

Observatoire des taux et des prêts de l'ADIL de l'Oise

septembre 2016

L'ADIL de l'Oise a mis en place un observatoire des taux et des prêts qui se veut avant tout un outil de présentation pédagogique des prêts finançant l'accession à la propriété.

Il s'agit de comprendre comment l'offre et la demande se répondent et s'adaptent l'une à l'autre et comment les produits et les comportements s'adaptent et évoluent au fil du temps. Cet observatoire n'est donc ni un banc d'essai, ni un comparateur de taux.

En outre, la réalité d'un prêt immobilier ne saurait en effet se résumer à son taux d'intérêt. En effet, d'autres facteurs entrent en ligne de compte, qu'il s'agisse des critères d'acceptation des demandes, des éléments accessoires au prêt tels que l'assurance, de la durée de remboursement ou des techniques de financement permettant d'adapter les prêts aux besoins de l'emprunteur.

Cette étude a été réalisée avec le concours des établissements prêteurs adhérents de l'ADIL de l'Oise :

- *Caisse d'Epargne de Picardie*
- *Crédit Agricole Brie Picardie*

Macroéconomie de la primo accession et repères statistiques

Les statistiques fournies par le Fonds de Garantie de l'Accession Sociale (FGAS) concernant les accédants aidés révèlent que 16% d'entre eux, bénéficiaires du PTZ (prêt à taux 0%) ont moins de 25 ans. Plus de 70% des emprunteurs sont des ménages de 3 personnes ou moins.

Ces chiffres diffèrent assez peu d'un département à l'autre. Ils évoluent assez peu dans le temps également, malgré les nombreux changements intervenus concernant la réglementation du PTZ.

En revanche, cette moyenne peut varier assez sensiblement d'une intercommunalité à l'autre.

Or, on n'emprunte pas de la même manière et les questions à poser à son prêteur ne sont pas les mêmes selon que l'on a 25 ans ou 40 ans, selon que l'on est un jeune couple sans enfant ou une famille plus âgée avec enfants.

Cela signifie que la question du taux d'intérêt – cf. infra – ne doit s'aborder ni frontalement ni comme préliminaire à toute discussion. Plus que jamais le financement d'un projet immobilier doit se concevoir comme du « sur mesure » difficilement transposable d'un emprunteur à l'autre.

Taux d'intérêt : le chiffre clé

Un écart de 0,10% de taux d'intérêt représente environ 4 à 6 centimes par mois pour 1000 € empruntés, selon le taux d'intérêt du prêt et sa durée, cf. le tableau ci-dessous.

Compte tenu des niveaux actuels de taux d'intérêt, l'écart est de moins de 5 centimes pour 1000 € empruntés.

Durée	taux d'intérêt 1	Mensualité 1 pour 10 000 €	taux d'intérêt 2	Mensualité 2 pour 10 000 €	Ecart pour 10000 €	Ecart pour 1000 €
10 ans	1,30%	88,91 €	1,40%	89,35 €	0,44 €	4,4 cts
15 ans	1,60%	62,53 €	1,70%	62,98 €	0,45 €	4,5 cts
20 ans	1,70%	49,18 €	1,80%	49,65 €	0,47 €	4,7 cts
25 ans	2%	42,39 €	2,10%	42,65 €	0,48 €	4,8 cts

Ces écarts représentent beaucoup et peu à la fois. C'est beaucoup si l'on additionne des écarts de mensualités correspondant à des années différentes, ce qui n'a guère de sens, du fait de l'érosion monétaire : en termes de pouvoir d'achat, 1 000 euros de 2016 correspondent à 1 180 euros de 2006. C'est peu si l'on s'intéresse à la notion de rythme de l'amortissement.

