

25^{ème} Observatoire des Taux meilleurtaux.com

CONFÉRENCE DE PRESSE – 3 octobre 2017



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

I – TAUX : finalement toujours aussi bas

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER: une réalité loin des lieux communs

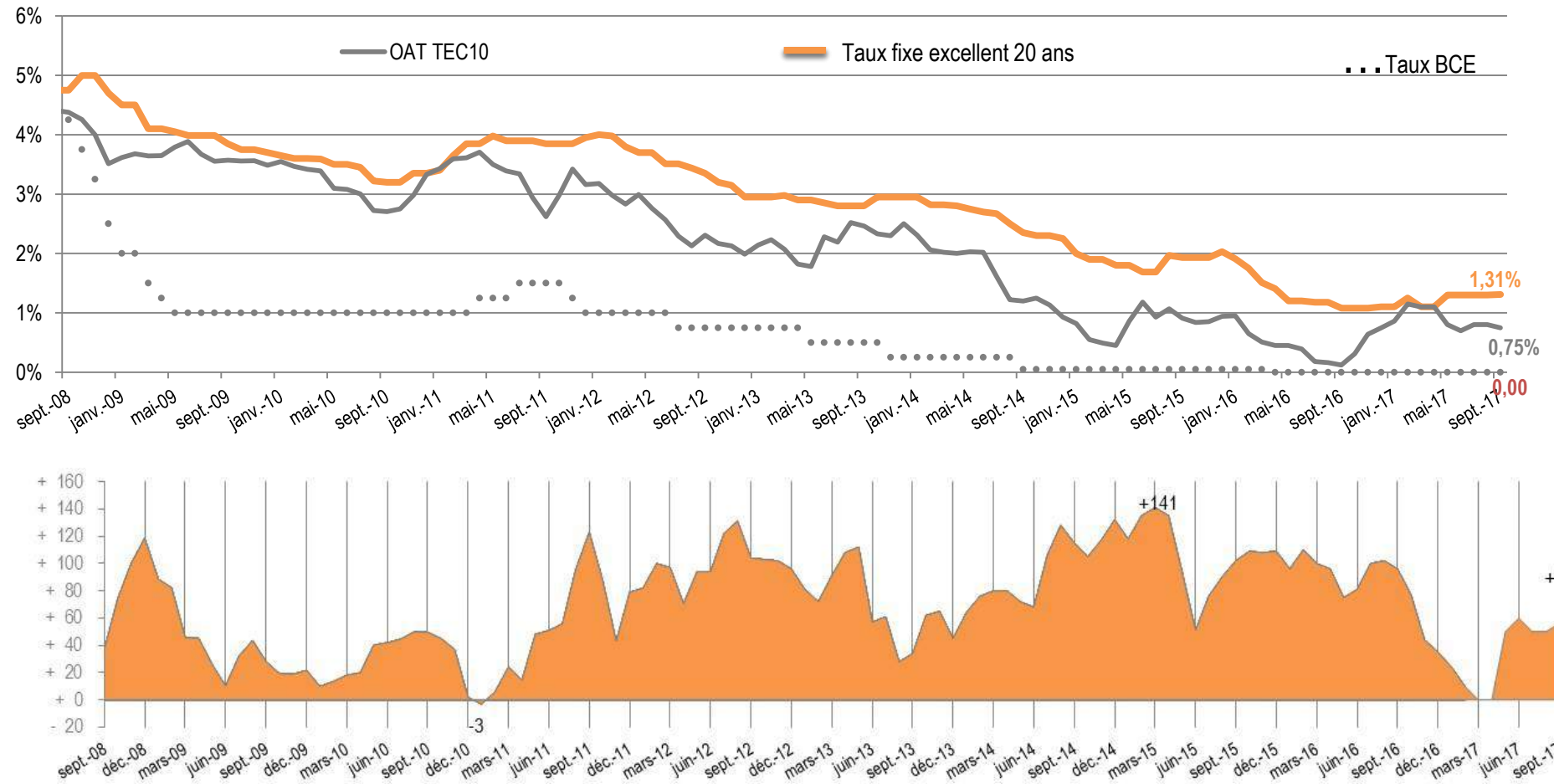
III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : le changement, c'est maintenant ?

