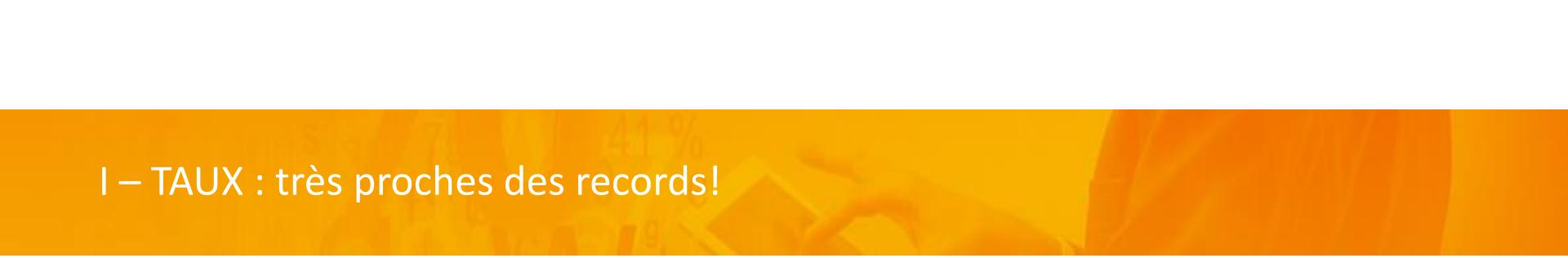


26ème Observatoire des Taux **meilleurtaux.com**

CONFÉRENCE DE PRESSE – 6 mars 2018



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS



I – TAUX : très proches des records!

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER et ACCES A L'EMPRUNT

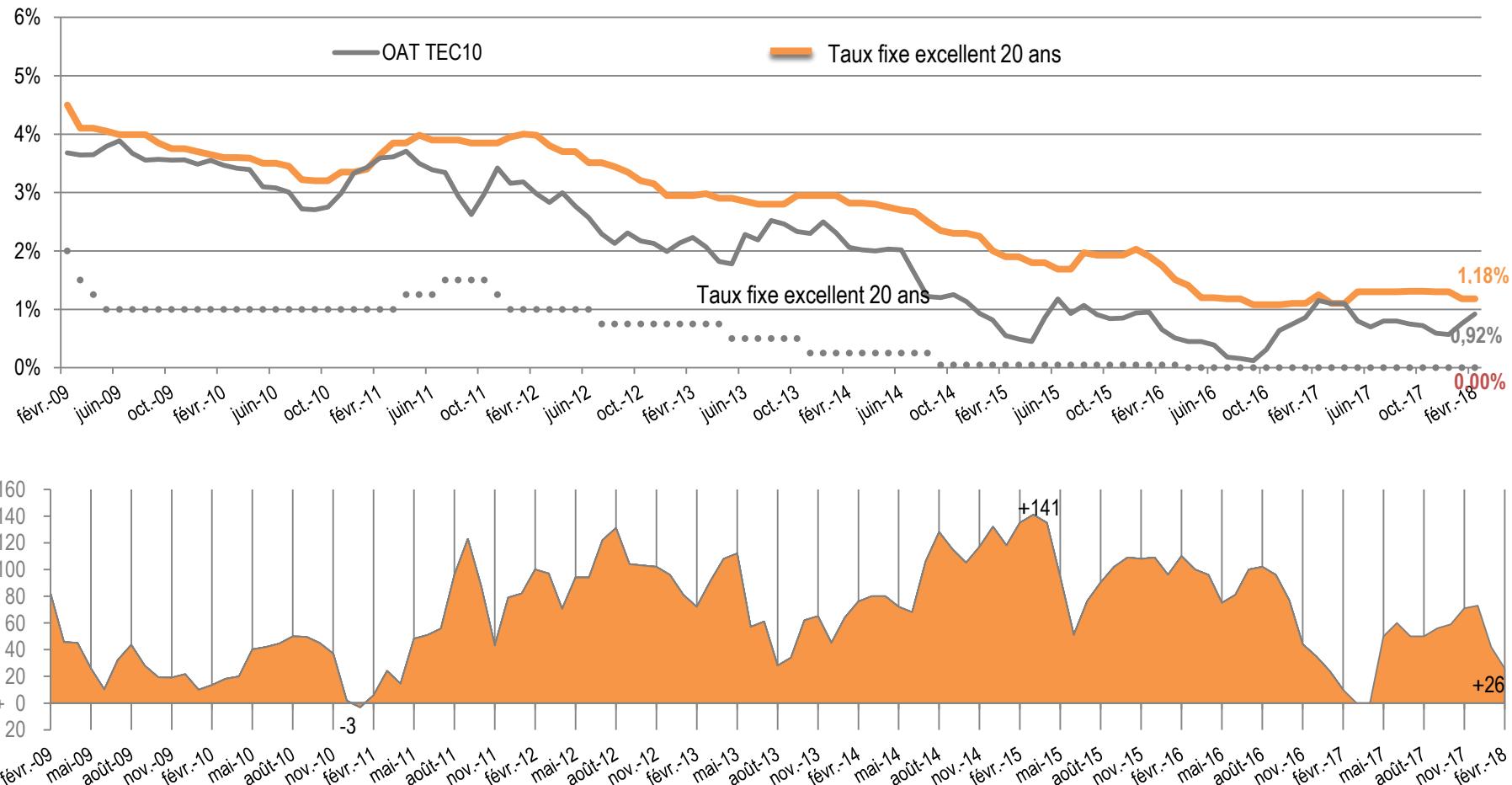
III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : trop tôt pour juger

