

22^{ème} Observatoire des Taux meilleurtaux.com

CONFÉRENCE DE PRESSE – 15 mars 2016



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS



I – TAUX TOUJOURS PLUS BAS : jusqu'à quand ?

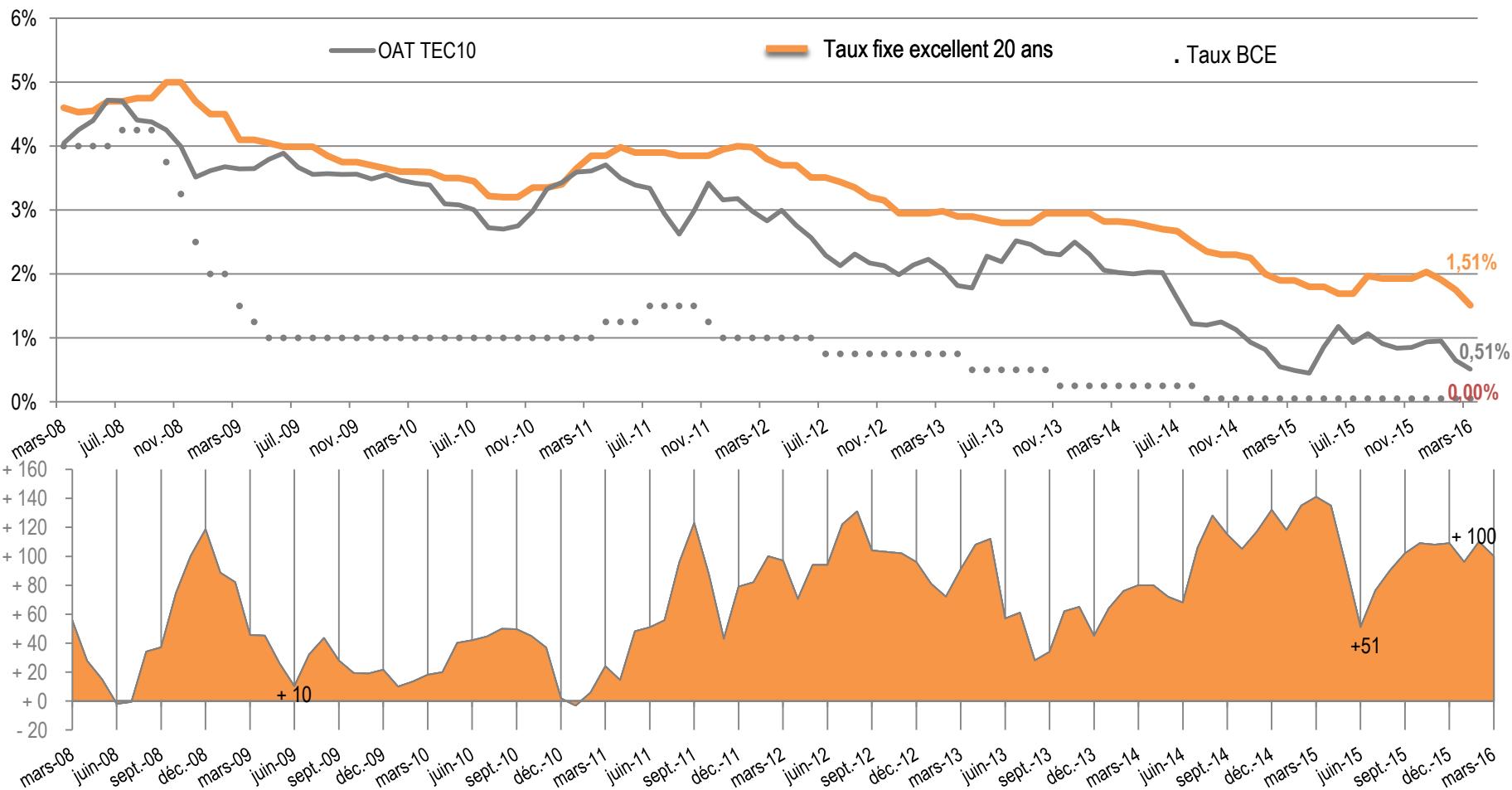
II – RENEGOCIATION DE CREDITS : c'est plus que jamais le moment

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : bilan Loi Hamon et risques aggravés

