

LES TABLEAUX DE L'OBSERVATOIRE
DU CREDIT IMMOBILIER

9^e édition

Paris, le 16 juin 2009

Meilleurtaux.com, courtier en crédits immobiliers sur Internet, a lancé depuis le 25 septembre 2006, son Observatoire des Crédits Immobiliers. Chaque trimestre, Meilleurtaux.com dresse une analyse nationale des évolutions du marché de l'immobilier : taux d'intérêt, taux fixe / taux révisable, évolution de la répartition des durées d'emprunt, situation du marché des prêts immobiliers, prévisions sur les mois à venir... afin d'apporter des points de repère efficaces pour aider les particuliers dans leurs projets immobiliers.

Ces analyses reposent sur des sources d'informations qualifiées : 130 points de vente dans toute la France, plus de 250 conseillers financiers en agence et par téléphone qui dialoguent en permanence avec les particuliers et les professionnels de l'immobilier partenaires de Meilleurtaux.com. Ils collaborent au quotidien avec les banques françaises actives dans l'immobilier pour faire aboutir dans les meilleures conditions possibles les projets immobiliers des particuliers.

SOMMAIRE

- Page 3 : Indicateur des taux au 11 juin 2009
- Page 4 : Évolution détaillée des taux pratiqués
- Page 5 : Évolution des taux pratiqués depuis janvier 2007
- Page 6 : Évolution des taux pratiqués (synthèse)
- Page 7 : Taux des crédits immobiliers depuis 1991
- Page 8 : Prix de l'immobilier et pouvoir d'achat
- Page 9 : Taux des marchés financiers
- Page 10 : Graphique : Taux des marchés financiers
- Page 11 : Comparaison taux des marchés financiers et taux des crédits
- Page 12 : Écart des taux de crédit immobilier selon la durée
- Page 13 : Évolution des mensualités des prêts immobiliers
- Page 14 : Évolution des taux des prêts immobiliers en trente dates clés
- Page 15 : Analyse des durées de crédit et de la capacité d'emprunt
- Page 16 : Analyse de l'impact d'une hausse/baisse des taux
- Page 17 : Évolution des mensualités et de la capacité d'emprunt
- Page 18 : Capital restant dû selon durées de prêt (avec frais de notaire)
- Page 19 : Évolution de la durée des prêts immobiliers
- Page 20 : Évolution de l'âge moyen des emprunteurs
- Page 21 : Évolution de la part des prêts à taux zéro
- Page 22 : Répartition des prêts à taux fixe et à taux variable
- Page 23 : Taux fixe ou taux variable ?
- Page 24 : Acheter ou louer ?

INDICATEUR DES TAUX DE CRÉDIT AU 11 JUIN 2009

Les taux d'intérêt fixes ou variables sont en nette baisse. Le taux fixe à 25 ans est redescendu au-dessous du seuil psychologique de 5 % pour retrouver le niveau auquel il se situait en mai 2007. Les taux variables sont désormais nettement inférieurs aux taux fixes, en moyenne de 0,5 point pour les capés 1 et jusqu'à 1 point pour les non capés.

Date		10 ans fixe	10 ans révisable Capé 1	15 ans fixe	15 ans révisable Capé 1	20 ans fixe	20 ans révisable Capé 1	25 ans fixe	25 ans révisable Capé 1	30 ans fixe	30 ans révisable Capé 1
11 juin 2009	Excellent	3,65%	3,15%	3,90%	3,40%	4,15%	3,50%	4,25%	3,70%	4,65%	4,00%
	très bon	3,70%	3,30%	4,00%	3,45%	4,25%	3,60%	4,30%	3,80%	4,80%	4,15%
	Bon	3,85%	3,40%	4,10%	3,55%	4,35%	3,75%	4,45%	4,00%	4,90%	4,35%

Date		10 ans fixe	10 ans révisable Capé 1	15 ans fixe	15 ans révisable Capé 1	20 ans fixe	20 ans révisable Capé 1	25 ans fixe	25 ans révisable Capé 1	30 ans fixe	30 ans révisable Capé 1
11 mars 2009	Excellent	4,00%	3,80%	4,35%	4,05%	4,50%	4,20%	4,60%	4,35%	5,00%	4,55%
	très bon	4,05%	3,90%	4,40%	4,10%	4,55%	4,30%	4,70%	4,40%	5,10%	4,60%
	Bon	4,20%	4,00%	4,50%	4,20%	4,65%	4,40%	4,75%	4,50%	5,25%	4,70%

Source : Meilleurtaux.com

ÉVOLUTION DÉTAILLÉE DES TAUX IMMOBILIERS PRATIQUÉS

En 2009, le mouvement de baisse des taux de crédit s'est accentué. En janvier, 93 % des banques partenaires de Meilleurtaux.com* ont baissé leur taux et elles sont encore 60 % à poursuivre le mouvement en juin. Résultat : entre octobre 2008 et mars 2009, les taux de crédit ont baissé de près d'un point.

Evolution mai à juin 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	6	10%	0,55%	0,05%	0,18%
Banques qui gardent leurs taux stables	18	30%			
Banques qui baissent leur taux	36	60%	-0,30%	-0,05%	0,14%
Total	60				

Evolution avril à mai 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	14	23%	0,15%	0,05%	0,11%
Banques qui gardent leurs taux stables	6	10%			
Banques qui baissent leur taux	40	67%	-1,40%	-0,05%	0,22%
Total	60				

Evolution mars à avril 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	1	2%	0,10%	0,00%	0,05%
Banques qui gardent leurs taux stables	3	5%			
Banques qui baissent leur taux	56	93%	-0,90%	-0,05%	0,19%
Total	60				

Evolution février à mars 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	1	2%	0,10%		0,05%
Banques qui gardent leurs taux stables	24	40%			
Banques qui baissent leur taux	35	58%	-0,40%	-0,05%	0,17%
Total	60				

Evolution janvier à février 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	2	3%	0,20%	0,10%	0,15%
Banques qui gardent leurs taux stables	15	25%			
Banques qui baissent leur taux	43	72%	-0,50%	-0,05%	0,20%
Total	60				

Evolution décembre 2008 à janvier 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	1	2%	0,25%	0,25%	0,25 %
Banques qui gardent leurs taux stables	3	5%			
Banques qui baissent leur taux	56	93%	-0,45%	-0,05%	0,28%
Total	60				

* Source : Meilleurtaux.com, sur la base des grilles tarifaires des 60 banques ou directions régionales interrogées

ÉVOLUTION DES TAUX DES PRÊTS IMMOBILIERS DEPUIS 2007

Après une année 2008 globalement marquée par des taux d'intérêt orientés à la hausse, la tendance s'est inversée depuis le mois de novembre 2008, sous l'effet notamment de la baisse des taux de court terme et de long terme des marchés financiers. Au total, depuis l'automne 2008, les taux de crédit immobilier ont baissé d'un point en moyenne pour retrouver leur niveau de mai 2007 et de mai 2004, faisant augmenter sensiblement la capacité d'emprunt des ménages. Toutefois, ce mouvement devrait se stabiliser au second semestre 2009 et le taux de crédit sur 25 ans ne devrait pas descendre en dessous des 4 %.

Mois	Taux d'un prêt immobilier 25 ans	Evolution	Variation du mois (taux)	Variation cumulée / janvier 2007	Variation cumulée / janvier 2008
janvier-07	3,90%				
février-07	3,95%	Hausse	0,05%	0,05%	
mars-07	3,95%	Hausse	0,00%	0,05%	
avril-07	4,00%	Hausse	0,05%	0,10%	
mai-07	4,05%	Hausse	0,05%	0,15%	
juin-07	4,15%	Hausse	0,10%	0,25%	
juillet-07	4,45%	Hausse	0,30%	0,55%	
août-07	4,55%	Hausse	0,10%	0,65%	
septembre-07	4,65%	Hausse	0,10%	0,75%	
octobre-07	4,70%	Hausse	0,05%	0,80%	
novembre-07	4,70%	Stable	0,00%	0,80%	
décembre-07	4,80%	Hausse	0,10%	0,90%	
janvier-08	4,90%	Hausse	0,10%	1,00%	0,00%
février-08	4,80%	Baisse	-0,10%	0,90%	-0,10%
mars-08	4,70%	Baisse	-0,10%	0,80%	-0,20%
avril-08	4,70%	Stable	0,00%	0,80%	-0,20%
mai-08	4,75%	Hausse	0,10%	0,90%	-0,10%
juin-08	4,85%	Hausse	0,05%	0,95%	-0,05%
juillet-08	5,05%	Hausse	0,20%	1,15%	0,15%
août-08	5,20%	Hausse	0,15%	1,30%	0,30%
septembre-08	5,10%	Baisse	-0,10%	1,20%	0,20%
octobre-08	5,25%	Hausse	0,15%	1,35%	0,35%
novembre-08	5,20%	Baisse	-0,05%	1,30%	0,30%
décembre-08	5,10%	Baisse	-0,10%	1,20%	0,20%
janvier-09	4,75%	Baisse	-0,35%	0,85%	-0,15%
février-09	4,70%	Baisse	-0,05%	0,80%	-0,20%
mars-09	4,60%	Baisse	-0,10%	0,70%	-0,30%
avril-09	4,40%	Baisse	-0,20%	0,50%	-0,50%
mai-09	4,25%	Baisse	-0,15%	0,35%	-0,65%
juin-09	4,25%	Stable	0,00%	0,35%	-0,65%

