

LES TABLEAUX DE L'OBSERVATOIRE
DU CREDIT IMMOBILIER

10^e édition

Paris, le 17 novembre 2009

Meilleurtaux.com, courtier en crédits immobiliers sur Internet, a lancé depuis le 25 septembre 2006, son Observatoire des Crédits Immobiliers. Chaque trimestre, Meilleurtaux.com dresse une analyse nationale des évolutions du marché de l'immobilier : taux d'intérêt, taux fixe / taux révisable, évolution de la répartition des durées d'emprunt, situation du marché du crédit immobilier, prévisions sur les mois à venir... afin d'apporter des points de repère efficaces pour aider les particuliers dans leurs projets immobiliers.

Ces analyses reposent sur des sources d'informations qualifiées : 45 000 dossiers déposés chaque mois sur le site www.meilleurtaux.com, 120 agences dans toute la France, plus de 200 conseillers financiers en agence et par téléphone qui dialoguent en permanence avec les particuliers et les professionnels de l'immobilier partenaires de Meilleurtaux.com. Ils collaborent au quotidien avec les banques françaises actives dans l'immobilier pour faire aboutir dans les meilleures conditions possibles les projets immobiliers des particuliers.

SOMMAIRE

- Page 3 : Indicateur des taux au 10 novembre 2009
- Page 4 : Évolution détaillée des taux pratiqués
- Page 5 : Évolution des taux pratiqués depuis janvier 2007
- Page 6 : Évolution des taux pratiqués (synthèse)
- Page 7 : Taux des crédits immobiliers depuis 1991
- Page 8 : Prix de l'immobilier et pouvoir d'achat
- Page 9 : Taux des marchés financiers
- Page 10 : Graphique : Taux des marchés financiers
- Page 11 : Comparaison taux des marchés financiers et taux des crédits
- Page 12 : Écart des taux de crédit immobilier selon la durée
- Page 13 : Évolution des mensualités des prêts immobiliers
- Page 14 : Dix ans d'évolution de taux de crédits immobiliers
- Page 15 : Analyse des durées de crédit et de la capacité d'emprunt
- Page 16 : Analyse de l'impact d'une hausse/baisse des taux
- Page 17 : Évolution des mensualités et de la capacité d'emprunt
- Page 18 : Capital restant dû selon durées de prêt (avec frais de notaire)
- Page 19 : Évolution de la durée des prêts immobiliers
- Page 20 : Évolution de l'âge moyen des emprunteurs
- Page 21 : Évolution de la part des prêts à taux zéro
- Page 22 : Répartition des prêts à taux fixe et à taux variable
- Page 23 : Taux fixe ou taux variable ?
- Page 24 : Acheter ou louer ?

INDICATEUR DES TAUX DE CRÉDIT AU 10 NOVEMBRE 2009

Les taux d'intérêt fixes ou variables sont en nette baisse. Le taux fixe à 15 ans est redescendu au-dessous du seuil de 4 % (idem pour le taux sur 20 ans dans certaines banques) pour retrouver le niveau auquel il se situait en début 2007. Les taux variables sont nettement inférieurs aux taux fixes, en moyenne de 0,6 point pour les capés 1 et jusqu'à 1 point pour les capés 2.

Date		10 ans fixe	10 ans révisable Capé 1	15 ans fixe	15 ans révisable Capé 1	20 ans fixe	20 ans révisable Capé 1	25 ans fixe	25 ans révisable Capé 1	30 ans fixe	30 ans révisable Capé 1
10 novembre 2009	Excellent	3,40%	2,70%	3,70%	2,95%	3,80%	3,15%	3,85%	3,30%	4,40%	3,70%
	très bon	3,45%	2,80%	3,80%	3,05%	3,90%	3,25%	4,05%	3,40%	4,50%	3,85%
	Bon	3,60%	3,00%	3,85%	3,15%	4,00%	3,30%	4,10%	3,45%	4,55%	4,00%

Date		10 ans fixe	10 ans révisable Capé 1	15 ans fixe	15 ans révisable Capé 1	20 ans fixe	20 ans révisable Capé 1	25 ans fixe	25 ans révisable Capé 1	30 ans fixe	30 ans révisable Capé 1
11 juin 2009	Excellent	3,65%	3,15%	3,90%	3,40%	4,15%	3,50%	4,25%	3,70%	4,65%	4,00%
	très bon	3,70%	3,30%	4,00%	3,45%	4,25%	3,60%	4,30%	3,80%	4,80%	4,15%
	Bon	3,85%	3,40%	4,10%	3,55%	4,35%	3,75%	4,45%	4,00%	4,90%	4,35%

Date		10 ans fixe	10 ans révisable Capé 1	15 ans fixe	15 ans révisable Capé 1	20 ans fixe	20 ans révisable Capé 1	25 ans fixe	25 ans révisable Capé 1	30 ans fixe	30 ans révisable Capé 1
11 mars 2009	Excellent	4,00%	3,80%	4,35%	4,05%	4,50%	4,20%	4,60%	4,35%	5,00%	4,55%
	très bon	4,05%	3,90%	4,40%	4,10%	4,55%	4,30%	4,70%	4,40%	5,10%	4,60%
	Bon	4,20%	4,00%	4,50%	4,20%	4,65%	4,40%	4,75%	4,50%	5,25%	4,70%

Source : Meilleurtaux.com

ÉVOLUTION DÉTAILLÉE DES TAUX IMMOBILIERS PRATIQUÉS

Si le mouvement de baisse des taux enclenché en novembre 2008 s'est quelque peu atténué aux mois de juin et juillet (30 % des banques partenaires* contre 93 % en janvier), il a redémarré en septembre : 72 % de nos banques partenaires ont alors baissé leur taux pour certaines jusqu'à -0,50 %.

Evolution octobre à novembre 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	1	3%	0,03%	0,03%	0,03%
Banques qui gardent leurs taux stables	15	44%			
Banques qui baissent leur taux	18	53%	-0,30%	-0,05%	0,08%
Total	34				

Evolution septembre à octobre 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	0	0%	0,00%	0,00%	0,00%
Banques qui gardent leurs taux stables	22	37%			
Banques qui baissent leur taux	38	63%	-0,30%	-0,05%	0,11%
Total	60				

Evolution août à septembre 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	1	2%	0,05%	0,05%	0,05%
Banques qui gardent leurs taux stables	16	27%			
Banques qui baissent leur taux	43	72%	-0,50%	-0,05%	0,18%
Total	60				

Evolution juillet à août 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	2	3%	0,15%	0,10%	0,13%
Banques qui gardent leurs taux stables	28	47%			
Banques qui baissent leur taux	30	50%	-0,50%	-0,05%	0,15%
Total	60				

Evolution juin à juillet 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	8	13%	0,15%	0,05%	0,08%
Banques qui gardent leurs taux stables	34	57%			
Banques qui baissent leur taux	18	30%	-0,30%	-0,05%	0,15%
Total	60				

Evolution mai à juin 2009	Nombre	%	Variation la plus forte	Variation la plus faible	Moyenne
Banques qui montent leurs taux	6	10%	0,55%	0,05%	0,18%
Banques qui gardent leurs taux stables	18	30%			
Banques qui baissent leur taux	36	60%	-0,30%	-0,05%	0,14%
Total	60				

* Source : Meilleurtaux.com, sur la base des grilles tarifaires des 60 banques ou directions régionales interrogées

ÉVOLUTION DES TAUX DES PRÊTS IMMOBILIERS DEPUIS 2007

Après une année 2008 globalement marquée par des taux d'intérêt orientés à la hausse, la tendance s'est inversée depuis le mois de novembre 2008, sous l'effet notamment de la baisse des taux de court terme et de long terme des marchés financiers. Au total, depuis l'automne 2008, les taux de crédits immobiliers ont baissé de 1,20 point en moyenne pour retrouver leur niveau de janvier 2007, augmentant sensiblement la capacité d'emprunt des ménages. Toutefois, ce mouvement devrait se stabiliser au premier trimestre 2009 autour 4 % pour les taux fixes de crédit sur 25 ans.

