

L'OBSERVATOIRE DES CREDITS IMMOBILIERS

- **3 ème édition au 13 février 2007** -

Meilleurtaux, leader du courtage en crédits immobiliers sur Internet, a lancé le 25 Septembre 2006, la 1^{ère} édition de son Observatoire des Crédits Immobiliers.

Cette étude dresse une analyse nationale et régionale de tout ce qui bouge sur le marché de l'immobilier : évolution des taux d'intérêt, proportion taux fixe / taux révisable, évolution de la répartition des durées d'emprunt, analyse des produits lancés par les banques, situation du marché des prêts immobiliers, prévisions sur les mois à venir... afin d'apporter aux particuliers des points de repère efficaces pour les aider dans leurs projets immobiliers.

Le marché du prêt immobilier a progressé d'environ 15 % en 2006, ce qui constitue une excellente performance. On peut estimer qu'environ 2/3 de cette augmentation proviennent de la hausse des prix de l'immobilier et 1/3 du nombre de transactions. Pour l'année 2007, les prévisions s'avèrent plus difficiles. Il est presque certain que l'environnement des taux d'intérêt continuera de favoriser les acquisitions. Toutefois, le nombre de transactions pourrait se stabiliser et les prix augmenter de manière modeste (3 à 4 %). Les premiers chiffres de janvier 2007 et février 2007 semblent montrer que la demande reste forte : même s'ils sont plus exigeants, les acheteurs restent intéressés par l'achat dès que l'ajustement de prix par rapport aux anticipations des vendeurs est réalisé.

Certains biens, dont le prix a été évalué de manière adéquate, sont vendus en 48 heures. D'autres biens, pour lesquels les vendeurs continuent de demander des augmentations de prix importantes, ne trouvent pas preneurs. Les acheteurs n'anticipent plus de hausse significative et sont plus regardants sur le prix : ils préfèrent retarder leur projet plutôt que de risquer de payer trop cher.

Les taux d'intérêt des marchés financiers se stabilisent à un niveau plus élevé :

L'année 2007 est marquée par la poursuite de la remontée des taux à long terme des marchés financiers (OAT 10 ans). Depuis son niveau de 3,70 % en début décembre 2006, l'OAT 10 ans se stabilise depuis mi-janvier 2007 à environ 4,10 %.

L'OAT 10 ans a sans doute réalisé l'essentiel de son augmentation prévue pour 2007 dans son ensemble et devrait maintenant rester globalement inchangée pour les prochains mois. Les marchés financiers ont déjà pris en compte la prochaine augmentation du taux d'intervention de la BCE prévue début mars 2007 (pour passer de 3,50 % à 3,75 %, en hausse de 1,75 point depuis la fin de l'année 2005). Les dernières remarques de Jean-Claude Trichet, président de la BCE, laissent probablement anticiper une nouvelle hausse d'ici la fin de l'année 2007.

Les marchés financiers sont rassurés par les politiques monétaires restrictives adoptées aux Etats-Unis comme en Europe. Les très importantes liquidités disponibles sont ainsi placées sur les marchés obligataires, ce qui maintient les taux d'intérêt à long terme bas.

L'aplatissement complet de la courbe des taux en Europe, apparue depuis le 15 septembre 2006 (le taux d'intérêt à 1 an se situait alors à 3,76 % et le taux d'intérêt à 10 ans à 3,78 %), ne serait plus le signal d'une récession économique à venir comme ce fut le cas dans le passé, mais la confirmation que les taux à long terme resteront durablement à un niveau très bas, compte tenu de la forte demande des marchés obligataires.

Compte tenu de la très forte concurrence entre les banques, qui les incite à conquérir activement de nouveaux clients, la hausse des taux d'intérêt des marchés financiers depuis septembre 2006 n'a été que très partiellement répercutée sur les taux des crédits immobiliers. Au total sur les 5 derniers mois, les taux des prêts immobiliers n'ont augmenté que de 0,10 % : le taux fixe à 15 ans pour un excellent dossier est passé entre septembre 2006 à février 2007 de 3,70 % à 3,80 %, alors que l'OAT 10 ans a progressé de 0,35 point.

On notera qu'il en est de même aux Etats-Unis : sur une plus longue période, de juin 2004 à février 2006, le taux d'un prêt à 30 ans à taux fixe est resté stable (aux environs de 6,30 %) alors que les taux d'intérêt à court terme augmentaient de 4,25 points.