IV – ET SI LES TAUX REMONTAIENT...

V – CONCLUSION



Attention : les marges des banques se resserrent



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



Des conditions d'octroi légèrement plus souples

⊕ **Les bases restent les mêmes mais assouplissement net sur l'apport**

- 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: si l'apport sur les frais annexes reste la règle, les banques sont de plus en plus ouvertes aux dossiers à 110%**

Pourquoi?

- Volonté de répondre aux primo-accédants qui font l'essentiel du marché.
- Dans un marché haussier, le risque est limité même en cas de revente rapide.



2018 : les intentions progressent, mais passages à l'acte hésitants

- + + 10 % dossiers crédits immobilier déposés (février 2018/février 2017)
- + Mais -13% de dossiers avec compromis signés (même période)
- + Demandes de renégociation = environ 15 % des dossiers

| | 15 ans | 20 ans | 25 ans |
|---------|--------|--------|--------|
| oct-15 | 2,25% | 2,50% | 2,80% |
| mars-16 | 1,90% | 2,14% | 2,40% |
| oct-16 | 1,40% | 1,60% | 1,90% |
| mars-17 | 1,45% | 1,65% | 1,90% |
| sept-17 | 1,53% | 1,74% | 1,95% |
| mars-18 | 1,45% | 1,65% | 1,85% |

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance



Des barèmes bancaires toujours dans un mouchoir de poche

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

| | janv-17 | févr-17 | mars-17 | avr-17 | mai-17 | juin-17 | juil-17 | août-17 | sept-17 | oct-17 | nov-17 | déc-17 | janv-18 | févr-18 |
|-------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 2,50% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 2,30% | 0% | 2% | 2% | 2% | 4% | 5% | 5% | 4% | 2% | 2% | 0% | 0% | 0% | 2% |
| 2,10% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 2% | 4% | 5% | 11% | 9% | 11% | 11% | 11% | 7% |
| 1,90% | 6% | 9% | 7% | 16% | 16% | 16% | 14% | 20% | 15% | 15% | 9% | 11% | 4% | 6% |
| 1,70% | 28% | 26% | 40% | 42% | 39% | 41% | 55% | 55% | 37% | 31% | 33% | 22% | 26% | 26% |
| 1,50% | 45% | 35% | 29% | 29% | 34% | 32% | 18% | 13% | 35% | 43% | 43% | 50% | 52% | 52% |
| 1,30% | 13% | 20% | 15% | 4% | 2% | 2% | 2% | 2% | 0% | 0% | 4% | 6% | 7% | 7% |
| 1,10% | 2% | 2% | 2% | 2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

Source : meilleurtaux.com, taux issus des barèmes bancaires

- Février 2018, plus de 9 banques/10 affichent des taux moyens sur 20 ans inférieurs à 2,10% et 85% sous la barre de 1,90%
- Plus de 50% des banques affichent des moyennes sur 20 ans sous la barre des 1,70%
- Situation totalement identique par rapport à début 2017 et meilleure qu'à l'automne dernier



