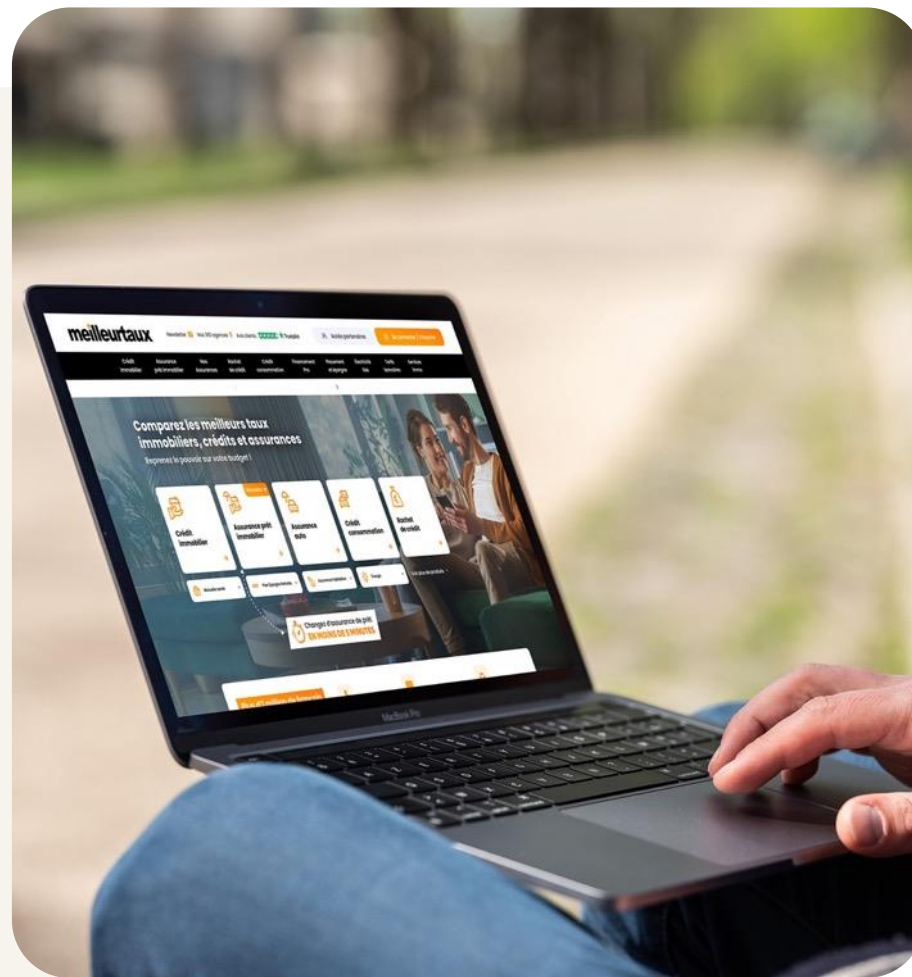


39^{ème} observatoire de l'immobilier

19 mars 2024



Sommaire

01

Etat des lieux : La
demande

02

Le point sur les taux

03

Et l'endettement?

04

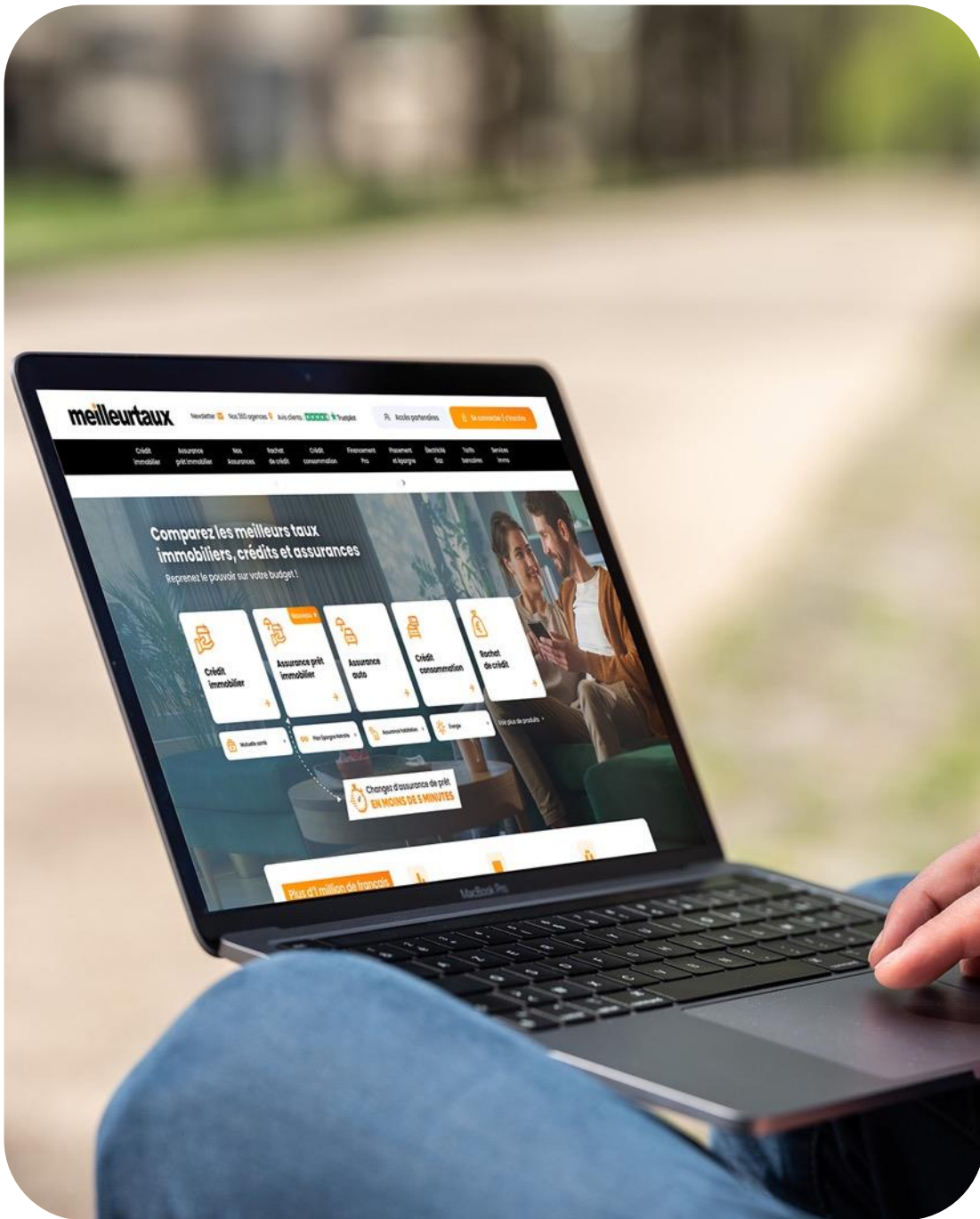
Renégocier son crédit?

