

23^{ème} Observatoire des Taux **meilleurtaux.com**

CONFÉRENCE DE PRESSE – 06 octobre 2016



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS



I – TAUX : des planchers à nouveau pulvérisés

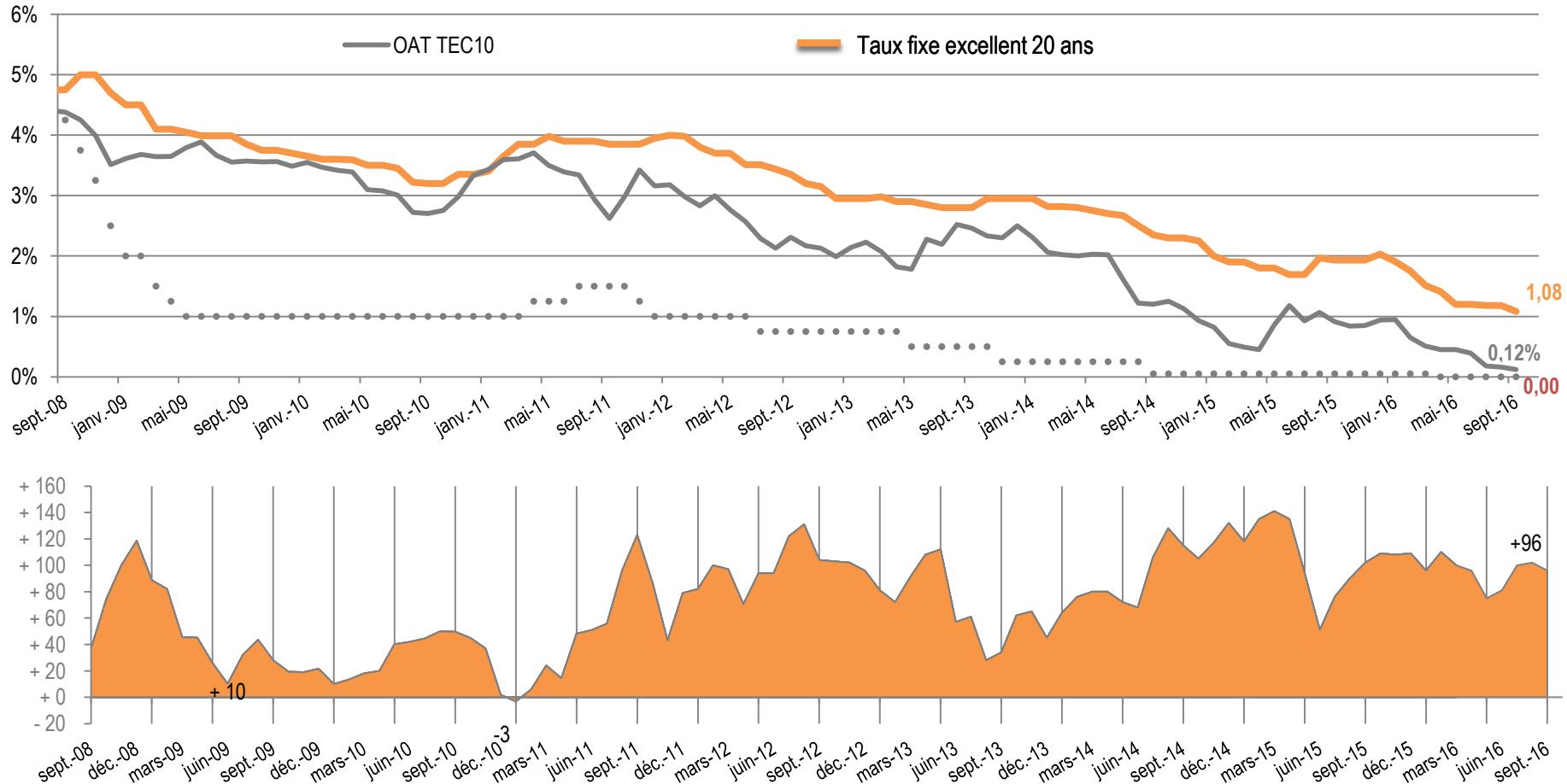
II – RENEGOCIATION DE CREDITS : 1 fois, 2 fois?

