

24^{ème} Observatoire des Taux meilleurtaux.com

CONFÉRENCE DE PRESSE – 28 février 2017



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

I – TAUX : TOUJOURS TRES BAS MAIS...

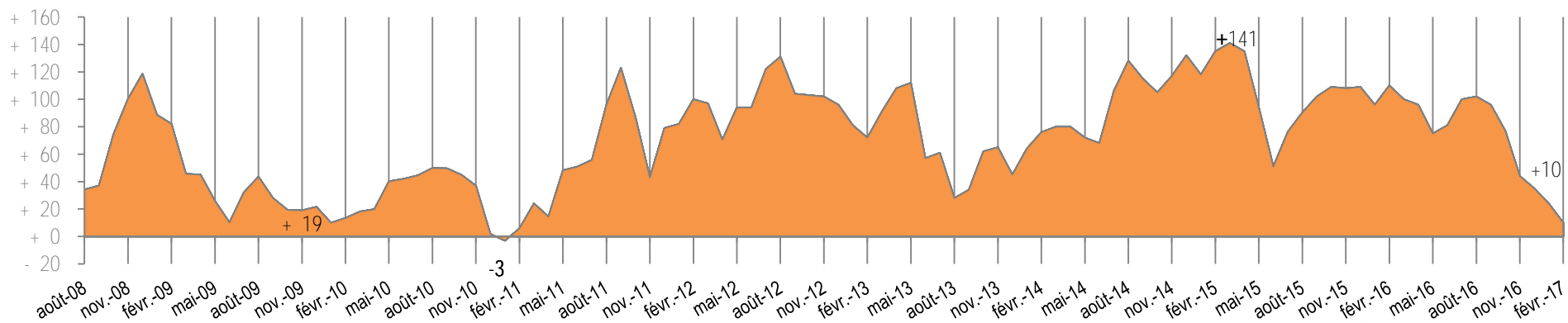
II – Crédit et précarité

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : pour qui et comment?

IV – CONCLUSION



Un écart de taux soudainement réduit et moins favorable aux banques



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



Aucun changement des conditions d'octroi

+ Pas de durcissement

- 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
- **Apport: les frais annexes: aucune exigence supplémentaire**
- Pour financement d'une résidence principale: quelques produits à 110% si candidat jeune et emprunt inférieur à 150 000€
- Pour investissement locatif : quelques produits à 110% si domiciliation bancaire

➤ 2017 : très beau démarrage

⊕ **+ 8% demandes crédits immobilier avec compromis signé (hors renégociation)** (janvier-février 2017 vs 2016)

⊕ **Demandes de renégociation baissent de 25% à 20% des demandes**

	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 %
Été 2016	1,45%	1,68%	1,95%
Octobre 2016	1,40 %	1,60%	1,90%
Février 2017	1,45%	1,65%	1,87%



Des taux encore très proches des records d'octobre-novembre 2016

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

	déc-15	janv-16	févr-16	mars-16	avr-16	mai-16	juin-16	juil-16	août-16	sept-16	oct-16	nov-16	déc-16	janv-17
3,10%	2%	2%												
2,90%	4%	2%												
2,70%	8%	9%	6%	6%	2%						2%			
2,50%	26%	20%	13%	6%	6%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
2,30%	34%	39%	17%	8%	2%	4%	2%	4%	4%	2%				
2,10%	26%	28%	33%	29%	9%	8%	4%	4%	4%	2%	2%		4%	4%
1,90%			31%	29%	26%	16%	10%	12%	10%	10%	11%	8%	4%	6%
1,70%				23%	47%	44%	44%	24%	21%	19%	11%	8%	19%	28%
1,50%					8%	24%	30%	49%	54%	37%	36%	34%	47%	45%
1,30%						2%	8%	6%	4%	27%	30%	45%	21%	13%
1,10%									2%	2%	6%	4%	4%	2%

Source : meilleurtaux.com, taux issus des barèmes bancaires

- ⊕ **Début 2017, 86% des banques proposent des taux sur 20 ans inférieurs à 1,90% et 60% sous la barre de 1,70%**
- ⊕ **Situation identique à l'Eté 2016**
- ⊕ **Pour rappel, il y a 1 an, seul 1/3 des banques proposaient des taux compris entre 2,30% et 2,10% et aucune en dessous!**



Une situation qui reste historiquement exceptionnelle

Durée 20 ans	oct-08	janv-10	janv-11	janv-12	janv-13	janv-14	janv-15	févr-16	Eté 2016	oct-16	févr-17	
Taux fixe moyen	5,30%	3,95%	4,00%	4,30%	3,50%	3,35%	2,65%	2,20%	1,68%	1,60%	1,65%	
Emprunt de 200 000 €	Mensualité	1 353 €	1 207 €	1 212 €	1 243 €	1 160 €	1 144 €	1 074 €	1 031 €	981 €	974 €	979 €
	Coût total des intérêts	124 787 €	89 607 €	90 871 €	98 514 €	78 380 €	74 695 €	57 875 €	47 396 €	35 617 €	33 836 €	34 948 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €	147 789 €	165 742 €	165 022 €	160 796 €	172 426 €	174 739 €	188 136 €	194 020 €	203 721 €	205 272 €	204 301 €	