Mois	Taux d'un prêt immobilier 25 ans	Evolution	Variation du mois (taux)	Variation cumulée / janvier 2007	Variation cumulée / janvier 2008
janvier-07	3,90%				
février-07	3,95%	Hausse	0,05%	0,05%	
mars-07	3,95%	Hausse	0,00%	0,05%	
avril-07	4,00%	Hausse	0,05%	0,10%	
mai-07	4,05%	Hausse	0,05%	0,15%	
juin-07	4,15%	Hausse	0,10%	0,25%	
juillet-07	4,45%	Hausse	0,30%	0,55%	
août-07	4,55%	Hausse	0,10%	0,65%	
septembre-07	4,65%	Hausse	0,10%	0,75%	
octobre-07	4,70%	Hausse	0,05%	0,80%	
novembre-07	4,70%	Stable	0,00%	0,80%	
décembre-07	4,80%	Hausse	0,10%	0,90%	
janvier-08	4,90%	Hausse	0,10%	1,00%	0,00%
février-08	4,80%	Baisse	-0,10%	0,90%	-0,10%
mars-08	4,70%	Baisse	-0,10%	0,80%	-0,20%
avril-08	4,70%	Stable	0,00%	0,80%	-0,20%
mai-08	4,75%	Hausse	0,10%	0,90%	-0,10%
juin-08	4,85%	Hausse	0,05%	0,95%	-0,05%
juillet-08	5,05%	Hausse	0,20%	1,15%	0,15%
août-08	5,20%	Hausse	0,15%	1,30%	0,30%
septembre-08	5,10%	Baisse	-0,10%	1,20%	0,20%
octobre-08	5,25%	Hausse	0,15%	1,35%	0,35%
novembre-08	5,20%	Baisse	-0,05%	1,30%	0,30%
décembre-08	5,10%	Baisse	-0,10%	1,20%	0,20%
janvier-09	4,75%	Baisse	-0,35%	0,85%	-0,15%
février-09	4,70%	Baisse	-0,05%	0,80%	-0,20%
mars-09	4,60%	Baisse	-0,10%	0,70%	-0,30%
avril-09	4,40%	Baisse	-0,20%	0,50%	-0,50%
mai-09	4,25%	Baisse	-0,15%	0,35%	-0,65%
juin-09	4,25%	Stable	0,00%	0,35%	-0,65%
juillet-09	4,25%	Stable	0,00%	0,35%	-0,65%
août-09	4,20%	Baisse	-0,05%	0,30%	-0,70%
septembre-09	4,15%	Baisse	-0,05%	0,25%	-0,75%
octobre-09	4,05%	Baisse	-0,10%	0,15%	-0,85%
novembre-09	4,00%	Baisse	-0,05%	0,10%	-0,90%

Source : Meilleurtaux.com

ÉVOLUTION DES TAUX DES PRÊTS IMMOBILIERS (SYNTHESE)

Périodes	Banques montant leur taux	Banques gardant leurs taux stables	Banques baissant leur taux	Total	% hausse	% baisse	% stable	Moyenne des hausses	Moyenne des baisses	Date	taux à 15 ans	Taux à 20 ans	Taux à 25 ans	Taux à 30 ans
Variation octobre à novembre 2006	26	32	5	63	41%	8%	51%	0,10%	0,07%	7-nov.-06	3,75%	3,80%	3,90%	4,00%
Variation janvier à février 2007	57	6	3	66	86%	5%	9%	0,13%	0,07%	9-févr.-07	3,75%	3,85%	3,95%	4,05%
Variation mai à juin 2007	55	4	1	60	92%	2%	7%	0,14%	0,15%	8-juin-07	4,00%	4,05%	4,15%	4,30%
Variation juin à juillet 2007	58	1	1	60	97%	2%	2%	0,23%	0,20%	5-juil.-07	4,20%	4,35%	4,45%	4,65%
Variation septembre à octobre 2007	24	22	14	60	40%	23%	37%	0,16%	0,11%	8-oct.-07	4,55%	4,60%	4,70%	4,85%
Variation octobre à novembre 2007	27	20	13	60	45%	33%	22%	0,09%	0,11%	9-nov.-07	4,55%	4,60%	4,70%	4,90%
Variation novembre à décembre 2007	17	26	17	60	28%	28%	43%	0,08%	0,08%	12-déc.-07	4,60%	4,70%	4,80%	5,05%
Variation décembre 2007 à janvier 2008	47	12	1	60	78%	2%	20%	0,10%	0,05%	7-janv.-08	4,70%	4,80%	4,90%	5,15%
Variation janvier à février 2008	10	19	31	60	17%	52%	32%	0,09%	0,10%	7-févr.-08	4,60%	4,70%	4,80%	5,00%
Variation février à mars 2008	7	20	33	60	12%	55%	33%	0,10%	0,11%	7-mars-08	4,50%	4,60%	4,70%	5,00%
Variation mars à avril 2008	7	37	16	60	12%	27%	62%	0,12%	0,09%	8-avr.-08	4,50%	4,60%	4,70%	5,05%
Variation avril à mai 2008	39	16	5	60	65%	8%	27%	0,18%	0,12%	14-mai-08	4,60%	4,70%	4,80%	5,15%
Variation mai à juin 2008	47	8	5	60	78%	8%	13%	0,09%	0,14%	6-juin-08	4,65%	4,75%	4,85%	5,20%
Variation juin à juillet 2008	58	2	0	60	97%	3%	0%	0,26%	0,00%	9-juil.-08	4,80%	4,90%	5,05%	5,35%
Variation juillet à août 2008	48	11	1	60	80%	2%	18%	0,16%	0,05%	6-août-08	4,95%	5,05%	5,20%	5,50%
Variation août à septembre 2008	3	21	36	60	5%	60%	35%	0,18%	0,15%	9-sept.-08	4,95%	5,00%	5,10%	5,40%
Variation septembre à octobre 2008	42	14	4	60	70%	7%	23%	0,24%	0,08%	6-oct.-08	5,05%	5,15%	5,25%	5,45%
Variation octobre à novembre 2008	15	16	29	60	25%	48%	27%	0,14%	0,18%	14-nov.-08	5,00%	5,05%	5,20%	5,40%
Variation novembre à décembre 2008	0	9	51	60	0%	85%	15%	0,00%	0,18%	10-déc.-08	4,85%	4,95%	5,10%	5,40%
Variation décembre 2008 à janvier 2009	1	3	56	60	2%	93%	5%	0,25%	0,28%	20-janv.-09	4,55%	4,60%	4,75%	5,15%
Variation janvier à février 2009	2	15	43	60	3%	25%	72%	0,15%	0,20%	10-févr.-09	4,40%	4,55%	4,70%	5,05%
Variation février à mars 2009	1	24	35	60	2%	58%	40%	0,05%	0,17%	11-mars-09	4,35%	4,50%	4,60%	5,00%
Variation mars à avril 2009	1	3	56	60	2%	93%	5%	0,05%	0,19%	20-avr.-09	4,15%	4,30%	4,40%	4,90%
Variation avril à mai 2009	14	6	40	60	23%	67%	10%	0,11%	0,22%	18-mai-09	3,95%	4,15%	4,25%	4,80%
Variation mai à juin 2009	6	18	36	60	10%	60%	30%	0,18%	0,14%	11-juin-09	3,90%	4,15%	4,25%	4,65%
Variation juin à juillet 2009	8	34	18	60	13%	30%	57%	0,08%	0,15%	9-juil.-09	3,90%	4,00%	4,25%	4,70%
Variation juillet à août 2009	2	28	30	60	3%	50%	47%	0,13%	0,15%	13-août-09	3,90%	4,00%	4,20%	4,65%
Variation août à septembre 2009	1	16	43	60	2%	72%	27%	0,05%	0,18%	10-sept.-09	3,85%	4,00%	4,15%	4,55%
Variation septembre à octobre 2009	0	22	38	60	0%	63%	37%	0,00%	0,11%	15-oct.-09	3,75%	3,90%	4,05%	4,50%
Variation octobre à novembre 2009	1	15	18	34	3%	53%	44%	0,03%	0,08%	10-nov.-09	3,70%	3,80%	3,85%	4,40%

