

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### 18<sup>e</sup> Observatoire du Crédit Immobilier meilleurtaux.com 1<sup>er</sup> bilan du marché immobilier en 2013 : mieux que prévu

Paris, le 27 novembre 2013 – A l'approche de la fin de l'année, meilleurtaux.com dresse un premier bilan de 2013 que beaucoup d'acteurs anticipaient comme une année noire. Finalement, grâce à des taux historiquement bas, une vague de renégociations de crédit et une volonté des banques de prêter, la production de crédit immobilier devrait ressortir en hausse de 40 % selon les prévisions de Xerfi. Le nombre de transactions, dans un contexte de prix relativement stables, s'est aussi maintenu dans l'ancien. En revanche, meilleurtaux.com constate une chute de 25 % des investissements locatifs et des achats de résidences secondaires.

#### Une remontée des taux finalement très modérée et un léger sursaut de demande

Malgré quelques remontées constatées au 2<sup>nd</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres, l'année 2013 restera marquée par le niveau historiquement bas des taux ayant permis ainsi de maintenir un capacité d'emprunt stable et de soutenir la demande dans un contexte économique difficile.

	Janvier 2012	Janvier 2013	Novembre 2013
Taux fixe moyen sur 20 ans	4,30 %	3,47 %	3,40 %
Capacité d'emprunt pour 1 000 €	160 796 €	172 885 €	173 963 €
Mensualité pour 200 000 € de crédit	1244 €	1157 €	1150 €
Coût total du crédit	98 514 €	77 641 €	75 920 €

Source : meilleurtaux.com – taux hors assurance

« Grâce au niveau très avantageux des taux de crédit, la demande de crédit est restée globalement stable par rapport à 2012, avec même quelques sursauts constatés au 1<sup>er</sup> trimestre et en septembre où le nombre de dossiers de crédit a augmenté de 8 % sur un an » explique Hervé Hatt, président de Meilleurtaux.com.

**Ainsi, à fin septembre 2013, le montant des prêts négociés par Meilleurtaux atteint près de 3 milliards d'euros (renégociations de crédit incluses), un chiffre en hausse de 50 % par rapport à 2012.**

De même, d'après Xerfi, **la production de crédit immobilier en France pourrait atteindre 140 milliards d'euros** (source Banque de France) **cette année**, soit une hausse de 40 % par rapport à 2012 (98,7 milliards d'euros) et un retour au niveau de 2011 (144 milliards d'euros).

#### Un effet « taux » qui démocratise le crédit

En 2013, meilleurtaux.com a constaté une évolution des profils d'emprunteurs. Les montants d'emprunt ont augmenté alors que l'apport moyen est resté stable et les revenus moyens en légère baisse. « *Contrairement aux idées reçues, on trouve encore une grande diversité chez les emprunteurs : 50 % des emprunteurs financés en 2013 ont moins de 10 % d'apport, 50 % gagnent moins de 4 000 € nets à 2 et près d'un tiers ont souscrit un crédit sur 25 ans et plus* » explique Sandrine Allonier, responsable des études économiques de meilleurtaux.com



- 29 % ont moins de 5000 € d'apport
- 50,5 % ont moins de 10 % d'apport
- Taux d'apport moyen : 17%



- 33 % gagnent moins de 3000 € nets à 2
- 50 % moins de 4000 € à 2
- Paris : revenus moyens = 7300 € à 2



- 32 % empruntent sur 25 ans ou plus
- 4,3 % empruntent sur 30 ans (contre 6,8 % en 2012)

Source : meilleurtaux.com, dossiers financés en 2013

## Les faits marquants 2013 : envolée des renégociations de crédit, chute de l'investissement locatif et disparition des achats de résidence secondaire

### 1) Une envolée des renégociations de crédit...

Début 2013, le nombre de demandes de renégociations sur le site meilleurtaux.com a atteint 30 000 dossiers en janvier, un record. Durant le 1<sup>er</sup> trimestre, 1 dossier sur 2 concernait une renégociation de crédit. En octobre, le chiffre est tombé à **15 % des demandes, alors même que 56 % des emprunteurs n'ont pas encore tenté ou effectivement renégocié leur crédit** (source : Ifop).

