empruntis
Expert crédits et assurances

COMMUNIQUE DE PRESSE
30 MARS 2022

STATU QUO SUR LE TAUX D'USURE POUR LES CREDITS IMMOBILIERS DE 20 ANS ET PLUS, UNE MAUVAISE NOUVELLE POUR LES EMPRUNTEURS !

Alors que les taux de crédit immobilier ont amorcé leur remontée depuis le mois de février (+ 30 centimes pour le taux moyen sur 20 ans), le taux d'usure pour le 2ème trimestre 2022 pourrait être une nouvelle contrainte pour les emprunteurs.

Le taux d'usure c'est quoi ?
Le taux d'usure est le taux maximum que doivent respecter les banques dans le cadre d'un crédit. Il est fixé par la Banque de France tous les trimestres, en fonction des taux pratiqués lors du trimestre précédent, augmentés d'un tiers. Il est publié au Journal Officiel.

Il est différent en fonction de la nature du financement et de la typologie d'emprunteur (particuliers ou professionnels). Pour le crédit immobilier ou les prêts travaux supérieurs à 75 000 €, entrent également en jeu :

- la nature du taux (variable ou fixe),
- la nature du prêt (prêt relais ou prêt long)
- de la durée du prêt (moins de 10 ans, supérieur à 10 et inférieur à 20 ans, 20 ans et plus).

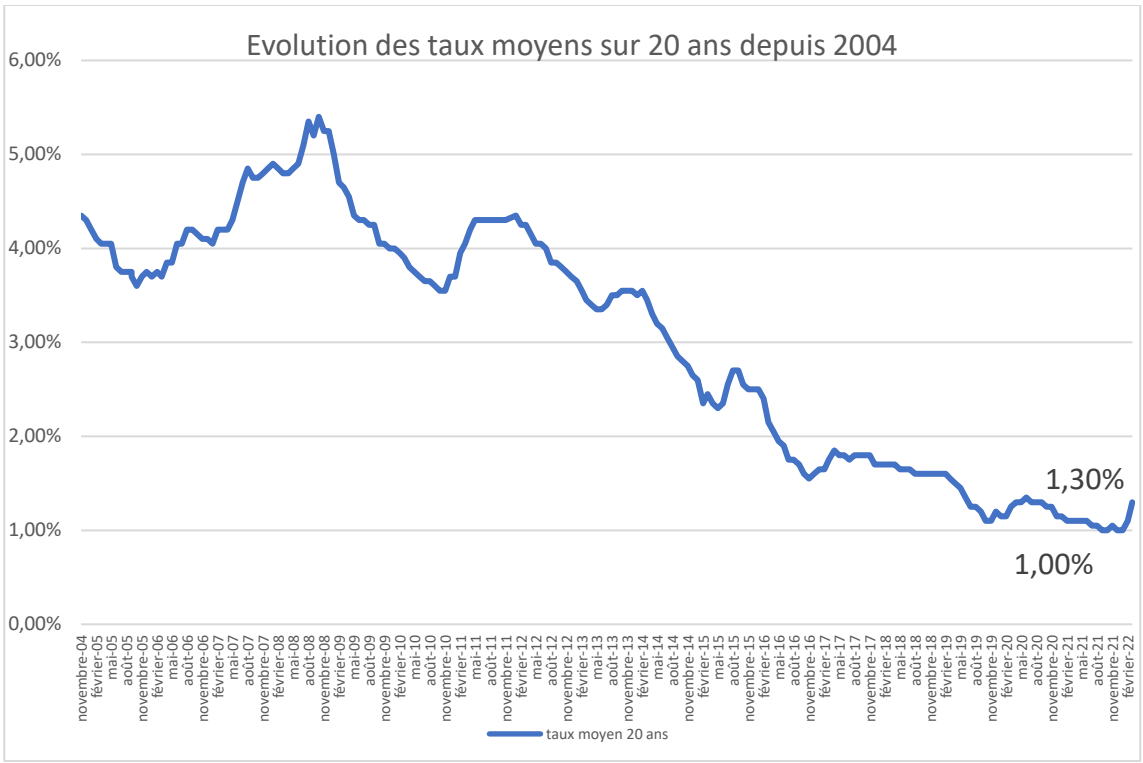
Il est à comparer avec le TAEG (Taux Annuel Effectif Global) et non au taux du crédit lui-même (appelé taux nominal).
Le TAEG intègre :

- Le taux nominal du crédit : le taux affiché.
- Le taux d'assurance emprunteur lorsqu'elle est obligatoire (dans 99% des cas lors de la souscription d'un crédit immobilier).
- Les différents frais annexes obligatoires lors de la souscription du crédit : frais de garantie, frais de dossier de la banque...

