

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

14^e Observatoire du crédit immobilier meilleurtaux.com Remontée progressive des taux ; durcissement des critères ; baisse des prix ?

Paris, le 21 novembre 2011 – Après avoir augmenté de plus d'un demi-point depuis janvier 2011, les taux de crédit immobilier se sont stabilisés. Toutefois, compte tenu de la hausse de l'OAT 10 ans, taux des emprunts d'Etat, liée aux craintes sur la dette française, les taux pourraient remonter prochainement. D'ores et déjà, d'une banque à l'autre, les écarts se creusent. En outre, la suppression du PTZ + dans l'ancien et la révision du dispositif Scellier pourraient peser sur la demande. Mais en cas d'atterrissage en douceur des prix, on pourrait assister en 2012 à un assainissement et un dégrippage du marché immobilier.

Stabilité des taux de crédits... jusqu'à quand ?

Après un début d'année 2011 de hausse puis une stabilité depuis l'été, les taux pourraient remonter prochainement. En novembre, si la moitié des banques n'ont pas modifié leur grille (51 %) **39 % d'entre elles ont relevé leur taux fixe de crédit, de 0,10 point en moyenne**. Seuls 10 % des banques ont baissé leur taux. Ce mouvement de hausse devrait se poursuivre compte tenu de la forte volatilité de l'OAT 10 ans passé de 2,45 % le 12 septembre – son plus bas niveau historique – à 4,01 % le 17 novembre, en raison des craintes de contagion de la crise de la dette en Europe. « *Les écarts de taux d'une banque à l'autre s'accroissent, pour atteindre jusqu'à 0,80 point, y compris au sein d'une même région. Compte tenu de la hausse de l'OAT mais de la baisse du taux de la BCE, les banques choisiront de répercuter ces évolutions avec, pour la plupart, la nécessité de reconstituer leurs marges à l'approche de l'entrée en vigueur des règles prudentielles de Bâle III. Nous privilégions le scénario d'une hausse graduelle mais modérée des taux* », analyse Hervé Hatt, Directeur Général de meilleurtaux.com.

Une prudence accrue du côté des banques

Les établissements bancaires font progressivement preuve de plus de rigueur et de sélectivité : « *certaines banques ne proposent plus de prêts au-delà de 30 ans, voire 25 ans pour l'une d'entre elles. D'autres demandent un apport de 10 % pour couvrir les frais, voire 20 % pour obtenir un très bon taux... Mais compte tenu du nombre important de partenaires bancaires dont nous disposons, nous trouvons des solutions de financement pour la plupart de nos clients* », explique Sandrine Allonier, responsable des études économiques de meilleurtaux.com.

Pour autant, en octobre, on constate d'ores et déjà une évolution des profils d'emprunteurs, avec une moindre part des moins de 35 ans (43,1 % en octobre contre 50 % au premier trimestre 2011), une hausse de l'apport personnel (66 825 € en octobre contre 64 140 € au premier trimestre 2011 et 54 700 € au premier trimestre 2010) et une baisse de la part des primo-accédants qui représentent néanmoins encore 64 % des clients de meilleurtaux.com en octobre (70 % au premier trimestre 2011).

Profils des emprunteurs en 2011

| | Paris | Ile-de-France | France entière |
|---|-----------|---------------|----------------|
| Montant moyen des prêts | 241 380 € | 205 030 € | 168 495 € |
| Montant moyen des apports | 156 265 € | 108 390 € | 66 900 € |
| Montant moyen de transaction | 434 605 € | 348 360 € | 255 560 € |
| Durée moyenne des prêts | 17,9 ans | 18,9 ans | 19 ans |
| Montant moyen des revenus de l'emprunteur | 5 170 € | 4 030 € | 3 101 € |
| Age moyen de l'emprunteur | 36,7 ans | 36,9 ans | 36,5 ans |
| Achats dans l'ancien | 87 % | 79 % | 75 % |
| Part des primo-accédants | 70 % | 62 % | 67 % |
| Part des dossiers avec PTZ + | 40,8 % | 39,3 % | 48 % |
| Montant moyen de PTZ + | 31 510 € | 31 980 € | 22 340 € |

