

COMMUNIQUE DE PRESSE

16^e Observatoire du Crédit Immobilier meilleurtaux.com « Banques cherchent emprunteurs »

Paris, le 15 novembre 2012 – Après dix mois de baisse, les taux de crédit immobilier atteignent aujourd’hui leur plus bas niveau historique, voire des niveaux records, grâce aux décotes accordées à certains emprunteurs. Pour autant, paradoxalement, le marché est en repli, les emprunteurs restant attentistes malgré la volonté des banques de conquérir de nouveaux clients via le crédit. Prudents, ils cherchent à emprunter sur de plus courtes durées et avec davantage d’apport. Ainsi d’après la Banque de France, à 74 milliards d’euros sur les 9 premiers mois de l’année, la production de nouveaux prêts à l’habitat demeure sensiblement plus faible qu’en 2011.

Des taux historiquement bas mais une demande en repli

Depuis le début de l’année 2012, les taux fixes de crédit ont chuté en moyenne de 0,70 point, notamment en raison de la baisse de 1 point du taux de l’OAT 10 ans – taux d’emprunt d’Etat, qui sert de référence pour déterminer les taux fixes – et de la politique de taux offensive menée par les banques pour conquérir de nouveaux clients dans un contexte de baisse de la demande.

	novembre 2011	novembre 2012	Evolution	Gain
Taux fixe moyen (hors ass.) sur 20 ans	4,25 %	3,58 %	- 0,67 point	
Mensualité pour 200 000 € de crédit	1238,5 €	1168,1 €	- 5,7 %	70,3 €
Coût total du crédit	97 232 €	80 358 €	- 17,4 %	16 874 €
Capacité d’emprunt pour 1000 €	161 490 €	171 210 €	+ 6 %	9 720 €

Source : meilleurtaux.com

« Sur un an, grâce à la chute des taux fixes, la mensualité pour un crédit de 200 000 € a diminué de 70 € entraînant une baisse du coût total de 17 %. Le recul des taux crée ainsi un effet d’aubaine et permet à certains d’emprunter de nouveau... Même si dans les faits - et c’est là tout le paradoxe - l’attentisme demeure » analyse Hervé Hatt, directeur général de meilleurtaux.com.

Au 1^{er} trimestre 2012, le nombre de demandes de crédit immobilier avec un compromis de vente déjà signé a baissé de 18 % sur un an, témoignant de l’attentisme des emprunteurs et ce, jusqu’à l’été. Toutefois, depuis le 3^e trimestre, sous l’effet notamment de la baisse des taux, **meilleurtaux.com constate un frémissement de la demande revenue à son niveau de 2011 (+ 5 % de dossiers déposés au T3 2012 par rapport au T3 2011, stabilité du nombre de compromis signés) mais surtout, une envolée des demandes de renégociation : + 300 % au 3^e trimestre sur 1 an. Au total 6 500 demandes ont été déposées sur le site en octobre contre 1 500 par mois en moyenne au 1^{er} trimestre 2012.**

Des critères d’octroi respectés – mais pas durcis – par les banques, mais aussi par les emprunteurs

Depuis le début de l’année, on constate une plus grande prudence chez les particuliers qui cherchent à emprunter avec plus d’apport et sur de plus courtes durées.

Ainsi, parmi les demandes via le site, **la part des emprunteurs faisant une demande de crédit sans apport a reculé de 43 % à 41 % en un an.**

De même, du côté des durées de crédit, les particuliers tentent d’emprunter sur de plus courtes durées pour bénéficier des conditions avantageuses proposées par les banques. **Seulement 13,8 % des demandes portent sur des prêts sur 30 ans en octobre, contre près de 15 % en janvier, et la durée moyenne sollicitée a baissé de plus d’un an à 244 mois contre 259 en janvier.**

« Compte tenu du contexte économique et de la hausse du chômage, les emprunteurs comme les banques sont plus prudents. Mais du côté de ces dernières, nous n’observons pas de réel durcissement des critères d’octroi : nous n’avons reçu que 4 notifications dans ce sens sur l’apport et les durées de prêt, essentiellement au 1^{er} trimestre, puis des demandes d’assouplissement durant l’été notamment pour les jeunes emprunteurs et sur les niveaux de revenus. Au final, contrairement aux idées reçues, les exigences des banques sont restées assez stables » précise Hervé Hatt.

Evolution du profil moyen des emprunteurs sur un an

	2011	2012
Montant moyen des prêts	168 221 €	168 553 €
Montant moyen des apports	66 039 €	67 478 €
Montant moyen de transactions	254 923 €	251 818 €
Taux d'apport moyen	21,9%	24,6 %
Durée moyenne des prêts	18,9 ans	18,7 ans
Montant moyen des revenus nets du couple	5 086 €	5 029 €
Age moyen de l'emprunteur	36,5 ans	36,8 ans
Part des emprunteurs < 35 ans	47,2 %	46,6 %
Part des emprunteurs < 30 ans	24,6 %	23,8 %

Source : meilleurtaux.com

2012 se termine mieux qu'elle n'a commencé. Quid de 2013 ?

Jacques Fournier, directeur général des statistiques de la Banque de France et invité du 16^e Observatoire, confirme la légère reprise de la production. « A 74 milliards d'euros sur les 9 premiers mois de l'année, la production de nouveaux prêts à l'habitat a légèrement repris depuis les niveaux bas de l'été 2012, mais elle demeure sensiblement plus faible qu'en 2011. Reste que, si la production a fléchi, les crédits à l'habitat sont plus dynamiques en France que dans le reste de l'Europe ». Jacques Fournier souligne par ailleurs la réduction de la part des primo-accédants, qui est passée en un an de moins de 40 % de la production totale à moins de 20 %.

En 2013, d'après Jacques Fournier les conditions de financement devraient rester avantageuses pour deux raisons : « D'une part la politique monétaire actuelle favorise largement la distribution de crédits, notamment à l'habitat. D'autre part, la réglementation Bâle 3 contribue à la baisse du coût du crédit, car en confortant encore la solidité des banques, elle leur permet de se refinancer sur le marché à de meilleures conditions ». Des incertitudes sur le dynamisme du marché immobilier demeurent toutefois dans un contexte où « l'offre immobilière est insuffisante pour répondre au double défi français : une démographie plus dynamique qu'ailleurs et une concentration géographique plus marquée que dans les autres pays européens » conclut Jacques Fournier.

À propos de Meilleurtaux – www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux 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 s'est étendue aux autres crédits et à l'assurance. Les services sont accessibles à partir du site Internet www.meilleurtaux.com, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 160 agences à Paris et en région.

Contacts presse

Sandrine Allonier

Tél. : 01 41 97 98 67

communication@meilleurtaux.com