IV – ET LA DOMICILIATION BANCAIRE: le crédit, l'assurance mais aussi ...

V – CONCLUSION



Un léger mieux pour les banques et les emprunteurs



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

➤ Aucun changement des conditions d'octroi et pourtant ...

+ Rien à déclarer

- 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 dans 90% des cas mais des exceptions pour notamment:**

Le financement d'une résidence principale avec quelques produits à 110% si candidat jeune et emprunt inférieur à 150 000€ car risque peu élevé

- Pour investissement locatif : quelques produits à 110% si domiciliation bancaire
- *Une question en suspens : quid des nouveaux contrats de travail?*
- *Vers un nouveau système de garantie?*

➤ 2017 : une année de stabilité

⊕ **+ 2,5 % demandes crédits immobilier avec compromis signé (hors renégociation)** (2017/2016 même période)

⊕ **Demandes de renégociation = 13% des dossiers**

	15 ans	20 ans	25 ans
oct-14	2,44%	2,70%	3,04%
oct-15	2,25%	2,50%	2,80%
mars-16	1,90%	2,14%	2,40%
oct-16	1,40%	1,60%	1,90%
janv-17	1,45%	1,67%	1,90%
sept-17	1,53%	1,74%	1,95%

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance



Le grand calme sur les taux ...

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

	sept-16	oct-16	nov-16	déc-16	janv-17	févr-17	mars-17	avr-17	mai-17	juin-17	juil-17	août-17	sept-17
2,70%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2,50%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	0%
2,30%	2%	0%	0%	0%	0%	2%	2%	2%	4%	5%	5%	4%	2%
2,10%	2%	2%	0%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	2%	4%	5%	11%
1,90%	10%	11%	8%	4%	6%	9%	7%	16%	16%	16%	14%	20%	15%
1,70%	19%	11%	8%	19%	28%	26%	40%	42%	39%	41%	55%	55%	37%
1,50%	37%	36%	34%	47%	45%	35%	29%	29%	34%	32%	18%	13%	35%
1,30%	27%	30%	45%	21%	13%	20%	15%	4%	2%	2%	2%	2%	0%
1,10%	2%	6%	4%	4%	2%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
0,90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Source : meilleurtaux.com, taux issus des barèmes bancaires

- ⊕ **Septembre 2017, 87% des banques proposent des taux sur 20 ans inférieurs à 2,10% et 72% sous la barre de 1,90%**
- ⊕ **Détente par rapport à cet été avec 1/3 des banques sous la barre de 1,70% pour 10% en juillet/août**
- ⊕ **Pour rappel, début 2016, aucune banque ne proposait des taux sous la barre des 2,10%**



Toujours sous les 2%

Durée 20 ans	oct-08	janv-10	janv-11	janv-12	janv-13	janv-14	janv-15	févr-16	oct-16	févr-17	sept-17	
Taux fixe moyen	5,30%	3,95%	4,00%	4,30%	3,50%	3,35%	2,65%	2,20%	1,60%	1,65%	1,74%	
Emprunt de 200 000 €	Mensualité	1 353 €	1 207 €	1 212 €	1 243 €	1 160 €	1 144 €	1 074 €	1 031 €	974 €	979 €	987 €
	Coût total des intérêts	124 787 €	89 607 €	90 871 €	98 514 €	78 380 €	74 695 €	57 875 €	47 396 €	33 836 €	34 948 €	36 958 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €	147 789 €	165 742 €	165 022 €	160 796 €	172 426 €	174 739 €	188 136 €	194 020 €	205 272 €	201 424 €	204 301 €	

+ Une situation qui n'a pas beaucoup évolué depuis 1 an

- 13€ de plus par mois sur la mensualité de crédit (pour un emprunt de 200 000€)
- Un coût total du crédit sur la durée du prêt qui s'apprécie de seulement 3000€

I – TAUX : finalement toujours aussi bas

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER: une réalité loin des lieux communs

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : le changement, c'est maintenant ?

IV – ET LA DOMICILIATION BANCAIRE: le crédit, l'assurance mais aussi ...