PTZ, Scellier... des changements en 2012 qui pourraient peser sur la demande

Dans le cadre du plan de rigueur, François Fillon a annoncé la **suppression du PTZ + dans l'ancien, qui représente 80 % des transactions**. « *Même si les montants de PTZ + actuellement accordés restent faibles – 22 340 € en moyenne en France – ce dispositif reste un coup de pouce non négligeable pour les primo-accédants, encore plus aujourd'hui compte tenu de l'augmentation des taux d'un demi-point depuis janvier. Ainsi, pour un couple avec deux enfants achetant un bien ancien en zone A à 300 000 €, la perte du PTZ + accroît le coût de leur crédit de plus de 12 000 €* », estime Sandrine Allonier.

Du côté des investisseurs, le dispositif Scellier a encore été revu à la baisse. La réduction d'impôt sera finalement de 13 % en 2012 avant la suppression du dispositif, ce qui risque d'entraîner une baisse de la demande dans le neuf, ce dispositif représentant actuellement 60 % des ventes du secteur.

Une évolution négative du pouvoir d'achat immobilier depuis 10 ans

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages français s'est fortement contracté ces dix dernières années. Le prix moyen de l'immobilier a quasiment doublé depuis 2000. « *La demande en logement croît fortement, notamment du fait d'une démographie dynamique et de taux d'intérêt bas. Parallèlement, l'offre de logement ne suit pas, contrainte notamment par la rareté du foncier constructible là où la demande est forte. Les revenus des ménages ont certes progressé depuis 2000, mais de manière bien plus contenue que les prix immobiliers* » explique **Nicolas Bouzou, économiste et directeur-fondateur du cabinet de conseil et d'analyse économique Asterès** et invité du 14^e Observatoire du crédit immobilier de meilleurtaux.com. « *Toutes les régions sont concernées par la hausse des prix des logements bien que les disparités entre territoires soient considérables. Par ailleurs, ce n'est pas dans les régions les plus riches que le pouvoir d'achat est le plus fort. Au contraire, les régions les moins attractives économiquement ont généralement subi de moindres tensions.* »

D'ores et déjà, des baisses de prix sont constatées dans plusieurs régions de France. **Compte tenu de la baisse de la demande que nous anticipons en raison du contexte économique, de la remontée des taux mais aussi de la disparition de dispositifs avantageux, les prix pourraient continuer à baisser en 2012.** « *Une baisse des prix permettrait de fluidifier le marché et conserver un certain pouvoir d'achat pour les primo-accédants malgré la fin du PTZ + et en dépit d'une éventuelle hausse des taux. Une baisse des prix de 5 % en moyenne en 2012 compenserait une hausse des taux de 0,50 point, maintenant un pouvoir d'achat immobilier stable, en moyenne de 48 m² pour 1 000 € de mensualité sur 20 ans. Même si l'année 2012 ne s'annonce pas sous les meilleurs auspices, la perspective d'une baisse des prix permet de rester confiant. L'atterrissage en douceur des prix devrait permettre un assainissement et un rééquilibrage du marché immobilier* », conclut Hervé Hatt.

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 145 agences à Paris et en région.

A propos d'Asterès – www.asteres.fr

Asterès est un cabinet d'analyse économique et de conseil qui propose aux entreprises et au secteur public des outils de réflexion de haut niveau pour orienter l'action. La mission d'Asterès est de mettre l'analyse économique au service du développement de ses clients et de lui donner son rôle opérationnel. Asterès propose à ses clients : des analyses macroéconomiques et sectorielles ; des prévisions ; des données issues d'enquêtes ad hoc. Elle mène également des missions de conseil en développement & attractivité économique.

Contacts presse

Sandrine Allonier / Franck Lethorey
Tél. : 01 41 97 98 67/ 01 41 97 99 14
communication@meilleurtaux.com
twitter.com/meilleurtauxcom