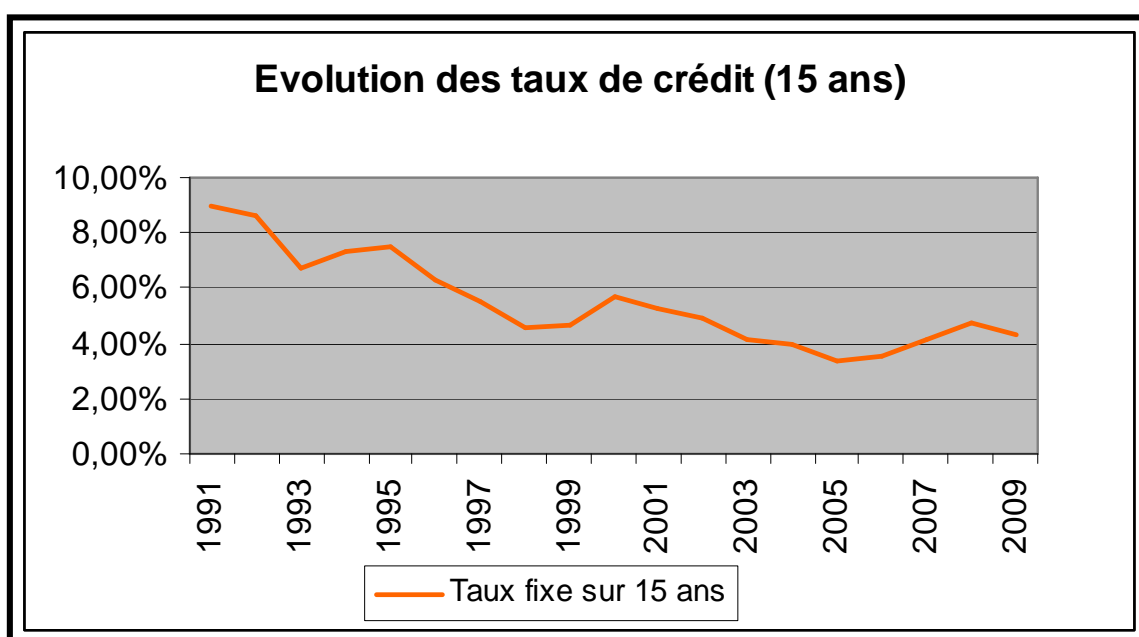
Source : Meilleurtaux.com

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS DEPUIS 1991

Les taux des prêts immobiliers reviennent progressivement à leur niveau de début d'année 2004. Le marché a connu un cycle d'une durée de 5 ans de taux d'intérêt bas (de 2003 au milieu d'année 2007) qui s'est achevé en juin 2007 avec des taux pratiqués sur 15 ans qui ont dépassé le seuil de 4 % pour atteindre plus de 5 % en octobre 2008. Toutefois, depuis la fin de l'année 2008, les taux sont repartis à la baisse (- 1,20 point en moyenne entre octobre 2008 et octobre 2009).

Année	Taux 15 ans Moyenne annuelle	Variation par rapport à 2007	Variation / année précédente
1991	9,00%	4,90%	
1992	8,60%	4,50%	-0,40%
1993	6,70%	2,60%	-1,90%
1994	7,30%	3,20%	0,60%
1995	7,50%	3,40%	0,20%
1996	6,30%	2,20%	-1,20%
1997	5,55%	1,45%	-0,75%
1998	4,60%	0,50%	-0,95%
1999	4,65%	0,55%	0,05%
2000	5,65%	1,55%	1,00%
2001	5,30%	1,20%	-0,35%
2002	4,95%	0,85%	-0,35%
2003	4,15%	0,05%	-0,80%
2004	4,00%	-0,10%	-0,15%
2005	3,40%	-0,70%	-0,60%
2006	3,55%	-0,55%	0,15%
2007	4,10%	--	0,55%
2008	4,71%	0,61%	0,61%
2009 (prév.)	4,05%	-0,05%	-0,66%

Taux observés pour un très bon dossier à 15 ans (taux fixe hors assurance)



Source : Meilleurtaux.com

PRIX DE L'IMMOBILIER ET POUVOIR D'ACHAT

Malgré la récente baisse des prix, sur le long terme - entre 2000 et 2009 - les prix de l'immobilier ont progressé de plus de 75 %, réduisant la capacité d'achat d'un particulier, pour des mensualités de 1 000 euros, de 109 m² à 74 m². Toutefois, en 2009, pour la première fois depuis 2007 et sous l'effet de la baisse des prix, la capacité d'emprunt des particuliers devrait augmenter de 7 %. L'importante baisse des taux d'intérêt depuis la fin 2008 (- 1,20 point depuis octobre 2008) contribue également à améliorer le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Année	Prix de l'immobilier (m ²)	Taux d'intérêt moyen (25 ans)	Capacité d'emprunt pour 1 000 €	Nombre de m ²	Evolution du « pouvoir d'achat immobilier » 2000
2000	1 366 €	6,05%	148 730 €	109	--
2001	1 472 €	5,70%	153 600 €	104	-6%
2002	1 620 €	5,35%	141 311 €	87	-29%
2003	1 839 €	4,55%	171 300 €	93	-21%
2004	2 117 €	4,40%	173 900 €	82	-36%
2005	2 355 €	3,75%	185 500 €	79	-41%
2006	2 514 €	3,90%	182 700 €	73	-49%
2007	2 607 €	4,45%	173 000 €	66	-58%
2008	2 527 €	4,94%	165 000 €	65	-59%
2009	2 300 €	4,25%	176 500 €	74	-48%

Source : Fnaim et Meilleurtaux.com. La capacité d'emprunt est calculée sur une durée d'emprunt de 25 ans avec 0.30 % d'assurance emprunteur.

Année	Prix de l'immobilier (m ²)	Variation annuelle des prix	Variation Cumulée depuis 2000	Variation annuelle capacité d'emprunt
2000	1 366 €			
2001	1 472 €	7,8%	7,8%	3,3%
2002	1 620 €	10,1%	18,6%	-8,0%
2003	1 839 €	13,5%	34,6%	21,2%
2004	2 117 €	15,1%	55,0%	1,5%
2005	2 355 €	11,2%	72,4%	6,7%
2006	2 514 €	6,8%	84,0%	-1,5%
2007	2 607 €	3,7%	90,8%	-5,3%
2008	2 527 €	-3,1%	85,0%	-4,6%
2009	2 397 €	-5,1%	75,5%	7,0%

Source : FNAIM

TAUX DES MARCHÉS FINANCIERS

Après avoir atteint des records historiques fin 2008 (5,39 % le 08/10/08 pour l'Euribor 3 mois ou encore 5,53 % pour l'Euribor 1 an le 02/10/08), les taux à court terme des marchés financiers sont actuellement en forte chute sous l'effet de la baisse des tensions inflationnistes et les diminutions successives du principal taux directeur de la Banque centrale européenne (BCE). Ils atteignent actuellement des planchers historiques. C'est une bonne nouvelle pour les emprunteurs, ces taux étant utilisés comme référence pour fixer les taux variables des prêts immobiliers qui deviennent, de fait, plus attractifs.

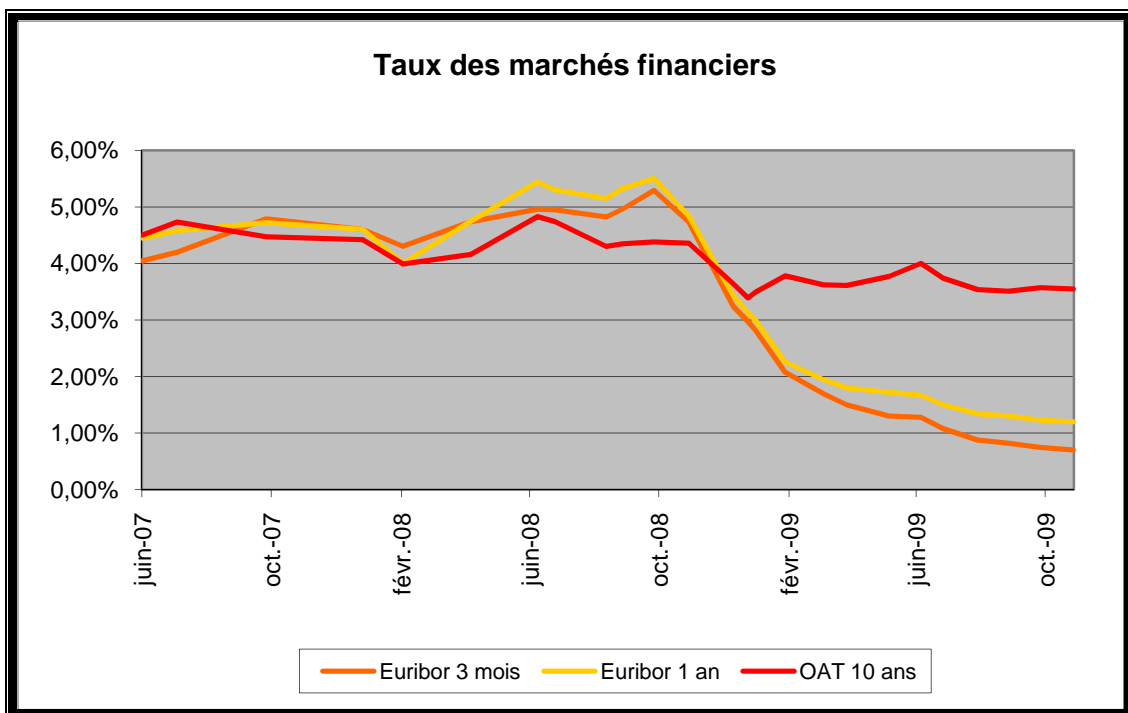
Date	Euribor 3 mois	Euribor 1 an	OAT 10 ans
21/12/2002	2,95%	2,82%	4,35%
21/12/2003	2,14%	2,33%	4,27%
21/12/2004	2,15%	2,32%	3,61%
20/12/2005	2,45%	2,78%	3,35%
22/12/2006	3,72%	4,00%	3,91%
06/06/2007	4,05%	4,45%	4,50%
09/07/2007	4,20%	4,58%	4,73%
01/10/2007	4,79%	4,72%	4,47%
31/12/2007	4,60%	4,60%	4,42%
07/02/2008	4,30%	4,00%	3,99%
11/04/2008	4,74%	4,75%	4,16%
13/06/2008	4,96%	5,44%	4,83%
30/06/2008	4,95%	5,30%	4,74%
17/08/2008	4,82%	5,15%	4,30%
01/09/2008	4,96%	5,32%	4,35%
01/10/2008	5,29%	5,50%	4,38%
03/11/2008	4,73%	4,84%	4,36%
15/12/2008	3,24%	3,43%	3,64%
29/12/2008	2,97%	3,13%	3,39%
05/01/2009	2,82%	3,00%	3,49%
02/02/2009	2,08%	2,26%	3,78%
10/03/2009	1,70%	1,95%	3,62%
01/04/2009	1,50%	1,80%	3,61%
11/05/2009	1,30%	1,72%	3,77%
10/06/2009	1,28%	1,67%	4,00%
01/07/2009	1,08%	1,50%	3,74%
03/08/2009	0,88%	1,34%	3,54%
01/09/2009	0,82%	1,30%	3,51%
01/10/2009	0,75%	1,23%	3,57%
02/11/2009	0,72%	1,23%	3,54%

