

COMMUNIQUE DE PRESSE

24^e Observatoire du Crédit Immobilier meilleurtaux.com

Des taux toujours très bas mais des conditions moins favorables aux banques ; une année 2017 qui démarre bien ; les contrats précaires exclus de l'emprunt et la résiliation annuelle de l'assurance emprunteur qui va ouvrir des perspectives de gains pour les détenteurs d'un crédit immobilier

Paris, le 28 février 2017 – Après une année 2016 réellement exceptionnelle, Meilleurtaux.com présente son 24^{ème} observatoire dans un contexte très dynamique. Cela va-t-il ou peut-il durer ?

Des taux toujours très bas mais...

Les taux des crédits aux particuliers restent toujours très bas mais force est de constater que la situation pour les banques est toutefois moins favorable qu'il y a quelques mois. En effet, si les conditions d'emprunt restent identiques auprès de la BCE, les obligations d'Etat (les fameuses OAT) qui servent de référence aux taux des crédits aux particuliers sont quant à elle fortement remontées « 1 point de % entre le point le plus bas en septembre 2016 et aujourd'hui » observe **Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com** « passant de 0,12% à un peu plus de 1,10% » précise **Hervé Hatt, Président de Meilleurtaux.com**.

Conséquence pour les taux d'intérêt des crédits immobiliers : une légère remontée que nous avons observée en décembre 2016, conduisant les moyennes à légèrement s'apprécier depuis la fin de l'année. Aujourd'hui, un taux moyen sur 15 ans se négocie autour de 1,45% pour 1,40% en octobre dernier, 1,65% sur 20 ans et près de 1,90% sur 25 ans. Le niveau des taux est donc équivalent à celui de l'été 2016.

Début 2017, près de 9 banques sur 10 proposent toujours des taux sur 20 ans inférieurs à 1,90% et 6 sur 10 sous la barre des 1,70%.

	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 %
Été 2016	1,45%	1,68%	1,95%
Octobre 2016	1,40 %	1,60%	1,90%
Février 2017	1,45%	1,65%	1,87%

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance

Une situation plus favorable qu'il y a un an

Durée 20 ans	oct-08	janv-10	janv-11	janv-12	janv-13	janv-14	janv-15	févr-16	Été 2016	oct-16	févr-17	
Taux fixe moyen	5,30%	3,95%	4,00%	4,30%	3,50%	3,35%	2,65%	2,20%	1,68%	1,60%	1,65%	
Emprunt de 200 000 €	Mensualité	1 353 €	1 207 €	1 212 €	1 243 €	1 160 €	1 144 €	1 074 €	1 031 €	981 €	974 €	979 €
	Coût total des intérêts	124 787 €	89 607 €	90 871 €	98 514 €	78 380 €	74 695 €	57 875 €	47 396 €	35 617 €	33 836 €	34 948 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €	147 789 €	165 742 €	165 022 €	160 796 €	172 426 €	174 739 €	188 136 €	194 020 €	203 721 €	205 272 €	204 301 €	

La situation des taux reste donc exceptionnelle et finalement bien meilleure qu'il y a seulement un an. Ainsi, à mensualité équivalente de 1000€, l'emprunt possible a augmenté de 10 000€, le coût des intérêts a quant à lui baissé de plus de 12 000€ pour un emprunt moyen de 200 000€ ; et évidemment cette baisse des taux observée depuis plusieurs années a conduit à augmenter l'éligibilité à l'emprunt en baissant le niveau des revenus nécessaires.

<p>⊕ Revenus NETS nécessaires pour emprunter 200 000€ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 février 2017 	<p>⊕ Revenus NETS nécessaires pour emprunter 150 000€ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
---	---

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance sur 20 ans

Crédit et précarité

Sur cet autre sujet, le constat est sans appel. La surreprésentation des couples avec 2 CDI parmi les emprunteurs effectifs est impressionnante. En 2016, sur l'ensemble des dossiers financés par Meilleurtaux.com, 56% concernaient des personnes en couple avec 2 CDI, près de 44% des célibataires ou des couples avec au moins un CDI, et les CDD ne représentaient que seulement 0,3%. « Le CDI reste donc le passeport quasi-obligatoire pour obtenir un crédit » constate **Maël Bernier** « Malheureusement, 9 embauches sur 10 pour les jeunes sont des CDD » remarque **Hervé Hatt**.

