

# 28<sup>ème</sup> Observatoire des Taux meilleurtaux.com

CONFÉRENCE DE PRESSE – 19 mars 2019



**meilleurtaux.com**  
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

I – TAUX : RECORDS BATTUS

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER : RETOUR SUR UNE DECENNIE

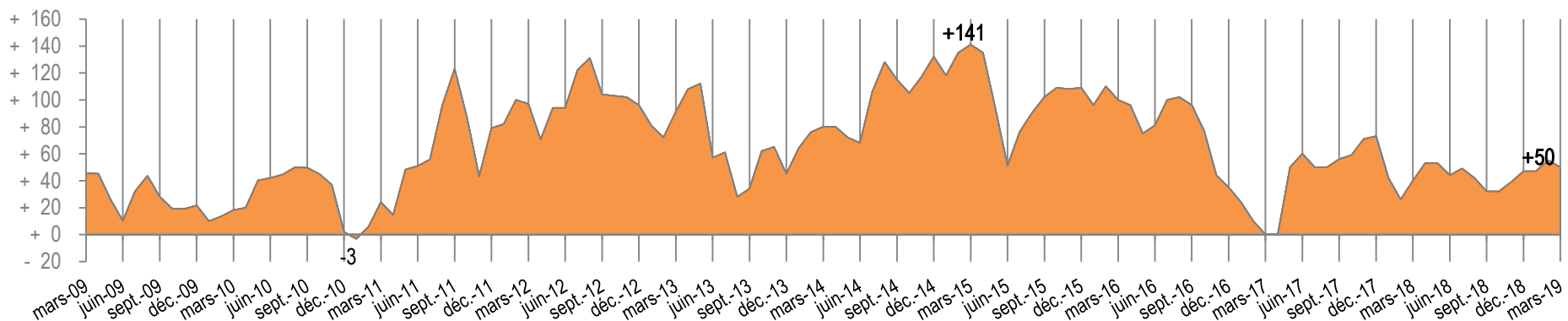
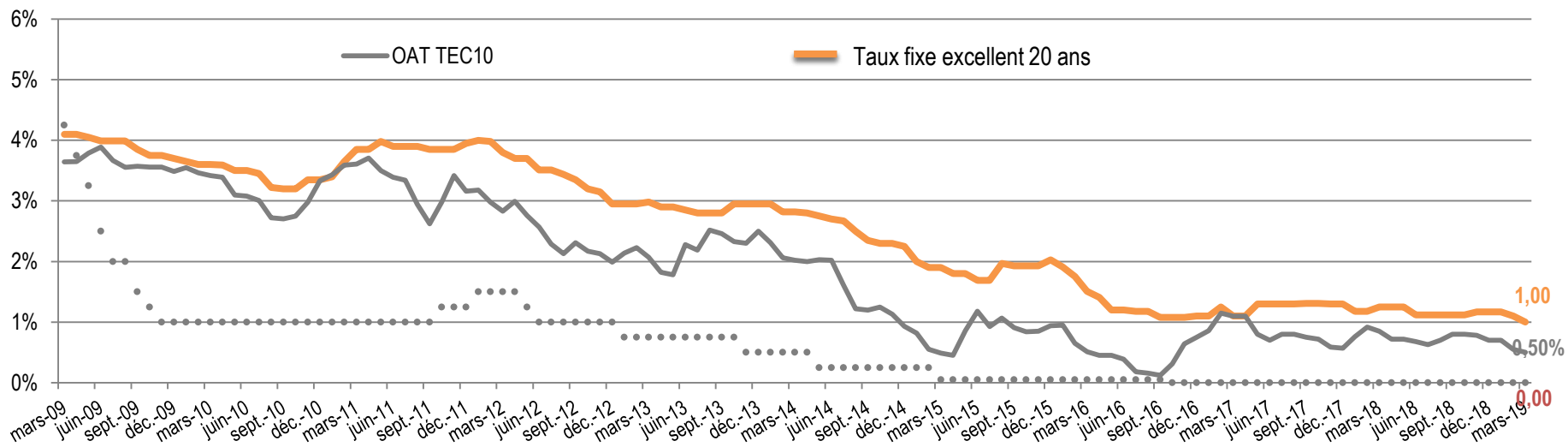
III – TAUX D'USURE : UNE SITUATION QUI SE DURCIT

IV – ASSURANCE EMPRUNTEUR : SUCCES MITIGE


V – CONCLUSION



## Une détente récente sur les taux directeurs



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

 Des taux + bas que bas

**+** 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

**+** Des négociations incroyables

- Reprise des soldes
- Efforts sur toutes les catégories de revenus si épargne et/ou apport

Pourquoi?