Pour mémoire

Durée	taux d'intérêt 1	Mensualité 1 pour 10 000 €	taux d'intérêt 2	Mensualité 2 pour 10 000 €	Ecart pour 10000 €	Ecart pour 1000 €
10 ans	2,50%	94,27	2,60%	94,73	0,46	4,6 cts
15 ans	3%	69,06	3,10%	69,54	0,48	4,8 cts
20 ans	3,50%	58	3,60%	58,51	0,51	5,1 cts
25 ans	4%	52,78	4,10%	53,34	0,56	5,6 cts
10 ans	6%	111,02	6,10%	111,52	0,5	5 cts
25 ans	7%	70,68	7,10%	71,32	0,64	6,4 cts
15 ans	8%	95,57	8,10%	96,14	0,57	5,7 cts
25 ans	8%	77,18	8,10%	77,85	0,67	6,7 cts

On constate que par le passé, lorsque les taux d'intérêt étaient plus importants, le « dixième de point » était certes plus élevé qu'aujourd'hui mais n'avait pas d'impact significatif dans la faisabilité d'un projet d'accession à la propriété.

La tendance

Après une légère hausse au second semestre 2015, la baisse des taux d'intérêt enregistrée au premier trimestre 2016 se poursuit et s'amplifie. Mais cela ne signifie pas pour autant que le parcours de l'accession à la propriété soit simple ni facile pour tous les ménages.

L'octroi d'un prêt immobilier suppose une analyse globale du projet. L'apport personnel n'est que l'un des critères d'appréciation et ne semble pas être particulièrement prédominant pour déterminer la faisabilité ou l'absence de faisabilité d'un projet.

En effet, dans la crise économique que nous traversons, les prêteurs déplorent davantage la fragilité de la situation professionnelle des emprunteurs, le caractère fluctuant de leur situation bancaire et financière mais aussi la vulnérabilité de la situation familiale de couples alors qu'ils sont à la veille de s'engager sur de longues durées. Ils notent également une impréparation certaine des projets, laquelle est également constatée par l'ADIL, à l'occasion des consultations en conseil en accession délivrées par l'ADIL et lors de nos simulations financières ADILOPTI.

Les chiffres du moment

	Taux d'intérêt	Mensualité pour 10 000 € empruntés
10 ans	1,30% à 1,60%	88,90 à 90,20 €
15 ans	1,50 % à 1,80 %	62,10 à 63,40 €
20 ans	1,70 % à 2,05 %	49,20 à 50,80 €
25 ans	1,90 % à 2,30 %	41,90 à 43,90 €

On notera que les écarts se sont à nouveau creusés concernant les taux d'intérêt affichés par les prêteurs. Il s'agit ici de taux dits « barème » ou « catalogue ». Le taux d'intérêt effectivement consenti pourra différer sensiblement du taux affiché en fonction de la qualité du dossier de l'emprunteur. La marge d'appréciation du prêteur peut aller jusqu'à un demi-point pour un dossier jugé excellent. Cela signifie qu'entre deux propositions de prêteurs différents, la différence de taux reflètera principalement une différence de ressenti de la qualité du dossier. Il résulte de tous ces éléments d'analyse que les écarts entre prêteurs, des taux effectivement proposés à l'accédant sont bien moindres que ceux affichés sur les barèmes ou catalogues.

On connaît le « home staging » qui consiste à rendre son logement plus pimpant en vue de la vente. Il faut sans doute envisager une phase de « prêt staging » ou encore de « profil de l'emprunteur staging » afin de présenter son dossier d'accession sous son meilleur jour. Cela doit entrer dans la mission du courtier quand l'emprunteur décide de passer par ce type de professionnel.

Il n'existe pas de liste objective ni exhaustive des critères de qualité d'un dossier d'accédant. On peut néanmoins citer :

- La tenue des comptes dans les mois qui précèdent la demande de prêt
- La présence et l'importance des crédits à la consommation qui diminuent la capacité d'endettement du ménage
- La nature et la stabilité de l'emploi des ménages
- Le niveau et la structure des revenus du ménage, salaires, primes, part fixe et variable
- L'existence d'un apport personnel en tant que témoin d'une capacité du ménage à assumer une charge mensuelle supérieure à son loyer actuel
- La qualité du bien à acheter...

L'apport personnel

Contrairement à une idée répandue, l'absence d'apport personnel ne constitue pas systématiquement un obstacle à l'accès au prêt immobilier, particulièrement pour les jeunes ménages. En revanche, les choses se compliquent pour les emprunteurs âgés de plus de 40 ans qui n'auront pas terminé leurs remboursements avant l'âge de 65 ans.

