

27^{ème} Observatoire des Taux meilleurtaux.com

CONFÉRENCE DE PRESSE – 9 octobre 2018



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

I – TAUX : RECORDS ATTEINTS

II – ASSURANCE EMPRUNTEUR : PAS DE RAZ-DE-MARÉE « BOURQUIN »

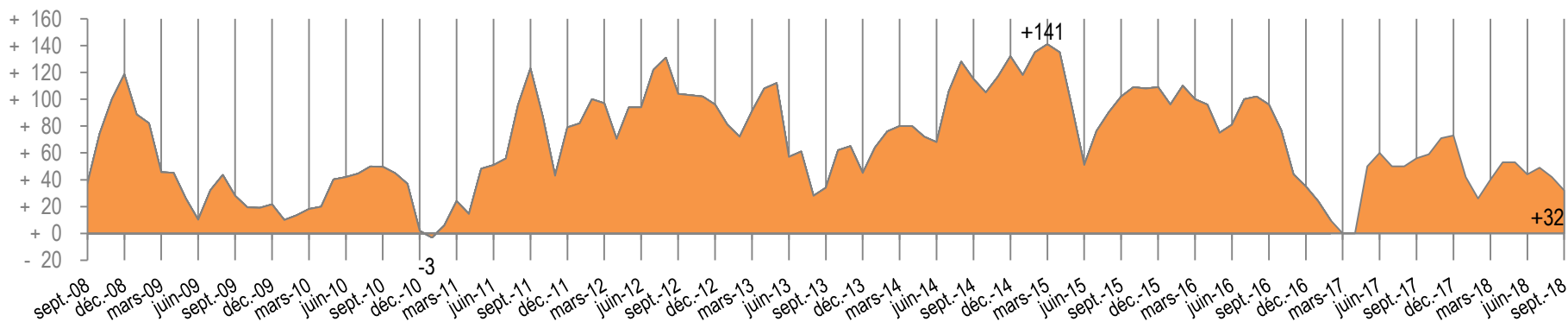
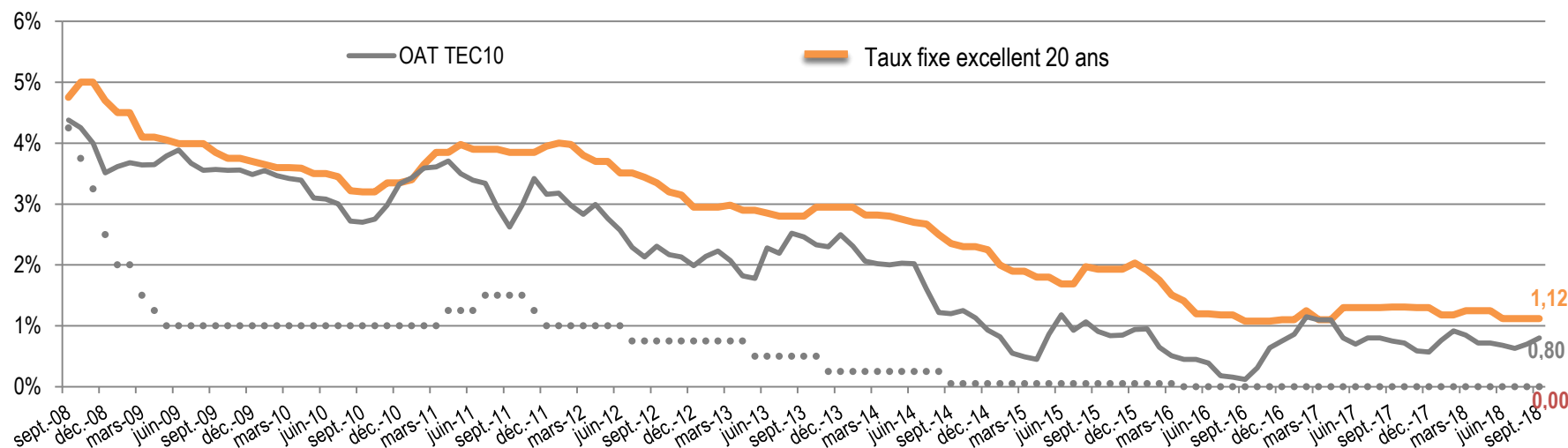
III – ATTRACTIVITÉ DES VILLES : DES PROGRESSIONS DISPARATES

IV – LES RISQUES LIÉS À LA FAIBLESSE DU TAUX D'USURE

V – CONCLUSION



Des marges positives mais toujours très serrées



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



Des conditions d'octroi toujours relativement souples mais...