Source : Meilleurtaux.com

Variations annuelles	Taux 3 mois	Taux 1 an	Taux 10 ans
Baisse 2003	-0,81%	-0,49%	-0,08%
Hausse 2004	0,01%	-0,01%	-0,66%
Hausse 2005	0,30%	0,46%	-0,26%
Hausse 2006	1,27%	1,22%	0,56%
Hausse 2007	0,88%	0,60%	0,51%
Baisse 2008	-1,63%	-1,47%	-1,03%
Baisse 2009	-2,25%	-1,90%	0,15%
Cumul 2005 à 2009	-1,43%	-1,09%	-0,07%

GRAPHIQUE : TAUX DES MARCHÉS FINANCIERS

Depuis la fin 2007 et jusqu'au début du mois de décembre 2008, nous étions dans une situation exceptionnelle « d'inversion de la courbe des taux » où les taux de court terme (qui servent de référence pour fixer les taux variables) étaient supérieurs à ceux de long terme (OAT 10 ans, taux de référence des prêts à taux fixe). Mi-septembre 2008 par exemple, l'Euribor 3 mois était à 4,97 % et l'OAT 10 ans à 4,33 % (soit un écart de - 0,64 %). Depuis la mi-décembre 2008, sous l'effet de la politique de la Banque Centrale Européenne (BCE) de baisse de son principal taux directeur, l'Euribor diminue fortement entraînant à la baisse les taux révisables (aujourd'hui inférieurs de près de 1,5 point aux taux fixes).



COMPARAISON TAUX DES MARCHÉS FINANCIERS/TAUX DE CRÉDIT

Si en 2008, dans un contexte financier très tendu, les banques ont été contraintes de faire peser sur les taux l'augmentation très importante du coût de refinancement et l'absence de liquidité des marchés financiers, depuis le début de l'année 2009, les banques répercutent la baisse des taux des marchés financiers, au profit des emprunteurs.

Année	Moyenne taux fixe Crédits immobiliers 15 ans	Moyenne OAT 10 ans	Différence
2000	5,60%	5,50%	0,10%
2001	5,45%	5,15%	0,30%
2002	5,05%	5,15%	-0,10%
2003	4,11%	4,16%	-0,04%
2004	3,99%	4,12%	-0,13%
2005	3,40%	3,45%	-0,05%
2006	3,55%	3,77%	-0,23%
2007	4,07%	4,28%	-0,21%
2008	4,71%	4,19%	0,52%
2009	4,05%	3,67%	0,38%

Source : Meilleurtaux.com

Date	Taux immobilier 15 ans	OAT 10 ans	Différence
3 janv. 07	3,70%	3,90%	-0,20%
06-juin-07	4,00%	4,50%	-0,50%
10-déc-07	4,60%	4,30%	0,30%
07-janv-08	4,70%	4,25%	0,45%
05-févr-08	4,60%	3,99%	0,61%
07-mars-08	4,50%	4,04%	0,46%
08-avr-08	4,50%	4,16%	0,34%
14-mai-08	4,60%	4,40%	0,20%
06-juin-08	4,65%	4,70%	-0,05%
24-juil-08	4,85%	4,77%	0,08%
06-août-08	4,95%	4,47%	0,48%
04-sept-08	4,95%	4,37%	0,58%
14-oct-08	5,05%	4,28%	0,77%
14-nov-08	5,00%	3,98%	1,02%
10-déc.-08	4,85%	3,66%	1,19%
12-janv.-09	4,70%	3,52%	1,18%
10-févr.-09	4,40%	3,79%	0,61%
10-mars-09	4,35%	3,62%	0,73%
20-avr.-09	4,15%	3,70%	0,45%
18-mai-09	3,95%	3,74%	0,21%
10-juin-09	3,90%	4%	-0,10%
1-juil.-09	3,90%	3,74%	-0,16%
3-août-09	3,90%	3,54%	-0,36%
1-sept.-09	3,85%	3,51%	-0,34%
1-oct.-09	3,75%	3,57%	-0,18%
2-nov.-09	3,70%	3,54%	-0,16%

ÉCART DES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER SELON LA DURÉE

L'écart de taux d'intérêt entre des prêts à 25 ans et à 30 ans est globalement en très forte augmentation depuis le début de l'année 2007. Il est passé de 0,10 % à 0,40 % entre janvier 2007 et novembre 2009. Cette évolution pénalise les particuliers aux revenus modestes ou sans apport, qui sont contraints d'avoir recours aux durées d'emprunt les plus longues pour concrétiser leur projet immobilier.

Mois	Taux de crédit sur 25 ans	Taux de crédit sur 30 ans	Différence entre 25 ans et 30 ans
janvier-07	3,90%	4,00%	0,10%
février-07	3,95%	4,05%	0,10%
mars-07	3,95%	4,10%	0,15%
avril-07	4,00%	4,15%	0,15%
mai-07	4,05%	4,20%	0,15%
juin-07	4,15%	4,30%	0,15%
juillet-07	4,45%	4,65%	0,20%
août-07	4,55%	4,75%	0,20%
septembre-07	4,65%	4,80%	0,15%
octobre-07	4,70%	4,85%	0,15%
novembre-07	4,70%	4,90%	0,20%
décembre-07	4,80%	5,05%	0,25%
janvier-08	4,90%	5,15%	0,25%
février-08	4,80%	5,00%	0,20%
mars-08	4,70%	5,00%	0,30%
avril-08	4,70%	5,05%	0,35%
mai-08	4,80%	5,15%	0,35%
juin-08	4,85%	5,20%	0,35%
juillet-08	5,05%	5,35%	0,30%
août-08	5,20%	5,50%	0,30%
septembre-08	5,10%	5,40%	0,30%
octobre-08	5,25%	5,45%	0,20%
novembre-08	5,20%	5,40%	0,20%
décembre-08	5,10%	5,40%	0,30%
janvier-09	4,75%	5,15%	0,40%
février-09	4,70%	5,05%	0,35%
mars-09	4,60%	5,00%	0,40%
avril-09	4,40%	4,90%	0,50%
mai-09	4,25%	4,80%	0,55%
juin-09	4,25 %	4,65%	0,40%
juillet-09	4,25%	4,70%	0,45%
août-09	4,20%	4,65%	0,45%
septembre-09	4,15%	4,55%	0,40%
octobre-09	4,05%	4,50%	0,45%
novembre-09	4,00%	4,40%	0,40%

Source : Meilleurtaux.com
Montant du prêt : 100 000 €

ÉVOLUTION DES MENSUALITÉS DES PRÊTS IMMOBILIERS

Depuis le début du mouvement de baisse des taux de crédit en novembre 2008, les mensualités ne cessent de diminuer : de 68 € au total entre novembre 2008 et novembre 2009, soit une baisse cumulée de 11,5 % en un an. La capacité d'emprunt des ménages est en hausse, ce qui leur permet de finaliser plus facilement leur plan de financement.

