

## Crédits immobiliers : des conditions de marché plus favorables qui profitent davantage aux revenus aisés

Paris, le 16 février 2010 – Si en raison de la baisse des taux et des prix, les conditions d'accès au crédit sont plus favorables, certains emprunteurs ne sont toujours pas de retour sur le marché... Un signe d'amélioration tout de même : le retour progressif des secundo-accédants qui devrait permettre de fluidifier le marché immobilier.

### Des conditions plus favorables, en théorie...

En 2009, le crédit à l'habitat, profitant d'un deuxième semestre dynamique, a connu une progression globale de 4 % (source : Banque de France).

Sous l'effet de la baisse des taux de près de 1 point sur 12 mois en 2009, la capacité d'emprunt sur 20 ans pour une même mensualité de 1000 € a théoriquement augmenté de 8 %. Combinée à une baisse des prix de 5 %, cela correspondrait à une hausse du pouvoir d'achat immobilier de 13 %. **Cela signifie qu'en janvier 2010, un particulier pouvait acheter en moyenne 9 m<sup>2</sup> de plus qu'un an plus tôt en remboursant la même mensualité.**

### Evolution des taux de crédit, de la capacité d'emprunt et du pouvoir d'achat immobilier

|   | Janvier 2007        | Janvier 2008      | Janvier 2009        | Janvier 2010      |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Taux sur 20 ans</b>  | 3,80 %              | 4,80 %            | 4,60 %              | 3,70 %            |
| <b>Capacité d'emprunt pour 1 000 €/mois</b>                         | 167 928 €           | 154 093 €         | 156 725 €           | 169 408 €         |
| <b>Evolution de la capacité d'emprunt</b>                           | -                   | -8,20 %           | + 1,70 %            | + 8,10 %          |
| <b>Prix au m<sup>2</sup></b><br>(Moyenne nationale, Source : Fnaim) | 2 607 €             | 2 527 €           | 2 300 €             | 2 200 €           |
| <b>Pouvoir d'achat immobilier pour 1000 €/mois</b>                  | 64,4 m <sup>2</sup> | 61 m <sup>2</sup> | 68,1 m <sup>2</sup> | 77 m <sup>2</sup> |
| <b>Evolution du pouvoir d'achat immobilier</b>                      | -                   | -5,33 %           | + 11,75 %           | + 13 %            |

Source : Meilleurtaux.com

### Dans la pratique, des inégalités de pouvoir d'emprunt subsistent

Si l'on constate une reprise de la demande de crédit, le phénomène de rattrapage reste majoritaire dans ce retour à l'achat. « Les particuliers commencent à concrétiser les projets immobiliers qu'ils avaient différés depuis plus d'un an. Certains en ayant profité pour épargner, ce phénomène de rattrapage se traduit notamment par une hausse du montant de l'apport investi » souligne Sandrine Allonier, responsable des études économiques de Meilleurtaux.com.

Contrairement à ce qu'aurait du induire une hausse du pouvoir d'achat immobilier, les montants moyens des prêts ont diminué en 2009 de 7,5 %, tout comme les montants moyens d'opérations (- 5 %, soit l'équivalent de la baisse des prix). « Dans un contexte économique incertain, les emprunteurs n'ont pas profité de la hausse du pouvoir d'achat immobilier pour emprunter plus et acheter plus grand. Ils ont fait le choix d'emprunter moins pour diminuer la durée de crédit, réduire leur taux d'endettement, et profiter de la baisse des prix » explique Sandrine Allonier.

En janvier 2010, près de 50 000 demandes de crédits ont été déposées sur le site Meilleurtaux, soit 25 % de plus qu'en janvier 2008 et janvier 2007. On constate que ce sont essentiellement des emprunteurs aux revenus plus élevés qui achètent (59 700 € de revenus contre 52 000 € environ les

années précédentes). En janvier 2010, 60 % des clients de Meilleurtaux.com sont d'ailleurs des cadres contre 37 % en janvier 2009 et janvier 2008. Ils ont plus d'apport, empruntent davantage et sur une durée plus courte.

