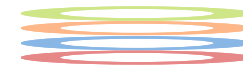


 **Conférence de presse**

Marché immobilier, perspectives et impacts des nouvelles mesures

Les réalités du marché



Les indicateurs uniques



Contacts presse: Maël Resch : 01.55.80.58.66

Rendez-vous N°3 / Agence Wellcom: 01.

Mardi 26 juin 2007



État des lieux



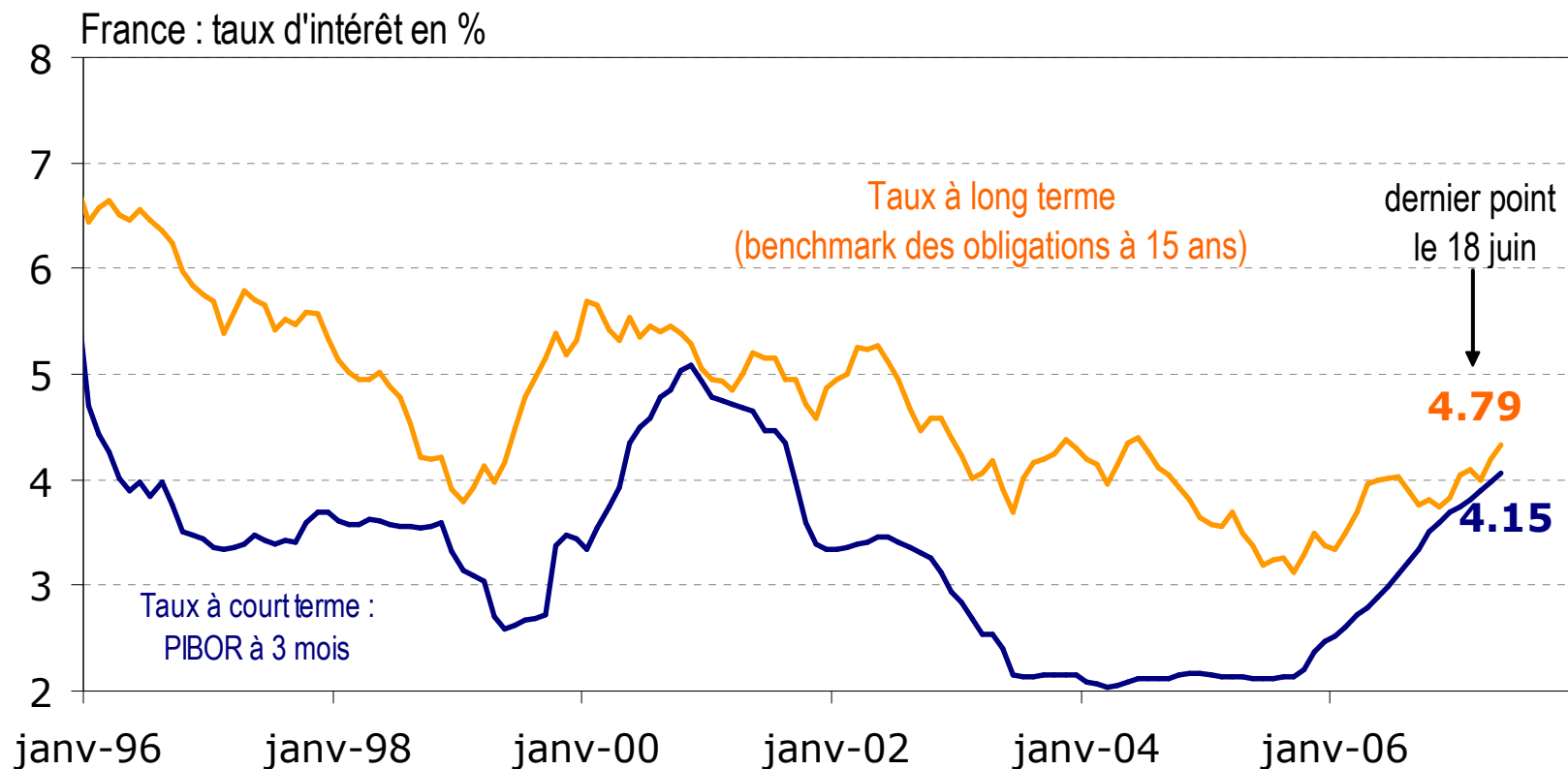
Évolution du Pouvoir d'achat des ménages



Nouvelles dispositions fiscales et impacts



Les taux de marchés remontent.



Les taux bancaires sur le crédit habitat remontent lentement jusque là... mais vont suivre la tendance des taux de marchés

