

Paris, le 11 mars 2008

Pour le deuxième mois consécutif, en mars 2008 les taux d'intérêt des prêts immobiliers baissent sur les durées inférieures à 30 ans, une bonne nouvelle pour les emprunteurs dans un contexte de crédit plus strict.

Pour le deuxième mois consécutif, les taux d'intérêt des prêts immobiliers ont baissé en février 2008 de 0,10 %, pour les durées d'emprunt inférieures à 30 ans. Cette baisse mérite d'être soulignée, elle se situe après un cycle de 11 mois de stabilité ou de hausse des taux d'intérêt des prêts immobiliers depuis février 2007.

Dans un contexte de rigueur accrue des banques dans l'octroi des prêts immobiliers concrétisés par le respect plus strict de l'ensemble des critères de crédit, cette baisse constitue un signal positif pour le marché immobilier. Après la baisse des mensualités de 0,80 % en février 2008 par rapport à janvier 2008, il s'agit d'une nouvelle baisse de 0,80 % pour mars 2008 (une réduction des mensualités de 11 euros en deux mois, qui passent de 649 euros à 638 euros, pour un prêt à 20 ans d'un montant de 100 000 euros).

Depuis le début de l'année 2007, la hausse des taux d'intérêts des prêts immobiliers reste significative (le taux d'un prêt à 20 ans passe de 3,80 % à 4,60 % environ soit 0,80 points entre janvier 2007 et mars 2008), ce qui a entraîné une augmentation des mensualités de 7,1 % en 14 mois, soit 43 euros supplémentaires pour un emprunt de 100 000 euros sur 20 ans (les mensualités passent de 595 euros à 638 euros).

La baisse des taux d'intérêt des prêts immobiliers en février 2008 s'explique par trois facteurs complémentaires :

- La politique monétaire de la Banque centrale Européenne qui a maintenu son taux d'intervention inchangé le 7 mars 2008. Cette politique qui vise à combattre les risques d'inflation rassure les marchés financiers et maintient les taux d'intérêt à long terme à un niveau beaucoup plus faible qu'en milieu d'année 2007 (l'OAT 10 ans qui est indicateur des taux d'intérêt à long terme des marchés financiers est passé de 4,70 % en juillet 2007 à 4,04 % le 7 mars 2008).
- Les banques françaises ont reconstitué leurs marges sur les prêts immobiliers (elles n'enregistrent plus les marges négatives constatées durant l'année 2006 et en début d'année 2007) et disposent d'une nouvelle marge de manœuvre dans leur politique tarifaire.
- Face au ralentissement marqué de l'immobilier (pour la première fois depuis 10 ans, le volume de nouveaux prêts immobiliers accordés se situe en baisse en janvier 2008 par rapport à janvier 2007) les prêts immobiliers constituent un outil commercial efficace. Les banques françaises adoptent des politiques tarifaires plus dynamiques afin de remplir leurs objectifs de conquête de nouveaux clients.

On observe que la baisse des taux des prêts immobiliers ne concerne pas les prêts d'une durée égale ou supérieure à 30 ans (qui représentent environ 18 % des prêts). Dans le cadre de leur politique de crédit plus stricte les banques françaises sont plus réticentes à accorder des prêts de longue durée qui s'adressent principalement aux primo-accédants avec un faible niveau d'apport et dont le risque est plus élevé (après 8 ans de remboursement, l'encours d'un prêt à 20 ans s'élève à 72 % de l'emprunt initial contre 87 % pour un prêt d'une durée de 30 ans).

Les particuliers ont subi une hausse très importante des taux des prêts immobiliers depuis le niveau le plus bas observé en fin d'année 2005 (le taux d'intérêt d'un prêt immobilier à 20 ans

est passé de 3,25 % à 4,60 % entre octobre 2005 et aujourd'hui, entraînant une hausse de 11 % soit 71 euros, des mensualités qui sont montées de 567 euros à 638 euros pour un prêt de 100 000 euros). Cette forte augmentation a réduit d'autant le pouvoir d'emprunt des particuliers et a joué un rôle essentiel dans le changement de conjoncture du marché immobilier.

Il est probable que l'environnement de taux d'intérêt des prêts immobiliers restera favorablement orienté au cours des prochains mois et sans doute jusqu'en fin d'année 2008. En complément de la déduction fiscale des intérêts (qui équivaut à une réduction de taux d'intérêt comprise entre 0,60 % et 0,40 % selon la durée et à environ 4 % du montant de l'emprunt) cet environnement de taux d'intérêt constituera un élément positif dans un marché immobilier en fort ralentissement.