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : un poids de plus en plus élevé

IV – CONCLUSION



L'écart de taux reste toujours très favorable aux prêteurs



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



Les critères d'acceptation sans grand changement

⊕ Des conditions d'octroi relativement stables

- 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
- Tout juste une légère détente sur l'apport notamment si l'emprunt est peu élevé car risque bancaire faible en cas de défaut
- Pour financement d'une résidence principale: toujours une réticence sur le 110% , seuls quelques établissements le proposent.
- Pour investissement locatif : quelques produits à 110%



2016 : une conjoncture exceptionnelle

- + 31% demandes crédits immobilier (hors renégociation) (septembre 2016/septembre 2015)
- Demandes de renégociation : +200% (septembre 2016/septembre 2015)

	15 ans	20 ans	25 ans
Octobre 2014	2,44 %	2,70%	3,04 %
Octobre 2015	2,25 %	2,50%	2,80 %
Mars 2016	1,90 %	2,14%	2,40 %
Octobre 2016	1,40 %	1,60%	1,90%

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance



De records en records

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

	sept-15	oct-15	nov-15	déc-15	janv-16	févr-16	mars-16	avr-16	mai-16	juin-16	juil-16	août-16	sept-16
3,10%	2%	2%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2,90%	8%	4%	4%	4%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2,70%	20%	13%	8%	8%	9%	6%	6%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
2,50%	22%	33%	33%	26%	20%	13%	6%	6%	2%	2%	2%	2%	2%
2,30%	33%	29%	39%	34%	39%	17%	8%	2%	4%	2%	4%	4%	2%
2,10%	16%	13%	14%	26%	28%	33%	29%	9%	8%	4%	4%	4%	2%
1,90%	0%	4%	0%	0%	0%	31%	29%	26%	16%	10%	12%	10%	10%
1,70%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	23%	47%	44%	44%	24%	21%	19%
1,50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	24%	30%	49%	54%	37%
1,30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	8%	6%	4%	27%
1,10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%
0,90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Source : meilleurtaux.com, taux issus des barèmes bancaires

- En septembre 2016, 85% des banques proposent des taux sur 20 ans inférieurs à 1,90% et 66% sous la barre de 1,70%
- Pour rappel, aucune banque ne passait sous le seuil de 2,10% il y a seulement un an!



Le crédit presque à la portée de « tous »

Durée 20 ans	oct-08	janv-10	janv-11	janv-12	janv-13	oct-14	mai-15	oct-15	mars-16	oct-16
Taux fixe moyen	5,30%	3,95%	4,00%	4,30%	3,50%	2,70%	2,25%	2,50%	2,14%	1,60%
Emprunt de 200 000 €	Mensualité	1 353 €	1 207 €	1 212 €	1 243 €	1 160 €	1 079 €	1 035 €	1 025 €	974 €
	Coût total	124 787 €	89 607 €	90 871 €	98 514 €	78 380 €	59 056 €	48 548 €	46 019 €	33 836 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €		147 789 €	165 742 €	165 022 €	160 796 €	172 426 €	185 288 €	193 122 €	188 714 €	195 107 €
										205 272 €

+ Revenus nécessaires pour emprunter 200 000€ :

- 4 000 € nets/mois en 2008
- 3 600 € nets/mois en 2010
- 3 500€ nets/mois en 2013
- 3 200€ nets/mois en 2015
- 2 900€ nets/mois en octobre 2016

Le crédit ou comment gagner moins mais emprunter pareil ou plus !



Des gains de plus en plus étonnantes pour les emprunteurs

- ⊕ **La baisse des taux permet d'augmenter la capacité d'emprunt de près de 9% en 1 an**
- ⊕ **Et permet également de gagner sur le coût total du crédit:**
 - Plus de **90 000€** par rapport à **2008**
 - **56 000€** par rapport à **2010**
 - **57 000 €** par rapport à **2011**
 - **64 000 €** par rapport à **2012**
 - **45 000 €** par rapport à **2013**
 - **25 000 €** par rapport à octobre **2014**
 - **15 000 €** par rapport à mai **2015**
 - **20 000 €** par rapport à octobre **2015**
 - **Et déjà 12 000€** par rapport à mars **2016 !**

I – TAUX : des planchers à nouveau pulvérisés

II – RENEGOCIATION DE CREDITS : 1 fois, 2 fois?