05

Assurance emprunteur

06

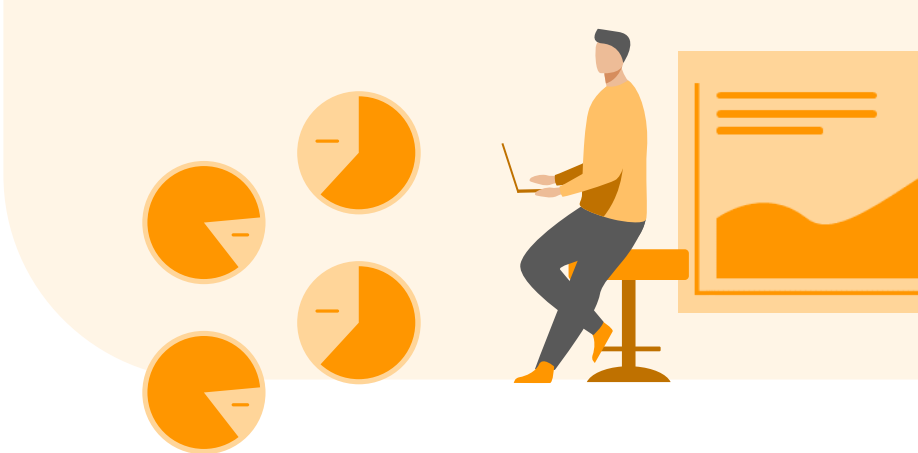
Conclusion



01

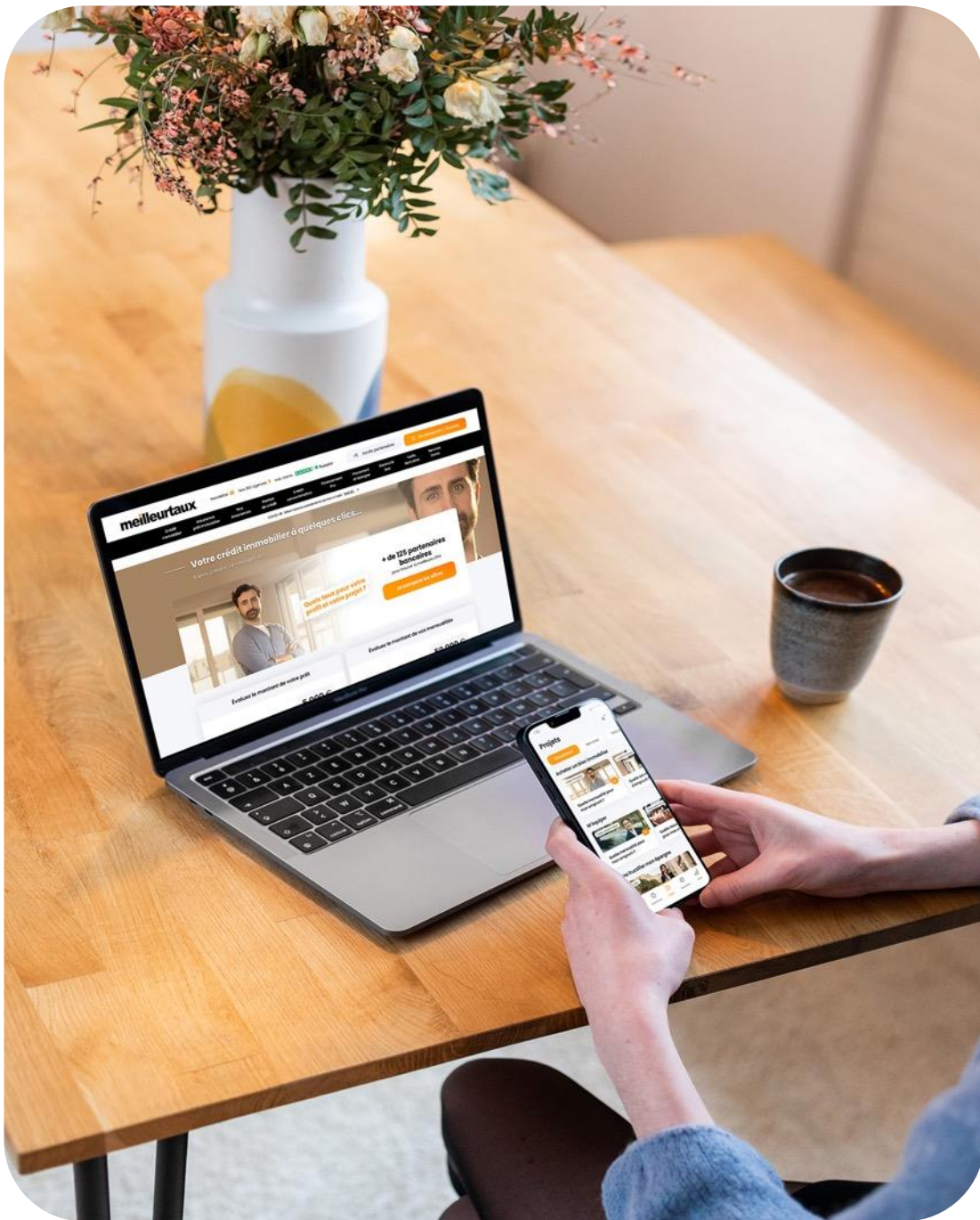
La demande

Evolution de la demande : une reprise **encore timide**



- **+30%** de demandes de crédits/automne dernier (point le + bas)
- Mais la demande reste **divisée par 2** par rapport à celle précédant le début du conflit ukrainien
- Mais **en baisse de 35%** par rapport à mars 2023!