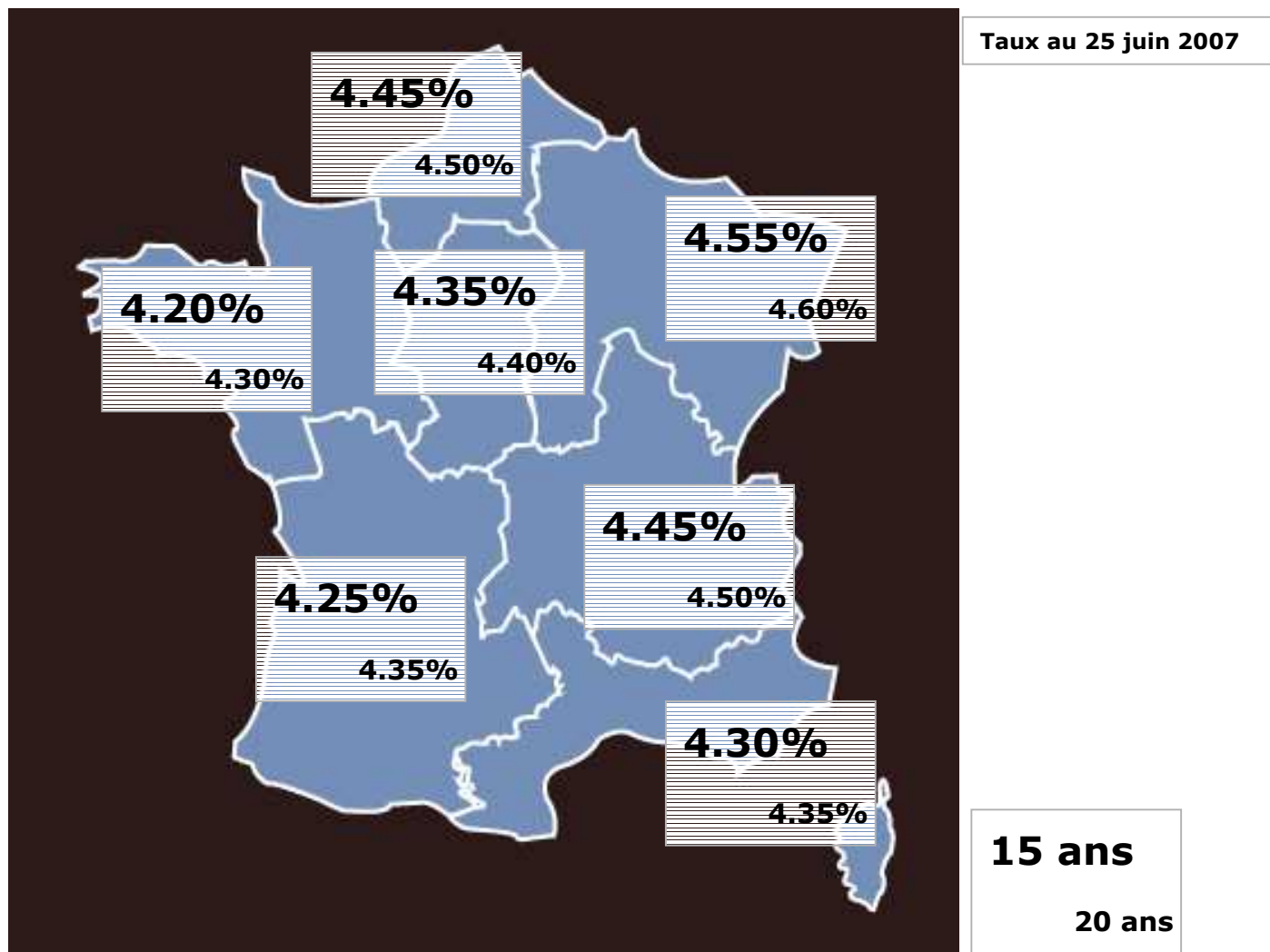
Evolution des taux d'intérêt médian depuis 2004 (en %)

Date	2004	2005T1	2005T2	2005T3	2005T4	2006T1	2006T2	2006T3	2006T4	2007T1
IDF	4.3	3.9	3.7	3.5	3.5	3.6	3.7	4.1	4.0	4.1
Province	4.2	3.9	3.7	3.5	3.5	3.6	3.8	4.1	4.1	4.1

Source : Impruntis, BIPE

Au-delà de cette moyenne, on constate de vraies disparités régionales : d'une région à l'autre, la différence peut atteindre 0.40%.

Crédit immobilier : photographie régionale

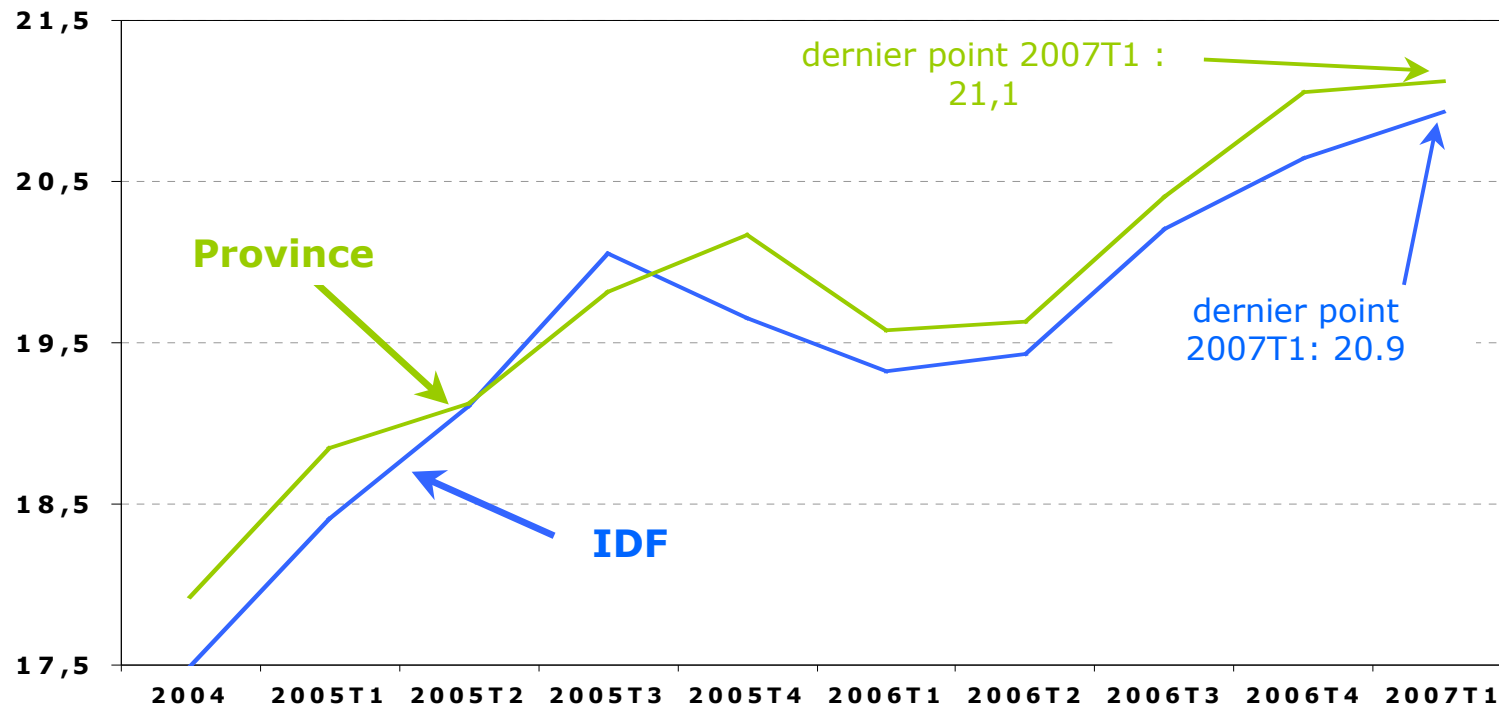


Source : Empruntis, BIPE

Pour compenser, les durées continuent leur progression.