Par ailleurs, il arrive que l'épargne du ménage ait disparu car consacrée à solder des crédits à la consommation qui risquaient de compromettre l'accès au prêt immobilier. Une absence d'apport pour de telles raisons ne devrait pas pénaliser le candidat à l'accession. En effet, il sera souvent préférable de solder ses prêts à la consommation en utilisant son épargne, plutôt que de la conserver et devoir ensuite articuler ses crédits à la consommation avec un prêt immobilier lissé, cf. notre chapitre relatif au lissage.

On n'accède pas à la propriété pour le prix d'un loyer et les publicités affirmant le contraire ont été interdites par la Loi Neiertz il y a plus de 25 ans. La mensualité sera donc presque toujours plus importante que le loyer précédemment supporté par l'accédant. Cela s'appelle le « saut de charges » Il s'y ajoute la taxe foncière et les charges de copropriété voire des dépenses de réparations qui n'étaient pas toutes récupérables sur le locataire.

L'apport personnel peut permettre de mesurer comment le ménage a anticipé par un effort d'épargne ce saut de charges à venir.

En outre, les prêts PTZ, employeur ou épargne logement, malgré leur appellation de « prêts constitutifs d'apport », ne sont pas considérés par les établissements prêteurs comme un apport personnel, même s'ils contribuent à diminuer la quotité du prêt principal à octroyer.

Enfin, même non injecté dans le projet, l'apport du ménage constitue un élément d'appréciation du risque favorable à l'emprunteur.

La durée

Comme on le présentait dans notre Observatoire des Taux et des Prêts de mars 2016, la venue du PTZ 2016 et ses durées de remboursement allant jusqu'à 25 ans tendent à tirer la durée du prêt principal sur 25 ans.

En cette période de taux bas, l'allongement de la durée n'impacte que peu le montant des intérêts. En outre adossés à un PTZ, assorti d'un différé d'amortissement, le prêt principal est un prêt lissé avec une mensualité relevée pendant les 10 ou 15 premières années afin d'éviter un trop fort cumul de charges quand le PTZ sera en phase d'amortissement. Cela signifie que même sur 25 ans, le prêt principal connaît un rythme d'amortissement satisfaisant. Les durées supérieures à 25 ans sont marginales et ne se retrouvent que chez les prêteurs spécialisés.

Concernant les durées de remboursement, cinq remarques complémentaires peuvent être faites :

- Dans une période où les taux d'intérêt sont très bas, rallonger la durée du prêt n'alourdit pas inconsidérément le coût du projet, cf. ci-dessous. Nous évoquons ici le coût du projet et non le coût du crédit qui est une notion fort discutée¹.
- L'inconvénient véritable de l'allongement de la durée des prêts est un faible rythme d'amortissement et un capital restant dû qui ne décroît que lentement. Cela peut être pénalisant en cas de revente prématurée du bien, surtout si le marché de l'ancien est peu dynamique. Des produits assurantiels tels que des garanties revente peuvent éventuellement amoindrir le risque encouru par la souscription d'un prêt long. Il convient alors d'apprécier l'offre globale prêt + assurance avec beaucoup de précaution.
- L'allongement de la durée de remboursement ne doit pas être l'unique solution pour passer sous la barre d'un taux d'effort acceptable car supporter un effort important ne peut s'envisager que sur un temps mesuré et accroît les risques à mesure que la durée de cet effort augmente. En revanche, les accédants peuvent valablement augmenter la durée de remboursement pour s'offrir une mensualité « de confort ».
- Plus un prêt est long et plus il faut envisager des options de réversibilité permettant de raccourcir l'échéance initiale. La modulation de la mensualité constitue l'essentiel de ces options de réversibilité. L'injection d'une 13^{ème} mensualité se rencontre de manière marginale. Il en est de même des possibilités de remboursement anticipé sans pénalité. De nombreux emprunteurs ont des revenus mensuels qui sont composés d'une part fixe et d'une part variable de rémunération. Il faudra alors articuler le projet d'accession avec les revenus du ménage de manière prudente et stratégique à la fois. La mise en concurrence des prêteurs se fera en grande partie sur leur manière d'appréhender ces revenus fluctuants
- En cas de vente-rachat, le transfert de prêt vers la nouvelle opération est, certes, théoriquement possible, mais il est de fait de pratique peu courante², de même que la faculté de transférer le prêt à l'acquéreur du bien.

