

COMMUNIQUE DE PRESSE

17^e Observatoire du Crédit Immobilier meilleurtaux.com « 2013 : les acheteurs retrouvent le pouvoir »

Paris, le 25 mars 2013 – Après une année 2012 en repli, le marché immobilier semble aujourd'hui au milieu du gué. Les taux de crédit immobilier ont atteint leur plus bas niveau historique, faisant revenir en ce début d'année une partie des emprunteurs... A raison, car ils peuvent actuellement négocier tant les taux que les options de leur crédit, ou renégocier leur précédent emprunt ! Reste que les taux bas ne suffisent actuellement pas à relancer le marché. Seule la baisse des prix qui semble s'être enclenchée pour de bon pourrait permettre de fluidifier le marché en 2013, comme le constate Christophe du Pontavice, président d'Efficity, agence immobilière à commission réduite et invité du 17^e Observatoire meilleurtaux.com.

Des taux historiquement bas et un léger retour de la demande

Malgré quelques remontées isolées en février et mars, les taux de crédit immobilier restent à leur plus bas niveau historique, permettant ainsi de resolabiliser une partie des emprunteurs. **Emprunter 200 000 € sur 20 ans à un taux moyen de 3,40 % coûte aujourd'hui 83 € de moins chaque mois qu'il y a un an, soit une économie globale de plus de 20 000 €.**

| | Mars 2012 | Mars 2013 | Evolution | Economie/gain |
|-------------------------------------|-----------|-----------|--------------|---------------|
| Taux fixe moyen sur 20 ans | 4,20 % | 3,40 % | - 0,80 point | |
| Mensualité pour 200 000 € de crédit | 1233 € | 1150 € | - 6,7 % | 83 € |
| Coût total du crédit | 95 954 € | 75 920 € | - 21 % | 20 034 € |
| Capacité d'emprunt pour 1 000 € | 162 187 € | 173 963 € | + 7,3 % | 11 776 € |

Source : meilleurtaux.com

« Si quelques banques affichent des hausses de taux, les possibilités de décotes sont encore très importantes et dans les faits, les taux restent très avantageux. En outre, l'OAT 10 ans – obligation d'Etat dont le taux sert de référence pour déterminer les taux fixes – a de nouveau baissé en mars et rien ne permet de dire que les taux vont remonter massivement pour l'instant... Nous restons dans une période de taux exceptionnellement bas même si les écarts se creusent d'une banque à l'autre » analyse Hervé Hatt, directeur général de meilleurtaux.com.

En janvier et février, le nombre de demandes de crédit immobilier avec un compromis de vente déjà signé a augmenté respectivement de 3 et 7 % sur un an, après une baisse 18 % au 1^{er} trimestre 2012 par rapport à 2011. Si nous ne sommes pas revenus au niveau d'il y a deux ans, l'attente est moindre en ce début d'année 2013.

Du côté des demandes de renégociation, après un record atteint en janvier avec près de 30 000 dossiers déposés sur le site, la demande se stabilise en février et mars aux alentours de 15 000 dossiers, soit autant qu'à l'automne 2010.

La possibilité de négocier...

Dans le contexte actuel de fragilité de la demande et alors que le crédit immobilier reste un produit de conquête de clientèle - captive en période de taux bas - **3 tendances s'observent :**

- **La possibilité de négocier des décotes importantes** - en moyenne 0,30 point - dès lors que les emprunteurs apportent au moins les frais de notaire et ont une situation professionnelle stable.
- **Des banques légèrement moins exigeantes sur l'apport et les revenus**, même si les fondamentaux demeurent : apport d'au moins les frais (de notaire, de garantie et de dossier, le cas échéant), endettement inférieur à 33 % des revenus, voire moins en fonction du « reste à vivre ».
- **La multiplication des offres « spéciales primo-accédants » permettant de capter une clientèle jeune et pleine de projets qu'elles pourront accompagner durant plusieurs années.**

Mais au-delà du fait d'obtenir des conditions de taux avantageuses, nous conseillons aux emprunteurs d'être également attentifs à certaines options – proposées spontanément ou non par les établissements prêteurs – afin d'optimiser le coût de leur crédit et de l'adapter à leurs besoins : « Pour les particuliers qui souhaitent actuellement acheter, il est intéressant de bien étudier le choix de l'assurance de prêt et la possibilité de bénéficier d'options telles que la modularité ou le report d'échéances pour adapter les mensualités. En cette période de taux très bas, le transfert du crédit peut être très avantageux car il permet, au moment de la revente, de conserver son crédit pour financer le nouveau bien. Sachant qu'un emprunteur garde son crédit en moyenne 7 ans, ces options pourront peut-être se révéler utiles à un moment donné » explique Sandrine Allonier, responsable des études économiques et porte-parole de meilleurtaux.com.

...Et de faire baisser les prix d'achat ?

En 2013, la baisse des prix semble s'être enclenchée pour de bon, y compris à Paris, mais dans des proportions variables selon les régions et les biens. Christophe du Pontavice, président d'Efficity, agence immobilière à commission réduite et invité du 17^e Observatoire du crédit meilleurtaux.com, constate et explique cette accalmie sur les prix : « la baisse du nombre de transactions en 2012 a entraîné une hausse du stock de biens à vendre et ainsi, un rallongement des délais de vente, en premier lieu sur les biens de moindre qualité. Les acheteurs ont ainsi un choix plus important et une capacité accrue de négociation. Encore faut-il que les acheteurs acceptent de baisser leur prix, ce qui n'est pas toujours évident... ».

Selon lui, en 2013, la baisse pourrait atteindre 5 % à Paris, 7 % en petite couronne et 12 % en grande couronne, une évolution qui même combinée à une légère remontée des taux permettrait une remontée du pouvoir d'achat immobilier.

| Scénario | Prix de l'immobilier en IDF (m ²)* | Taux d'intérêt (20 ans)** | Capacité d'emprunt Pour 1 000 € | Pouvoir d'achat immobilier pour 1 000 € | Variation du pouvoir d'achat |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Actuellement | 5 510 € | 3,40 % | 168 814 € | 30,6 m² | |
| 1) Prix : - 5 % Taux : stable | 5 235 € | 3,40 % | 168 814 € | 32,3 m ² | + 5,3 % |
| 2) Prix : - 5 % Taux : + 0,50 pt | 5 235 € | 3,90 % | 161 629 € | 30,9 m ² | + 0,8 % |
| 3) Prix : - 10 % Taux : stable | 4 959 € | 3,40 % | 168 814 € | 34,0 m ² | + 11,1 % |
| 4) Prix : - 10 % Taux : + 0,50 pt | 4 959 € | 3,90 % | 161 629 € | 32,6 m ² | + 6,4 % |

*Source : Notaires Ile-de-France ** Hors assurance *** Hypothèse : apport = les frais
Source : meilleurtaux.com

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.

À propos d'EffiCity – www.ffiCity.com

Créée en 2007 par Christophe du Pontavice et Malek Abi-Khalil, EffiCity est la première agence immobilière à commission réduite. A travers un processus industriel novateur, EffiCity est en mesure de proposer à ses clients les commissions d'agence les plus basses du marché français (1% à 3%). EffiCity est présente Ile de France, Rhône-Alpes, PACA, Nord, Marseille, Toulouse et Bordeaux.

Contacts presse

Sandrine Allonier

Tél. : 01 41 97 98 67

communication@meilleurtaux.com