

La baisse des taux :
un puissant soutien au pouvoir
d'achat des ménages depuis
l'élection de François Hollande

meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

19 mai 2015

Intervenants

Nicolas Bouzou

Directeur fondateur d'Asterès

A S T E R è S
p r o d u c t e u r d ' i d é e s

Hervé Hatt

Président de Meilleurtaux.com

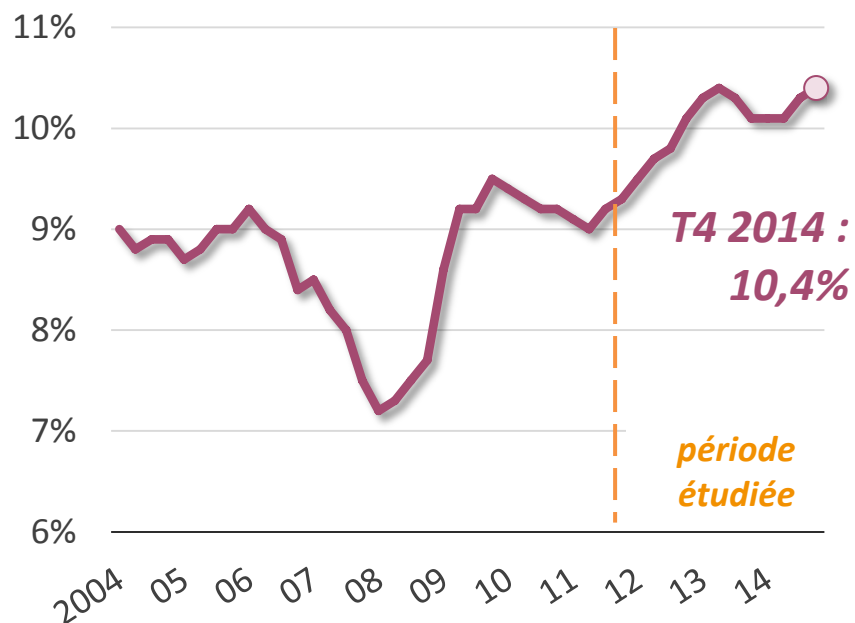
meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