Source : Meilleurtaux.com

ÉVOLUTION DES TAUX DES PRÊTS IMMOBILIERS (SYNTHESE)

Périodes	Banques montant leur taux	Banques gardant leurs taux stables	Banques baissant leur taux	Total	% hausse	% baisse	% stable	Moyenne des hausses	Moyenne des baisses	Date	taux à 15 ans	Taux à 20 ans	Taux à 25 ans	Taux à 30 ans
Variation Janvier à Février 2007	57	6	3	66	86%	5%	9%	0,13%	0,07%	9-févr.-07	3,75%	3,85%	3,95%	4,05%
Variation Février à Mars 2007	29	23	8	60	48%	13%	38%	0,10%	0,05%	13-mars-07	3,80%	3,90%	3,95%	4,10%
Variation Mars à avril 2007	18	18	24	60	30%	40%	30%	0,10%	0,09%	10-avr.-07	3,85%	3,95%	4,00%	4,15%
Variation Avril à Mai 2007	50	8	2	60	83%	3%	13%	0,14%	0,10%	7-mai-07	3,90%	3,95%	4,05%	4,20%
Variation Mai à Juin 2007	55	4	1	60	92%	2%	7%	0,14%	0,15%	8-juin-07	4,00%	4,05%	4,15%	4,30%
Variation Juin à Juillet 2007	58	1	1	60	97%	2%	2%	0,23%	0,20%	5-juil.-07	4,20%	4,35%	4,45%	4,65%
Variation Juillet à Août 2007	43	16	1	60	72%	27%	2%	0,14%	0,02%	7-août-07	4,35%	4,45%	4,55%	4,75%
Variation Août à Septembre 2007	17	24	19	60	28%	32%	40%	0,16%	0,13%	10-sept.-07	4,45%	4,55%	4,65%	4,80%
Variation Septembre à Octobre 2007	24	22	14	60	40%	23%	37%	0,16%	0,11%	8-oct.-07	4,55%	4,60%	4,70%	4,85%
Variation Octobre à Novembre 2007	27	20	13	60	45%	33%	22%	0,09%	0,11%	9-nov.-07	4,55%	4,60%	4,70%	4,90%
Variation Novembre à Décembre 2007	17	26	17	60	28%	28%	43%	0,08%	0,08%	12-déc.-07	4,60%	4,70%	4,80%	5,05%
Variation Décembre 2007 à Janvier 2008	47	12	1	60	78%	2%	20%	0,10%	0,05%	7-janv.-08	4,70%	4,80%	4,90%	5,15%
Variation Janvier à Février 2008	10	19	31	60	17%	52%	32%	0,09%	0,10%	7-févr.-08	4,60%	4,70%	4,80%	5,00%
Variation Février à Mars 2008	7	20	33	60	12%	55%	33%	0,10%	0,11%	7-mars-08	4,50%	4,60%	4,70%	5,00%
Variation Mars à avril 2008	7	37	16	60	12%	27%	62%	0,12%	0,09%	8-avr.-08	4,50%	4,60%	4,70%	5,05%
Variation Avril à Mai 2008	39	16	5	60	65%	8%	27%	0,18%	0,12%	14-mai-08	4,60%	4,70%	4,80%	5,15%
Variation Mai à Juin 2008	47	8	5	60	78%	8%	13%	0,09%	0,14%	6-juin-08	4,65%	4,75%	4,85%	5,20%
Variation Juin à Juillet 2008	58	2	0	60	97%	3%	0%	0,26%	0,00%	9-juil.-08	4,80%	4,90%	5,05%	5,35%
Variation Juillet à Août 2008	48	11	1	60	80%	2%	18%	0,16%	0,05%	6-août-08	4,95%	5,05%	5,20%	5,50%
Variation Août à Septembre 2008	3	21	36	60	5%	60%	35%	0,18%	0,15%	9-sept.-08	4,95%	5,00%	5,10%	5,40%
Variation Septembre à Octobre 2008	42	14	4	60	70%	7%	23%	0,24%	0,08%	6-oct.-08	5,05%	5,15%	5,25%	5,45%
Variation Octobre à Novembre 2008	15	16	29	60	25%	48%	27%	0,14%	0,18%	14-nov.-08	5,00%	5,05%	5,20%	5,40%
Variation Novembre à Décembre 2008	0	9	51	60	0%	85%	15%	0,00%	0,18%	10-déc.-08	4,85%	4,95%	5,10%	5,40%
Variation Décembre 2008 à Janvier 2009	1	3	56	60	2%	93%	5%	0,25%	0,28%	20-janv.-09	4,55%	4,60%	4,75%	5,15%
Variation Janvier à Février 2009	2	15	43	60	3%	25%	72%	0,15%	0,20%	10-févr.-09	4,40%	4,55%	4,70%	5,05%
Variation Février à Mars 2009	1	24	35	60	2%	58%	40%	0,05%	0,17%	11-mars-09	4,35%	4,50%	4,60%	5,00%
Variation Mars à Avril 2009	1	3	56	60	2%	93%	5%	0,05%	0,19%	20-avr.-09	4,15%	4,30%	4,40%	4,90%
Variation Avril à Mai 2009	14	6	40	60	23%	67%	10%	0,11%	0,22%	18-mai-09	3,95%	4,15%	4,25%	4,80%
Variation Mai à Juin 2009	6	18	36	60	10%	60%	30%	0,18%	0,14%	11-juin-09	3,90%	4,15%	4,25%	4,65%

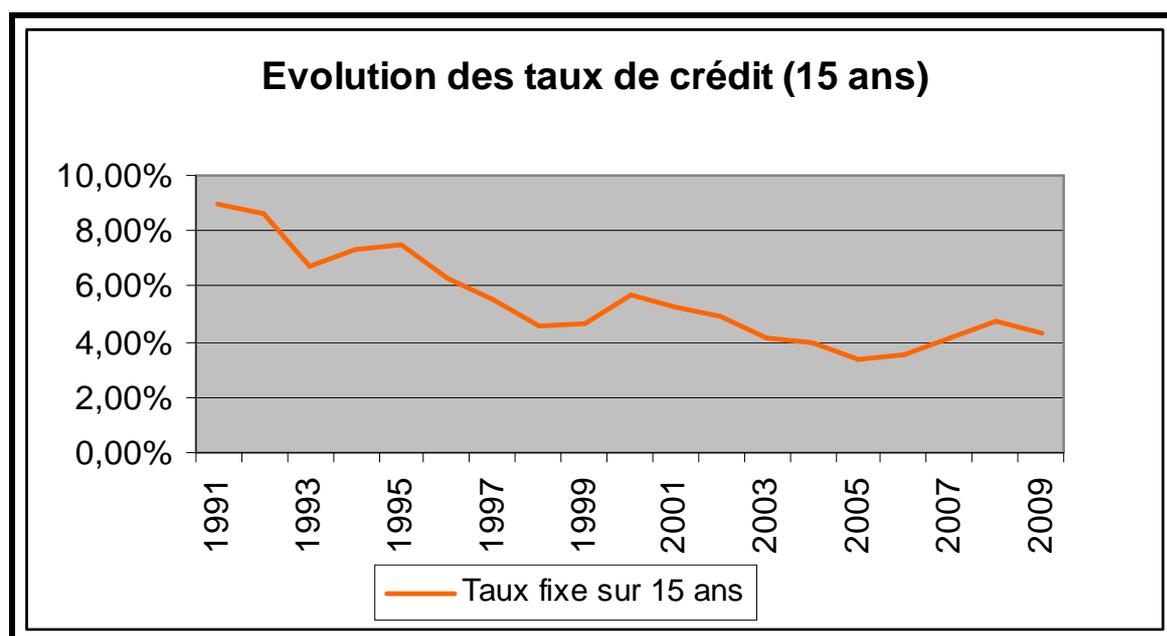
Source : Meilleurtaux.com

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS DEPUIS 1991

Sur une longue période, les taux des prêts immobiliers reviennent progressivement à leur niveau de début d'année 2004. Le marché a connu un cycle de taux d'intérêt bas d'environ 5 ans (de 2003 au milieu d'année 2007) qui s'est achevé en juin 2007 avec des taux pratiqués sur 15 ans qui ont dépassé le seuil de 4 % pour atteindre plus de 5 % en octobre 2008. Toutefois, depuis la fin de l'année 2008, les taux sont repartis à la baisse (- 1 point en moyenne entre octobre 2008 et juin 2009).