Intérêts et capital restant dû pour un prêt de 100 000 €

Durée	Taux d'intérêt	Intérêts	Capital restant dû à N+10
15	1,40%	10 925 €	37 313 €
20	1,60%	16 917 €	53 988 €
25	1,80%	24 255 €	65 293 €

Le tableau ci-dessus illustre bien que les questions du rythme de l'amortissement et de la vitesse de diminution du capital restant dû valent largement celle du montant des intérêts.

A propos des durées intermédiaires

On notera enfin avec intérêt que certains prêteurs se sont affranchis des durées stéréotypées que sont les 12, 15 et 25 ans pour proposer aussi des barèmes portant sur des durées

¹ « [Le coût total du crédit : une notion dénuée de signification](#) » - ANIL, Habitat actualité, mai 1999

² Cf. « [Les obstacles à la mobilité des propriétaires](#) », ANIL, Habitat Actualité, décembre 2008.

intermédiaires de 17 ou 19 ans. Le fait de se situer sur une durée de 18 ans peut occasionner un écart de taux par rapport à la tranche tarifaire de durée de 19 et 20 ans.

Là encore, la question du taux d'intérêt se trouve indissociablement mêlée à celle du rythme de l'amortissement. Voici ci-dessous un comparatif qui montre la diminution du capital restant dû selon des durées intermédiaires.

	Durée : 17 ans Taux d'intérêt : 1,40%	Durée : 18 ans Taux d'intérêt : 1,50%	Durée : 19 ans Taux d'intérêt : 1,50%	Durée : 20 ans Taux d'intérêt : 1,60%
Mensualité hors assurance	551,13 €	528,56 €	570 €	487,16 €
Capital restant dû au bout de 10 ans	44 073 €	47 787 €	50 921 €	53 998 €

On voit ici que le choix d'une durée intermédiaire n'a rien d'un détail.

Modulation de la mensualité

Tous les prêts sont modulables selon des modalités variables d'un établissement prêteur à l'autre.

La modulation diffère d'un prêteur à l'autre et peut atteindre +30%. Elle peut s'effectuer également à la baisse jusque -30%, mais dans la limite d'une augmentation maximale de la durée du prêt. La modulation à la baisse n'aura donc pas la même amplitude en début ou en fin de remboursement.

La modulation étant devenue une option commune à tous les prêts et à tous les prêteurs, elle est peu mise en avant lors des discussions et négociations préalables à la mise en place du prêt, voire pas du tout. Pourtant, tant à la hausse qu'à la baisse, la modulation constitue un élément non négligeable de sécurisation d'un prêt immobilier. Elle peut constituer une alternative au remboursement anticipé s'il ne peut pas être obtenu avec une absence de pénalités.

On constate que les ménages qui ont souscrit un prêt comportant cette option la connaissent peu et ne la mettent en œuvre que de façon marginale. On estime en effet à moins de 10% la part des emprunteurs qui modulent la mensualité à leur initiative et en dehors de toute suggestion de modulation émise par le prêteur.

Le fait que l'option de la modulation soit peu évoquée lors de la discussion avec les prêteurs a pour conséquence assez logique la faiblesse de sa mise en œuvre le moment venu.

La modulation de la mensualité à la baisse peut s'envisager lorsque l'emprunteur rencontre de nouvelles charges, par exemple les frais de logement d'un enfant étudiant.

La pause des remboursements et le report des mensualités correspondantes n'est pas réellement assimilable à une modulation. D'une durée plus courte elle ne peut être envisagée que pour répondre à une difficulté très passagère.

Lissage et prêts à paliers

Le lissage est une option qui permet de maintenir une mensualité totale identique au fil du temps en dépit d'une pluralité de prêts différents. Le prêt principal proposé pour lisser le montant total des mensualités est alors un prêt à paliers. Le lissage constitue une option très répandue chez tous les prêteurs, mais il n'est pas toujours possible, notamment s'il amène à un désamortissement du prêt principal.