Durée moyenne du prêt en années

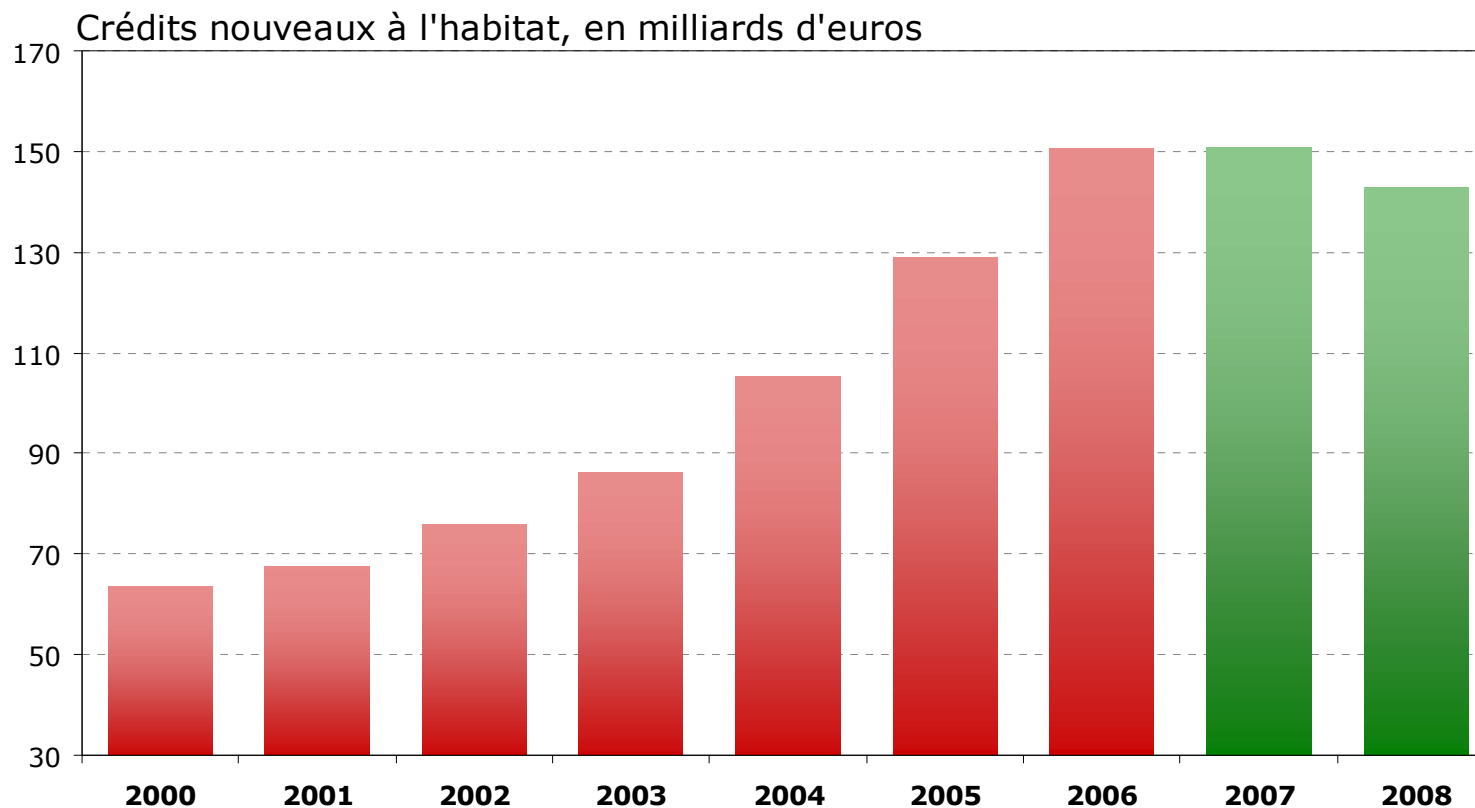
Source : Empruntis, BIPE



IDF	17.5	18.4	19.1	20.1	19.7	19.3	19.4	20.2	20.6	20.9
Province	17.9	18.8	19.1	19.8	20.2	19.6	19.6	20.4	21.1	21.1

La moyenne nationale s'établit à 21 ans, faisant du prêt à 20 ans le produit préféré des français.

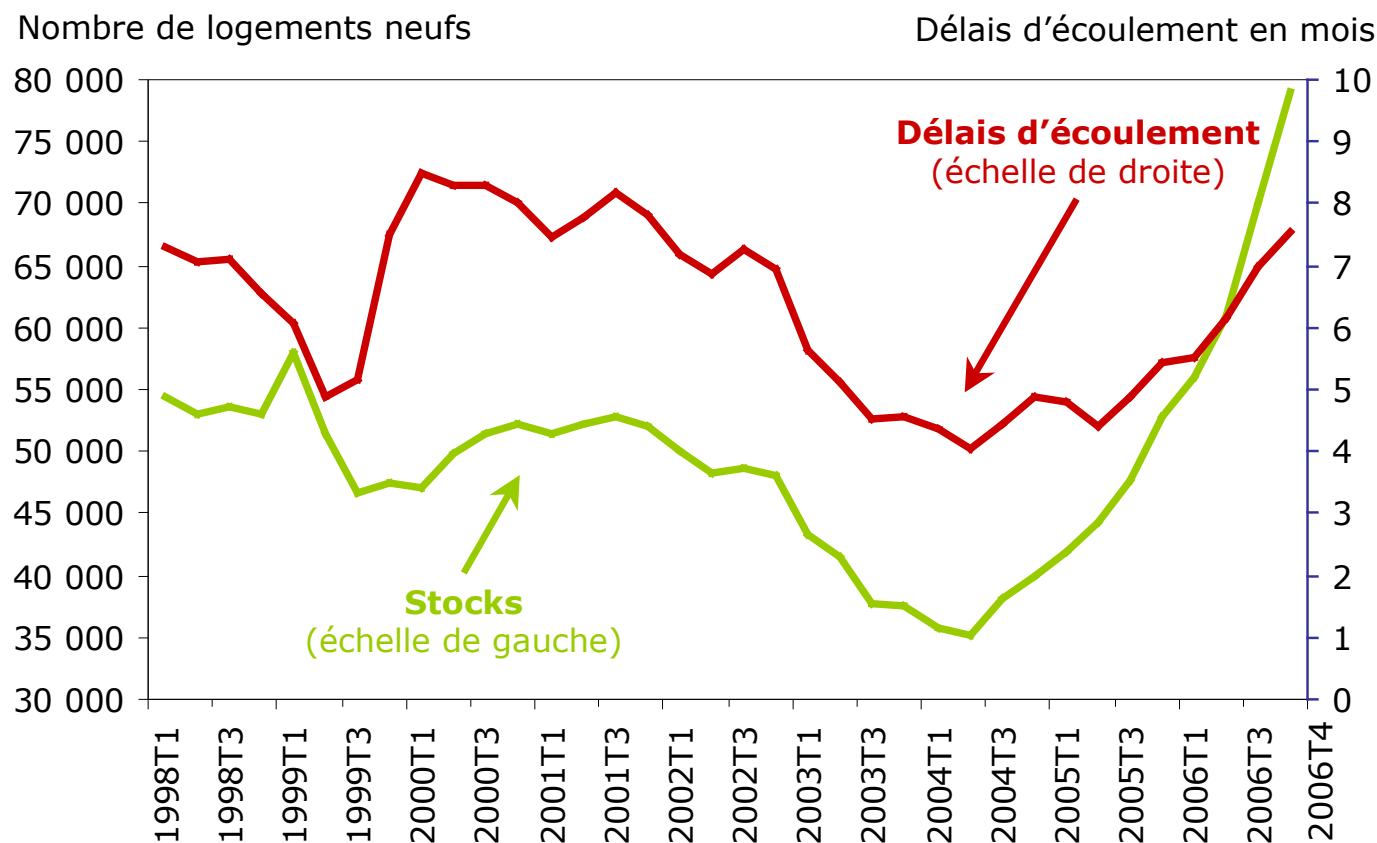
Une production de crédit habitat anticipée en net coup d'arrêt, avant les mesures.



