





Marché immobilier, stop ou encore ?

Les réalités du marché



Les indicateurs uniques



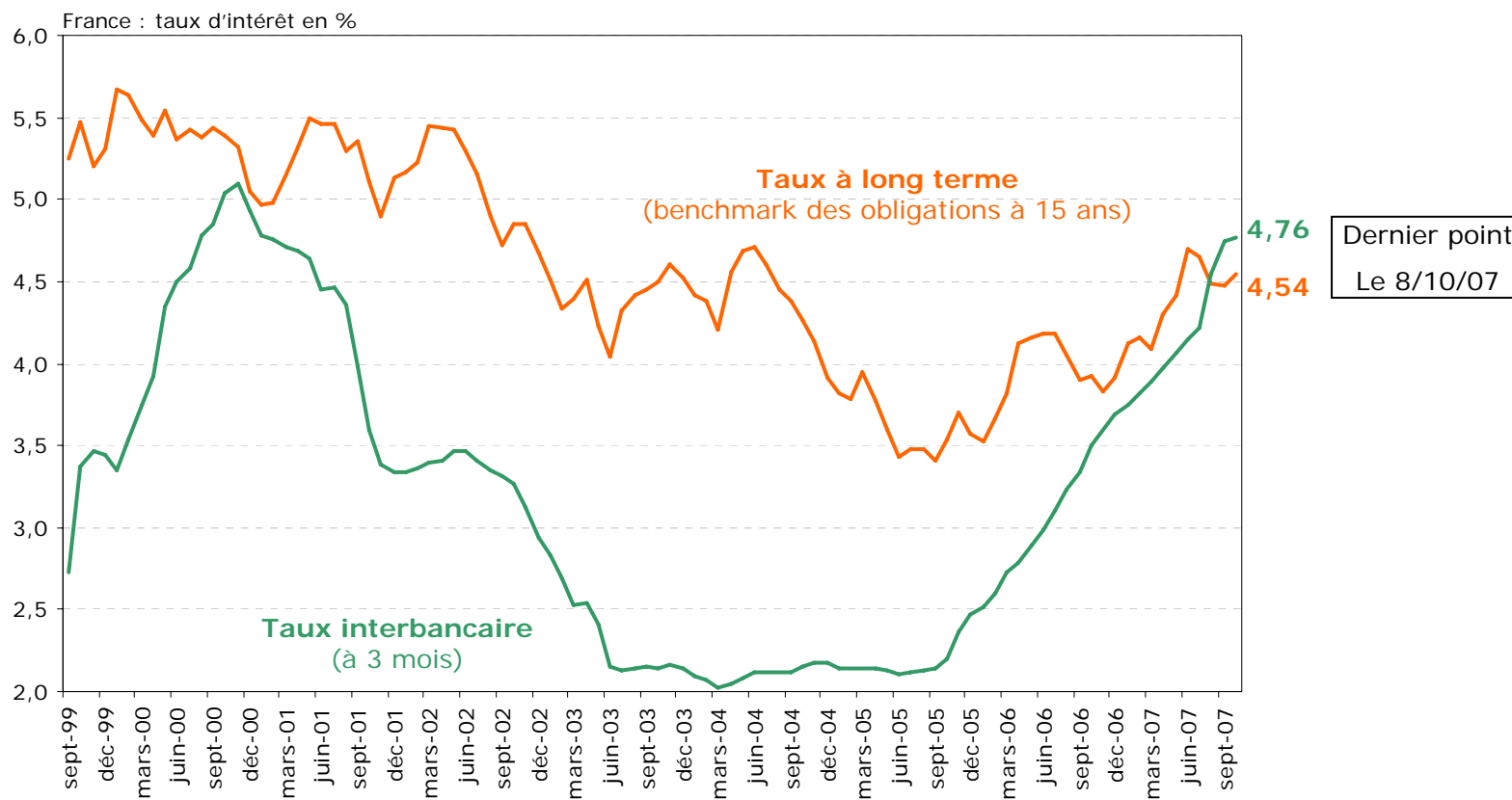
-  **Taux : évolution et perspectives**
-  La question de la durée des financements
-  Conséquence sur la production bancaire
-  Prévion des prix de l'immobilier résidentiel 2008