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : un poids de plus en plus élevé

IV – CONCLUSION



Un contexte très favorable y compris pour les « re-renégociations »

+ **Qui est concerné directement par la renégociation ?**

- Les crédits signés entre 2006 et début 2016
- Les crédits avec un taux supérieur à 2,5%
- 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€

+ **Qui est concerné par la re-renégociation?**

- Crédit signé entre 2008 et 2014
- Déjà renégocié **1 fois**
- Montant élevé au départ : supérieur à 250 000€ car nécessaire d'avoir un capital restant dû important

Des opportunités de gain de pouvoir d'achat exceptionnelles !



Faut-il re-renégocier?

+ Ex: un crédit de 400 000€ signé en mars 2010 sur 20 ans

- Taux de départ: 3,80% hors assurance
- Mensualité hors assurance: 2382€

+ 1^{er} rachat en mars 2014

- Durée restante : 16 ans
- Nouveau taux: 2,90% hors assurance
- Nouvelle durée: 15 ans
- Nouvelle mensualité : 2383€
- Gain prévu : 18 265€ (pénalités incluses) et durée plus courte d'1 an

+ 2^{ème} rachat en septembre 2016

- Durée restante : 12 ans 6 mois
- Taux : 1,10% sur 11 ans et 6 mois
- Nouvelle mensualité : 2391€
- **Gain sur la durée : 2 ans au total avec les 2 rachats**
- **Gain sur le coût total du crédit (pénalités incluses)/crédit initial : 27 402 €**



Pas toujours valable

+ Un crédit de 180 000€ sur 15 ans débuté en septembre 2011

- Taux de départ: 4,10% hors assurance
- Mensualité hors assurance: 1 340€

+ 1^{er} rachat en septembre 2014

- Durée restante : 12 ans
- Nouveau taux: 2,25% hors assurance
- Nouvelle durée: 11 ans
- Nouvelle mensualité : 1 356€
- Gain prévu : **14 020€ (pénalités incluses)** et durée plus courte d'1 an

+ 2^{ème} rachat en septembre 2016

- Durée restante : 9 ans
- Taux : 0,99% sur 8 ans et 10 mois
- Nouvelle mensualité : 1 346€
- **Gain sur la durée : 1 an et 2 mois/crédit initial**
- **Gain sur le coût total du crédit (pénalités incluses)/crédit initial : 3 735€ en raison des frais.**
- **Une opération à trop faible gain.**



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 octobre 2016)

Année de souscription du crédit	Gain moyen réalisé
2006	15 865 €
2007	20 554 €
2008	32 952 €
2009	24 737 €
2010	22 385 €
2011	36 564 €
2012	31 341 €
2013	28 079 €
2014	19 462 €
2015	17 499 €
<i>janv-16</i>	<i>15 964 €</i>
<i>mars-16</i>	<i>10 067 €</i>
<i>juin-16</i>	<i>2 334 €</i>

 Un gain moyen toutes durées confondues de **24 944€** à mensualité équivalente (hors année 2016)

I – TAUX : des planchers à nouveau pulvérisés

II – RENEGOCIATION DE CREDITS : 1 fois, 2 fois?

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : un poids de plus en plus élevé

IV – CONCLUSION



Illustrations

profil	montant de l'emprunt	durée	taux hors assurance	taux assurance groupe/déléguee sur capital emprunté	quotité	coût du crédit hors assurance	coût total assurance	coût total crédit avec assurance	part de l'assurance
celibataire, 30 ans, non fumeur	120 000 €	20 ans	1,60%	0,27% / 0,09%	100% sur 1 tête	33 836 €	6 480€ 2 160€	26 782€ 22 462€	24% / 9%
couple 38 ans, fumeur/non fumeur	200 000 €	20 ans	1,20%	0,36% / 0,15%	50% sur chaque tête	25 059 €	14 400€ 6 000€	39 459€ 31 059€	36% / 19%
couple 38 ans, fumeur/non fumeur	200 000 €	20 ans	1,20%	0,36% / 0,15%	100% sur 1 tête et 50% sur l'autre	25 059 €	21 600€ 9 000€	46 659€ 34 059€	46% / 26%
couple 50 ans non fumeur	200 000 €	15 ans	1,10%	0,50% / 0,40%	50% sur chaque tête	17 045 €	15 000€ 12 000€	32 045€ 29 045€	46% / 41%

