

Paris, le 21 mai 2008

HAUSSE DES TAUX EN MAI 2008 – DETERIORATION DES CONDITIONS D'EMPRUNT DES PROFILS MODESTES

L'analyse réalisée par Meilleurtaux pour le mois de mai 2008 révèle deux enseignements majeurs :

- 1. Les taux des prêts immobiliers sont en légère hausse en mai 2008,*
- 2. Pour la première fois, on constate que les taux sont nettement plus élevés sur les longues durées avec un écart de 0,35 % entre le taux à 25 ans et le taux à 30 ans.*

Fort d'un réseau de plus de 110 agences, Meilleurtaux, leader du courtage en crédits immobiliers sur Internet, publie chaque mois son indicateur régional dressant le bilan de l'évolution des taux d'intérêt par région et donne l'indicateur de compétitivité des régions.

Après 3 mois de baisse et de stabilisation, les taux d'intérêt des prêts immobiliers sont en légère hausse en mai 2008. Cependant il faut noter que cette hausse concerne davantage les prêts à 30 ans, pénalisant les emprunteurs aux revenus modestes ou sans apport.

- Une hausse des taux de 0,10% en mai mais qui ne remet pas en cause le mouvement général de stabilisation des taux des prêts immobiliers**

Les taux d'intérêt des prêts immobiliers ont progressé de 0,10 % en mai 2008 par rapport à avril 2008. On notera que les taux d'intérêt restent inférieurs de 0,10 % par rapport au début de l'année 2008. La hausse des taux d'intérêt entre décembre 2007 et janvier 2008 a été suivie de deux baisses consécutives de 0,10 % puis par une stabilisation des taux d'intérêt. Cette hausse constatée pour mai 2008 n'est pas très importante. Elle ne suffit pas, en effet, à remettre en cause le mouvement général de stabilisation des taux des prêts immobiliers que l'on observe depuis quelques mois.

- Seul le prêt à 30 ans enregistre une hausse continue des taux d'intérêt depuis le début de l'année**

La hausse du taux d'intérêt des prêts d'une durée de 30 ans (soit environ 17 % des prêts) s'inscrit de son côté dans une politique de crédit plus sélective des banques. Elles souhaitent en effet pénaliser les durées d'emprunt les plus longues considérées comme plus risquées. Le prêt à 30 ans constitue ainsi la seule durée de prêt pour laquelle le taux d'intérêt est en hausse depuis janvier 2008 (hausse de 0,08 points de base contre une baisse de 0,06 points de base en moyenne pour les durées de 15 ans à 25 ans). L'écart de taux d'intérêt entre un prêt à 25 ans et un prêt à 30 ans s'élève à 0,35 % alors qu'il n'était que de 0,10 % en début d'année 2007. Cette hausse des taux plus sélective pénalise davantage les particuliers aux revenus modestes mais aussi les particuliers sans apport, contraints d'utiliser les durées les plus longues pour mener à bien leur projet immobilier.

- ***Le même constat est dressé en régions. C'est en effet sur les durées de prêt les plus longues que les écarts de taux entre les régions sont les plus importants.***

Analyse des taux d'intérêt de la région parisienne :

Situation actuelle

La région parisienne s'avère très bien positionnée sur les durées de prêts de 25 ans et 30 ans. Elle demeure également en-dessous de la moyenne sur les durées de 15 ans et 20 ans. Sur les prêts à 30 ans, avec un taux d'intérêt de 5,00 %, l'écart par rapport à la moyenne s'élève à 0,14 % ce qui est significatif. L'écart se monte à 0,27 % par rapport à la région la moins favorable (Rhône Alpes).

Evolution par rapport au début de l'année 2008

La région parisienne a perdu sa compétitivité sur les durées de 15 ans et 20 ans. Située en-dessous de la moyenne sur ces durées en janvier 2008 (nettement pour le prêt à 20 ans avec un différentiel de 0,07%), elle est passée au-dessus de la moyenne en mai 2008.

Analyse des taux d'intérêt de la région Rhône Alpes

Situation actuelle

La région Rhône Alpes est mal positionnée sur l'ensemble des durées, et plus particulièrement sur les durées longues. L'écart par rapport à la moyenne des régions s'étale entre 0,04 % pour le prêt à 20 ans et 0,13 % pour le prêt à 30 ans.

Cette région fait partie des deux régions les moins compétitives avec la région Est.

Evolution par rapport au début de l'année 2008

Depuis le début de l'année la région a perdu de sa compétitivité. En janvier 2008 elle était bien placée sur les durées de 15 ans à 25 ans. Cette région était même légèrement en-dessous de la moyenne sur les prêts à 15 ans et 20 ans (-0,02 % et - 0,04 %). Mais elle était déjà chère sur les prêts à 30 ans (+0,09 %). La région est devenue supérieure à la moyenne sur l'ensemble des durées de prêts et la position sur le prêt à 30 ans s'est encore dégradée.

