

COMMUNIQUE DE PRESSE

23^e Observatoire du Crédit Immobilier meilleurtaux.com

Les taux pulvérisent les planchers ; les « récidivistes » de la renégociation se manifestent ; et l'assurance emprunteur est encore trop souvent négligée - à tort

Paris, le 06 octobre 2016 – A l'automne d'une année qui restera exceptionnelle, Meilleurtaux.com présente son 23^{ème} observatoire sur fond de stabilisation de taux après une année de tous les records : acquisitions, renégociations, assurance emprunteur : ou qui veut gagner des milliers d'euros grâce à l'immobilier ?

Taux : des planchers à nouveau pulvérisés

Malgré des critères d'acceptation quasiment inchangés, la dynamique a été forte dans les 9 premiers mois de l'année. « En effet, la demande de crédits immobiliers « acquisition » a bondi de plus de 30% en septembre 2016 par rapport au même mois en 2015 et la demande de rachats de crédits immobiliers déjà existants de 200% » explique **Hervé Hatt, Président de Meilleurtaux.com**. « Les taux ont ainsi diminué de 0,50% entre mars 2016 et aujourd'hui et il ne s'agit ici que des barèmes affichés, loin de décotes réelles obtenues. » commente **Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole de Meilleurtaux.com**. Ainsi un taux moyen sur 20 ans est affiché à 1,60% pour 2,15% en mars et 2,50% il y a seulement un an. Les taux des crédits aux particuliers ont donc continué à baisser sous l'influence conjointe de taux directeurs fortement baissiers (OAT à 0,12% en septembre 2016 contre 0,50% en mars) et d'objectifs commerciaux très offensifs. « A titre de comparaison, aujourd'hui 85% des banques affichent des barèmes sur 20 ans inférieurs à 1,90% et 66% sous la barre de 1,70%. Pour rappel, aucune banque ne passait sous le seuil de 2,10% il y a un an ! » ajoute-t-elle

	15 ans	20 ans	25 ans
Octobre 2014	2,44 %	2,70%	3,04 %
Octobre 2015	2,25 %	2,50%	2,80 %
Mars 2016	1,90 %	2,14%	2,40 %
Octobre 2016	1,40 %	1,60%	1,90%

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance

Le crédit presque à portée de « tous »

Si le titre peut sembler « provocant », certains emprunteurs potentiels ne réussissant pas à obtenir un crédit en raison notamment de la précarité de leur emploi, force est de constater que la baisse des taux a non seulement fait baisser le coût du crédit (-37% en seulement un an), mais également permis d'augmenter la capacité d'emprunt de 8% (toujours en un an).

Durée 20 ans	oct-08	janv-10	janv-11	janv-12	janv-13	oct-14	mai-15	oct-15	mars-16	oct-16
Taux fixe moyen	5,30%	3,95%	4,00%	4,30%	3,50%	2,70%	2,25%	2,50%	2,14%	1,60%
Emprunt de 200 000 €	Mensualité	1 353 €	1 207 €	1 212 €	1 243 €	1 160 €	1 035 €	1 060 €	1 025 €	974 €
	Coût total	124 787 €	89 607 €	90 871 €	98 514 €	78 380 €	48 548 €	54 353 €	46 019 €	33 836 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €	147 789 €	165 742 €	165 022 €	160 796 €	172 426 €	185 288 €	193 122 €	188 714 €	195 107 €	205 272 €

Par ailleurs, les revenus nécessaires pour emprunter un montant donné ont fortement diminué : « ainsi s'il fallait gagner 4 000€ nets/mois en 2008 pour emprunter 200 000€, 3 200 nets/mois en 2015, il ne faut plus gagner aujourd'hui « que » 2 900€ nets/mois pour réaliser ce même emprunt » remarque **Maël Bernier**

Revenus nécessaires pour emprunter 200 000€ :

- 4 000 € nets/mois en 2008
- 3 600 € nets/mois en 2010
- 3 500€ nets/mois en 2013
- 3 200€ nets/mois en 2015
- 2 900€ nets/mois en octobre 2016

Renégociation de crédits : un contexte très favorable y compris pour les « re-renégociations »

« La situation de taux actuelle est telle que nous observons dans nos dossiers de rachat de crédit immobilier un phénomène de plus en plus fréquent, à savoir la re-renégociation de crédit » remarque **Hervé Hatt** « Ces « récidivistes » du rachat de prêt ne s'y trompent pas et pour beaucoup réalisent des économies importantes alors même qu'ils ont déjà renégocié leur taux, il y a quelques années. » complète **Maël Bernier** « Sont ainsi concernés les crédits signés entre 2008 et 2014, déjà renégociés une fois, avec un montant d'emprunt au départ supérieur à 250 000€ afin d'obtenir un gain plus important » ajoute-t-elle (planches 11 et 12)

