



29^{ème} Observatoire des taux Meilleurtaux

Conférence de presse : 8 octobre 2019

meilleurtaux.com

I – TAUX : BIENVENUE EN TERRITOIRE NEGATIF

II – UN OPEN-BAR QUI PROFITE A TOUS ?

III – L'ASSURANCE PLUS CHERE QUE LE CREDIT ?

IV – CONCLUSION

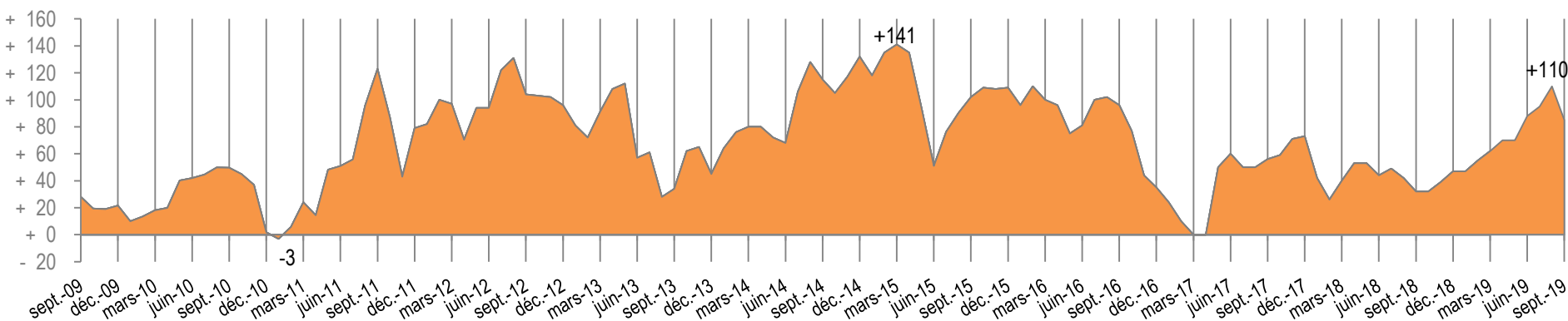
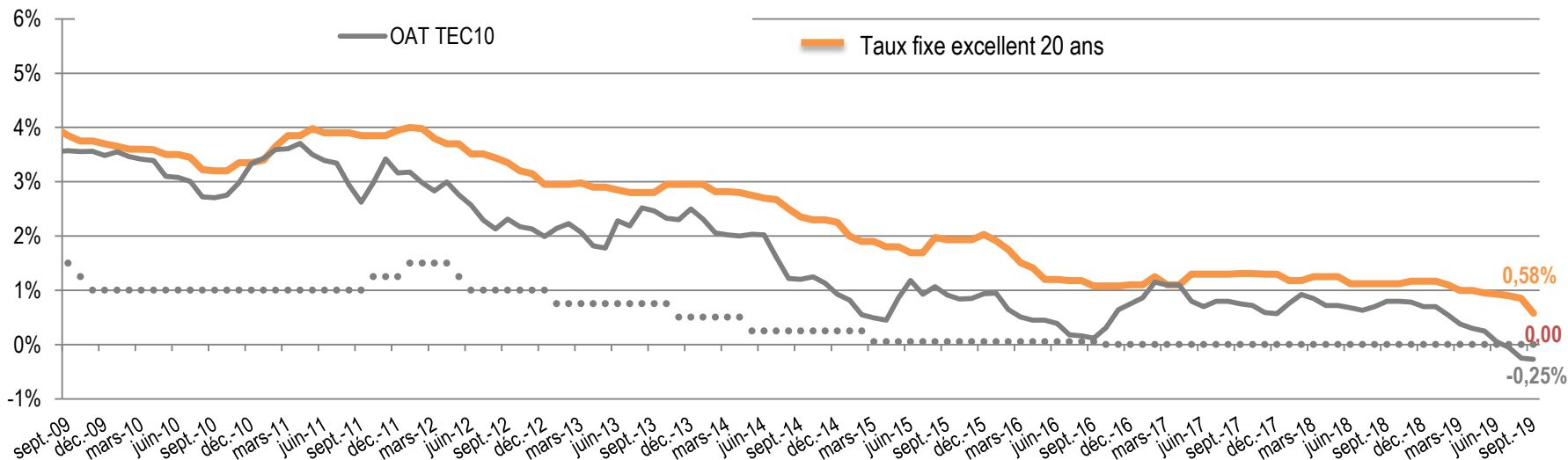