Année	Taux 15 ans Moyenne annuelle	Variation par rapport à 2007	Variation / année précédente
1991	9,00%	4,90%	
1992	8,60%	4,50%	-0,40%
1993	6,70%	2,60%	-1,90%
1994	7,30%	3,20%	0,60%
1995	7,50%	3,40%	0,20%
1996	6,30%	2,20%	-1,20%
1997	5,55%	1,45%	-0,75%
1998	4,60%	0,50%	-0,95%
1999	4,65%	0,55%	0,05%
2000	5,65%	1,55%	1,00%
2001	5,30%	1,20%	-0,35%
2002	4,95%	0,85%	-0,35%
2003	4,15%	0,05%	-0,80%
2004	4,00%	-0,10%	-0,15%
2005	3,40%	-0,70%	-0,60%
2006	3,55%	-0,55%	0,15%
2007	4,10%	0,00%	0,55%
2008	4,71%	0,61%	0,61%
2009 (prév.)	4,10%	0,00%	-0,61%

Taux observés pour un très bon dossier à 15 ans (taux fixe hors assurance)



Source : Meilleurtaux.com

PRIX DE L'IMMOBILIER ET POUVOIR D'ACHAT

Malgré la récente baisse des prix, sur le long terme - entre 2000 et 2009 - les prix de l'immobilier ont progressé de plus de 80 %, réduisant la capacité d'achat d'un particulier, pour des mensualités de 1 000 euros, de 79 m² à 62 m². Toutefois, en 2009, pour la première fois depuis 2007 et sous l'effet de la baisse des prix (- 10 % sur un an selon la FNAIM), la capacité d'emprunt des particuliers devrait augmenter de 6,6 %. L'importante baisse des taux d'intérêt depuis la fin 2008 (- 1 point depuis octobre 2008) contribue également à améliorer le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Année	Prix de l'immobilier (m ²)	Taux d'intérêt moyen (25 ans)	Capacité d'emprunt	Nombre de m ²	Variation depuis 2000
2000	1 530 €	6,05%	127 866 €	79	0%
2001	1 645 €	5,70%	135 444 €	78	-1%
2002	1 843 €	5,35%	143 596 €	74	-7%
2003	2 150 €	4,55%	159 189 €	70	-11%
2004	2 532 €	4,40%	165 652 €	62	-22%
2005	2 805 €	3,75%	181 507 €	61	-23%
2006	3 001 €	3,90%	183 259 €	58	-27%
2007	3 102 €	4,45%	177 491 €	54	-32%
2008	3 076 €	4,94%	171 150 €	52	-33%
2009 (prév.)	2 768 €	4,30%	182 457 €	62	-21%

Source : Meilleurtaux.com. La capacité d'emprunt est calculée sur une durée d'emprunt de 25 ans.

Année	Prix de l'immobilier (m ²)	Augmentation des prix	Augmentation Cumulée depuis 2000	Variation capacité d'emprunt
2000	1 530 €			
2001	1 645 €	7,5%	7,5%	5,9%
2002	1 843 €	12,0%	20,5%	6,0%
2003	2 150 €	16,7%	40,5%	10,9%
2004	2 532 €	17,8%	65,5%	4,1%
2005	2 805 €	10,8%	83,3%	9,6%
2006	3 001 €	7,0%	96,2%	1,0%
2007	3 102 €	3,3%	102,7%	-3,1%
2008	3 076 €	-0,8%	101,1%	-3,6%
2009 (prév.)	2 768 €	-10,0%	81,0%	6,6%

Source : FNAIM

TAUX DES MARCHÉS FINANCIERS

Après avoir atteint des records historiques fin 2008 (5,39 % le 08/10/08 pour l'Euribor 3 mois (5,53 % pour l'Euribor 1 an le 02/10/08), les taux à court terme des marchés financiers sont actuellement en forte chute sous l'effet de la baisse des tensions inflationnistes et les diminutions successives du principal taux directeur de la Banque centrale européenne (BCE). Ils atteignent actuellement des planchers historiques. C'est une bonne nouvelle pour les emprunteurs, ces taux étant utilisés comme référence pour fixer les taux variables des prêts immobiliers qui deviennent, de fait, plus attractifs.

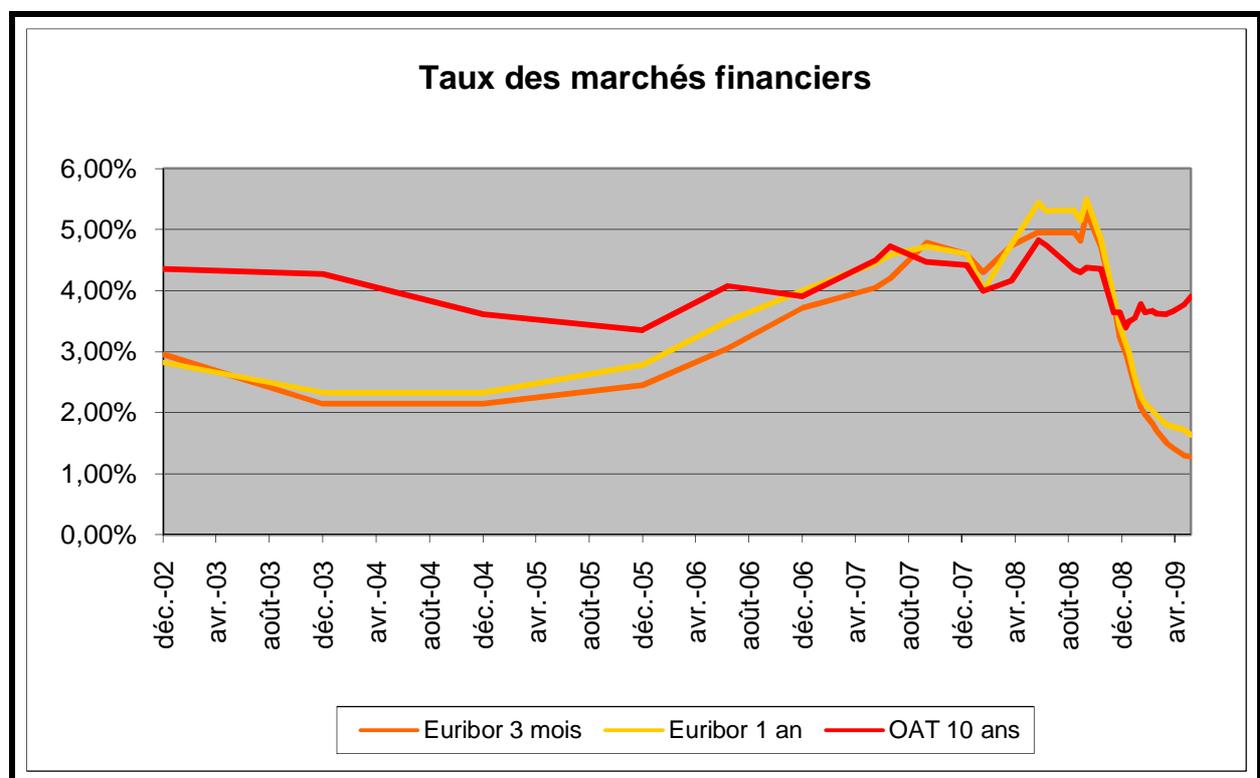
Date	Euribor 3 mois	Euribor 1 an	OAT 10 ans
21/12/2002	2,95%	2,82%	4,35%
21/12/2003	2,14%	2,33%	4,27%
21/12/2004	2,15%	2,32%	3,61%
20/12/2005	2,45%	2,78%	3,35%
03/07/2006	3,05%	3,50%	4,08%
22/12/2006	3,72%	4,00%	3,91%
06/06/2007	4,05%	4,45%	4,50%
09/07/2007	4,20%	4,58%	4,73%
01/10/2007	4,79%	4,72%	4,47%
31/12/2007	4,60%	4,60%	4,42%
07/02/2008	4,30%	4,00%	3,99%
11/04/2008	4,74%	4,75%	4,16%
13/06/2008	4,96%	5,44%	4,83%
30/06/2008	4,95%	5,30%	4,74%
17/09/2008	4,82%	5,15%	4,30%
01/09/2008	4,96%	5,32%	4,35%
01/10/2008	5,29%	5,50%	4,38%
03/11/2008	4,73%	4,84%	4,36%
01/12/2008	3,81%	3,92%	3,64%
15/12/2008	3,24%	3,43%	3,64%
29/12/2008	2,97%	3,13%	3,39%
05/01/2009	2,82%	3,00%	3,49%
19/01/2009	2,41%	2,57%	3,55%
02/02/2009	2,08%	2,26%	3,78%
12/02/2009	1,96%	2,15%	3,64%
27/02/2009	1,83%	2,03%	3,67%
10/03/2009	1,70%	1,95%	3,62%
01/04/2009	1,50%	1,80%	3,61%
15/04/2009	1,42%	1,77%	3,66%
11/05/2009	1,30%	1,72%	3,77%
27/05/2009	1,27%	1,63%	3,90%
10/06/2009	1,28%	1,67%	4%