IV – CONCLUSION



Un écart de taux à nouveau très favorable aux établissements prêteurs



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



Les critères d'acceptation sans changement

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

- 33 % des revenus nets de l'emprunteur
- Stabilité professionnelle/CDI/bilan de 3 ans
- Si 2 contrats dont 1 CDD, seuls revenus du CDI pris en compte
- 10 % d'apport (financement des frais annexes) exigés dans 9 cas/10
- 110 % rares exceptions sur des financements peu élevés (inférieurs à 100 000€) et jeunes moins 30 ans

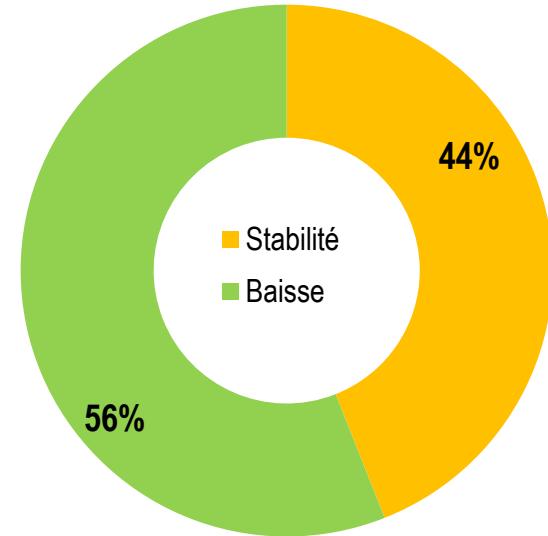
⊕ **L'ensemble des durées en baisse**

- Toutes les durées jusqu'à 30 ans inclus sont en baisse



Une année 2015 exceptionnelle et fort démarrage pour 2016

- ⊕ **Demandes crédits acquisition augmente**
- ⊕ **Demandes de renégociation redémarrent avec près de 30% des dossiers début mars**
- ⊕ **Toutes les typologies de clients bénéficient des baisses**



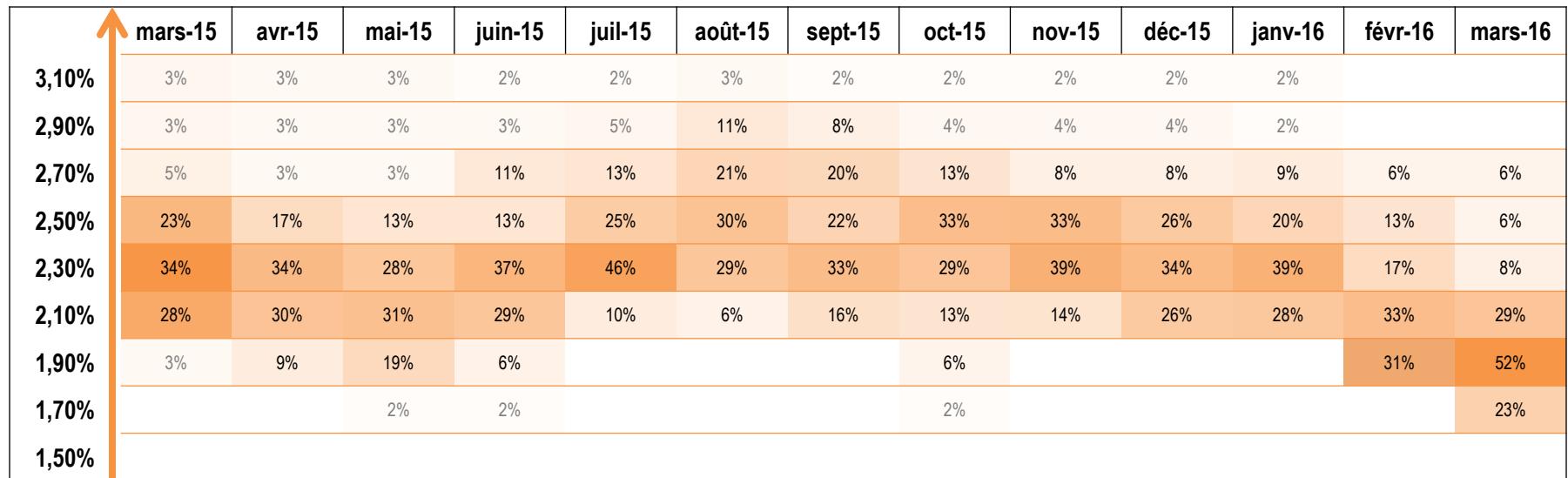
	15 ans	20 ans	25 ans
Mars 2014	2,99 %	3,30 %	3,71 %
Mai 2015	2 %	2,23 %	2,60 %
Mars 2016	1,90 %	2,14%	2,40 %