Etat des lieux

- + **Un dynamisme exceptionnel**
- + **Des banques toujours actives**
- + **Des records battus de mois en mois**
- + **Des taux autour de 1% pour une majorité des emprunteurs**
- + **Des conditions d'apport allégées**
- + **Une incitation à emprunter au maximum même avec une épargne disponible**
- + **Un marché très ouvert pour tous les profils**
- + **Des banques totalement surchargées**



Des marges plutôt confortables



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



Des barèmes « hors normes »

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

	sept-18	oct-18	nov-18	déc-18	janv-19	févr-19	mars-19	avr-19	mai-19	juin-19	juil-19	août-19	sept-19
2,30%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
2,10%	2%	2%	4%	3%	5%	5%	5%	5%	6%	5%	5%	5%	5%
1,90%	7%	9%	5%	7%	3%	3%	3%	3%	6%	4%	4%	4%	4%
1,70%	18%	18%	25%	29%	29%	29%	25%	12%	6%	5%	5%	5%	5%
1,50%	56%	55%	51%	39%	42%	42%	37%	42%	32%	30%	23%	25%	23%
1,30%	15%	15%	14%	20%	19%	19%	24%	32%	43%	34%	36%	29%	23%
1,10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	3%	6%	20%	21%	25%	14%
0,90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	5%	23%

Source : meilleurtaux.com, taux issus des barèmes bancaires

- ⊕ Plus de la moitié des banques sont sous la barre de 1,50% sur 20 ans
- ⊕ Près de 40% des établissements sous 1,10%
- ⊕ ¼ des banques affichent des taux avant négociation compris entre 0,90% et 1,10% sur 20 ans

➤ 2019 : un cru « hors norme »

⊕ **+30 % dossiers crédits immobiliers déposés** (par rapport à N-1)

⊕ **Une vraie dynamique depuis fin mars/début avril**

	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%
oct-19	1,10%	1,25%	1,45%

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance

➤ Une chute quasi continue depuis plus de 10 ans

Durée 20 ans	oct-08	janv-10	janv-12	janv-13	janv-14	janv-15	janv-16	oct-16	oct-17	oct-18	mars-19	oct-19	
Taux fixe moyen	5,30%	3,95%	4,30%	3,50%	3,35%	2,65%	2,20%	1,60%	1,65%	1,60%	1,55%	1,25%	
Emprunt de 200 000 €	Mensualité	1 353 €	1 207 €	1 243 €	1 160 €	1 144 €	1 074 €	1 031 €	974 €	981 €	974 €	969 €	942 €
	Coût total des intérêts	124 787 €	89 607 €	98 514 €	78 380 €	74 695 €	57 875 €	47 396 €	33 836 €	35 393 €	33 836 €	32 727 €	26 144 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €	147 789 €	165 742 €	160 796 €	172 426 €	174 739 €	188 136 €	194 020 €	205 272 €	203 315 €	205 272 €	206 500 €	212 254 €	

- ⊕ Une capacité d'emprunt record qui ne cesse de s'améliorer: en hausse de 45% en 10 ans et 22% en 5 ans
- ⊕ Pour un emprunt moyen de 200 000€, une baisse du coût du crédit de 65% en 5 ans !
- ⊕ Des revenus nécessaires à iso emprunt fortement en baisse : près de 1200€ pour un emprunt de 200 000€ sur 20 ans
- ⊕ La BCE = la meilleure amie du pouvoir d'achat des Français !

I – TAUX : BIENVENUE EN TERRITOIRE NEGATIF

II – UN OPEN-BAR QUI PROFITE A TOUS ?

III – L'ASSURANCE PLUS CHERE QUE LE CREDIT ?