### 2) Une chute des investissements locatifs et un repli des investisseurs sur l'ancien

Malgré le niveau bas des taux, en 2013, meilleurtaux a constaté une baisse de **27 % des investissements locatifs** sur un an (après - 25 % entre 2012). **Par rapport à 2011, la chute est même de 46 %**. Ils représentent aujourd'hui moins de 10 % des crédits chez meilleurtaux.com, contre 14,5 % en 2011. « *Nous constatons que les investisseurs se tournent de plus en plus vers l'ancien. Aujourd'hui ils ne sont que 16 % à privilégier un achat dans le neuf, contre près de 40 % en 2011...* » détaille Sandrine Allonier.

### 3) La disparition des résidences secondaires

Même constat pour les résidences secondaires dont **le volume a baissé de 25 % par rapport à 2012 pour ne représenter aujourd'hui que 2 % des dossiers financés par meilleurtaux.com**. A Paris, où la proportion d'acheteurs de résidences secondaires est plus élevée, **les volumes ont chuté de 55 % sur un an**. Actuellement **seuls 3 % de nos clients parisiens sont concernés, contre 7 % en 2011**. De même la part des investisseurs parmi les Parisiens a chuté de 21 % à 11%, au profit de l'achat d'une résidence principale.

## Premier bilan 2013 et prévisions 2014 : une année grise

Dans un contexte économique tendu, l'immobilier ancien a mieux résisté qu'attendu en 2013 : « *Les prix devraient ressortir en baisse de 1,7 % seulement car le niveau des taux a permis le maintien relatif de la demande. Ainsi, nous anticipons un volume de 680 000 transactions, en recul de 3 % par rapport à 2012* » prévoit Alexandre Mirlicourtois, directeur de la conjoncture et de la prévision chez Xerfi.

Dans le neuf, le repli est très faible également. « *Le nombre de mises en chantier devrait atteindre 325 000 unités, soit un niveau proche de 2012, même si la baisse sensible des autorisations laisse présager une plus forte baisse à l'avenir. Le dispositif Duflot, perçu comme contraignant dans un environnement fiscal moins avantageux n'a pas séduit les investisseurs dont la part ne cesse de reculer dans les ventes des promoteurs. Dans ce contexte de faible demande, les prix devraient ressortir en baisse de 1 % en 2013* » poursuit Alexandre Mirlicourtois.

	2012	Prévisions 2013	Scénario 2014
Nombre de transactions dans l'ancien	702 000	680 000	700 000
Evolution des prix (ancien)	- 0,5 %	- 1,7%	- 1 %
Mises en chantier	336 000	325 000	320 000
Evolution des prix (neuf)	- 0,6 %	1%	0%
Production de crédits habitat	98,7 milliards	140 milliards	140 milliards

Source : Xerfi

### À propos de Meilleurtaux – [www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com)

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux conseille les particuliers à la recherche d'un crédit immobilier. Il les met en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder la meilleure solution de financement (taux du crédit, assurance de prêt, etc.), compte tenu de leur profil et de leur projet. L'offre de Meilleurtaux s'est étendue aux autres crédits et à l'assurance. Les services sont accessibles à partir du site Internet [www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com), via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 180 agences à Paris et en région.

### À propos de Xerfi – [www.xerfi.com](http://www.xerfi.com)

Le Groupe Xerfi, reconnu comme le premier institut d'études économiques et sectorielles totalement indépendant, dispose du plus grand catalogue d'études sur la France et l'international.

#### **Contacts presse**

Sandrine Allonier

Tél. : 01 41 97 98 67/06 61 75 57 78

[communication@meilleurtaux.com](mailto:communication@meilleurtaux.com)