Des taux d'emprunt à un niveau très favorable aux emprunteurs :

Si l'on prend en compte le niveau d'inflation et l'augmentation prévisible des revenus, il est incontestable que les taux d'emprunt restent exceptionnellement favorables aux emprunteurs.

Sur le mois de février 2007, on observe le mouvement de remontée des taux pratiqués. Sur 66 grilles tarifaires analysées, 86 % augmentent leur taux d'intérêt en moyenne de 0,13 point, 6 gardent leur taux inchangé et 3 baissent leur taux d'intérêt.

On rappellera que chaque banque adopte sa propre politique tarifaire. Certaines banques ont une politique de campagne et affichent des taux extrêmement favorables uniquement pendant certaines périodes de l'année (cette politique est encore renforcée pendant les périodes de salon) ; d'autres banques agissent sur le plus long terme, par période de quelques mois, et deviendront ensuite moins compétitives. Enfin, certaines banques moins généralistes adopteront une politique tarifaire agressive sur des segments ciblés de clientèle.

La hausse des taux d'intérêt depuis le début de l'année 2006 s'avère dorénavant significative, de 3,30 % en début d'année 2006 (après être descendu jusqu'à 3,05 % en octobre 2005). Le taux fixe à 15 ans pour un excellent dossier atteint actuellement 3,80 %. Cette hausse s'est traduite par une augmentation des mensualités de 25 € (de 735 € à 760 €, soit 3,30 % de hausse) pour un prêt de 100 000 € sur 15 ans, et de 24 € (de 609 € à 633 €, soit 3,80 % de hausse) pour un prêt de 100 000 € sur 20 ans.

Des prévisions sur les taux à long terme qui restent favorables :

Tous les spécialistes des marchés financiers s'accordent pour prévoir une stabilisation des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année 2007 (et même en 2008). Il ne s'agit que de prévisions et des accidents sont toujours possibles ; toutefois, les marchés financiers ont une grande confiance dans les politiques monétaires des banques centrales, la mondialisation des économies apporte un flux considérable de liquidités et les marchés boursiers, malgré des performances excellentes depuis 3 ans, continuent d'être perçus comme risqués.

On peut souligner que l'Office du budget américain prévoit pour les trois prochaines années des taux à long terme à 4 %, soit une faible augmentation de 0,20 point par rapport à leur niveau actuel de 3,80 %.

Des situations régionales contrastées :

Le marché des prêts immobiliers est constitué de multiples marchés locaux où prévalent certains acteurs régionaux. Dans toutes les régions, le Crédit Agricole constitue un acteur essentiel et souvent prédominant. Le Crédit Agricole peut être distancé par le Crédit Mutuel dans l'Est ou en Bretagne, il est souvent approché par la Caisse d'Épargne et parfois par les Banques Populaires.

C'est la situation locale qui détermine le niveau des taux pratiqués. La concurrence s'avère souvent la plus rude dans les régions en fort développement ou lorsque deux acteurs souhaitent préserver leurs parts de marché.

De manière générale, on observe ainsi une différence d'environ 0,15 point entre les régions les plus compétitives (Toulouse, Marseille, Avignon, Bayonne et certaines zones de la région parisienne) et les régions les moins compétitives (Lille ou Lyon par exemple). La concurrence joue également un rôle dans le différentiel de taux d'intérêt pratiqués entre les durées. Dans certaines régions où la concurrence est moins vive (Lille), le taux d'intérêt proposé pour le prêt à 30 ans est élevé, se situant à 4,40 %. Dans d'autres régions où la concurrence est plus vive, le taux proposé est beaucoup plus faible (jusqu'à 4,15 % à Avignon).

La part des jeunes :

L'une des évolutions les plus remarquables dans la typologie des emprunteurs est constituée par l'arrivée des jeunes dans deux tranches d'âge :

- Les jeunes de 20 à 25 ans, qui étaient inexistantes en 2002, représentent actuellement 8,5 % des emprunteurs. Ils sont incités par les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété (prêt à taux zéro) et par une politique extrêmement dynamique des banques à leur égard. En terme d'analyse de crédit, les banques acceptent des projets sans apport et n'exigent plus d'ancienneté professionnelle pour accorder un prêt. Les banques profitent, grâce à une clientèle jeune au profil évolutif, d'opportunités multiples d'équipement en produits bancaires et d'épargne. Dans de nombreux cas, les jeunes ne passent plus par l'étape locataire et deviennent directement propriétaire ;
- Les jeunes de 26 ans à 30 ans, qui ne représentaient que 10,6 % des prêts en 2002, représentent actuellement presque 25 % des dossiers. Là encore, l'attrait pour la propriété reste très fort, les banques ont assoupli leurs critères de crédit et sont particulièrement intéressées par cette cible de clientèle.