La crise du crédit interbancaire bouleverse l'évolution des taux de marchés

Source : Datastream

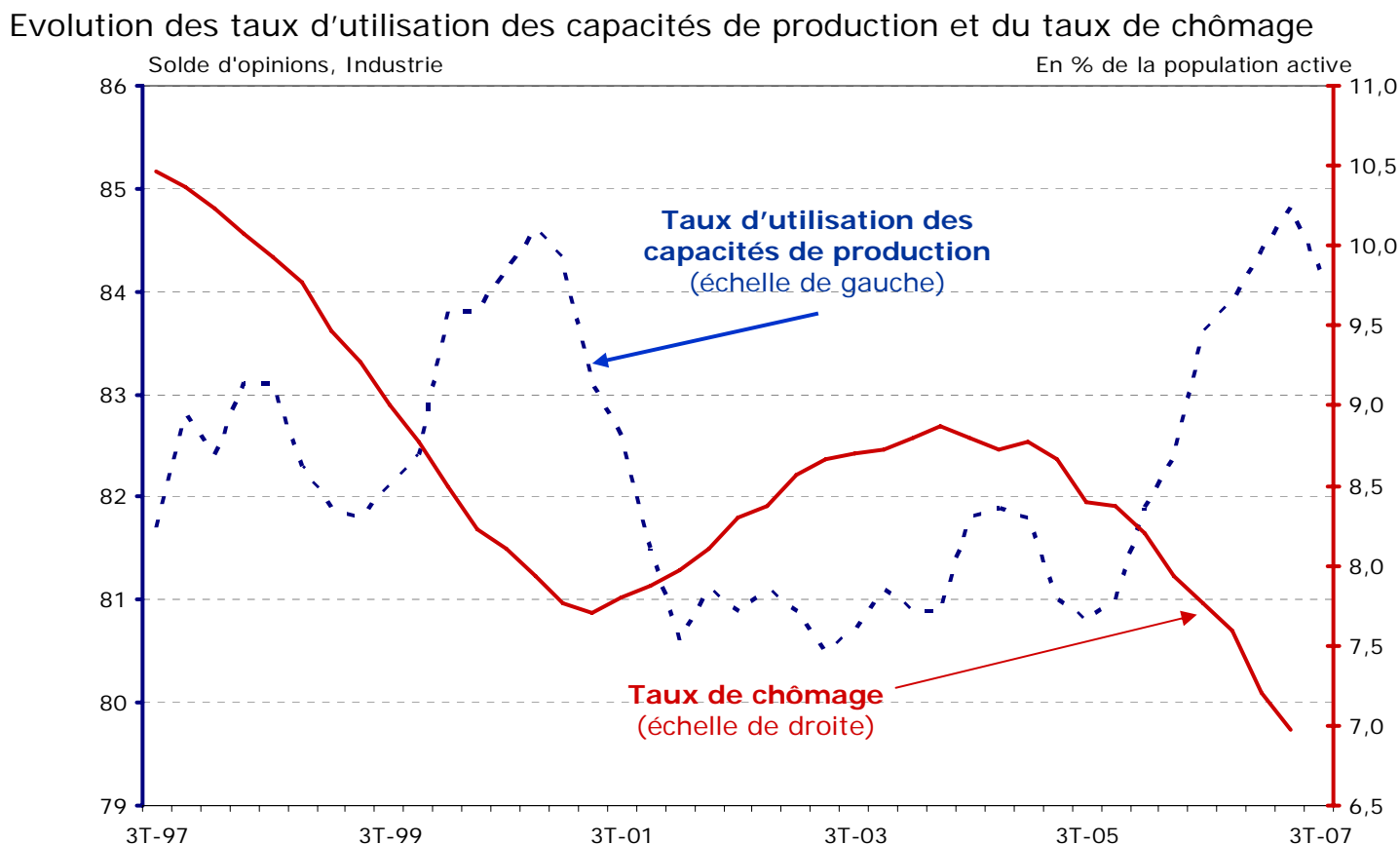
Evolution des taux long et court terme



Les taux à court terme sont repassés, et c'est exceptionnel, au dessus des taux longs.

Zone Euro : les contraintes sur l'offre empêchent une baisse des taux de la BCE

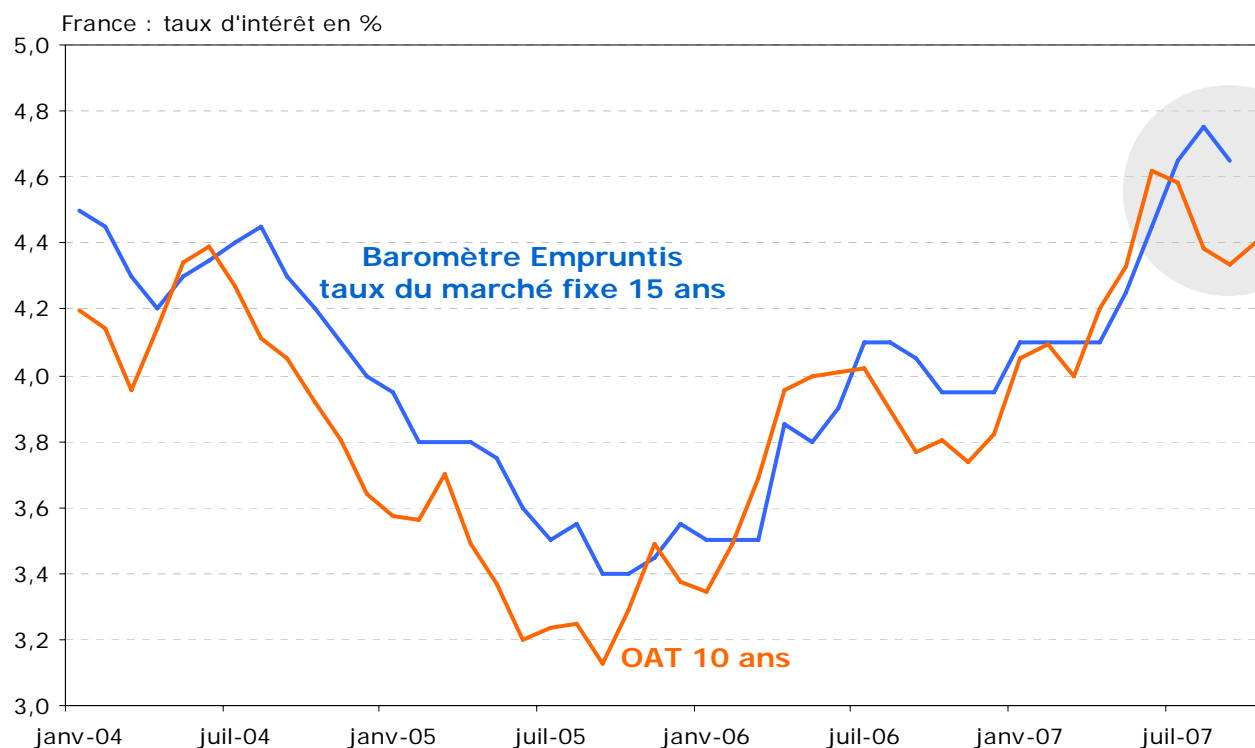
Source : Datastream



Il est peu probable que la BCE baisse ses taux prochainement. On attend plutôt une reprise de la hausse à moyen terme.