Situation totalement stable

| Durée 20 ans | oct-08 | janv-12 | janv-13 | janv-14 | janv-15 | févr-16 | oct-16 | févr-17 | sept-17 | févr-18 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Taux fixe moyen | 5,30% | 4,30% | 3,50% | 3,35% | 2,65% | 2,20% | 1,60% | 1,65% | 1,74% | 1,65% |
| Emprunt Mensualité de 200 000 € | 1 353 € | 1 243 € | 1 160 € | 1 144 € | 1 074 € | 1 031 € | 974 € | 979 € | 987 € | 979 € |
| Coût total des intérêts | 124 787 € | 98 514 € | 78 380 € | 74 695 € | 57 875 € | 47 396 € | 33 836 € | 34 948 € | 36 958 € | 34 948 € |
| Capacité d'emprunt | 147 789 € | 160 796 € | 172 426 € | 174 739 € | 188 136 € | 194 020 € | 205 272 € | 201 424 € | 204 301 € | 201 424 € |

- ⊕ La capacité d'emprunt n'a presque jamais été aussi élevée
- ⊕ Le coût du crédit a été divisé par 3,5 en 10 ans et par plus de 2 en 5 ans !



I – TAUX : très proches des records

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER et ACCES A L'EMPRUNT

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : trop tôt pour juger

IV – ET SI LES TAUX REMONTAIENT...

V – CONCLUSION



L'accession à la propriété pour tous?

⊕ 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
- 2 950 €/mois en février 2018

⊕ 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
- 2 200 € /mois en février 2018

→ Les revenus nécessaires à iso emprunt ont baissé de près de 30% en 10 ans!



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

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Saint Etienne : 143m²• Le Havre : 104m²• Le Mans : 103m²• Nîmes : 94m²• Angers : 93m²• Reims et Toulon : 83m²• Dijon : 81m²• Grenoble: 77m² | <ul style="list-style-type: none">• Marseille: 69m²• Montpellier : 68m²• Toulouse : 66m²• Rennes : 65m²• Lille : 62m²• Nantes et Strasbourg : 59m²• Nice : 47m²• Bordeaux et Lyon: 46m²• Paris : 21m² |
|--|--|

Source : prix LPseloger

 **Avec moins de 3000€ de revenus nets/mois, 1 maison dans certaines grandes villes, 2 ou 3 pièces dans les plus chères à l'exception de Paris!**



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

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Saint Etienne : 107m²• Le Mans : 78m²• Le Havre : 78m²• Angers : 70m²• Nîmes : 71m²• Reims et Toulon : 62m²• Dijon : 61m²• Grenoble: 58m²• Marseille: 52m² | <ul style="list-style-type: none">• Montpellier : 51m²• Toulouse et Rennes : 49m²• Lille : 47m²• Nantes et Strasbourg: 44m²• Nice : 36m²• Bordeaux : 34m²• Lyon : 34m²• Paris : 16m² |
|---|---|

Source : prix LPseloger

➤ Avec 2000€ de revenus nets mensuels, un tout petit studio à Paris mais un 2 pièces minimum partout ailleurs.



Une solvabilité accrue mais un pouvoir d'achat immobilier pénalisé par les prix

- + En baisse dans 14 villes sur 20 par rapport à septembre 2017
- + Des taux stables mais des prix qui montent
- + Cependant la faiblesse des taux solabilise beaucoup d'acheteurs y compris les revenus très moyens
- + La situation est et reste donc favorable dans la plus grande partie de la France – pour les acheteurs qui trouvent un bien à acheter !

I – TAUX : très proches des records

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER et ACCES A L'EMPRUNT

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : trop tôt pour juger

IV – ET SI LES TAUX REMONTAIENT...

V – CONCLUSION



Le marché a t'il changé depuis janvier 2018?

+ Un intérêt grandissant des particuliers

- Le nombre de demandes « changement d'assurance » a doublé entre janvier 2018 et décembre 2017 (sur [meilleurtaux.com](#))
- En février plus de 50% des demandes assurance emprunteur sont des demandes de résiliation annuelle (sur [meilleurtaux.com](#))

+ La palette de choix s'élargit pour les emprunteurs

- Multiplication des contrats alternatifs
- Réponse des banques : nouveaux contrats, nouvelles segmentations
- Plus de choix, plus d'options, plus de tarifs différents pour les clients

+ Risque de démutualisation ?

