

9^e Observatoire du crédit immobilier Meilleurtaux.com

Taux de crédits bas, mesures de soutien fiscales et réglementaires : les facteurs de reprise du marché immobilier sont aujourd'hui réunis...

Les taux historiquement bas et les nouvelles mesures fiscales et réglementaires incitatives offrent de réelles opportunités aux particuliers pour financer un projet d'accession à la propriété. La baisse régulière des taux depuis la fin de l'année 2008 positionne le taux fixe à 15 ans pour un excellent dossier à 3,90 %, soit le niveau précédemment atteint en mai 2007. Le taux variable à 15 ans (capé 2 %) est en forte baisse, à 3,10 %. Meilleurtaux.com constate par ailleurs une augmentation sensible du nombre de demandes de prêts depuis le début de l'année.

9^e édition de l'Observatoire du crédit immobilier

Meilleurtaux.com, courtier en crédits immobiliers sur Internet a présenté le 16 juin 2009 la neuvième édition de l'Observatoire du crédit immobilier. Trois fois par an, Meilleurtaux.com dresse une analyse des évolutions du marché de l'immobilier : évolution des taux d'intérêt, taux fixe / taux révisable, évolution des durées d'emprunt, etc... Pour cette 9^e édition, Meilleurtaux.com a choisi de faire le point sur les dernières évolutions fiscales et réglementaires pouvant venir soutenir le marché immobilier. Pour en parler, nous avons convié deux spécialistes : **Christine Vassal Largy, directeur général de Thésaurus** et **André Metzger, responsable de la politique de l'habitat au sein du pôle particuliers du Crédit Foncier**.

Un marché du crédit qui frémit

Sous l'effet du mouvement de baisse des taux et des prix, le nombre de demandes de prêts semble repartir à la hausse sur les premiers mois de l'année 2009 (+ 100 % de dossiers entre décembre 2008 et mars 2009). L'immobilier conserve donc bien sa position de valeur refuge même si les particuliers s'interrogent beaucoup sur leur solvabilité avant d'acheter, comme en témoigne la moindre part de demandes de prêt avec compromis signé (32 % en mai 2009, contre 39 % en mai 2008). On retrouve également cet attentisme dans la baisse du nombre de transactions (- 20 % en 2008 selon les Notaires de France).

« Contrairement à la tendance actuelle de baisse des prix, nous constatons depuis mars dernier une augmentation du montant moyen des prêts demandés et du montant moyen des opérations, qui restent toutefois inférieurs à ceux de l'année dernière. Ceci s'explique notamment par la baisse des taux qui, combinée à la baisse des prix, augmente le pouvoir d'achat immobilier des ménages français » analyse **Christian Camus, directeur général de Meilleurtaux.com**.

La baisse des taux se poursuit

En 2009, les taux de crédit immobilier ont poursuivi leur mouvement de baisse amorcé fin 2008. En juin 2009, ils s'établissent à 4,25 % (taux fixe hors assurance) sur 25 ans, contre 5,25 % en octobre 2008, soit une baisse de 1 point en 9 mois. Ils retrouvent ainsi leur niveau de mai 2007 et de mai 2004.

« Chaque mois depuis janvier 2009, entre 60 et 90 % de nos banques partenaires diminuent de 0,20 point en moyenne leurs taux de crédit, constate Frédéric Senan, directeur général délégué de

meilleurtaux.com. *En juin, elles sont 90 % à baisser ou maintenir au même niveau leurs taux de crédit ».*

Résultat, pour une même mensualité de 1 000 euros sur 25 ans, un acheteur peut emprunter aujourd'hui 184 500 euros au taux fixe de 4,25 % hors assurance, contre environ 167 000 euros à 5,25 %, il y a neuf mois, **soit 17 500 euros supplémentaires.**

Les raisons de la baisse des taux

Comme les marchés l'avaient anticipé, la Banque Centrale Européenne (BCE) a diminué une nouvelle fois son principal taux directeur à 1 %, le 7 mai dernier. C'est la septième fois consécutive que l'institution agit sur son taux à la baisse, avec des conséquences directes sur l'Euribor. Ce taux de court terme, qui détermine le niveau des taux variables, est en chute libre, passant de près de 5,50 % en octobre 2008 à 1,27 % le 11 juin 2009. **Ainsi, dans les prochains mois, les taux variables devraient rester attractifs et nettement inférieurs aux taux fixes.** D'autant que le taux d'intérêt à long terme des marchés financiers (OAT 10 ans), utilisé par les banques pour déterminer les taux fixes des prêts immobiliers, semble remonter légèrement au-delà de 4 %.