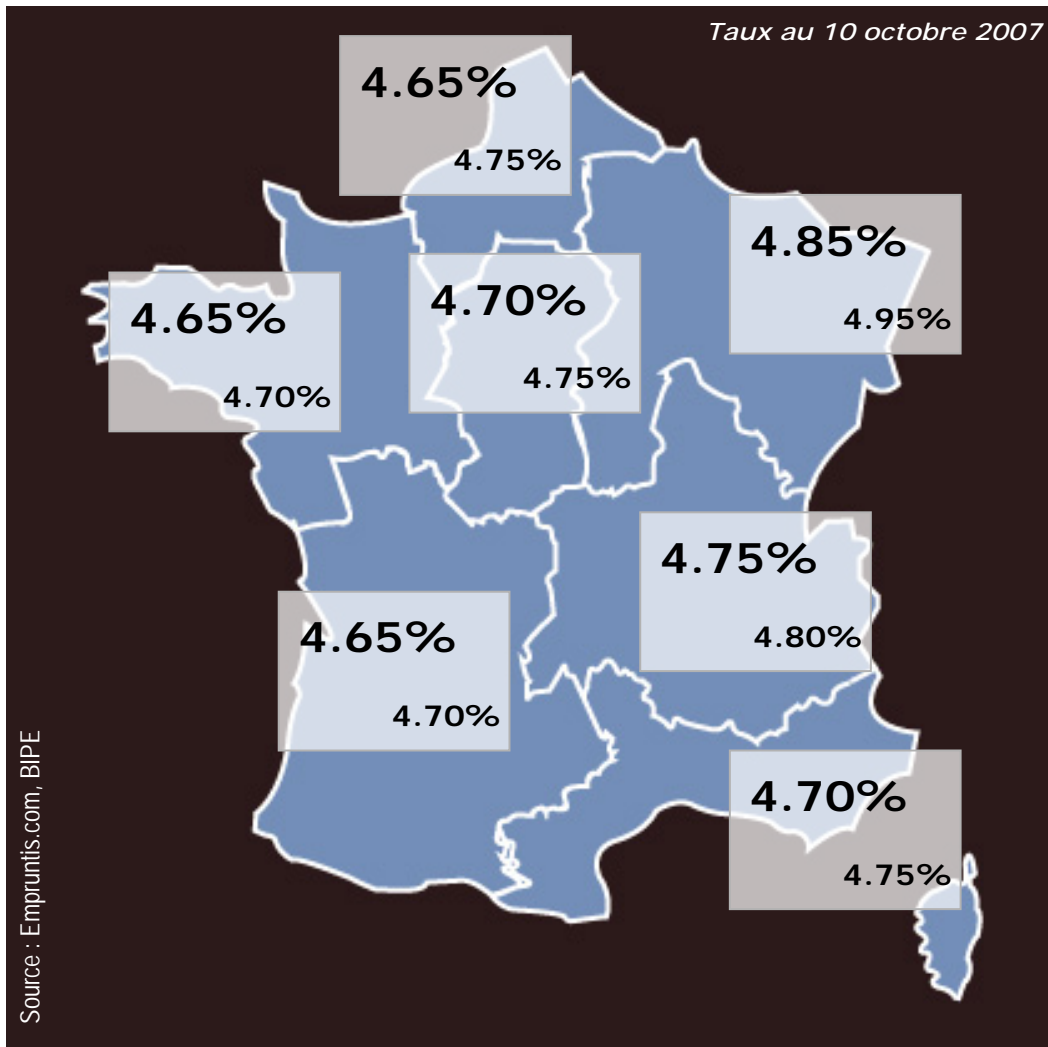
Les marges d'intermédiation sont en hausse

Source : Empruntis.com, BIPE Evolution des taux fixe 15 ans et OAT



Les banques ont légèrement amélioré leurs marges depuis juillet 2007.

Crédit immobilier : photographie régionale







- Les taux présentés sont les taux de marché (médiane)
- Il subsiste des écarts de taux par région
- Les taux les plus attractifs, réservés aux meilleurs dossiers, sont en moyenne inférieurs de 0,45%.

15 ans

20 ans



-  Taux : evolution et perspectives
-  **La question de la durée des financements**
-  Conséquence sur la production bancaire
-  Prévission des prix de l'immobilier résidentiel 2008

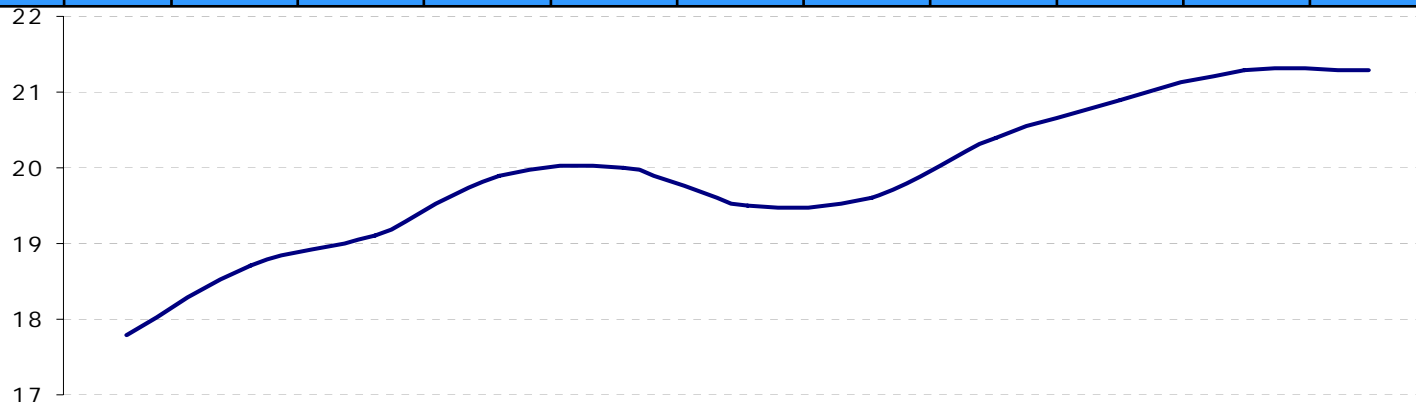


Allongement des durées de prêts : la limite ?

Source : Empruntis.com, BIPE

Durée moyenne du prêt en années

Date	2004	2005T1	2005T2	2005T3	2005T4	2006T1	2006T2	2006T3	2006T4	2007T1	2007T2
Durée	17.8	18.7	19.1	19.9	20.0	19.5	19.6	20.4	20.9	21.3	21.3
		↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	=