Source : Meilleurtaux.com

Variations annuelles	Taux 3 mois	Taux 1 an	Taux 10 ans
Baisse 2003	-0,81%	-0,49%	-0,08%
Hausse 2004	0,01%	-0,01%	-0,66%
hausse 2005	0,30%	0,46%	-0,26%
Hausse 2006	1,27%	1,22%	0,56%
hausse 2007	0,88%	0,60%	0,51%
Baisse 2008	-1,63%	-1,47%	-1,03%
baisse 2009	-1,69%	-1,46%	0,61%
Cumul 2005 à 2009	-0,87%	-0,65%	0,39%

GRAPHIQUE : TAUX DES MARCHÉS FINANCIERS

Depuis la fin 2007 et jusqu'au début du mois de décembre 2008, nous étions dans une situation exceptionnelle « d'inversion de la courbe des taux » où les taux de court terme (qui permettent de fixer les taux variables) étaient supérieurs à ceux de long terme (OAT 10 ans, taux de référence des prêts à taux fixe). Mi-septembre 2008 par exemple, l'Euribor 3 mois était à 4,97 % et l'OAT 10 ans à 4,33 % (soit un écart de - 0,64 %). Depuis la mi-décembre 2008, la politique de la Banque Centrale Européenne (BCE) de baisse de son principal taux directeur, l'Euribor, qui diminue fortement, entraîne à la baisse les taux révisables (aujourd'hui inférieurs de près de 1 point aux taux fixes).



COMPARAISON TAUX DES MARCHÉS FINANCIERS/TAUX DE CRÉDIT

En 2008, dans un contexte financier très tendu, les banques ont été contraintes de répercuter sur les taux des prêts immobiliers l'augmentation très importante du coût de refinancement (environ 70 points de base), ainsi que l'absence de liquidité des marchés financiers. Ceci explique la forte hausse des taux pratiqués jusqu'à fin 2008 et ce, malgré la baisse des taux à long terme des marchés financiers (OAT 10 ans). Depuis le début de l'année 2009, les banques répercutent la baisse des taux des marchés financiers sur ceux des crédits, ce qui devrait se poursuivre durant toute l'année 2009. A noter : l'OAT ne devrait pas continuer à baisser en 2009 et se stabiliser aux alentours de 4 %.

Année	Moyenne taux fixe Crédits immobiliers 15 ans	Moyenne OAT 10 ans	Différence
2000	5,60%	5,50%	0,10%
2001	5,45%	5,15%	0,30%
2002	5,05%	5,15%	-0,10%
2003	4,11%	4,16%	-0,04%
2004	3,99%	4,12%	-0,13%
2005	3,40%	3,45%	-0,05%
2006	3,55%	3,77%	-0,23%
2007	4,07%	4,28%	-0,21%
2008	4,71%	4,19%	0,52%
Début 2009	4,22%	3,70%	0,52%

Source : Meilleurtaux.com

Date	Taux immobilier 15 ans	OAT 10 ans	Différence
3 janv. 07	3,70%	3,90%	-0,20%
1-févr.-07	3,75%	4,10%	-0,35%
08-mars-07	3,80%	3,97%	-0,17%
06-juin-07	4,00%	4,50%	-0,50%
9-août-07	4,35%	4,39%	-0,04%
07-sept-07	4,45%	4,32%	0,13%
08-oct-07	4,55%	4,45%	0,10%
10-déc-07	4,60%	4,30%	0,30%
07-janv-08	4,70%	4,25%	0,45%
05-févr-08	4,60%	3,99%	0,61%
07-mars-08	4,50%	4,04%	0,46%
08-avr-08	4,50%	4,16%	0,34%
14-mai-08	4,60%	4,40%	0,20%
06-juin-08	4,65%	4,70%	-0,05%
24-juil-08	4,85%	4,77%	0,08%
06-août-08	4,95%	4,47%	0,48%
04-sept-08	4,95%	4,37%	0,58%
14-oct-08	5,05%	4,28%	0,77%
14-nov-08	5,00%	3,98%	1,02%
10-déc.-08	4,85%	3,66%	1,19%
12-janv.-09	4,70%	3,52%	1,18%
10-févr.-09	4,40%	3,79%	0,61%
10-mars-09	4,35%	3,62%	0,73%
20-avr.-09	4,15%	3,70%	0,45%
18-mai-09	3,95%	3,74%	0,21%
10-juin-09	3,90%	4%	-0,10%

ÉCART DES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER SELON LA DURÉE

L'écart de taux d'intérêt entre des prêts à 25 ans et à 30 ans est globalement en très forte augmentation depuis le début de l'année 2007. Il est passé de 0,10 % à 0,40 % entre janvier 2007 et juin 2009. Cette évolution pénalise les particuliers aux revenus modestes ou sans apport, qui sont contraints d'avoir recours aux durées les plus longues pour concrétiser leur projet immobilier.

Mois	Taux de crédit sur 25 ans	Taux de crédit sur 30 ans	Différence entre 25 ans et 30 ans
janvier-07	3,90%	4,00%	0,10%
février-07	3,95%	4,05%	0,10%
mars-07	3,95%	4,10%	0,15%
avril-07	4,00%	4,15%	0,15%
mai-07	4,05%	4,20%	0,15%
juin-07	4,15%	4,30%	0,15%
juillet-07	4,45%	4,65%	0,20%
août-07	4,55%	4,75%	0,20%
Septembre- 07	4,65%	4,80%	0,15%
octobre-07	4,70%	4,85%	0,15%
novembre-07	4,70%	4,90%	0,20%
décembre-07	4,80%	5,05%	0,25%
janvier-08	4,90%	5,15%	0,25%
février-08	4,80%	5,00%	0,20%
mars-08	4,70%	5,00%	0,30%
avril-08	4,70%	5,05%	0,35%
mai-08	4,80%	5,15%	0,35%
juin-08	4,85%	5,20%	0,35%
juillet-08	5,05%	5,35%	0,30%
août-08	5,20%	5,50%	0,30%
septembre-08	5,10%	5,40%	0,30%
octobre-08	5,25%	5,45%	0,20%
novembre-08	5,20%	5,40%	0,20%
décembre-08	5,10%	5,40%	0,30%
janvier-09	4,75%	5,15%	0,40%
février-09	4,70%	5,05%	0,35%
mars-09	4,60%	5,00%	0,40%
avril-09	4,40%	4,90%	0,50%
mai-09	4,25%	4,80%	0,55%
juin-09	4,25 %	4,65%	0,40%

Source : Meilleurtaux.com

Montant du prêt : 100 000 €

ÉVOLUTION DES MENSUALITÉS DES PRÊTS IMMOBILIERS

Depuis le début du mouvement de baisse des taux de crédit en novembre 2008, les mensualités ne cessent de diminuer : près de 57,5 € au total entre novembre 2008 et juin 2009, soit une baisse cumulée de 10 % en 8 mois. La capacité d'emprunt des ménages est en hausse, ce qui leur permet de finaliser plus facilement leur plan de financement. (Source : Meilleurtaux.com, montant du prêt : 100 000 €, durée de prêt : 25 ans)