Meilleurtaux
Direction

EVOLUTION DES TAUX DES PRÊTS IMMOBILIERS

Entre janvier 2007 et mars 2008
soit 15 mois

Prêt à 20 ans
Montant : 100 000 €

Après 12 mois de hausse ininterrompue entre janvier 2007 et janvier 2008, seulement coupée par une stabilisation en novembre, les taux des prêts immobiliers connaissent deux mois successifs de baisse. Une bonne nouvelle pour les emprunteurs, les mensualités baissent de 11 euros, soit 1,60 %.

Mois	Taux d'un prêt immobilier	Evolution	Variation du mois (taux)	Variation Cumulée
janvier-07	3,80%			
février-07	3,85%	Hausse	0,05%	0,05%
mars-07	3,90%	Hausse	0,05%	0,10%
avril-07	3,95%	Hausse	0,05%	0,15%
mai-07	3,95%	Hausse	0,00%	0,15%
juin-07	4,05%	Hausse	0,10%	0,25%
juillet-07	4,35%	Hausse	0,30%	0,55%
août-07	4,45%	Hausse	0,10%	0,65%
septembre-07	4,55%	Hausse	0,10%	0,75%
octobre-07	4,60%	Hausse	0,05%	0,80%
novembre-07	4,60%	Stable	0,00%	0,80%
décembre-07	4,70%	Hausse	0,10%	0,90%
janvier-08	4,80%	Hausse	0,10%	1,00%
février-08	4,70%	Baisse	-0,10%	0,90%
mars-08	4,60%	Baisse	-0,10%	0,80%

Hausse	11
Stable	1
Baisse	2

Mois	Taux d'un prêt immobilier	Mens.	Variation Mensualité (mois)		Variation mensualité (cumul)	
janvier-07	3,80%	595 €				
février-07	3,85%	598 €	2,6 €	0,4%	2,6 €	0,4%
mars-07	3,90%	601 €	2,6 €	0,4%	5,2 €	0,9%
avril-07	3,95%	603 €	2,6 €	0,4%	7,9 €	1,3%
mai-07	3,95%	603 €	0,0 €	0,0%	7,9 €	1,3%
juin-07	4,05%	609 €	5,3 €	0,9%	13,1 €	2,2%
juillet-07	4,35%	625 €	16,0 €	2,6%	29,1 €	4,9%
août-07	4,45%	630 €	5,4 €	0,9%	34,5 €	5,8%
septembre-07	4,55%	635 €	5,4 €	0,9%	39,9 €	6,7%
octobre-07	4,60%	638 €	2,7 €	0,4%	42,6 €	7,1%
novembre-07	4,60%	638 €	0,0 €	0,0%	42,6 €	7,1%
décembre-07	4,70%	643 €	5,4 €	0,9%	48,0 €	8,1%
janvier-08	4,80%	649 €	5,5 €	0,8%	53,5 €	9,0%
février-08	4,70%	643 €	-5,5 €	-0,8%	48,0 €	8,1%
mars-08	4,60%	638 €	-5,4 €	-0,8%	42,6 €	7,1%

A propos de la société Meilleurtaux – www.meilleurtaux.com

L'activité principale de la Société Meilleurtaux, constituée en 1999, consiste à conseiller les particuliers souhaitant contracter un crédit immobilier et à les mettre en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder le meilleur taux de crédit, en fonction des caractéristiques de leur projet. Le particulier peut avoir recours au service Meilleurtaux soit à partir du site Internet meilleurtaux.com et des plates-formes téléphoniques, soit au travers du réseau d'agences Meilleurtaux constitué à partir de 2001 qui comporte plus de 110 points de vente à février 2008. Meilleurtaux met à la disposition des particuliers plus de 100 conseillers financiers par téléphone et plus de 400 conseillers financiers en agences pour les aider dans leur projet immobilier. Meilleurtaux propose également un service de comparaison d'assurance emprunteur (10 % à 15 % du coût de l'emprunt), un département regroupement de crédit et prêt hypothécaire aide les particuliers en difficultés ou propose des solutions pour faciliter leur projet en tirant partie de leur patrimoine immobilier.

Code ISIN : FR 0010187096**CONTACTS****Meilleurtaux :**

Christophe Crémer

Tél : 01 41 97 99 10

chcremer@meilleurtaux.com**HDL Communication :**

Bruno Lorthiois – Delphine Rouget

Tél. : 01 58 65 00 78

drouget@hdlcom.com