

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Marché immobilier en Alsace : Attentisme des acheteurs en raison de la hausse des taux

Strasbourg, le 10 mai 2011 – En 2010, dans un contexte de taux de crédit historiquement bas et de hausse des prix limitée (+ 3 % d'augmentation, contre 9,5 % en moyenne nationale), les transactions immobilières ont progressé de près de 20 % en Alsace. Toutefois, au premier trimestre 2011, sous l'effet de la remontée des taux de crédit immobilier, Meilleurtaux constate un certain attentisme des acheteurs et une baisse de la demande de prêt de 10 % environ en glissement annuel ; et ce, en dépit du véritable « coup de pouce » que représente le PTZ + pour les primo-accédants.

Depuis le mois de novembre 2010, les taux de crédit immobilier, qui avaient atteint un niveau historiquement bas durant cette année, ont entamé un mouvement de remontée qui pourrait, à terme, peser sur la solvabilité des ménages. Les taux de crédit immobiliers, fixes ou variables, ont ainsi augmenté de 0,50 point depuis le début 2011, notamment en Alsace.

Taux fixes	15 ans		20 ans		25 ans		30 ans	
	Alsace	Moyenne nationale						
<b>Meilleur taux constaté</b> <sup>(1)</sup>	3,60 %	3,70 %	3,90 %	3,90 %	4,00 %	4,00 %	4,50%	4,25 %
<b>Taux pour un bon dossier</b> <sup>(1)(2)</sup>	3,90 %	3,90 %	4,00 %	4,05 %	4,15 %	4,21 %	4,60 %	4,55 %

Source : Meilleurtaux

<sup>(1)</sup> taux hors assurance – prévoir en moyenne 0,34 %

<sup>(2)</sup> en fonction des critères de la banque concernant les revenus, l'apport...

Dans un contexte de remontée des taux des marchés financiers en lien avec la situation budgétaire des Etats et des craintes de tensions inflationnistes, la hausse des taux de crédit devrait se poursuivre. En Alsace, les taux pourraient alors dépasser les 4,50 % sur 20 ans d'ici à la fin de l'année. « D'ores et déjà, sous l'effet de la hausse des taux, nous constatons une légère baisse de la demande de crédit de 10 % par rapport au premier trimestre 2010, constate Yannick Martin, directeur du secteur Grand Est chez Meilleurtaux. Toutefois, l'envie d'acheter est toujours présente, comme en témoigne le nombre important de particuliers venant nous consulter pour évaluer leur capacité d'emprunt en vue d'une future acquisition ».

Globalement, en dépit de la hausse des taux, le montant moyen des prêts reste stable, notamment en raison de l'allongement de la durée de crédit, passée de 17 ans fin 2010 à 19,2 ans en moyenne en 2011.

#### Typologie des crédits immobiliers en Alsace

Montant moyen des prêts	164 700 €
Montant moyen des apports	50 200 € *
Durée moyenne des prêts	19,2 ans
Montant moyen des revenus	3 200 €
Age moyen des emprunteurs	36 ans
Part des achats dans l'ancien	73 %
Part des primo-accédants	61 %
Part des dossiers avec PTZ +	42 %
Montant moyen de PTZ +	21 000 €

\* 25 000 € pour les primo-accédants

Source : Meilleurtaux, données du 1<sup>er</sup> janvier au 30 avril 2011

## Maintenir la solvabilité des ménages malgré la remontée des taux d'intérêt

Le PTZ +, nouveau prêt à taux zéro, désormais accordé sans condition de ressources – son montant dépend de la zone d'achat du bien, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, mais surtout de sa performance énergétique –, est aujourd'hui un « coup de pouce » non négligeable pour les primo-accédants, permettant de compenser, dans certain cas, la hausse des taux.

Exemple d'un couple avec deux enfants ayant des revenus de 60 000 € annuels – ce qui l'excluait du bénéfice du PTZ ancienne version – achetant à Strasbourg, dans le neuf BBC

	avril 2010	avril 2011
Taux sur 20 ans*	3,60 %	4,10 %
Capacité d'emprunt pour 1 000 € ** de remboursement mensuel	163 000 €	156 350 €
Montant de PTZ+	0 €	81 900 €
Déductibilité des intérêts d'emprunt	9 950 €	0 €
Apport personnel	50 000 €	50 000 €
<b>Budget total</b>	<b>222 950 €</b>	<b>288 250 €</b>

\* taux excellent, hors assurance \*\* avec assurance : 0,34 %  
Source : Meilleurtaux

« Aujourd'hui, 50 % des dossiers que nous traitons incluent un PTZ +, dossiers qui, en 2010, n'auraient pour la plupart pas été éligibles au PTZ. Nous avons également beaucoup de demandes de simulations car certains emprunteurs veulent évaluer le montant de PTZ + qu'ils pourront avoir avant d'orienter leurs recherches de biens, vers le neuf ou l'ancien », explique Chantal Lutter, directrice de l'agence Meilleurtaux de Strasbourg.

De la même façon, même si l'impact financier est moindre, la loi Lagarde, qui accroît la possibilité de faire appel à une délégation d'assurance, permet à nombre d'emprunteurs de diminuer leurs mensualités de remboursement avec des économies pouvant aller jusqu'à 50 % du coût de l'assurance emprunteur. « L'assurance de prêt représente 5 % à 16 % du coût total du crédit avec des taux allant de 0,10 % à plus de 0,40 % du capital emprunté, selon les profils. La négociation peut donc être un moyen de faire baisser le taux effectif global, tout en bénéficiant de très bonnes garanties », explique Yannick Martin. D'ailleurs, au premier trimestre 2011, près d'un tiers des dossiers de crédit traités par l'agence Meilleurtaux de Strasbourg comprenait une délégation d'assurance.

### Strasbourg, une ville attractive au marché immobilier dynamique

A Strasbourg, le marché immobilier a été dynamique en 2010, avec une augmentation du nombre de transactions de 25 %, liée en grande partie aux acquisitions des primo-accédants.

« Les primo-accédants, très présents sur le marché immobilier strasbourgeois – 74 % des emprunteurs à l'agence de Meilleurtaux de Strasbourg –, recherchent essentiellement des biens en périphérie, à Illkirch, Bischheim et Schiltigheim, en raison de l'attractivité des prix mais aussi de la diversité de l'offre aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. A l'inverse, les prix, pouvant atteindre jusqu'à 4 000 € le mètre carré près de la cathédrale, et le manque de biens disponibles rendent le centre ville moins accessible », explique Chantal Lutter.

Par ailleurs, compte tenu de l'attrait du nouveau PTZ+, les biens de mauvaise performance énergétique, donnant le droit à des montants de prêt moins importants, voient leur prix diminuer. Pour autant, globalement à Strasbourg, un ajustement par les prix n'a pas encore eu lieu.

### 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 – en Alsace à Strasbourg, Saverne, Obernai, Haguenau, Sélestat, Colmar et prochainement Mulhouse.

### Contact presse

Yannick Martin  
Tél. : 03 88 21 10 61/06 74 28 50 37  
[ymartin@meilleurtaux.com](mailto:ymartin@meilleurtaux.com)

Sandrine Allonier - Franck Lethorey  
Tél. : 01 41 97 98 67  
[communication@meilleurtaux.com](mailto:communication@meilleurtaux.com)

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