

ALERTE INFO : REMONTÉE DES TAUX EN 2017

Les premiers signes commencent à se faire sentir sur la durabilité des taux bas. D'après nos analyses, les taux des crédits immobiliers aux particuliers devraient remonter dès 2017.

L'OAT 10 ans (*utilisé comme référence pour les taux fixes des prêts immobiliers*) oscille à la hausse depuis le 29/09/2016 passant de 0,093% à 0,297% en date du 06/10/2016. De leurs côtés, les banques ont atteint des taux planchers, et, il est fort probable qu'elles souhaiteront reconstituer leur marge d'intérêt avant la fin de l'année. Par conséquent, les banques devraient durcir les conditions d'emprunt. Mais attention à ne pas dramatiser, les taux resteront très bas en 2017. La hausse sera lente et progressive et les meilleurs profils obtiendront toujours les meilleurs taux !

En cas de hausse des taux, il est nécessaire de trouver d'autres leviers pour économiser sur le coût total d'un crédit immobilier car « *le meilleur taux ne signifie pas toujours la meilleure offre* ». Il y a d'autres éléments essentiels à prendre en compte et notamment le coût de l'assurance emprunteur. Le meilleur moyen de faire baisser le coût d'un prêt immobilier est de négocier une délégation d'assurance.

Depuis la loi Hamon de 2014 cette démarche est simple. Il suffit de présenter un contrat d'assurance intégrant les mêmes garanties que le contrat proposé par la banque. Dans ces conditions, la banque ne peut pas refuser d'accorder une assurance déléguée. Toutefois, l'emprunteur dispose d'un délai d'un an maximum pour faire cette démarche. A noter qu'un amendement en débat (dans le cadre de la loi Sapin 2) prévoit d'autoriser les particuliers à changer l'assurance de leur prêt tous les ans.

En période de taux bas, le montant de l'assurance représente une part importante du coût du crédit. Alors que la part de l'assurance représentait 10 à 15% d'un crédit il y a quelques années, elle peut aujourd'hui représenter jusqu'à 30%. Grâce à la délégation d'assurance, le candidat à l'emprunt peut faire des milliers d'euros d'économie.

Exemple : Un couple de franciliens contracte un prêt immobilier de 200 000 euros sur 20 ans. Les emprunteurs sont âgés de 35 ans avec un statut cadre et non-fumeurs :

- en souscrivant une assurance groupe (DC/PTIA/IPT/ITT) à 50% par tête le montant de la cotisation est de 45 euros / mois soit un taux d'assurance de 0,27%
- en souscrivant une délégation d'assurance (DC/PTIA/IPT/ITT) à 50% par tête le montant de la cotisation est de 15 euros / mois soit un taux d'assurance de 0,09%.

	2008	2015	2016
<i>Taux crédit</i>	4,65%	1,95%	1,05%
<i>Taux assurance groupe</i>	0,27%	0,27%	0,27%
<i>Coût de l'assurance groupe</i>	45 € / mois	45 € / mois	45 € / mois
<i>Coût du crédit (intérêt + assurance)</i>	118 372 €	52 490 €	32 622 €
Part de l'assurance %	9%	20%	33%
<i>Taux assurance en délégation</i>	0,09%	0,09%	0,09%
<i>Coût de l'assurance groupe</i>	15 € / mois	15 € / mois	15 € / mois
<i>Coût du crédit (intérêt + assurance)</i>	111 172 €	45 290 €	25 422 €
Part de l'assurance %	3%	7%	14%

Avec travers cet exemple, il est facile de constater que la part de l'assurance impacte fortement sur le cout global du crédit.

A propos de CREDIXIA – www.credixia.com

*Depuis 1999, CREDIXIA conseille les emprunteurs dans la recherche de leurs financements immobiliers. Son expertise en tant qu'assureur lui permet également de négocier les meilleures délégations d'assurances auprès des banques. Fidèle à sa promesse, CREDIXIA maintient son positionnement en offrant un service gratuit : « **frais de dossier bancaire et courtage à 0€ pour tout financement d'une résidence principale, secondaire et du premier investissement locatif** ». CREDIXIA est indépendant de toutes institutions financières. En tant que membre de l'AFIB, Association Française des Intermédiaires Bancaires, CREDIXIA s'engage à en respecter le code éthique.*

Estelle LAURENT – CREDIXIA – estelle.laurent@credixia.com – 01 85 56 22 37