

Observatoire des Taux et des Prêts

Numéro 59

Etabli le 15 février 2018

L'Observatoire des Taux et des Prêts se veut avant tout un outil pédagogique de présentation des prêts finançant l'accès à la propriété et l'amélioration de l'habitat.

L'Observatoire des Taux et des Prêts a été créé en mars 1994. Il est réalisé avec le concours :

- du Crédit Agricole
- de la Caisse d'Epargne
- du Crédit Mutuel

établissements prêteurs adhérent à l'ADIL 87.

Introduction

Un écart de 0,10% de taux d'intérêt équivaut à environ 5 euros d'écart par mois pour 100 000 euros empruntés. Cet écart de mensualité doit donc amener l'accédant à considérer le prêt dans sa globalité en intégrant sa personnalisation et ses aspects qualitatifs : frais de dossier, garanties, modalités de remboursement, coût et fonctionnement des assurances, possibilités de remboursement anticipé, sécurisation, prêts associés, lissage, modulation, prêts révisibles et mode de révision, adaptation à un besoin de revente d'un autre bien.

Le choix du prêteur ne doit donc pas s'envisager uniquement en fonction du seul taux d'intérêt du prêt. Il doit être tenu compte des critères évoqués ci-dessus, mais également :

- de la capacité du prêteur à proposer un prêt qui s'adapte de façon harmonieuse à l'architecture globale des prêts accordés ou susceptibles d'être accordés (épargne logement, prêt employeur, prêts sociaux, PTZ, éco-prêt...),
- de l'évolution prévisible de la capacité de remboursement de l'emprunteur, de son âge, de sa situation familiale et professionnelle.

Les questions à poser au prêteur ne sont donc pas les mêmes selon que l'emprunteur a 25 ou 45 ans, selon qu'il est célibataire sans enfant, ou en couple avec plusieurs enfants.

Pour toute offre de prêt émise depuis le 1^{er} janvier 2018, les établissements financiers qui conditionnent l'octroi du prêt à la domiciliation des revenus de l'emprunteur doivent l'en informer et lui consentir un avantage individualisé (taux de crédit préférentiel par exemple). Cette domiciliation doit être limitée à la durée du prêt sans pouvoir excéder 10 ans.

Les chiffres du moment pour les prêts à taux fixe

Durée	Taux d'intérêt	Mensualité pour 10 000 € empruntés hors assurances
10 ans	1 % à 1,40 %	87,60 à 89,35 €
15 ans	1,10 % à 1,55 %	60,29 à 62,30 €
20 ans	1,40 % à 1,70 %	47,80 à 49,18 €
25 ans	1,70 à 1,90 %	40,94 à 41,90 €

Ces taux sont des taux « barème » pouvant faire l'objet d'une négociation avec le prêteur.

La tendance

Par rapport à l'observatoire du mois de mars 2017, on observe une légère diminution des taux d'intérêt (en moyenne de 0,10%). Ils se situent à des plafonds extrêmement. Les conditions de crédit sont donc très favorables aux emprunteurs.

Selon les professionnels, il ne devrait pas y avoir de hausse significative des taux dans les prochains mois.

Avec des taux très attractifs et une diminution du prix de vente des biens immobiliers anciens (surtout les appartements des années 60 nécessitant des travaux de rénovation importants), le nombre de transactions a continué à progresser en 2017.

En 2018, le nombre de transactions devrait rester à un niveau élevé grâce à des taux historiquement bas, en dépit d'une réforme du prêt à taux zéro et de la quasi suppression des aides au logement.

Recentrage du PTZ et aides au logement

La loi de finances 2018 a modifié les conditions d'obtention du prêt à taux zéro (PTZ)

Quant à son champ d'application :

Il n'est plus possible, depuis le 1^{er} janvier 2018, d'obtenir un prêt à taux zéro lors d'une opération d'acquisition-amélioration à Limoges.

Quant à ses caractéristiques :

Il peut financer jusqu'à 40 % du coût de l'opération pour la construction ou l'achat d'un logement neuf à Limoges ou l'acquisition-amélioration d'un logement ancien sur le reste du département, 20% pour le neuf hors Limoges.

- Les aides au logement sont supprimées pour toute opération d'accession pour les prêts demandés depuis le 1^{er} janvier 2018, sauf pour les APL concernant des logements anciens en zone rurale.

A propos de la durée des prêts

Avec la diminution des taux, cumulée à la baisse des prix de l'immobilier dans l'ancien, la tendance est plutôt à la réduction de la durée des prêts. Celle-ci se situe désormais en moyenne à 20 ans. La grande majorité des établissements prêteurs ne proposent plus de prêts d'une durée supérieure à 25 ans.