Un pouvoir d'achat des ménages particulièrement atone depuis 2011

1 / 2

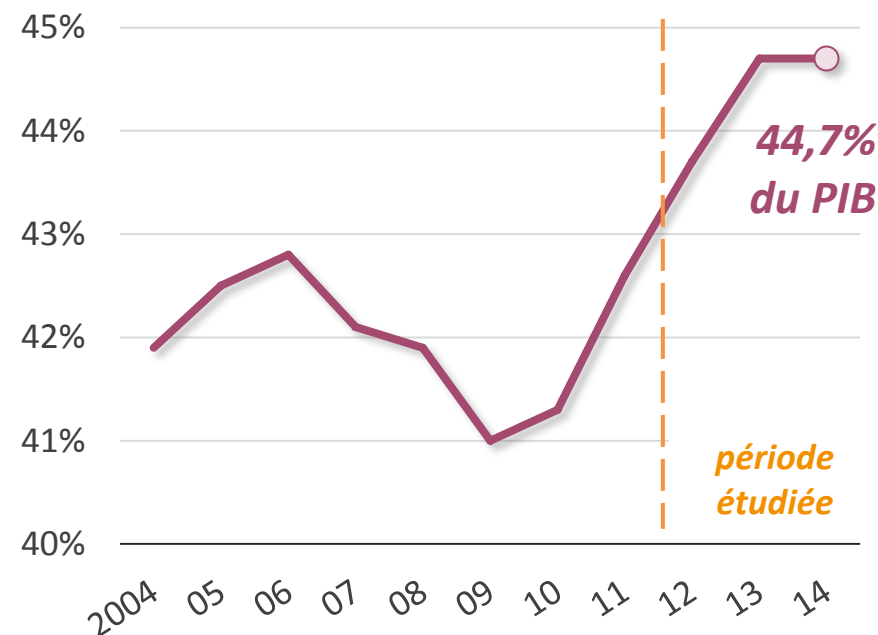
Chômage

Chômage en % de la population active, au sens du BIT



Prélèvements obligatoires

En % du PIB



Source : Insee

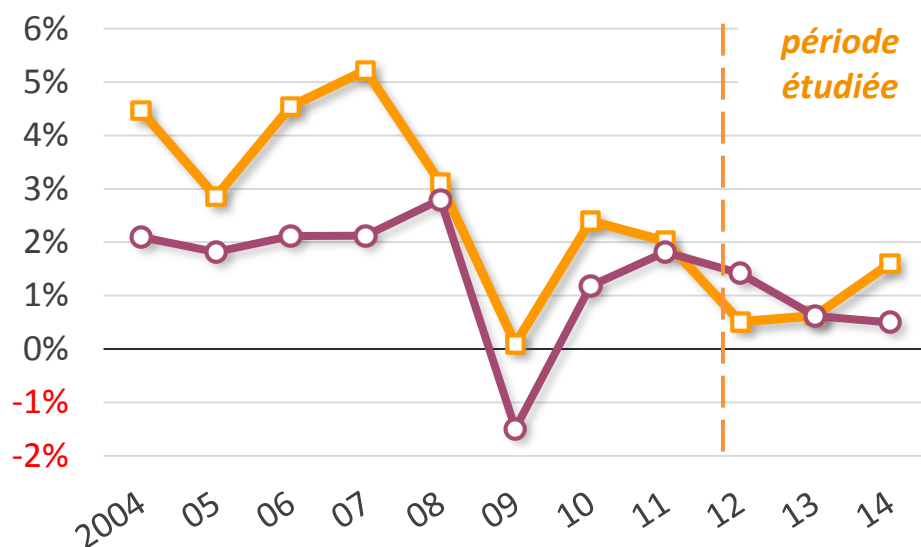
Un pouvoir d'achat des ménages particulièrement atone depuis 2011

2 / 2

Revenu des ménages & prix à la consommation

Taux de variation annuelle

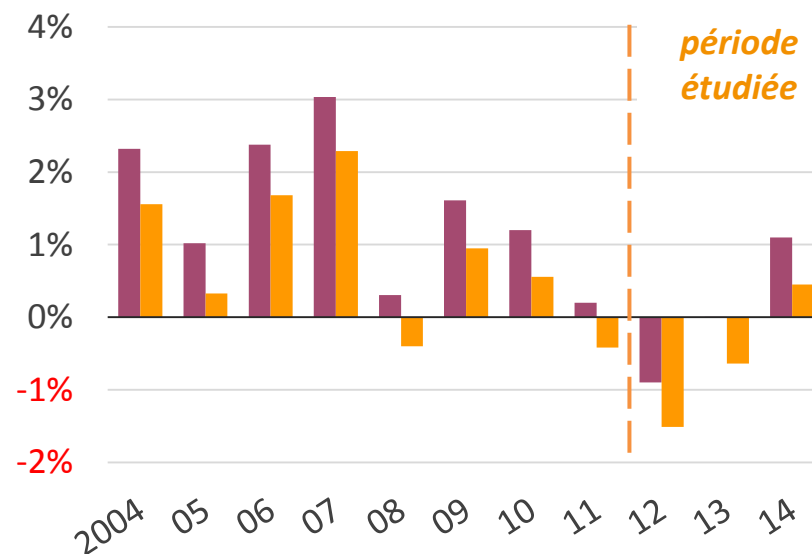
- Revenu disponible
- Indice du prix de la dép. de conso. finale des ménages