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance



Les barèmes bancaires de plus en plus offensifs

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



Source : meilleurtaux.com, taux issus des barèmes bancaires

- En mars 2016, 75 % des banques proposent des taux inférieurs à 2,10 % pour 21 % « seulement » en mai 2015 et 3% il y a un an.



Des gains étonnantes pour les emprunteurs

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 €
	Coût total	124 787 €	92 136 €	84 586 €	98 514 €	78 380 €	74 695 €	55 289 €	48 548 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €		147 789 €	165 742 €	165 022 €	160 796 €	172 426 €	174 739 €	187 161 €	193 122 €
									195 107 €



Des gains étonnantes pour les emprunteurs

- ⊕ **La baisse des taux permet d'augmenter la capacité d'emprunt de 12 % en 2 ans**
- ⊕ **+ 20 368 € en capacité d'emprunt, soit 8m² de gagnés entre janvier 2014 et aujourd'hui!** (prix 2500€ m²)
- ⊕ **Et permet également de gagner sur le coût total du crédit:**
 - Près de **80 000€** par rapport à **2008**
 - **46 000€** par rapport à **2010**
 - **38 500€** par rapport à **2011**
 - **52 500€** par rapport à **2012**
 - **32 500€** par rapport à **2013**
 - **28 500€** par rapport à **2014**
 - **9 500€** par rapport à **janvier 2015**
 - **Et 2 500€** par rapport à **mai 2015**



Baisse des taux pour tous mais inégalités persistantes

(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	81m ²	121m ²	162m ²
Strasbourg	79m ²	118m ²	157m ²
Toulouse	80m ²	120m ²	160m ²
Nantes	73m ²	109m ²	145m ²
Montpellier	77m ²	115m ²	154m ²
Lille	67m ²	101m ²	135m ²
Bordeaux	63m ²	95m ²	127m ²
Lyon	56m ²	84m ²	112m ²
Nice	49m ²	73m ²	97m ²
Paris	23m ²	35m ²	47m ²

Un pouvoir d'achat immobilier variant du simple au quadruple à iso-revenus selon les villes

I – TAUX TOUJOURS PLUS BAS : jusqu'à quand ?

II – RENEGOCIATION DE CREDITS : c'est plus que jamais le moment !

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : bilan Loi Hamon et risques aggravés

IV – CONCLUSION



Le niveau de taux actuel crée à nouveau un contexte très favorable

⊕ **Qui est concerné directement ?**

- Les crédits signés entre 2006 et 2014 inclus
- Les crédits avec un taux supérieur à 3,00/3,20%
- Les emprunteurs dans la première moitié de leur prêt
- Les emprunteurs qui ne comptent pas revendre dans les 2 ans qui viennent
- Les crédits avec un capital restant dû supérieur à 70 000€

⊕ **Les freins**

- Une situation professionnelle qui se serait dégradée depuis la mise en place du prêt initial (perte d'emploi ou baisse de salaires par ex)

⊕ **Sont moins concernés**

- Les crédits sur des durées courtes, d'un montant inférieur à 120 000€ et signés avant 2010

+ la durée de départ est longue et le montant élevé, + le gain sera élevé !



Cas n°1 : montant faible, durée courte, ancienneté

⊕ **Un crédit de 120 000€ sur 12 ans en mars 2007**

- Taux de départ: 3,70 % hors assurance
- Mensualité hors assurance: 1 033 €
- Capital restant dû : 35 155 €
- Durée restante : 3 ans

⊕ **Frais liés au nouveau crédit**

- Indemnités de remboursement anticipé: 1 054 €
- Nouvelle prise de garantie: 692 €
- Capital à racheter (frais + garantie inclus) : 36 901 €

⊕ **Nouveau crédit en mars 2016**

- Taux : 0,60% sur 3 ans
- Nouvelle mensualité : 1 034 €
- **Gain sur la durée : 0 mois**
- **Gain sur le coût total du crédit : 1699 €**