Mois	Taux d'un prêt 25 ans	Variation	Mensualités	Variation Mensualité	Variation mensuelle (%)	Variation mensualité depuis novembre 2007	Variation depuis novembre 2007 (%)	Variation mensualité depuis novembre 2008	Variation depuis novembre 2008 (%)
novembre-07	4,70%		567 €						
décembre-07	4,80%	0,10%	573 €	6 €	1,0%	6 €	1,0%		
janvier-08	4,90%	0,10%	579 €	6 €	1,0%	12 €	2,0%		
février-08	4,80%	-0,10%	573 €	-6 €	-1,0%	6 €	1,0%		
mars-08	4,70%	-0,10%	567 €	-6 €	-1,0%	0 €	0,0%		
avril-08	4,70%	0,00%	567 €	0 €	0,0%	0 €	0,0%		
mai-08	4,75%	0,05%	573 €	6 €	1,0%	6 €	1,0%		
juin-08	4,85%	0,10%	576 €	3 €	0,5%	9 €	1,5%		
juillet-08	5,05%	0,20%	588 €	12 €	2,0%	20 €	3,6%		
août-08	5,20%	0,15%	596 €	9 €	1,5%	29 €	5,1%		
septembre-08	5,10%	-0,10%	590 €	-6 €	-1,0%	23 €	4,1%		
octobre-08	5,25%	0,15%	599 €	9 €	1,5%	32 €	5,6%		
novembre-08	5,20%	-0,05%	596 €	-3 €	-0,5%	29 €	5,1%	0 €	0,0%
décembre-08	5,10%	-0,10%	590 €	-6 €	-1,0%	23 €	4,1%	-6 €	-1,0%
janvier-09	4,75%	-0,35%	570 €	-20 €	-3,4%	3 €	0,5%	-26 €	-4,4%
février-09	4,70%	-0,05%	567 €	-3 €	-0,5%	0 €	0,0%	-29 €	-4,9%
mars-09	4,60%	-0,10%	562 €	-6 €	-1,0%	-6 €	-1,0%	-35 €	-5,8%
avril-09	4,40%	-0,20%	550 €	-11 €	-2,0%	-17 €	-3,0%	-46 €	-7,7%
mai-09	4,25%	-0,15%	542 €	-8 €	-1,5%	-26 €	-4,5%	-55 €	-9,2%
juin-09	4,25%	0,00%	542 €	0 €	0,0%	-26 €	-4,5%	-55 €	-9,2%
juillet-09	4,25%	0,00%	542 €	0 €	0,0%	-26 €	-4,5%	-55 €	-9,2%
août-09	4,20%	-0,05%	539 €	-3 €	-0,5%	-28 €	-5,0%	-57 €	-9,6%
septembre-09	4,15%	-0,05%	536 €	-3 €	-0,5%	-31 €	-5,5%	-60 €	-10,1%
octobre-09	4,05%	-0,10%	531 €	-6 €	-1,0%	-37 €	-6,5%	-66 €	-11,0%
novembre-09	4,00%	-0,05%	528 €	-3 €	-0,5%	-39 €	-6,9%	-68 €	-11,5%

Source : Meilleurtaux.com

Montant du prêt : 100 000 €

Durée de prêt : 25 ans

DIX ANS D'ÉVOLUTION DE TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS

Date	Taux pratiqué sur 25 ans	Variation par rapport à Janv. 2000	Mensualités hors assurance	Variation mensualité/ janv. 2000	Variation Mensualité (%)	Coût total	Variation de coût/janv. 2000	Capacité d'emprunt	Variation Capacité d'emprunt	Variation (%)
janvier-00	6,05%	0,00%	971 €	0,00 €	0,00%	291 312 €	0 €	149 901 €	0 €	0,00%
janvier-01	5,95%	-0,10%	962 €	-9,17 €	-0,94%	288 562 €	-2 751 €	151 307 €	1 406 €	0,94%
janvier-02	5,30%	-0,75%	903 €	-67,74 €	-6,98%	270 991 €	-20 322 €	160 959 €	11 058 €	7,38%
janvier-03	5,00%	-1,05%	877 €	-94,16 €	-9,70%	263 066 €	-28 247 €	165 732 €	15 831 €	10,56%
janvier-04	4,65%	-1,40%	847 €	-124,47 €	-12,82%	253 971 €	-37 341 €	171 573 €	21 672 €	14,46%
janvier-05	4,00%	-2,05%	792 €	-179,29 €	-18,46%	237 527 €	-53 786 €	183 263 €	33 361 €	22,26%
janvier-06	3,70%	-2,35%	767 €	-203,92 €	-21,00%	230 136 €	-61 176 €	189 057 €	39 156 €	26,12%
janvier-07	4,10%	-1,95%	800 €	-170,98 €	-17,61%	240 018 €	-51 294 €	181 389 €	31 488 €	21,01%
janvier-08	4,90%	-1,15%	868 €	-102,87 €	-10,59%	260 450 €	-30 862 €	167 370 €	17 469 €	11,65%
février-08	4,80%	-1,25%	859 €	-111,55 €	-11,49%	257 849 €	-33 464 €	169 032 €	19 131 €	12,76%
mars-08	4,70%	-1,35%	851 €	-120,17 €	-12,38%	255 260 €	-36 052 €	170 720 €	20 818 €	13,89%
mai-08	4,80%	-1,25%	859 €	-111,55 €	-11,49%	257 849 €	-33 464 €	169 032 €	19 131 €	12,76%
juin-08	4,95%	-1,10%	873 €	-98,52 €	-10,15%	261 756 €	-29 556 €	166 548 €	16 647 €	11,11%
juillet-08	5,05%	-1,00%	881 €	-89,78 €	-9,25%	264 378 €	-26 934 €	164 922 €	15 021 €	10,02%
août-08	5,20%	-0,85%	894 €	-76,59 €	-7,89%	268 336 €	-22 977 €	162 527 €	12 626 €	8,42%
septembre-08	5,10%	-0,95%	886 €	-85,40 €	-8,79%	265 694 €	-25 619 €	164 118 €	14 217 €	9,48%
octobre-08	5,25%	-0,80%	899 €	-72,17 €	-7,43%	269 661 €	-21 651 €	161 740 €	11 839 €	7,90%
novembre-08	5,20%	-0,85%	894 €	-76,59 €	-7,89%	268 336 €	-22 977 €	162 527 €	12 626 €	8,42%
décembre-08	5,15%	-0,90%	890 €	-81,00 €	-8,34%	267 013 €	-24 299 €	163 319 €	13 418 €	8,95%
janvier-09	4,75%	-1,30%	855 €	-115,87 €	-11,93%	256 553 €	-34 760 €	169 873 €	19 972 €	13,32%
février-09	4,70%	-1,35%	851 €	-120,17 €	-12,38%	255 260 €	-36 052 €	170 720 €	20 818 €	13,89%
mars-09	4,60%	-1,45%	842 €	-128,76 €	-13,26%	252 686 €	-38 627 €	172 432 €	22 531 €	15,03%
avril-09	4,40%	-1,65%	825 €	-145,78 €	-15,01%	247 577 €	-43 735 €	175 935 €	26 033 €	17,37%
mai-09	4,25%	-1,80%	813 €	-158,43 €	-16,32%	243 782 €	-47 530 €	178 631 €	28 730 €	19,17%
juin-09	4,25%	-1,80%	813 €	-158,43 €	-16,32%	243 782 €	-47 530 €	178 631 €	28 730 €	19,17%
juillet-09	4,25%	-1,80%	813 €	-158,43 €	-16,32%	243 782 €	-47 530 €	178 631 €	28 730 €	19,17%
août-09	4,20%	-1,85%	808 €	-162,63 €	-16,75%	242 524 €	-48 789 €	179 543 €	29 642 €	19,77%
septembre-09	4,15%	-1,90%	804 €	-166,81 €	-17,18%	241 269 €	-50 043 €	180 463 €	30 562 €	20,39%
octobre-09	4,05%	-2,00%	796 €	-175,14 €	-18,04%	238 771 €	-52 542 €	182 322 €	32 421 €	21,63%
novembre-09	4,00%	-2,05%	792 €	-179,29 €	-18,46%	237 527 €	-53 786 €	183 263 €	33 361 €	22,26%

Source : Meilleurtaux.com Montant du prêt : 150 000 € - Durée de prêt : 25 ans

ANALYSE DES DURÉES DE CRÉDIT ET DE LA CAPACITÉ D'EMPRUNT

L'allongement des durées de crédit augmente très fortement la capacité d'emprunt des ménages qui passe de 3,63 fois les revenus annuels (hors prêts aidés) pour un prêt sur 15 ans à plus de 5 fois pour un crédit sur 30 ans. Elle constitue souvent une solution pour acheter un logement. Avec la baisse des taux, la capacité d'emprunt sur 15 ans est passée de 3,36 fois en novembre 2008 à 3,63 fois le revenu aujourd'hui.