⊕ **Conditions de base restent identiques**

- 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

⊕ **La braderie continue, cependant ...**

- Un peu moins de facilité à obtenir des crédits sans apport
- Difficile de descendre « plus » bas
- Moins d'efforts sur profils « plus risqués »

Pourquoi?

- Les banques sont plus en ligne avec leurs objectifs par rapport à l'été
- Prêtes à des efforts mais sur profils plus ciblés
- Les marges sont plus serrées



2018 : toujours une forte appétence des Français

- + **+21 % dossiers crédits immobiliers déposés** (à fin septembre 2018/fin septembre 2017)
- + **Mais -5 à -10% de dossiers avec compromis signés** (même période)
- + **Etonnant: demandes de renégociation en forte progression = +50% !**
(septembre 2018/septembre 2017)

	15 ans	20 ans	25 ans
oct-15	2,25%	2,50%	2,80%
oct-16	1,40%	1,60%	1,90%
sept-17	1,53%	1,74%	1,95%
mars-18	1,45%	1,65%	1,85%
sept-18	1,40%	1,60%	1,85%

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance



Retour au point le plus bas : porte ouverte aux acheteurs les moins aisés !

Durée 20 ans		oct-08	janv-10	janv-11	janv-12	janv-13	janv-14	janv-15	janv-16	oct-16	oct-17	oct-18
Taux fixe moyen		5,30%	3,95%	4,00%	4,30%	3,50%	3,35%	2,65%	2,20%	1,60%	1,65%	1,60%
Emprunt de 200 000 €	Mensualité	1 353 €	1 207 €	1 212 €	1 243 €	1 160 €	1 144 €	1 074 €	1 031 €	974 €	981 €	974 €
	Coût total des intérêts	124 787 €	89 607 €	90 871 €	98 514 €	78 380 €	74 695 €	57 875 €	47 396 €	33 836 €	35 393 €	33 836 €
Capacité d'emprunt		147 789 €	165 742 €	165 022 €	160 796 €	172 426 €	174 739 €	188 136 €	194 020 €	205 272 €	203 315 €	205 272 €

⊕ **La capacité d'emprunt est au plus haut**

⊕ **Pour un même emprunt, les revenus nécessaires ont diminué de plus de 30% en 10 ans**

- En 2008, il fallait gagner 4000€ pour emprunter 200 000€
- En 2018, 2 900€ suffisent pour emprunter 200 000€
- En 10 ans, les revenus nécessaires ont baissé de 1 100€ !



Les barèmes bancaires au coude à coude

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

	sept-17	oct-17	nov-17	déc-17	janv-18	févr-18	mars-18	avr-18	mai-18	juin-18	juil-18	août-18	sept-18
2,50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%	2%	2%	2%	0%	0%
2,30%	2%	2%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%
2,10%	11%	9%	11%	11%	11%	7%	2%	2%	2%	4%	4%	2%	2%
1,90%	15%	15%	9%	11%	4%	6%	16%	9%	4%	5%	7%	9%	7%
1,70%	37%	31%	33%	22%	26%	26%	22%	27%	33%	27%	24%	20%	18%
1,50%	35%	43%	43%	50%	52%	52%	53%	55%	53%	51%	53%	56%	56%
1,30%	0%	0%	4%	6%	7%	7%	4%	5%	7%	11%	11%	11%	15%

Source : meilleurtaux.com, taux issus des barèmes bancaires

- ⊕ **Octobre 2018, la grande majorité des barèmes s'établit entre 1,50% et 1,70%**
- ⊕ **Situation plus favorable qu'il y a un an, avec une fourchette très resserrée**



Etonnant: le retour des demandes de renégociations

⊕ **22% des demandes en septembre 2018**

- Focus sur les crédits datant d'avant 2016
- La génération 2015 directement concernée

⊕ **Règles inchangées**

- Premiers tiers du prêt
- Capital restant dû au moins égal à 70 000€
- Un écart de 1 point entre taux du crédit et taux pratiqué actuellement sur la même durée
- NB: un écart inférieur peut être suffisant si durée longue (au moins 20 ans) et emprunt élevé (supérieur à 250 000€)

⊕ **Economies réelles**

- En moyenne 16 000€ sur le coût total du crédit

I – TAUX : RECORDS ATTEINTS

II – ASSURANCE EMPRUNTEUR : PAS DE RAZ-DE-MARÉE « BOURQUIN »

III – ATTRACTIVITÉ DES VILLES : DES PROGRESSIONS DISPARATES

IV – LES RISQUES LIÉS À LA FAIBLESSE DU TAUX D'USURE

V – CONCLUSION



Un faible niveau de demandes

⊕ 20% seulement des demandes d'assurance (en recul constant par rapport au 1^{er} trimestre)

- 12% en Loi Hamon soit changement dans la première année
- 8% en Bourquin

⊕ Les causes

- Méconnaissance du dispositif de la part des détenteurs d'un crédit
- Après l'effet d'annonce en janvier, peu de couverture médiatique
- Les banques n'ont aucun intérêt à informer leurs clients
- Flou sur la « date d'anniversaire » qui ne permet pas aux détenteurs d'un crédit de savoir facilement à quel moment débiter les démarches



Et pourtant...

