendrait à exiger plus d'apport de la part des emprunteurs, avec pour conséquences immédiates néfastes un blocage pour beaucoup de primo-accédants (jeunes sans apport) ; d'autre part l'emploi, avec un taux de chômage qui ne faiblit toujours pas et évidemment l'inadéquation des contrats de travail (CDD pour les jeunes) avec les exigences bancaires. » conclut **Meilleurtaux.com**

À propos de **Meilleurtaux** – www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, **Meilleurtaux.com** s'affirme de plus en plus comme un véritable « tiers de confiance », autonome et indépendant. **Meilleurtaux.com** conseille les particuliers à la recherche de services financiers, à commencer par le crédit immobilier. Il les met en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder la meilleure solution de financement (taux du crédit, assurance de prêt, etc.), compte tenu de leur profil et de leur projet. L'offre de **meilleurtaux.com** s'est étendue aux autres crédits, à l'assurance, à la banque et à l'épargne. Les services sont accessibles à partir du site www.meilleurtaux.com, sur mobile, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 230 agences à Paris et en région.