Un lissage autour d'un prêt à la consommation n'est pas exclu, mais peu fréquent. En outre, il se pratique toujours avec circonspection. Le prêt à la consommation ne doit pas faire partie de l'endettement structurel et habituel du ménage. Autant dire qu'un crédit finançant un véhicule ne s'appréciera pas de la même façon qu'un prêt plus conjoncturel destiné à l'ameublement.

La réforme du PTZ, cf. infra, fait de ce prêt un outil de financement de l'accession beaucoup plus puissant que par le passé. Associé au prêt principal et parfois au prêt employeur, une mise en œuvre harmonieuse passera presque toujours par le lissage du prêt principal. Lorsque le prêt principal sera long : plus de 25 ans, ce lissage pourra engendrer parfois un amortissement négatif du prêt principal

Modulation et lissage

Les deux options prises séparément se rencontrent très couramment. Mais la conjonction de ces deux facultés est beaucoup plus compliquée. En effet, dans la plupart des cas, un prêt à paliers n'est modulable que sur le dernier palier, c'est-à-dire au moment où l'essentiel des intérêts a déjà été payé. En revanche, les prêts à paliers modulables sur tous les paliers se rencontrent plus rarement.

Il importe donc de faire préciser à son prêteur ou à son courtier les conditions de modulation du prêt à paliers qu'il propose.

Rythme de l'amortissement

Comme évoqué plus haut, le rythme de l'amortissement est une notion essentielle si l'on veut bien comprendre son prêt immobilier. On l'a vu avec la question de la durée. De même, la modulation de la mensualité intervient directement sur le rythme de l'amortissement.

Lisser un prêt pour tenir compte d'un autre prêt immobilier ou d'un prêt à la consommation affecte directement le rythme de l'amortissement. Lisser un prêt pour diminuer les mensualités de départ ralentit le rythme de l'amortissement et de fait renchérit le coût des intérêts. Mais comme évoqué plus haut, le coût du crédit n'est pas un critère pertinent³. Force est de constater toutefois qu'il est couramment pris en compte par les emprunteurs.

En conclusion, tout ce qui peut accélérer le rythme du remboursement d'un prêt doit être mis en place dans les premières années. Au-delà de la moitié de la durée du prêt, modulations et autres remboursements anticipés verront leur impact amoindri.

Prêts révisibles

Compte tenu du bas niveau des taux fixes, l'offre de prêts à taux révisable n'existe que de façon marginale. On constate une offre de prêts mixtes qui prévoient une période de révisabilité du taux après une première moitié de la durée du prêt à taux fixe. Du fait de la

³ « [Le coût total du crédit : une notion dénuée de signification](#) » - ANIL, Habitat actualité, mai 1999

diminution progressive du capital restant dû au fil des remboursements, un tel prêt mixte constitue un risque mesuré. L'avantage à attendre d'un tel prêt par rapport à un prêt à taux fixe devrait être tout aussi mesuré.

A propos du PTZ

La loi de finances pour 2016 a modifié très fortement le PTZ sur plusieurs points :

- Des plafonds de ressources relevés
- Une quotité de prêt qui passe à 40% (contre 18 à 26%) du coût de l'opération, dans la limite d'un prix plafond calculé selon la composition familiale du ménage et le lieu de situation du projet. A titre d'exemple un ménage de 4 personnes peut prétendre un PTZ dont le montant va de 80 000 € à 120 000 € selon la zone de son projet d'accession
- Une ouverture généralisée à l'achat d'existant, en acquisition amélioration. Le montant des travaux doit être au moins égal à 33,34% du prix d'achat.
- Des durées et des conditions de prêt modifiées avec un différé d'amortissement qui varie de 5 à 15 ans selon le niveau des revenus de l'emprunteur.

L'importance du montant du PTZ influe directement les montages financiers. A projet et situation égaux, entre 2015 et 2016 la mensualité totale a diminué environ de 70 €. Cela signifie que des projets tangents deviennent réalisables et que des projets réalisables deviennent plus confortables ou peuvent être améliorés (diminution de la durée, redéfinition du projet avec une performance énergétique accrue, redéfinition du projet avec une meilleure localisation et une distance domicile-travail moindre...).

Par ailleurs l'achat d'ancien n'était pas finançable par le PTZ en 2015 (sauf l'ouverture à titre dérogatoire à 5920 communes sur le plan national dont 31 communes oisiennes). Il l'est désormais sous condition de travaux, au plan national, dans toutes les communes, sans condition de zonage.

