

COMMUNIQUE DE PRESSE

Salon national de l'Immobilier Crédit immobilier : optimiser son budget dans un contexte de hausse des taux

Paris, le 31 mars 2011 – Dans un contexte de remontée des taux associée à des prix élevés, notamment en Ile-de-France, le marché immobilier connaît un certain attentisme. Pour autant, la mise en place du prêt à taux zéro plus et la libéralisation de l'assurance de prêt représentent des leviers, parfois encore mal connus, pour l'emprunteur. En tant que courtier, meilleurtaux.com, présent sur le Salon national de l'Immobilier à Paris, joue plus que jamais son rôle d'expert pour informer et conseiller les emprunteurs et leur permettre de concrétiser leur projet immobilier dans les meilleures conditions.

Nul ne conteste aujourd'hui la remontée des taux de crédits immobiliers, de l'ordre de 0,10 point par mois en moyenne depuis le début de l'année et de 0,50 point au total depuis octobre 2010, plancher historique.

« Compte tenu de la hausse de l'OAT 10 ans, qui atteint 3,71 % au 30 mars contre 2,49 % cet été, des tensions inflationnistes et de la probable hausse du taux de refinancement de la Banque centrale européenne en avril, la remontée des taux devrait se poursuivre » explique Christian Camus, directeur général de meilleurtaux.com.

Dans ce contexte, un certain attentisme persiste sur le marché immobilier depuis le début de l'année 2011, alors même que, à 4,15 % en moyenne sur 20 ans, les taux restent bas comparé à ces cinq dernières années (5,20 % sur 20 ans fin 2008). Alors que 65 % des Français perçoivent le crédit immobilier comme un produit compliqué (sondage Ifop), des solutions existent pour permettre à ceux qui le souhaitent, de devenir propriétaires.

Faire jouer la concurrence

D'une banque à l'autre, les taux peuvent varier jusqu'à 0,40 point pour un même profil d'emprunteur, ce qui représente un surcoût de 10 000 € pour un crédit de 200 000 € sur 20 ans. Faire appel à un courtier permet au futur emprunteur de gagner du temps en proposant son dossier à plusieurs banques, augmentant ainsi ses chances d'obtenir un taux plus compétitif tout en bénéficiant de l'accompagnement d'un expert.

« Si en 2008 et 2009, les banques avaient durci leurs critères d'octroi de crédit, en ce début d'année 2011, leur principale exigence est le respect des 33 % d'endettement par rapport au revenu mensuel. Avoir un apport est un atout supplémentaire, même si certaines acceptent de financer 100 % du montant de la transaction » précise Sandrine Allonier, responsable des études économiques.

La délégation d'assurance : des économies à la clé

Depuis septembre 2010, la loi Lagarde accroît la possibilité de faire appel à une délégation d'assurance, permettant à nombre d'emprunteurs de diminuer jusqu'à 50 % leurs primes mensuelles, ce qui constitue une économie substantielle lorsque l'on sait que 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 % selon les profils.

En janvier-février 2011, 40 % des dossiers de crédit traités par Meilleurtaux comprenaient une délégation d'assurance, contre 28 % en décembre 2010.

Prêts aidés : pas toujours facile de s'y retrouver

Parmi tous les prêts aidés et compte tenu des évolutions de la réglementation, il est parfois difficile pour le particulier de savoir auxquels il a droit. « Les prêts aidés sont un bon coup de pouce pour l'emprunteur, non négligeable en période de remontée des taux de crédit. Chez Meilleurtaux, près de 50 % des dossiers de crédit en janvier-février 2011 incluent un PTZ+, contre 34 % en moyenne de PTZ en 2010 » explique Sandrine Allonier.

Exemple d'un couple avec 1 enfant, primo accédant, ayant des revenus de 65 000 € annuels, achetant à Paris un bien à 400 000 €, avec 50 000 € d'apport.

	Montant de crédit	Mensualités	durée
PTZ+ (DPE : E)	21 100 €	220 €	8 ans
Prêt Paris Logement 0 %	54 900 €	330 €	15 ans
Prêt principal (4 % sur 25 ans)	274 000 €	1 446 €	25 ans
Mensualités (sans lissage)		1996 € pendant 8 ans puis 1776 € pendant 7 ans puis 1446 € pendant 10 ans	
Mensualités après lissage		1 788 €	25 ans

Source : meilleurtaux.com

* hors assurance

Grâce aux prêts aidés, ce couple peut financer 76 000 € à 0 %, soit près de 20 % de son bien. Sans prêt aidé, le coût de son crédit aurait atteint 204 300 €, contre 164 300 € avec la combinaison des crédits à 0 %.

La technique du lissage de prêt leur permet en outre de rembourser une mensualité constante sur toute la durée du prêt tout en respectant le critère des 33 % d'endettement.

Outre ces deux prêts sans intérêt, d'autres combinaisons sont possibles en fonction des profils des emprunteurs et de leurs projets : selon les régions, certains prêts sont bonifiés par les collectivités, parfois à taux zéro (comme le Prêt-Logement 92 dans les Hauts-de-Seine dont le montant varie de 20 000 à 50 000 € en fonction de la taille du ménage) ; le prêt 1 % logement peut être proposé aux salariés de certaines entreprises de plus de 20 employés ; en cas de travaux d'amélioration énergétique, l'éco prêt à taux zéro peut financer jusqu'à 30 000 €...

« Assurance de prêt, prêts aidés, taux fixe ou taux révisable..., le crédit immobilier est aujourd'hui un tout, plutôt complexe, dont le coût ne dépend pas uniquement du taux proposé par la banque. Faire appel à un courtier permet de bénéficier de toute l'expertise nécessaire pour finaliser son projet immobilier au moindre coût en utilisant tous les leviers disponibles » conclue Christian Camus.

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.

Meilleurtaux est présent au Salon National de l'Immobilier (stand B41)

Contacts presse :

Sandrine Allonier
Tél. : 01 41 97 98 67
sallonier@meilleurtaux.com

Franck Lethorey
Tél. : 01 41 97 99 14
flethorey@meilleurtaux.com

www.meilleurtaux.com