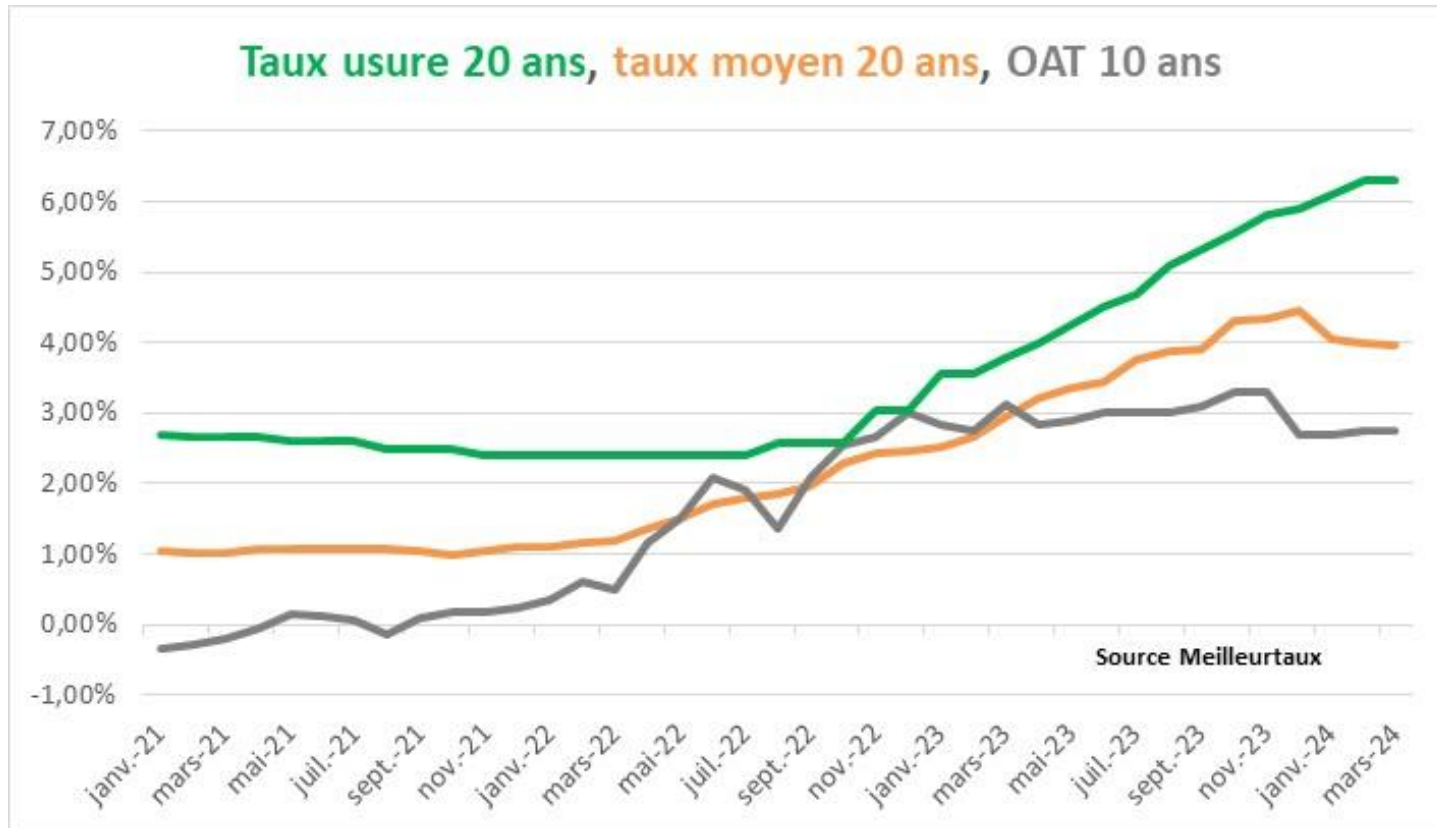
	Dépôts
Janvier 2022	65 000
Mars-2023	49 000
Octobre 2023	23 403
Novembre 2023	21 299
Décembre 2023	17 983
Janvier 2024	31374
Février 2024	30 511



02

Le point sur les taux

Taux de refinancement : une situation plus normale



- L'écart se creuse entre le taux d'usure et les taux des crédits
- Les marges interbancaires se stabilisent à un niveau relativement « confortable » pour les banques

Répartition des barèmes bancaires



- En décembre plus de **6 barèmes sur 10** affichaient un taux supérieur à 4,30% sur 20 ans
- En mars plus de **7 barèmes sur 10** s’affichent en dessous de 4,30% sur cette même durée
- Et **1/3** sous la barre de 4,10%

	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23	janv-24	févr-24	mars-24
4,70%					13%	25%	54%	60%	48%	63%	37%	11%	11%
4,30%					13%	13%	8%	12%	7%	26%	26%	26%	15%
4,10%					19%	21%	23%	20%	26%	11%	30%	41%	44%
3,90%			18%	38%	31%	17%	8%	4%	11%		7%	19%	26%
3,70%		6%	24%	38%	6%	17%	4%	4%	4%			4%	4%
3,50%	12%	44%	35%	13%	19%	8%	4%		4%				
3,30%	35%	22%	18%	13%									
3,10%	35%	28%	6%										
2,90%	18%												
2,70%													

Le point sur les taux

- Hausse sans discontinuée entre janvier 2022 et novembre 2023
- Du jamais vu tant par sa rapidité que par son ampleur
- Mais détente très rapide depuis décembre 2023



Emprunt 200 000€	Taux moyen 20 ans	Mensualité Hors Assurance	Coût du crédit
2012	3,90%	1201	88 848
2013	3,35%	1145	74 695
2014	3,01%	1110	66647
2015	2,40%	1050	52 021
2016	1,83%	996	38 978
2017	1,70%	984	36 063
2018	1,62%	976	34 280
2019	1,40%	956	29 421
2020	1,35%	951	28 325

Emprunt 200 000€	Taux moyen 20 ans	mensualité Hors Assurance	Coût du crédit
2021	1,00%	920	20 749
Janvier 2022	1,20%	933	23 976
Juillet 2022	2%	1011	39 429
Octobre 2022	2,50%	1060	54 353
Janvier 2023	3,00%	1109	66 207
Juillet 2023	3,80%	1191	85 837
Novembre 2023	4,45%	1260	102 378
Janvier 2024	4,05%	1217	92 137
Mars 2024	3,95%	1207	89 607