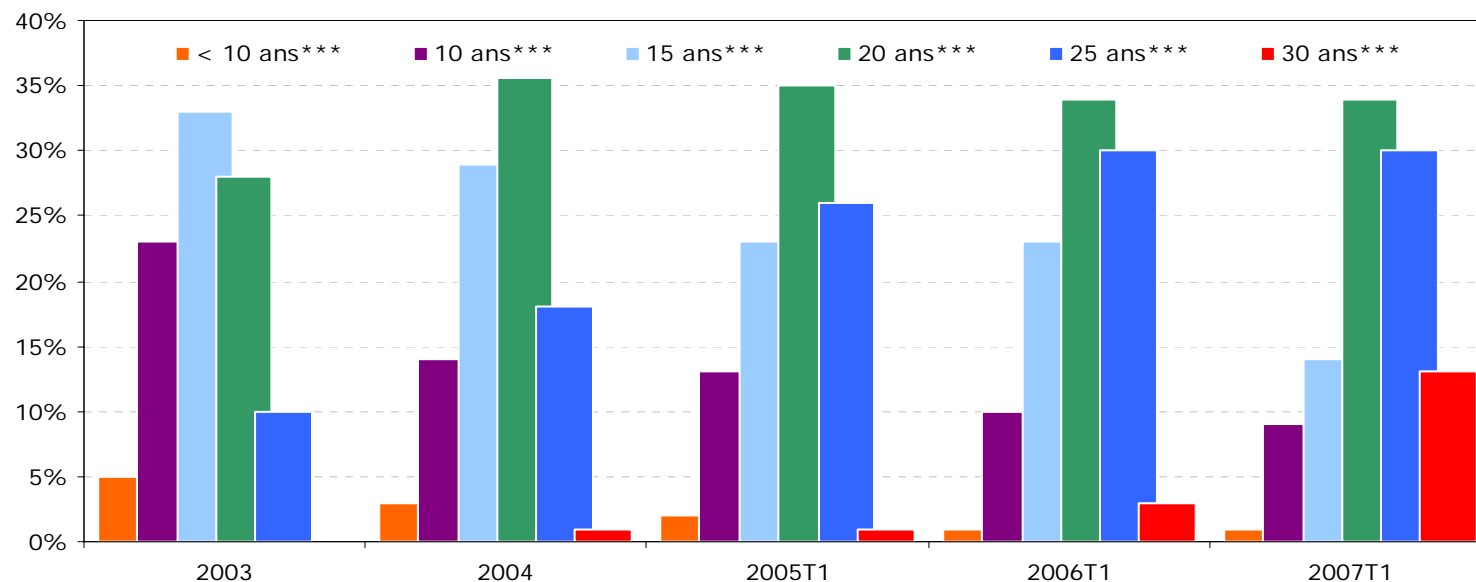
Le mécanisme habituel d'allongement de la durée, fortement employé lors de la période de hausse des prix, ne pourra plus être un recours aussi évident, atteignant visiblement sa limite.



Les durées préférées des Français.

Source : Empruntis.com, BIPE

Evolution de la distribution des durées d'emprunt



56% des français empruntent aujourd'hui à 20 ans⁽¹⁾ ou plus.

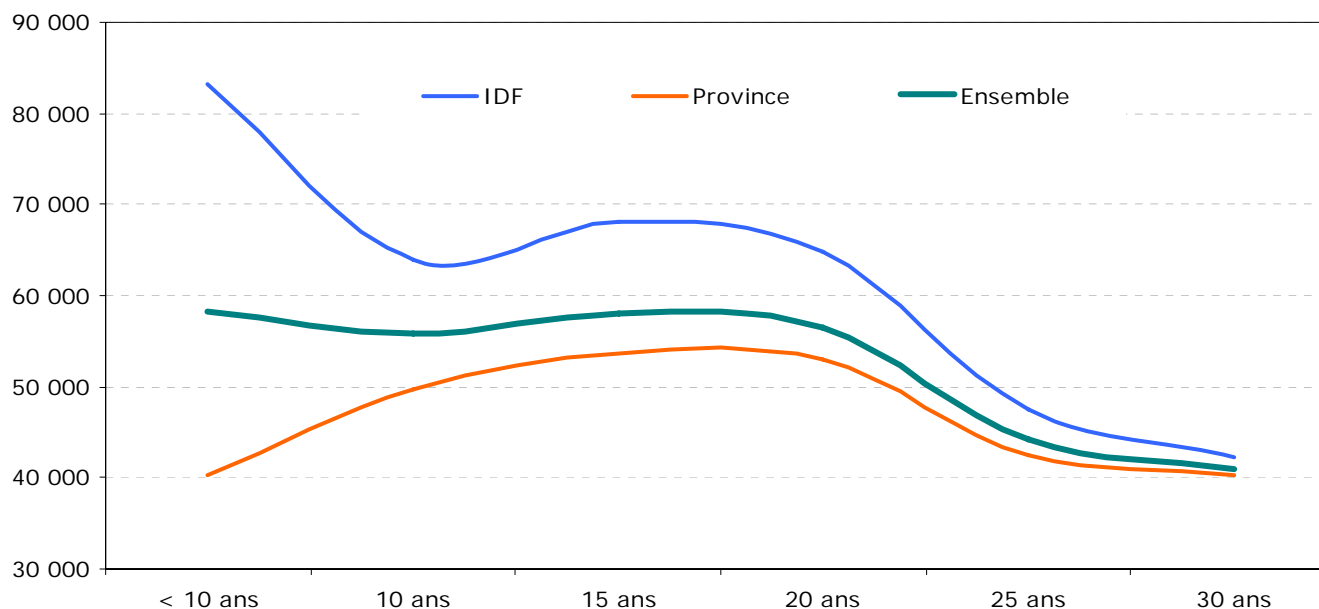
Le 30 ans a gagné du terrain.

(1) : durée strictment supérieure à 20 ans

Le revenu des emprunteurs par durée.

