

COMMUNIQUE DE PRESSE

21^e Observatoire du Crédit Immobilier meilleurtaux.com

Taux au plus bas : et si ça continuait ?

Renégociation de crédit : les règles du jeu changent aujourd'hui

Paris, le 03 février 2015 – Un deuxième semestre 2014 très dynamique et un début d'année très prometteur avec + 35% de demandes de financement d'acquisition déposées sur notre site (par rapport à janvier 2014). Une renégociation toujours aussi attractive et de nouvelles opportunités liées à la faiblesse record des taux de crédit.

Taux au plus bas : et si ça continuait ?

2015 démarre très positivement avec près de la moitié des barèmes bancaires reçus en janvier qui affichent des baisses. Tous les dossiers, excellents comme moyens, bénéficient en effet de ces mouvements baissiers sur l'ensemble des durées y compris le 30 ans. Cependant l'écart de taux est plus marqué entre le 25 ans et le 30 ans qu'entre les autres durées.

Pas de changements du côté des conditions d'octroi qui restent identiques : « *Nous n'observons ni resserrement, ni assouplissement des conditions d'octroi* » explique **Hervé Hatt, président de Meilleurtaux.com**. « *L'apport de 10% reste la règle, malgré quelques exceptions sur des jeunes cadres évolutifs avec financement d'un bien dit de « grande consommation immobilière.* » ajoute **Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com**

	15 ans	20 ans	25 ans
septembre 2013	3,05 %	3,40 %	3,75 %
Janvier 2014	3,15 %	3,35 %	3,70 %
Janvier 2015	2,35 %	2,59%	2,93 %

Source meilleurtaux.com – taux moyens hors assurance

« Ces niveaux de taux permettent des gains étonnants pour les emprunteurs avec un coût du crédit, pour un emprunt moyen de 200 000€ sur 20 ans, qui a perdu 30% en deux ans et 25% en une année ! » explique **Hervé Hatt, Président de Meilleurtaux.com** « Ce qui représente également pour une capacité d'emprunt de 1000€ un gain de 13 000€ entre janvier 2014 et janvier 2015, soit 5 m² de gagnés avec un prix au m² de 2500€. » ajoute **Maël Bernier**.

Durée 20 ans		oct-08	janv-10	janv-11	janv-12	janv-13	janv-14	oct-14	janv-15
Taux fixe moyen		5,30%	3,95%	4,00%	4,30%	3,50%	3,35%	2,70%	2,54%
Emprunt de 200 000 €	Mensualité	1 353 €	1 217 €	1 186 €	1 243 €	1 160 €	1 144 €	1 079 €	1 063 €
	Coût total	124 787 €	92 136 €	84 586 €	98 514 €	78 380 €	74 695 €	59 056 €	55 289 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €		147 789 €	165 742 €	165 022 €	160 796 €	172 426 €	174 739 €	185 288 €	187 161 €

Cette baisse de taux exceptionnelle redonne du pouvoir d'achat mais de manière très inégale selon les villes, « ainsi la surface finançable peut varier du simple au quadruple à iso revenus. » remarque **Hervé Hatt**.

ville	couple ou célibataire gagnant 3000€ nets/mois	couple ou célibataire gagnant 4500€ nets/mois	couple ou célibataire gagnant 6000€ nets/mois
Marseille	84m ²	125m ²	167m ²
Strasbourg	78m ²	116m ²	155m ²
Toulouse	76m ²	113m ²	150m ²
Nantes	73m ²	108m ²	145m ²
Montpellier	70m ²	105m ²	139m ²
Lille	64m ²	96m ²	128m ²
Bordeaux	61m ²	91m ²	121m ²
Lyon	52m ²	77m ²	102m ²
Nice	51m ²	75m ²	101m ²
Paris	22m ²	33m ²	44m ²

Renégociation de crédits : les règles du jeu changent aujourd'hui

Le niveau de taux actuel est tel qu'il remet en cause les fondamentaux traditionnellement admis. « *En effet, il n'est aujourd'hui plus nécessaire d'être dans la première moitié de son prêt pour que l'opération soit rentable, à contrario, un prêt très récent (moins d'un an) peut avoir intérêt à une renégociation.* » explique **Maël Bernier** (ex p11 et 12)

Les gains moyens réalisés par rachat de crédit selon l'année de souscription

(emprunt initial de 200 000€ sur 20 ans hors assurance, dans une banque concurrente, pénalités et garanties incluses, rachat en janvier 2015)

Année de souscription du crédit	Gain moyen réalisé
2004	12 900 €
2005	9 800 €
2006	13 000 €
2007	21 300 €
2008	34 000 €
2009	15 500 €
2010	11 500 €
2011	23 700 €
2012	14 600 €
2013	13 500 €

Le **gain moyen** toutes durées confondues **s'établit à 16 900€** à mensualité équivalente (frais inclus).

Renégociation par région : seule une minorité est passée à l'action

Beaucoup d'emprunteurs n'ont pas bougé, **seuls 24% des crédits concernés ont fait l'objet d'une demande de renégociation** avec des différences régionales importantes.

« *Alors que nous pensions que la grande majorité des personnes concernées avaient déjà procédé à une demande dans le but de renégocier leur prêt en cours, nous constatons avec surprise que beaucoup de personnes n'ont pas encore bougé et c'est encore plus vrai dans certaines régions que d'autres.* » commente **Maël Bernier**.

Régions françaises	% de demandes renégo en 2013 ou 2014 sur total des crédits
Ile de France	35%
PACA	27%
Picardie	26%
Rhône Alpes	26%
Nord Pas de Calais	26%
Haute Normandie	25%
Languedoc-Roussillon	24%
Aquitaine	23%
Midi Pyrénées	22%
Centre	20%
Pays de la Loire	18%

Régions françaises	% de demandes renégo en 2013 ou 2014 sur total des crédits
Lorraine	17%
Bourgogne	17%
Auvergne	17%
Champagne Ardennes	17%
Franche Comté	17%
Alsace	15%
Corse	15%
Poitou Charentes	15%
Bretagne	14%
Basse Normandie	14%
Limousin	14%

2015 : l'année du vrai redémarrage ?

« La demande est de retour avec des taux bas qui boostent non seulement les renégociations mais également les acquisitions (+ 35% de demandes de financement liées à l'acquisition, avec compromis signé, déposées sur notre site par rapport à janvier 2014) » explique **Hervé Hatt**. « Ensuite, les objectifs des banques sont ambitieux et quelques fois même supérieurs à 2014 avec, comme seul outil de captation de nouvelle clientèle, le crédit immobilier, la faiblesse des taux ne leur permettant pas d'être attractifs sur l'épargne. » ajoute-t-il.

« Par ailleurs, l'action récente de la Banque Centrale Européenne garantit aux banques un accès facilité et à bas coût aux liquidités, ce qui laisse présager que les taux vont rester très bas et sans doute encore baisser dans les mois à venir. » anticipe **Maël Bernier** « La barre des 2% pour les moyennes pourraient ainsi être franchie dans les mois qui viennent » prévient-elle.

« L'année 2015 pourrait donc être l'année de la reprise, la seule menace vient en effet de l'emploi et de la précarité des contrats de travail, car du côté des banques, les feux sont au vert. » conclut **Meilleurtaux.com**

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 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

Agence Wellcom
Meriem Kadari & Zahra Bouras
mk@wellcom.fr / zb@wellcom.fr
01 46 34 60 60