+ Une situation bien plus favorable qu'il y a un an qui permet:

- Un emprunt plus élevé = 10 000€ de plus
- un coût des intérêts plus faible : plus de 12 000€ d'économies
- Une éligibilité à l'emprunt accrue



Focus sur l'évolution de l'éligibilité à l'emprunt (sur 20 ans)

⊕ Revenus NETS nécessaires pour emprunter 200 000€ :

- 4 000 € /mois en 2008
- 3 600 € /mois en 2010
- 3 500 € /mois en 2013
- 3 200 € /mois en 2015
- 3 100 €/mois en janvier 2016
- 2 950 € /mois en février 2017

⊕ Revenus NETS nécessaires pour emprunter 150 000€ :

- 3 045 € /mois en 2008
- 2 700 € /mois en 2010
- 2 600 € /mois en 2013
- 2 400 € /mois en 2015
- 2 300 €/mois en janvier 2016
- 2 200 € /mois en février 2017

 Une explication pragmatique du regain des transactions !

I – TAUX : TOUJOURS TRES BAS MAIS...

II – CREDIT ET PRECARITE

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : pour qui et comment?

IV – CONCLUSION

➤ Répartition des dossiers financés

	2014	2015	2016
Aucun CDI	0,4%	0,3%	0,3%
un CDI	39,6%	40,9%	43,7%
deux CDI	60%	58,8%	56%

- ⊕ Une très nette surreprésentation des couples avec 2 CDI
- ⊕ En cas de contrat précaire, le CDI du conjoint reste le « passeport » quasi-obligatoire
- ⊕ La part des CDD totalement « dérisoire » rapportée à la réalité actuelle des contrats de travail notamment pour les jeunes (9 embauches/10 ont lieu en CDD)

➤ Comment le contrat de travail multiplie les chances d'obtenir un crédit

	2014	2015	2016
1 CDI	X 3	X 4	X 4
2 CDI	X 5	X 7	X 6

- ⊕ En 2016, emprunter avec 1 CDI multiplie par 4 les chances d'avoir un crédit immobilier par rapport à 1 CDD seul
- ⊕ En 2016, emprunter en couple avec 2 CDI multiplie par 6 les chances d'avoir un crédit immobilier par rapport à 1 CDD seul



Portraits robots des CDD qui réussissent à obtenir un crédit immobilier

+ CDD seul sans co-emprunteur

- 3320 € nets/mois
- Apport : 14%
- 34 ans
- Durée moyenne emprunt: 17,8 ans
- 47% de primo-accédants
- montant moyen du prêt : 122 825€
- Type de bien : appartement (pour les 2/3)

+ CDD avec 1 co-emprunteur en CDI

- 5536 € nets/mois pour le couple
- Apport : 12%
- 36 ans
- Durée moyenne emprunt: 18,6 ans
- 33% de primo-accédants
- montant moyen du prêt : 218 622€
- Type de bien : Maison individuelle (pour les 2/3)



Quelques cas réels

+ Exemple 1

- Revenus nets couple : 3 995€/mois
- Monsieur : intermittent du spectacle (régisseur)
- Madame : auto-entrepreneur (prof de danse)
- **Apport: 28 000€**
- Financement : 320 000€
- Taux : 1,70% sur 25 ans

+ Exemple 2

- Revenus nets couple : 3 995€/mois
- Monsieur : auto-entrepreneur (seuls ses revenus seront pris en compte) car Madame agricultrice sans revenus réels
- **Pas d'apport**
- Financement : 150 000€
- Taux : 2% sur 25 ans



Quelques cas réels

⊕ Exemple 3

- Revenus nets emprunteur : 1448€/mois
- Monsieur : célibataire sans enfant à charge
- Revenus nets mensuels: 1450€ / intérimaire régulier
- **Epargne: 15 000€**
- Financement : 57 600€
- Taux : 2,05% sur 15 ans
- Pas de crédit et un solde fin de mois positif et croissant

I – TAUX : TOUJOURS TRES BAS MAIS...

II – CREDIT ET PRECARITE

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : pour qui et comment?