La réalité pour les ménages



POUR DES REVENUS NETS DE 4000€ MENSUELS

	Taux	Capacité d'emprunt
Janvier 2022	1,20%	282 000€
Octobre 2022	2,50%	251 000€
Mars 2023	3,20%	236 000€
Juin 2023	3,80%	224 500€
Novembre 2023	4,45%	213 000€
Mars 2024	3,95%	222 000€

- Près de **70K€ de perdus** pour le ménage "moyen" **entre janvier 2022 et novembre 2023**
- En 4 mois, près de 10 000€ de « gagnés »

La réalité pour (tous) les ménages



POUR DES REVENUS NETS DE 7000€ MENSUELS

	Taux	Capacité d'emprunt
Janvier 2022	1,20%	493 000€
Octobre 2022	2,50%	439 000€
Mars 2023	3,20%	413 000€
Juin 2023	3,80%	393 000€
Novembre 2023	4,45%	372 000€
Mars 2024	3,95%	387 000€

- Pour un ménage plus aisé, une perte de **+ de 100 000€** sur 18 mois
- En 4 mois, **15 000€** de capacité d'emprunt retrouvés !



03

Et l'endettement des ménages ?

La règle des 35% d'endettement toujours un gros frein !



POUR UN PRÊT DE 200 000€ SUR 20 ANS			
	Taux	Mensualité assurance comprise	Revenus mensuels nets nécessaires
Janvier 2022	1,20%	994€	2 840€
Octobre 2022	2,50%	1 116€	3 190€
Mars 2023	3,20%	1 186€	3 380€
Juin 2023	3,80%	1 248€	3 560€
Novembre 2023	4,45%	1 317€	3 760€
Janvier 2024	4,05%	1 274 €	3 640€
Mars 2024	3,95%	1263€	3 610€

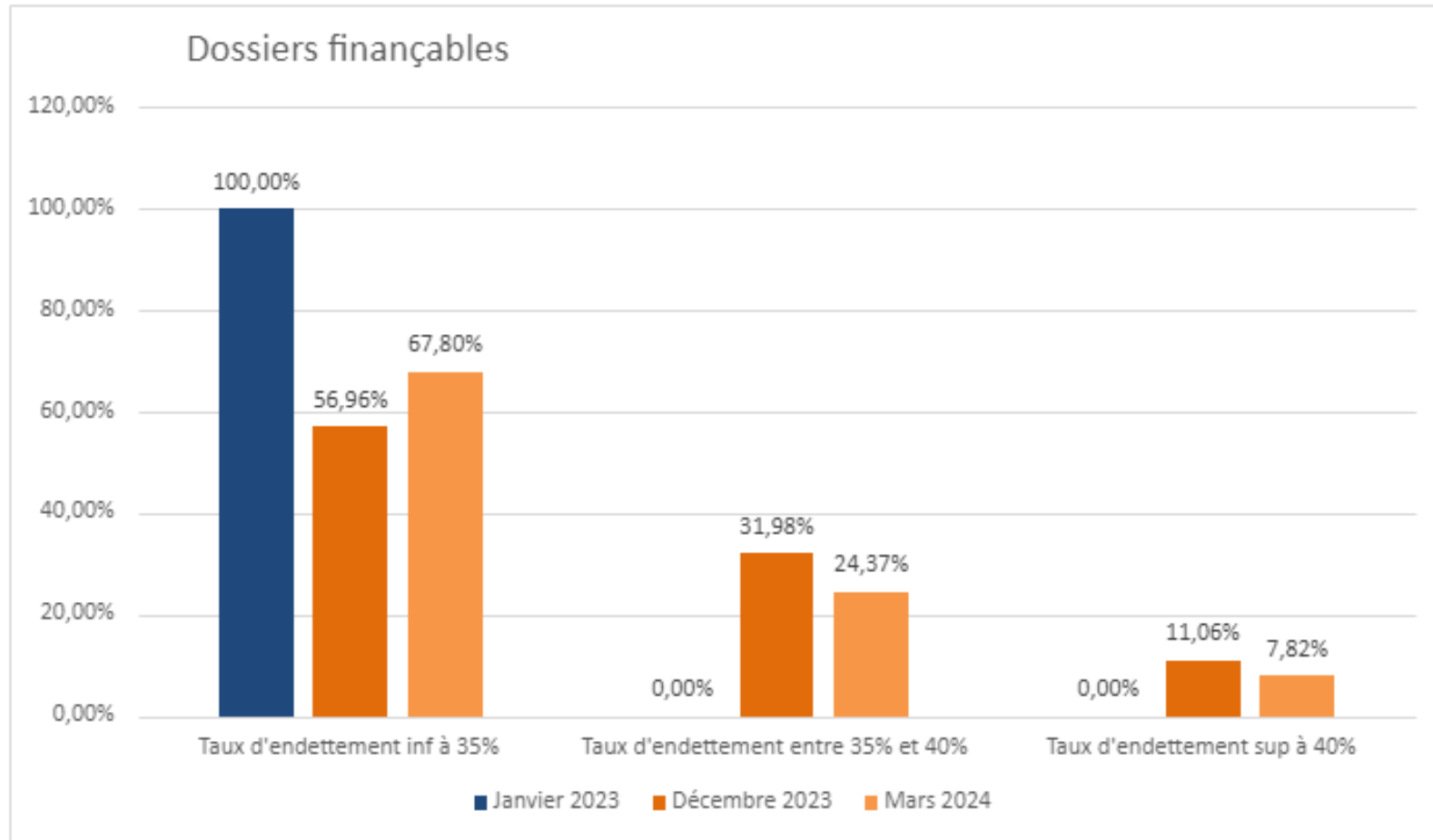
La règle des 35% d'endettement toujours un gros frein !



POUR UN PRÊT DE 200 000€ SUR 20 ANS

	Taux	Mensualité assurance comprise	Revenus mensuels nets nécessaires
Janvier 2022	1,20%	994€	2 840€
Mars 2024	3,95%	1263€	3 610€

La règle des 35% d'endettement toujours un gros frein !