Durée (ans)	Taux	Taux avec assurance	Mensualités	Différence des mensualités selon les durées	Différence des mensualités selon les durées (%)	Montant emprunt possible	nombre de fois le revenu	Emprunt supplémentaire sur la durée	Différence en %	Coût total crédit	Différence coût total	Variation en %
15	3,70%	4,02%	1 111,0 €			109 006 €	3,63	- €		49986 €	- €	0%
20	3,80%	4,12%	918,5 €	- 192,6 €	-17%	131 074€	4,37	22 068 €	20%	70 436 €	20 450 €	29%
25	4,00%	4,32%	818,5 €	- 292,5 €	-26%	146 326€	4,88	37 321 €	34%	95 549 €	45 563 €	48%
30	4,40%	4,72%	779,8 €	- 331,3 €	-30%	152 985€	5,10	43 979 €	40%	130 714 €	80 727 €	62%
35	4,70%	5,02%	758,9 €	- 352,1 €	-32%	156 672€	5,22	47 667 €	44%	168 757 €	118 771 €	70%
40	4,70%	5,02%	725,3 €	- 385,8 €	-35%	163 389€	5,45	54 384 €	50%	198 136 €	148 149 €	75%

Source : Meilleurtaux.com

Montant du prêt : 150 000 €

Revenus annuels : 30 000 €

ANALYSE DE L'IMPACT D'UNE HAUSSE / BAISSSE DES TAUX

Dans le cas d'une hausse des taux

Montant du prêt	Durée (ans)	Augmentation des taux de crédit	Taux	Assurance	Taux avec assurance	Mensualités	Augmentation Mensualités	% Différence
150 000 €	15 ans		3,70%	0,32%	4,02%	1 111,0 €		
150 000 €	15 ans	0,15%	3,85%	0,32%	4,17%	1 122,4 €	11 €	1,0%
150 000 €	15 ans	0,20%	3,90%	0,32%	4,22%	1 126,1 €	15 €	1,4%
150 000 €	15 ans	0,50%	4,20%	0,32%	4,52%	1 149,0 €	38 €	3,4%
150 000 €	15 ans	0,75%	4,45%	0,32%	4,77%	1 168,3 €	57 €	5,2%
150 000 €	15 ans	1,00%	4,70%	0,32%	5,02%	1 187,8 €	77 €	6,9%

Source : meilleurtaux.com

Dans le cas d'une baisse des taux

Montant du prêt	Durée (ans)	Baisse des taux de crédit	Taux	Assurance	Taux avec assurance	Mensualités	Baisse Mensualités	% Différence
150 000 €	15 ans		3,70%	0,32%	4,02%	1 111,0 €		
150 000 €	15 ans	-0,15%	3,55%	0,32%	3,87%	1 099,8 €	- 11 €	-1,0%
150 000 €	15 ans	-0,20%	3,50%	0,32%	3,82%	1 096,1 €	- 15 €	-1,3%
150 000 €	15 ans	-0,50%	3,20%	0,32%	3,52%	1 073,8 €	- 37 €	-3,4%
150 000 €	15 ans	-0,75%	2,95%	0,32%	3,27%	1 055,5 €	- 56 €	-5,0%
150 000 €	15 ans	-1,00%	2,70%	0,32%	3,02%	1 037,3 €	- 74 €	-6,6%

Source : meilleurtaux.com

ÉVOLUTION DES MENSUALITÉS, DE LA CAPACITÉ D'EMPRUNT ET DU COÛT DU CRÉDIT EN FONCTION DES DURÉES DE PRÊTS

Durées d'emprunt	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans	35 ans	40 ans
Taux pratiqués	3,70 %	3,80 %	4,00 %	4,40 %	4,70 %	4,70 %
Mensualités pour un crédit de 150 000 €	1 111 €	918 €	818 €	779 €	759 €	725 €
Capacité d'emprunt pour 1000 € de mensualité	109 006 €	131 074 €	146 326 €	152 985 €	156 672 €	163 389 €
Coût total du crédit	49 986 €	70 435 €	95 549 €	130 713 €	168 757€	198 36 €
Coût du crédit par année	3 332 €	3 521 €	3 821 €	4 357 €	4 822 €	4 953 €

Source : meilleurtaux.com

CAPITAL RESTANT DÛ (avec frais de notaire)

Le montant du capital restant dû pour des emprunts de longue durée diminue de manière très progressive. Si on estime les frais de notaire et de garantie à 6 % du montant du bien, la marge de sécurité du prêteur est très faible même après 5 ans de remboursement, dans le cas d'un prêt à 30 ans, car il reste encore 94,4 % du capital à rembourser. Les banques sont ainsi incitées à demander un apport minimum et à réduire de manière significative la part des prêts à 110 % avec lesquels les frais de garantie et les frais de notaire sont financés.

Au bout de	Durée du prêt					
	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans	35 ans	40 ans
2 ans de remboursements	90,7%	93,3%	95,4%	96,8%	97,8%	98,4%
3 ans	85,7%	89,7%	92,9%	95,1%	96,6%	97,5%
4 ans	80,4%	86,0%	90,3%	93,3%	95,4%	96,5%
5 ans	74,9%	82,1%	87,6%	91,5%	94,0%	95,6%
6 ans	69,0%	78,1%	84,8%	89,5%	92,7%	94,5%
7 ans	62,9%	73,9%	81,8%	87,4%	91,2%	93,5%
8 ans	56,4%	69,5%	78,8%	85,3%	89,7%	92,3%
9 ans	49,5%	64,9%	75,5%	83,0%	88,1%	91,1%
10 ans	42,3%	60,1%	72,2%	80,6%	86,4%	89,9%
11 ans	34,7%	55,2%	68,7%	78,2%	84,6%	88,5%
12 ans	26,7%	50,0%	65,0%	75,6%	82,7%	87,2%
13 ans	18,2%	44,6%	61,2%	72,8%	80,8%	85,7%
14 ans	9,4%	39,0%	57,3%	70,0%	78,7%	84,2%
15 ans		33,2%	53,1%	67,0%	76,5%	82,5%
16 ans		27,1%	48,8%	63,8%	74,3%	80,8%
17 ans		20,7%	44,2%	60,5%	71,9%	79,1%
18 ans		14,1%	39,5%	57,1%	69,3%	77,2%
19 ans		7,2%	34,6%	53,4%	66,7%	75,2%
20 ans			29,4%	49,6%	63,9%	73,1%
21 ans			24,0%	45,7%	61,0%	71,0%
22 ans			18,4%	41,5%	57,9%	68,7%
23 ans			12,5%	37,1%	54,6%	66,3%
24 ans			6,4%	32,5%	51,2%	63,7%
25 ans				27,7%	47,7%	61,1%

Source : meilleurtaux.com

ÉVOLUTION DE LA DURÉE DES PRÊTS IMMOBILIERS

Après avoir atteint 19,20 % en août 2008, la part des crédits de plus de 25 ans dans le total des prêts demandés est en forte baisse : 10,2 % en moyenne en 2009 (contre 17,20 % en 2008) au profit des prêts sur 21-25 ans. Ce recul s'explique par la politique de crédit plus restrictive des banques, davantage réticentes à prêter sur une durée de 30 ans mais surtout par la forte baisse des taux qui accroît la capacité d'emprunt des ménages.