BIPE - Juin 2007

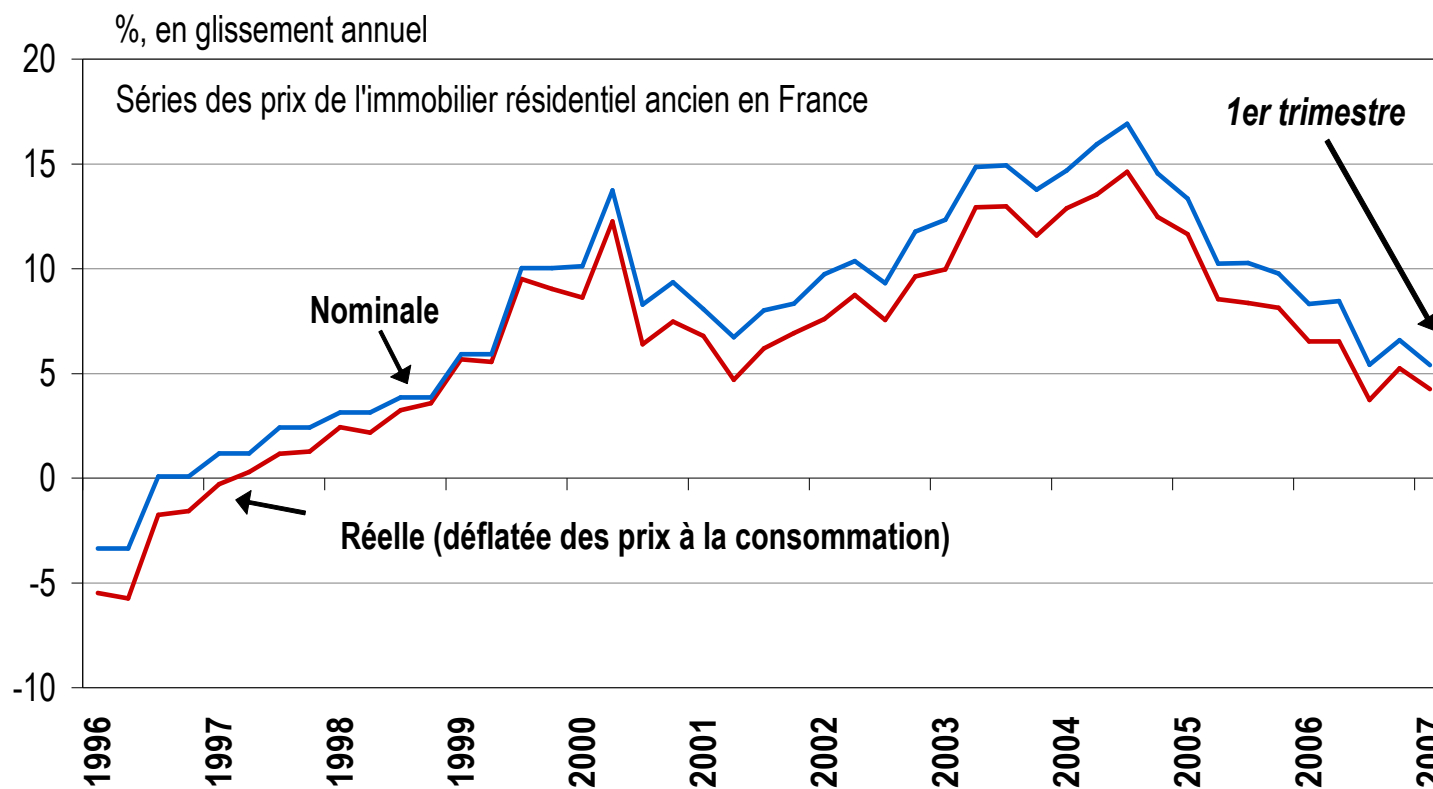
Source : Observatoire des Marchés de l'Épargne et du Crédit du BIPE, Despina, mars 2007

Les délais d'écoulement des logements neufs s'allongent et le stock s'en ressent





L'atterrissage des prix de l'immobilier résidentiel ancien se confirme



BIPE - Juin 2007

Acquis de croissance : 2.4

Source: Datastream - FNAIM

Bilan

- **Des signaux qui confirment un atterrissage en douceur du marché immobilier :**
 - **Ralentissement de la production de crédits ;**
 - **Ralentissement de la hausse des prix dans l'ancien ;**
 - **Allongement des délais de vente des biens neufs ;**
 - **Augmentation des stocks ;**
 - **...**
- **Mais un coût d'accession à la propriété qui continue à progresser**
 - **Hausse résiduelle des prix ;**
 - **Augmentation des taux d'intérêts ;**
 - **Poursuite de l'allongement de la durée ;**
 - **...**



