

COMMUNIQUE DE PRESSE

Marché immobilier en Rhône-Alpes : Dynamisme malgré de fortes hausses de prix

Lyon, le 14 juin 2011 – En 2010, en Rhône-Alpes, les prix ont augmenté de 5 % pour les appartements et 6,4 % pour les maisons. Dans un contexte de remontée de plus d'un demi-point des taux de crédit immobilier depuis janvier dernier, le niveau élevé des prix et le manque d'offres, notamment dans le neuf, sont autant de risques qui pèsent sur le marché ; et ce, en dépit du véritable « coup de pouce » que représente le PTZ + pour les primo-accédants, qui représentent 70 % des emprunteurs en Rhône-Alpes.

Depuis le mois de novembre 2010, les taux de crédit immobilier, qui avaient atteint un niveau historiquement bas durant cette année, ont entamé un mouvement de remontée qui pourrait, à terme, peser sur la solvabilité des ménages. Les taux de crédit immobiliers, fixes ou variables, ont ainsi augmenté de 0,50 point depuis le début 2011, notamment en Rhône-Alpes, où les taux sont légèrement supérieurs à la moyenne nationale.

Taux fixes	15 ans		20 ans		25 ans		30 ans	
	Rhône-Alpes	Moyenne nationale						
Meilleur taux constaté ⁽¹⁾	3,85 %	3,82 %	4,05 %	3,98 %	4,35 %	4,13 %	4,80 %	4,25 %
Taux pour un bon dossier ⁽¹⁾⁽²⁾	3,95 %	3,90 %	4,25 %	4,20 %	4,40 %	4,25 %	4,90 %	4,55 %

Source : Meilleurtaux

⁽¹⁾ taux hors assurance – prévoir en moyenne 0,34 %

⁽²⁾ en fonction des critères de la banque concernant les revenus, l'apport...

« Si en juin, en raison d'une baisse de l'OAT 10 ans – taux de long terme des marchés financiers qui sert de référence aux banques pour déterminer les taux fixes –, les banques ont stabilisé leurs taux de crédit, cette accalmie ne pourrait être que de courte durée... En Rhône-Alpes, les taux pourraient alors dépasser les 4,50 % sur 20 ans d'ici à la fin de l'année », explique Yannick Martin, directeur du secteur Grand Est chez Meilleurtaux.

Pour autant, en dépit de la hausse des taux, le montant moyen des prêts reste stable, notamment en raison de l'allongement de la durée de crédit, passée de 18,9 ans en 2010 à 19,4 ans en moyenne en 2011.

Typologie des crédits immobiliers en Rhône-Alpes

Montant moyen des prêts	176 580 €
Montant moyen des apports	64 000 €
Durée moyenne des prêts	19,4 ans
Montant moyen des revenus	2 925 €
Age moyen des emprunteurs	36 ans
Part des achats dans l'ancien	71 %
Part des primo-accédants	70 %
Part des dossiers avec PTZ +	48 %
Montant moyen de PTZ +	20 700 €

Source : Meilleurtaux, données du 1^{er} janvier au 30 mai 2011

Maintenir la solvabilité des ménages malgré la remontée des taux d'intérêt

Le PTZ +, nouveau prêt à taux zéro, désormais accordé sans condition de ressources – son montant dépend de la zone d'achat du bien, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, mais surtout de sa performance énergétique –, est aujourd'hui un « coup de pouce » non négligeable pour les primo-accédants, permettant de compenser, dans certain cas, la hausse des taux.

Exemple d'un couple avec deux enfants avec des revenus de 60 000 € achetant à Lyon, dans l'ancien

	juin 2010	juin 2011
Taux sur 20 ans*	3,60 %	4,10 %
Capacité d'emprunt pour 1 000 € ** de remboursement mensuel	163 000 €	156 350 €
Montant de PTZ+	0 €	18 600 €
Déductibilité des intérêts d'emprunt	9 950 €	0 €
Apport personnel	50 000 €	50 000 €
Budget total	222 950 €	224 950 €

* taux excellent, hors assurance ** avec assurance : 0,34 %
Source : Meilleurtaux

« Aujourd'hui, 50 % des dossiers que nous traitons incluent un PTZ +, dossiers qui, en 2010, n'auraient pour la plupart pas été éligibles au PTZ. Nous avons également beaucoup de demandes de simulations car certains emprunteurs veulent évaluer le montant de PTZ + qu'ils pourront avoir avant d'orienter leurs recherches de biens, vers le neuf ou l'ancien », explique Pascal Curt, directeur de l'agence Meilleurtaux de Lyon.

De la même façon, même si l'impact financier est moindre, la loi Lagarde, qui accroît la possibilité de faire appel à une délégation d'assurance, permet à nombre d'emprunteurs de diminuer leurs mensualités de remboursement avec des économies pouvant aller jusqu'à 50 % du coût de l'assurance emprunteur. « L'assurance de prêt représente 5 % à 16 % du coût total du crédit avec des taux allant de 0,10 % à plus de 0,40 % du capital emprunté, selon les profils. La négociation peut donc être un moyen de faire baisser le taux effectif global, tout en bénéficiant de très bonnes garanties », explique Yannick Martin. D'ailleurs, au premier trimestre 2011, 65 % des dossiers de crédit traités par l'agence Meilleurtaux de Lyon comprennent une délégation d'assurance.

Dans le cadre de son développement, Meilleurtaux recrute des commerciaux indépendants

Meilleurtaux participe au Salon des Entrepreneurs de Lyon les 15 et 16 juin afin de développer son réseau via le recrutement de commerciaux indépendants. Recrutés avec un profil déjà aguerri dans le domaine de l'immobilier ou la banque, ils sont accompagnés afin de devenir de véritables experts en la matière. Ils développeront leur activité en bénéficiant de la marque, des outils informatiques, de l'appui fonctionnel et opérationnel de l'entreprise et de ses salariés. Des pages spécifiques ont été créées sur le site [meilleurtaux.com](http://groupe.meilleurtaux.com/Devenir-commercial-independant.html) afin de renseigner et orienter les candidats : <http://groupe.meilleurtaux.com/Devenir-commercial-independant.html>

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 140 agences à Paris et en région

Contact presse

Yannick Martin
Tél. : 03 88 21 10 61/06 74 28 50 37
ymartin@meilleurtaux.com

Sandrine Allonier - Franck Lethorey
Tél. : 01 41 97 98 67
communication@meilleurtaux.com

www.meilleurtaux.com
twitter.com/meilleurtauxcom