- Objectifs commerciaux aussi élevés qu'en 2018
- Volonté de capitaliser sur la forte demande de début d'année
- L'appel d'air inattendu de la baisse des OAT courant février et mars

➤ 2019 : la demande est là

- ⊕ **+10 % dossiers crédits immobiliers déposés** (à mars 2019/mars 2018)
- ⊕ **Nombre de compromis signés relativement stable** (même période)

	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%
mars-19	1,35%	1,55%	1,75%

Source [meilleurtaux.com](http://meilleurtaux.com) – taux moyens hors assurance



Jamais, jamais, jamais...

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	mars-19	
Taux fixe moyen	<b>5,30%</b>	3,95%	4,00%	4,30%	3,50%	3,35%	2,65%	2,20%	<b>1,60%</b>	<b>1,65%</b>	<b>1,60%</b>	<b>1,55%</b>	
<b>Emprunt de 200 000 €</b>	Mensualité	<b>1 353 €</b>	1 207 €	1 212 €	1 243 €	1 160 €	1 144 €	1 074 €	1 031 €	<b>974 €</b>	<b>981 €</b>	<b>974 €</b>	<b>969 €</b>
	Coût total des intérêts	<b>124 787 €</b>	89 607 €	90 871 €	98 514 €	78 380 €	74 695 €	57 875 €	47 396 €	<b>33 836 €</b>	<b>35 393 €</b>	<b>33 836 €</b>	<b>32 727 €</b>
<b>Capacité d'emprunt pour 1 000 €</b>	<b>147 789 €</b>	165 742 €	165 022 €	160 796 €	172 426 €	174 739 €	188 136 €	194 020 €	<b>205 272 €</b>	<b>203 315 €</b>	<b>205 272 €</b>	<b>206 500 €</b>	

- ⊕ **Capacité d'emprunt record : en hausse de 40% en 10 ans et 19% en 5 ans**
- ⊕ **Coût du crédit divisé par près de 5 en 10 ans et par plus de 2 en 5 ans**
- ⊕ **Revenus nécessaires à iso emprunt fortement en baisse**



## Des barèmes « jamais vus »

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

	mars-18	avr-18	mai-18	juin-18	juil-18	août-18	sept-18	oct-18	nov-18	déc-18	janv-19	févr-19	mars-19
<b>2,50%</b>	2%	2%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	2%	2%	2%	2%	2%
<b>2,30%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>2,10%</b>	2%	2%	2%	4%	4%	2%	2%	2%	4%	3%	5%	5%	5%
<b>1,90%</b>	16%	9%	4%	5%	7%	9%	7%	9%	5%	7%	3%	3%	3%
<b>1,70%</b>	22%	27%	33%	27%	24%	20%	18%	18%	25%	29%	29%	29%	25%
<b>1,50%</b>	53%	55%	53%	51%	53%	56%	56%	55%	51%	39%	42%	42%	37%
<b>1,30%</b>	4%	5%	7%	11%	11%	11%	15%	15%	14%	20%	19%	19%	24%
<b>1,10%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%

Source : meilleurtaux.com, taux issus des barèmes bancaires

- ⊕ Pour la 1<sup>ère</sup> fois, des banques affichent avant négociation des taux compris entre 1,10% et 1,30% hors assurance sur 20 ans
- ⊕ 25% des banques entre 1,30% et 1,50% alors que seulement 4% il y a 1 an

➤ Conséquence : la durée des prêts se rallonge

⊕ **Les emprunteurs optent de + en + pour des longues durées**

- 10% : entre 10 et 14 ans inclus
- 19% : entre 15 et 19 ans inclus
- 27% : entre 20 et 24 ans inclus
- **37% : 25 ans**

⊕ **Pourquoi ?**

- Cela permet d'augmenter la capacité d'emprunt et/ou
- ... de baisser la mensualité
- La faiblesse des taux d'intérêt rend le coût du crédit faible et la différence entre le 20 et 25 ans est presque indolore
- Des emprunteurs auparavant sur 20 ans qui choisissent 25 ans pour garder un reste à vivre mensuel plus élevé.