Source : Empruntis.com, BIPE

Revenu moyen des emprunteurs par durée

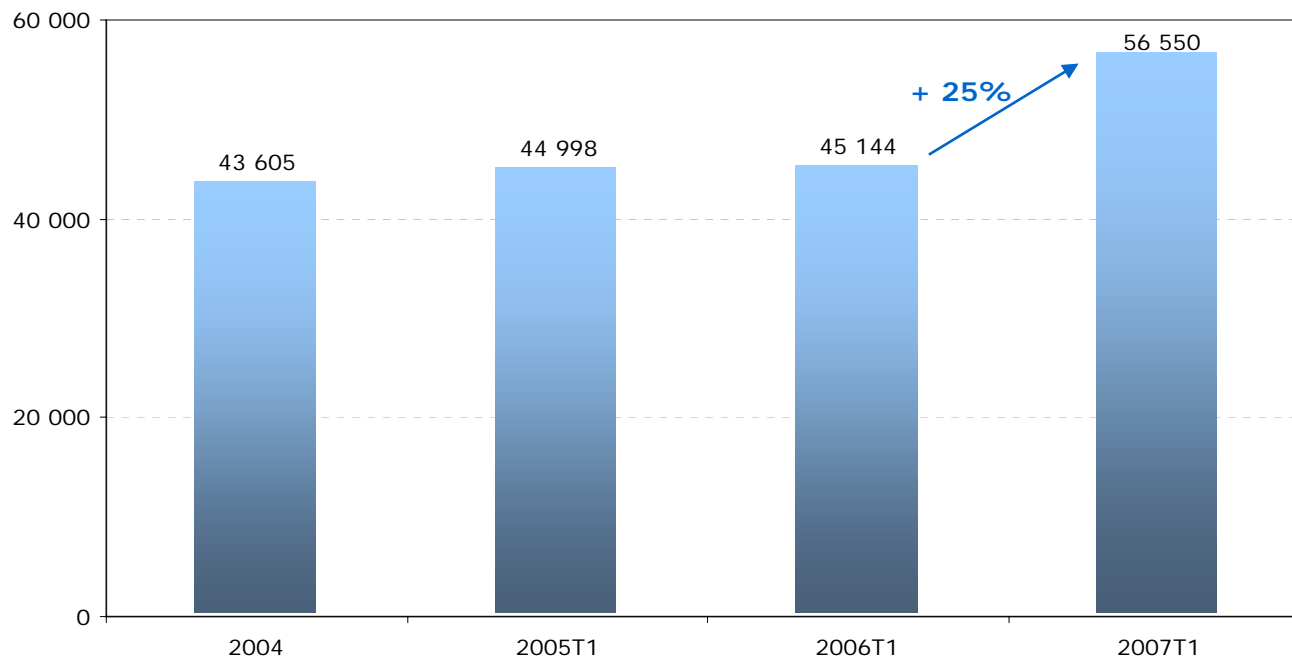


Pour chaque durée, le revenu des emprunteurs est plus élevé à Paris qu'en province.

Focus sur les emprunteurs à 20 ans⁽¹⁾.





Source : Empruntis.com, BIPE

Revenu moyen des emprunteurs sur 20 ans



Le revenu moyen est en constante augmentation !

(1) : durées comprises entre 17 ans et demi et 22 ans et demi.

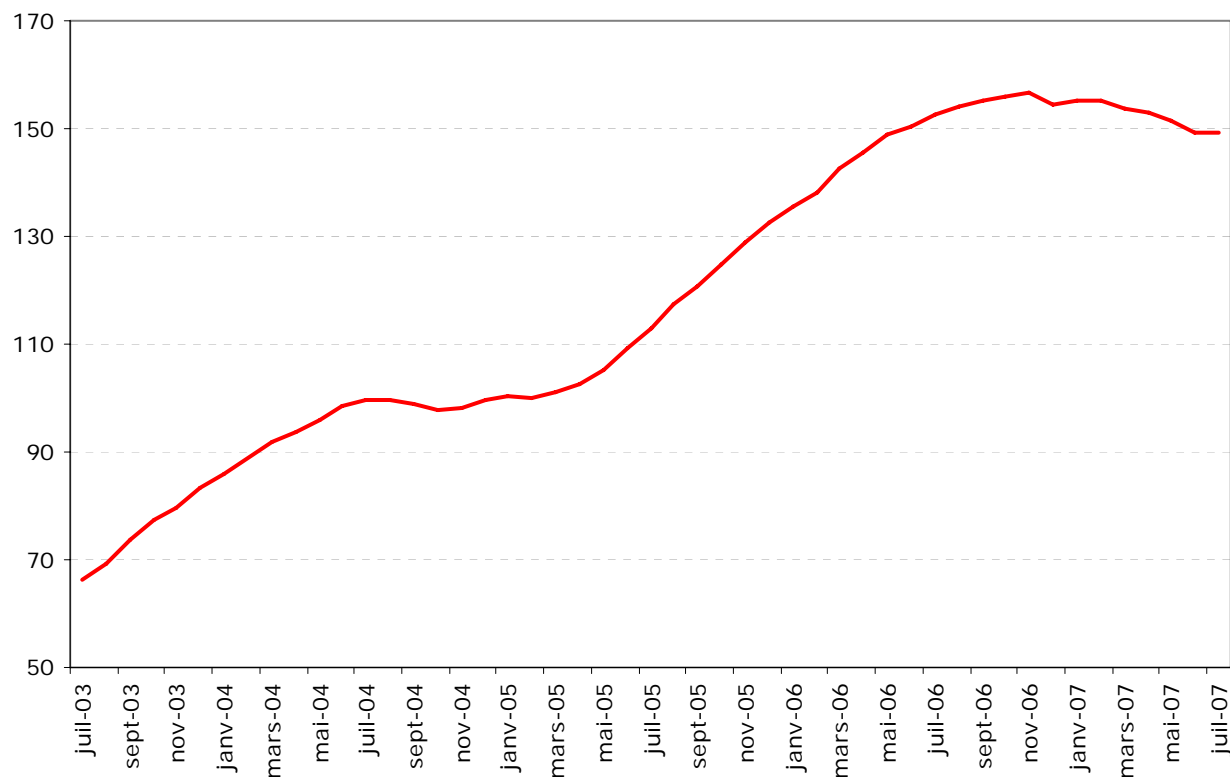
-  Taux : evolution et perspectives
-  La question de la durée des financement
-  **Conséquence sur la production bancaire**
-  Prévision des prix de l'immobilier résidentiel 2008



Le coup de frein annoncé du crédit habitat se confirme.