Mois	Taux d'un prêt 25 ans	Variation	Mensualités	Variation Mensualité	Variation mensuelle (%)	Variation mensualité depuis janvier 2007	Variation depuis janvier 2007 (%)	Variation mensualité depuis janvier 2008	Variation depuis janvier 2008 (%)
janvier-07	3,90%		522 €						
février-07	3,95%	0,05%	525 €	2,7 €	0,5%	2,7 €	0,5%		
mars-07	3,95%	0,00%	525 €	0,0 €	0,0%	2,7 €	0,5%		
avril-07	4,00%	0,05%	528 €	2,8 €	0,5%	5,5 €	1,1%		
mai-07	4,05%	0,05%	531 €	2,8 €	0,5%	8,3 €	1,6%		
juin-07	4,15%	0,10%	536 €	5,6 €	1,0%	13,8 €	2,6%		
juillet-07	4,45%	0,30%	553 €	16,8 €	3,1%	30,7 €	5,9%		
août-07	4,55%	0,10%	559 €	5,7 €	1,0%	36,3 €	7,0%		
septembre-07	4,65%	0,10%	564 €	5,7 €	1,0%	42,0 €	8,1%		
octobre-07	4,70%	0,05%	567 €	2,9 €	0,5%	44,9 €	8,6%		
novembre-07	4,70%	0,00%	567 €	0,0 €	0,0%	44,9 €	8,6%		
décembre-07	4,80%	0,10%	573 €	5,8 €	1,0%	50,7 €	9,7%		
janvier-08	4,90%	0,10%	579 €	5,8 €	1,0%	56,4 €	10,8%		
février-08	4,80%	-0,10%	573 €	-5,8 €	-1,0%	50,7 €	9,7%	-5,8 €	-1,1%
mars-08	4,70%	-0,10%	567 €	-5,8 €	-1,0%	44,9 €	8,6%	-11,5 €	-2,2%
avril-08	4,70%	0,00%	567 €	0,0 €	0,0%	44,9 €	8,6%	-11,5 €	-2,2%
mai-08	4,75%	0,05%	573 €	5,8 €	1,0%	50,7 €	9,7%	-5,8 €	-1,1%
juin-08	4,85%	0,10%	576 €	2,9 €	0,5%	53,6 €	10,3%	-2,9 €	-0,6%
juillet-08	5,05%	0,20%	588 €	11,6 €	2,0%	65,2 €	12,5%	8,7 €	1,7%
août-08	5,20%	0,15%	596 €	8,8 €	1,5%	74,0 €	14,2%	17,5 €	3,4%
septembre-08	5,10%	-0,10%	590 €	-5,9 €	-1,0%	68,1 €	13,0%	11,7 €	2,2%
octobre-08	5,25%	0,15%	599 €	8,8 €	1,5%	76,9 €	14,7%	20,5 €	3,9%
novembre-08	5,20%	-0,05%	596 €	-2,9 €	-0,5%	74,0 €	14,2%	17,5 €	3,4%
décembre-08	5,10%	-0,10%	590 €	-5,9 €	-1,0%	68,1 €	13,0%	11,7 €	2,2%
janvier-09	4,75%	-0,35%	570 €	-20,3 €	-3,4%	47,8 €	9,1%	-8,7 €	-1,7%
février-09	4,70%	-0,05%	567 €	-2,9 €	-0,5%	44,9 €	8,6%	-11,5 €	-2,2%
mars-09	4,60%	-0,10%	562 €	-5,7 €	-1,0%	39,2 €	7,5%	-17,3 €	-3,3%
avril-09	4,40%	-0,20%	550 €	-11,4 €	-2,0%	27,8 €	5,3%	-28,6 €	-5,5%
mai-09	4,25%	-0,15%	542 €	-8,4 €	-1,5%	19,4 €	3,7%	-37,0 €	-7,1%
juin-09	4,25%	0,00%	542 €	0,0 €	0,0%	19,4 €	3,7%	-37,0 €	-7,1%

ÉVOLUTION DES TAUX DES PRÊTS IMMOBILIERS EN 30 DATES CLÉS

Après une hausse continue des taux de crédit depuis fin 2004, une baisse a enfin été amorcée au mois de novembre 2008 et confirmée au 1^{er} semestre 2009. En huit mois, les taux ont reculé en moyenne de 1 point pour retrouver leur niveau de mai 2007 et mai 2004. Résultat, pour une même mensualité de 1 000 euros sur 25 ans, un acheteur peut aujourd'hui emprunter près de 17 000 euros de plus qu'en octobre 2008.

Date	Taux pratiqué sur 25 ans	Variation par rapport à déc.-2008	Mensualités hors assurance	Variation mensualité	Variation Mensualité (%)	Coût total	Variation de coût	Capacité d'emprunt	Variation Capacité d'emprunt	Variation %
janv-01	5,95%	0,80%	962 €	72 €	8,1%	288 562 €	21 549 €	151 307 €	-12 012 €	-7,4%
janv-02	5,30%	0,15%	903 €	13 €	1,5%	270 991 €	3 977 €	160 959 €	-2 360 €	-1,4%
janv-03	5,00%	-0,15%	877 €	-13 €	-1,5%	263 066 €	-3 948 €	165 732 €	2 412 €	1,5%
janv-04	4,65%	-0,50%	847 €	-43 €	-4,9%	253 971 €	-13 042 €	171 573 €	8 253 €	5,1%
janv-05	4,00%	-1,15%	792 €	-98 €	-11,0%	237 527 €	-29 487 €	183 263 €	19 943 €	12,2%
oct-05	3,45%	-1,70%	747 €	-143 €	-16,1%	224 076 €	-42 937 €	194 092 €	30 772 €	18,8%
janv-06	3,70%	-1,45%	767 €	-123 €	-13,8%	230 136 €	-36 877 €	189 057 €	25 737 €	15,8%
juin-06	4,00%	-1,15%	792 €	-98 €	-11,0%	237 527 €	-29 487 €	183 263 €	19 943 €	12,2%
janv-07	4,10%	-1,05%	800 €	-90 €	-10,1%	240 018 €	-26 995 €	181 389 €	18 070 €	11,1%
juil.-07	4,45%	-0,70%	829 €	-61 €	-6,8%	248 849 €	-18 164 €	175 049 €	11 730 €	7,2%
oct-07	4,75%	-0,40%	855 €	-35 €	-3,9%	256 553 €	-10 460 €	169 873 €	6 553 €	4,0%
déc-07	4,80%	-0,35%	859 €	-31 €	-3,4%	257 849 €	-9 165 €	169 032 €	5 713 €	3,5%
janv-08	4,90%	-0,25%	868 €	-22 €	-2,5%	260 450 €	-6 563 €	167 370 €	4 050 €	2,5%
févr-08	4,80%	-0,35%	859 €	-31 €	-3,4%	257 849 €	-9 165 €	169 032 €	5 713 €	3,5%
mars-08	4,70%	-0,45%	851 €	-39 €	-4,4%	255 260 €	-11 753 €	170 720 €	7 400 €	4,5%
mai-08	4,80%	-0,35%	859 €	-31 €	-3,4%	257 849 €	-9 165 €	169 032 €	5 713 €	3,5%
juin-08	4,95%	-0,20%	873 €	-18 €	-2,0%	261 756 €	-5 257 €	166 548 €	3 228 €	2,0%
juil-08	5,05%	-0,10%	881 €	-9 €	-1,0%	264 378 €	-2 635 €	164 922 €	1 602 €	1,0%
août-08	5,20%	0,05%	894 €	4 €	0,5%	268 336 €	1 323 €	162 527 €	-792 €	-0,5%
sept-08	5,10%	-0,05%	886 €	-4 €	-0,5%	265 694 €	-1 319 €	164 118 €	798 €	0,5%
oct-08	5,25%	0,10%	899 €	9 €	1,0%	269 661 €	2 648 €	161 740 €	-1 579 €	-1,0%
nov-08	5,20%	0,05%	894 €	4 €	0,5%	268 336 €	1 323 €	162 527 €	-792 €	-0,5%
déc-08	5,15%	0,00%	890 €	0 €	0,0%	267 013 €	0 €	163 319 €	0 €	0,0%
janv-09	4,75%	-0,40%	855 €	-35 €	-3,9%	256 553 €	-10 460 €	169 873 €	6 553 €	4,0%
févr-09	4,70%	-0,45%	851 €	-39 €	-4,4%	255 260 €	-11 753 €	170 720 €	7 400 €	4,5%
mars-09	4,60%	-0,55%	842 €	-48 €	-5,4%	252 686 €	-14 328 €	172 432 €	9 113 €	5,6%
avr-09	4,40%	-0,75%	825 €	-65 €	-7,3%	247 577 €	-19 436 €	175 935 €	12 615 €	7,7%
mai-09	4,25%	-0,90%	813 €	-77 €	-8,7%	243 782 €	-23 231 €	178 631 €	15 312 €	9,4%
juin-09	4,25%	-0,90%	813 €	-77 €	-8,7%	243 782 €	-23 231 €	178 631 €	15 312 €	9,4%

ANALYSE DES DURÉES DE CRÉDIT ET DE CAPACITÉ D'EMPRUNT

L'allongement des durées de crédit augmente très fortement la capacité d'emprunt des ménages qui passe de 3,59 fois les revenus annuels (hors prêts aidés) pour un prêt sur 15 ans à près de 5 fois pour un crédit sur 30 ans. Elle constitue souvent une solution pour acheter un logement. Toutefois, le durcissement des conditions d'octroi des crédits et l'augmentation du différentiel entre les taux à 25 ans et ceux à 30 ans (0,45 point contre 0,40 point en mars dernier) réduisent la capacité des ménages à acheter et en excluent même certains du marché.