État des lieux



Évolution du pouvoir d'achat des ménages

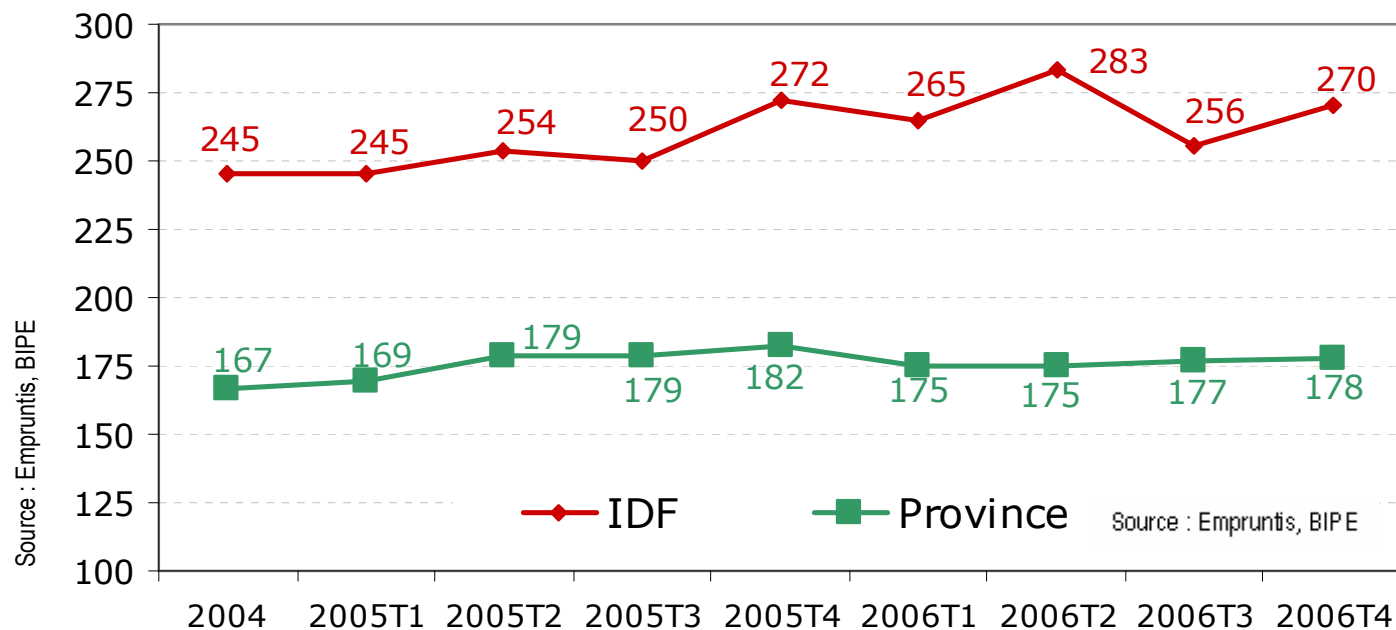


Nouvelles dispositions fiscales et impacts



Le montant d'achat moyen d'un bien immobilier commence à se stabiliser.

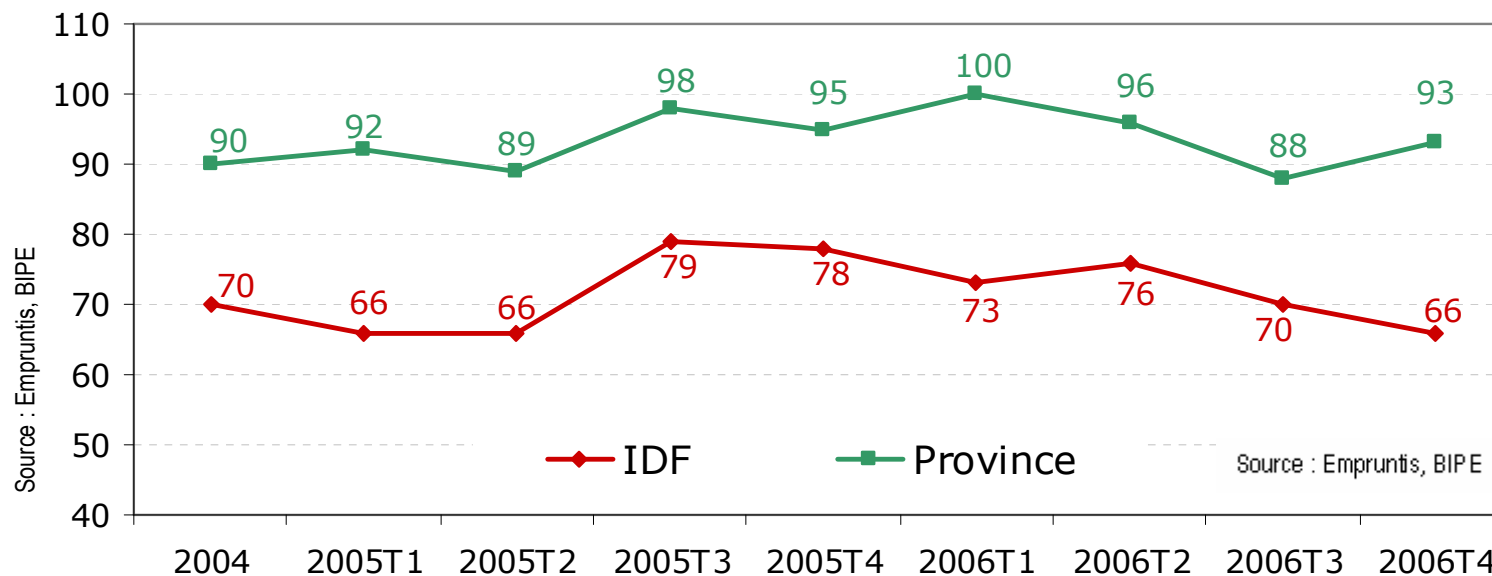
Montant moyen d'un achat immobilier en K€



En Ile-de-France le montant moyen a augmenté en 2006 d'environ 5% par rapport à 2005.

