

26^{ème} 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

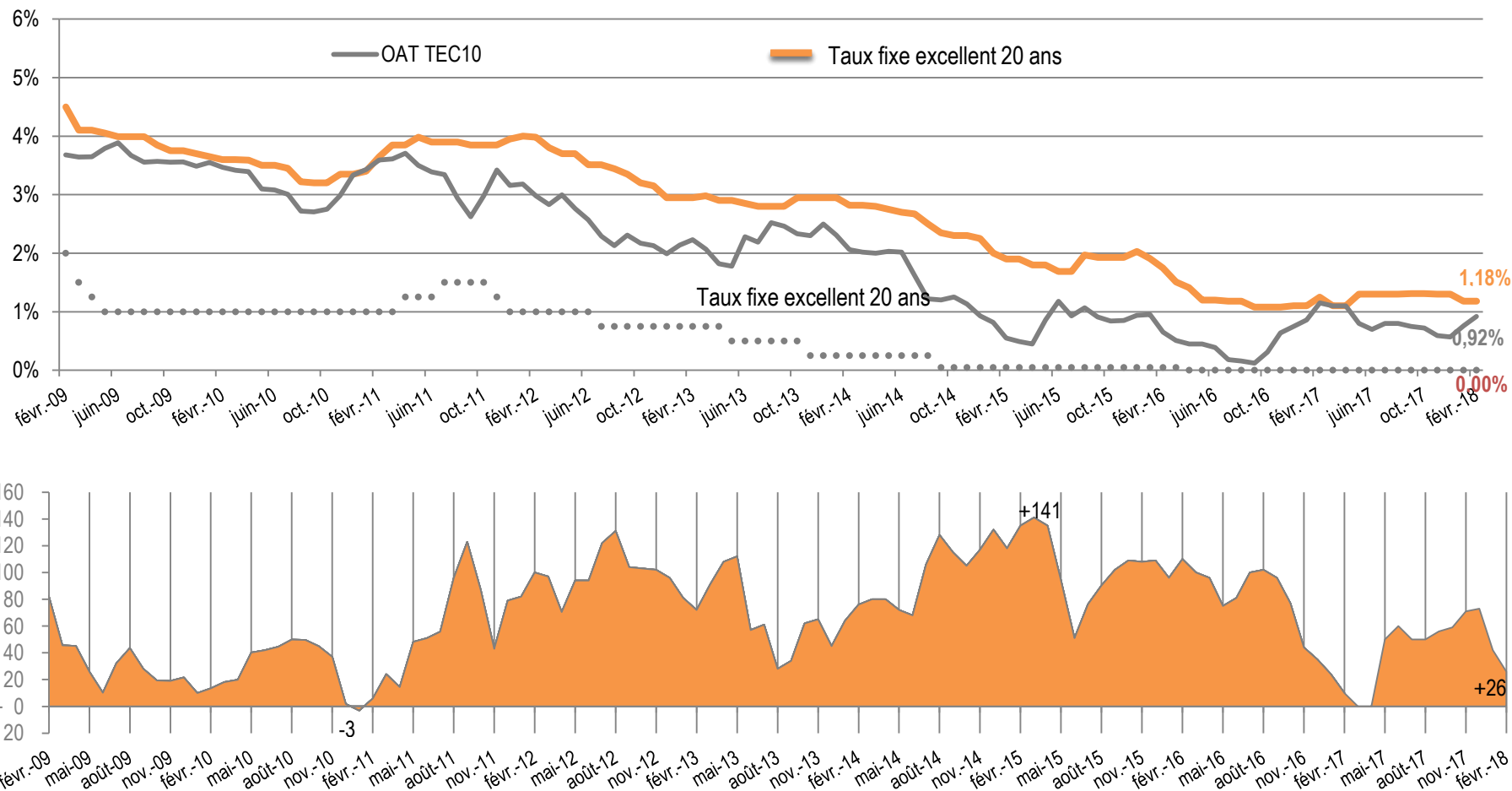
III – ASSURANCE EMPRUNTEUR : trop tôt pour juger

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 de 200 000 €	Mensualité	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 LPIseloger



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)

- Saint Etienne : 107m²
- Le Mans : 78m²
- Le Havre : 78m²
- Angers : 70m²
- Nîmes : 71m²
- Reims et Toulon : 62m²
- Dijon : 61m²
- Grenoble: 58m²
- Marseille: 52m²

- Montpellier : 51m²
- Toulouse et Rennes : 49m²
- Lille : 47m²
- Nantes et Strasbourg: 44m²
- Nice : 36m²
- Bordeaux : 34m²
- Lyon : 34m²
- Paris : 16m²

Source : prix LPIseloger



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 solvabilise 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/