

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Observatoire Meilleurtaux du crédit immobilier

## Des taux bas qui favorisent un rebond du marché immobilier et l'augmentation des demandes de renégociation des prêts

Paris, le 10 novembre 2010 – Avec des taux de marché au plus bas et des politiques bancaires répercutant cette donne dans leur offre, le marché immobilier français enregistre des signes de reprise. Tiré par les grandes métropoles, le marché ne fait plus montre d'une tendance homogène, avec des prix et des transactions qui s'envolent, notamment à Paris, alors que certaines régions de province sont encore atones, voire en régression. Avec des taux moyens aux alentours de 3,20 % sur 15 ans, les demandes de renégociation affluent, contribuant de manière croissante à soutenir la production de crédits.

Taux directeurs particulièrement bas – la BCE a encore confirmé début novembre son principal taux directeur à 1 % ; l'OAT est toujours inférieur à 3 % – ; politique des banques favorisant majoritairement la capture des emprunteurs ; anticipations attentistes en passe d'être revues tant par les vendeurs que par les acheteurs ; dopage dans le neuf par le dispositif Scellier... : le marché immobilier a conjugué ces derniers mois plusieurs éléments constitutifs de reprise, même si certains facteurs sont conjoncturels. En dépit des incertitudes dues à la situation économique qui continuent de peser sur les comportements d'investissement des ménages, l'immobilier demeure une aspiration profonde que les craintes concernant la retraite et les appréhensions induites par les évolutions boursières renforcent mécaniquement.

Les banques « accompagnent » le mouvement puisque, sur le panel partenaire de Meilleurtaux.com, elles sont encore 54 % à baisser ou à maintenir leurs taux. A début novembre, le taux le plus bas proposé sur quinze ans ressortait à 3,1 %, confirmant la tendance constatée depuis le printemps.

### La renégociation, symbole de la baisse des taux

« Chez Meilleurtaux, explique Christian Camus, directeur général, nous constatons une hausse des demandes de prêts – 51 000 dossiers enregistrés en octobre 2010, contre 35 000 un an plus tôt – et une augmentation significative des dossiers qui aboutissent. Mais le fait le plus significatif de ces derniers mois, et particulièrement depuis cet été, porte sur l'augmentation croissante des demandes de renégociations : 30 % des dossiers déposés sur notre site ([www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com)) en octobre, portent sur la renégociation des prêts (15 000 dossiers sur un total de 49 000), soit près de cinq fois plus que ce que nous constatons un an plus tôt ».

Les ménages endettés, dès lors que leur prêt a été contracté avec un différentiel de taux d'un point par rapport aux niveaux actuels et que leur crédit est récent (capital restant dû important), ont bien compris l'intérêt de la renégociation. Celle-ci permet en effet, dans certains cas, d'économiser jusqu'à cinq années de remboursement et près de 50 % du coût du crédit, ceci à mensualités constantes.

Pour les nouveaux emprunteurs présentant un excellent dossier, le taux de 3 % proposé sur 15 ans en octobre 2010 (hors assurance) fait baisser la mensualité de 32 euros par rapport à la même période de 2009, ce qui conduit à une économie sur le coût du crédit de 5 793 €. Si l'on prend comme référence l'année 2000, où le taux se situait à 5,70 %, la diminution mensuelle est de 137 €, soit un allègement de 25 230 € du coût du prêt. Enfin, si la référence remonte à 20 ans (1990), avec un taux de 9 %, l'économie est de 324 € chaque mois et de 58 263 € sur quinze années.

|                                | 1990     | 2000     | oct 2009 | oct 2010 |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Taux à 15 ans*                 | 9 %      | 5,70 %   | 3,66 %   | 3 %*     |
| Mensualités                    | 1 044 €  | 858 €    | 753 €    | 721 €    |
| Coût du crédit                 | 87 970 € | 54 392 € | 35 500 € | 29 705 € |
| Evolution coût du crédit /1990 | --       | - 38 %   | - 59 %   | - 66 %   |

A fin octobre, les tendances de production de prêts immobiliers laissent augurer une hausse annuelle d'environ 25 %, avec des crédits atteignant 145 Md€ à 150 Md€ sur l'année, à rapporter aux 119,5 Md€ enregistrés en 2009. La production dépasserait donc son niveau de 2008 (141 Md€) sans pour autant atteindre celui d'avant crise (170 Md€ en 2007).