Pouvoir d'achat des ménages

Taux de variation annuelle

- du RDB
- du RDB par unité de consommation

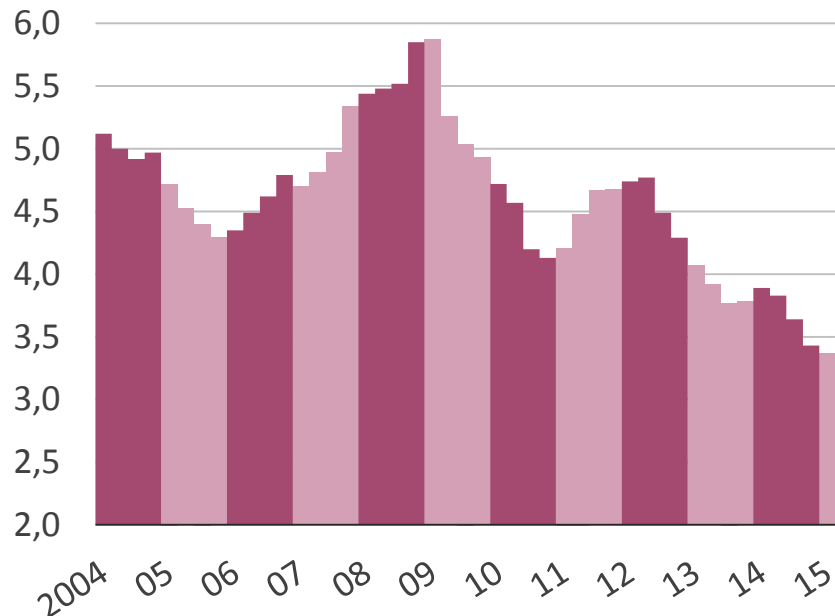


Source : Insee

Une baisse des taux bienvenue !



Taux des nouveaux crédits immobiliers



Source : Banque de France

2 types de ménages bénéficiaires

1

Propriétaires encore endettés
ayant renégocié leur emprunt



2

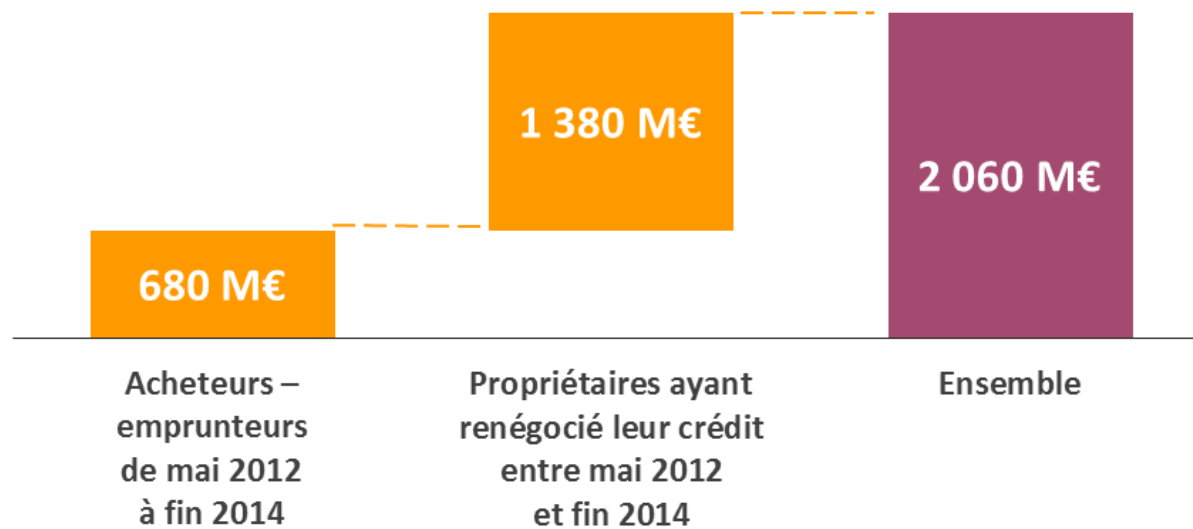
Nouveaux acquéreurs
d'un bien immobilier



La baisse des taux immobiliers depuis mai 2012 :