I – TAUX : RECORDS BATTUS

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER : RETOUR SUR UNE DECENNIE

III – TAUX D'USURE : UNE SITUATION QUI SE DURCIT

IV – ASSURANCE EMPRUNTEUR : SUCCES MITIGE

V – CONCLUSION

ISO MENSUALITE = 990€	Emprunt 150 000€ à 5,00% en 2009		Emprunt 175 000€ à 3,30% en 2014		Emprunt 210 000€ à 1,40% en 2019		évolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans
Villes	prix au m <sup>2</sup>	surface achetable	prix au m <sup>2</sup>	surface achetable	prix au m <sup>2</sup>	surface achetable		
Saint Etienne	1 370 €	109m <sup>2</sup>	1 040 €	168m <sup>2</sup>	1 334 €	157m <sup>2</sup>	-11	(+)48m <sup>2</sup>
Le Mans	1 912 €	78m <sup>2</sup>	1 720 €	102m <sup>2</sup>	1 672 €	126m <sup>2</sup>	24	(+)48m <sup>2</sup>
Le Havre	1 965 €	76m <sup>2</sup>	1 725 €	101m <sup>2</sup>	1 955 €	107m <sup>2</sup>	6	(+)31m <sup>2</sup>
Angers	2 030 €	74m <sup>2</sup>	1 885 €	93m <sup>2</sup>	2 280 €	92m <sup>2</sup>	-1	(+)18m <sup>2</sup>
Toulon	2 470 €	61m <sup>2</sup>	2 195 €	80m <sup>2</sup>	2 358 €	89m <sup>2</sup>	9	(+)28m <sup>2</sup>
Dijon	2 200 €	68m <sup>2</sup>	2 075 €	84m <sup>2</sup>	2 430 €	86m <sup>2</sup>	2	(+)18m <sup>2</sup>
Reims	2 230 €	67m <sup>2</sup>	2 040 €	86m <sup>2</sup>	2 467 €	85m <sup>2</sup>	-1	(+)18m <sup>2</sup>
Grenoble	2 520 €	59m <sup>2</sup>	2 255 €	77m <sup>2</sup>	2 582 €	81m <sup>2</sup>	4	(+)22m <sup>2</sup>
Marseille	2 495 €	60m <sup>2</sup>	2 453 €	71m <sup>2</sup>	2 993 €	70m <sup>2</sup>	-1	(+)10m <sup>2</sup>
Montpellier	2 460 €	61m <sup>2</sup>	2 722 €	55m <sup>2</sup>	3 036 €	69m <sup>2</sup>	14	(+)8m <sup>2</sup>
Toulouse	2 460 €	61m <sup>2</sup>	2 487 €	70m <sup>2</sup>	3 154 €	67m <sup>2</sup>	-3	(+)6m <sup>2</sup>
Lille	2 645 €	57m <sup>2</sup>	3 138 €	56m <sup>2</sup>	3 260 €	64m <sup>2</sup>	8	(+)10m <sup>2</sup>
Rennes	2 250 €	66m <sup>2</sup>	2 335 €	75m <sup>2</sup>	3 317 €	63m <sup>2</sup>	-12	(-)3m <sup>2</sup>
Strasbourg	2 255 €	66m <sup>2</sup>	2 208 €	79m <sup>2</sup>	3 372 €	62m <sup>2</sup>	-17	(-)4m <sup>2</sup>
Nantes	2 415 €	62m <sup>2</sup>	2 678 €	65m <sup>2</sup>	3 389 €	62m <sup>2</sup>	-3	0
Nice	3 945 €	38m <sup>2</sup>	3 773 €	46m <sup>2</sup>	4 228 €	50m <sup>2</sup>	4	(+)12M <sup>2</sup>
Lyon	2 780 €	54m <sup>2</sup>	3 505 €	50m <sup>2</sup>	4 613 €	45m <sup>2</sup>	-5	(-)9m <sup>2</sup>
Bordeaux	2 570 €	58m <sup>2</sup>	2 931 €	60m <sup>2</sup>	4 770 €	44m <sup>2</sup>	-16	(-)14m <sup>2</sup>
Paris	6 500 €	23m <sup>2</sup>	8 539 €	20m <sup>2</sup>	10 002 €	21m <sup>2</sup>	1	(-)2m <sup>2</sup>