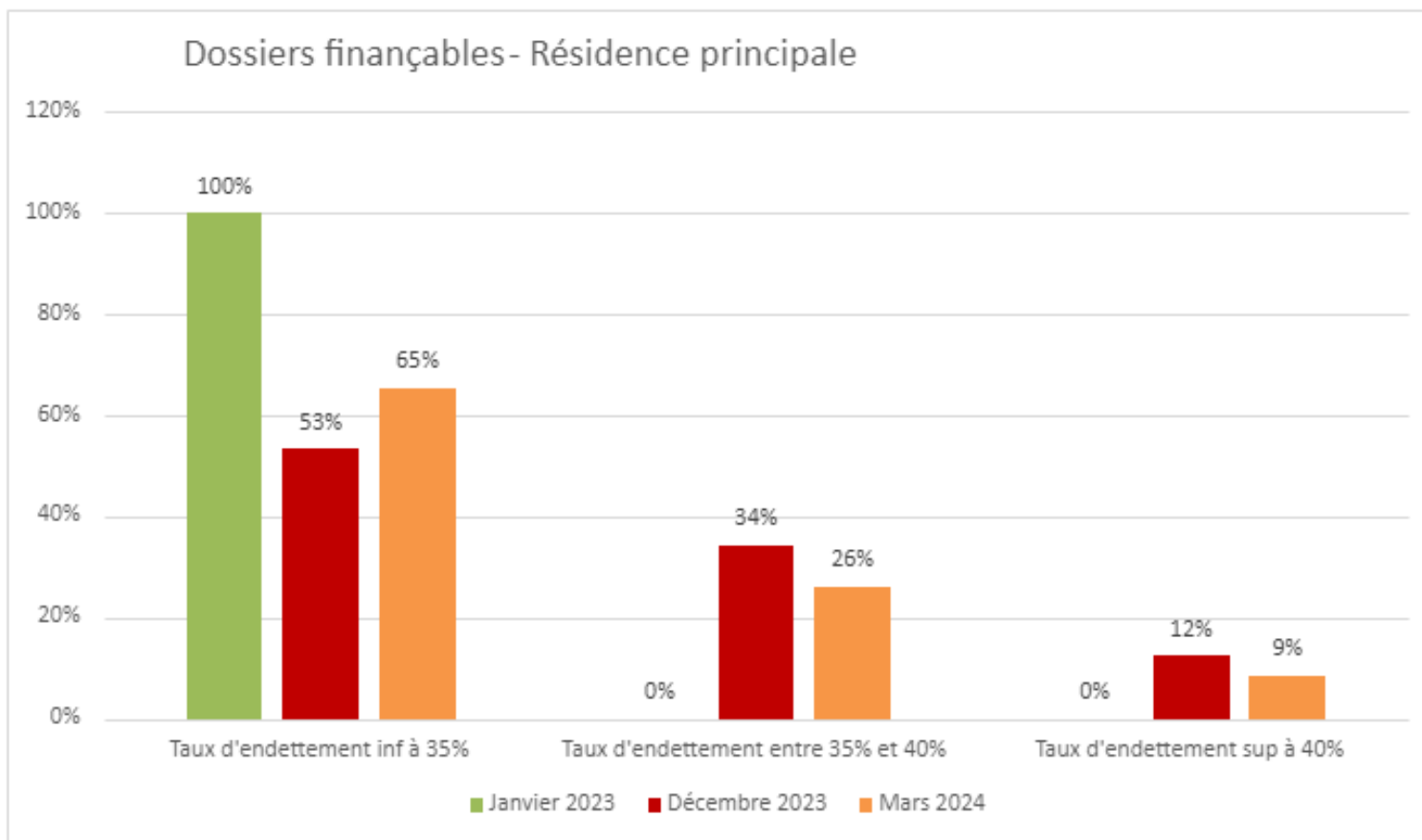


- Sur la base de financiers de janvier, **tous projets confondus**
Près de 70% sont sous la barre des 35%
- **25% sont dans la zone « grise »**
éligibles si dérogations bancaires
- 8% totalement infinançables

