



30^{ème} Observatoire des taux Meilleurtaux

Conférence de presse : 12 mars 2020

meilleurtaux.com



I – TAUX : RETOUR EN TERRITOIRE NEGATIF

II – 2019 : UNE PERIODE INEDITE

III – CREDIT : LA FETE EST FINIE ?

IV – CONCLUSION

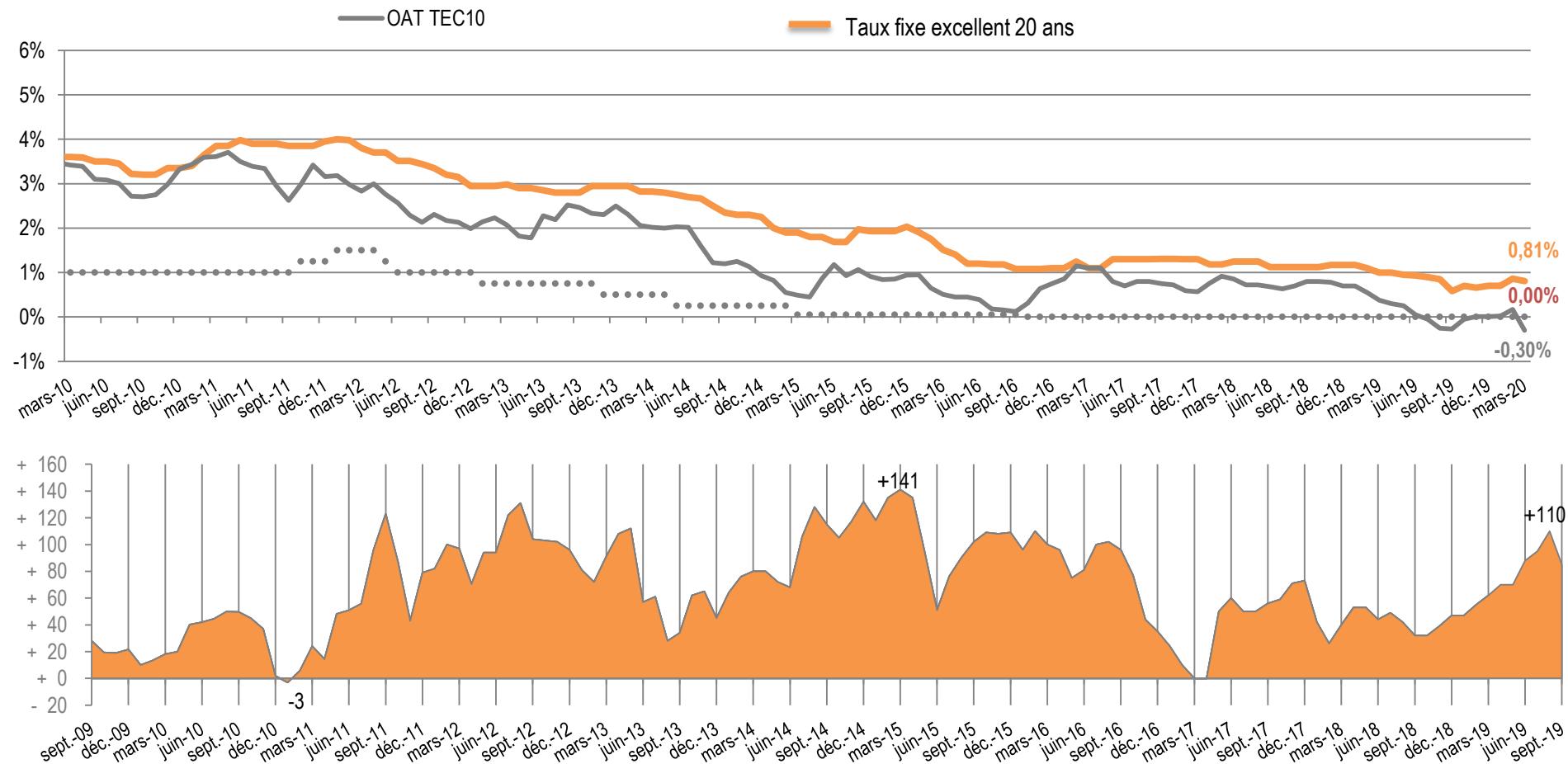


Etat des lieux

- ⊕ **Une volonté très forte des acheteurs**
- ⊕ **Des taux moyens toujours extrêmement bas et qui ne remontent pas**
- ⊕ **Des taux réservés aux meilleurs dossiers en légère hausse**
- ⊕ **Des banques amenées à être (trop) sélectives en 2020**
- ⊕ **Des ratios stricts à respecter; conditions d'apport à nouveau exigées**
- ⊕ **Donc un marché qui se tend**



Des marges qui se reconstituent



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



Des taux records plus élevés

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

	mars-19	avr-19	mai-19	juin-19	juil-19	août-19	sept-19	oct-19	nov-19	déc-19	janv-20	févr-20
2,30%	0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
2,10%	5%	5%	6%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	4%	4%	4%
1,90%	3%	3%	6%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	2%	2%
1,70%	25%	12%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	7%	7%	9%	9%
1,50%	37%	42%	32%	30%	23%	25%	23%	21%	18%	21%	23%	21%
1,30%	24%	32%	43%	34%	36%	29%	23%	21%	21%	23%	21%	23%
1,10%	3%	3%	6%	20%	21%	25%	14%	20%	32%	32%	34%	36%
0,90%	0%	0%	0%	0%	4%	5%	23%	23%	13%	7%	5%	4%

Source : meilleurtaux.com, taux issus des barèmes bancaires