« Compte-tenu du niveau de l'OAT, nous ne nous attendons plus à des baisses sensibles des taux fixes des crédits immobiliers qui devraient rester stables dans les prochains mois et permettre ainsi aux emprunteurs de concrétiser leur projet immobilier dans de bonnes conditions » analyse Frédéric Senan.

Taux fixe ou taux variable ?

Actuellement inférieurs de près de 1 point par rapport aux taux fixes, les taux variables sont **très attractifs**. Avec un excellent dossier, un emprunteur peut obtenir un crédit à **3,10 % à taux variable (capé 2) contre 3,90 % à taux fixe sur 15 ans**. Dans ce contexte, un nombre croissant d'emprunteurs opte pour un taux variable, le plus souvent plafonné ou « capé ». **Aujourd'hui, 13 % des dossiers de prêts déposés chez Meilleurtaux.com concernent des crédits à taux variable, contre 6 % en 2008.** Et cette tendance devrait se confirmer au second semestre 2009 avec de nouvelles baisses de taux de court terme.

Notre conseil : emprunter 50 % à taux fixe, 50 % à taux variable capé pour profiter de la baisse des taux tout en limitant les risques.

Des mesures fiscales qui soutiennent le marché immobilier

Pour soutenir un marché difficile en 2008, la loi de finance 2009 intègre une réforme incitative à la relance de l'investissement immobilier, passant par des économies d'impôt plus attractives pour les investisseurs. Deux lois rectificatives viennent ainsi optimiser cette loi de finance : la Loi Bouvard du 20 avril 2009 qui modifie le statut de LMNP (Loueur Meublé non professionnel) et la Loi Scellier Dom du 27 mai 2009 qui modifie la Loi Girardin.

La Loi Scellier, qui concerne l'acquisition d'un bien neuf dans les zones A, B1 et B2 avec un engagement de location de 9 ans avec loyers plafonnés (y compris pour les ascendants et les descendants), a été lancée en 2009 sous différentes déclinaisons : métropole ou Dom, classique ou sociale.

Le succès incontestable qu'elle a rencontré ainsi que les modifications inhérentes au statut de LMNP ont fortement contribué à relancer le marché.

Christine Vassal Largy, directeur général de Thésaurus, invitée de l'Observatoire du Crédit immobilier meilleurtaux.com a notamment déclaré à cette occasion : *« L'immobilier est toujours aujourd'hui une valeur refuge qui permet notamment de se constituer un patrimoine cessible et transmissible ainsi que des revenus complémentaires à la retraite grâce au rendement locatif. De plus, la Loi Scellier et le nouveau statut LMNP offrent des réductions d'impôt sur le revenu qui peuvent être particulièrement importantes pour l'investisseur, notamment dans le cadre du dispositif Scellier social qui permet une réduction d'impôt de 37 % ».*

Des mesures réglementaires qui rendent le marché immobilier accessible au plus grand nombre

« Les récentes mesures prises par les pouvoirs publics, s'agissant du Pass Foncier[®] ou du prêt à 0 %, dynamisent le marché immobilier et améliorent la capacité d'endettement des futurs emprunteurs » a

souligné **André Metzger, responsable de la politique de l'habitat au sein du pôle particuliers du Crédit Foncier**, également invité de l'Observatoire du Crédit meilleurtaux.com.

