

COMMUNIQUE DE PRESSE

Immobilier francilien : un marché des taux, des marchés de transactions

Paris, le 30 juin 2011 – Alors que les ventes de logement marquent le pas en Ile-de-France (- 5 % sur un an), les prix poursuivent leur envolée (+ 14,1 % sur un an) en raison du manque d'offre, notamment à Paris. Malgré une légère accalmie en juin, les taux de crédit immobilier restent orientés à la hausse dans la région comme dans le reste de la France. Pour maintenir la solvabilité des ménages, des solutions existent afin de conserver un pouvoir d'achat immobilier en Ile-de-France.

En juin le mouvement de hausse des taux de crédit a marqué une pause, probablement de courte durée. Au total, depuis janvier, la hausse des taux fixes et variables atteint 0,60 point au niveau national comme en Ile-de-France, où les taux sont légèrement supérieurs à la moyenne nationale, en particulier sur 25 et 30 ans, durées sur lesquelles les banques se livrent à une moindre concurrence.

Taux fixes	15 ans		20 ans		25 ans		30 ans	
	IDF	Moyenne nationale						
Meilleur taux constaté ⁽¹⁾	3,75 %	3,70 %	3,90 %	3,90 %	4,20 %	4,13 %	4,45 %	4,19 %
Taux pour un bon dossier ⁽¹⁾⁽²⁾	4,00 %	3,90 %	4,20 %	4,10 %	4,45 %	4,25 %	4,60 %	4,55 %

Source : meilleurtaux.com

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

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

Dans ce contexte, et après une année 2010 exceptionnelle, les ventes de logements anciens en Ile-de-France ont diminué de 5 % de février à avril 2011 par rapport à la même période en 2010. Une baisse plus marquée à Paris, où le recul de ventes atteint 8 %, sans toutefois faire baisser les prix qui se sont envolés de 21,7 % sur un an pour atteindre 7 890 € / m² en moyenne (source : Notaires de Paris – Ile-de-France). « Chez meilleurtaux.com, nous constatons une baisse de la demande de crédit de 10 % sur un an, même si l'envie de devenir propriétaire demeure comme en témoignent les nombreuses demandes de calculs d'enveloppe. Compte tenu du manque d'offre, certains de nos clients pourtant éligibles à un financement, ne trouvent pas de bien à acheter. Globalement, le grippage du marché vient davantage des prix trop élevés que des taux qui, même s'ils ont beaucoup augmenté, impactent moins le pouvoir d'achat immobilier » explique Marc Sirotteau, directeur du secteur Ile-de-France chez meilleurtaux.com.

Le pouvoir d'achat immobilier à Paris a diminué de moitié depuis 2000

Depuis 2000, les prix à Paris ont augmenté de 173 %, entraînant une baisse du pouvoir d'achat immobilier de plus de 50 %, malgré le recul des taux de crédit, passés de plus de 6 % en 2000 à 4 % sur 25 ans en 2011. Ainsi, pour une mensualité de 1 000 € sur 25 ans, sans apport, on peut aujourd'hui acheter 23 m² contre 52 m² en 2000.

« Compte tenu de la hausse des prix, de plus en plus de Parisiens sont contraints de se tourner vers la Petite voire la Grande Couronne. Ainsi 53 % des emprunteurs vivant à Paris, achètent en dehors de la ville, en Ile-de-France pour la plupart, mais aussi en province pour 14 % d'entre eux. Ceux qui peuvent encore devenir propriétaires à Paris ont un apport conséquent souvent grâce à la solidarité familiale. En outre, pour faire face à la hausse des taux, la durée moyenne des prêts a légèrement augmenté, de plus de 6 mois par rapport à l'automne 2010 » analyse Sandrine Allonier, responsable des études économiques chez meilleurtaux.com

Typologie des crédits immobiliers en 2011 :
Qui peut encore acheter à Paris ?

	Paris	Ile-de-France hors Paris	Reste de la France
Montant moyen des prêts	257 270 €	197 145 €	156 700 €
Montant moyen des apports	151 658 €	88 872 €	50 738 €
Montant moyen de transaction	456 300 €	328 530 €	221 600 €
Durée moyenne des prêts	18 ans	19,4 ans	19,1 ans
Montant moyen des revenus	8 150 €	5 472 €	2 338 €
Age moyen des emprunteurs	36,5 ans	36,7 ans	36,3 ans
Achats dans l'ancien	87 %	78 %	73 %
Part des primo-accédants	72 %	61 %	70 %
Part des dossiers avec PTZ +	41,6 %	38,5 %	51,5 %
Montant moyen de PTZ +	32 947 €	29 340 €	19 755 €

Source : meilleurtaux.com, données du 1^{er} janvier 2011 au 15 juin 2011

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

Dans un contexte de hausse des taux, il existe des solutions pour réduire le coût total du crédit.

- **Faire jouer la concurrence entre les banques** : en Ile-de-France, d'une banque à l'autre, les taux varient jusqu'à 0,75 point.
- **Opter pour un crédit spécifique comme un prêt à taux mixte** - fixe pendant une période donnée puis révisable indexé sur l'Euribor 3 mois - très avantageux notamment pour les primo-accédants qui ont une forte probabilité de revendre leur bien avant 7 ans.
- **Prendre une délégation d'assurance** : l'assurance de prêt représentant entre 5 % et 16 % du coût total du crédit selon les profils, il peut être avantageux de choisir une assurance individuelle pouvant permettre d'économiser jusqu'à 50 % du coût de l'assurance.
- **Et dans une moindre mesure, les prêts aidés** : à Paris, 41 % des crédits obtenus via meilleurtaux.com incluent un PTZ +, mais avec des montants moyens (32 950 € en moyenne, mais 21 000 € dans l'ancien) ne finançant même pas les frais de notaire, et ce, en raison de la faible performance énergétique des logements franciliens et du manque d'offre dans le neuf.

« D'ores et déjà, pour 15 à 20 % des dossiers, outre un taux compétitif, il s'agit de rechercher une solution de financement. Dans un contexte de taux orientés à la hausse, si les prix continuent à croître, alimentés par le manque d'offre, les délais de vente très courts et la forte demande des investisseurs, notamment étrangers, il y a un risque de désolvabilisation des emprunteurs, notamment des primo-accédants qui ne pourront plus du tout acheter à Paris » conclut Marc Siroteau.

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

Contact presse

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

www.meilleurtaux.com
twitter.com/meilleurtauxcom