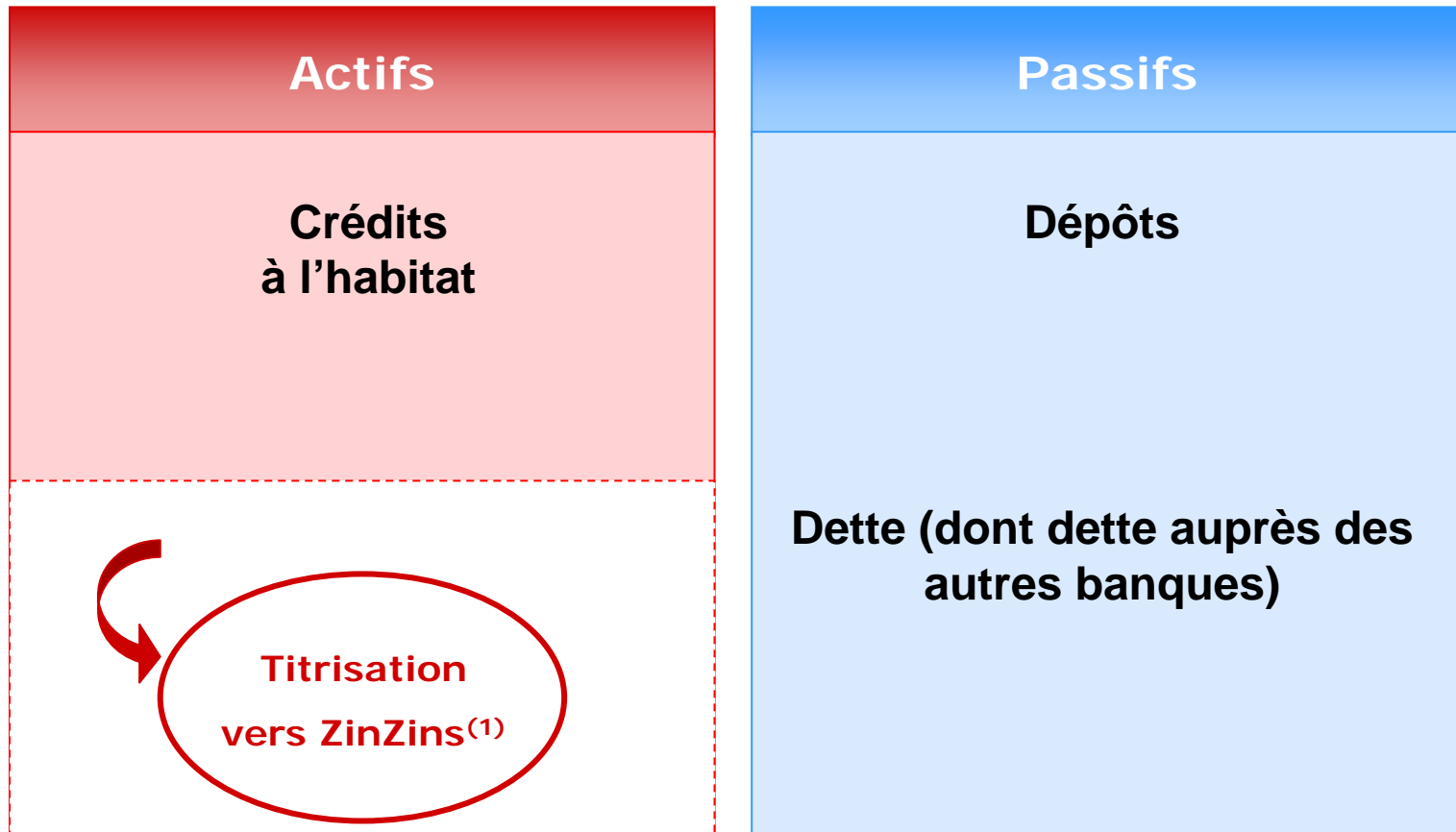
Source : Banque de France

Cumul sur 12 mois de la production de crédit à l'habitat (mises en force), en milliards d'euros



Par rapport à son point haut (novembre 2006), la production de crédits accuse en juillet 2007 un repli de près de 5%.

Les banques moins enclines à faire des prêts ?
Bilan bancaire simplifié.







Pas de risque d'assèchement du crédit pour les particuliers.

(1) : Investisseurs Institutionnels

Production bancaire : conclusion.

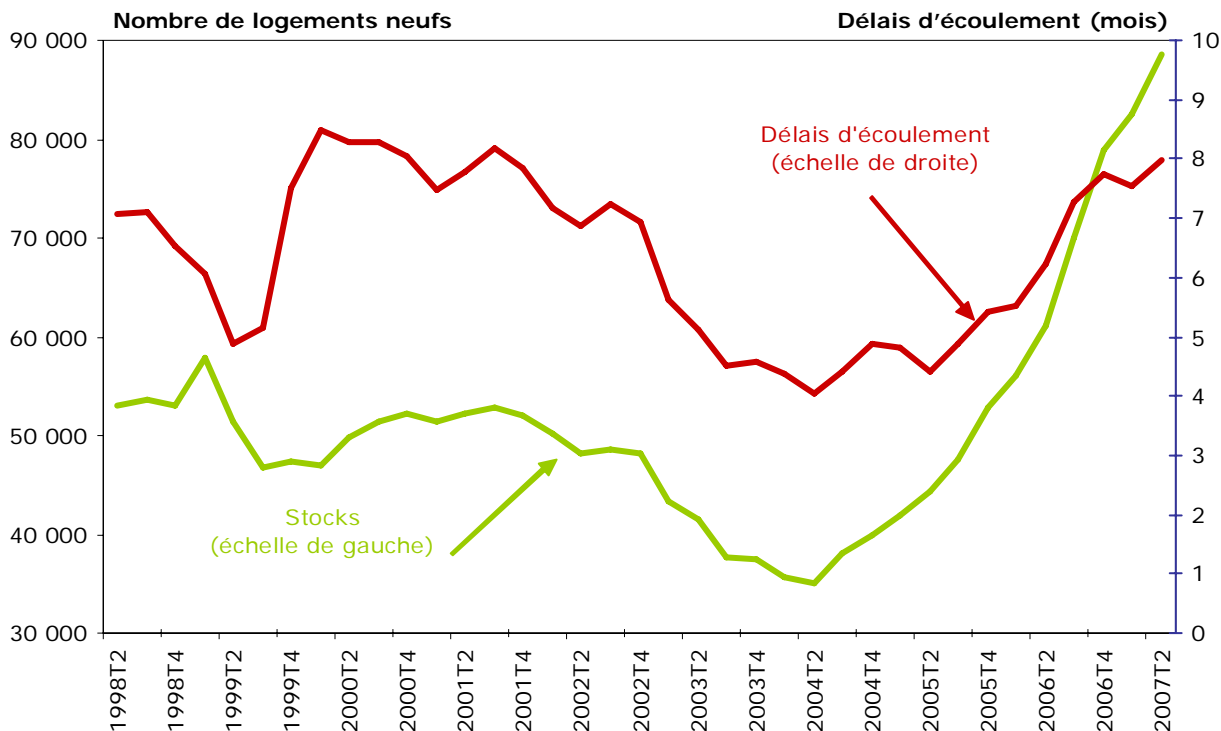
- Le crédit immobilier domestique n'est pas un actif risqué pour les banques.
 - Elles peuvent avoir recours à la titrisation pour contrer la tension sur l'accès au ressources.
 - Le crédit immobilier reste un produit d'appel.
- Une contraction certes, mais pas de crise sur le crédit habitat.