- Pas visible à ce stade; les risques « hors normes », « aggravés » et les « très seniors » sont déjà exclus des contrats groupes (peu de couvertures après 70 ans fin de prêt)



Plus de choix pour tous y compris les seniors

+ Illustrations :

1^{er} cas : couple emprunteurs 60 ans, non fumeurs, santé normale, pas de problème particulier : 50% sur chaque tête, 120 000€

Taux d'intérêt hors assurance sur 10 ans : 0,90%

Taux assurance moyen en banque : 0,60% = 7200€ sur la totalité du prêt

Taux assurance moyen en délégation : 0,48% = 5760€

Taux minimum délégation MTX : 0,29% = 3480€

Coût des intérêts avec un taux de crédit 0,90% hors assurance = 5525,95€

2^{ème} cas : couple emprunteurs 65 ans, non fumeurs, santé normale, pas de problème particulier : 50% sur chaque tête, 120 000€

Taux d'intérêt sur 15 ans: 1,20%

Taux assurance moyen en banque : âge trop élevé en fin de prêt

Taux assurance moyen en délégation 0,91% = 16380€

Taux minimum délégation MTX : 0,53% = 9540€

Coût des intérêts avec un taux de 1,20% hors assurance = 11 183€

I – TAUX : très proches des records

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER et ACCES A L'EMPRUNT

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : trop tôt pour juger

IV – ET SI LES TAUX REMONTAIENT...

V – CONCLUSION



Illustration chiffrée

Pour un emprunt de 200 000€ sur 20 ans

| TAUX Hors Assurance | Mensualité Hors Assurance | Revenus nécessaires | Augmentation revenus nécessaires | Durée nécessaire à revenus équivalents | Augmentation durée |
|---------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------------|--|--------------------|
| 1,65% | 979 € | 2 937 € | x | 20 ans | x |
| 2% | 1 011 € | 3 033 € | 96 € | 20 ans et 10 mois | 10 mois |
| 2,15% | 1 026 € | 3 078 € | 141 € | 21 ans et 10 mois | 1 an et 10 mois |
| 2,50% | 1 060 € | 3 180 € | 243 € | 22 ans et 2 mois | 2 ans et 2 mois |



La faiblesse du coût de l'argent permet aux emprunteurs de compenser via un allongement raisonnable, en cas de hausse mesurée des taux

Pas de panique - pourquoi?

- A ce stade, pas de perspective de hausse brutale (politique BCE + stratégies commerciales des banques)
- Une hausse de 50 points de base mettrait le coût de l'argent à un niveau toujours extrêmement faible
- Un très léger allongement de la durée suffirait à palier la hausse d'endettement des emprunteurs « tangents »
- Les banques contrebalanceraient probablement avec une multiplication des offres sur durée longue, le crédit immobilier restant pour elles un produit très sûr

Seuls 5% des emprunteurs seraient exclus réellement soit ceux qui empruntent déjà sur 25 ans et avec l'endettement maximal.

I – TAUX : très proches des records

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER et ACCES A L'EMPRUNT

III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : trop tôt pour juger

IV – ET SI LES TAUX REMONTAIENT...

V – CONCLUSION



2018 : une année à la croisée des chemins

+ Des conditions d'emprunt toujours exceptionnelles

- Qui maintiennent l'intérêt des futurs acquéreurs



+ Des banques aux objectifs ambitieux

- Aussi élevés qu'en 2016 et 2017



+ Une concurrence très vive entre les établissements

- La multiplication des offres et les nouveaux acteurs maintiennent une pression concurrentielle très forte
- Le mode « décotes » est toujours le maître-mot



+ Des évolutions de prix « critiques » dans certaines villes

- Paris, Bordeaux, Lyon notamment



+ Mais un pouvoir d'achat immobilier toujours très bon ailleurs en France





2018 : une année à la croisée des chemins

+ Des signes de reprise de l'économie

- Qui pourraient avoir à moyen terme un effet haussier sur les taux mais surtout sur les prix du m², avant tout en zone tendue
- Tout en boostant la confiance des acheteurs



+ L'ouverture réelle de la concurrence sur l'assurance emprunteur

- Qui pourrait entraîner une baisse des marges pour les banques, les amenant logiquement à compenser en haussant les taux de crédit – ce qui est le cas partout ailleurs en Europe



+ Une fiscalité toujours incertaine sur l'immobilier

- Qui place les acheteurs en situation inconfortable et peut encourager l'attentisme des investisseurs et futurs acquéreurs de résidences secondaires.



Hervé Hatt

Président

Maël Bernier

Directrice de la communication

Contact presse : Agence Wellcom

Elise Plat/elise.plat@wellcom.fr

01.46.34.60.60/