

## 11<sup>ème</sup> OBSERVATOIRE DU CREDIT IMMOBILIER

### **Des signes d'embellie mais pas de réelle reprise en 2010...**

Paris, le 27 mai 2010 – Le 11<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier de Meilleurtaux.com, présenté ce jour, montre que si les taux historiquement bas et les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ont permis de redynamiser le marché ces derniers mois, l'optimisme reste mesuré pour la fin d'année 2010 et le début de l'année 2011, date à laquelle les taux devraient remonter dans un contexte économique déjà peu propice à l'achat immobilier.

Ce 11<sup>ème</sup> Observatoire est aussi l'occasion pour Philippe Dominati, Sénateur de Paris et rapporteur de la Commission spéciale sur le crédit à la consommation, de présenter le projet de loi Lagarde sur la réforme de l'assurance emprunteur en faveur de plus de transparence et de concurrence au bénéfice du consommateur.

#### Une légère embellie au 1<sup>er</sup> trimestre, portée par des taux d'intérêt historiquement bas...

Après avoir baissé leur taux de crédit de plus de 1,20 point depuis le début de l'année 2009, certaines banques proposent désormais un taux fixe de 3,35 % sur 15 ans, un niveau jamais atteint depuis avril 2006.

Cette situation engendre une **forte demande de renégociation de crédits** (25 % des dossiers déposés dans les agences Meilleurtaux). Cette opération, intéressante à partir d'un écart de taux de 1 %, concerne majoritairement les prêts souscrits depuis la fin de l'année 2007. Renégocier son crédit peut permettre d'économiser jusqu'à cinq années de remboursement et près de 50 % du coût total du crédit, à mensualité constante.

Dans un contexte de hausse des transactions au premier trimestre 2010, Meilleurtaux.com constate une légère embellie :

- **augmentation de 10 % des demandes de crédit sur trois mois par rapport au dernier trimestre 2009** (+ 25 % en janvier 2010/janvier 2009),
- **hausse de 13 à 15 % des montants empruntés et des montants de transactions,**
- **augmentation du montant d'apport moyen de 10 000 €.**

*“Après avoir différé leur achat immobilier pendant plusieurs mois, les particuliers reviennent progressivement sur le marché avec un apport personnel plus élevé. Par ailleurs, le retour des cadres – 50,3 % des acheteurs sont des cadres au premier trimestre 2010 contre 35 % en 2008 – et des secundo-accédants redynamise et fluidifie le marché”,* explique Sandrine Allonier, responsable des études économiques de Meilleurtaux.com.

#### ... mais des freins trop importants pour parler de reprise

- 1) L'arrêt ou la modification de certains dispositifs d'aide à l'accès à la propriété comme le doublement du prêt à taux zéro mi-2010, le Pass foncier ou le dispositif Scellier.**

Pour Meilleurtaux.com, ces dispositifs jouent un véritable rôle de soutien du marché du neuf. La modification ou l'arrêt de ces mesures va très certainement freiner les projets d'achats immobiliers des primo-accédants et des investisseurs, entraînant probablement une baisse des transactions.

- 2) La remontée des taux d'intérêt en fin d'année**

*“L'essentiel de la baisse des taux est derrière nous... et si les taux devraient rester à un niveau très bas au moins jusqu'à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010, grâce à la politique concurrentielle des banques, ils pourraient remonter ensuite, compte-tenu de l'aggravation des déficits publics en Europe et de l'augmentation de l'inflation”* analyse Sandrine Allonier. La Banque centrale européenne pourrait relever son principal taux directeur dès les premiers signes de reprise économique et en cas de hausse trop importante de l'inflation...

### 3) Des prix immobiliers encore trop élevés

*“Les prix de l’immobilier n’ont pas autant baissé qu’on le prévoyait. Ils devraient se stabiliser en 2010 à un niveau trop élevé pour resolvabiliser les ménages qui doivent consacrer une part toujours plus importante de leur revenu au logement”, note Sandrine Allonier.*

#### L’assurance emprunteur : vers plus de concurrence au profit des emprunteurs

**Adopté à l’Assemblée nationale en 1<sup>ère</sup> lecture fin avril, le projet de loi Lagarde sur la réforme du crédit à la consommation vise notamment à réformer l’assurance de prêt.**

*“Cette loi devrait permettre aux emprunteurs de mettre en concurrence plusieurs assureurs pour trouver l’offre correspondant le mieux à leur profil et à leur besoin. Les emprunteurs doivent être mieux informés et avoir le choix”, explique Philippe Dominati, Sénateur de Paris, Rapporteur de la Commission spéciale sur le crédit à la consommation et invité du 11<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier de Meilleurtaux.*

**L’assurance emprunteur représente entre 5 % et 16 % du coût total du crédit selon les cas. C’est donc une composante importante dans le coût du financement d’un bien immobilier.**

Les emprunteurs ont déjà théoriquement le choix entre l’assurance groupe proposée par la banque ou une assurance individuelle *via* une délégation d’assurance, personnalisée selon le profil de l’emprunteur et permettant, dans certains cas, de bénéficier de tarifs très avantageux. Meilleurtaux.com a par exemple étudié le dossier d’une femme de 33 ans, non fumeuse, ayant souscrit un crédit de 140 000 € sur 15 ans. Le coût de l’assurance groupe proposée s’élevait à 5 630 € contre 2 919 € *via* une délégation avec les mêmes garanties, soit une économie de 48 %. *“Mais seuls 25 % des emprunteurs font appel à une délégation à ce jour. Cela s’explique majoritairement par un manque d’information des particuliers qui ne savent pas que cette solution existe et par le fait que parfois, les banques refusent la délégation proposée...”*, constate Christophe Clément, directeur des assurances de Meilleurtaux.com.

*Le projet de loi prévoit qu’en cas de refus d’une assurance souscrite auprès d’un autre établissement, la banque ait l’obligation de motiver par écrit sa décision de refus. Cette loi à pour objectif d’accroître la transparence, au bénéfice des futurs acquéreurs”, explique Philippe Dominati.*

*“Dans le cadre de ce projet de loi, Meilleurtaux a d’ores et déjà adapté son offre d’assurance de prêt afin de mieux informer le consommateur. Notre objectif en tant que courtier : lui proposer une gamme élargie de produits et le conseiller afin qu’il adopte la meilleure solution, compte-tenu de son profil” conclut Christian Camus, directeur général de Meilleurtaux.com.*

---

#### **À propos de Meilleurtaux.com – [www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com)**

Depuis 1999, 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. Le particulier peut avoir recours aux services de meilleurtaux.com à partir du site Internet [www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com), *via* les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l’une des 120 agences.

#### **Contact Meilleurtaux.com:**

Sandrine Allonier  
Responsable des études économiques  
T : 01 41 97 98 67/06 99 77 98 81  
[sallonier@meilleurtaux.com](mailto:sallonier@meilleurtaux.com)

#### **Contacts presse :**

HDL Communication  
Violaine Danet - Aude Creveuil  
T. : 01 58 65 00 77 – 01 58 65 20 23  
[vdanet@hdlcom.com](mailto:vdanet@hdlcom.com) - [acreveuil@hdlcom.com](mailto:acreveuil@hdlcom.com)

HBM – Médias audiovisuels  
Olivia Mutel – Marion Carcreff  
T. : 01 58 65 00 31 – 01 58 65 00 96  
[omutel@hopscotch.fr](mailto:omutel@hopscotch.fr) – [mcarcreff@hopscotch.fr](mailto:mcarcreff@hopscotch.fr)