Dans les faits, la durée réelle de remboursement des prêts est très souvent inférieure à celle initialement souscrite, pour cause de revente précoce, du fait de la mobilité professionnelle ou des mutations familiales, (naissances, séparations...). En moyenne, cette durée effective se situe à environ dix ans.

Apport personnel

L'apport personnel ne constitue pas particulièrement un obstacle à l'accès aux prêts immobiliers, notamment pour les jeunes ménages.

Le prêt à taux zéro, le prêt employeur ou épargne logement, les prêts des caisses de retraites ou des mutuelles ne sont pas considérés comme un apport personnel par les établissements financiers même s'ils contribuent à diminuer la quotité du prêt principal.

L'apport personnel n'est que l'un des critères d'appréciation et n'est pas prédominant pour déterminer ou non la faisabilité du projet. Il est principalement tenu compte de la bonne gestion des comptes, du quotient familial, de la stabilité et de la sécurité de l'emploi, du taux d'effort, du saut de charge (comparaison entre le montant dépense actuelle et future du logement), des crédits à la consommation en cours, de la qualité du bien acheté.

Néanmoins, pour la majorité des établissements financiers, la constitution d'une épargne (d'au moins 20% du coût de l'opération) permet d'obtenir un taux privilégié (en moyenne inférieur d'environ 0.20%) même si cette épargne n'est pas forcément injectée dans le projet.

Modulation

Tous les prêts bancaires sont modulables. La possibilité de moduler sa mensualité, autrefois très rarement mise en œuvre par les emprunteurs, est maintenant fréquemment utilisée, afin notamment de diminuer la durée du prêt. Rappelons que la modulation de la mensualité fait varier le rythme de l'amortissement et par conséquent le montant des intérêts. Pour être réellement efficace, elle doit intervenir au début du prêt (période où l'emprunteur rembourse principalement les intérêts), c'est à dire dans son premier tiers.

Une modulation à la baisse peut se révéler nécessaire quand l'emprunteur rencontre une période budgétaire plus tendue (par exemple les frais de logement et de scolarité d'un enfant étudiant). Mais elle aura pour effet un ralentissement du rythme de l'amortissement avec un allongement de la durée de ses remboursements et comme conséquence une majoration du montant total des intérêts.

Les prêts panachés

Les prêts panachés mixent généralement prêt à taux fixe dans un premier temps et possibilité d'option pour un taux révisable dans un second temps. Ces prêts sont plutôt à destination des personnes qui envisagent une vente de leur logement à moyen terme ou celles ayant pour projet un investissement locatif.

Lorsque la partie de prêt révisable permet de prévoir un remboursement anticipé du fait d'une rentrée financière à venir ou d'une revente dans un terme assez court sans frais conséquents, ces types de prêt panaché peuvent constituer une proposition intéressante.

Lissage et prêts à paliers

Le lissage est devenu une option très commune. Il permet de maintenir une mensualité totale identique durant la durée de remboursement. Il trouve son intérêt en cas de pluralité de prêts, par exemple un prêt à taux fixe et un PTZ incluant un différé de remboursement. Le prêt principal devient alors un prêt à paliers.

Certains prêteurs proposent également un lissage sur des crédits mobiliers en cours. Cette formule n'appelle pas de commentaire particulier si ce crédit est strictement temporaire. En revanche, un lissage sur un crédit automobile structurel quasi-permanent peut s'avérer dangereux.

N'oublions pas, en outre, que lisser un prêt pour l'associer à d'autres prêts de courte durée a pour effet d'en diminuer les mensualités et donc de réduire le rythme de l'amortissement. Or, tout ce qui réduit le rythme de l'amortissement d'un prêt en renchérit automatiquement les intérêts.

Remboursement anticipé partiel ou total

A noter que le remboursement anticipé partiel, comme la modulation, vise à bousculer le rythme naturel de l'amortissement du prêt. Pour être efficace, il faut en user dans le premier tiers de la durée du prêt. Au-delà de cette période, l'effet minorateur de la durée des remboursements et des intérêts s'estompe. Avec la baisse continue des taux, de nombreux emprunteurs ont renégoциé leur prêt (certains l'ont fait deux voire trois fois), avec pour avantage une diminution conséquente de leur mensualité ou de la durée restant à rembourser permettant ainsi de fortes économies au niveau des remboursements d'intérêts.

Les prêts relais

Actuellement, peu de prêts relais sont souscrits même si l'on observe un léger frémissement, les demandeurs, privilégiant d'abord la vente de leur bien avant de se lancer dans un nouveau projet d'acquisition.