A titre de comparaison, pour l'année 2016, le fait d'être titulaire d'1 CDI multiplie par 4 les chances d'avoir un crédit immobilier par rapport au titulaire d'1 CDD ; et cette probabilité est multipliée par 6 entre le titulaire d'un CDD et un couple avec 2 CDI.

Assurance emprunteur : pour qui et comment ?

Malgré les ouvertures législatives positives (Loi Lagarde en 2010 et Loi Hamon en 2014) l'assurance emprunteur dite alternative, c'est-à-dire une assurance de prêt souscrite auprès d'un assureur différent de celui, souvent captif, proposé par la banque réalisant le crédit, ne concerne aujourd'hui que 12% des contrats (source FFSA). C'est donc un marché encore très limité et cela pour plusieurs raisons : méconnaissance du choix par les emprunteurs, résistance à la concurrence de certains établissements bancaires ou encore clients trop focalisés sur le seul taux du crédit.

Nous observons cependant une légère amélioration notamment dans les demandes dites « Loi Hamon » c'est-à-dire les changements d'assurance dans l'année qui suit le début du crédit, plus exactement dans l'année qui suit l'émission de l'offre de prêt. « En effet, les demandes pour changer d'assurance dans les 12 mois de l'octroi du prêt progressent de 11% du total des demandes que nous avons reçues en octobre 2016 à 27% en janvier 2017 » note **Hervé Hatt**

Cependant, le législateur a souhaité aller plus loin et les nouvelles dispositions initialement comprises dans la Loi Sapin 2, et votées le 9 février instaurent la possibilité de résilier son assurance emprunteur annuellement comme c'est déjà le cas pour les autres types d'assurance.

La mise en place se fera en deux temps : seront tout d'abord concernés les prêts immobiliers signés à compter du 1^{er} mars 2017, puis à compter du 1^{er} janvier 2018 l'ensemble des prêts immobiliers en cours. Cela signifie qu'à partir de cette date, le détenteur d'un crédit immobilier signé par exemple en 2014 pourra changer l'assurance de son crédit pour un autre contrat avec des garanties équivalentes mais moins cher.

« Cette loi est une réelle avancée puisqu'elle permet de comparer à posteriori, de ne plus être « verrouillé » pendant la totalité du prêt et de réaliser des vraies économies. Peuvent être concernés des jeunes et des moins jeunes, des fumeurs ou non, ou les personnes souhaitant modifier par exemple la répartition d'une assurance (couverture) sur chaque emprunteur. Dans tous les cas, cette possibilité va ouvrir la libre-concurrence dans un domaine qui était encore aujourd'hui très fermé» explique **Maël Bernier** (Voir exemples pages 19 et 20).

Perspectives : 2017 probablement une belle année mais des menaces

Nous continuons de privilégier un scénario positif pour 2017 pour plusieurs raisons : les taux sont toujours très bas, inférieurs aux seuils des 2-3% ; le PTZ a été reconduit pour cette année et constitue une aide précieuse et enfin et surtout le crédit immobilier reste la priorité des banques qui affichent pour 2017 des objectifs commerciaux équivalents à 2016, année de tous les records.

« Cependant, il existe quelques menaces qui nous font nuancer cet optimisme : des prix qui repartent à la hausse dans les grandes villes et les grosses villes moyennes, effaçant partiellement l'effet taux bas ; un certain flou sur le devenir de l'immobilier en terme de fiscalité avec l'absence de réel favori et une inconnue sur les programmes électoraux ; le scepticisme des investisseurs étrangers qui pourraient à l'approche des élections conduire à une hausse durable du taux des OAT ; enfin et surtout deux programmes électoraux (FN et France Insoumise de Mélenchon) qui pourraient avoir des conséquences désastreuses, ou à minima imprévisibles, pour les emprunteurs avec une dette en euros» 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 250 agences à Paris et en région.