« La baisse des taux n'a pas le même effet de levier pour tous. Seuls les plus aisés ont réellement profité de l'augmentation de leur pouvoir d'achat immobilier. Les autres catégories d'emprunteurs ont préféré diminuer leur taux d'endettement et la durée de leur emprunt. Si les cadres sont de retour sur le marché, une grande partie des emprunteurs reste encore frileuse, notamment en raison du contexte économique encore incertain et du taux chômage élevé » analyse Sandrine Allonier.

### Evolution du comportement et des caractéristiques d'emprunt

|  | 2008      | 2009      | Janvier 2010 |
|--|-----------|-----------|--------------|
| <b>Montant moyen des prêts</b>                 | 150 600 € | 140 200 € | 177 900 €    |
| <b>Montant moyen des apports</b>               | 52 100 €  | 53 300 €  | 55 000 €     |
| <b>Montant moyen des opérations</b>            | 202 700 € | 193 500 € | 232 900 €    |
| <b>Taux d'apport moyen</b>                     | 25,7 %    | 27,5 %    | 23,6 %       |
| <b>Durée moyenne des prêts</b>                 | 22,1 ans  | 21,1 ans  | 17,8 ans     |
| <b>Taux d'endettement moyen <sup>(1)</sup></b> | 29,8 %    | 27,4 %    | 23,6 %       |
| <b>Revenu moyen annuel des emprunteurs</b>     | 52 300 €  | 52 400 €  | 59 700 €     |
| <b>Age moyen des emprunteurs</b>               | 38 ans    | 38 ans    | 38 ans       |

Source : Meilleurtaux.com

<sup>(1)</sup> Taux d'endettement = charges de remboursement / revenu du foyer.

### Des signes encourageants

La part des compromis de vente signés a augmenté : au mois de janvier 2010, sur les 50 000 demandes de crédits déposées sur le site Meilleurtaux, **plus d'un tiers présente un compromis de vente signé, contre un quart seulement il y a un an.**

**Les secundo-accédants reviennent progressivement sur le marché.** Ils représentent en janvier 2010, 38,6 % des dossiers déposés, contre 33,8 % en janvier 2009.

« Ce retour des secundo-accédants est une bonne chose car il conditionne le retour à la fluidité du marché. En achetant de nouveaux biens avec de plus grandes surfaces, ils libèrent de plus petites surfaces pour les primo-accédants qui peinent aujourd'hui à trouver des 2/3 pièces. La moindre frilosité des banques pour les crédits relais va également dans le bon sens car elle devrait permettre de soutenir le retour des secundo-accédants », explique Sandrine Allonier.

### Taux fixes de crédits immobiliers\*

| 15 ans | 20 ans | 25 ans | 30 ans |
|--------|--------|--------|--------|
| 3,55 % | 3,65 % | 3,65 % | 4,30 % |

\* Meilleurs taux du marché, hors assurance, pour un excellent dossier. Assurance : prévoir entre 0,20 % et 0,32 % selon l'emprunteur (âge, fumeur/non fumeur...). Source : Meilleurtaux.com

**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.

**Contact Presse:**

**Meilleurtaux.com**

Sandrine Allonier

Responsable des études économiques

Tèl : 01 41 97 98 67

[sallonier@meilleurtaux.com](mailto:sallonier@meilleurtaux.com)

**HDL Communication**

Violaine Danet - Aude Creveuil

Tèl : 01 58 65 00 77 – 01 58 65 20 23

[vdanet@hdlcom.com](mailto:vdanet@hdlcom.com) - [acreveuil@hdlcom.com](mailto:acreveuil@hdlcom.com)

**HBM**

Olivia Mutel – Marion Carcreff

Tèl : 01 58 65 00 31 – 01 58 65 00 96

[omutel@hopscotch.fr](mailto:omutel@hopscotch.fr) – [mcarcreff@hopscotch.fr](mailto:mcarcreff@hopscotch.fr)