IV – CONCLUSION



Etat des lieux

+ Un volume encore faible

- Seuls 12% des contrats d'assurance emprunteur sont pris auprès d'assureurs alternatifs à la banque (source FFSA)
- Un marché qui reste encore limité
- Une méconnaissance des emprunteurs
- Résistance de certains établissements bancaires
- Clients encore trop focalisés sur le taux du crédit

+ Mais une légère amélioration

- Progression récente des demandes Loi Hamon (source Meilleurtaux)
- Loi Hamon: 27% des demandes d'assurance emprunteur individuelle en janvier 2017/11% en octobre 2016 (chiffres Meilleurtaux)



Rappel des nouvelles dispositions

+ Une résiliation annuelle

- A compter du 1^{er} mars 2017 pour tous les nouveaux contrats de prêts signés à partir de cette date
- A compter du 1^{er} janvier 2018 pour l'ensemble des prêts immobiliers en cours

+ Les grandes avancées

- Une réelle possibilité de comparaison a posteriori sans pression sur les délais
- Une vraie opportunité de gain de pouvoir d'achat
- L'emprunteur ne sera plus « verrouillé » pendant la totalité de la durée du prêt



Qui est concerné?

+ Les cas les plus évidents:

- Moins de 45 ans avec un contrat groupe
- Personne dont la santé s'est améliorée : perte de poids, maladie guérie...
- Fumeur devenu non-fumeur depuis au moins 2 ans
- Pratique ou arrêt d'un sport à risque
- Fin d'exercice d'une profession à risque
- Changement de situation professionnelle ou de santé justifiant un changement de répartition du % d'assurance sur chaque tête

Exemples

+ **Couple moins de 40 ans fumeurs (au moment de la résiliation)**

- Prêt 250 000€ sur 20 ans
- Assurance groupe 0,36% du capital emprunté: 50% sur chaque tête
- Coût total assurance : 18 000€ soit 900€/an
- *Résiliation annuelle au bout de 4 ans de prêt*
- Capital restant dû : 206 369€
- Assurance déléguée 0,20% du capital emprunté : 50% sur chaque tête.
- Coût pour les 16 années restantes: 6 604 €/14 400€
- Economies mensuelles: 41€
- Economies annuelles : 487€
- **Economies coût total assurance: 7 796 €**

➤ Exemples

⊕ **Couple 43 ans fumeurs (au moment de la résiliation)**

- Prêt 250 000€ sur 20 ans
- Assurance groupe sur capital emprunté
- 100% sur LUI (plus gros revenus) 0,40%/50% sur ELLE: 0,36%
- Coût total assurance LUI : 20 000€ soit 1000€/an
- Coût total assurance ELLE : 9 000€ soit 450€/an
- *Résiliation annuelle au bout de 3 ans de prêt*
- Capital restant dû : 217 548€
- 50% sur LUI : 0,35%/100% sur ELLE: 0,35%
- Coût pour les 17 années restantes LUI: 6 472€/17 000€ (précédemment)
- Coût pour les 17 années restantes ELLE: 12 944€/7 650€ (précédemment)
- Economies mensuelles LUI: 52€/surcoût ELLE: 25,95€
- Economies annuelles couple: 312,5€
- **Economies coût total assurance: 5 314€**

I – TAUX : TOUJOURS TRES BAS MAIS...

II – CREDIT ET PRECARITE

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : pour qui et comment?

IV – CONCLUSION

➤ 2017 : probablement une belle année mais des questions

+ Des taux toujours bas

- Le seuil psychologique des 2% est encore loin (pour le moment)



+ Le PTZ reconduit

- Une aide précieuse



+ Des objectifs bancaires aussi ambitieux qu'en 2016

- Crédit immobilier toujours outil numéro 1 de captation de nouveaux clients



+ La non adéquation entre travail des jeunes et exigences bancaires

- Aucun système de garantie spécifique à ce jour



+ Les prix qui repartent à la hausse

- Dans les grandes villes et grosses villes moyennes, les prix sont en hausse et viennent effacer (partiellement) l'effet des taux bas



➤ 2017 : probablement une belle année mais des questions

⊕ **Un ralentissement des transactions avec l'approche de l'élection présidentielle**



- Pas encore observé mais traditionnellement remarqué

⊕ **Un flou sur le devenir de l'immobilier en terme de fiscalité**



- Pas de réel favori et un manque de connaissance des programmes

⊕ **Quelques scénarios « catastrophe » en matière de taux**

- Le scepticisme des investisseurs étrangers pourrait grandir à l'approche des élections et conduire à une hausse durable du taux de l'OAT qui à son tour pourrait être répercutée sur les taux des nouveaux emprunts aux particuliers
- Deux programmes électoraux (FN et France Insoumise de Mélenchon) pourraient avoir des conséquences désastreuses, ou a minima imprévisibles, pour les emprunteurs avec une dette en euros



Hervé Hatt

Président

Maël Bernier

Directrice de la communication

Contact presse : Agence Wellcom /Elise Plat01.46.34.60.60/
elise.plat@wellcom.fr