Durée (ans)	Taux	Taux avec assurance	Mensualités	Différence des mensualités selon les durées	Différence des mensualités selon les durées (%)	Montant emprunt possible	nombre de fois le revenu	Emprunt supplémentaire sur la durée	Différence en %	Coût total crédit	Différence coût total	Variation en %
15	3,90%	4,22%	1 126,1 €			107 556 €	3,59			52 705 €		0%
20	4,15%	4,47%	946,5 €	- 179,6 €	- 16%	127 234 €	4,24	19 678 €	18%	77 171 €	24 466 €	32%
25	4,20%	4,52%	835,5 €	- 290,7 €	- 26%	143 402 €	4,78	35 846 €	33%	100 636 €	47 930 €	48%
30	4,65%	4,97%	802,5 €	- 323,7 €	- 29%	148 733 €	4,96	41 177 €	38%	138 894 €	86 189 €	62%
35	5,00%	5,32%	787,9 €	- 338,2 €	- 30%	151 037 €	5,03	43 481 €	40%	180 925 €	128 220 €	71%
40	5,00%	5,32%	755,4 €	- 370,8 €	- 33%	157 044 €	5,23	49 488 €	46%	212 578 €	159 872 €	75%

Source : Meilleurtaux.com

Montant du prêt : 150 000 €

Revenus annuels : 30 000 €

ANALYSE DE L'IMPACT D'UNE HAUSSE/BAISSE DES TAUX

Montant du prêt	Durée (ans)	Augmentation Taux	Taux	Assurance	Taux avec assurance	Mensualités	Augment. Mensualités	% Diff.
150 000 €	15 ans		3,90%	0,32%	4,22%	1 126,1 €		
150 000 €	15 ans	0,15%	4,05%	0,32%	4,37%	1 137,5 €	11 €	1,0%
150 000 €	15 ans	0,20%	4,10%	0,32%	4,42%	1 141,4 €	15 €	1,4%
150 000 €	15 ans	0,50%	4,40%	0,32%	4,72%	1 164,4 €	38 €	3,4%
150 000 €	15 ans	0,75%	4,65%	0,32%	4,97%	1 183,8 €	58 €	5,1%
150 000 €	15 ans	1,00%	4,90%	0,32%	5,22%	1 203,5 €	77 €	6,9%

Source : meilleurtaux.com

Montant du prêt	Durée (ans)	Baisse Taux	Taux	Assurance	Taux avec assurance	Mensualités	Baisse Mensualités	% Diff.
150 000 €	15 ans		3,90%	0,32%	4,22%	1 126,1 €		
150 000 €	15 ans	-0,15%	3,75%	0,32%	4,07%	1 114,8 €	- 11 €	-1,0%
150 000 €	15 ans	-0,20%	3,70%	0,32%	4,02%	1 111,0 €	- 15 €	-1,3%
150 000 €	15 ans	-0,50%	3,40%	0,32%	3,72%	1 088,6 €	- 38 €	-3,3%
150 000 €	15 ans	-0,75%	3,15%	0,32%	3,47%	1 070,1 €	- 56 €	-5,0%
150 000 €	15 ans	-1,00%	2,90%	0,32%	3,22%	1 051,8 €	- 74 €	-6,6%

Source : meilleurtaux.com

ÉVOLUTION DES MENSUALITÉS ET DE LA CAPACITÉ D'EMPRUNT EN FONCTION DES DURÉES DE PRÊTS

Durées d'emprunt	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans	35 ans	40 ans
Taux pratiqués	3,90%	4,15%	4,20%	4,65%	5,00%	5,00%
<i>Montant du prêt : 150 000 €</i>	1 126 €	946 €	835 €	802 €	787 €	755 €
Diminution à partir de 15 ans		- 180 €	- 291 €	- 324 €	- 339 €	- 371 €
		-16%	-26%	29%	-30%	-33%
Diminution à partir de 20 ans			- 111 €	- 144 €	- 159 €	- 191 €
			-12%	-15%	-17%	-20%
Diminution à partir de 25 ans				- 33 €	- 48 €	- 80 €
				-4%	-6%	-10%
Diminution à partir de 30 ans					- 15 €	- 47 €
					-2%	-6%
Diminution à partir de 35 ans						- 32 €
						-4%

Source : meilleurtaux.com

Durées d'emprunt	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans	35 ans	40 ans
<i>Pour une mensualité de 1 000 €</i>	133 198€	158 470 €	179 543 €	186 919 €	190 375 €	198 578 €
Augmentation à partir de 15 ans		25 272 €	46 345 €	53 721 €	57 177 €	65 380 €
		19%	35%	40%	43%	49%
Augmentation à partir de 20 ans			21 073 €	28 449 €	31 905 €	40 108 €
			13%	18%	20%	25%
Augmentation à partir de 25 ans				7 376 €	10 832 €	19 035 €
				4%	6%	11%
Augmentation à partir de 30 ans					3 456 €	11 659 €
					2%	6%
Augmentation à partir de 35 ans						8 203 €
						4%

CAPITAL RESTANT DÛ (avec frais de notaire)

Le montant du capital restant dû pour des emprunts de longue durée diminue de manière très progressive. Si on estime les frais de notaire et de garantie à 6 % du montant du bien, la marge de sécurité du prêteur est très faible même après 8 ans de remboursement, dans le cas d'un prêt à 30 ans, car il reste encore 85,8 % du capital à rembourser. Les banques sont ainsi incitées à demander un apport minimum et à réduire de manière significative la part des prêts à 110 % avec lesquels les frais de garantie et les frais de notaire sont financés.

Au bout de	Durée du prêt					
	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans	35 ans	40 ans
2 ans de remboursements	90,0%	93,5%	95,5%	97,0%	97,9%	98,5%
3 ans	84,7%	90,1%	93,1%	95,3%	96,8%	97,7%
4 ans	79,2%	86,4%	90,5%	93,6%	95,6%	96,8%
5 ans	73,4%	82,7%	87,9%	91,8%	94,4%	95,9%
6 ans	67,4%	78,7%	85,1%	89,9%	93,1%	94,9%
7 ans	61,1%	74,6%	82,2%	87,9%	91,7%	93,9%
8 ans	54,5%	70,2%	79,2%	85,8%	90,2%	92,8%
9 ans	47,7%	65,7%	76,0%	83,6%	88,7%	91,7%
10 ans	40,5%	61,0%	72,7%	81,3%	87,1%	90,5%
11 ans	33,1%	56,0%	69,2%	78,8%	85,3%	89,2%
12 ans	25,3%	50,9%	65,6%	76,3%	83,5%	87,9%
13 ans	17,2%	45,4%	61,8%	73,6%	81,6%	86,5%
14 ans	8,8%	39,8%	57,8%	70,8%	79,6%	85,0%
15 ans		33,9%	53,7%	67,8%	77,5%	83,5%
16 ans		27,7%	49,3%	64,7%	75,3%	81,8%
17 ans		21,2%	44,8%	61,4%	72,9%	80,1%
18 ans		14,5%	40,0%	57,9%	70,4%	78,3%
19 ans		7,4%	35,1%	54,3%	67,8%	76,3%
20 ans			29,9%	50,5%	65,0%	74,3%
21 ans			24,4%	46,5%	62,1%	72,2%
22 ans			18,7%	42,3%	59,1%	69,9%
23 ans			12,8%	37,9%	55,8%	67,5%
24 ans			6,5%	33,2%	52,4%	65,0%
25 ans				28,4%	48,8%	62,4%

Source : meilleurtaux.com

ÉVOLUTION DE LA DURÉE DES PRÊTS IMMOBILIERS

Après être montée jusqu'à 18,9 % en août 2007, la part des crédits de 30 ans et plus dans le total des prêts demandés est en forte baisse : 10,7 % en moyenne en 2009 (contre 16 % en 2008) au profit des prêts sur 20-25 ans. Ce recul s'explique par la politique de crédit plus restrictive des banques, davantage réticentes à prêter sur une durée de 30 ans. En effet, l'encours de crédit après 5 ans de remboursement s'élève encore à 91,8 % du montant initialement emprunté, ce qui peut conduire à un risque financier en cas de baisse des prix de l'immobilier.