Période	Durée moyenne	10 ans et moins	11-15 ans	16-20 ans	21-25 ans	26-30 ans	Plus de 30 ans
	années	%	%	%	%	%	%
Moyenne 2002	16,3	11,6%	46,3%	39,3%	3,7%	0,5%	
Moyenne 2003	16,3	13,1%	43,3%	38,6%	5,3%	0,6%	
Moyenne 2004	17,5	10,2%	35,1%	40,2%	13,5%	1,7%	
Moyenne 2005	18,3	12,0%	28,1%	34,4%	24,3%	2,1%	
Moyenne 2006	20,5	6,8%	19,8%	29,9%	34,2%	9,3%	
Janvier 2007	21,1	5,8%	17,4%	30,0%	35,1%	11,6%	0,1%
Février 2007	21,4	5,5%	17,3%	27,6%	36,3%	13,0%	0,3%
Mars 2007	21,6	5,5%	16,2%	27,3%	37,3%	13,0%	0,7%
Avril 2007	21,7	5,5%	16,8%	26,0%	36,1%	15,0%	0,5%
Mai 2007	21,7	6,2%	15,5%	26,1%	37,1%	14,5%	0,6%
Juin 2007	21,7	5,9%	17,1%	25,5%	35,3%	15,3%	0,9%
Juillet 2007	22,2	5,4%	14,8%	24,6%	36,4%	17,7%	1,1%
Août 2007	22,2	5,5%	15,3%	24,3%	34,9%	18,6%	1,3%
Septembre 2007	22,3	5,3%	15,2%	23,8%	37,0%	18,7%	1,3%
Octobre 2007	22,2	5,8%	15,3%	24,4%	35,2%	17,3%	2,0%
Novembre 2007	22,1	5,6%	15,8%	25,0%	34,8%	17,1%	1,6%
Décembre 2007	22,3	4,8%	15,5%	23,8%	36,6%	17,6%	1,7%
Moyenne 2007	21,8	5,6%	16,0%	25,7%	36,0%	15,8%	1,2%
Janvier 2008	22,2	5,7%	13,8%	25,1%	36,9%	17,0%	1,4%
Février 2008	21,9	6,0%	14,7%	26,3%	35,9%	15,9%	1,3%
Mars 2008	22,1	5,3%	14,7%	24,9%	36,9%	16,5%	1,6%
Avril 2008	21,6	6,0%	16,9%	25,7%	35,2%	15,2%	0,9%
Mai 2008	22,1	5,5%	14,7%	25,0%	38,7%	14,4%	1,7%
Juin 2008	22,2	5,3%	14,1%	25,0%	38,9%	15,0%	1,7%
Juillet 2008	22,2	5,0%	14,6%	25,4%	37,7%	15,8%	1,5%
Août 2008	22,5	4,2%	13,6%	25,3%	37,8%	17,4%	1,8%
Septembre 2008	22,4	5,0%	12,8%	25,8%	38,6%	16,1%	1,9%
Octobre 2008	22,3	4,6%	14,1%	25,7%	38,3%	15,6%	1,7%
Novembre 2008	22,1	5,0%	13,8%	26,3%	38,8%	15,3%	0,9%
Décembre 2008	22,0	5,0%	14,5%	25,1%	40,1%	14,1%	1,2%
Moyenne 2008	22,1	5,2%	14,4%	25,5%	37,8%	15,7%	1,5%
janvier 2009	21,9	6,4%	14,2%	24,8%	38,7%	14,1%	1,7%
février 2009	21,8	6,5%	12,0%	27,3%	41,3%	11,6%	1,3%
mars 2009	21,8	5,6%	13,7%	26,0%	42,1%	11,7%	1,0%
avril 2009	21,7	5,8%	14,3%	26,1%	42,7%	10,1%	1,0%
mai 2009	21,3	6,2%	14,3%	29,2%	41,5%	8,2%	0,6%
Juin 09	20,7	8,0%	17,0%	27,3%	38,7%	8,2%	0,8%
Juillet 09	20,7	7,5%	17,5%	28,0%	38,3%	8,1%	0,7%
Août 09	20	8,3%	15,2%	28,1%	39,9%	7,7%	0,9%
Septembre 09	20,7	7,9%	16,3%	29,1%	38,8%	7,2%	0,7%
Octobre 09	20,4	8,8%	16,6%	29,1%	39,0%	5,9%	0,7%
Moyenne 2009	21,1	7,08%	15,11%	27,52%	40,10%	4,31%	5,90%

Source : meilleurtaux.com

ÉVOLUTION DE L'ÂGE MOYEN DES EMPRUNTEURS

Le durcissement des conditions de crédits et la plus grande sélectivité des banques touchent essentiellement les jeunes emprunteurs. Ainsi, la part des moins de 30 ans, après avoir atteint son plus haut niveau à 33,7 % en décembre 2007, diminue pour ne représenter en moyenne que 31,3 % des emprunteurs en 2009.

Période	Age moyen de l'emprunteur	20-30 ans	31-40 ans	41-50 ans	51-60 ans	plus de 60 ans
Moyenne 2002	36,8	10,60%	65,20%	17,50%	4,30%	0,90%
Moyenne 2003	37,1	13,00%	62,80%	18,20%	4,70%	0,80%
Moyenne 2004	36,8	19,40%	55,60%	17,90%	5,40%	1,00%
Moyenne 2005	36,6	23,10%	50,10%	17,90%	5,40%	0,80%
Moyenne 2006	35,7	31,00%	44,50%	17,60%	5,90%	1,00%
janvier-07	35,8	33,1%	40,6%	18,0%	6,9%	1,3%
février-07	36,0	32,0%	40,9%	18,8%	6,6%	1,6%
mars-07	35,7	33,9%	40,3%	17,7%	6,7%	1,3%
avril-07	35,9	31,9%	41,2%	19,2%	6,0%	1,6%
mai-07	36,2	30,7%	41,6%	19,4%	6,7%	1,5%
juin-07	36,2	30,3%	42,5%	18,6%	7,3%	1,3%
juillet-07	36,2	30,5%	41,6%	19,5%	7,2%	1,2%
août-07	36,3	31,7%	39,6%	19,3%	7,8%	1,6%
septembre-07	35,8	32,8%	41,0%	17,6%	7,1%	1,4%
octobre-07	35,9	33,2%	40,4%	17,6%	7,2%	1,6%
novembre-07	36,5	32,1%	38,6%	19,3%	8,1%	1,9%
décembre-07	36,2	33,7%	38,1%	18,4%	8,5%	1,3%
Moyenne 2007	36,1	32,10%	40,60%	18,60%	7,20%	1,50%
janvier-08	36,2	31,10%	40,40%	19,90%	6,60%	1,90%
février-08	36	33,00%	40,20%	18,00%	6,80%	2,00%
mars-08	36	33,30%	39,90%	18,30%	6,70%	1,80%
avril-08	37	26,10%	44,00%	20,30%	7,80%	1,70%
mai-08	36	32,10%	40,10%	19,80%	6,30%	1,70%
juin-08	36,3	31,70%	39,50%	20,20%	6,50%	2,10%
juillet-08	36,6	31,20%	37,90%	21,40%	7,40%	2,10%
août-08	36,3	32,00%	39,40%	18,90%	7,70%	2,10%
septembre-08	36,1	33,10%	37,80%	19,90%	6,90%	2,20%
octobre-08	36,7	31,10%	38,70%	19,90%	8,30%	2,00%
novembre-08	37	30,70%	38,10%	20,30%	8,80%	2,20%
décembre-08	36,4	32,70%	37,60%	19,70%	7,80%	2,20%
Moyenne 2008	36,4	31,30%	39,80%	19,70%	7,20%	2,00%
janvier-09	37,2	31,10%	37,30%	19,50%	9,10%	3,10%
février-09	36,5	33,40%	36,60%	19,50%	8,30%	2,30%
mars-09	36,6	31,90%	37,70%	20,20%	8,20%	2,10%
avril-09	36,8	31,40%	37,50%	20,70%	7,60%	2,80%
mai-09	36,7	31,50%	38,60%	19,60%	7,80%	2,50%
juin-09	37,5	30,10%	38,30%	20,90%	8,40%	2,40%
juillet-09	37,1	29,70%	38,20%	21,00%	8,80%	2,30%
août-09	36,4	32,20%	38,50%	20,30%	6,10%	2,90%
septembre-09	36,8	31,00%	39,10%	19,20%	8,00%	2,80%
octobre-09	36,9	30,90%	38,60%	19,00%	8,90%	2,60%
Moyenne 2009	36,8	31,30%	38,00%	20,00%	8,10%	2,60%

ÉVOLUTION DE LA PART DES PRÊTS A TAUX ZÉRO

Sous l'effet du doublement du prêt à taux zéro dans le neuf, la part de ces prêts a encore progressé en 2009 pour atteindre plus de 28 % des dossiers de crédits, soit 3 points de plus qu'en 2008. Grâce à cette mesure - dont environ deux tiers des ménages français peuvent théoriquement bénéficier - en région parisienne, un couple sans enfant peut financer un quart de son bien à taux zéro, soit 45 000 euros, contre 22 500 euros précédemment (pour un prêt moyen de 180 000 euros).