La règle des 35% d'endettement : impact par projet



Projet : résidence principale

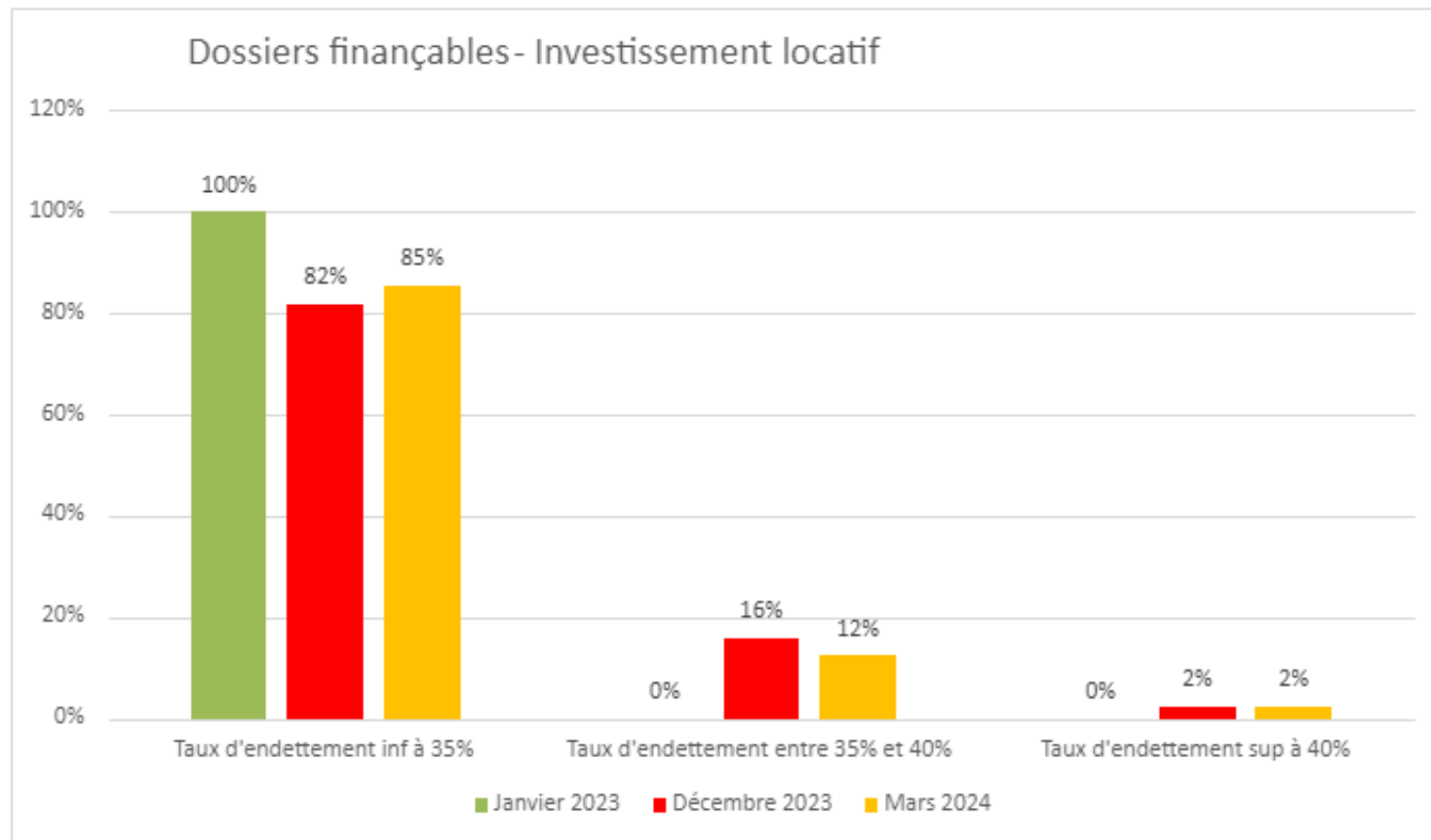


- Seuls **65% des dossiers** sont finançables par rapport à janvier 2023
- **25% en « zone grise » donc dérogeables**, c'est évidemment plus que ce que le HCSF autorise !
- Près de 10% hors-jeu

La règle des 35% d'endettement : impact par projet



Projet : investissement locatif

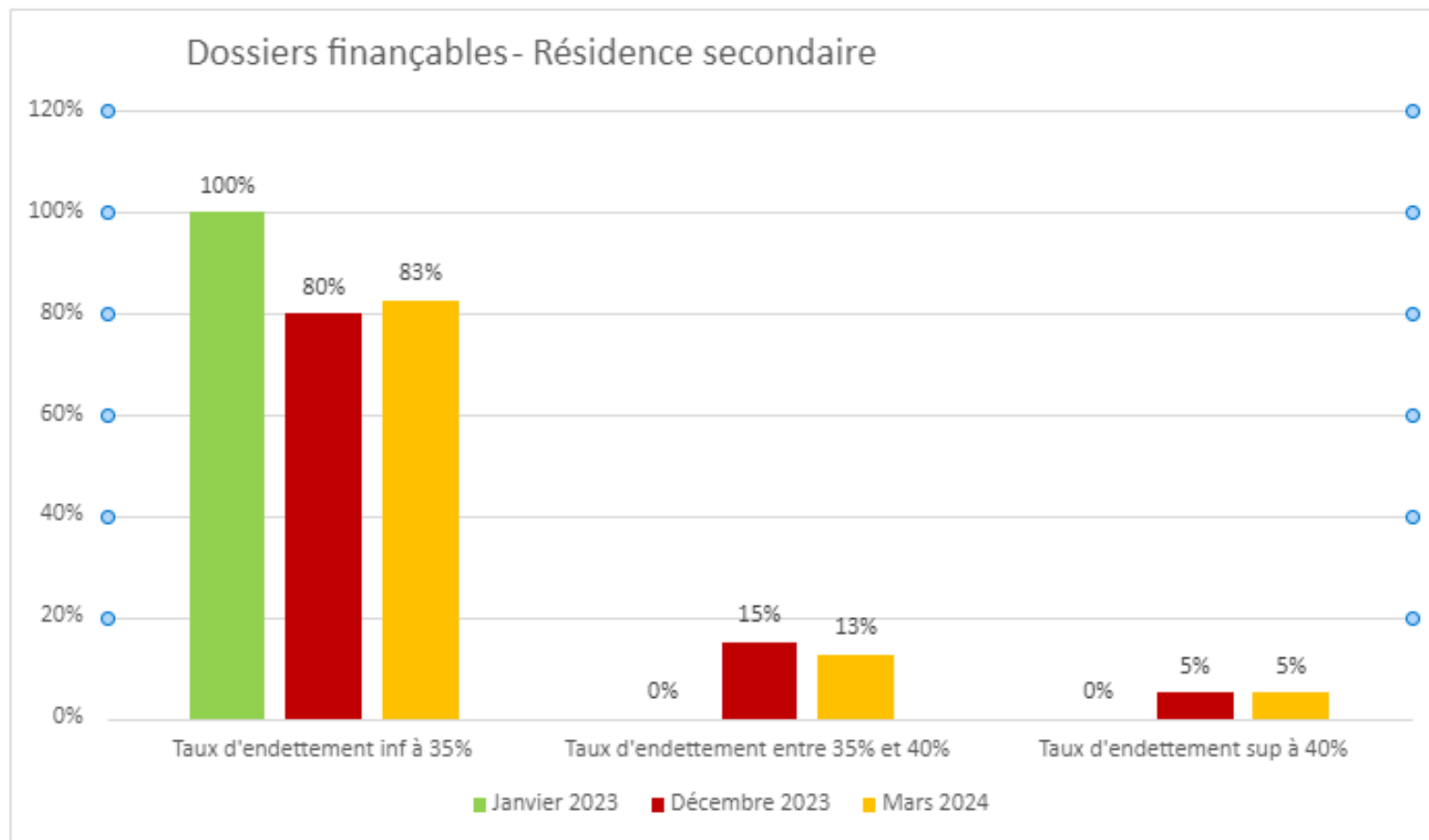


- L'éligibilité des dossiers illustre une auto-censure des Français des CSP moyennes, hors CSP +, mais également de ceux qui détiennent déjà un crédit
- Néanmoins, **près de 15%** des dossiers demanderaient une relecture dérogatoire, soit un chiffre très au-dessus de ce qu'accorde le HCSF aux investissements locatifs !