-  Taux : evolution et perspectives
-  La question de la durée des financement
-  Conséquence sur la production bancaire
-  **Prévision des prix de l'immobilier résidentiel 2008**

Les signaux de ralentissement dans le neuf se confirment.

Source : ECLN

Evolution des stocks de logement neufs et délais d'écoulement

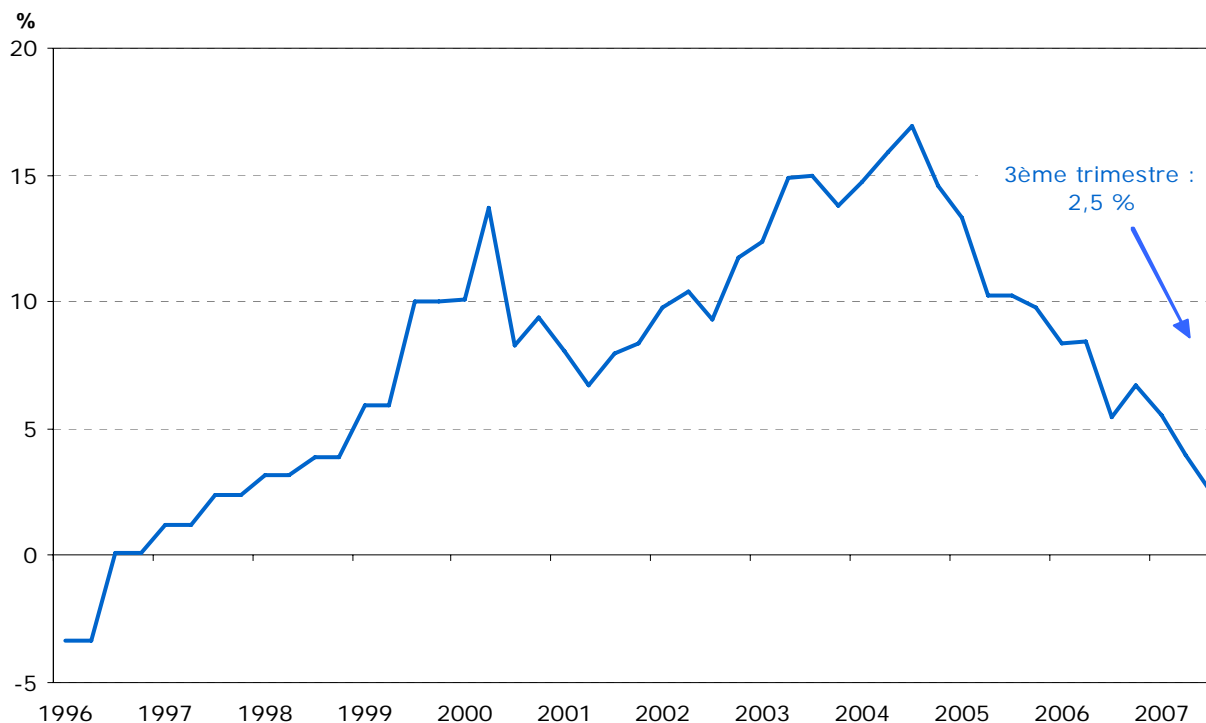


Les stocks continuent de s'alourdir : en juin 2007 ils ont crû de près de 50% par rapport à juin 2005. Les délais d'écoulement sont en constante augmentation depuis deux ans.

L'atterrissage des prix de l'immobilier résidentiel ancien est maintenant acté/

Source : Datastream - FNAIM

Prix de l'immobilier résidentiel ancien (% en glissement annuel)

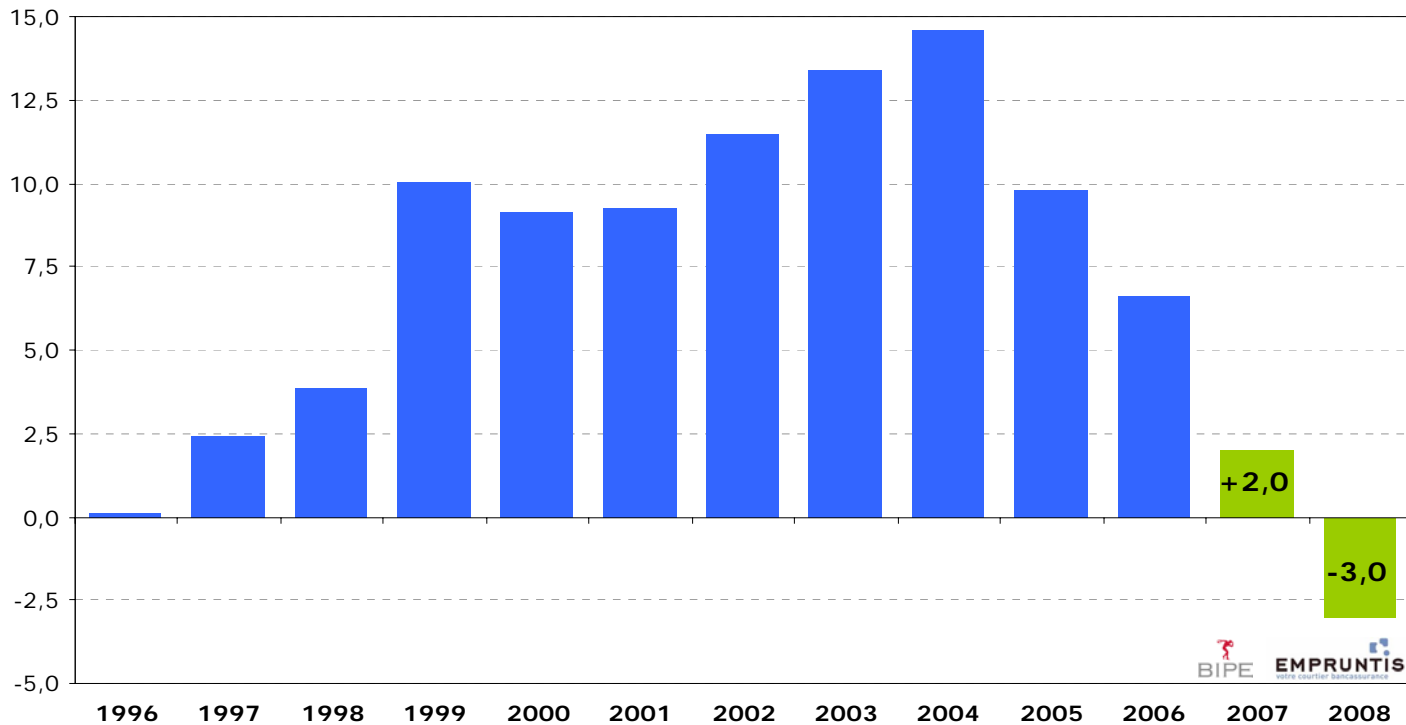


Le glissement annuel des prix s'est fortement infléchi, même si nous sommes toujours en phase de hausse des prix. La baisse en glissement annuel sera effective en 2008.