Le taux d'usure, ça sert à quoi ?
Son objectif : protéger les emprunteurs en évitant que leur soit appliqué un coût du financement trop important.

Mais en période de hausse des taux (le taux moyen sur 20 ans a augmenté de 30 centimes depuis le début de l'année, et de 25 centimes sur 25 ans, et la hausse va se poursuivre), il peut devenir une contrainte importante. Surtout si la hausse se concentre sur la 2ème partie d'un trimestre, ou sur un volume de crédits légèrement inférieur…

« *Nous avons une configuration un peu particulière qui n'a pas favorisée l'augmentation du taux d'usure* » explique Cécile Roquelaure, Directrice des Etudes d'Empruntis. « *Nous avons eu un 1er trimestre à 2 visages. Les taux en début d'année étaient historiquement bas, 1% en moyenne sur 20 ans. En effet, les banques souhaitaient éviter tout retard comme l'année dernière où les mois de janvier et février avaient été un peu lents… Mais à compter de début février, la remontée est dans les barèmes et se confirme en mars : +0.10 point sur février, puis + 0.20 en mars, et cela devrait se poursuivre*. »



Des hausses de taux qui restent très limitées en termes d'impact sur le pouvoir d'achat mais qui, en même temps qu'un statu quo sur le taux d'usure pourraient empêcher certains projets.

Les difficultés d'accès se concentrent sur certains profils :

- Les ménages les plus risqués pour lesquels le taux de crédit est plus élevé, intégrant le risque du dossier (malus sur le taux) : aujourd'hui, au barème des banques, les taux varient en fonction du profil entre 0.90% et près de 2%.
- Les foyers devant emprunter sur une période courte : prêt relais ou emprunt classique sur une durée courte (souhaitée ou non…).
- Les emprunteurs pour lesquels l'assurance emprunteur prend une place importante dans le coût global : les seniors, les personnes avec des problèmes de santé.

Un exemple :
Un célibataire âgé de 56 ans avec des revenus de 2 300 € souhaitant emprunter sur 17 ans de 126 800 € pour acheter sa résidence principale :

- Taux 1,15% hors assurance,
- Taux d'assurance 0,53% soit un TAEA de 1%
- Frais annexes : 4 300 €
- TAEG de 2,58% => taux d'usure 2.43% taux usuraire, projet non finançable en l'état

Evolution des taux d'usure :

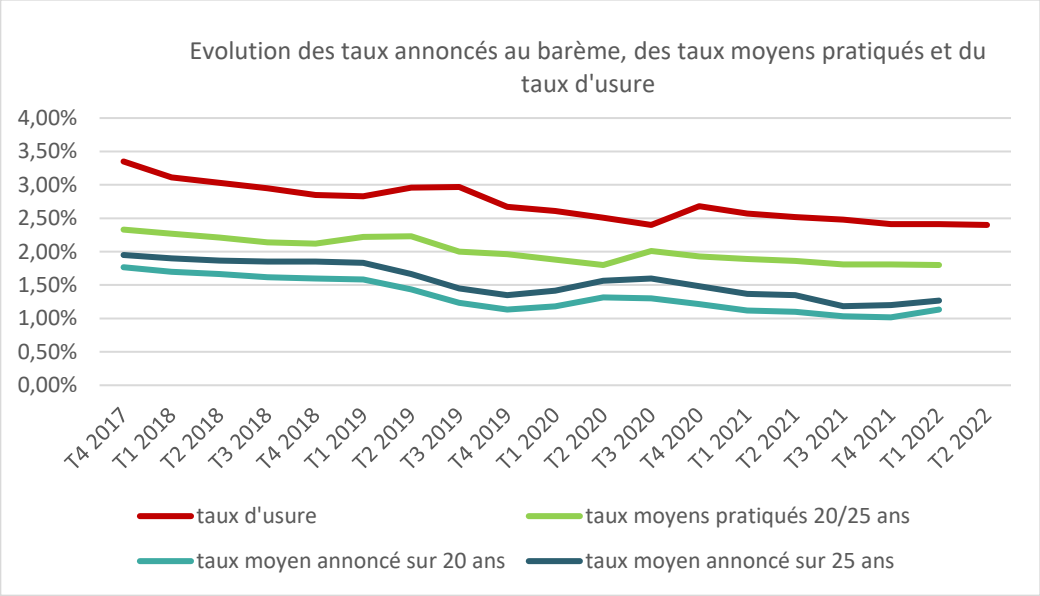
Crédit immobilier	Taux effectif pratiqué au 1er trimestre 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure à compter du 1er avril 2022 (vs T4 2021)
Prêt d'une durée inférieure à 10 ans	1,88%	2,51% (vs 2.44)
Prêts d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans	1,82%	2,43% (vs 2.40%)
Prêt d'une durée de 20 ans et plus	1,8%	2,4% (vs 2.41%)