Analyse des taux d'intérêt de la région Est

Situation actuelle

La région Est est supérieure à la moyenne nationale sur l'ensemble des durées. Elle fait partie avec le Rhône Alpes, des deux régions les moins compétitives de France. La différence est sensible et homogène sur toutes les durées. A la différence de la région Rhône Alpes, la différence de taux sur le prêt à 30 ans (+0,04 %) est moins élevée que pour le prêt à 25 ans (+0,07 %).

Evolution par rapport au début de l'année 2008

La région Est n'a pas modifié sa position concurrentielle : elle n'était pas compétitive en janvier 2008 et conserve le même statut en mai 2008.

Sa position concurrentielle s'est légèrement dégradée sur les prêts à 15 ans : l'écart par rapport à la moyenne est passé de 0,03 % à 0,06 %

Analyse des taux d'intérêt de la région Nord

Situation actuelle

La région Nord est relativement compétitive sur l'ensemble des durées de prêt :

- Inférieure à la moyenne sur les durées de 15 ans et 20 ans,
- très proche de la moyenne sur les prêts à 25 ans,
- à nouveau compétitive sur les prêts à 30 ans.

Mis à part le prêt à 15 ans, où la position est avantageuse (-0,05 %), la région Nord s'avère proche ou légèrement en-dessous de la moyenne.

Evolution par rapport au début de l'année 2008

La région Nord est la région qui a le plus amélioré sa position compétitive. Elle se situait nettement au-dessus de la moyenne en janvier 2008. Sur les durées de prêt de 15 ans et 20 ans (+ 0,09 % et + 0,06 % respectivement), elle se situe désormais en-dessous de la moyenne nationale (respectivement -0,05 % et - 0,02 %).

Analyse des taux d'intérêt de la région Méditerranée

Situation actuelle

La région Méditerranée constitue une des régions les plus compétitives en France. Les taux d'intérêts sont inférieurs à la moyenne nationale sur les durées de 15 ans à 25 ans et exactement dans la moyenne nationale sur le prêt à 30 ans. La position de cette région est homogène sur toutes les durées de 15 ans à 25 ans (en-dessous de la moyenne par une différence de 0,04 %) ce qui illustre la très bonne compétitivité de la région.

Evolution par rapport au début de l'année 2008

La région a gagné en compétitivité sur les durées de 15 ans à 20 ans qui se situent en-dessous de la moyenne. Elle a conservé sa position très compétitive sur le prêt à 25 ans mais a perdu de la compétitivité sur le prêt à 30 ans. S'agissant de cette dernière durée, la région Méditerranée se situait parmi les trois régions les plus avantageuses en janvier 2008 mais elle est revenue à la moyenne en mai 2008. Le taux d'intérêt du prêt à 30 ans a progressé dans cette région de 0,18 % contre 0,12 % pour la moyenne des régions, affichant ainsi sur cette durée, la plus forte hausse de toutes les régions françaises.

Analyse des taux d'intérêt de la région Sud Ouest

Situation actuelle

La région Sud Ouest se positionne comme la région française la plus proche de la moyenne nationale sur toutes les durées. L'écart est très faible (+ ou - 0,01 %) sur les durées de prêt de 15 ans et 20 ans et de moins 0,02 % sur les durées de 25 ans et 30 ans.

Evolution par rapport au début de l'année 2008

La région Sud Ouest a dégradé sa compétitivité depuis le début de l'année 2008, de manière assez significative sur les durées de 20 ans et 25 ans (elle se situait à -0,04 % de la moyenne sur ces deux durées en janvier 2008), et de manière moins importante sur les durées de 15 ans et 30 ans. Alors qu'elle était extrêmement compétitive sur les prêts à 25

ans en janvier 2008, elle est devenue proche de la moyenne en mai 2008. Sur les prêts à 30 ans, la région Sud Ouest reste attractive.

Analyse des taux d'intérêt de la région Ouest

Situation actuelle

La région Ouest s'avère compétitive sur toutes les durées de prêt sauf sur le prêt à 30 ans. Elle se situe en-dessous de la moyenne de :

- 0,03 % sur 15 ans,
- 0,05 % sur 20 ans,
- 0,04 % sur 25 ans.

En revanche, elle se situe légèrement au-dessus de la moyenne pour les prêts à 30 ans (+ 0,01 %).

Evolution par rapport au début de l'année 2008

La région Ouest a légèrement détérioré sa compétitivité sur les prêts à 15 ans et l'a améliorée de manière légère sur les durées de 20 ans et 25 ans et de façon significative sur les prêts à 30 ans. Sur les prêts à 30 ans, elle est passée d'une situation défavorable (0,09 % au-dessus de la moyenne nationale) à une situation proche de la moyenne en mai 2008.

Meilleurtaux
Direction

ECART DE TAUX DES PRÊTS IMMOBILIERS ENTRE DUREES

*Entre janvier 2007 et mai 2008
soit 16 mois
Le 14 mai 2008*

L'écart de taux d'intérêt entre un prêt à 25 ans et un prêt à 30 ans est en très forte augmentation depuis le début de l'année 2007, il a été multiplié par plus de trois, puisqu'il est passé de 0,10 % à 0,35 % entre janvier 2007 et mai 2008. Cette évolution pénalise les particuliers aux revenus modestes ou qui n'ont pas d'apport et qui sont contraints d'utiliser les durées les plus longues possibles pour mener à bien leur achat immobilier.