ISO MENSUALITE = 1650€	Emprunt 250 000€ à 5,00% en 2009		Emprunt 290 000€ à 3,30% en 2014		Emprunt 345 000€ à 1,40% en 2019		évolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans
	Villes	prix au m <sup>2</sup>	surface achetable	prix au m <sup>2</sup>	surface achetable	prix au m <sup>2</sup>		
Saint Etienne	1 370 €	182m <sup>2</sup>	1 040 €	278m <sup>2</sup>	1 334 €	258m <sup>2</sup>	-20	76m <sup>2</sup>
Le Mans	1 912 €	131m <sup>2</sup>	1 720 €	168m <sup>2</sup>	1 672 €	206m <sup>2</sup>	38	75m <sup>2</sup>
Le Havre	1 965 €	127m <sup>2</sup>	1 725 €	168m <sup>2</sup>	1 955 €	176m <sup>2</sup>	8	49m <sup>2</sup>
Angers	2 030 €	123m <sup>2</sup>	1 885 €	154m <sup>2</sup>	2 280 €	151m <sup>2</sup>	-3	28m <sup>2</sup>
Toulon	2 470 €	101m <sup>2</sup>	2 195 €	132m <sup>2</sup>	2 358 €	146m <sup>2</sup>	14	45m <sup>2</sup>
Dijon	2 200 €	113m <sup>2</sup>	2 075 €	140m <sup>2</sup>	2 430 €	142m <sup>2</sup>	2	29m <sup>2</sup>
Reims	2 230 €	112m <sup>2</sup>	2 040 €	142m <sup>2</sup>	2 467 €	140m <sup>2</sup>	-2	28m <sup>2</sup>
Grenoble	2 520 €	99m <sup>2</sup>	2 255 €	128m <sup>2</sup>	2 582 €	133m <sup>2</sup>	5	34m <sup>2</sup>
Marseille	2 495 €	100m <sup>2</sup>	2 453 €	118m <sup>2</sup>	2 993 €	115m <sup>2</sup>	-3	15m <sup>2</sup>
Montpellier	2 460 €	101m <sup>2</sup>	2 722 €	106m <sup>2</sup>	3 036 €	113m <sup>2</sup>	7	12m <sup>2</sup>
Toulouse	2 460 €	102m <sup>2</sup>	2 487 €	117m <sup>2</sup>	3 154 €	110 m <sup>2</sup>	-7	8m <sup>2</sup>
Lille	2 645 €	94m <sup>2</sup>	3 138 €	92m <sup>2</sup>	3 260 €	105m <sup>2</sup>	13	11m <sup>2</sup>
Rennes	2 250 €	111m <sup>2</sup>	2 335 €	124m <sup>2</sup>	3 317 €	104m <sup>2</sup>	-20	(-)7m <sup>2</sup>
Strasbourg	2 255 €	111m <sup>2</sup>	2 208 €	131m <sup>2</sup>	3 372 €	102m <sup>2</sup>	-29	(-)9
Nantes	2 415 €	103m <sup>2</sup>	2 678 €	108m <sup>2</sup>	3 389 €	102m <sup>2</sup>	-6	(-)1
Nice	3 945 €	63m <sup>2</sup>	3 773 €	77m <sup>2</sup>	4 228 €	81m <sup>2</sup>	4	18M <sup>2</sup>
Lyon	2 780 €	90m <sup>2</sup>	3 505 €	83m <sup>2</sup>	4 613 €	75m <sup>2</sup>	-8	(-)15
Bordeaux	2 570 €	97m <sup>2</sup>	2 931 €	99m <sup>2</sup>	4 770 €	72m <sup>2</sup>	-27	(-)25
Paris	6 500 €	38m <sup>2</sup>	8 539 €	34m <sup>2</sup>	10 002 €	34m <sup>2</sup>	0	(-)4



Les « très » grandes gagnantes et les perdantes

Pour un emprunt sur 20 ans en 2009 de 150 000€ à 5%, porté à 210 000€ à 1,40% en 2019 (à mensualité équivalente)

**⊕ GAGNANTS :**

- Saint-Etienne et Le Mans gagnent l'équivalent d'1 grand 2 pièces (48m<sup>2</sup>)
- Le Havre gagne l'équivalent d'1 grand studio (31m<sup>2</sup>)
- Grenoble, Reims, Angers, Dijon et Toulon gagnent un studio (de 18 à 28m<sup>2</sup>)