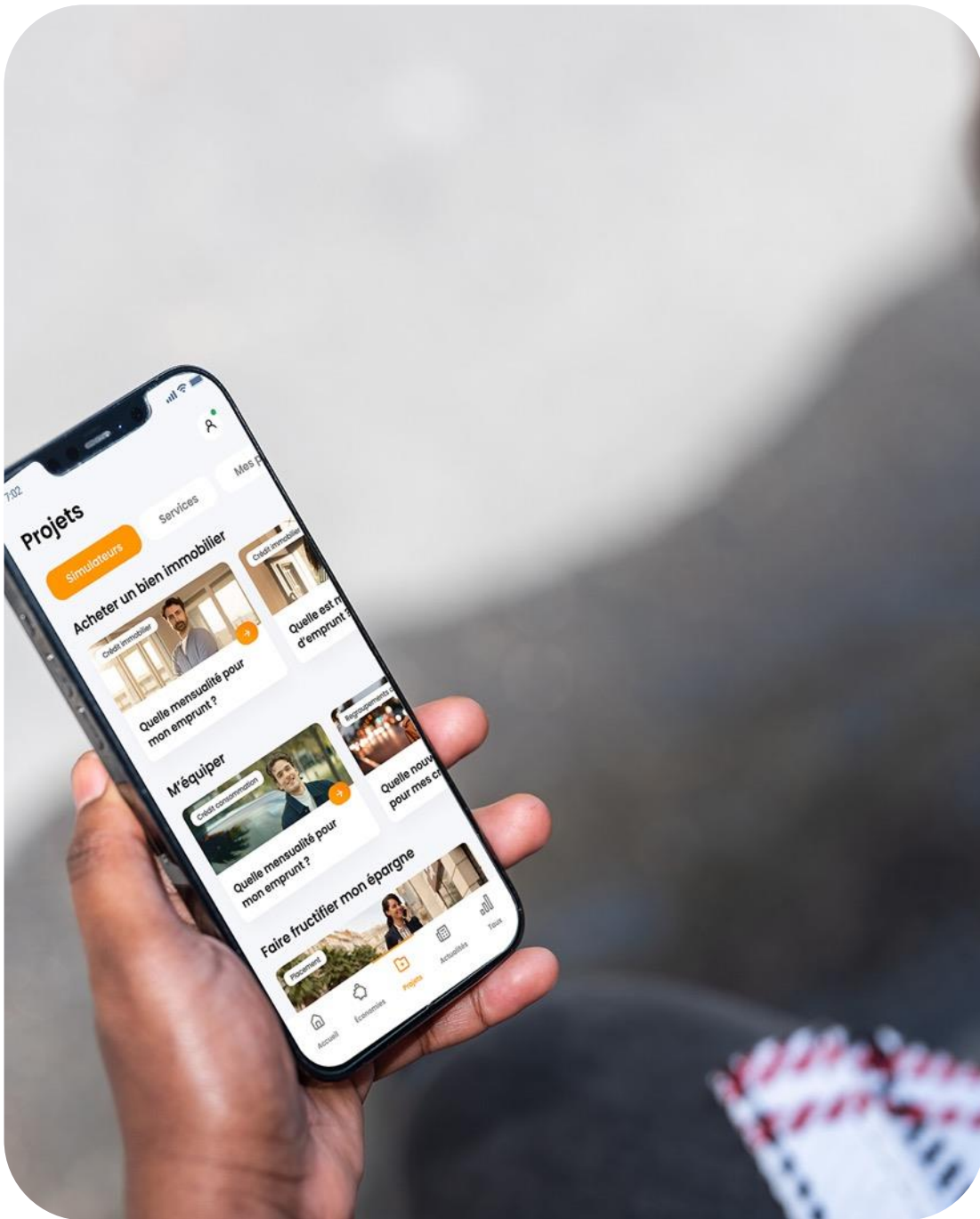
La règle des 35% d'endettement : impact par projet



Projet : résidence secondaire



- Une part importante de finançables : **plus de 80%**
- Un projet certainement encore + réservé aux + aisés depuis la hausse des taux



04

**Faut-il (déjà)
renégocié son crédit?**

Rappel des règles



1/3

Début de l'amortissement

Être dans le premier tiers du prêt.

Plus la durée restante est élevée, plus le gain sera important

70 000€

Un capital minimal

Avoir un capital restant dû d'au minimum 70 000€.

Plus le CRD est élevé, plus le gain est élevé

1 point

Un écart suffisant

1 point entre le taux du crédit et le taux pratiqué sur la même durée au moment de la renégociation

Exemples

→ Pour un prêt de 220 000€ sur 20 ans, à 4,45% en novembre 2023, renégocié en mars 2024 à 3,95%

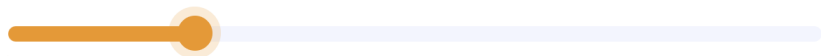


Votre nouveau prêt

Montant à renégocier **226 969 €** [Voir détail](#) ▾

Mensualité souhaitée

1 365 €



Durée du prêt souhaitée

20 ans



Taux du prêt hors assurances

3,95 %



Une renégociation ne nous semble pas intéressante actuellement.

Vous perdriez

-1 588 €

👍 Par contre, c'est le moment idéal pour renégocier votre assurance emprunteur.

[Je compare les offres](#)

Exemples

→ Pour un emprunt de 500 000€ sur 25 ans à 4,55% en novembre 2023, renégocié sur 24 ans à 4%



Votre nouveau prêt

Montant à renégocier **517 783 €**

[Voir détail](#) ▾

Mensualité souhaitée

2 805 €



Durée du prêt souhaitée

24 ans



Taux du prêt hors assurances

4,00 %



Vous pouvez économiser jusqu'à

20 552 €

Votre nouvelle mensualité sera de **2 805 €/mois**

Quel taux pour mon projet ?



05

Assurance emprunteur

Le crédit peut-être pas **mais** l'assurance certainement !



S'il est dans la plupart des cas encore trop tôt pour renégocier son crédit, il n'est jamais ni trop tôt, ni trop tard pour l'assurance de celui-ci

- Près **de 9 assurances sur 10** sont encore signées auprès de la banque qui finance le prêt
- Les économies sont réelles
- Pour rappel, le **gain moyen « Loi Lemoine »** des dossiers Meilleurtaux est égal à près de **24 000€**
- Gain moyen mensuel : **115€**

Le crédit peut-être pas mais l'assurance certainement !



