

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### La demande et le profil des accédants à la propriété évoluent avec la hausse des taux

Paris, le 5 mai 2011 – Après la hausse de 0,25 point le mois dernier, la Banque centrale européenne (BCE) a laissé son taux de refinancement inchangé à 1,25 %. En revanche, les taux de crédit immobilier, fixes et variables, poursuivent leur remontée, avec plusieurs conséquences : la baisse de la demande de biens immobiliers, le rallongement des durées d'emprunt et la modification du profil des acquéreurs. Si le mouvement de hausse se poursuit, comme nous le prévoyons, seul un ajustement par les prix permettra d'éviter le grippage du marché immobilier.

« Les banques répercutent la hausse de l'OAT 10 ans, liée aux craintes de tensions inflationnistes et à la situation budgétaire des Etats. En mai, 62 % des banques partenaires de Meilleurtaux ont ainsi augmenté leurs taux fixes, de 0,15 point en moyenne et jusqu'à 0,34 pour certaines d'entre elles, les autres les ayant laissés inchangés » analyse Christian Camus, directeur général de Meilleurtaux.

Car si la BCE a opté aujourd'hui pour le *statu quo*, une nouvelle remontée en juin ou juillet n'est pas exclue. Par ailleurs, les taux des marchés financiers continuent leur progression. L'OAT 10 ans a ainsi beaucoup augmenté en avril (3,80 % le 11 avril, contre 3,58 % un mois auparavant) avant de redescendre légèrement à 3,63 % le 4 mai.

#### Evolution des taux de crédit immobilier depuis janvier 2011

	Taux fixe*		Taux révisable capé 1*	
	4 janvier 2011	4 mai 2011	4 janvier 2011	4 mai 2011
15 ans	3,15 %	3,70 %	2,70 %	3,25 %
20 ans	3,40 %	3,88 %	2,85 %	3,40 %
25 ans	3,50 %	4,00 %	3,00 %	3,50 %
30 ans	3,75 %	4,21 %	3,23 %	3,75 %

\* Taux excellent, hors assurance  
Source : meilleurtaux.com

Au total, depuis le début de l'année, la hausse des taux de crédit immobilier est en moyenne de 0,50 point. Toutefois, les banques continuent à jouer le jeu en pratiquant des marges raisonnables eu égard au niveau de l'OAT (environ 0,5 point de marge aujourd'hui, contre près de 1 point en 2008) et en conservant des critères d'octroi souples (financements pouvant aller jusqu'à 110 %, crédits sur 30 ans dans certains établissements). Pour autant, compte tenu du niveau des prix à l'achat, certains dossiers dépassent désormais mécaniquement le seuil de 33 % d'endettement et ne peuvent ainsi plus être financés.

#### **Le profil de l'acquéreur se modifie en 2011**

« Au premier trimestre 2011, nous constatons, à l'image des statistiques de transactions, une diminution de la demande des crédits immobiliers de l'ordre de 10 %, constate Sandrine Allonier, porte-parole de Meilleurtaux. Cette baisse est certes à mettre en relation avec la hausse des taux proposés, mais doit être relativisée par le niveau exceptionnel du nombre de transactions en 2010 ».

Outre la diminution du nombre de candidats acquéreurs, leur profil et les conditions de financement tendent aussi à évoluer compte tenu des facteurs traditionnels que sont les prix et les taux, mais aussi de la nouvelle donne induite par la performance énergétique des logements.

Si près de 47 % des clients de Meilleurtaux ont profité du nouveau prêt à 0 % (PTZ+) au premier trimestre 2011 – contre 23 % pour l'ancienne formule sur la même période de 2010 – les montants obtenus sont en baisse. « *En moyenne, nos clients bénéficient d'un PTZ + de 20 100 €, contre 23 100 € au premier trimestre 2010. Cela s'explique par l'importance du critère de l'efficacité énergétique dans le montant du PTZ + qui peut être accordé alors même que près d'un bien sur deux mis en vente dans les agences immobilières affiche un diagnostic de performance énergétique (DPE) de lettre E, F ou G, donnant droit aux montants les plus faibles* » explique Sandrine Allonier.

Meilleurtaux constate par ailleurs une hausse du montant emprunté, proportionnelle à l'augmentation des prix, ainsi qu'un accroissement de l'apport financier des ménages, nécessaire pour maintenir un pouvoir d'achat immobilier stable. Pour autant, compte tenu de la remontée des taux, les emprunteurs voient inévitablement s'allonger la durée de leur crédit, qui atteint en moyenne 19,1 ans en avril 2011, contre 18,6 ans en avril 2010.

« *Bien que théoriquement très acceptable, le niveau des taux a un impact sensible sur la capacité d'achat des ménages. La hausse des prix sur douze mois glissants a également des conséquences fortes sur leur capacité de financement. Dans un contexte d'anticipation d'une poursuite de l'évolution des taux, les possibilités offertes par l'allongement de la durée du crédit ou du recours au PTZ trouveront forcément leurs limites. Dès lors, seul un ajustement par les prix pourra enrayer les risques de grippage du marché* », conclut Christian Camus.

#### **Typologie des crédits immobiliers chez meilleurtaux.com**

	premier trimestre 2010	premier trimestre 2011
Montant moyen des prêts	155 800 €	164 000 €
Montant moyen des apports	44 400 €	55 200 €
Durée moyenne des prêts	18,3 ans	18,6 ans
Age moyen des emprunteurs	36 ans	36,1 ans
Part des primo-accédants	73 %	71 %
Part des dossiers avec PTZ +	23 %	47 %
Montant moyen de PTZ +	23 100 €	20 100 €

#### **À propos de Meilleurtaux – [www.meilleurtaux.com](http://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](http://www.meilleurtaux.com), via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 140 agences à Paris et en région.*

---

#### **Contacts presse**

Sandrine Allonier  
Tél. : 01 41 97 98 67  
[sallonier@meilleurtaux.com](mailto:sallonier@meilleurtaux.com)

Franck Lethorey  
Tél. : 01 41 97 99 14  
[flethorey@meilleurtaux.com](mailto:flethorey@meilleurtaux.com)

[www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com)  
[twitter.com/meilleurtauxcom](https://twitter.com/meilleurtauxcom)