*un gain en pouvoir d'achat estimé à ≈ 2,06 Md€
pour les Français en 2014*



*Nous estimons les ménages bénéficiaires à **4 millions***

(entre mai 2012 et décembre 2014)

*2,5 M de
« renégociateurs »*



*1,5 M d'acheteurs
à crédit*



*Le gain moyen en pouvoir d'achat s'élève ainsi à
520 € par ménage bénéficiaire, en 2014*

*550 € pour les
« renégociateurs »*



*460 € pour les
acheteurs à crédit*

Emprunteurs à taux fixe : gagnants à la hausse comme à la baisse des taux

- Les emprunteurs à taux variable (10% de l'encours) bénéficient automatiquement et instantanément des baisses de taux sur les marchés ; mais subissent toute hausse de manière immédiate.
 - ⇒ Ils supportent pleinement le **risque de taux**.
 - ⇒ La **transmission à l'économie réelle** de la politique monétaire se réalise **sans délai**.
- Les emprunteurs à taux fixe sont **protégés** de toute hausse de taux.

Ils peuvent néanmoins bénéficier des baisses à travers la **renégociation** de leur crédit (en tenant compte des frais d'indemnités de remboursement anticipés et de mise en place de la nouvelle garantie).

Synthèse

- **La progression du pouvoir d'achat des ménages est particulière atone depuis 2011.**
 - L'évolution du pouvoir d'achat résulte de l'écart de croissance entre les revenus et les prix à la consommation. D'après l'Insee, le pouvoir d'achat du revenu disponible brut s'est contracté en 2012, a stagné en 2013 et s'est légèrement rattrapé en 2014.
- **La baisse des taux immobiliers s'est traduite par une réduction des mensualités de crédit pour les nouveaux emprunteurs et pour les anciens qui ont renégocié leur prêt.**
 - ⇒ En cela, **la baisse des taux depuis l'élection de François Hollande a été l'un des soutiens les plus vigoureux au pouvoir d'achat des ménages propriétaires de leur logement.**
 - ⇒ Suivant nos estimations, **le gain pour les ménages s'élève à environ 2,06 Md€ pour l'année 2014.**
 - ⇒ **Le gain moyen en pouvoir d'achat s'élève ainsi à 520 € par ménage bénéficiaire, en 2014.**
 - ⇒ **550 € pour les renégociateurs et 460 € pour les acheteurs.**
- **Les emprunteurs à taux fixe sont protégés des hausses de taux. Ils peuvent néanmoins bénéficier des baisses par la renégociation.**

Renégociation de taux : les règles ont changé

⊕ Règles admises traditionnellement

- Un écart de taux au moins égal à 0,70%
- Être dans la première moitié de son prêt
- Avoir remboursé au moins une année afin d'amortir les frais
- Garder son bien quelques années
- Capital restant dû minimum de 70 000€

⊕ Aujourd'hui

- Un écart de taux au moins égal à 0,70% : **Vrai**
- Être dans la première moitié de son prêt : **Faux**
- Avoir remboursé au moins une année afin d'amortir les frais : **Faux**
- Garder son bien quelques années : **Vrai**
- Capital restant dû minimum de 70 000€ : **Vrai**

Renégociation de taux : les règles ont changé

⊕ Les gains moyens réalisés par rachat de crédit selon l'année de souscription du crédit

(emprunt initial de 200 000€ sur 20 ans hors assurance, dans une banque concurrente, pénalités et garanties incluses, rachat en janvier 2015)

Année de souscription du crédit	Gain moyen réalisé
2004	12 900 €
2005	9 800 €
2006	13 000 €
2007	21 300 €
2008	34 000 €
2009	15 500 €
2010	11 500 €
2011	23 700 €
2012	14 600 €
2013	13 500 €

Contact

A S T E R È S
p r o d u c t e u r d ' i d é e s

Nicolas Bouzou

01 44 76 89 16

nbouzou@asteres.fr



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

Maël Bernier

01 84 95 98 99

06 32 86 92 98

communication@meilleurtaux.com