Période	Durée moyenne	5 - 9 ans	10 ans	11 - 14 ans	15 ans	16 - 19 ans	20 ans	21 - 24 ans	25 ans	25 ans et plus	30 ans et plus
	années	%	%	%	%	%	%	%	%		%
Moyenne 2002	16,3	3,9%	7,8%	10,0%	36,3%	6,2%	33,1%	1,4%	2,3%	2,7%	0,2%
Moyenne 2003	16,3	4,3%	8,8%	11,9%	31,4%	8,2%	30,4%	1,2%	4,1%	4,7%	0,5%
Moyenne 2004	17,5	4,3%	5,9%	9,3%	25,7%	8,2%	32,0%	1,6%	11,9%	13,5%	1,3%
Moyenne 2005	18,3	5,3%	6,7%	9,7%	18,4%	7,9%	26,5%	2,5%	21,9%	24,0%	1,6%
Moyenne 2006	20,5	2,7%	4,1%	4,9%	14,8%	5,0%	24,9%	2,5%	31,7%	41,0%	8,4%
Moyenne 2007	21,8	1,9%	3,6%	3,3%	12,2%	3,2%	21,3%	2,6%	33,1%	51,9%	17,5%
Janvier 2008	22,2	2,0%	3,7%	2,8%	11,0%	4,2%	20,9%	2,9%	34,0%	52,4%	17,4%
Février 2008	21,9	2,2%	3,8%	3,1%	11,5%	4,0%	22,3%	2,6%	33,3%	50,4%	16,3%
Mars 2008	22,1	2,3%	3,0%	3,0%	11,7%	3,9%	21,0%	3,3%	33,6%	51,7%	17,0%
Avril 2008	21,6	2,0%	4,0%	4,3%	12,6%	3,7%	21,9%	2,1%	33,1%	49,2%	14,7%
Mai 2008	22,1	1,8%	3,6%	3,2%	11,5%	3,3%	21,7%	2,3%	36,4%	52,5%	15,1%
Juin 2008	22,2	2,2%	3,1%	3,0%	11,1%	3,3%	21,8%	3,1%	35,7%	52,5%	15,9%
Juillet 2008	22,2	1,7%	3,3%	3,4%	11,1%	3,1%	22,3%	3,0%	34,7%	52,0%	16,0%
Août 2008	22,5	1,5%	2,7%	2,6%	10,9%	3,1%	22,2%	2,9%	34,8%	54,0%	18,1%
Septembre 2008	22,4	1,9%	3,0%	2,9%	9,9%	2,8%	23,0%	2,5%	36,1%	54,0%	16,8%
Octobre 2008	22,3	1,5%	3,1%	3,3%	10,9%	3,2%	22,5%	2,5%	35,8%	53,0%	15,8%
Novembre 2008	22,1	2,0%	3,0%	3,1%	10,7%	3,2%	23,1%	3,3%	35,4%	51,6%	14,8%
Décembre 2008	22,0	1,9%	3,1%	2,9%	11,6%	3,6%	21,5%	3,1%	37,0%	52,3%	14,0%
Moyenne 2008	22,1	2,0%	3,4%	3,2%	11,3%	3,5%	21,9%	2,8%	34,8%	51,9%	16,0%
janvier 2009	21,9	2,3%	4,2%	3,4%	10,8%	4,3%	20,6%	3,7%	35,0%	50,9%	14,3%
février 2009	21,8	2,3%	4,1%	2,8%	9,2%	4,2%	23,2%	3,8%	37,5%	50,4%	11,6%
mars 2009	21,8	2,1%	3,4%	3,2%	10,5%	4,6%	21,4%	4,0%	38,1%	50,7%	11,0%
avril 2009	21,7	2,0%	3,9%	3,6%	10,7%	4,6%	21,5%	3,2%	39,5%	50,6%	10,3%
mai 2009	21,3	2,5%	3,6%	3,4%	11,0%	6,0%	23,2%	3,5%	38,0%	46,8%	8,1%
Moyenne 2009	21,6	2,2%	3,8%	3,3%	10,5%	4,8%	22,0%	3,6%	37,9%	49,7%	10,7%

ÉVOLUTION DE L'ÂGE MOYEN DES EMPRUNTEURS

Le durcissement des conditions de crédits et la plus grande sélectivité des banques touchent essentiellement les jeunes emprunteurs. Ainsi, la part des moins de 30 ans, après avoir atteint son plus haut niveau à 33,7 % en décembre 2007, diminue pour ne représenter en moyenne que 31,8 % des emprunteurs en 2009.

Période	Age moyen de l'emprunteur	20-25 ans	26-30 ans	31-35 ans	36-40 ans	41-45 ans	46-50 ans	51-55 ans	56-60 ans	plus de 60 ans
	Années	Pourcentage								
Moyenne 2002	36,8	0,0%	10,6%	41,1%	24,0%	13,7%	3,8%	2,9%	1,3%	0,9%
Moyenne 2003	37,1	0,3%	12,7%	35,4%	27,4%	12,7%	5,5%	3,1%	1,7%	0,8%
Moyenne 2004	36,8	1,2%	18,2%	33,0%	22,6%	11,6%	6,3%	3,2%	2,2%	1,0%
Moyenne 2006	35,7	6,5%	24,6%	27,0%	17,5%	11,1%	6,5%	3,7%	2,2%	1,0%
Moyenne 2007	36,1	8,1%	24,0%	23,6%	17,0%	11,3%	7,3%	4,5%	2,6%	1,5%
Janvier 2008	36,2	8,7%	22,4%	23,4%	17,0%	11,9%	8,0%	4,0%	2,7%	1,9%
Février 2008	36,0	8,5%	24,5%	23,2%	17,0%	10,5%	7,6%	3,9%	2,9%	2,0%
Mars 2008	36,0	8,5%	24,9%	22,3%	17,6%	10,6%	7,7%	4,3%	2,4%	1,8%
Avril 2008	37,0	4,5%	21,6%	24,8%	19,2%	13,0%	7,4%	4,9%	3,0%	1,7%
Mai 2008	36,0	8,6%	23,5%	21,7%	18,5%	12,5%	7,3%	4,0%	2,3%	1,7%
Juin 2008	36,3	7,9%	23,8%	21,6%	18,0%	12,4%	7,7%	3,9%	2,6%	2,1%
Juillet 2008	36,6	9,1%	22,1%	21,6%	16,3%	12,6%	8,8%	4,9%	2,5%	2,1%
Août 2008	36,3	8,2%	23,8%	24,0%	15,4%	11,2%	7,7%	5,0%	2,6%	2,1%
Septembre 2008	36,1	9,6%	23,5%	22,4%	15,5%	12,4%	7,6%	4,5%	2,4%	2,2%
Octobre 2008	36,7	8,9%	22,3%	20,2%	18,5%	12,1%	7,8%	5,2%	3,1%	2,0%
Novembre 2008	37,0	8,6%	22,1%	20,9%	17,2%	11,3%	9,0%	5,2%	3,5%	2,2%
Décembre 2008	36,4	9,6%	23,2%	20,9%	16,8%	12,1%	7,6%	4,6%	3,2%	2,2%
Moyenne 2008	36,4	8,2%	23,1%	22,4%	17,4%	11,9%	7,8%	4,5%	2,7%	2,0%
janvier 2009	37,2	9,1%	22,0%	19,5%	17,8%	10,6%	8,8%	5,4%	3,7%	3,1%
février 2009	36,5	9,6%	23,8%	19,9%	16,7%	11,8%	7,7%	4,9%	3,3%	2,3%
mars 2009	36,6	9,5%	22,4%	20,1%	17,5%	12,1%	8,0%	5,0%	3,2%	2,1%
avril 2009	36,8	8,1%	23,3%	19,6%	17,9%	12,7%	8,0%	4,8%	2,9%	2,8%
mai 2009	36,7	8,2%	23,3%	20,8%	17,8%	11,8%	7,7%	4,6%	3,2%	2,5%
Moyenne 2009	36,7	8,8%	23,0%	20,0%	17,6%	11,9%	8,0%	4,9%	3,2%	2,5%

Source : meilleurtaux.com

ÉVOLUTION DE LA PART DES PRÊTS A TAUX ZÉRO

La part des prêts à taux zéro a encore progressé en 2009 pour atteindre plus de 28 % des dossiers de crédits, soit 3 points de plus qu'en 2008. Ceci s'explique par la décision du gouvernement de doubler le prêt à taux zéro dans le neuf. Avec cette mesure, environ deux tiers des ménages français peuvent théoriquement en bénéficier (en région parisienne, pour un prêt moyen de 180 000 euros, un couple sans enfant peut financer un quart de son bien à taux zéro, soit 45 000 euros, contre 22 500 euros précédemment). Cette tendance devrait se confirmer au deuxième semestre 2009.