IV – CONCLUSION



Des accédants à la propriété moins aisés

+ Des emprunts accessibles aux plus jeunes

- 29% ont moins de 30 ans
- 49% ont moins de 35 ans
- 66% ont moins de 40 ans

+ Des revenus nécessaires en forte baisse pour emprunter

Pour emprunter 200 000€ sur 20 ans

- 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 2017
- 2 950 €/mois en 2018
- 2800€/mois en octobre 2019

Pour emprunter 150 000€ sur 20 ans

- 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
- 2100€/mois en octobre 2019



Devenir propriétaire avec des revenus modestes

⊕ **Ce qu'on peut acheter avec moins de 1500€ nets/mois de revenus***

- **Appartement de 40m² dans les villes suivantes :**

Le Mans, Le Havre, Saint-Etienne, Angers, Grenoble, Dijon, Reims, Toulon

- **Appartement de 65 m² dans les villes suivantes :**

Saint-Etienne

⊕ **Ce qu'on peut acheter avec des revenus entre 1500€ et 2000€ nets/mois***

- **Appartement de 40m² dans les villes suivantes :**

Nîmes, Rennes, Marseille, Montpellier, Lille, Strasbourg, Toulouse,

- **Appartement de 65m² dans les villes suivantes :**

Le Mans, Le Havre, Saint-Etienne, Dijon, Reims, Toulon

- **Appartement de 80m² dans les villes suivantes :**

Saint-Etienne

- **Maison de 100m² dans les villes suivantes :**

Saint-Etienne

* Il s'agit des revenus nets mensuels avant impôt par foyer (indifférent célibataire ou couple)



Devenir propriétaire avec des revenus moyens

+ Ce qu'on peut acheter avec des revenus entre 2000€ et 2500€ nets/mois*

- **Appartement de 40m² dans les villes suivantes :**

Nantes, Nice,

- **Appartement de 65 m² dans les villes suivantes :**

Angers, Grenoble, Dijon, Reims, Toulon

- **Appartement de 80m² dans les villes suivantes :**

Nîmes, Le Havre, Le Mans,

* Il s'agit des revenus nets mensuels avant impôt par foyer (indifférent célibataire ou couple)



Devenir propriétaire avec des revenus moyens

+ Ce qu'on peut acheter avec des revenus entre 2500€ et 3000€ nets/mois*

- **Appartement de 40m² dans les villes suivantes :**

Bordeaux, Lyon,

- **Appartement de 65 m² dans les villes suivantes :**

Marseille, Montpellier, Lille, Grenoble,

- **Appartement de 80m² dans les villes suivantes :**

Angers, Dijon, Reims, Toulon,

- **Maison de 100m² dans les villes suivantes :**

Saint-Etienne, Le Havre et Le Mans

* Il s'agit des revenus nets mensuels avant impôt par foyer (indifférent célibataire ou couple)



Devenir propriétaire avec des revenus moyens +

+ Ce qu'on peut acheter avec des revenus entre 3000€ et 4000€ nets/mois*

- **Appartement de 65 m² dans les villes suivantes :**

Strasbourg, Toulouse, Nantes, Rennes,

- **Appartement de 80m² dans les villes suivantes :**

Marseille, Strasbourg, Toulouse, Montpellier, Lille, Grenoble, Rennes,

- **Maison de 100m² dans les villes suivantes :**

Nîmes, Angers, Grenoble, Dijon, Reims, Toulon

* Il s'agit des revenus nets mensuels avant impôt par foyer (indifférent célibataire ou couple)



Devenir propriétaire avec des revenus moyens ++

⊕ Ce qu'on peut acheter avec des revenus entre 4000€ et 5000€ nets/mois*

- **Appartement de 65 m² dans les villes suivantes :**

Bordeaux, Lyon, Nantes, Rennes,

- **Appartement de 80m² dans les villes suivantes :**

Nantes, Nice, Toulouse, Montpellier, Lille, Grenoble, Rennes,

- **Maison de 100m² dans les villes suivantes :**

Marseille, Strasbourg, Toulouse, Montpellier, Lille

* Il s'agit des revenus nets mensuels avant impôt par foyer (indifférent célibataire ou couple)



Devenir propriétaire avec des revenus moyens ++

⊕ Ce qu'on peut acheter avec des revenus entre 5000€ et 6000€ nets/mois*

- **Appartement de 40 m² dans les villes suivantes :**

Paris

- **Appartement de 80m² dans les villes suivantes :**

Bordeaux, Lyon

- **Maison de 100m² dans les villes suivantes :**

Nantes, Nice

* Il s'agit des revenus nets mensuels avant impôt par foyer (indifférent célibataire ou couple)