Le dispositif **Pass Foncier®**, qui s'appuie sur le 1 % logement, s'est élargi. Il opère un démembrement entre le bâti et le foncier en maison individuelle. La propriété du terrain est portée par l'organisme filiale du 1 % pendant un maximum de 25 ans pour un montant de 30 000 à 50 000 euros. **Proposé jusqu'à présent dans le financement de la maison individuelle, son extension toute prochaine au logement collectif, c'est-à-dire en copropriété, va prendre la forme d'un prêt du 1 % logement à taux avantageux, d'une durée maximale de 25 ans, et avec différé d'amortissement pendant cette période.** Ainsi, le bénéfice de la TVA à 5,5 %, ajouté à l'aide du 1 % logement, va permettre d'abaisser le coût de l'opération pour les accédants.

Autre mesure significative, le **doublage du prêt à taux 0 %**. Depuis le 15 janvier 2009, les opérations dans le neuf bénéficient d'une augmentation significative du montant du nouveau prêt à 0 %. Cette mesure réduit considérablement le coût global d'acquisition d'un logement et permet un supplément de pouvoir d'achat très important.

Le doublement du taux à 0 % a ainsi entraîné une hausse significative du nombre de dossiers de prêts avec prêt à taux 0 déposés chez Meilleurtaux.com. **Aujourd'hui, près d'un tiers des demandes de dossiers (28,4 %) comportent un prêt à taux 0,%, contre 24,9 % en 2008 et 13 % en 2005.**

Deux exemples évocateurs :

- Le doublement du nouveau prêt à 0 % dans le neuf, conjugué à la baisse des taux d'intérêt, permet à un ménage de trois personnes avec 2 500 euros de revenus mensuels d'avoir une enveloppe supplémentaire de **12 %** pour un projet immobilier.
- Le Pass Foncier®, qui s'adresse à des ménages gagnant entre 1 900 et 2 000 euros par mois, leur permet d'emprunter **40 %** de plus, ce qui est considérable compte-tenu du niveau des prix. Les communes ont compris l'intérêt du Pass Foncier® : celles de plus de 50 000 habitants sont 40 % à l'avoir mis en place.

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 des 130 agences Meilleurtaux.com implantées partout en France.
Code ISIN : FR 0010187096 – Mnemo : ALMEX*

A propos de THESAURUS – www.thesaurus.fr

Acteur référent dans le conseil en gestion patrimoniale indépendant composé d'une cinquantaine de personnes, THESAURUS compte parmi les plus importantes structures indépendantes en France et possède 7 bureaux à Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulon, Blois et Aix-en-Provence.

Sa mission consiste à proposer un accompagnement global de ses clients pour organiser, développer et optimiser leurs patrimoines personnel et professionnel. La stratégie patrimoniale de THESAURUS repose sur une méthode d'analyse originale, fruit de 10 années d'expérience. Il s'agit d'une analyse transversale couvrant les trois métiers constitutifs du patrimoine : le droit, la finance et l'immobilier.

A propos du Crédit Foncier – www.creditfoncier.fr

Spécialiste du financement des projets immobiliers, le Crédit Foncier s'engage auprès des particuliers, des professionnels et des acteurs du secteur public, en France et à l'international. Doté dès son origine de missions d'intérêt général, le Crédit Foncier s'emploie à favoriser l'accession sociale à la propriété en France. Au cours des vingt dernières années, il a permis à plus de trois millions de ménages de devenir propriétaires en développant des solutions personnalisées. Depuis un siècle et demi, il est également un acteur majeur du développement des territoires, investi dans l'accompagnement des politiques publiques de financement de l'habitat social et des infrastructures. Seul acteur global spécialisé en France, filiale du Groupe Caisse d'Épargne, son ambition, servie par un modèle de financement robuste et pérenne, est de rendre possible le financement de tous les projets immobiliers.

Meilleurtaux.com

Christian Camus

Directeur général de Meilleurtaux.com

Frédéric Senan

Directeur général délégué de Meilleurtaux.com

Contacts presse :

HDL Communication

Clémence Sanson / Aude Creveuil

Tél. : 01 58 65 00 78 / 01 58 65 20 23

csanson@hdlcom.com

acreveuil@hdl.com