L'allongement des durées se poursuit :

Le mouvement d'allongement des durées de prêt se poursuit de manière continue. Le prêt à 15 ans qui constituait la norme en 2002 est aujourd'hui l'exception : il est passé de 36,3 % des prêts à 14 % environ. Il est remplacé par le prêt à 25 ans qui devient la durée favorite des Français, avec près de 32 % de part de marché.

L'allongement de la durée des prêts permet aux emprunteurs de faire face à l'augmentation très importante des prix de l'immobilier. Ainsi l'allongement de durée de 15 à 25 ans permet d'augmenter la capacité d'emprunt de 45 000 € (de 132 000 € à 177 000 €), soit 35 % de plus pour une mensualité identique de 1 000 €

Les banques françaises s'y adaptent et ont lancé une offre de prêt sur 30 ans à taux fixe. Depuis 3 mois, plus de 6 banques nationales ou régionales proposent cette nouvelle offre.

Le prêt à 30 ans constitue un outil de conquête particulièrement efficace sur la cible des jeunes emprunteurs et bénéficie ainsi parfois de conditions particulièrement privilégiées. Nous avons ainsi pu identifier des prêts à 30 ans à seulement 4,15 % de taux nominal. De manière générale, le taux d'un prêt à 30 ans se situe à environ 0,25 ou 0,30 point au dessus d'un prêt à 25 ans.

Certaines banques de dépôt avec des parts de marché importantes étudient d'ores et déjà un prêt à 40 ans qu'elles envisagent de proposer en fin d'année 2007 ou début d'année 2008.

Le prêt à 50 ans, un positionnement qui reste à trouver :

Le prêt à 50 ans fait l'objet d'une attention toute particulière car il s'inscrit dans une logique d'allongement des durées à laquelle tous les particuliers sont sensibles. Les particuliers s'inquiètent d'un prêt souscrit à 25 ans et qui durera toute la vie !

Si la logique financière d'un prêt à 50 ans ne peut pas être écartée *a priori* : à taux d'intérêt égal, il permettrait d'emprunter 19 % de plus qu'un prêt à 30 ans, soit 35 200 € de plus pour 1 000 € de mensualités. Mais sa mise en place soulève actuellement deux difficultés importantes :

- le taux d'intérêt réellement proposé est nettement plus élevé que pour un prêt à 30 ans : 0,90 point de plus, soit 5,20 % en révisable contre 4,30 % environ à taux fixe ;
- le taux d'intérêt proposé est un taux révisable, qui entraînera certainement des taux d'intérêt élevés dans l'avenir (sans doute 5,50 % dans les deux prochaines années).

Compte tenu de ces deux paramètres, le coût total très élevé du prêt à 50 ans peut difficilement se justifier. Pour un emprunt de 100 000 €, le coût total de prêt s'élève à 310 000 € (estimés sur la base du taux d'intérêt actuel), contre 136 000 € pour un prêt sur 30 ans et 104 000 € pour un prêt sur 25 ans.

Le particulier aura, en règle générale, intérêt à choisir une solution de financement en taux fixe ou en taux mixte sur 30 ans. Il pourra alors profiter d'un taux d'intérêt bas fixé pendant les 5 ou 10 premières années du prêt tout en bénéficiant de l'allongement de la durée pour augmenter sa capacité d'endettement.

Le positionnement de cette offre de financement réside avant tout sur une analyse de crédit des dossiers différente de celle des banques françaises. Cette analyse ne prend pas réellement en compte la pérennité des revenus de l'emprunteur mais s'attache à deux éléments :

- L'endettement sur la première année de prêt en fonction des revenus perçus sur les trois derniers mois (incluant tous types de revenus) ;
- et l'importance de la garantie : si le montant de l'apport personnel est inférieur à 20 % (ce qui constitue la majorité des cas), une garantie additionnelle est demandée en complément de l'hypothèque (ou de l'IPPD) sur le bien financé. Il s'agira d'une caution personnelle des parents, de la famille ou d'autres personnes propriétaires d'un bien immobilier avec une marge hypothécaire d'au moins 20 %.

