

Crédit immobilier : **Une année 2009 en demi-teinte et des incertitudes pour 2010**

Paris, le 11 janvier 2010 – Meilleurtaux.com dresse le bilan d'une année 2009 en demi-teinte pour le marché du crédit immobilier et présente des perspectives 2010 encore dominées par des incertitudes.

1) Une année 2009 contrastée

Une année marquée par la baisse des taux de crédit

La baisse des taux de crédit enclenchée à la fin de l'année 2008 s'est accélérée en 2009. Au total, les taux ont reculé de près d'un point entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2009. Une telle baisse n'avait pas été constatée depuis la période juin 2002-juin 2003.

Sur une durée de 15 ans par exemple, les taux fixes sont passés de 4,60 % à 3,60 % en 12 mois, entraînant ainsi une hausse de la capacité d'emprunt des ménages de 7 % et une baisse du coût total du crédit de 18 %, soit une économie pour l'emprunteur de 9 000 € sur 15 ans.

« En dépit de conditions d'octroi de crédit plus restrictives, le niveau très bas des taux d'intérêt a permis à des emprunteurs de devenir finançables en augmentant leur capacité d'emprunt et en les maintenant plus facilement en dessous du seuil de 33 % d'endettement », explique Sandrine Allonier, responsable des études économiques de Meilleurtaux.com.

Des montants de prêts plus faibles

Dans un contexte de baisse des prix de l'immobilier, les montants moyens de prêts et d'opérations financées sont en baisse, respectivement de 7,5 % et 5 %, alors que le montant de l'apport augmente légèrement (+ 2,5 %).

	2008	2009
Montant moyen des prêts	150 645 €	139 562 €
Montant moyen de l'apport	52 343 €	53 575 €
Montant moyen des opérations	202 989 €	193 136 €
Revenu moyen annuel des emprunteurs	52 322 €	52 367 €
Age moyen des emprunteurs	38,45	38,40

Source : Meilleurtaux.com

Sur un marché baissier, les courtiers s'en sortent plutôt mieux

Avec environ 100 milliards de crédits accordés en 2009*, contre 141,2 milliards d'euros en 2008, la production globale de crédits immobiliers est en baisse de 29 %. Le montant total de crédits immobiliers obtenus par l'intermédiaire des courtiers s'établit à plus de 24 milliards d'euros, laissant apparaître une baisse limitée à 7 % sur un an**. En 2009, le courtage en crédit immobilier représente donc près de 25 % de la production totale du marché.

Un regain d'intérêt pour l'immobilier mais peu de concrétisations

Malgré une année plutôt morose pour l'immobilier, Meilleurtaux.com a pu constater une hausse globale des demandes de prêt de 26 % sur un an avec un pic au mois d'octobre et novembre où le nombre de dossiers déposés via le site internet a augmenté de 47 % et 58 % par rapport à octobre et novembre 2008. Pour autant, le nombre de dossiers de prêt effectivement concrétisés est en baisse de 30 % sur un an en raison notamment de la frilosité des particuliers dans un contexte de crise et du report de nombreux projets immobiliers, notamment durant le premier semestre 2009.

* Source : Observatoire de production des crédits immobiliers (OPCI)

** Source : IHS Global Insight

2) Une année 2010 pleine d'incertitudes

Un moindre soutien du marché par les mesures gouvernementales

Le doublement du prêt à taux zéro dans le neuf est maintenu au premier semestre 2010 mais il sera revu à la baisse à partir du 1^{er} juillet 2010. Par ailleurs, le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt qui était de 40 % la première année puis de 25 % les quatre années suivantes, passera respectivement à 30 % et 15 % en 2010.

Et si le dispositif Scellier a finalement été maintenu en l'état après avoir été remis en cause, il sera moins avantageux en 2011 avant de disparaître en 2012.

Une conjoncture économique morose

En 2009, le taux de chômage a augmenté de près de 20 % pour atteindre 10 % en novembre et représenter plus de 2,3 millions de chômeurs. En 2010, la croissance économique ne devrait pas dépasser 1 % selon les prévisions, un niveau trop faible pour créer des emplois en nombre. En outre, en décembre 2009, le moral des ménages est reparti à la baisse après quatre mois de hausse.

« *Tant que les particuliers n'auront pas retrouvé une plus grande confiance dans l'avenir et que la menace du chômage restera forte, il sera difficile d'anticiper une réelle reprise des achats immobiliers en 2010 et ce, même si les taux restent bas* » explique Sandrine Allonier.

Une relative stabilité des taux de crédit immobilier au premier trimestre 2010

Pour le mois de janvier 2010, les taux de crédit restent bas. 63 % des banques partenaires de Meilleurtaux ont encore procédé à des baisses de taux, de 0,15 % en moyenne. Elles ne sont que 7 % à les augmenter (+0,10 %). Dans un contexte d'inflation très basse, la Banque centrale européenne pourrait décider au cours du second semestre de remonter son principal taux directeur actuellement à 1 %. Ceci aurait pour effet de faire remonter les taux des marchés financiers, pouvant ainsi inciter les banques à augmenter également leur taux de crédit.

« *Il est toutefois trop tôt pour se prononcer sur la politique de taux qu'adopteront les banques sur l'ensemble de l'année 2010. Les taux de crédit immobilier, actuellement au plus bas, risquent de remonter en 2010, surtout si la situation économique s'améliore. Toutefois, cette remontée des taux ne devrait pas intervenir avant plusieurs mois et n'être que de faible ampleur. Selon les prévisions, les taux de crédit devraient s'établir aux alentours de 4 % sur 15 ans mi-2010* », explique Sandrine Allonier.

Taux fixes de crédits immobiliers*

15 ans	20 ans	25 ans	30 ans
3,60 %	3,70 %	3,80 %	4,30 %

Source : Meilleurtaux.com

Capacité d'emprunt pour 1 000 € de mensualité**

15 ans	20 ans	25 ans	30 ans
135 019 €	169 400 €	193 500 €	202 000 €

Source : Meilleurtaux.com

*Meilleurs taux du marché, hors assurance, pour un excellent dossier. Assurance prévoir entre 0,20 % et 0,32 % selon le profil

** Capacité d'emprunt pour un très bon dossier (assurance comprise).

À propos de Meilleurtaux.com – www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 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, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 130 agences à Paris et en région.

Contacts presse :

HDL Communication

Violaine Danet - Aude Creveuil

T. : 01 58 65 00 77 – 01 58 65 20 23

vdanet@hdlcom.com - acreveuil@hdlcom.com

HBM

Olivia Mutel – Marion Carcreff

T. : 01 58 65 00 31 – 01 58 65 00 96

omutel@hopscotch.fr – mcarcreff@hopscotch.fr