

COMMUNIQUE DE PRESSE

13^e Observatoire Meilleurtaux du crédit immobilier Des taux encore favorables à l'achat

Paris, le 17 mars 2011 – Les taux de crédit immobilier, après des niveaux historiquement bas en 2010, ont entamé un mouvement haussier depuis novembre dernier, conséquence de la remontée des taux des marchés financiers en lien avec la situation budgétaire des Etats et des craintes de tension inflationniste. Ils retrouvent ainsi leur niveau de début d'année 2010. Si le PTZ+ tempère les conséquences des hausses de taux, il ne gomme pas l'élévation, dans certaines régions, du prix de l'immobilier. Ces nouvelles données devraient conduire à un assagissement du marché, notamment dans les zones où la croissance des prix s'est comptée en deux chiffres.

La remontée des taux confirmée

En mars, la remontée des taux se confirme (84 % des banques partenaires de Meilleurtaux ont augmenté leur taux de 0,15 point en moyenne). Elle est liée notamment à la hausse de l'OAT 10 ans qui atteint 3,49 % au 16 mars contre 2,49 % cet été, à laquelle s'ajoutent des tensions inflationnistes (2,4 % d'inflation dans la zone euro en février) et la probable hausse du taux de refinancement de la Banque centrale européenne en avril. Depuis octobre 2010 – plancher historique – l'augmentation des taux de crédit est en moyenne de 0,40 point (+ 0,20 point par rapport à mars 2010), ce qui est cependant à relativiser au regard de plusieurs facteurs.

« La hausse des taux n'a pour l'instant qu'une faible incidence sur la mensualité et la capacité d'emprunt. Sur 20 ans, pour un crédit moyen de 165 000 €, cela représente un surcoût mensuel de 35 euros. En outre, les taux demeurent à un niveau bas comparé à ces cinq dernières années (5,15 % sur 20 ans en octobre 2008), explique Christian Camus, directeur général de Meilleurtaux. C'est d'ailleurs pourquoi les emprunteurs ayant souscrit un crédit entre fin 2007 et début 2009 ont encore intérêt à renégocier leur crédit ».

Des mesures qui concourent à la solvabilité des ménages

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, annulant ainsi en partie l'effet de la hausse des taux, explique Sandrine Allonier, responsable des études économiques de Meilleurtaux. D'ores et déjà, les emprunteurs ont compris l'intérêt de profiter de ce dispositif : chez Meilleurtaux, près de 50 % des dossiers de crédit en janvier-février 2011 incluent un PTZ+, contre 34 % en moyenne de PTZ en 2010. »

Exemple d'un couple avec deux enfants ayant des revenus de 60 000 € annuels, achetant en zone A

	mars 2010	mars 2011
Taux sur 20 ans*	3,60 %	3,80 %
Capacité d'emprunt pour 1 500 €**	244 521 €	240 451 €
Montant de PTZ+ (DPE : E)	0 €	24 800 €
Déductibilité des intérêts d'emprunt	9 950 €	0 €
Apport personnel	50 000 €	50 000 €
Budget total	304 471 €	315 251 €

* taux excellent, hors assurance ** avec assurance de 0,34 %

Grâce au PTZ+, ce couple a désormais un budget supérieur à celui dont il disposait il y a un an et ce, en dépit de la fin de la déductibilité des intérêts d'emprunt et de la hausse des taux.

De la même façon, même si l'impact financier est moindre, la loi Lagarde, qui accroît la possibilité de faire appel à une délégation d'assurance, permet à nombre d'emprunteurs de diminuer leurs mensualités de

remboursement avec des économies pouvant aller jusqu'à 50 % du coût de l'assurance. « *L'assurance de prêt représente 5 à 16 % du coût total du crédit, avec des taux allant de 0,10 % à plus de 0,40 % selon les profils. Elle peut donc être un moyen de faire baisser le taux effectif global, tout en bénéficiant de très bonnes garanties* » explique Christian Camus. En janvier-février 2011, 40 % des dossiers de crédit traités par Meilleurtaux comprenaient une délégation d'assurance, contre 28 % en décembre 2010.

Toutes choses égales par ailleurs, la remontée des taux est donc, pour une grande partie des ménages, plus que largement compensée par ces mesures.

Si en 2010, la baisse des taux a permis de globalement compenser la hausse des prix sur un an glissant et de maintenir un pouvoir d'achat immobilier stable, c'est-à-dire la surface que l'on peut acheter pour un budget fixe, en 2011, cela risque de ne plus être le cas, notamment compte tenu du niveau actuel des taux et des prix. Pour maintenir leur pouvoir d'achat, les emprunteurs pourront alors accroître la durée de leur crédit qui était descendue à 17 ans en décembre dernier. « *La durée moyenne des prêts, aujourd'hui de 19 ans, a beaucoup baissé comparée notamment à 2008, où elle atteignait plus de 22 ans. Pour une mensualité de 1 000 €, on peut augmenter sa capacité d'emprunt de près de 20 % en passant d'une maturité de 15 ans à 20 ans.* », explique Sandrine Allonier.

Les perspectives d'un assagissement du marché

Après deux années difficiles en 2008 et 2009, le marché de l'immobilier a retrouvé des couleurs en 2010. « *Le volume des ventes et les prix ont progressé au niveau national mais il n'en demeure pas moins que la situation est très hétérogène d'une région à l'autre, analyse Bernard Cadeau, président du réseau immobilier Orpi et invité du 13^e Observatoire Meilleurtaux. Si les prix continuent d'augmenter, notamment dans les régions ayant connu les plus fortes hausses, il existe un réel risque de blocage du marché de l'immobilier. Y remédier nécessite un marché actif, fluide et non spéculatif. Cela passe notamment par une augmentation du nombre de constructions, à rapprocher avec le déblocage du foncier dans les grandes villes. Quoi qu'il en soit, le niveau des taux d'intérêt en sensible augmentation ne permet pas d'augurer d'un afflux massif de nouveaux acheteurs et donc d'une nouvelle hausse de la demande, ce qui devrait contribuer à une augmentation faible, voire nulle, des prix de l'immobilier en 2011.* »

À propos de meilleurtaux.com – www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, meilleurtaux.com 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. Le particulier peut avoir recours aux services de meilleurtaux.com à partir du site Internet www.meilleurtaux.com, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 140 agences à Paris et en région.

A propos d'Orpi – www.orpi.com

Avec près de 47 000 transactions par an, 1 200 points de vente et 6 000 collaborateurs, Orpi est aujourd'hui le leader de son secteur. Créée à l'initiative de plusieurs agents immobiliers en 1966, l'Organisation Régionale des Professionnels de l'Immobilier est résolument engagée pour la réussite du parcours immobilier de ses clients, qu'ils soient vendeurs, acquéreurs, locataires ou bailleurs. Son organisation en coopérative, unique dans le secteur, lui confère les avantages d'un fonctionnement décentralisé et ceux d'une harmonisation stratégique et commerciale au plan national. Son Fichier Commun, véritable exclusivité sur le marché, propose près de 80 000 biens uniques, donnant ainsi toute sa force au réseau. En développant également une offre de « Solutions Immobilières », ORPI réaffirme sa volonté d'accompagner les particuliers à chaque étape de leur projet immobilier et leur prodiguant des conseils et des services complémentaires et de qualité.

Contact Meilleurtaux :

Sandrine Allonier
Tél. : 01 41 97 98 67
sallonier@meilleurtaux.com

Franck Lethorey
Tél. : 01 41 97 99 14
flathorey@meilleurtaux.com

Contact Orpi :
01 56 03 15 45
orpi.presse@i-e.fr