Ce type d'analyse de crédit, qui ne correspond pas aux usages bancaires en France, peut à ce titre aider certains particuliers à mener à bien leur projet.

Le rachat des prêts à taux révisable :

Certains emprunteurs ont été séduits par des formules de prêts à taux révisable incluant parfois des taux d'appels attractifs pendant la première année.

Certains emprunteurs ont ainsi pu souscrire des prêts à 25 ans, au taux fixé la première année de 3,30 % en début d'année 2006 (le taux de l'Euribor 1 an se situant alors à 2,80 % environ). Après un an, le taux d'intérêt utilisé pour le prêt s'élève à 5,20 %, l'Euribor 1 an étant passé de 2,87 % à 4 %, niveau auquel s'additionne une marge de 1,20 %. Les mensualités ont alors augmenté de 102 € par mois, passant de 783 € à 885 € (soit + 13 %), pour un prêt de 150 000 € sur 25 ans.

Cet exemple met en évidence :

- La prudence indispensable dans le choix d'un prêt à taux révisable : si ce choix s'est avéré extrêmement judicieux entre janvier 2000 et le début d'année 2003, il l'est beaucoup moins depuis le milieu de l'année 2003, date à laquelle les prêts à taux fixe sont descendu à 4 % environ ;
- Un mouvement qui s'annonce de rachat des prêts à taux révisable : ce mouvement s'est amorcé en début d'année 2006, avec l'annonce de la hausse des taux d'intérêt à court terme, et devrait se poursuivre dans les prochains mois. Le gain en terme de taux d'intérêt se situant à environ 1,2 point.

Annexes

Le rachat des prêts à taux fixe :

Au fur et à mesure du remboursement des prêts à taux fixe mis en place dans les années 2002 et 2003, la part des rachats de ces prêts baisse. Les durées restantes ne justifient plus le montant des indemnités de remboursement anticipé (3 % de l'encours restant dû ou 6 mois d'intérêts).

Le prêt à taux zéro continue de se développer :

Le prêt à taux zéro se répand de manière très rapide et l'élargissement des critères d'attribution contribue grandement à cette évolution. Certaines zones sensibles voient également augmenter le montant maximum autorisé du prêt à taux zéro.

Dans certaines agences conseils (Avignon, Marseille, etc.), la part des prêts à taux zéro peut dépasser 50 % des prêts, montrant ainsi que l'accession à la propriété reste un des objectifs patrimoniaux majeurs de tous les Français, y compris les plus jeunes et ceux aux revenus modestes. Il est à noter que les critères d'habitabilité peuvent constituer un obstacle à sa mise en place (ce que nous avons observé dans certaines parties de la région parisienne).

On ne peut s'empêcher de noter que pour favoriser l'accession à la propriété, il serait certainement plus efficace de réduire les frais de mutation en fonction des mêmes critères d'éligibilité que les prêts à taux zéro. Ceci réduirait de manière sensible les coûts administratifs de suivi des prêts à taux zéro et apporterait le même avantage financier aux bénéficiaires.

Des critères de crédit qui restent souples en raison de la concurrence bancaire :

Contrairement à ce qui a pu être annoncé, les banques n'ont pas durci leurs critères de crédit. La concurrence reste très vive et les banques sont contraintes de s'adapter à une nouvelle demande.

La part des achats sans apport, ou avec un apport limité aux frais de notaire, continue de croître. Il ne s'agit pas d'un manque de solvabilité des ménages mais d'une volonté de devenir propriétaire plus rapidement. Les critères d'acceptation varient en fonction des régions concernées. Dans la région de Toulouse par exemple, où l'on dénombre l'ouverture de plus de 30 agences bancaires en un an (15 agences CIC, 4 ou 5 Banques Populaires, 10 CRCA, 5 SG et 5 BNP Paribas), la concurrence est de plus en plus active et les critères d'acceptation restent souples.

Nous avons identifié un exemple de dossier pour lesquels une des périodes d'essai n'est pas terminée et dans lequel le couple emprunte 5,3 fois ses revenus annuels (180 000 € d'emprunt à 30 ans pour 34 000 € de revenus annuels) et avec un endettement de 38 %. La banque apprécie la situation globale du ménage, prend en compte la profession et la qualité du bien

acheté pour accepter ce dossier. De même, des dossiers d'intérimaires ou d'intermittents du spectacle peuvent être acceptés avec trois ans d'activité, tout en acceptant de prendre en compte les revenus des Assedic.