Conséquence des prix élevés et de la hausse des taux d'intérêts, la surface d'achat poursuit sa baisse.

Surface moyenne achetée



En Ile-de-France la surface d'achat baisse de 10 m² en 6 mois : une petite chambre en moins.



Impact durée / coût du crédit

Durée d'emprunt	15 ans	20 ans	30 ans	40 ans	50 ans
Taux (hors assurance)	4,20%	4,30%	4,50%	4,75%	5%
Coût total du crédit	52 432	72 885	123 610	185 345	258 724
Capital remboursé au bout de 5 ans	27%	18%	9%	5%	3%



État des lieux



Évolution du pouvoir d'achat des ménages



Nouvelles dispositions fiscales et impacts

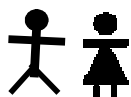
Rappel des nouvelles dispositions fiscales

- Qui peut en bénéficier ?
Tout propriétaire ayant souscrit un crédit immobilier pour l'achat ou la construction de sa résidence principale pourra déduire des intérêts d'emprunt.
- Quel dispositif ?
Un crédit d'impôt pour la résidence principale (primo accédant ?) pendant les 5 premières années, plafonné à 750 € pour un célibataire, 1 500 € par an et par couple + 100 € par enfant à charge.
- Réduction potentielle maximale (par an) :

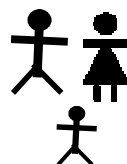
Célibataire

**750 €**

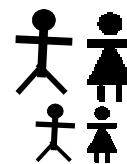
Couple

**1 500 €**

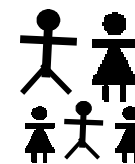
Couple + 1 enfant

**1 600 €**

Couple + 2 enfants

**1 700 €**

Couple + 3 enfants

**1 800 €**

Mesures fiscales : effet ou intox ?

Exemple 1 :

- Couple avec 1 enfant
- Montant de l'Emprunt : 180 000 €

Conditions :

- 20 ans à 4,30% (Hors Assurance)

Économie réalisée sur 5 ans :

- Réduction d'impôt de 7 093 €

Equivalent :

- Assurance emprunteur payée par la mesure
- Ou : baisse faciale des taux de 0,30%
Emprunt à 4,00% au lieu de 4,30%

Coût du crédit avant mesures fiscales	88 662 €
Intérêts déductibles / Réduction d'impôt	7 093 €
Coût du crédit après mesures fiscales	81 569 €
Coût du crédit équivalent	4.30%/4%
Mensualité (HA)	1 119 €
Assurance 0.25%	7 920 €

Source : Empruntis, BIPE

Mesures fiscales : effet ou intox ?

Exemple 2 :

- Couple 2 enfants
- Montant de l'emprunt : 250 000 €

Conditions :

- 25 ans à 4,50% (Hors Assurance)

Économie réalisée sur 5 ans :

- Réduction d'impôts de 8 500 €

Equivalent :

- 6 mensualités offertes grâce à la nouvelle mesure
- Ou : baisse faciale des taux de 0,20%
Emprunt à 4,30% au lieu de 4,50%

Coût du crédit avant mesures fiscales	166 814 €
Intérêts déductibles / Réduction d'impôt	8 500 €
Coût du crédit après mesures fiscales	158 314 €
Coût du crédit équivalent	4.50%/4.30%
Mensualité (HA)	1 389 €

Source : Empruntis, BIPE



Combien de m² supplémentaires la nouvelle mesure permet d'acheter ? (Toutes choses égales par ailleurs)

- Prix moyen du m² province en 2006 : 2 200 €
- Prix moyen du m² IDF en 2006 : 3500 €

	Déduction max / 5 ans	IDF	Province
Célibataire	3 750 €	1,1 m²	1.7 m²
Couple sans enfant	7 500 €	2 m²	3.4 m²
Couple avec 1 enfant	8 000 €	2.2 m²	3.6 m²
Couple avec 2 enfants	8 500 €	2.4 m²	3.8 m²

Toutes choses égales par ailleurs

Source : Empruntis, BIPE

Estimation des mesures sur le crédit habitat

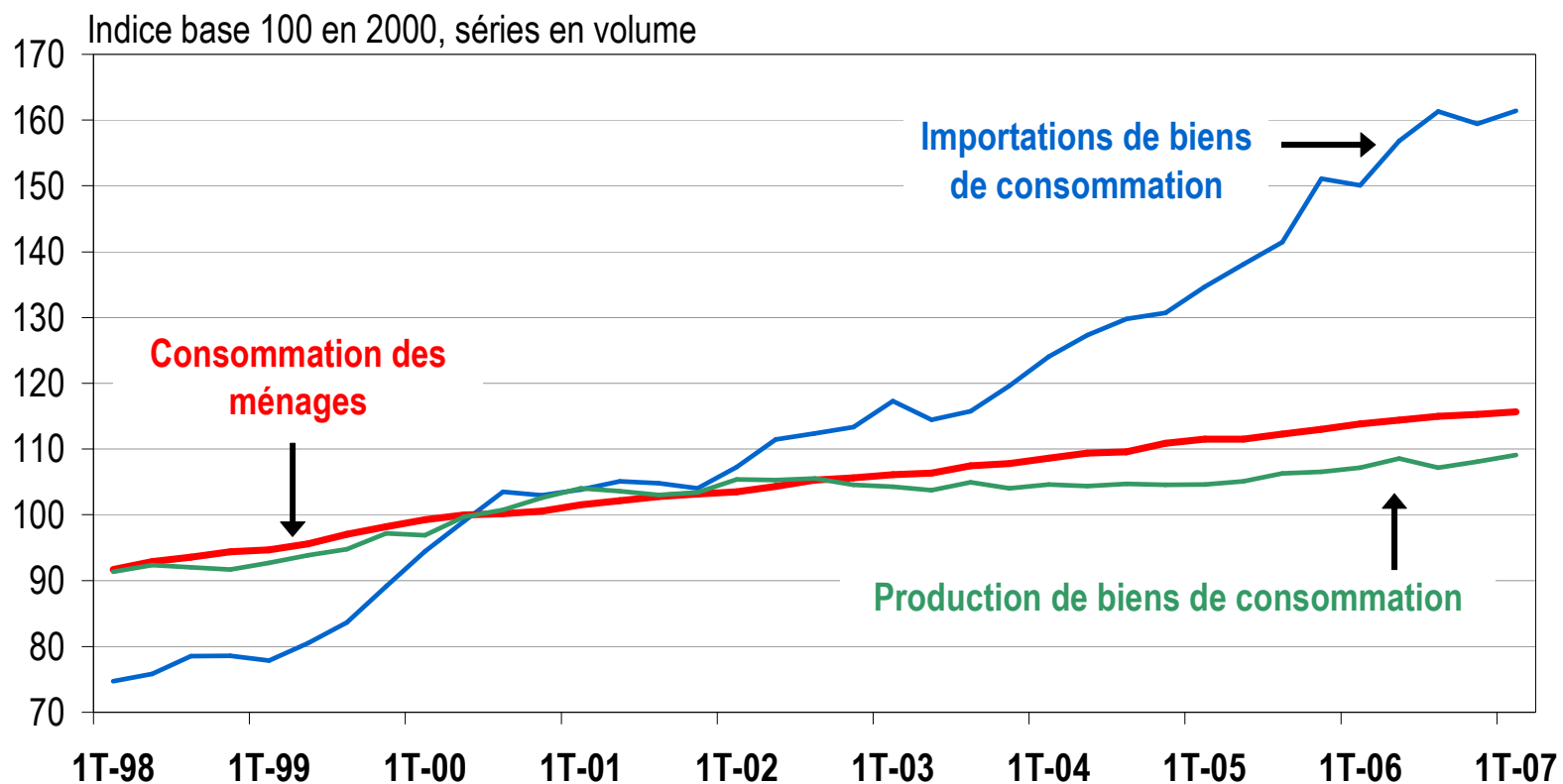
Deux mesures en une:

1. Mesure sur le flux de crédits nouveaux :
 - Stimuler l'activité et l'emploi d'un secteur protégé i.e. la construction;

2. Mesures sur le stock de crédit existant :
 - Stimuler le revenu disponible des ménages. Or, selon le BIPE, l'économie française n'a pas un problème de demande mais de compétitivité.



La consommation nourrit les importations...

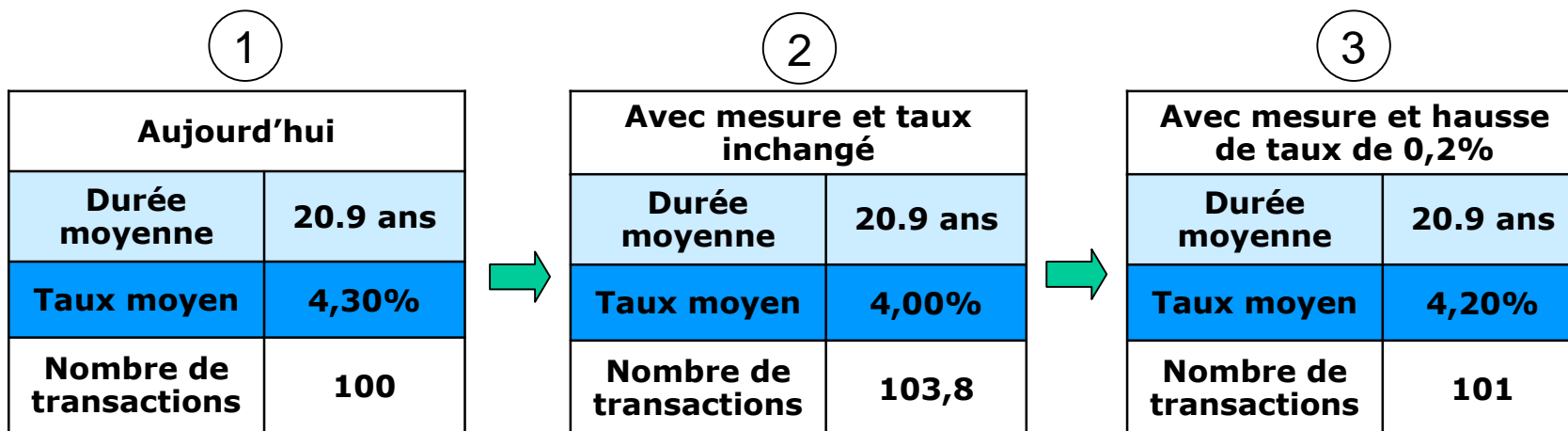


Mesures sur le flux de crédit nouveau : dynamisation des transactions

- Coût du crédit abaissé ;
- Question de la prise en compte de l'économie d'impôt dans le calcul de la solvabilité des ménages au cours du processus de scoring de crédit par les banques ;
- Pourrait convaincre un certain nombre de particuliers, qui s'auto-disciplinaient, de se lancer.

Impact de la mesure sur le nombre de transactions

Source : Empruntis, BIPE



1. Conditions actuelles : taux d'intérêt à 4,30% (taux moyen actuel), durée de prêt à 20,9 ans (durée moyenne)
2. Pour un taux d'intérêt initial à 4,30%, l'avantage fiscal revient à une baisse de taux de 0,3 points soit un taux d'intérêt de 4,0%
3. Pour un taux d'intérêt initial à 4,50%, l'avantage fiscal revient à une baisse de taux de 0,3 points soit un taux d'intérêt de 4,20%

Impact sur les prix de l'immobilier résidentiel ancien

- Demande dynamisée (mais dans un contexte de ralentissement)
- Offreurs utilisant cet argument pour moins baisser leurs prix