V – CONCLUSION



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
- 2 960€ /mois en septembre 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
- 2 220€/mois en septembre 2017

+ Une légère hausse de taux sans réelle influence

- Pas de réelle désolvabilisation des emprunteurs
- Un pouvoir d'achat qui reste très confortable notamment en régions



Surface achetable avec 200 000€ (soit moins de 3000€ de revenus nets/mois)

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Saint Etienne : 148m²• Le Mans : 103m²• Le Havre : 102m²• Angers : 96m²• Nîmes : 92m²• Reims : : 85m²• Toulon: 84m²• Dijon : 83m²• Grenoble: 80m² | <ul style="list-style-type: none">• Marseille: 72m²• Montpellier : 68m²• Toulouse : 67m²• Rennes et Lille : 65m²• Nantes : 61m²• Strasbourg : 60m²• Nice : 48m²• Bordeaux : 47m²• Lyon : 46m² |
|--|--|

Source : prix LPIseloger



Avec moins de 3000€ de revenus nets/mois, au minimum 3 pièces dans $\frac{3}{4}$ des grandes villes de France et 4 voire 5 pièces dans la moitié d'entre elles!



Surface achetable avec 150 000€ (soit 2200€ de revenus nets mensuels)

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Saint Etienne : 112m²• Le Mans : 78m²• Le Havre : 76m²• Angers : 72m²• Nîmes : 69m²• Reims : 64m²• Toulon et Dijon : : 63m²• Grenoble: 60m² | <ul style="list-style-type: none">• Marseille: 54m²• Montpellier : 51m²• Toulouse : 50m²• Rennes et Lille : 49m²• Nantes : 46m²• Strasbourg : 45m²• Nice : 36m²• Bordeaux : 35m²• Lyon : 35m² |
|--|--|

Source : prix LPIseloger



Avec 2000€ de revenus nets mensuels, au minimum 2 pièces dans ¾ des grandes villes de France et plus de 3 pièces dans la moitié d'entre elles!

I – TAUX : finalement toujours aussi bas

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER: une réalité loin des lieux communs

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : le changement, c'est maintenant ?

IV – ET LA DOMICILIATION BANCAIRE: le crédit, l'assurance mais aussi ...

V – CONCLUSION



Etat des lieux

+ Un volume national toujours très faible

- Pas d'évolution majeure; environ 12% des contrats d'assurance emprunteur seulement souscrits auprès d'assureurs alternatifs à la banque (en 2016 source FFSA)
- Une méconnaissance de nombreux emprunteurs
- Clients toujours focalisés sur le taux du crédit
- Résistance forte, même parfois accrue de certaines banques

+ Malgré un éveil progressif de certains clients

- Progression continue des demandes « Hamon »
- + 15% août 2017/juillet 2017 (chiffres Meilleurtaux)
- Loi Hamon: 35% des demandes d'assurance emprunteur individuelle en août 2017/27% en janvier 2017/11% en octobre 2016 (chiffres Meilleurtaux)



Et pourtant...

taux assurance pratiqué par les banques	coût assurance groupe/mois	assurance déléguée/mois 0,12%	coût total assurance groupe sur 20 ans	coût assurance déléguée sur 20 ans	différence coût totalité du prêt
0,42%	70 €	20 €	16 800 €	4 800 €	12 000 €
0,40%	66 €	20 €	15 840 €	4 800 €	11 040 €
0,38%	63 €	20 €	15 120 €	4 800 €	10 320 €
0,35%	59 €	20 €	14 160 €	4 800 €	9 360 €
0,34%	57 €	20 €	13 680 €	4 800 €	8 880 €
0,32%	53 €	20 €	12 720 €	4 800 €	7 920 €
0,31%	51 €	20 €	12 240 €	4 800 €	7 440 €
0,30%	50 €	20 €	12 000 €	4 800 €	7 200 €

Exemple d'un crédit de 200 000€ sur 20 ans. Assurance d'un couple moins de 40 ans assuré décès/Invalidité/ITT à 50% sur chaque tête. Taux d'assurance relevé auprès des principaux établissements bancaires partenaires

Taux assurance déléguée relevée pour ce même profil auprès de plusieurs partenaires assureurs spécialisés Meilleurtaux.



