

8^e Observatoire du crédit immobilier

De nouveau à des niveaux historiquement bas, les taux de crédit sont favorables aux emprunteurs pour concrétiser leurs projets immobiliers

Paris, le 17 mars 2009

Meilleurtaux présente la huitième édition de son Observatoire du crédit immobilier. Les taux historiquement bas ont conduit les prêteurs à diminuer les taux proposés aux acquéreurs potentiels, offrant ainsi des capacités d'emprunt élargies.

La baisse régulière des taux depuis ces cinq derniers mois positionne le taux fixe à 15 ans pour un excellent dossier à 4,30 %, soit le niveau précédemment atteint en 2003. Le taux variable à 15 ans se stabilise quant à lui autour de 3,50 %, ce qui représente une réelle opportunité pour financer un projet immobilier. Meilleurtaux.com constate par ailleurs une augmentation sensible du nombre de demandes de prêts depuis le mois de février.

Un marché du crédit qui frémit

Sous l'effet du mouvement de baisse des taux, le nombre de demandes de prêts semble repartir à la hausse sur les premiers mois de l'année 2009. De janvier à janvier, le nombre de demandes de prêts a baissé de 3,17 %. En revanche, en février 2009, on remarque une hausse des demandes de 12,9 % par rapport à février 2008.

Le montant des prêts demandés est relativement stable depuis décembre 2008 ; cependant, on constate qu'il est inférieur de 4 % à celui observé un an plus tôt. Ceci s'explique notamment par la baisse des prix entraînant la diminution du montant des opérations.

Les banques jouent le jeu et baissent leur taux

Après une hausse continue sur les dix premiers mois de l'année 2008, les taux de crédit immobilier ont amorcé un mouvement de baisse depuis le mois de novembre 2008, repassant aujourd'hui sous le seuil psychologique de 5 %. En mars 2009, ils s'établissent à 4,60 % (taux fixe hors assurance) sur 25 ans, contre 5,20 % en novembre 2008, soit une baisse de 0,60 point en 5 mois. Ils retrouvent ainsi leur niveau de septembre 2007.

« Plus de 90 % de nos banques partenaires ont diminué leurs taux de 0,20 point en moyenne en décembre, puis de 0,30 point en janvier », constate Frédéric Senan, directeur général délégué de Meilleurtaux.com. « Au mois de février, elles étaient encore 72 % à poursuivre le mouvement, de 0,20 point en moyenne. En mars, elles sont 98 % à baisser ou maintenir inchangés leurs taux de crédit », poursuit-il.

Résultat, pour une même mensualité de 1 000 euros sur 25 ans, un acheteur peut emprunter aujourd'hui plus de 178 000 euros au taux fixe de 4,60 % hors assurance, contre environ 168 000 euros à 5,20 %, il y a trois mois, **soit 10 000 euros supplémentaires lui permettant de s'acquitter de ses frais de notaire, par exemple.**

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 1,5 %, le 5 mars dernier. C'est la cinquième fois consécutive que l'institution agit sur son taux à la baisse. Celui-ci atteint ainsi un niveau inédit depuis sa création en 1999 : en seulement cinq mois, il est passé de 4,25 % début octobre 2008 à 1,5 % aujourd'hui.

Le taux directeur de la BCE a une incidence sur ceux de court terme des marchés financiers (Euribor) qui servent de référence pour fixer les taux variables des crédits immobiliers. Sous l'effet de la politique d'assouplissement monétaire, l'Euribor 3 mois est en chute libre, passant de près de 5,50 % en octobre 2008 à 1,64 % le 13 mars 2009, un record historique. **On peut donc s'attendre dans les prochains mois à ce que les taux variables restent attractifs et nettement inférieurs aux taux fixes.**

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, est lui aussi en forte baisse depuis l'été 2008. Il s'établit à 3,66 % au 13 mars 2009 alors qu'il avait atteint son plus haut niveau de l'année 2008 à 4,86 % en juillet.

Les taux fixes des crédits immobiliers devraient rester stables dans les prochains mois et permettre ainsi aux emprunteurs de concrétiser leur projet immobilier.

Taux fixe ou taux variable ?

C'est le moment de profiter des **prêts à taux variables qui redeviennent très attractifs** car de nouveau inférieurs aux taux fixes. Avec un excellent dossier, un emprunteur peut obtenir **3,50 % à taux variable contre 4,30 % à taux fixe sur 15 ans. Pour un prêt de 150 000 euros sur cette durée, un crédit à taux variable lui fera économiser plus de 12 000 euros si les taux n'augmentent pas.**

Néanmoins, compte tenu des difficultés rencontrées l'an dernier par certains emprunteurs, Meilleurtaux recommande aux seuls emprunteurs avertis de recourir à un prêt à taux variable, tout en restant vigilant sur les conditions de l'offre de crédit. Surtout, il est indispensable de choisir un taux capé (+ 1 ou + 2) plutôt qu'une durée capée par exemple, afin que la hausse éventuelle des mensualités reste supportable pour le budget de l'emprunteur.

Des mesures de soutien pour le neuf

Les acquéreurs de logements neufs bénéficient de mesures de soutien très attractives :

- pour les primo-accédants, le montant du prêt à taux zéro est doublé et permet de financer jusqu'à 30 % de la valeur du bien à taux zéro (sous réserve de certaines conditions, notamment de revenus),
- pour les investisseurs, le dispositif Scellier accorde une réduction immédiate d'impôt allant jusqu'à 75 000 euros sur 9 ans.

Ces mesures devraient permettre de créer un appel d'air dans le neuf.

La loi Scellier, un dispositif avantageux

Concrètement, le dispositif proposé par la loi Scellier donne droit à une réduction d'impôt de 25 % étalée sur les 9 premières années (1/9 par an) pour tout bien acheté en 2009 et 2010 ; et de 20 % pour un achat en 2011 et 2012. Pour un investissement de 150 000 €, la réduction d'impôt sera ainsi égale à 4 167 euros chaque année pendant 9 ans, soit une économie d'impôt de 37 500 €. Le prix du logement sur lequel porte la réduction est plafonné à 300 000 €, ce qui représente une économie maximale de 75 000 €.

À savoir : il n'y a pas de plafond de ressources pour le locataire mais des plafonds de loyer variables en fonction de la zone géographique du bien acheté.

Comparatif taux bancaires et prêts aidés

Les dispositifs de prêts aidés sont relativement nombreux : prêt à taux zéro, prêt à l'accession sociale, prêt épargne logement, etc., sans compter les « *bonifications* » locales accordées par certaines villes

par exemple. Pour y accéder, il faut le plus souvent remplir un certain nombre de conditions : primo-accession, plafonds de revenus en fonction des zones géographiques, etc.

Même si ces dispositifs sont destinés à favoriser l'accès à la propriété, tous ne sont pas aussi efficaces car impliquant différents types de contraintes ; paradoxalement, ils peuvent même être plus coûteux qu'un crédit bancaire classique. Le prêt à taux zéro tire son épingle du jeu, et selon les niveaux de taux, les prêts PEL/CEL peuvent être intéressants. Encore faut-il pour l'emprunteur pouvoir établir un plan de financement sérieux et complet, rôle que peut utilement remplir un courtier comme Meilleurtaux. Grâce à sa connaissance des dispositifs de prêts aidés et son accès aux offres de ses banques partenaires, Meilleurtaux peut proposer à l'emprunteur le plan de financement apte à correspondre au mieux à ses besoins et contraintes.

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 implantées partout en France.

Code ISIN : FR 0010187096 – Mnemo : ALMEX

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