Période	Pourcentage des prêts à taux 0 dans le total des crédits octroyés
Moyenne 2002	5%
Moyenne 2003	2%
Moyenne 2004	3%
Moyenne 2005	13%
Moyenne 2006	20%
Janvier 2007	21,8%
Février 2007	24,0%
Mars 2007	20,7%
Avril 2007	21,0%
Mai 2007	21,5%
Juin 2007	22,4%
Juillet 2007	21,6%
Août 2007	22,8%
Septembre 2007	25,1%
Octobre 2007	25,8%
Novembre 2007	23,6%
Décembre 2007	24,9%
Moyenne 2007	22,6%
Janvier 2008	25,6%
Février 2008	26,0%
Mars 2008	26,3%
Avril 2008	26,2%
Mai 2008	24,5%
Juin 2008	24,2%
Juillet 2008	24,2%
Août 2008	25,1%
Septembre 2008	27,1%
Octobre 2008	25,8%
Novembre 2008	23,7%
Décembre 2008	24,3%
Moyenne 2008	24,9%
janvier 2009	26,7%
février 2009	29,9%
mars 2009	28,9%
avril 2009	29,1%
mai 2009	26,7%
Moyenne 2009	28,4%

Source : meilleurtaux.com

RÉPARTITION DES PRÊTS A TAUX FIXE ET A TAUX VARIABLE

Compte-tenu du très bas niveau des taux variables, de plus en plus d'emprunteurs optent pour ce type de taux devenus, depuis la fin 2008, inférieurs aux taux fixes. Les crédits à taux variables constituent désormais 10,4 % des dossiers de prêts, contre 6,1 % en 2008. Toutefois, bien qu'inférieurs jusqu'à 1 point aux taux fixes, les emprunteurs restent encore frileux aux financements à taux variables.

Période	fixe	révisable
Moyenne 2002	95,4%	4,6%
Moyenne 2003	94,8%	5,2%
Moyenne 2004	82,7%	17,3%
Moyenne 2005	85,7%	14,3%
Moyenne 2006	87,4%	12,6%
Janvier 2007	90,5%	9,5%
Février 2007	91,3%	8,7%
Mars 2007	92,8%	7,2%
Avril 2007	92,3%	7,7%
Mai 2007	92,2%	7,8%
Juin 2007	92,5%	7,5%
Juillet 2007	92,2%	7,8%
Août 2007	91,8%	8,2%
Septembre 2007	92,7%	7,3%
Octobre 2007	93,0%	7,0%
Novembre 2007	93,1%	6,9%
Décembre 2007	93,3%	6,7%
Moyenne 2007	92,3%	7,7%
Janvier 2008	94,0%	6,0%
Février 2008	93,6%	6,4%
Mars 2008	93,6%	6,4%
Avril 2008	92,6%	7,4%
Mai 2008	93,6%	6,4%
Juin 2008	94,9%	5,1%
Juillet 2008	94,4%	5,6%
Août 2008	94,9%	5,1%
Septembre 2008	94,4%	5,6%
Octobre 2008	94,2%	5,8%
Novembre 2008	93,6%	6,4%
Décembre 2008	93,6%	6,4%
Moyenne 2008	93,9%	6,1%
Janvier 2009	90,9%	9,1%
février 2009	85,2%	14,8%
mars 2009	85,4%	14,6%
avril 2009	87,3%	12,7%
mai 2009	87,5%	12,5%
juin 2009	90,8%	9,2%
juillet 2009	91,5%	8,5%
août 2009	92,1%	7,9%
septembre 2009	92,3%	7,7%
octobre 2009	93,4%	6,6%
Moyenne 2009	89,6%	10,4%

Source : meilleurtaux.com

TAUX FIXE OU TAUX VARIABLE ?

Montant du prêt	150 000 €
Durée du prêt	20 ans
Taux fixe	3,80 %
Taux révisable (fixé pendant 2 ans)	3,30 %
Taux d'assurance	0,36 %
Capé	1 %

• Résultat financier sur la durée totale (20 ans)

	Total des mensualités taux révisable	Total des mensualités taux fixe	Gain/Perte entre révisable et fixe
Evolution favorable*	215 905 €	225 178 €	9 273 € (gain révisable)
Evolution neutre*	220 281 €	225 178 €	- 4 896 € (gain révisable)
Evolution défavorable*	232 808 €	225 178 €	7 630 € (gain fixe)

• Résultat sur les deux premières années (taux fixé)

	Total des mensualités taux révisable	Total des mensualités taux fixe	Gain/Perte entre révisable et fixe
Trois scénarios	900 €	938 €	464 € (gain révisable)

• Résultat au bout de 5 ans

	Mensualités taux révisable	Mensualités taux fixe	Gain/Perte entre révisable et fixe
Evolution favorable*	900 €	938 €	464 € (gain révisable)
Evolution neutre*	919 €	938 €	233 € (gain révisable)
Evolution défavorable*	978 €	938 €	475 € (gain fixe)

Source : meilleurtaux.com

*Scénario favorable : les taux n'augmentent pas

Scénario neutre : l'augmentation des taux est de 0,25 % au bout d'un an

Scénario défavorable : l'augmentation des taux est importante (1 %) et se produit après 2 ans

ACHETER OU LOUER ?

Compte-tenu du très bas niveau des taux et de la baisse de prix – alors que les loyers sont plutôt orientés à la hausse – il est actuellement très intéressant de devenir propriétaire, et ce même dans l'hypothèse d'une hausse des prix de 10 % en 10 ans (hypothèse réaliste puisqu'entre 1998 et 2008, les prix ont augmenté de 140 %).

Pour une surface de 100 m ²	Lyon	Paris 2 ^e
Prix au m ²	2 924 €*	6 105 €*
Loyer par m ²	12,73 €*	24,79 €*
Prix d'achat	292 400 €	610 000 €
Frais sur achat	6,00%	6,00%
Prix d'achat avec frais	309 944 €	647 130 €
Durée du prêt	20 ans	20 ans
Taux hors assurance	3,80%	3,80%
Taux avec assurance	4,12%	4,12%
Mensualités du crédit	1 898 €	3 963 €
Loyer mensuel	1 273 €	2 479 €
Loyer annuel	15 276 €	29 748 €
Différence mensuelle par rapport à un loyer	867 €	1 484 €

LYON	10 % de hausse		15 % de hausse		20 % de hausse		30 % de hausse	
	Poste	Bilan	Poste	Bilan	Poste	Bilan	Poste	Bilan
Après 10 ans								
Loyers	152 760 €		152 760 €		152 760 €		152 760 €	
Mensualités de crédit	227 743 €	- 74 983 €	227 743 €	- 74 983 €	227 743 €	- 74 983 €	227 743 €	- 74 983 €
Frais supplémentaires	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €
Plus value-revente	10%		15%		20%		30%	
Prix de revente	321 640 €		336 260 €		350 880 €		380 120 €	
Plus-value	29 240 €	29 240 €	43 860 €	43 860 €	58 480 €	58 480 €	87 720 €	87 720 €
Encours de crédit	62%		62%		62%		62%	
Remboursement	192 165 €	100 235 €	192 165 €	100 235 €	192 165 €	100 235 €	192 165 €	100 235 €
Frais sur achat	17 544 €	- 17 544 €	17 544 €	- 17 544 €	- €	- 17 544 €	17 544 €	- 17 544 €
Bilan		16 948 €		31 568 €		46 188 €		75 428 €

PARIS	10 % de hausse		15 % de hausse		20 % de hausse		30 % de hausse	
	Poste	Bilan	Poste	Bilan	Poste	Bilan	Poste	Bilan
Après 10 ans								
Loyers	297 480 €		297 480 €		297 480 €		297 480 €	
Mensualités de crédit	475 502 €	- 178 022 €	475 502 €	- 178 022 €	475 502 €	- 178 022 €	475 502 €	- 178 022 €
Frais supplémentaires	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €	20 000 €	- 20 000 €
Plus value-revente	10%		15%		20%		30%	
Prix de revente	671 550 €		702 075 €		732 600 €		793 650 €	
Plus-value	61 050 €	61 050 €	91 575 €	91 575 €	122 100 €	122 100 €	183 150 €	183 150 €
Encours de crédit	62%		62%		62%		62%	
Remboursement	401 221 €	209 279 €	401 221 €	209 279 €	401 221 €	209 279 €	401 221 €	209 279 €
Frais sur achat	36 630 €	- 36 630 €	36 630 €	- 36 630 €	- €	- 36 630 €	36 630 €	- 36 630 €
Bilan		35 677 €		66 202 €		96 727 €		157 700 €

Source : meilleurtaux.com

*Source Fnaim

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 plateformes téléphoniques, ou auprès de l'une des 120 agences à Paris et en région.

Contacts :

Christian Camus

Directeur général de Meilleurtaux.com

Sandrine Allonier

Responsable des études économiques
et porte-parole

Contacts presse :

HDL Communication

Violaine Danet - Aude Creveuil

T. : 01 58 65 00 77 – 01 58 65 20 23

vdanet@hdlcom.com - acreveuil@hopscotch.fr

HBM

Olivia Mutel – Marion Carcreff

T. : 01 58 65 00 31 – 01 58 65 00 96

omutel@hopscotch.fr – mcarcreff@hopscotch.fr