Cas n°2 : crédit avec montant élevé et durée longue (même ancien)

⊕ **Un crédit de 450 000€ sur 25 ans débuté en mars 2006**

- Taux de départ: 4,00 % hors assurance
- Mensualité hors assurance: 2 375 €
- Capital restant dû : 321 117 €
- Durée restante : 15 ans

⊕ **Frais liés au nouveau crédit**

- Indemnités de remboursement anticipé: 6 357 €
- Nouvelle prise de garantie: 6 549 €
- Capital à racheter (frais + garantie inclus) : 334 023 €

⊕ **Nouveau crédit en mars 2016**

- Taux : 1,90% sur 13 ans et 4 mois
- Nouvelle mensualité : 2 365 €
- **Gain sur la durée : 1 an et 8 mois**
- **Gain sur le coût total du crédit : 49 618 €**

► 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 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 €

► **Un gain moyen toutes durées confondues de 21 281 € à mensualité équivalente.**

I – TAUX TOUJOURS PLUS BAS : jusqu'à quand?

II – RENEGOCIATION DE CREDITS : c'est plus que jamais le moment

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : bilan Loi Hamon et solutions risques aggravés

IV – CONCLUSION



Assurance déléguée : qui est concerné?

- **Les profils bénéficiant des tarifs les plus avantageux**

- les jeunes
- les assurés non-fumeurs
- les professions sédentaires et les cadres

- **Les assurés à la recherche d'une offre plus adaptée**

- tous les assurés quel que soit l'âge = garanties plus larges
- les seniors (couverture possible jusqu'à 90 ans)
- les risques hors normes



Assurance déléguée : qui est concerné?

Malheureusement toujours des freins :

- ⊕ **Un traitement bancaire différent selon les établissements (encore des refus mal motivés ou sans explication)**
- ⊕ **Des emprunteurs encore assez peu informés des opportunités sur l'assurance emprunteur et focalisés encore uniquement sur le taux du crédit nominal.**

- ⊕ **Alors que : exemple pour un profil jeune moins de 35 ans:**
Assurance groupe décès/invalidité/ITT : 0,36 % du capital emprunté versus
Assurance par délégation à garantie équivalente : 0,10 % du capital emprunté
 - Emprunt sur 20 ans de 200 000 €
 - Avec assurance groupe: 60 €/mois et 14 400 € sur la totalité du prêt
 - Avec assurance déléguée : 16,67 €/mois et 4 000 € sur la totalité du prêt

Soit un delta de 43 €/mois et plus de 10 000 € sur la totalité du prêt



Exemples de cas réels

Garanties : 100 % sur chaque tête

DC/PTIA/IPT/ITT

Couple Mr : 42 ans Mme : 40 Ans Fumeur Prêt sur 180 mois	Contrats	Montant emprunté	Taux D'intérêt	Coût Assurance	Taux assurance	Gain
Contrat individuel	180 000 Euros	2,98 %	15 390 Euros	0,37 (Mr) 0,20 (Mme)	7830 Euros	
	180 000 Euros	2,98 %	23 220 Euros	0,43 pour chacun		

Couple Mr : 55 Ans Mme : 53 Ans Non fumeur Prêt sur 180 mois	Contrats	Montant emprunté	Taux D'intérêt	Coût Assurance	Taux assurance	Gain
Contrat individuel	150 000 Euros	2,32 %	26 775 Euros	0,61 Mr 0,58 Mme	5175 Euros	
	150 000 Euros	2,32 %	31 950 Euros	0,71 pour chacun		



Profil de l'emprunteur qui accède à une assurance déléguée

Montant moyen des prêts	182 265 €
Montant moyen des apports	22 856 €
Montant moyen de transactions	209 956 €
Durée moyenne des prêts	16,5 ans
Montant moyen des revenus de l'emprunteur	3 254 €
Montant moyen des revenus co-emprunteur	2 307 €
Montant moyen des revenus couple emprunteurs	5561 € NETS MENSUELS
Age Moyen de l'emprunteur	37,9 ans
Part des emprunteurs de moins de 35 ans	38%
Part des primo-accédants	33%

- ⊕ Des revenus légèrement supérieurs à ceux qui obtiennent une assurance groupe
- ⊕ Une durée d'emprunt plus courte
- ⊕ Encore trop peu de primo-accédants pourtant directement concernés car profil souvent jeune



Loi Hamon : où en est-on?

