

10^{ème} OBSERVATOIRE DU CREDIT IMMOBILIER

Sous l'effet de la baisse des taux, une sortie de crise se dessine

Paris, le 17 novembre 2009 – A l'occasion de son 10^{ème} anniversaire, Meilleurtaux.com présente la 10^{ème} édition de son Observatoire du crédit immobilier. Créé en 1999, le précurseur du courtage en crédit immobilier sur internet revient sur dix années d'activité qui ont contribué à la démocratisation du crédit immobilier en France.

Ce 10^{ème} Observatoire est aussi l'occasion de faire le point sur le courtage en France et ses perspectives de développement.

1999-2009 : 10 ans d'activité de courtage au service de la démocratisation du crédit

- **2,3 millions de dossiers déposés** sur le site www.meilleurtaux.com
- **17,3 milliards d'euros de crédits obtenus** via Meilleurtaux.com
- **124 500 dossiers crédits concrétisés** en agences ou via internet
- **254 millions de pages vues** sur le site www.meilleurtaux.com

Depuis 10 ans, les crédits immobiliers sont devenus plus accessibles :

- **Des taux en baisse de 1,80 point**, à 4,25 % sur 25 ans en novembre 2009, contre 6,05 % en 2000.
- **Une augmentation de la capacité d'emprunt de 18,5 %** mais qui n'a pas suffi à compenser la hausse des prix de l'immobilier.
- **Des emprunteurs plus jeunes** : les moins de 30 ans représentent 31,3 % des clients de Meilleurtaux.com en 2009, contre seulement 10,6 % en 2002.
- **Un rôle de levier des prêts aidés** qui ont permis à de nombreux ménages d'accéder à la propriété.
- **Une baisse du « pouvoir d'achat immobilier »¹** de 32 % sur 10 ans, malgré une hausse de 13 % sur la seule année 2009.

« La part de marché de Meilleurtaux.com est passée de 0,64 % à 2,65 % ces cinq dernières années. Elle pourrait encore augmenter pour atteindre 2,75 % cette année, alors même que le montant global des crédits accordés par les banques a subi un important coup de frein² » analyse **Christian Camus**, directeur général de Meilleurtaux.com.

Une sortie de crise qui se confirme

Meilleurtaux.com a souhaité évaluer l'ampleur de la crise récente et anticiper une reprise durable. En analysant les dossiers de demandes de crédits déposés chaque mois sur son site, Meilleurtaux.com observe deux grandes phases distinctes :

1) De novembre 2007 à février 2009 : une phase de retournement de marché

- Une baisse de 43 % du nombre de dossiers déposés ;
- Une diminution de 5 % du montant de l'apport personnel ;
- Un recul de 7 % des montants de crédits demandés.

➔ **L'analyse de cette période fait bien ressortir la situation de blocage du marché dans un contexte de crise financière caractérisé par la perte de confiance des emprunteurs et le durcissement des conditions d'octroi de crédits.**

¹ Nombre de m² pour 1000 € de mensualité.

² 100 milliards d'euros en 2009 contre 141 milliards d'euros en 2008. Source : Observatoire de production des crédits immobiliers (OPCI).

2) Depuis le mois de février 2009 : une reprise de la demande

- + 30 % de dossiers de demandes de crédits entre février et octobre 2009,
 - Une hausse de 7 % du montant de l'apport personnel et de 4 % du montant des crédits demandés observée entre février et octobre 2009.
- **L'analyse des données clients confirme une reprise assez générale et une accélération de la demande depuis août 2009.**
- « Cette reprise est liée à la forte baisse des taux de crédit, qui a engendré une augmentation de 11 % de la capacité d'emprunt depuis un an, mais aussi à l'arrêt du durcissement des conditions d'octroi des crédits par les banques qui a également permis de relancer le marché » analyse **Sandrine Allonier, responsables des études économiques de Meilleurtaux.com.**
- **Des chiffres qui confirment ce regain d'intérêt pour l'immobilier :**
- Le nombre de dossiers déposés sur le site de Meilleurtaux.com (45 900 en octobre 2009) est en augmentation de 43 % par rapport à octobre 2008 et de 15 % par rapport à octobre 2007.
 - La hausse de 40 % du nombre de dossiers déposés par les cadres et assimilés entre février et octobre 2009 signe le retour d'une population qui avait massivement freiné ses projets en période de retournement (- 44 % entre novembre 2007 et février 2009).

Une reprise incontestable mais encore fragile

Depuis l'été 2009, la reprise de la demande semble s'accélérer, la baisse des taux ayant largement contribué à faire revenir les particuliers sur le marché immobilier. **Les conditions sont actuellement très favorables aux emprunteurs :**

- **Une baisse des taux de plus de 1,25 point en moins d'un an** (de 5,15 % fin 2008 à 3,90 % pour un prêt à 20 ans à taux fixe hors assurance).
 - **Une politique accommodante de la BCE** qui maintient son principal taux directeur à 1 %, un niveau qui favorise des taux de crédit bas.
 - **Une volonté des banques de proposer de bonnes conditions de financement dans un marché très concurrentiel.**
- « Si tous les facteurs de reprise semblent réunis, le marché reste toutefois affecté par les incertitudes qui pèsent sur les ménages, notamment le spectre du chômage et la crainte d'une baisse de revenus », tempère Sandrine Allonier.

Le métier de courtage : état des lieux et perspectives

Le courtage français pourrait voir sa part de marché doubler ces prochaines années.

Les banques ont de moins en moins le monopole du savoir : dans un contexte de perte de confiance vis-à-vis des établissements de crédit, les particuliers sont plus demandeurs de conseil et d'expertise de qualité auprès de tiers, ce qui les conduit à davantage consulter un courtier. Ainsi, la part des crédits immobiliers intermédiés devrait croître ces prochaines années sur le marché français comme cela a été le cas au Royaume-Uni où 66 % des crédits sont souscrits via un courtier.

« Si 15 % des Français déclarent avoir sollicité un courtier pour souscrire leur crédit immobilier ces trois dernières années, ils sont 35 % à envisager d'y avoir recours d'ici à trois ans. Dans ce contexte, la part de marché du courtage devrait se situer aux alentours de 25 % fin 2010 et croître encore dans les années à venir » analyse **Nicolas Lioliakis, Associé chez Bain & Company et invité du 10^{ème} Observatoire du crédit immobilier.**

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 plateformes téléphoniques, ou auprès de l'une des 120 agences à Paris et en région.

Contacts presse

HDL Communication
Violaine Danet - Aude Creveuil
T. : 01 58 65 00 77 – 01 58 65 20 23
vdanet@hdlcom.com - acreveuil@hopscotch.fr

HBM
Olivia Mutel – Marion Carcreff
T. : 01 58 65 00 31 – 01 58 65 00 96
omutel@hopscotch.fr – mcarcreff@hopscotch.fr