

COMMUNIQUE DE PRESSE

Taux de crédit immobilier : le scénario d'une hausse progressive se confirme

Paris, le 9 février 2011 – En février, le mouvement de hausse des taux de crédit immobilier enclenché en décembre 2010 se confirme mais reste mesuré : le taux moyen sur 20 ans s'établit à 4,05 %, contre 3,94 % en janvier 2011. Depuis novembre dernier, alors que les taux étaient au plus bas, la hausse est de + 0,40 point.

La position des banques sur ce mois de février diffère selon qu'elles avaient ou non déjà initié une augmentation de leurs barèmes sur les mois précédents.

« Les établissements ont, au mois de février, procédé à des ajustements. Ceux qui n'avaient pas augmenté leur taux ces deux derniers mois l'ont fait - parfois fortement - alors que ceux qui avaient affiché d'importantes hausses en décembre et janvier les diminuent légèrement. Ces ajustements témoignent de la volonté des banques de ne pas bloquer le marché, le crédit immobilier restant un important vecteur de conquête de nouveaux clients » analyse Christian Camus, directeur général de Meilleurtaux.

En février, 39 % des banques partenaires de Meilleurtaux ont ainsi relevé leur taux de 0,17 point en moyenne, mais jusqu'à 0,70 point pour certaines. Elles sont aussi nombreuses (37 %) à les avoir diminués de 0,11 point en moyenne. Les 24 % restant ont opté pour la stabilité.

Toutefois, une remontée, même progressive, reste inévitable dans les mois à venir, compte tenu de la poursuite de la hausse des taux longs depuis l'été dernier. L'OAT 10 ans, qui sert de référence aux banques pour déterminer les taux fixes, a atteint 3,62 % le 7 février dernier, contre 2,49 % fin août 2010, son plus bas historique.

Evolution des conditions pour un crédit de 150 000 €

	Août 2010	Février 2011	Variation en €	Variation
OAT 10 ans	2,49 %	3,62 %		+1,13 point
Taux moyen sur 20 ans*	3,80 %	4,05 %		+ 0,25 point
Mensualité*	863 €	913 €	+ 50 €	+ 5,8 %
Coût total du crédit*	64 400 €	69 100 €	+ 4 700 €	+ 7,3 %
Capacité d'emprunt pour 1000 €*¹	168 000 €	164 300 €	- 3 700 €	-2,2 %

*hors assurance

Source : meilleurtaux.com

« Au regard des taux moyens, la hausse doit être relativisée. Ils sont en effet revenus au même niveau qu'il y a un an : 4,05 % sur 20 ans en ce mois de février contre 4,10 % en janvier 2010, ce qui demeure tout de même un niveau bas comparé à ces cinq dernières années (5 % sur 20 ans en moyenne en 2008) », précise Christian Camus.

Une demande croissante de PTZ +

En outre, les conditions du nouveau prêt à taux zéro plus (PTZ+) contribuent à relativiser l'impact de la hausse des taux sur la capacité d'emprunt des ménages. En effet, accessible sans condition de ressources, « il fait mécaniquement diminuer le coût total du crédit sur la période, annulant ainsi en partie l'effet de la hausse des taux » explique Sandrine Allonier, responsable des études économiques.

Par exemple, un ménage⁽¹⁾ ayant des revenus de 60 000 € annuels peut désormais bénéficier d'un PTZ+ de 30 000 euros⁽²⁾, ce qui, dans le tableau mentionné ci-dessus, lui permettrait de diminuer son coût du crédit à 55 300 € (69 100 € sans PTZ) contre 64 400 € en août 2010, alors même que les taux de crédit étaient inférieurs.

« L'attrait pour le PTZ+, qui permet aux primo-accédants d'emprunter jusqu'à 40 % du montant de l'acquisition à 0 %, est d'ores et déjà avéré : en janvier 2011, il concerne 34 % des dossiers de crédit déposés chez Meilleurtaux, contre 18 % en décembre 2010 avec l'ancien PTZ » précise Sandrine Allonier.

(1) Hypothèse : couple avec deux enfants

(2) pour l'achat en zone A d'un bien ancien de performance énergétique C de 150 000 €

Les derniers mois pour renégocier...

Bien que les taux remontent, il est encore temps de renégocier, notamment les crédits qui ont été souscrits en 2008, année durant laquelle les taux ont atteint, au plus fort, 5,15 % sur 20 ans.

Par exemple, un emprunteur qui aurait souscrit un crédit sur 20 ans en août 2008 à 5,05 % (+ 0,36 % d'assurance), pourrait économiser 23 000 € avec un nouveau crédit à 3,80 % sur 18 ans et 42 000 € avec un crédit à 3,55 % sur 15 ans (soit une baisse du coût du crédit de 32 %), tous frais déduits.

« Renégocier son crédit est encore intéressant mais cela ne devrait pas durer au-delà du premier trimestre 2011. Il faut rappeler que l'opération est avantageuse si l'écart de taux est supérieur à un point. Par ailleurs, l'économie réalisée est toujours plus élevée lorsque l'on peut réduire la durée du prêt, quitte à augmenter la mensualité de quelques dizaines d'euros », rappelle Sandrine Allonier. D'ailleurs, en janvier 2011, 16 % des demandes de crédit déposées auprès de Meilleurtaux concernent une renégociation.

Baromètre des taux au 9 février 2011

	15 ans		20 ans		25 ans		30 ans	
	Fixe	Révisable	Fixe	Révisable	Fixe	Révisable	Fixe	Révisable
EXCELLENT	3,45 %	2,65 %	3,65 %	2,85 %	3,75 %	3 %	4,1 %	3,23 %
TRES BON	3,55 %	2,7 %	3,8 %	2,95 %	3,95 %	3,1 %	4,19 %	3,45 %
BON	3,6 %	2,96 %	3,85 %	3,04 %	3,98 %	3,35 %	4,24 %	3,85 %

Taux fixe : hors assurance

Taux révisable : capé + ou -1 % hors assurance

Source : meilleurtaux.com

À propos de Meilleurtaux – 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, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 130 agences à Paris et en région.

Contact presse

Sandrine Allonier

Tél. : 01 41 97 98 67

communication@meilleurtaux.com