+ Illustrations

profil	montant de l'emprunt	durée	taux hors assurance	taux assurance groupe/délégée 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

I – TAUX : RECORDS ATTEINTS

II – ASSURANCE EMPRUNTEUR : PAS DE RAZ DE MAREE « BOURQUIN »

III – ATTRACTIVITÉ DES VILLES : DES PROGRESSIONS DISPARATES

IV – LES RISQUES LIÉS À LA FAIBLESSE DU TAUX D'USURE

V – CONCLUSION



Une demande en progression dans les grandes villes

+ En moyenne 19% de demandes en plus dans les grandes villes

- Près de 30% de la demande « grandes villes » concentrée sur Paris
- Marseille totalise 11% des demandes
- Lyon 8%
- Toulouse 7%
- Montpellier 6%
- Nantes 5%



Bordeaux n'arrive que 8^{ème} du classement avec 4% seulement de la demande « grandes villes »



Les villes qui suscitent de plus en plus d'intérêt

+ Augmentation de la demande entre 2017 et 2018

1	Le Havre	37%	11	Rennes	20%
2	Montpellier	34%	12	Nice	19%
3	Angers	34%	13	Paris	17%
4	Nimes	27%	14	Lyon	17%
5	Strasbourg	26%	15	Toulon	17%
6	StEtienne	25%	16	Nantes	15%
7	Lille	24%	17	Reims	13%
8	Le Mans	23%	18	Dijon	12%
9	Toulouse	23%	19	Grenoble	6%
10	Marseille	22%	20	Bordeaux	0%

- Les villes moyennes aux prix encore peu élevés progressent fortement
- Les grandes villes se maintiennent
- Le phénomène bordelais s'essouffle nettement

I – TAUX : RECORDS ATTEINTS

II – ASSURANCE EMPRUNTEUR : PAS DE RAZ-DE-MARÉE « BOURQUIN »

III – ATTRACTIVITÉ DES VILLES : DES PROGRESSIONS DISPARATES

IV – LES RISQUES LIÉS À LA FAIBLESSE DU TAUX D'USURE

V – CONCLUSION



Le taux d'usure de plus en plus bas : conséquences sur la finançabilité

+ Définition

- TAEG maximum auquel peut être consenti un prêt immobilier
- Sont inclus taux nominal, taux assurance, garantie, honoraires...
- But : protéger les emprunteurs contre abus et taux trop élevés

+ Rappel des règles en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2018 :

- Prêts immobiliers à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans : 2,83%
- Prêts immobiliers à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans : 2,85%
- Prêts immobiliers à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus : 3,08%
- Prêts relais : 3,25%



Le taux d'usure de plus en plus bas : conséquences sur la finançabilité

+ Cas réels

1^{er} cas : couple emprunteurs 60 ans

Prêt achat revente

Montant du prêt : 1 240 000€

Taux : 1.85% sur 25 ans

TAE_G : 3.12% avec l'assurance groupe (même avec un geste de la banque pouvait faire un geste sur le taux et un geste sur honoraires)

Taux d'usure est à 3.08%

M. a eu une surprime sur l'assurance donc TAE_G passé à 3,8%

Conséquence : même en abandonnant le mandat de courtage et en baissant le taux de 0,2% le dossier n'est plus finançable alors que le couple est totalement solvable.



Le taux d'usure de plus en plus bas : conséquences sur la finançabilité

+ Cas réels

2ème cas : femme célibataire

Projet achat appartement mitoyen afin d'agrandir sa résidence principale.

Pas de crédit, divorcée, 52 ans.

Infirmière clinique privée.

Revenus nets mensuels = 2160€

Montant du prêt : 54 800€

Garantie : 1000€

Honoraires : 950€

Prêt à 1,50% 10 ans à 492 €

Assurance 0,45 à 20,55€

Montant d'emprunt trop faible, du coup les frais annexes prennent le dessus sur le TAEG, 3,10% avec garantie.