La majorité des prêteurs propose ce type de prêt mais essentiellement pour des biens à vendre sur Limoges ou sa proche périphérie. Il est aussi tenu compte de l'état du bien, de sa performance énergétique ainsi que du profil de l'emprunteur.

La quotité de prêt est comprise entre 50 et 70 % de la valeur estimée du bien à vendre et il est souvent exigé deux ou trois estimations du bien par des professionnels. En cas de différence sensible sur le montant estimatif du bien, l'expertise la plus basse est privilégiée. Il est remboursable la plupart du temps sur 24 mois, avec des possibilités de prorogation de la durée en cas de difficulté de revente du bien initial.

Assurance décès invalidité

Les tarifs

Les tarifs varient sensiblement en raison notamment de l'âge du souscripteur (contrats juniors et seniors).

Le choix d'une assurance ne doit pas être dicté par le seul montant de la prime. Il faut également s'intéresser au fonctionnement général de cette assurance : garanties, exclusions, délais de carence, modalités d'indemnisation...

Identique au début des années 2000, les tarifs sont maintenant différenciés en fonction de l'âge de l'emprunteur, parfois de sa profession, de son état de santé...

Les montants de cotisation d'assurance pour une clientèle classique sont généralement compris entre 3,50 et 4,50 € par tête pour 10 000 € empruntés.

Pour une clientèle junior, les tarifs se situent souvent entre 2 et 2,50 €.

Il importe de remplir avec soin le questionnaire afin d'éviter tout risque de fausse déclaration qui serait préjudiciable à l'emprunteur.

La loi du 26.01.2016 facilite les conditions d'accès à l'assurance pour les anciens malades de certaines pathologies cancéreuses ou de l'hépatite C qui peuvent désormais souscrire un contrat dans les mêmes conditions que les personnes n'ayant jamais eu à déclarer ces maladies c'est-à-dire sans surprimes ni exclusion de garanties au terme d'un délai de guérison variant selon le type de maladie.

Traduction du taux d'assurance décès invalidité en mensualité :

Taux de l'assurance (annuel) en % du capital emprunté	Mensualité pour 10 000 € empruntés
0,30%	2,50 €
0,36%	3,00 €
0,42%	3,50 €
0,48%	4,00 €
0,54%	4,50 €

Quotité et stratégie

Les quotités d'assurance sont presque toujours de 50% ou 100% par tête. Pour un couple, diverses formules sont envisageables : rien n'interdit aux emprunteurs de solliciter les taux de couverture qu'ils souhaitent : par exemple, un couple peut choisir de s'assurer à 60% sur une tête et 40% sur la seconde, en fonction des revenus de chacun.

Il est possible d'assurer le conjoint qui n'a pas d'activité professionnelle. Cette argumentation pourra prouver son utilité en cas de maladie de longue durée ou d'invalidité engendrant des frais importants (soins, garde d'enfant). On pourra toutefois, sur ces arguments, choisir des quotités intermédiaires.

De même, rares sont les situations où la quotité de l'assurance est différenciée selon le montant et la durée du contrat de prêt. On peut en effet s'interroger sur la pertinence de s'assurer pareillement sur un prêt principal de 150 000 € souscrit sur 25 ans et sur un prêt 0% de 15 000 € souscrit sur 8 ans.

La délégation d'assurance

La loi Lagarde et la loi Hamon permettent aux emprunteurs de souscrire une assurance de prêt immobilier autre que celle proposée par la banque dès lors qu'elle offre des garanties identiques. Environ 20% des crédits immobiliers (essentiellement consentis à des emprunteurs jeunes) sont assortis d'une délégation d'assurance.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, il est maintenant possible, pour tout emprunteur, de résilier annuellement à la date anniversaire le contrat d'assurance de son prêt immobilier à condition de lui substituer un nouveau contrat présentant au minimum des garanties équivalentes.

Assurance perte d'emploi

Les cotisations se situent en moyenne entre 0,30% et 0,70% du capital emprunté. Bien évidemment, les durées de prise en charge, les quotités, les délais de carence, les délais de franchise, les modalités d'indemnisation varient d'un assureur à l'autre. Elle est réservée aux salariés pouvant justifier d'un CDI, ayant une certaine ancienneté.

Peu d'emprunteurs, malgré la crise économique, souscrivent une assurance perte d'emploi. Elle peut, toutefois, être conditionnée par certains organismes de crédit, à l'octroi d'un prêt.