- ⊕ **Une grande majorité des barèmes toujours sous les 1,50%**
- ⊕ **Toujours près de 4 banques sur 10 qui affichent des taux sous les 1,30%**
- ⊕ **En revanche, en 6 mois, quasi-disparition des barèmes inférieurs à 1,10%**

 2020 : un démarrage dynamique mais ...

- ⊕ **Progression de +8% en nombre de dossiers déposés yc renégociations**
- ⊕ **Très légère hausse des taux en 6 mois**

	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%
mars-18	1,45%	1,65%	1,85%
mars-19	1,35%	1,55%	1,75%
oct-19	1,10%	1,25%	1,45%
mars-20	1,12%	1,29%	1,58%

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance



Une infime remontée sur 6 mois sans réel impact

Durée 20 ans	oct-08	janv-10	janv-13	janv-14	janv-15	janv-16	oct-16	oct-17	oct-18	mars-19	oct-19	mars-20	
Taux fixe moyen	5,30%	3,95%	3,50%	3,35%	2,65%	2,20%	1,60%	1,65%	1,60%	1,55%	1,25%	1,29%	
Mensualité	1 353 €	1 207 €	1 160 €	1 144 €	1 074 €	1 031 €	974 €	981 €	974 €	969 €	942 €	946 €	
Emprunt de 200 000 €	Coût total des intérêts	124 787 €	89 607 €	78 380 €	74 695 €	57 875 €	47 396 €	33 836 €	35 393 €	33 836 €	32 727 €	26 144 €	27 015 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €		147 789 €	165 742 €	172 426 €	174 739 €	188 136 €	194 020 €	205 272 €	203 315 €	205 272 €	206 500 €	212 254 €	211 440 €

- ⊕ Une capacité d'emprunt record quasi-intacte sur 6 mois et meilleure qu'il y a un an !
- ⊕ Pour un emprunt moyen de 200 000€, une baisse du coût du crédit de 65% en 5 ans !