**⊕ PERDANTS :**

- Bordeaux perd l'équivalent d'1 petit studio (14m<sup>2</sup>)
- Lyon perd 1 chambre (9m<sup>2</sup>)
- Rennes, Paris et Strasbourg se maintiennent ( perte de 1 à 3 m<sup>2</sup>)

**⊕ STABLES :**

- Statu quo pour Nantes en 10 ans



Les « très » grandes gagnantes et les perdantes

**Pour un emprunt sur 20 ans en 2009 de 250 000€ à 5%, porté à 345 000€ à 1,40% en 2019 (à mensualité équivalente)**

**+ GAGNANTS :**

- Saint-Etienne et Le Mans gagnent l'équivalent d'1 grand 3 pièces (76m<sup>2</sup> et 75m<sup>2</sup> en +)
- Toulon et Le Havre gagnent l'équivalent d'1 2 pièces (45m<sup>2</sup> et 49m<sup>2</sup> en +)
- Grenoble, Reims, Dijon et Angers gagnent un studio (de 28 à 34m<sup>2</sup> en +)

**+ PERDANTS :**

- Bordeaux perd l'équivalent d'1 studio (25m<sup>2</sup>)
- Lyon perd 1 petit studio (15m<sup>2</sup>)
- Rennes et Strasbourg perdent 1 pièce ( perte de 7 et 9 m<sup>2</sup>)
- Paris se maintient (moins 4m<sup>2</sup> seulement)

**+ STABLES :**

- Statu quo pour Nantes (moins 1m<sup>2</sup>)



Une décennie clairement favorable ou comment expliquer le record de transactions

- ⊕ La baisse des taux compense « presque » partout l'évolution des prix
- ⊕ A mensualité constante, la capacité d'emprunt augmente de 40%
- ⊕ Hormis les villes ayant subi une très forte augmentation des prix, les autres territoires sont gagnants !
- ⊕ La situation est plus favorable qu'il y a 10 ans dans 15 villes sur 20 !
- ⊕ « Bordeaux » n'est pas la France !



- Arrêtons de dire que les prix sont décorrélés et trop élevés !
- Une injection massive de pouvoir d'achat, sans deniers publics (et sans même parler des renégociations et rachats des prêts en cours) !

I – TAUX : RECORDS ATTEINTS

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER : RETOUR SUR UNE DECENNIE

III – TAUX D'USURE : UNE SITUATION QUI SE DURCIT

IV – ASSURANCE EMPRUNTEUR : SUCCES MITIGE

V – CONCLUSION



Le taux d'usure de plus en plus bas : ça coince

### + Définition

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

### + Rappel des règles en vigueur depuis le 31 décembre 2018 :

- Prêts immobiliers à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans : 2,79%
- Prêts immobiliers à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans : 2,83%
- Prêts immobiliers à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus : 3,01%
- Prêts relais : 3,24%





## Réalité « terrain » et conséquences

### + Des refus bancaires de + en + nombreux

- Des banques qui refusent de financer sur durée courte
- Des banques qui refusent les petits prêts

### + Des seniors exclus ou contraints

- Contraints d'emprunter sur des durées + longues
- Ou purement et simplement exclus en raison du taux d'assurance

### + Les bénéficiaires de prêts aidés mis à mal

- Le TAEG est calculé sur chaque prêt assuré, donc si prêt aidé, prêt principal + court donc TAEG moins élevé.

### + Une exclusion de plus en plus fréquente

### + Des banques qui suppriment certains types de prêts (par ex. banque X: depuis le 25/02, ne prête plus à moins de 15 ans)

### + Et le pire reste à venir...



Le taux d'usure de plus en plus bas : ça coince

### + Cas réels

#### 1er cas : couple marié avec 2 enfants majeurs à charge

- Propriétaire accédant d'une résidence principale estimée à 200 000€.
- Prêt regroupement de 175 800€ sur 20 ans : 1 immo + 3 prêts conso (2 prêts renouvelables + une petite trésorerie de 3 000€)
- 2 CDI : revenus nets couple = 4246€
- Taux endettement avant regroupement de crédit = 39.70%
- Taux endettement après regroupement de crédit = 25%
- Reste à vivre après RAC = 3 182€ pour le foyer
- Economie mensuelle = 622€
- Excellent ration d'endettement

Montant d'emprunt trop faible en regroupement, par conséquent les frais annexes (notaire, assurance...) prennent le dessus sur le TAEG qui arrive à 3,10% avec garantie.