De ce fait, on ne sera pas surpris que pour ce type de projet, entre 2015 et 2016, les écarts de mensualité atteignent régulièrement les 150 € voire les dépassent, selon l'importance du coût de l'opération.

Par ailleurs, l'opération d'acquisition amélioration d'un logement ancien inclura souvent des travaux d'amélioration thermique. Le PTZ pourra alors se cumuler selon les cas, avec le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique, les Certificats d'Économie d'Énergie voire l'Eco-Prêt à taux 0% pour les projets les plus ambitieux qui comportent un montant importants de travaux

Il reste que nous constatons au quotidien que ce PTZ 2016 n'est pas toujours connu des professionnels de l'immobilier, en dépit de ses évidentes qualités solvabilisatrices et que bien des projets d'achat dans l'ancien continuent de se concevoir en deux temps, un premier temps pour l'achat et un second temps, hypothétique par nature, renvoyant à plus tard des travaux pourtant jugés nécessaires.

Mise en concurrence et recours au courtier

Concernant les courtiers, il convient de bien savoir quel est le type de mandat convenu. Il existe des courtiers « gratuits » qui sont rémunérés exclusivement par le prêteur. D'autres

perçoivent des honoraires de la part du candidat emprunteur. Il faut alors s'assurer que le montant des honoraires est cohérent avec le service attendu. Si le service attendu se limite à gagner 0.10%, il vaut mieux avoir conscience que ce dixième de point vaut 6,88 euros pour 150 000 euros empruntés, sur 20 ans. Soit un total cumulé de 1651 €. Il faut donc soit que les honoraires du courtier ne dépassent pas cette somme soit que la prestation du courtier dépasse le seul gain d'un dixième de point.

Baisse des taux et augmentation des prix

Y-a-t-il inévitablement un risque d'augmentation des prix de l'immobilier à chaque fois que les taux d'intérêt baissent ? On avance souvent que la baisse des taux accroît le volume de la demande. Or, l'offre de logements et de terrains à bâtir est moins élastique que l'offre de la plupart des biens de consommation et d'équipement des ménages.

Rappelons toutefois que pour 150 000 euros empruntés sur une durée de 20 ans, passer d'un taux d'intérêt de 1,80% à 1,40% fait passer la mensualité hors assurances de 744,70 à 716,94 euros. Soit un gain de 27,76 €, qu'il est peu sage de multiplier par 240 mensualités, car c'est méconnaître les règles du calcul actuariel, cf. ci-dessus. Autant dire qu'il est complètement aventureux de transformer la diminution des taux d'intérêts en mètres supplémentaires que l'emprunteur pourra s'offrir.

Par ailleurs, ce calcul ne vaut que si l'opération n'est financée que par un seul prêt au taux du marché. Si le projet est finançable par le PTZ, celui-ci finançant 40% du prix de revient de l'opération – dans la limite d'un plafond fixé par arrêté ministériel – le prêt octroyé au taux du marché n'intervient plus qu'à hauteur de 60% du prix de l'opération. Le différentiel de mensualité est alors moindre.

La perspective d'une hausse du prix de l'immobilier ou du foncier n'est pas à exclure. Encore faut-il avoir conscience que celle-ci peut avoir rapidement pour effet pervers de placer l'accédant en situation moins favorable qu'avant la baisse des taux. On a connu ce type de situation entre le début des années 2000 et le coup de frein qui a suivi la crise des subprime en 2008.

Assurance décès invalidité et assurance perte d'emploi

L'assurance peut varier assez sensiblement d'un prêteur à l'autre avec un tarif junior pour les moins de 35 ans qui va de 0,32% à 0,34% du capital emprunté soit entre 2,70 et environ 3 € pour 10 000 € empruntés.

Au-delà des 35 ans, il existe une multitude de tarifs avec des fourchettes d'âge qui ne se recoupent pas d'un prêteur à l'autre. On voit apparaître désormais des propositions d'assurance dont la cotisation est calculée en fonction du capital restant dû, principalement pour les emprunteurs âgés de plus de 55 ans.