Un volume de renégociations qui reste notable

- ⊕ **20% des dossiers déposés sur Meilleurtaux**
 - ⊕ **Pour les crédits datant d'avant 2016, les règles restent :**
 - 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 et même 0,70%
 - ⊕ **Pour les crédits signés à partir de 2017, les règles sont :**
 - Premiers tiers du prêt
 - Emprunt initial minimum 250 000€
 - Durée d'emprunt 25 ans
- Conditions obligatoires afin de gommer la faiblesse de l'écart de taux**
- Rappel : renégocier son crédit permet aussi de renégocier son assurance



Renégociation valable ou non?

⊕ Prêt sur 20 ans de 200 000€ en mars 2017

- Taux de départ: 1,65% hors assurance
- Mensualité hors assurance: 979€

⊕ ~~P~~ rachat en mars 2020

- ~~D~~urée restante : 17 ans
- ~~C~~apital restant dû : 174 038€
- Indemnités remboursement anticipé : 1 421€
- Nouvelle garantie : 3 509€
- Montant total à racheter : 178 968€
- Nouveau taux: 1,12% hors assurance
- Nouvelle durée: 16 ans et 9 mois
- Nouvelle mensualité : 977€
- Gain : 3 343€ (pénalités incluses) et durée plus courte de 3 mois

⊕ Prêt sur 25 ans de 350 000€ en mars 2017

- Taux de départ: 1,80% hors assurance
- Mensualité hors assurance: 1 458€

⊕ rachat en mars 2020

- Durée restante : 22 ans
- Capital restant dû : 315 284€
- Indemnités remboursement anticipé : 2820€
- ~~N~~ouvelle garantie : 6 373€
- Montant total à racheter : 325 017€
- Nouveau ~~T~~aux: 1,20% hors assurance
- Nouvelle ~~D~~urée: 21 ans et 1 mois
- Nouvelle mensualité : 1 455€
- Gain : 14 682€ (pénalités incluses) et durée plus courte de 3 mois

I – TAUX : RETOUR EN TERRITOIRE NEGATIF

II – 2019 : UNE PERIODE INEDITE

III – CREDIT : LA FETE EST FINIE ?

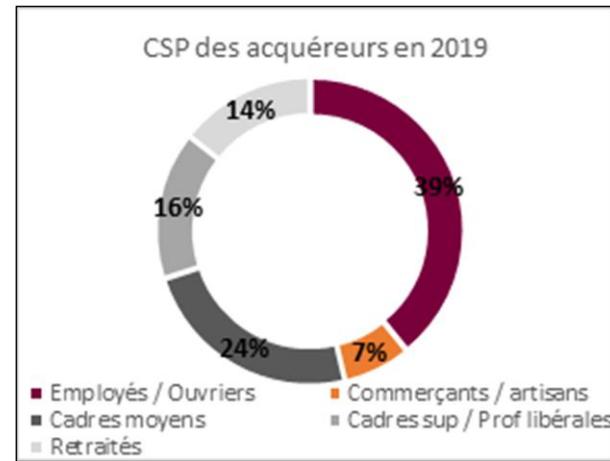
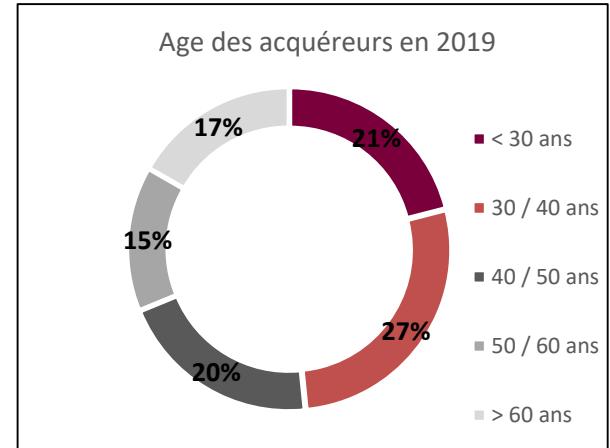
IV – CONCLUSION



2019 : place aux jeunes et aux CSP -

⊕ Des emprunteurs « jeunes » et « CSP moyenne »

