

COMMUNIQUE DE PRESSE

20^e Observatoire du Crédit Immobilier meilleurtaux.com

Des taux bas : un scénario durable ? Envies d'achat : les évolutions par ville

Paris, le 07 octobre 2014 – Ce premier semestre 2014 plus dynamique a été suivi d'un été et d'un début d'automne très porteurs où l'intérêt des Français pour l'immobilier se manifeste à nouveau. Meilleurtaux.com enregistre en effet + 20% de dossiers déposés par rapport à la même période en 2013 (septembre).

2014, une année soutenue par les taux ?

Depuis le début du printemps, les barèmes bancaires ont enregistré des baisses notables portant les taux des crédits aux particuliers à des niveaux jamais atteints. 2014 restera l'année de tous les records. La baisse des taux directeurs (OAT et BCE) a permis aux établissements prêteurs de maintenir leurs marges tout en offrant des conditions de taux extrêmement intéressantes pour les emprunteurs.

	15 ans	20 ans	25 ans
septembre 2013	3,05 %	3,40 %	3,75 %
Mai 2014	2,83 %	3,13 %	3,56 %
Octobre 2014	2,44 %	2,70 %	3,04 %

Source : meilleurtaux.com – taux hors assurance

« Ces niveaux de taux ont une influence directe sur la capacité d'emprunt et le coût des intérêts. Le coût d'un crédit pour un même emprunt a ainsi **diminué de 25%** en seulement **une année** et a été **divisé par deux par rapport** au point le plus haut en **2008!** » explique **Maël Bernier**, directrice de la communication de Meilleurtaux.com.

Durée 20 ans	oct-08	oct-09	oct-10	oct-11	oct-12	oct-13	oct-14
Taux fixe moyen	5,30%	4,05%	3,70%	4,30%	3,85%	3,50%	2,70%
Emprunt de 200 000 €							
Mensualité	1 353 €	1 217 €	1 180 €	1 243 €	1 196 €	1 160 €	1 079 €
Coût total	124 787 €	92 136 €	83 338 €	98 514 €	87 090 €	78 380 €	59 056 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €	147 789 €	164 307 €	169 408 €	160 796 €	167 195 €	172 426 €	185 288 €

« Cette baisse des taux a un double effet positif : non seulement elle résolubilise des emprunteurs, et nombre d'entre eux bénéficient de ces taux excellents. Ainsi, en septembre 2014, **2/3 des banques** partenaires de Meilleurtaux.com **proposaient sur 20 ans** un taux hors assurance inférieur à **2,90%** » ajoute **Hervé Hatt**, président de Meilleurtaux.com.

La renégociation : de plus en plus de personnes concernées.

Avec le niveau des taux actuels, les règles traditionnellement admises pour donner un intérêt à la renégociation s'assouplissent. D'une part, certains crédits souscrits il y a déjà quelques années peuvent avoir intérêt à être renégociés malgré une période d'amortissement déjà notable, l'écart de taux étant important (près de 3 points sur une durée équivalente) ; d'autre part les crédits très récents, dont on pourrait penser que le capital amorti n'est pas assez important pour que le rachat absorbe les pénalités, sont finalement également concernés.

Pour réussir une renégociation, figurent trois éléments clés à prendre en compte :

- 1) bénéficier d'une différence de taux supérieure à 0,7 point,
- 2) être dans la première moitié de son prêt, idéalement le premier tiers
- 3) prévoir de conserver son bien encore quelques années afin d'amortir les frais liés à la renégociation.

Durée 20 ans	oct-08	oct-09	oct-10	oct-11	oct-12	oct-13
Taux fixe CREDIT INITIAL	5,30%	4,05%	3,70%	4,30%	3,85%	3,50%
Mensualité INITIALE	1 353 €	1 217 €	1 180 €	1 243 €	1 196 €	1 160 €
NOUVEAU TAUX	2,35%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%
nouvelle mensualité	1 351	1 212	1 176	1 243	1 195	1 156
Gain année(s)	2 ans	1 an	9 mois	1 an et 7 mois	1 an	11 mois
Gain coût du crédit	34 134	15 523	11 503	23 730	14 620	13 521

Les perspectives ?

« Nous n'anticipons pas de remontée des taux à moyen terme, en effet toutes les conditions sont réunies pour que les taux restent bas » pronostique **Maël Bernier**. Plusieurs explications à cela :

- **La BCE meilleure gardienne du statu-quo**
 - Pas de remontée des taux sous peine d'impacter négativement la consommation des ménages.
 - Les Etats européens ne peuvent pas, avec la croissance actuelle, se permettre une remontée des taux d'intérêt.
- **Une situation économique morose renforçant l'immobilisme**
 - Pas de réformes politiques d'envergure permettant une réelle relance.
 - Pas d'amélioration du marché de l'emploi

Les envies d'achat : le retour d'une France de propriétaires ?

<http://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/carte-des-envies-acheter-immobilier.html>

« Après un coup de frein au 1^{er} semestre 2013, le nombre de projets d'acquisition est reparti à la hausse entre le second semestre 2013 et début 2014 mais nous observons grâce à notre nouvel outil cartographique des différences d'attractivité selon les villes » remarque **Hervé Hatt** (infos par ville slide 17 à 26)

Le classement des progressions de la demande d'achat par ville entre juillet 2013 et juin 2014

- 1) Bordeaux : +24%
- 2) Strasbourg : +20%
- 3) Lille: +22%
- 4) Lyon: +13,5%
- 5) Nantes: +13%
- 6) Toulouse : +9,5%
- 7) Paris et Marseille: +7,5%
- 9) Nice et Montpellier: +5,5%

Focus Paris : (slide 26 et 27)

Paris retrouve un certain attrait avec une augmentation de la demande sur les deux derniers semestres : effet des taux bas, dans un bassin économique et d'emplois incontestable ?

La cartographie des envies d'achat disponible ici :

<http://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/carte-des-envies-acheter-immobilier.html>

À propos de Meilleurtaux – www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux.com s'affirme de plus en plus comme un véritable « tiers de confiance », autonome et indépendant. 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. L'offre de [meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com) s'est étendue aux autres crédits et à l'assurance. Les services sont accessibles à partir du site www.meilleurtaux.com, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 189 agences à Paris et en région.

Contacts presse

01 46 34 60 60

mk@wellcom.fr