- ➊ **15 % des dossiers d'assurance emprunteur en 2015 « seulement » sont des « loi Hamon »** (c'est-à-dire changement d'assurance sur un prêt octroyé depuis moins de 12 mois)

- ➋ **Pourquoi?**
 - Méconnaissance du dispositif
 - Peur de la complexité administrative
 - Blocage de certains établissements bancaires
 - La faiblesse des taux fait oublier le tarif de l'assurance



Risques aggravés : il existe des solutions

⊕ **Femme, née en 84, cancer du sein opéré en 09/2012, prêt 200 000 € sur 25 ans à 2 % hors assurance**

- DC /PTIA tarif normal
- ITT / IPT : Tarif normal (avec majoration de 50 %)
- Tarif : 0,1834 % du capital emprunté
- Coût total de l'assurance : 9 171 € et par mois: 30,57 €

⊕ **homme, né en 81, diabète type 1, prêt 200 000 € sur 25 ans à 2 % hors assurance**

- DC /PTIA (avec majoration de 125 %)
- ITT / IPT : (avec majoration de 150 %)
- Tarif : 0,2884 % du capital emprunté
- Coût total de l'assurance : 14 422 € et par mois: 48 €



Risques aggravés : il existe des solutions

- ⊕ **Femme, née en 80, surcharge pondérale, IMC supérieur à 30 (100kg pour 1,70m, prêt 200 000 € sur 25 ans à 2 % hors assurance**
 - DC /PTIA : tarif normal (avec majoration de 25%)
 - ITT / IPT : Tarif normal (avec majoration de 50%)
 - Tarif : 0,16 % du capital emprunté
 - Coût total de l'assurance : 7 998 € et par mois: 26,66 €

- ⊕ **Homme, né en 80, VIH, prêt 200 000 € sur 25 ans à 2 % hors assurance**
 - DC /PTIA (avec majoration de 50%)
 - ITT / IPT : refus
 - Tarif : 0,1549 % du capital emprunté
 - Coût total de l'assurance : 7 747,20 € et par mois: 25,80 €

I – TAUX TOUJOURS PLUS BAS : jusqu'à quand?

II – RENEGOCIATION DE CREDITS : c'est plus que jamais le moment

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : bilan Loi Hamon et solutions risques aggravés

IV – CONCLUSION





2016 : un bon cru en perspective?

⊕ La forte demande 2015 se confirme début 2016



- Taux bas boostent la demande
- Répartition 70 % acquisition/30 % rachat de crédit (février 2016)

⊕ Le PTZ nouvelle formule fonctionne



- Sur dossiers d'acquisition (hors rachat de crédit immobilier), 13 % sont financés avec PTZ en février 2016 contre 5 % en février 2015.

⊕ Les banques ont des objectifs commerciaux très ambitieux



- Objectifs équivalents voire supérieurs à 2015

⊕ L'investissement locatif se maintient doucement mais sans progression



- 13 % de la demande transmise aux banques en janvier et février 2016 identique 2015



2016 : un bon cru en perspective? Oui...sauf si...

⊕ **Bâle 4 : une vraie menace**



- Obligation pour les banques de renforcer leurs fonds propres donc 2 options possibles:
- exigence d'un apport plus élevé avec pour conséquence sortie à nouveau pure et simple des primo-accédants.
- Retour des taux variables pour faire peser le risque sur les emprunteurs (risque de créer « nos » subprimes)

⊕ **Nos prévisions pour 2016**



- Des taux toujours bas et même sans doute encore plus bas
- L'intérêt pour l'acquisition s'accroît en raison de la faiblesse des taux mais également des prix qui ne baissent plus : Time to go!
- L'emploi et notamment l'inadéquation des contrats de travail (type CDD) pour les jeunes notamment, avec les exigences prudentielles bancaires

2016 : A priori perspectives bonnes sauf aggravation situation emploi

Hervé Hatt

Président

Maël Bernier

Directrice de la communication

Contact presse : Agence Wellcom /Zara Bouhras/ Meriem Kadhari
01.46.34.60.60/ mkadari@wellcom.fr