- 48% ont moins de 40 ans
- 1 emprunteur sur 5 a moins de 30 ans !
- Les plus de 50 ans ne représentent « que » 32%
- 65% des emprunteurs sont employés/ouvriers ou cadres moyens
- Les CSP+ ne représentent que 16%



* Source : Insee 2019/C21



2019 : une large ouverture sur les durées et l'endettement

⊕ « Le crédit pour tous »:

- Nombre de crédits immobiliers 2019 : 1 300 000 ⁽¹⁾
- Part des emprunteurs avec taux d'effort > 33% : 31% ⁽²⁾
- Nombre d'emprunteurs avec taux d'effort > 33% : 400 400 dont:
 - Résidence principale : 218 500
 - Investisseurs locatifs : 143 900
 - Autres emprunts (résidences secondaires, renégos) : 38 000
- Nombre de dossiers sur 25 ans avec un apport de moins de 5% : 28% (données Meilleurtaux)
- Nombre de dossiers sur durée 25 ans : 40% de la totalité des dossiers financés (données Meilleurtaux)

(1) Observatoire du crédit aux ménages, 32ème rapport annuel, Janvier 2020. Ces crédits incluent les renégociations.

(2) Calculs ASTERES à partir de ACPR « Le financement de l'habitat en 2018 », 2019 et ACPR « Statistiques sur la production mensuelle de crédit à l'habitat », Janvier 2020.

Idem pour les catégories d'emprunteurs, ASTERES à partir d'ACPR (2019) et ACPR (2020).

Observatoire du crédit aux ménages, 32ème rapport annuel, Janvier 2020. Ces crédits incluent les renégociations.

Calculs ASTERES à partir de ACPR « Le financement de l'habitat en 2018 », 2019 et ACPR « Statistiques sur la production mensuelle de crédit à l'habitat », Janvier 2020.

Idem pour les catégories d'emprunteurs, ASTERES à partir d'ACPR (2019) et ACPR (2020).



2019 : un alignement des étoiles

⊕ **Un résultat exceptionnel aux conséquences multiples**

- Des droits de mutations records pour les départements
- Accroissement volume d'activités pour les secteurs liés (bâtiment, artisanat...)
- Augmentation mécanique des rentrées fiscales des secteurs concernés (TVA etc...)
- Création d'emplois
- Des résultats records pour les banques car le crédit immobilier entraîne des ventes de produits annexes
- La constitution d'un capital immobilier permettant une sécurisation financière nouvelle pour de nombreux Français
- Un rattrapage des plus jeunes sur leurs aînés: enfin l'accès à la propriété

Et pourtant...

I – TAUX : BIENVENUE EN TERRITOIRE NEGATIF

II – 2019 : UNE PERIODE INEDITE

III – CREDIT : LA FETE EST FINIE ?



IV – CONCLUSION



Le couperet est pourtant tombé

⊕ Rappel des « préconisations » (injonctions) du HCSF

- Un taux d'effort des ménages emprunteurs n'excédant pas 33%
- Une maturité des nouveaux crédits inférieure ou égale à 25 ans
- Une flexibilité permettant à 15% de la production de chaque établissement de ne pas respecter les deux critères ci-dessus, sous réserve que :
- 75% de cette production hors critères soit consacrée aux primo-accédants en résidence principale et que les montants prêtés ne dépassent pas 7 années de revenu
- Une application de l'ensemble de ces critères également aux opérations de rachat et de renégociation.

➤ Et pourtant ...