Mois	Taux d'un prêt Immobilier 25 ans	Taux d'un prêt Immobilier 30 ans	Différence entre 25 ans et 30 ans
janvier-07	3,90%	4,00%	0,10%
février-07	3,95%	4,05%	0,10%
mars-07	3,95%	4,10%	0,15%
avril-07	4,00%	4,15%	0,15%
mai-07	4,05%	4,20%	0,15%
juin-07	4,15%	4,30%	0,15%
juillet-07	4,45%	4,65%	0,20%
août-07	4,55%	4,75%	0,20%
septembre-07	4,65%	4,80%	0,15%
octobre-07	4,70%	4,85%	0,15%
novembre-07	4,70%	4,90%	0,20%
décembre-07	4,80%	5,05%	0,25%
janvier-08	4,90%	5,15%	0,25%
février-08	4,80%	5,00%	0,20%
mars-08	4,70%	5,00%	0,30%
avril-08	4,70%	5,05%	0,35%
mai-08	4,80%	5,15%	0,35%

Meilleurtaux
Direction

EVOLUTION DES TAUX DES PRÊTS IMMOBILIERS

Prêt à 20 ans

Montant : 100 000 €

Entre janvier 2007 et mai 2008

soit 16 mois

Le 14 mai 2008

Après 12 mois de hausse ininterrompue entre janvier 2007 et janvier 2008, seulement coupée par une stabilisation en novembre puis deux mois successifs de baisse, les taux des prêts immobiliers se sont stabilisés en avril 2008, **ils montent à nouveau en mai 2008 (et plus fortement pour le prêt à 30 ans)** dans le prolongement de la hausse des taux à long terme des marchés financiers. Cette légère hausse ne suffit pas à interrompre le mouvement de stabilisation globale des taux des prêts immobiliers. Il faudra surveiller l'évolution des taux des marchés financiers à long terme. Le niveau des taux des prêts immobiliers reste attractif spécialement dans un environnement inflationniste élevé (le plus élevé depuis 1992) qui avantage de manière importante les prêts à taux fixe.

Mois	Taux d'un prêt immobilier 20 ans	Evolution	Variation du mois (taux)	Variation Cumulée janvier 2007	Variation Cumulée janvier 2008
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%	-0,10%
mars-08	4,60%	Baisse	-0,10%	0,80%	-0,20%
avril-08	4,60%	Stable	0,00%	0,80%	-0,20%
mai-08	4,70%	Hausse	0,10%	0,90%	-0,10%

Hausse	12	75%
Stable	2	13%
Baisse	2	13%
Total	16	

Mois	Taux d'un prêt immobilier 20 ans	Variation	Mensualités	Variation Mensualité du mois	% Variation mensuelle	Variation mensualité cumulée janvier 2007	% Variation cumulée janvier 2007	Variation mensualité cumulée janvier 2008	% Variation cumulée janvier 2008
janvier-07	3,80%		595 €						
février-07	3,85%	0,05%	598 €	2,6 €	0,4%	2,6 €	0,4%		
mars-07	3,90%	0,05%	601 €	2,6 €	0,4%	5,2 €	0,9%		
avril-07	3,95%	0,05%	603 €	2,6 €	0,4%	7,9 €	1,3%		
mai-07	3,95%	0,00%	603 €	0,0 €	0,0%	7,9 €	1,3%		
juin-07	4,05%	0,10%	609 €	5,3 €	0,9%	13,1 €	2,2%		
juillet-07	4,35%	0,30%	625 €	16,0 €	2,6%	29,1 €	4,9%		
août-07	4,45%	0,10%	630 €	5,4 €	0,9%	34,5 €	5,8%		
septembre-07	4,55%	0,10%	635 €	5,4 €	0,9%	39,9 €	6,7%		
octobre-07	4,60%	0,05%	638 €	2,7 €	0,4%	42,6 €	7,1%		
novembre-07	4,60%	0,00%	638 €	0,0 €	0,0%	42,6 €	7,1%		
décembre-07	4,70%	0,10%	643 €	5,4 €	0,9%	48,0 €	8,1%		
janvier-08	4,80%	0,10%	649 €	5,5 €	0,8%	53,5 €	9,0%		
février-08	4,70%	-0,10%	643 €	-5,5 €	-0,8%	48,0 €	8,1%	-5,5 €	-0,9%
mars-08	4,60%	-0,10%	638 €	-5,4 €	-0,8%	42,6 €	7,1%	-10,9 €	-1,8%
avril-08	4,60%	0,00%	638 €	0,0 €	0,0%	42,6 €	7,1%	-10,9 €	-1,8%
mai-08	4,70%	0,10%	643 €	5,4 €	0,9%	48,0 €	8,1%	-5,5 €	-0,9%

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. Dans tous les cas, le particulier ne paie aucun frais supplémentaire. 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