Période	Pourcentage des prêts à taux 0 dans le total des crédits octroyés
Moyenne 2002	5%
Moyenne 2003	2%
Moyenne 2004	3%
Moyenne 2005	13%
Moyenne 2006	20%
Janvier 2007	21,8%
Février 2007	24,0%
Mars 2007	20,7%
Avril 2007	21,0%
Mai 2007	21,5%
Juin 2007	22,4%
Juillet 2007	21,6%
Août 2007	22,8%
Septembre 2007	25,1%
Octobre 2007	25,8%
Novembre 2007	23,6%
Décembre 2007	24,9%
Moyenne 2007	22,6%
Janvier 2008	25,6%
Février 2008	26,0%
Mars 2008	26,3%
Avril 2008	26,2%
Mai 2008	24,5%
Juin 2008	24,2%
Juillet 2008	24,2%
Août 2008	25,1%
Septembre 2008	27,1%
Octobre 2008	25,8%
Novembre 2008	23,7%
Décembre 2008	24,3%
Moyenne 2008	24,9%
janvier 2009	26,7%
février 2009	29,9%
mars 2009	28,9%
avril 2009	29,1%
mai 2009	26,7%
Moyenne 2009	28,4%

Source : meilleurtaux.com

RÉPARTITION DES PRÊTS A TAUX FIXE ET A TAUX VARIABLE

Compte tenu du très bas niveau des taux variables, de plus en plus d'emprunteurs optent pour ce type de taux devenus, depuis la fin 2008, inférieurs aux taux fixes. Les crédits à taux variables constituent désormais 13 % des dossiers de prêts, contre 6 % en 2008. Cette tendance devrait se confirmer au second semestre 2009 dans la mesure où nous anticipons de nouvelles baisses des taux de court terme qui servent de référence pour déterminer les taux variables.

Période	fixe	révisable	révisable capé	In fine
Moyenne 2002	94,5%	3,0%	1,6%	0,9%
Moyenne 2003	94,0%	2,4%	2,8%	0,8%
Moyenne 2004	81,7%	3,8%	13,5%	1,0%
Moyenne 2005	84,6%	2,6%	11,7%	1,0%
Moyenne 2006	86,0%	5,5%	7,0%	1,5%
Janvier 2007	89,07%	4,0%	5,4%	1,5%
Février 2007	89,7%	3,8%	5,0%	1,6%
Mars 2007	91,1%	2,7%	4,5%	1,7%
Avril 2007	90,7%	2,7%	5,1%	1,6%
Mai 2007	90,5%	2,5%	5,3%	1,7%
Juin 2007	90,5%	2,7%	4,7%	2,1%
Juillet 2007	90,8%	2,6%	5,2%	1,5%
Août 2007	90,1%	3,1%	5,1%	1,7%
Septembre 2007	90,8%	2,8%	4,5%	1,9%
Octobre 2007	91,1%	2,6%	4,4%	1,9%
Novembre 2007	91,7%	2,3%	4,6%	1,4%
Décembre 2007	91,8%	2,1%	4,6%	1,5%
Moyenne 2007	90,7%	2,8%	4,8%	1,7%
Janvier 2008	92,9%	1,5%	4,5%	1,1%
Février 2008	92,5%	1,9%	4,5%	1,1%
Mars 2008	92,1%	1,4%	5,0%	1,5%
Avril 2008	90,6%	2,9%	4,5%	2,0%
Mai 2008	92,6%	1,2%	5,2%	1,0%
Juin 2008	93,6%	1,0%	4,1%	1,3%
Juillet 2008	92,9%	1,3%	4,4%	1,5%
Août 2008	93,5%	1,7%	3,4%	1,4%
Septembre 2008	93,1%	1,6%	4,0%	1,3%
Octobre 2008	93,3%	1,4%	4,4%	0,9%
Novembre 2008	92,2%	2,2%	4,2%	1,4%
Décembre 2008	92,2%	2,2%	4,2%	1,4%
Moyenne 2008	92,6%	1,7%	4,4%	1,3%
Janvier 2009	90,1%	5,6%	3,5%	0,7%
février 2009	84,8%	11,7%	3,1%	0,3%
mars 2009	85,0%	10,2%	4,4%	0,5%
avril 2009	86,6%	9,0%	3,7%	0,7%
mai 2009	86,7%	8,1%	4,4%	0,8%
Moyenne 2009	86,5%	9,0%	3,9%	0,6%

Source : meilleurtaux.com

TAUX FIXE OU TAUX VARIABLE ?

Montant du prêt	150 000 €
Durée du prêt	20 ans
Taux fixe	4,15%
Taux révisable (fixé pendant 2 ans)	3,50%
Taux d'assurance	0,36%
Capé	1%

• Résultat financier sur la durée totale (20 ans)

	Total des mensualités taux révisable	Total des mensualités taux fixe	Gain/Perte entre révisable et fixe
Evolution favorable*	220 512 €	231 809 €	7 098 € (gain révisable)
Evolution neutre*	228 963 €	231 809 €	2 845 € (gain révisable)
Evolution défavorable*	237 625 €	231 809 €	5 816 € (gain fixe)

• Résultat sur les deux premières années (taux fixé)

	Total des mensualités taux révisable	Total des mensualités taux fixe	Gain/Perte entre révisable et fixe
Trois scénarios	919 €	966 €	1 130 € (gain révisable)

• Résultat au bout de 8 ans

	Mensualités taux révisable	Mensualités taux fixe	Gain/Perte entre révisable et fixe
Evolution favorable*	938 €	966 €	663 € (gain révisable)
Evolution neutre*	958 €	966 €	191 € (gain révisable)
Evolution défavorable*	998 €	966 €	772 € (gain fixe)

Source : meilleurtaux.com

*Scénario favorable : les taux augmentent de 0,25 % au bout d'un an

Scénario neutre : l'augmentation des taux est de 0,50 % au bout d'un an

Scénario défavorable : l'augmentation des taux est importante (1 %) et se produit après 2 ans

ACHETER OU LOUER ?

Pour une surface de 100 m2	Lyon	Paris 2e
Prix d'achat	300 000 €	650 000 €
Frais sur achat	6,00%	6,00%
Prix d'achat avec frais	318 000 €	689 000 €
Durée du prêt	20 ans	20 ans
Taux hors assurance	4,15%	4,15%
Taux avec assurance	4,47%	4,47%
Mensualités du crédit	2 007 €	4 348 €
Loyer mensuel	1 200 €	2 400 €
Loyer annuel	14 400 €	28 800 €
Différence mensuelle par rapport à un loyer	867 €	2 323 €

LYON	10 % de hausse		15 % de hausse		20 % de hausse		30 % de hausse	
	Poste	Bilan	Poste	Bilan	Poste	Bilan	Poste	Bilan
Loyers	144 000 €		144 000 €		144 000 €		144 000 €	
Mensualités de crédit	240 801 €	- 96 801 €	240 801 €	- 96 801 €	240 801 €	- 96 801 €	240 801 €	- 96 801 €
Frais supplémentaires	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €
Plus value-revente	10%		15%		20%		30%	
Prix de revente	330 000 €		345 000 €		360 000 €		390 000 €	
Plus-value	30 000 €	30 000 €	45 000 €	45 000 €	60 000 €	60 000 €	90 000 €	90 000 €
Encours de crédit	62%		62%		62%		62%	
Remboursement	197 160 €	102 840 €	197 160 €	102 840 €	197 160 €	102 840 €	197 160 €	102 840 €
Frais sur achat	18 000 €	- 18 000 €	18 000 €	- 18 000 €	- €	- 18 000 €	18 000 €	- 18 000 €
Bilan		- 1 961 €		13 039 €		28 039 €		58 039 €

PARIS	10 % de hausse		15 % de hausse		20 % de hausse		30 % de hausse	
	Poste	Bilan	Poste	Bilan	Poste	Bilan	Poste	Bilan
Loyers	288 000 €		288 000 €		288 000 €		288 000 €	
Mensualités de crédit	521 737 €	- 233 737 €	521 737 €	- 233 737 €	521 737 €	- 233 737 €	521 737 €	- 233 737 €
Frais supplémentaires	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €
Plus value-revente	10%		15%		20%		30%	
Prix de revente	715 000 €		747 500 €		780 000 €		845 000 €	
Plus-value	415 000 €	415 000 €	447 500 €	447 500 €	480 000 €	480 000 €	545 000 €	545 000 €
Encours de crédit	62%		62%		62%		62%	
Remboursement	427 180 €	- 127 180 €	427 180 €	- 127 180 €	427 180 €	- 127 180 €	427 180 €	- 127 180 €
Frais sur achat	39 000 €	- 39 000 €	39 000 €	- 39 000 €	- €	- 39 000 €	39 000 €	- 39 000 €
Bilan		- 4 917 €		27 583 €		60 083 €		125 083 €

Source : meilleurtaux.com

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

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux.com conseille les particuliers à la recherche d'un crédit immobilier et les met en relation avec les établissements bancaires et les compagnies d'assurance 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 au service Meilleurtaux.com à partir du site Internet www.meilleurtaux.com, via les plates-formes téléphoniques ou auprès des 130 agences Meilleurtaux.com partout en France.

Code ISIN : FR 0010187096 – Mnemo : ALMEX

Meilleurtaux.com

Christian Camus

Directeur général de Meilleurtaux.com

Frédéric Senan

Directeur général délégué de Meilleurtaux.com

Contacts presse :

HDL Communication

Clémence Sanson / Aude Creveuil

Tél. : 01 58 65 00 78/ 01 58 65 00 23

csanson@hdlcom.com

acreveuil@hdl.com