Rappelons que l'éventail des banques actives en immobilier est très large, depuis les banques « haut de gamme » qui limitent leur critères d'acceptation à des apports de 10 % ou 20 % et proposent de très bonnes conditions financières, aux banques généralistes qui visent tous les segments de marché et aux établissements spécialisés qui souvent font preuve d'une plus grande souplesse dans l'acceptation des dossiers en échange de conditions financières plus élevées.

L'achat en union libre

Si plus de 50 % des Français achètent en union libre, le risque lié à cette acquisition n'est pas encore bien perçu. En cas de difficultés dans le couple, ou en cas d'accident ou de décès, la solution juridique choisie aura une importance significative. De manière générale, deux points méritent d'être soulignés :

- Le PACS apporte une sécurité complémentaire en permettant de réduire les taxes sur les mutations ;
- Il est préférable de signer une convention d'indivision qui précise les droits de chacun et les parts respectives de propriété (notamment en fonction de l'apport financier).

Acheter ou louer, la demande reste très forte en faveur de l'acquisition :

Si la situation d'un marché dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande, force est de constater que la demande de logements reste extrêmement forte. Les acheteurs se font plus exigeants et le nombre de particuliers en simple recherche d'opportunités (achats coup de cœur) a fortement baissé. Pour autant, dès que le vendeur réduit ses prétentions même de manière relativement marginale, la demande redevient très présente.

L'analyse du choix entre l'achat et la location montre que la situation a évolué. Au niveau actuel des prix, il faut conserver une hypothèse de hausse des prix d'au moins 15 % à 20 % sur les 10 prochaines années pour que l'achat s'avère financièrement rentable. En dessous de cette hausse, qui reste probable mais qui n'est pas garantie, l'achat devient plus onéreux. Nous continuons d'identifier des projets d'achat immobilier pour lesquels les mensualités de crédit sont légèrement inférieures au loyer équivalent, mais ces projets deviennent progressivement plus rares.

On trouvera en annexe un cas concret réel d'achat à Colombes (92) utilisant les calculs du simulateur « Acheter ou Louer » du site Meilleurtaux. Il est possible de simuler tous les cas souhaités.

Au-delà des aspects financiers, les particuliers évoquent en permanence le plaisir d'être « chez soi », de décorer son propre intérieur et la sécurité qu'apporte le fait de se savoir propriétaire.

Les délégations d'assurance :

On rappellera que l'assurance représente plus de 20 % du coût total du prêt et constitue ainsi un élément essentiel de comparaison. Il est important que le particulier puisse choisir l'assurance qui lui convienne le mieux, en termes de couverture et de coût financier.

Les nouveautés des prêts immobiliers :

La principale nouveauté réside dans l'allongement de la durée des prêts. Entre décembre 2006 et février 2007, plus de 5 nouvelles banques ont sorti une offre de prêt fixe à 30 ans. Elle augmente la capacité d'endettement de 6 % : pour 1 000 € de mensualité, la capacité d'emprunt passe de 177 200 € à 188 400 €, soit une augmentation de 11 200 €. Certaines banques qui limitaient la durée de leurs prêts à 20 ans, ont adopté récemment le prêt à 25 ans.

Enfin, certaines banques prévoient de proposer des prêts à taux fixe à 40 ans, pour faciliter l'accession à la propriété des jeunes. Dans tous les cas, l'âge de fin de prêt est fixé à 75 ans, ce qui limitera la cible aux emprunteurs de moins de 35 ans.

A propos de la société Meilleurtaux – www.meilleurtaux.com

L'activité principale de la Société Meilleurtaux, constituée en 1999, consiste à conseiller les particuliers souhaitant contracter un crédit immobilier et à les mettre en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder le meilleur taux de crédit, en fonction des caractéristiques de leur projet. Le particulier peut avoir recours au service Meilleurtaux soit à partir du site Internet meilleurtaux.com et des plates-formes téléphoniques, soit au travers du réseau d'agences Meilleurtaux constitué à partir de 2001.

Code ISIN : FR 0010187096

CONTACTS

Meilleurtaux

Christophe Crémer
Tél : 01 41 97 99 10
chcremer@meilleurtaux.com

Relations média

HDL Communication
Bruno Lorthiois – Delphine Rouget
Tél. : 01 58 65 00 78
drouget@hdlcom.com