- Assurance groupe

- Assurance par délégation



Bilan Loi Hamon: une progression mais encore faible

- + **Progression de 11% du nombre des demandes d'assurance emprunteur individuel entre 2015 et 2016** (chiffres Meilleurtaux)
- + **Mais les dossiers dits « Loi Hamon » n'augmentent que de 6%** (chiffres Meilleurtaux)
- + **Et les dossiers « Loi Hamon » c'est-à-dire changement d'assurance sur un prêt en cours ne représentent « que » 11% des dossiers de délégation**

Alors que : il existe plus d'une vingtaine de contrats sur le marché répondant aux 18 critères validés par le CCSF

Alors que : nous observons une baisse des tarifs de 10 à 15% sur les meilleurs profils (jeunes et non-fumeurs), accompagnée d'une amélioration des garanties

+ Pourquoi?

- Encore une méconnaissance du dispositif
- Peur de la complexité administrative
- **Réticence de certains établissements bancaires qui souhaitent conserver ce produit à forte marge**
- La faiblesse des taux fait oublier le tarif de l'assurance



Résiliation annuelle: une vraie opportunité ?

+ Pourquoi?

- Parce que tout le monde ou presque est concerné
- Parce que les clients pourront faire jouer la concurrence tout au long de la durée du prêt
- Parce que la menace sur la démutualisation du risque est un argument sans fondement, les risques hors normes (âges, problèmes de santé) étant déjà fortement pris en charge par des assureurs individuels et non les assurances groupes des banques.
- Parce que dans les faits, les changements d'assurance vont intervenir dans les premières années du prêt, le vieillissement entraînant une hausse de tarif.
- Parce qu'au final cela résultera en une baisse des tarifs et une amélioration des garanties



Résiliation assurance emprunteur annuelle: qui sera concerné?

AGE	Ménages avec crédit immobilier en 2015	Nombre de crédits immobiliers détenus	Nombre de contrats groupes	CRD Moyen	Taux contrats groupes	Meilleur contrat individuel en 2015 avec tous le critères CCSF	Gain assurance par crédit	Gain total théorique national
moins de 25 ans	0,1%	39 260	31 408	120 000	0,33%	0,07%	2 340 €	73 494 720 €
25 à 34 ans	21,2%	4 416 750	3 533 400	145 000	0,36%	0,09%	2 915 €	10 298 094 300 €
35 à 44 ans	32,3%	6 301 230	5 040 984	160 000	0,40%	0,13%	3 204 €	16 151 312 736 €
45 à 54 ans	24,3%	4 632 680	4 169 412	140 000	0,40%	0,29%	1 155 €	4 815 670 860 €
55 à 64 ans	14,8%	2 728 570	2 455 713	80 000	0,45%	0,62%	-1 020 €	
65 ans et plus	7,3%	1 511 510	1 360 359	30 000	0,50%	0,94%	-990 €	
	100%	19 630 000	16 591 276					31 338 572 616 €
30,2% des français ont un crédit immobilier								
Durée de détention 7,5 ans								

Sources: Banque de France, Meilleurtaux

Emprunt moyen de 180 000€, répartition assurance groupe/assurance déléguée: 80%/20% jusqu'à 45 ans et 90%/10% au-delà. Non fumeur, sans problème de santé

- ➔ **Plus de 16 millions de Français concernés**
- ➔ **pour une économie potentielle totale de 31 milliards**
- ➔ **soit en moyenne 2 500 € par emprunteur (assuré à 100%)**

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

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

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : un poids de plus en plus élevé

IV – CONCLUSION





2016 : un excellent cru

+ Une combinaison favorable : prix immobilier/taux bas

- Retour de la demande et notamment des primo-accédants



+ Le PTZ nouvelle formule : effet booster

- Plus d'1 dossier sur 10 se concrétise avec 1 Prêt à taux zéro



+ Des objectifs bancaires très ambitieux

- Malgré la forte volumétrie de rachats, l'acquisition est restée prioritaire et les banques actives, sans temps mort toute l'année



+ La problématique de la précarité de l'emploi frein à l'acquisition



+ Prévisions :

- Des taux bas en phase de stabilisation
- A court terme, pas de menace haussière
- Davantage de concurrence en assurance emprunteur (en attente du dispositif législatif)



Hervé Hatt

Président

Maël Bernier

Directrice de la communication

Contact presse : Agence Wellcom / Zahra Bouhras 01.46.34.60.60/
zahra.bouras@wellcom.fr