Ce qui va changer

+ La résiliation annuelle possible

- A compter du 1^{er} janvier 2018 pour l'ensemble des prêts immobiliers en cours

+ Qui sera concerné?

- Tous les emprunteurs ayant effectué un crédit pour leur résidence principale, un investissement locatif ou une résidence secondaire

+ Quand?

- à chaque date anniversaire du contrat d'assurance en envoyant une lettre à l'assureur au moins deux mois avant la date d'échéance



Les étapes à suivre

⊕ Etape 1 : le choix du nouveau contrat

- Avant de résilier son contrat d'assurance actuel, l'emprunteur doit souscrire une solution présentant au moins les mêmes garanties que la première.

Pourquoi adhérer au contrat avant même d'avoir résilié le précédent?

- La loi impose que le client présente à sa banque prêteuse le nouveau contrat d'assurance définitif (et non un devis) qu'il n'obtiendra qu'une fois le dossier finalisé



Les étapes à suivre

⊕ **Etape 2 : Résiliez ou demandez la substitution de contrat d'assurance à la banque**

Plusieurs cas:

1^{er} cas: contrat initial assurance groupe

- Dans ce cas, le client devra envoyer un courrier pour résilier le contrat auprès de sa banque accompagné du nouveau contrat d'assurance
- La banque se chargera ensuite d'effectuer le changement d'assurance

2ème cas: contrat initial en délégation

- Dans ce cas, le client devra d'abord faire sa demande de substitution d'assurance auprès de sa banque prêteuse afin qu'elle puisse valider l'équivalence avant d'envoyer le courrier de résiliation à son assureur



Les étapes à suivre

⊕ Etape 3 : Mise en place du nouveau contrat

- La banque a 10 jours ouvrés à compter de la réception du nouveau contrat d'assurance pour formuler son acceptation (ou son refus), et ce obligatoirement par écrit.
- Le nouveau contrat d'assurance démarrera bien à la date d'effet prévue et le client sera prélevé tous les mois pour les cotisations d'assurance.

NB : Si la banque venait à refuser le changement d'assurance, le nouveau contrat d'assurance serait annulé sans frais et le client remboursé des éventuelles mensualités déjà prélevées.

I – TAUX : toujours aussi bas

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER: une réalité loin des lieux communs

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : le changement, c'est maintenant ?

IV – ET LA DOMICILIATION BANCAIRE: le crédit, l'assurance mais aussi ...

V – CONCLUSION



Les éléments à prendre en compte

+ Le taux du crédit

+ L'assurance emprunteur

- Du simple au quadruple à couverture équivalente (cf page 14)

+ La banque au quotidien

- Son coût ne cesse d'augmenter
- Des différences notables selon les établissements (cf page 2)
- Attention: avec la nouvelle ordonnance sur la domiciliation de revenus dans le cadre d'un crédit immobilier, la mobilité bancaire sera nettement mise à mal
- Les emprunteurs ont tout intérêt à prêter attention à ce point lors de la négociation initiale du crédit


Que prévoit cette ordonnance

+ Rappel du texte

- Domiciliation bancaire des revenus en échange d'avantage préférentiel consenti par la banque (taux plus bas par exemple)
- Durée maximum 10 ans
- Si client ne respecte pas son engagement, perte ou modification de l'avantage, en d'autres termes hausse de taux.

+ Conséquences

- Client captif
- Les personnes avec des revenus faibles seront les grands perdants car aucun moyen de pression vis-à-vis de leur banque.
- Quid des engagements des banques sur les frais pendant cette période ? Client engagé, sans visibilité sur l'évolution de ces frais.

