

COMMUNIQUE DE PRESSE

Salon de l'Immobilier du Pays d'Aix Crédit immobilier : optimiser son budget malgré la hausse des taux

Aix-en-Provence, le 18 mai 2011 – Dans un contexte de remontée des taux associée à des prix élevés (3 850 €/m² en moyenne pour les appartements, 4 150 €/m² pour les maisons à Aix-en-Provence⁽¹⁾), la mise en place du PTZ + et la libéralisation de l'assurance de prêt représentent des leviers, parfois encore mal connus, pour l'emprunteur. En tant que courtier, Meilleurtaux, présent au Salon de l'immobilier du Pays d'Aix, joue plus que jamais son rôle d'expert pour informer et conseiller les emprunteurs et leur permettre de concrétiser leur projet immobilier dans les meilleures conditions.

Des prix toujours élevés et des taux de crédit en hausse

Si en région Provence-Alpes-Côte d'Azur le marché est resté orienté à la hausse en 2010 (+ 5,2 % pour les appartements, + 3,1 % pour les maisons), les prix ont toutefois moins progressé que sur l'ensemble de la France (respectivement + 9,2 % et + 9,6 %) ⁽²⁾ avec de fortes disparités selon les zones et les biens. Ainsi dans les Bouches-du-Rhône, en 2010, la hausse du prix des maisons atteint 14 %, et même 17 % dans les villes très prisées comme Aix-en-Provence. Et si quelques baisses sont constatées dans certaines régions au premier trimestre 2011 par rapport au trimestre précédent, ce n'est pas le cas dans le Pays d'Aix. « A Aix-en-Provence, les prix restent à des niveaux élevés et l'offre est faible. Ce qui explique que la demande s'oriente désormais vers des logements situés en périphérie, dans le sud du Lubéron par exemple, où les prix de certains biens sont encore inférieurs à 4 000 € le m² » précise Jérôme Bakès, directeur de l'agence Meilleurtaux à Aix-en-Provence.

Du côté des taux de crédit immobilier, la hausse se poursuit également. Depuis le début de l'année, elle est de 0,50 point au total. « Les banques répercutent la hausse de l'OAT 10 ans – taux des emprunts d'Etat servant de référence aux banques pour fixer ceux des crédits immobiliers -, liée aux craintes de tensions inflationnistes et à la situation budgétaire des Etats » explique Gilles Borsotto, directeur régional Sud Est chez Meilleurtaux.

Dans ce contexte, un certain attentisme persiste sur le marché immobilier depuis le début de l'année 2011, alors même que, à 4,10 % en moyenne sur 20 ans, les taux restent bas comparé à ces cinq dernières années (5,20 % sur 20 ans fin 2008), et que des solutions existent pour permettre à ceux qui le souhaitent, de devenir propriétaires.

Faire jouer la concurrence

D'une banque à l'autre, les taux peuvent varier jusqu'à 0,40 point pour un même profil d'emprunteur, ce qui représente un surcoût de 10 000 € pour un crédit de 200 000 € sur 20 ans. Faire appel à un courtier permet au futur emprunteur de gagner du temps et d'élargir ses possibilités de financement en proposant son dossier à plusieurs banques, augmentant ainsi ses chances d'obtenir un taux plus compétitif tout en bénéficiant de l'accompagnement d'un expert.

« Si en 2008 et 2009, au pic de la crise financière, les banques avaient durci leurs critères d'octroi de crédit, en ce début d'année 2011, leur principale exigence est le respect des 33 % d'endettement par rapport au revenu mensuel. Avoir un apport est un atout supplémentaire, même si certaines acceptent de financer 100 % du montant de la transaction », précise Gilles Borsotto.

La délégation d'assurance : des économies à la clé

Depuis septembre 2010, la loi Lagarde accroît la possibilité de faire appel à une délégation d'assurance, permettant à nombre d'emprunteurs de diminuer jusqu'à 50 % leurs primes mensuelles, ce qui constitue une économie substantielle lorsque l'on sait que 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. Depuis le début de l'année, 30 % des dossiers de crédit traités par l'agence Meilleurtaux à Aix-en-Provence comprennent une délégation d'assurance.

(1) Source : meilleuragents.com

(2) Source : Notaires

Le PTZ+, un moyen d'annuler l'effet de la hausse des taux

Disponible depuis le 1^{er} janvier 2011, le PTZ+, nouveau prêt à taux zéro, désormais accordé sans condition de ressources – son montant dépend de la zone d'achat du bien, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, mais surtout de sa performance énergétique – est aujourd'hui un « coup de pouce » non négligeable pour les primo-accédants, permettant de compenser, dans certains cas, la hausse des taux.

« Chez Meilleurtaux, dans la région PACA, 40 % des dossiers de crédit au premier trimestre 2011 incluent un PTZ+, contre 20 % en moyenne en 2010 avec l'ancienne version du PTZ », précise Gilles Borsotto.

	Ancien performant A,B,C ou D	Ancien performant E ou F	Ancien non performant G	Neuf non BBC	Neuf BBC
Montant de PTZ+ pour un bien à 250 000 €	37 200 €	18 600 €	9 300 €	51 480 €	81 900 €

Exemple d'un couple avec 2 enfants, primo accédant, ayant des revenus de 60 000 € annuels, achetant à Aix-en-Provence un bien neuf BBC à 250 000 €.

	Mai 2010	Mai 2011
Taux sur 20 ans*	3,60 %	4,10 %
Capacité d'emprunt pour 1 000 € de mensualité **	163 000 €	156 350 €
Montant de PTZ+	0 €	81 900 €
Déductibilité des intérêts d'emprunt	9 950 €	0 €
Apport personnel	50 000 €	50 000 €
Budget total	222 950 €	288 250 €

* taux excellent, hors assurance

** avec assurance : 0,34 %

Outre le PTZ+, d'autres combinaisons sont possibles en fonction des profils des emprunteurs et de leurs projets : le prêt 1 % logement peut être proposé aux salariés de certaines entreprises de plus de 20 employés ; en cas de travaux d'amélioration énergétique, l'éco-prêt à taux zéro peut financer jusqu'à 30 000 € du montant de la facture...

« Assurance de prêt, prêts aidés, taux fixe ou taux révisable... : le crédit immobilier est aujourd'hui un tout, plutôt complexe, dont le coût ne dépend pas uniquement du taux proposé par la banque. Faire appel à un courtier permet de bénéficier de toute l'expertise nécessaire pour finaliser son projet immobilier au moindre coût, en utilisant tous les leviers disponibles », conclut Gilles Borsotto.

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 140 agences à Paris et en région

Meilleurtaux Aix-en-Provence : 3, avenue des belges 13100 Aix en Provence

Retrouvez Meilleurtaux au Salon de l'Immobilier du Pays d'Aix, du 20 au 22 mai, Parc Jourdan, Stand C8

Contact presse

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

Gilles Borsotto
Tél. : 04 68 37 45 20 / 06 62 06 37 57
gborsotto@meilleurtaux.com

www.meilleurtaux.com

twitter.com/meilleurtauxcom