- Grâce à la baisse des barèmes, le taux d'effort ne s'est pas dégradé, au contraire : il est de 30% en 2019 contre 33% entre 2008 et 2012
- les 31% de cas de dépassement sont généralement le fait de ménages à revenus élevés et disposant d'un « reste à vivre » suffisant
- Le crédit immobilier à la française est mieux protégé que n'importe où ailleurs en Europe: emprunts à taux fixes, prêts amortissables, taux d'endettement ou respect d'un reste à vivre, garantie sur le bien ou caution, assurance emprunteur
- Selon Eurostat, la part des ménages propriétaires avec un prêt en cours consacrant plus de 40% de leur revenu brut disponible au logement représente 0,7% en France contre 4,4% dans l'Union européenne
- Selon le rapport du HCSF lui-même, le coût du risque pour les banques s'établit à un point bas < 0,05% en baisse constante depuis 2014-2015

➤ Et pourtant ...

- Pour les banques, le crédit immobilier est un produit d'appel donc mis en œuvre et tarifé comme tel, les stratégies commerciales des banques reposant sur la rentabilité globale du client.
- Les banques françaises sont ainsi championnes d'Europe avec en moyenne plus de 7 produits par client, et les résultats positifs des divisions « banque de détail » ou « banque de particuliers » confirment la validité de ces stratégies.
- Les critères d'octroi n'ont pas réellement changé depuis au moins 5 ans.
- Le taux d'effort est toujours mesuré par les prêteurs
- Si dépassement, ce sont pour des emprunteurs aux revenus élevés et/ou avec un « reste à vivre » très raisonnable. (cf ci-dessous)

⊕ **Profil de ceux qui dépassent 33% d'endettement sur 25 ans:**

- Âge emprunteur : 33,3 ans en moyenne
- Revenus foyer emprunteur : 3884 euros nets/mois



Des conséquences déjà palpables et le pire est à venir

Rappel : en 2019, 31% des dossiers (sur un total de 1,3 millions) dépassent 33% d'endettement (400 400)

⊕ Conséquences chiffrées sur les « finançables » 2020

- La marge de 15% de dérogation = 195 000 « jokers »
- Donc sur les chiffres de 2019: plus de 205 000 ne sont plus finançables
- Des profils multiples : résidence principale, locatif, secondaire etc

⊕ Préconisations Meilleurtaux

- Abandonner la mesure stricte du taux d'effort ou taux d'endettement
- ... ou relâcher la pression du 33%
- Encore mieux: raisonner en « reste à vivre »

⊕ Risque réel



205 400 ménages potentiellement exclus en 2020 !

... et nous ne le saurons que trop tard (délais des processus de crédit)

I – TAUX : BIENVENUE EN TERRITOIRE NEGATIF

II – 2019 : UNE PERIODE INEDITE

III – CREDIT : LA FETE EST FINIE ?

IV – CONCLUSION



2020 : tout l'un?

+ Des taux qui vont rester bas

- OAT négatives
- BCE garantit l'argent pas cher
- Nouvelle action (12 mars) comme la FED?



+ Des prix qui restent stables hors très grandes villes

- Un marché sain en région



+ Des Français toujours motivés par la pierre

- Difficile de trouver des placements ...
- La Bourse montre toujours plus sa volatilité

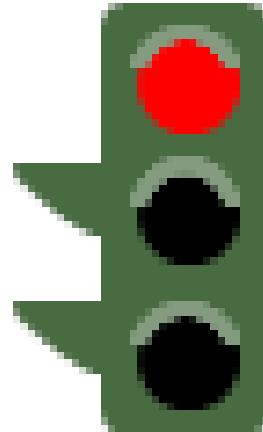




2020 : ou tout l'autre?

⊕ Une vraie menace pour 2020

- Exclusion de finançables aisés ou non avec l'application stricto-sensu de la règle du 33% d'endettement
- Baisse des transactions
- Moins de nouveaux propriétaires donc:
- Pression sur le marché locatif avec augmentation de la demande et baisse de l'offre
- Baisse de la construction dans le neuf soutenue traditionnellement pour partie par les investisseurs locatifs
- La fin du rêve de propriété et/ou d'épargne immobilière pour des CSP-



→ **Application stricte du proverbe: « On ne prête qu'aux riches » ?**

Hervé Hatt

Président

Maël Bernier

Directrice de la communication

Contact presse