Le nombre de transactions est aussi en augmentation puisque dans l'ancien, l'indice *Notaires-Insee des logements anciens* table sur 720 000 à 750 000 opérations sur l'année, en hausse annuelle de près de 25 % également (590 000 en 2009), ce qui correspondrait à un retour au niveau de 1999. Dans le neuf, la tendance est également haussière avec 56 700 ventes enregistrées au premier semestre 2010, soit + 6,7 % par rapport à la même période de 2009.

Ces tendances cachent en revanche une reprise d'une différenciation d'évolution du marché entre les différentes zones françaises en matière de prix, avec des hausses significatives dans les grandes métropoles, et particulièrement Paris (+ 9,8 % sur un an glissant, alors que la moyenne en région est de 4,3 %).

Pour l'avenir, les signes de reprise à relativement court terme demandent encore à être confirmés, un certain nombre d'éléments constitutifs étant plutôt conjoncturels alors même que les prix demeurent élevés, fragilisant la solvabilité des ménages malgré le niveau des taux d'intérêt. Dans les facteurs positifs, il est certain que l'inquiétude liée à la retraite joue en faveur de l'investissement immobilier, tout comme la frilosité des ménages face à une Bourse encore très chahutée. « *Cependant, commente Christian Camus, les incertitudes économiques, la diminution des avantages du dispositif Scellier pour le marché du neuf, la fin des avantages fiscaux sur les intérêts d'emprunt, mais également de possibles modifications dans le cadre de la réforme annoncée de la fiscalité, sont autant de facteurs qui pourraient avoir un impact, parfois seulement conjoncturel, sur les tendances du marché* ».

### Vers un nouveau cycle immobilier ?

Structurellement, on constate un épuisement de la baisse des prix qui n'a, de toutes façons, pas compensé la hausse du début des années 2000, comme le souligne Alexandre Mirlicourtois, directeur des études économiques chez Xerfi et auteur d'une étude sur l'immobilier de logement à l'horizon 2015. Pronostiquant le retour d'un cycle modérément haussier à partir de 2012, Alexandre Mirlicourtois s'appuie sur les éléments constitutifs et structurels du marché : une demande supérieure à l'offre ; une aspiration constante des Français à devenir propriétaires et un endettement des ménages relativement faible. Des facteurs positifs dont les effets sont affaiblis par la dégradation du marché du travail et les tensions déflationnistes qui bloqueront durablement les revenus.

Par ailleurs, explique Alexandre Mirlicourtois, « *si l'économie va sortir de la crise, il ne faut pas s'attendre à un quelconque emballement. De tendance modérée, la croissance sera soutenue par des taux directeurs qui devraient rester bas et accompagner ainsi tant la consommation que l'investissement immobilier des ménages. Le besoin structurel de logements, dont la demande est très supérieure à l'offre, continuera à tirer le marché vers le haut* ».

#### À propos de Meilleurtaux.com – [www.meilleurtaux.com](http://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](http://www.meilleurtaux.com), via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 130 agences à Paris et en région.

#### A propos de Xerfi – [www.xerfi.fr](http://www.xerfi.fr)

Le groupe Xerfi est en France le leader des études économiques sectorielles. Il présente le plus grand catalogue de travaux sur la France et l'International. Editeur indépendant, il apporte à ses clients, par son expertise professionnelle, sa liberté éditoriale, son ouverture intellectuelle, l'accès rapide, fiable, clair, à la connaissance actualisée des évolutions sectorielles, des stratégies des acteurs économiques et de leur environnement.

---

#### Contact Meilleurtaux.com :

Tél. : 01 41 97 99 14 – [communication@meilleurtaux.com](mailto:communication@meilleurtaux.com)

#### Contacts presse :

Médias écrits – HDL Communication  
Violaine Danet – Aude Creveuil  
Tél. : 01 58 65 00 77 – 01 58 65 20 23  
[vdanet@hdlcom.com](mailto:vdanet@hdlcom.com)  
[acreveuil@hdlcom.com](mailto:acreveuil@hdlcom.com)

Médias audiovisuels – HBM  
Olivia Mutel – Marion Carcreff  
Tél. : 01 58 65 00 31 – 01 58 65 00 96  
[omutel@hopscotch.fr](mailto:omutel@hopscotch.fr)  
[mcarcreff@hopscotch.fr](mailto:mcarcreff@hopscotch.fr)