Emprunteurs spécifiques

CDD et intérim : En règle générale, les prêteurs exigent que l'un des deux salariés soit en CDI. Le CDD du conjoint peut être pris en compte à hauteur de 50%, voire 80% en intérim, en fonction de son employabilité au niveau de sa profession (exemple : employé d'une collectivité ou d'un hôpital) ainsi que du nombre d'années travaillées en CDD.

Si les deux emprunteurs sont en CDD, il leur sera très difficile d'obtenir un prêt. Le tribut payé par ces salariés pour cause de ralentissement de l'activité économique fait que leur accès au crédit s'avère objectivement plus difficile.

Personnes âgées : Emprunter est possible, mais le coût de l'assurance décès invalidité nettement plus onéreux constitue un obstacle. En règle générale, l'établissement bancaire accepte l'échéance du prêt à 70 ans, voire jusqu'à 80 ans (assez rare néanmoins) pour certains.

Personnes titulaires de l'AAH : Il n'y a pas de refus de principe. Chaque demande s'apprécie au cas par cas. Une caution personnelle est parfois demandée sans que l'on puisse considérer comme fréquente cette exigence particulière du prêteur.

A propos du courtage

Il ressort de notre enquête que l'emprunteur qui consulte directement l'établissement financier obtiendra la plupart du temps les mêmes conditions de financement que celles que les établissements prêteurs accordent aux courtiers.

L'avantage des courtiers serait donc davantage un gain de temps qu'un gain du taux. En revanche, l'emprunteur devra être vigilant sur la commission demandée par ces derniers. Néanmoins, chaque année une part croissante des accédants à la propriété recourent aux services de ces intermédiaires.

Performance énergétique

On assiste à une meilleure prise en compte de la performance énergétique par les organismes bancaires, même si les subventions ou aides fiscales sont rarement intégrées dans les dossiers de financement en raison de leur diversité et de la complexité des différents dispositifs.

Les prêteurs préconisent, la plupart du temps des travaux aux accédants, par exemple lorsque l'étiquette énergétique est médiocre. Certains ont des prêts spécifiques pour ce type de travaux.

Ils orientent également leurs clients vers l'ADIL, afin que celle-ci leur précise les différentes subventions susceptibles de leur être octroyées par l'ANAH, les collectivités locales...

Rappelons que l'ADIL a été désignée comme un Point Rénovation Info Service (PRIS) dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique du Logement (PREH) pour les publics éligibles aux aides de l'ANAH.

L'écoprêt à taux zéro permet de financer sous certaines conditions des travaux permettant un gain énergétique. Il peut, désormais sous conditions, se cumuler avec une aide de l'ANAH au titre de la précarité énergétique.

Quant au logement neuf, l'obligation de conformité à la RT 2012 a eu comme conséquence de durcir les critères d'obtention du prêt pour les emprunteurs n'optant pas pour le contrat de construction de maison individuelle. Ce durcissement se traduit souvent par l'exigence d'un apport personnel plus conséquent et d'un taux d'endettement moindre. C'est une des raisons pour lesquelles les accédants envisageant une construction, optent de plus en plus fréquemment pour le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) au détriment du contrat de maîtrise d'œuvre.

Évolution des taux d'intérêt d'avril 1997 à février 2018 (prêt principal d'une durée de 15 ans)

Comme le montre le tableau ci-dessous, la baisse a été quasi continue depuis 1994. Il faut se souvenir que dans les années 80, les taux des crédits à l'habitat dépassaient allégrement les 10%. Il est vrai qu'il s'agissait alors d'une période de forte inflation.

Avril 1997	6,75 % à 7,80 %	Mars 2008	4,40 % à 5,45 %
Mai 1998	5,85 % à 7,80 %	Avril 2009	4,30 % à 4,95 %
Juillet 1999	4,75 % à 5,50 %	Avril 2010	3,55 % à 4 %
Mai 2000	5,65 % à 6,40 %	Mai 2011	3,80 % à 4,50 %
Mai 2001	5,60 % à 6,20 %	Février 2012	4,10 % à 4,70 %
Mars 2002	5,20 % à 5,70 %	Avril 2013	2,90 % à 3,25 %
Avril 2003	4,50 % à 5,60 %	Février 2014	2,95 % à 3,25 %
Février 2004	4,30 % à 4,95 %	Février 2015	2,10 % à 2,25 %
Avril 2005	3,50 % à 4,50 %	Février 2016	1,80 % à 2,15 %
Avril 2006	3,65 % à 4,25 %	Février 2017	1,20 % à 1,65%
Février 2007	3,95 % à 4,80 %	Février 2018	1,10 % à 1,55%