Le taux d'usure de plus en plus bas : conséquences sur la finançabilité

+ Cas réels

3ème cas : couple avec professions à risque

Montant du prêt : 445K€ sur 20 ans

Taux : 1,20%

Monsieur 58 ans est pompier professionnel (métier à risque cumulé à la question d'âge = prime d'assurance élevée 0,65% pour Monsieur avec quotité 75%)

Madame 53 ans est gérante salariée d'un salon de coiffure (métier à surprime également cumulé à la question d'âge = prime d'assurance élevée 0,49% avec quotité 75%)

Excellent profil financier, bel apport: pourtant aucune banque traditionnelle n'a pu se positionner du fait du dépassement du taux d'usure (il aurait fallu 0.80% de taux pour compenser le coût de l'assurance).



Le taux d'usure de plus en plus bas : conséquences sur la finançabilité

+ Cas réels

4ème cas : homme célibataire avec problème de santé

Montant du prêt : 65 000€ sur 15 ans

Taux : 1,60%

Taux assurance : 1,24%

Monsieur 52 ans a déclaré un problème de santé donc coût assurance élevé

TAEG : 4,33%

Non finançable.



Le taux d'usure de plus en plus bas : conséquences sur la finançabilité

+ Cas réels

5ème cas : couple 37 ans, 5000€ nets/mois, 2 CDI

Regroupement de crédit hypothécaire (1 immo et 3 consos)

But de l'opération : réduire les mensualités

Taux d'endettement avant opération : 21%

Mensualité avant rachat : 1013€

Montant du prêt : 80 000€ sur 12 ans

Taux : 2,05%

Mensualité après rachat : 640€

Rachat crédit hypothécaire entraîne frais de notaire (enregistrement etc...)
donc dépasse le taux d'usure de 2,85%

Refus de la banque car dépasse le taux d'usure alors que profil parfaitement solvable et avec un endettement très limité



Le taux d'usure de plus en plus bas : conséquences sur la finançabilité

+ Conséquences

- Exclusion des personnes à risques (santé ou profession)
- Exclusion des seniors
- Exclusion des plus faibles revenus qui ne bénéficient pas des taux de crédit les plus bas pour contrebalancer le taux de l'assurance et autres frais liés au crédit
- Problème sur les petits crédits sur durée courte



Un effet pervers qui va à l'encontre du but recherché: le taux d'usure exclut du crédit des emprunteurs parfaitement solvables. En voulant « protéger » on interdit l'accès au crédit.

I – TAUX : RECORDS ATTEINTS

II – ASSURANCE EMPRUNTEUR : PAS DE RAZ DE MAREE « BOURQUIN »

III – ATTRACTIVITE DES VILLES : DES PROGRESSIONS DISPARATES

IV – LES RISQUES LIES A LA FAIBLESSE DU TAUX D'USURE

V – CONCLUSION



2018 : encore un bon cru pour les emprunteurs

⊕ **Des conditions d'emprunt qui ont atteint des records**

- Et ont contribué à soutenir la demande des acheteurs, soutenue mais un peu moins dynamique qu'en 2017



⊕ **Des banques qui ont consenti de gros efforts (taux et octroi)**

- Taux bas records
- Grosses décotes
- Multiplication des produits « longs » notamment 25 ans
- Un peu plus « flexibles » sur l'apport



⊕ **Des établissements déterminés à ne pas lâcher des parts de marché**

- Volumes prêtés -5 à -15% vs 2017
- Seul moyen de conquérir une nouvelle clientèle
- Clientèle à capter car ensuite engagée dans plusieurs années de vie bancaire





Et maintenant?

⊕ **Un marché assez dynamique mais moins qu'en 2017 (-5 à 10%)**

- Dans les très grandes villes, les prix augmentent toujours mais pas partout, cela commence à s'essouffler par endroits. Plafond?
- En région et dans les villes moyennes, le marché reste sain
- Acheter n'a jamais été aussi intéressant au regard de la location



⊕ **L'ouverture de la concurrence sur l'assurance emprunteur n'a pas provoqué de « raz-de-marée »**

- Les banques conservent encore dans la très grande majorité ce produit à forte marge donc pas de nécessité de remonter les taux pour récupérer de la marge.



⊕ **Si remontée des taux il y a, elle sera progressive**

- Des taux toujours inférieurs à 2% au moins jusqu'à la fin du 1^{er} trimestre et peut-être même semestre 2019.



Hervé Hatt

Président

Maël Bernier

Directrice de la communication

Contact presse : Agence Wellcom

Elise Plat/elise.plat@wellcom.fr

01.46.34.60.60