Devenir propriétaire avec des revenus +++

⊕ **Ce qu'on peut acheter avec des revenus entre 6000€ et 7000€ nets/mois***

- **Maison de 100m² dans les villes suivantes :**

Bordeaux, Lyon

⊕ **Le « cas à part » parisien**

- Revenus nets 5900€/mois pour 1 appartement de 40m²
- Revenus nets 9600€ /mois pour 1 appartement de 65 m²
- Revenus nets 11800€/mois pour 1 appartement de 80m²
- Près de 15 000€ nets de revenus/mois pour 1 bien de 100m²

* Il s'agit des revenus nets mensuels avant impôt par foyer (indifférent célibataire ou couple)



Tous propriétaires?

- ⊕ **A l'exception de Paris, Bordeaux et Lyon, possibilité de financer 40m² ou plus avec des revenus nets inférieurs à 2500€ nets/mois (page 12)**
- ⊕ **A partir de 3000€ nets/mois, des surfaces familiales finançables y compris dans des très grandes agglomérations (page 13)**
- ⊕ **La France des grandes villes divisée en 3 :**
 - Paris avec des revenus nécessaires à près de 6000€ pour une surface de seulement 40m²
 - Bordeaux et Lyon avec des revenus nécessaires à partir de 4000€ pour financer 65m²
 - Les autres agglomérations où avec des revenus de 2500€/3000€ nets par mois, l'acquisition d'une petite surface familiale (65m²) devient possible.



Des renégociations toujours élevées

- ⊕ **Un phénomène qui ne se tarit pas**
- ⊕ **30% des dépôts (en octobre 2019)**
- ⊕ **Les règles restent inchangées**
 - Premiers tiers du prêt
 - Capital restant dû au moins égal à 70 000€
 - Un écart de 1% (100 points de base) entre taux du crédit et taux pratiqué actuellement sur la même durée
 - NB: un écart inférieur (70 points de base) peut être suffisant si durée longue (au moins 20 ans) et emprunt élevé (supérieur à 250 000€)
- ⊕ **Des taux de crédit initiaux renégociés toujours plus bas**



Exemples renégociation 1

+ Prêt sur 20 ans de 250 000€ en octobre 2017

- Taux de départ: 1,50% hors assurance
- Mensualité hors assurance: 1206€

+ rachat en octobre 2019

- Durée restante : 18 ans
- Capital restant dû : 228 236€
- Indemnités remboursement anticipé : 1694€
- Nouvelle garantie : 4599€
- Montant total à racheter : 234 729€
- Nouveau taux: 0,85% hors assurance
- Nouvelle durée: 17 ans et 4 mois
- Nouvelle mensualité : 1208€
- **Gain : 9 331€ (pénalités incluses) et durée plus courte de 7 mois**



Exemples renégociation 2

+ Prêt sur 25 ans de 380 000€ en octobre 2017

- Taux de départ: 1,80% hors assurance
- Mensualité hors assurance: 1574€

+ rachat en octobre 2019

- Durée restante : 23 ans
- Capital restant dû : 355 486€
- Indemnités remboursement anticipé : 3176€
- Nouvelle garantie : 7176€
- Montant total à racheter : 365 835€
- Nouveau taux: 1,15% hors assurance
- Nouvelle durée: 21 ans et 11 mois
- Nouvelle mensualité : 1574€
- **Gain : 20 351€ (pénalités incluses) et durée plus courte de 13 mois**



Exemples renégociation 3

+ Prêt sur 25 ans de 300 000€ en octobre 2014

- Taux de départ: 2,50% hors assurance
- Mensualité hors assurance: 1346€

+ rachat en octobre 2019

- Durée restante : 20 ans
- Capital restant dû : 253 981€
- Indemnités remboursement anticipé : 3149€
- Nouvelle garantie : 5143€
- Montant total à racheter : 262 273€
- Nouveau taux: 1,05% hors assurance
- Nouvelle durée: 18 ans
- Nouvelle mensualité : 1333€
- **Gain : 35 052€ (pénalités incluses) et durée plus courte de 2 ans**

I – TAUX : BIENVENUE EN TERRITOIRE NEGATIF

II – UN OPEN-BAR QUI PROFITE A TOUS ?

III – L'ASSURANCE PLUS CHERE QUE LE CREDIT ?