L'absence de hausse du taux d'usure, une mauvaise nouvelle pour les emprunteurs !

« *Dans les semaines à venir, la hausse des taux va se poursuivre. Une banque nationale nous a annoncé une hausse de ses barèmes de 20 à 25 centimes la semaine dernière. D'autres établissements continueront la hausse même si elle se veut maîtriser. Il faut garder en tête qu'avec le niveau de l'inflation actuelle, le crédit immobilier reste très peu cher*. » explique Cécile Roquelaure, directrice des Etudes d'Empruntis.

Parallèlement, il faut noter que jusqu'à présent le coût de l'assurance emprunteur avait fortement baissé. La concurrence entre les acteurs, portée par l'évolution de la réglementation, a fait baisser les taux d'assurance tout en augmentant les garanties. Ce poste a été divisé par quasiment 2 depuis 2015. Mais cela pourrait changer.

« *La Loi Lemoine, sur son volet Questionnaire Médical, va impacter la sélection du risque pour les assureurs. Si son objectif est d'éviter la discrimination dans l'accès au crédit pour des raisons de santé, elle revient à un principe de mutualisation. Il est donc fort probable que cela ait un impact sur le coût des assurances, peut-être pas tout de suite, mais d'ici quelques mois. Alors que les taux de crédit ont enclenché leur hausse, cela pourrait devenir une nouvelle contrainte pour les primo-accédants les plus jeunes et les plus modestes*. » indique Cécile Roquelaure, directrice des Etudes d'Empruntis.



En faisant une moyenne des taux annoncés au barème sur le trimestre, on voit bien l'effet lissage de la hausse qui justifie que le taux d'usure n'ait pas augmenté malheureusement…

Quelques bons conseils pour réussir son projet malgré tout :

- Mettre en concurrence les banques pour obtenir le taux de crédit immobilier le plus bas possible,
- Comparer les solutions d'assurance pour obtenir les meilleures garanties au prix le plus juste
- Opter pour des solutions en regroupement de crédits, qui malgré des taux un peu plus élevés, sont moins impactées par le taux d'usure grâce à une assurance emprunteur facultative n'entrant donc pas dans le calcul du TAEG.

A propos d'Empruntis

Empruntis, filiale de Kereis Retail accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets. La marque propose à ses clients un réseau d'agences physiques de 170 agences spécialisées dans le courtage en crédit immobilier mais également un site internet, Empruntis.com, comparateur et courtier en crédit immobilier avec des courtiers digitaux basés en Ile-de-France et depuis janvier 2022 à Saint-Herblain (Pays de la Loire). Empruntis propose au quotidien à ses clients une comparaison des taux d'emprunt et un accompagnement dans leur projet de financement que ce soit pour un crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits mais aussi une comparaison et des conseils concernant l'assurance emprunteur et l'assurance santé.

Contact médias : Rumeur Publique
Gilles Senneville – Laurence Bachelot
gilles.senneville@rumeurpublique.fr - laurence.bachelot@rumeurpublique.fr - +33 (0)6 84 05 97 54
Radios/TV : Hélène Laroche : helene@rumeurpublique.fr - +33 (0)6 03 10 45 99