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

(Emprunt initial de 200 000 € sur 20 ans hors assurance, dans une banque concurrente, pénalités et garanties incluses, rachat en septembre 2016)

Année de souscription du crédit	Gain moyen réalisé
2006	15 865 €
2007	20 554 €
2008	32 952 €
2009	24 737 €
2010	22 385 €
2011	36 564 €
2012	31 341 €
2013	28 079 €
2014	19 462 €
2015	17 499 €
janv-16	15 964 €
mars-16	10 067 €
juin-16	2 334 €

Le **gain moyen** toutes durées confondues **s'établit à 24 944 €** à mensualité équivalente (frais inclus).

Assurance emprunteur : un poids de plus en plus élevé

Trop souvent oubliée, l'assurance d'un crédit immobilier représente une part non négligeable dans le coût total d'un crédit, surtout en période de taux bas. En effet, elle peut coûter jusqu'à la moitié du coût total du prêt, son coût pouvant varier du simple au triple pour le même profil selon qu'il s'agit d'une assurance groupe proposée par la banque ou d'une assurance individuelle prise auprès d'un assureur spécialisé.

A titre d'exemple, un couple de 38 ans, qui emprunte 200 000€ sur 20 ans à un taux hors assurance de 1,20%, devra s'acquitter de 25 059€ d'intérêts sur l'ensemble du prêt et de 21 600€ d'assurance s'ils signent avec une assurance groupe quand ils ne paieront que 9 000€ avec une assurance déléguée, soit une économie de 12 600€ ou de 52,5€ par mois.

profil	montant de l'emprunt	durée	taux hors assurance	taux assurance groupé/délégué 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

Il existe une loi mais elle n'est que partiellement mise en oeuvre

« En effet, alors que nous observons une baisse des tarifs comprise entre 10 et 15%, accompagnée d'une amélioration des garanties sur les contrats d'assurance emprunteur individuels proposés par les assureurs spécialisés et que plus d'une vingtaine de contrats répondent désormais aux 18 critères validés par le CCSF (comité consultatif du secteur financier), la progression du nombre de demandes d'assurance emprunteur n'est que de 11% entre 2016 et 2015 et les dossiers dits « Loi Hamon » c'est-à-dire concernant un changement d'assurance sur un prêt en cours ne représentent que 11% des dossiers de délégation » note **Hervé Hatt**

« Alors que cette Loi intéressante pour les emprunteurs est entrée en vigueur en juillet 2014, elle est encore peu mise en oeuvre » constate **Maël Bernier** « Plusieurs raisons peuvent être évoquées : méconnaissance du dispositif, peur de la complexité administrative, réticence de certains établissements bancaires à appliquer ce dispositif afin de favoriser les produits « maison », enfin la faiblesse des taux de crédit qui fait oublier totalement à l'emprunteur le tarif de l'assurance » **avance-t-elle**.

Dans ce contexte en quoi le récent amendement adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture qui instaure la résiliation annuelle pour les assurances de crédit, au même titre que les assurances auto ou moto par exemple pourrait elle changer la donne ?

« La possibilité de changer d'assurance emprunteur à date anniversaire pendant toute la durée du prêt va clairement faciliter la prise de conscience et les démarches administratives qui se feront sans date butoir. Selon les modalités exactes qui seront définies (prêts déjà en cours, ou nouveaux prêts seulement à partir d'une certaine date), potentiellement des centaines de milliers de Français sont concernés, pour une économie moyenne qui pourrait s'établir à plus de 2 000€ » explique **Maël Bernier**.

Perspective

La combinaison favorable entre les prix de l'immobilier relativement stables et les taux extrêmement bas a conduit au retour de la demande et notamment des primo-accédants. « A l'avenir, nous parions sur une stabilisation des taux des crédits à ces niveaux très bas, sans perspective brutale de remontée » conclut **Meilleurtaux.com**

À propos de Meilleurtaux - www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux.com s'affirme de plus en plus comme un véritable « tiers de confiance », autonome et indépendant. Meilleurtaux.com conseille les particuliers à la recherche de services financiers, à commencer par le crédit immobilier. Il les met en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder la meilleure solution de financement (taux du crédit, assurance de prêt, etc.), compte tenu de leur profil et de leur projet. L'offre de meilleurtaux.com s'est étendue aux autres crédits, à l'assurance, à la banque et à l'épargne. Les services sont accessibles à partir du site www.meilleurtaux.com, sur mobile, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 235 agences à Paris et en région.