

COMMUNIQUE DE PRESSE

Immobilier : conseils pour optimiser son budget malgré la hausse des taux de crédit

Paris, le 20 mai 2011 – Dans un contexte de remontée des taux de crédit immobilier associée à des prix élevés, notamment en Ile-de-France, on peut se demander s'il est encore opportun de devenir propriétaire. Pour autant, la mise en concurrence des établissements bancaires, le PTZ + et la libéralisation de l'assurance de prêt représentent des leviers, parfois encore mal connus, pour l'emprunteur pouvant lui permettre de concrétiser son projet immobilier dans les meilleures conditions.

Depuis la fin de l'année 2010, les taux de crédit ont entamé un mouvement de remontée après avoir atteint leur plus bas niveau historique en octobre. Depuis le début de l'année 2011, la hausse se poursuit, de l'ordre 0,10 point par mois en moyenne. « *Aujourd'hui, on peut obtenir un crédit immobilier à 4 % sur 20 ans contre 3,20 % à l'autonome dernier, moment où les taux étaient tombés à leur plus bas niveau depuis 1945. Pour autant, le niveau des taux reste raisonnable par rapport à ceux proposés fin 2008, de l'ordre 5,20 % sur 20 ans* » explique Sandrine Allonier, porte-parole de meilleurtaux.com, courtier en crédits immobiliers et en assurances de prêts.

Pour tous ceux qui rêvent de devenir propriétaire, il est donc encore temps d'acheter, d'autant que des solutions existent pour optimiser leur budget.

Faire jouer la concurrence entre les banques

D'un établissement bancaire 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 de gagner du temps ; celui-ci se charge en effet de soumettre le dossier à plusieurs banques, augmentant ainsi les possibilités d'obtenir un taux plus compétitif et un montage financier optimisé, tout en bénéficiant de l'accompagnement d'un expert.

La délégation d'assurance : des économies à la clé

L'assurance, obligatoire lorsqu'on souscrit un crédit immobilier, représente 5 % à 16 % du coût total du prêt, avec des taux allant de 0,10 % à plus de 0,40 % selon les profils. Depuis septembre 2010, la loi Lagarde accroît la possibilité de faire appel à une délégation d'assurance (un contrat individuel, alternatif à celui proposée par la banque), permettant à nombre d'emprunteurs de diminuer jusqu'à 50 % le montant de leurs primes mensuelles.

Au premier trimestre 2011, 40 % des dossiers de crédit traités par Meilleurtaux comprenaient une délégation d'assurance, contre 28 % en décembre 2010.

Le PTZ+, un moyen d'annuler l'effet de la hausse des taux

Disponible depuis le 1^{er} janvier 2011, le prêt à taux zéro plus ou « PTZ + » remplace l'ancienne version du PTZ, alors qu'ont été parallèlement supprimés le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt ainsi que le Pass-Foncier. 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 – ce nouveau PTZ+ est mécaniquement accessible à un plus grand nombre de primo-accédants. Près de 100 000 PTZ + ont ainsi déjà été accordés en France depuis le début de l'année.

« *Le PTZ+ est un coup de pouce non négligeable pour les primo-accédants, permettant de compenser, dans certains cas, la hausse des taux. Chez Meilleurtaux, près de 50 % des dossiers de crédit en 2011 incluent un PTZ+, contre 34 % en moyenne de PTZ en 2010* », explique Sandrine Allonier.

Exemple d'un couple avec 2 enfants, primo accédant, ayant des revenus de 60 000 € annuels, achetant dans une ville de plus de 250 000 habitants un bien neuf BBC (bâtiment basse consommation) à 250 000 €.

	Mai 2010	Mai 2011
Taux sur 20 ans*	3,60 %	4,10 %
Capacité d'emprunt pour 1 000 € de mensualité**	163 000 €	156 350 €
Montant de PTZ+	0 €	81 900 €
Déductibilité des intérêts d'emprunt***	9 950 €	0 €
Apport personnel	50 000 €	50 000 €
Budget total	222 950 €	288 250 €

* *taux excellent, hors assurance*

** *avec assurance : 0,34 %*

*** *supprimée fin 2010 au profit du PTZ+*

Malgré la hausse des taux, la possibilité d'avoir un PTZ+ permet d'accroître le budget de ceux qui ne pouvaient bénéficier de l'ancienne formule du PTZ.

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 à Paris, le prêt Paris logement ou dans le département des Hauts-de-Seine, le prêt-logement 92) ; 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 € du montant de la facture...

« 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 », conclut Christian Camus, directeur général de Meilleurtax.

Les profils des emprunteurs chez meilleurtax.com en 2011

- 75 % des emprunteurs sont des couples (dont 58 % sont mariés et 10 % pacsés)
- 70 % d'entre eux ont des enfants (27 % en ont un, 53 % deux, 19 % trois, et 1% quatre)
- Age moyen : 38 ans
- Revenu mensuel moyen : 3 590 €
- Montant moyen de l'emprunt : 182 000 € sur une durée moyenne de 18,2 ans
- Montant moyen de l'apport personnel : 61 000 €,
- 80 % achètent leur résidence principale, 15 % un bien locatif et moins de 5 % une résidence secondaire
- 62 % achètent une maison, 31 % un appartement et 7 % un terrain pour construire leur maison

À propos de Meilleurtax – www.meilleurtax.com

Depuis sa création en 1999, Meilleurtax 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 Meilleurtax s'est étendue aux autres crédits et à l'assurance. Les services sont accessibles à partir du site Internet www.meilleurtax.com, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 140 agences à Paris et en région.

Contacts presse :

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

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