Le taux d'usure de plus en plus bas : ça coince

### + Cas réels

#### 2<sup>ème</sup> cas : célibataire sans enfant, 65 ans, retraité

- Projet achat résidence principale en VEFA
- Plan de financement suivant :
- Prêt 12 000 € à 0 % sur 180 mois (prêt à 0 % communauté de communes
- PTZ 50 800 € à 0 % sur 224 mois
- Prêt 10 000 € à 0 % sur 120 mois (prêt préférentiel proposé aux primo-accédants en cas d'ouverture de compte auprès de la BPGO)
- Prêt de 49 466 € à 1,40 % sur 180 mois
- Assurance emprunteur trouvée en délégation chez CARDIF à 0.4584 % sur Capital initial en tarif standard après étude médicale (très bas)

Malgré cela, taux d'usure dépassé sur prêt principal = refus de la banque



Le taux d'usure de plus en plus bas : ça coince

**+ Cas réels**

**3<sup>ème</sup> cas: femme, célibataire, 45 ans, fonctionnaire**

- Taux du crédit sur 23 ans : 1,55%
- Mais suite de maladie donc taux d'assurance explose (+ de 1%)
- Faible montant d'emprunt : 60 000€
- Constat : Refus de la banque, motif : taux d'usure = double-peine !

I – TAUX : RECORDS BATTUS

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER : RETOUR SUR UNE DECENNIE

III – TAUX D'USURE : UNE SITUATION QUI SE DURCIT

IV – ASSURANCE EMPRUNTEUR : SUCCES MITIGE

V – CONCLUSION



La part « changement » en assurance emprunteur reste faible

- ⊕ **19% sur la totalité des demandes assurance crédit**
- ⊕ **Loi Hamon (dans les 12 mois) : 12%**
- ⊕ **Loi Bourquin (après 12 mois) : 7%**
- ⊕ **Âge moyen candidat renégociation assurance : 41 ans**
  
- ⊕ **Pourquoi?**
  - Dispositif toujours méconnu de la grande majorité des emprunteurs
  - Absence totale ou presque de communication de la part des assureurs
  - Procédure compliquée

➤ Malgré des écarts toujours aussi importants

⊕ Un coût total « assurances » qui peut représenter jusqu'à la moitié du coût du crédit

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

II – POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER : RETOUR SUR UNE DECENNIE

III – TAUX D'USURE : UNE SITUATION QUI SE DURCIT

IV – ASSURANCE EMPRUNTEUR : SUCCES MITIGE

V – CONCLUSION



 2019 : encore mieux que 2018?**+ Des conditions d'emprunt qui battent déjà des records**

- Vont contribuer à soutenir la demande très forte des ménages

**+ Des banques qui font de gros efforts (taux et octroi)**

- Taux bas records
- Enormes décotes
- Le long (25 ans) devient la norme et le produit d'appel

**+ Des établissements déterminés à faire de la production dès le début de l'année**

- Ne pas attendre contrairement à 2018 où démarrage a été très lent
- Seul moyen de conquérir une nouvelle clientèle
- Clientèle à capter pour l'équiper sur du long terme ensuite.



## ➤ Prévisions

### + Une année record?

- Les acheteurs sont extrêmement motivés
- En région et villes moyennes, le marché fonctionne sainement
- La « folie » Paris ne se dément pas mais Bordeaux reprend ses esprits
- Les taux bas poussent aux achats « plaisirs » ou « comforts » : revente pour acheter plus grand tout en baissant son taux d'emprunt
- L'investissement dans la pierre en plein essor malgré les annonces de nouvelles taxes régulières



### + Pas de remontée des taux à horizon 2019

- La BCE a annoncé la poursuite des taux bas en soutien à l'économie européenne pour toute l'année 2019
- Les baisses récentes des OAT si elles se poursuivent redonnent de l'air aux banques françaises



### + Attention au taux d'usure: le « credit squeeze » a débuté



**Hervé Hatt**

Président

**Maël Bernier**

Directrice de la communication

Contact presse : Agence 3i

Meriem Kadari : /Douha Chérif

[meriem@agence3i.com](mailto:meriem@agence3i.com)/[douha@agence3i.com](mailto:douha@agence3i.com)