Vers la baisse des prix.

Source : FNAIM - Prévisions BIPE-Empruntis.com

Évolution des prix de l'immobilier résidentiel ancien en France (glissement annuel en fin d'année %)



Les prix de l'immobilier vont vers une baisse (-3% à fin 2008)



Pouvoir d'achat immobilier des ménages en m² Paris

Date	2003	2004	2005	2006	2007 T1
Pouvoir d'achat en m ²	89	83	83	80	83

Gain/perte

Conditions du 2007 T1
(Taux 20 ans à 4,20%)

83

- 4 m²

Conditions de taux actuelles
(Taux 20 ans à 4,70%)

79

+ 2 m²

Conditions de taux actuelles + mesures fiscales
(Taux 20 ans à 4,70 + effet mesure)

81

+ 2 m²

Conditions actuelles + mesures fiscales + baisse prix
(Taux 20 ans à 4,70 + effet mesure + prix en baisse de 3%)

83



Pouvoir d'achat immobilier des ménages en m² Province

Date	2003	2004	2005	2006	2007 T1
Pouvoir d'achat en m ²	141	133	132	135	128

Gain/perte

Conditions du 2007 T1
(Taux 20 ans à 4,20%)

128

- 7m²

Conditions de taux actuelles
(Taux 20 ans à 4,70%)

121

+ 4 m²

Conditions de taux actuelles + mesures fiscales
(Taux 20 ans à 4,70 + effet mesure)

125

+ 4 m²

Conditions actuelles + mesures fiscales + baisse prix
(Taux 20 ans à 4,70 + effet mesure + prix en baisse de 3%)

129



Marchés de l'immobilier résidentiel : balance des risques

Facteurs haussiers

- Mesures de défiscalisation des intérêts d'emprunts
- Autres éléments du paquet fiscal qui dopent le revenu des ménages (7,5 mds €)
- Mesures d'incitations aux donations
- Concurrence toujours vive sur marché crédit habitat
- Risque faible sur les actifs de crédit habitat domestique
- Risque de baisse des taux de marché

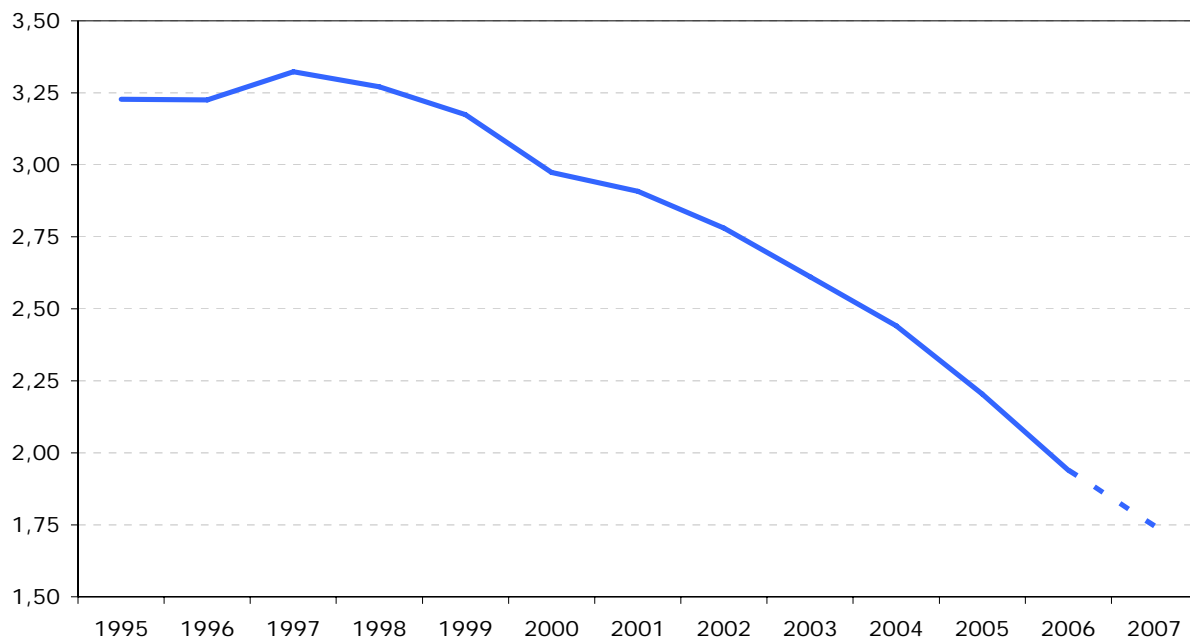
Facteurs baissiers

- Première vague de revente de Périssol
- Hausse des stocks dans le neuf
- Taux d'intérêts à 15 ans en hausse depuis le Q3 2005
- Limite des durées de prêts en vue
- Légère amélioration des marges des établissements prêteurs
- Difficultés d'accès à la ressource pour les banques

Les ressources de transformations bancaires deviennent insuffisantes

Source : Observatoire des marchés de l'Épargne et du Crédit du BIPE, Despina

Rapport entre l'épargne des ménages de bilan et l'encours de crédit habitat



- Pour faire du crédit, les banques utilisent la ressource des dépôts bancaires des ménages (épargne liquide et bloquée, entre autres).
- Or le ratio entre épargne de bilan⁽¹⁾ et crédit habitat⁽¹⁾ s'est fortement détérioré.
- Les placements des ménages sont fortement dirigés vers l'assurance vie, qui est du hors bilan.

Aujourd'hui les banques déclarent avoir suffisamment de ressources (liquidités), y compris les banques spécialisées. La situation pourrait se tendre sur la disponibilité de ces ressources.