On a constaté, depuis quelques années, une légère tendance au droit à l'oubli concernant des maladies anciennes et guéries, qui ainsi ne pénalise plus l'emprunteur. Mais le questionnaire médical doit toujours être rempli avec soin afin d'éviter tout risque de fausse déclaration qui serait préjudiciable à l'emprunteur. Seul le médecin conseil de l'assureur décidera des affections anciennes et guéries susceptibles de tomber dans l'oubli. On notera que ce droit à l'oubli se trouve aujourd'hui consolidé par la loi du 26 janvier 2016.

L'assurance perte d'emploi a connu récemment des baisses tarifaires et les propositions se sont fortement diversifiées. Pour un couple dont les deux conjoints sont salariés du secteur privé, on peut rencontrer une ristourne permanente de 30% sur la seconde cotisation. Il existe aussi des offres où l'emprunteur choisit le montant de l'indemnité à percevoir en cas de sinistre. La cotisation est alors fonction du montant de l'indemnité choisie. Il y a donc dans ce cas, déliaison entre l'assurance et la mensualité du prêt immobilier.

Quelle que soit la solution retenue, la constante est la modicité des primes de l'assurance perte d'emploi. Une seconde constante est l'augmentation de la durée totale de couverture répartie sur un plus grand nombre de périodes couvertes. La motivation de cette stratégie bancaire est ouvertement affichée. La perte d'emploi pèse pour 30% des défauts de paiement de leurs emprunteurs avec les conséquences que cela peut avoir pour les prêteurs. La diminution du coût de l'assurance relève donc d'une stratégie gagnant-gagnant entre le prêteur et l'emprunteur.

A noter que le coût de l'assurance ne s'exprime pas en taux d'intérêt, mais en pourcentage du capital emprunté ou plus rarement en pourcentage du capital restant dû. Le calcul du taux effectif global (TEG) ne se fait donc pas en additionnant le pourcentage de l'assurance au taux d'intérêt.

Durée du prêt : 20 ans

Taux d'intérêt du prêt : 1,70%		Taux d'intérêt du prêt : 1,90%	
% du capital emprunté	Impact sur le TEG	% du capital emprunté	Impact sur le TEG
0,25%	0,44%	0,25%	0,45%
0,36%	0,63%	0,36%	0,63%
0,42%	0,74%	0,42%	0,73%
0,50%	0,87%	0,50%	0,85%
0,72%	1,24%	0,72%	1,23%
0,84%	1,44%	0,84%	1,43%

Durée du prêt : 15 ans

Taux d'intérêt du prêt : 1,50%		Taux d'intérêt du prêt : 1,70%	
% du capital emprunté	Impact sur le TEG	% du capital emprunté	Impact sur le TEG
0,25%	0,46%	0,25%	0,45%
0,36%	0,66%	0,36%	0,65%
0,42%	0,76%	0,42%	0,76%
0,50%	0,91%	0,50%	0,90%
0,72%	1,29%	0,72%	1,28%
0,84%	1,50%	0,84%	1,49%

Assurances : quelles questions se poser ?

Les questions relatives à l'assurance sont identiques qu'il s'agisse de l'assurance décès invalidité ou l'assurance perte d'emploi. :

- Type d'assurance
- Nom du contrat
- Assureur
- Délai de carence
- Délai de franchise
- Modalités d'indemnisation
- Montant de la cotisation

Bancarisation de l'emprunteur

Hormis pour les prêteurs spécialisés, l'octroi d'un prêt immobilier conduit inévitablement à la souscription d'un compte dans la banque auprès de laquelle on emprunte. En plus de comparer les prêts, il peut donc être intéressant, de mettre en concurrence les conditions de gestion du compte courant et des autres produits bancaires.

Regard sur le passé

Comme le montre le graphique ci-dessous, la baisse a été quasi continue depuis 1994. En remontant plus loin dans le passé, on noterait que les taux des crédits à l'habitat avoisinaient 10% au début des années 1990 et avaient atteint, voire dépassé 20% dans la première moitié des années 1980. Il est vrai qu'il s'agissait d'une période de forte inflation.

Il n'en demeure pas moins que les conditions du crédit sont aujourd'hui très favorables aux emprunteurs.