→ Couple 35 ans, crédit 250K sur 25 ans signé en novembre 2023

Taux du crédit : 4,35%

Taux assurance : 0,30% (100% sur + gros salaire, 50% sur l'autre)

- Coût de l'assurance mensuel : 94€ sur le capital emprunté, sur 294 mois restants coût total de l'assurance = 27 636€ sans renégociation
- Renégociation assurance emprunteur à 0,15% (même quotité) sur le CRD (soit 247 202€) :
Coût mensuel 47€, soit un nouveau coût de 13 818€
- **Economie totale : 13 818€**
- **Economie mensuelle : 47€**

Le crédit peut-être pas mais l'assurance certainement !

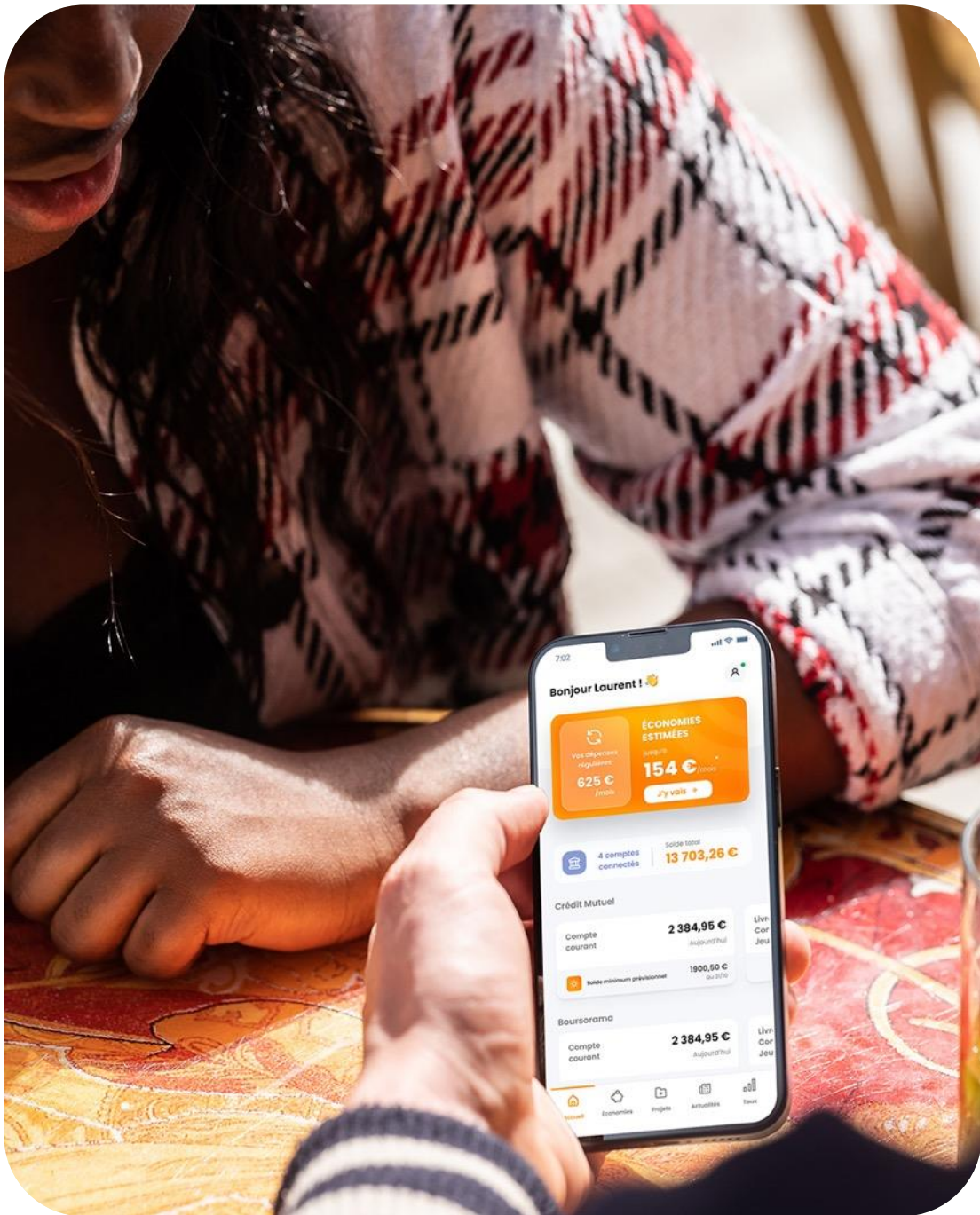


→ Couple 47 ans, crédit 420K sur 20 ans signé en mars 2023

Taux du crédit : 3,30%

Taux assurance : 0,38% (100% sur chaque tête)

- Coût de l'assurance mensuel : 266€ sur le capital emprunté, sur 19 années restantes, coût total de l'assurance = 60 648€ sans renégociation
- Renégociation assurance emprunteur à 0,25% (même quotité) sur le CRD (soit 406 033€) :
Coût mensuel 169€, soit un nouveau coût de 38 532€
- **Economie totale : 22 116€**
- **Economie mensuelle : 97€**



06

Conclusion

Conclusion

- La Banque Centrale Européenne met fin à la hausse des taux et prévoit une baisse l'été prochain (début d'été?)
- L'inflation ralentit
- A nouveau une détente sur les OAT 10 ans autour de 2,75/2,80%
- Le retour d'une réelle concurrence interbancaire
- Des objectifs de conquêtes ambitieux
- La baisse des taux redonne du pouvoir d'achat aux ménages avec des capacités d'emprunt qui « gonflent » de jour en jour
- Malheureusement les contraintes HCSF restent inchangées = toujours source de blocage pour de nombreux dossiers
- La baisse (ou stabilisation) des prix ne compensent pas du tout l'évolution des taux.

-> Le marché repart doucement, sous l'impulsion bénéfique du retour très actif des prêteurs !



Merci



Maël Bernier
Directrice de la communication
et porte- parole
mbernier@meilleurtaux.com
06 32 86 92 98

Agence 3l com
Julie Vautrin

julie@agence3lcom
07 78 57 79 05