 **Frein fort à la mobilité bancaire = contraire à l'esprit de la Loi Macron; devient un point d'évaluation et de négociation avec la banque**



Exemple pour un emprunt de 200 000€ sur 20 ans

Taux fixe durée 20 ans	assurance	Mensualité hors assurance	Mensualité assurance comprise	coût banque/mois	coût assurance gpe/mois	coût assurance gpe au bout de 7 ans	coûts intérêts au bout de 7ans	coût banque au bout de 7 ans	coût total (intrêts+assurance +frais bancaires) au bout de 7 ans avec ass groupe
1,85%	0,40%	998 €	1 064 €	36 €	66 €	5 544 €	22 034 €	3 054 €	30 632 €
1,77%	0,38%	990 €	1 053 €	43 €	63 €	5 292 €	21 056 €	3 592 €	29 940 €
1,85%	0,32%	998 €	1 051 €	36 €	53 €	4 452 €	22 034 €	3 045 €	29 531 €
1,75%	0,42%	988 €	1 058 €	31 €	70 €	5 880 €	20 812 €	2 565 €	29 257 €
1,70%	0,35%	983 €	1 042 €	38 €	59 €	4 956 €	20 203 €	3 221 €	28 380 €
1,80%	0,31%	993 €	1 044 €	30 €	51 €	4 284 €	21 423 €	2 561 €	28 268 €
1,77%	0,30%	990 €	1 040 €	36 €	50 €	4 189 €	21 056 €	3 001 €	28 246 €
1,65%	0,38%	979 €	1 042 €	35 €	63 €	5 292 €	19 594 €	2 915 €	27 801 €
1,60%	0,38%	974 €	1 038 €	34 €	64 €	5 376 €	18 986 €	2 898 €	27 260 €
1,55%	0,34%	969 €	1 026 €	42 €	57 €	4 788 €	18 381 €	3 524 €	26 693 €
1,77%	0,30%	990 €	1 040 €	11 €	50 €	4 200 €	21 056 €	920 €	26 176 €
1,55%	0,30%	969 €	1 019 €	5 €	50 €	4 200 €	18 381 €	434 €	23 015 €

Source : Meilleurtaux.com/Meilleurbanque.com

Taux pour un couple avec 5000€ nets/mois en IDF relevés auprès des différents partenaires bancaires avec assurance de la banque .

Tarifs banque au quotidien avec carte visa premier ou gold, débit immédiat, abonnement gestion compte par internet, 6 commissions d'intervention/an, frais tenue de compte, 10 retraits mensuels hors banque, agios 800€ découvert 4 jours/mois,

I – TAUX : toujours aussi bas

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER: une réalité loin des lieux communs

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : le changement, c'est maintenant ?

IV – ET LA DOMICILIATION BANCAIRE: le crédit, l'assurance mais aussi ...

V – CONCLUSION

➤ 2017 : une année à nouveau record

+ Des taux toujours bas

- Qui restent l'explication numéro 1 au dynamisme du marché



+ Des aides qui contribuaient à booster le marché

- Le nombre de dossiers PTZ est passé de 8% des dossiers en 2015 à 15% en 2017 (source Meilleurtaux)



+ Des banques qui ont continué de miser sur le crédit immobilier

- Des objectifs 2017 aussi ambitieux qu'en 2016, voir plus malgré la quasi-fin des rachats de crédits



➤ Evolutions et prévisions

⊕ La problématique des précaires reste réelle

- Pas ou peu d'accès au crédit pour les contrats non « traditionnels »
- Risque de renforcement de cette problématique avec les nouveaux contrats de travail



⊕ Les prix qui repartent à la hausse dans les très grandes villes

- Les classes moyennes subissent de plein fouet la hausse constatée à Paris, Bordeaux et Lyon.



⊕ Les prix ne sont pas un problème dans les moyennes et grandes villes où l'offre rencontre la demande de manière équilibrée à l'exception des 3

(Paris, Bordeaux et Lyon)

- Les taux bas résolvent nettement les classes populaires et moyennes



 Evolutions et prévisions

⊕ Une ordonnance qui vient freiner la mobilité bancaire



⊕ Le recentrage des aides notamment PTZ sans grande influence à l'exception de la construction individuelle



⊕ Un accès à la concurrence sur les produits d'assurance emprunteur encore limité en pratique



⊕ Pas de menace sur les taux dans les mois qui viennent



Hervé Hatt

Président

Maël Bernier

Directrice de la communication

Contact presse : Agence Wellcom

Clemence Coulvier/clemence.coulvier@wellcom.fr et Elise Plat/elise.plat@wellcom.fr

01.46.34.60.60/