IV – CONCLUSION



Une situation inédite et pourtant bien réelle

- ⊕ **La faiblesse des taux des crédits diminue le coût total des intérêts**
- ⊕ **Contrairement au coût du crédit, l'assurance est calculée (dans la très grande majorité des cas) sur le capital emprunté et donc non amortissable**
- ⊕ **La somme acquittée par l'emprunteur reste donc identique toute la durée du prêt**
- ⊕ **Un produit encore trop souvent ignoré par les emprunteurs**



Cas réels

Emprunt de 200 000€ sur 20 ans à 0,80%

- Coût du crédit : 20 616€
- Assurance : 0,36%
- Emprunteur 1 à 100% = 18 000€
- Emprunteur 2 à 50% = 9 000€
- coût total de l'assurance = 27 000€

Emprunt de 200 000€ sur 20 ans à 1,25%

- Coût du crédit : 26 144€
- Assurance : 0,36%
- Emprunteur 1 à 100% = 14 400€
- Emprunteur 2 à 100% = 14 400€
- coût total de l'assurance = 28 800€

Emprunt de 150 000€ sur 10 ans à 0,70%

- Coût du crédit : 5 355 €
- Assurance : 0,45%
- Emprunteur 1 à 50% = 3 375€
- Emprunteur 2 à 50% = 3375€
- coût total de l'assurance = 6750€

Emprunt de 350 000€ sur 25 ans à 1,20%

- Coût du crédit : 55 294€
- Assurance : 0,36%
- Emprunteur 1 à 100% = 31 500€
- Emprunteur 2 à 50% = 15 750€
- coût total de l'assurance = 47 250€

I – TAUX : BIENVENUE EN TERRITOIRE NEGATIF

II – UN OPEN-BAR QUI PROFITE A TOUS ?

III – L'ASSURANCE PLUS CHERE QUE LE CREDIT ?

IV – CONCLUSION



2019 : l'année de tous les records !

+ Des conditions d'emprunt purement exceptionnelles

- Raison numéro 1 expliquant le volume des transactions et cette demande hors du commun



+ Des banques qui ont multiplié les efforts

- Taux bas records
- Grosses décotes pour tous surtout entre avril et juillet
- Mais concentrées sur bons dossiers depuis début septembre.
- Facilité d'accès aux produits longs sur 25 ans
- Flexibilité sur l'apport



+ Une concurrence féroce entre les établissements

- Jamais les banques n'ont été aussi loin dans la conquête client
- Seul moyen de capter l'épargne des Français
- Prêt à 100, 105 et 110% notamment en cas d'épargne disponible après opération





Pourquoi le crédit immobilier en France est sans danger

- ⊕ **Prêts à taux fixe sur toute la durée du prêt (>90% de la production)**
 - Contre prêts à taux variables capés ou non, ou taux fixes pendant une durée limitée dans d'autres pays européens
- ⊕ **Prêts amortissables (>90% de la production)**
 - Equivalent d'une épargne forcée dans l'actif patrimonial de base pour les ménages
- ⊕ **Respect quasi systématique d'un ratio d'endettement (33%)**
 - Et même vérification du Reste à Vivre; saut de Charge...
- ⊕ **Engagement au-delà du bien + sûreté sur le bien**
 - Hypothèque, PPD, caution...
- ⊕ **Assurance emprunteur (>90% de la production)**
 - Décès, incapacité, invalidité, options additionnelles (perte d'emploi)



Et maintenant?

⊕ **La situation actuelle « taux plus que bas » devrait se prolonger**

- La politique de la BCE annoncée très accommodante et même encore plus dans les semaines qui viennent
- Des banques qui n'ont aucun intérêt à y placer leurs dépôts
- Des investisseurs étrangers qui ne savent quoi faire de leurs liquidités



⊕ **Une demande forte mais raisonnable dans la grande majorité des régions**

- Pas de bulle car les acheteurs sont majoritairement des acquéreurs de résidence principale
- Un marché sain excepté à Paris où l'euphorie ne semble pas se tarir
- Des prêteurs généreux mais toujours prudents : les critères d'endettement et de reste à vivre toujours à 1/3 des revenus nets.



 **En résumé, la fête n'est pas finie !**

Hervé Hatt

Président

Maël Bernier

Directrice de la communication

Contact presse : Agence 3I