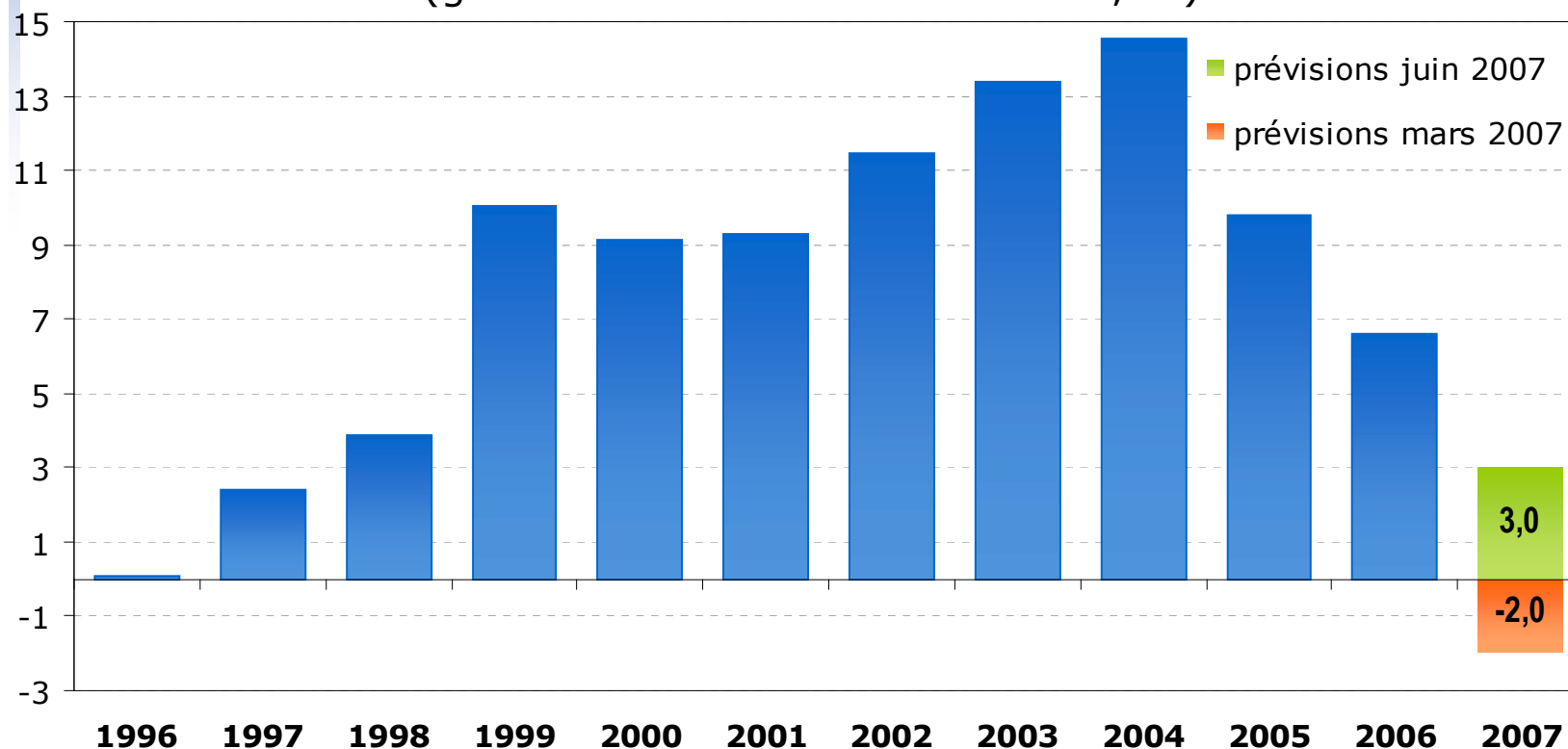


Frein à la baisse des prix



Une hausse des prix toujours présente mais qui s'atténue fortement.

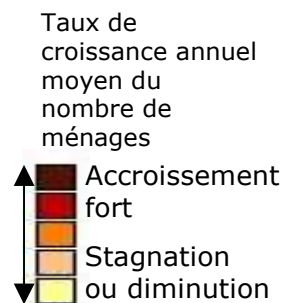
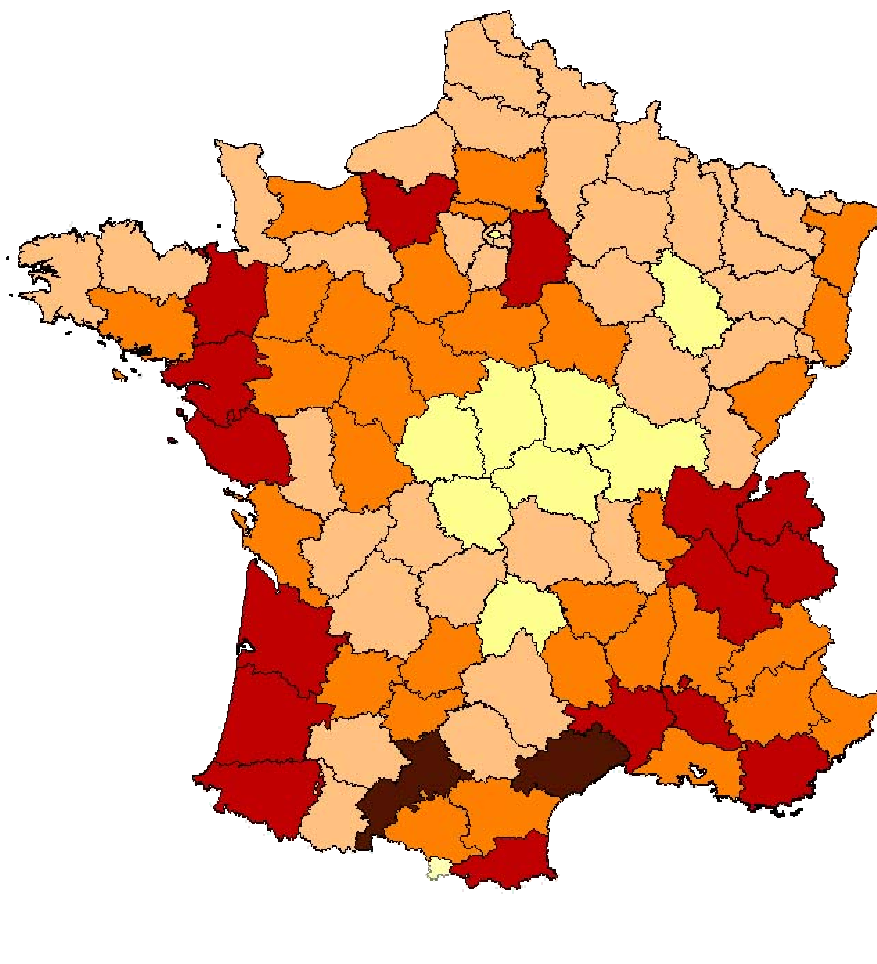
Évolution des prix de l'immobilier résidentiel ancien en France
(glissement annuel en fin d'année, %)



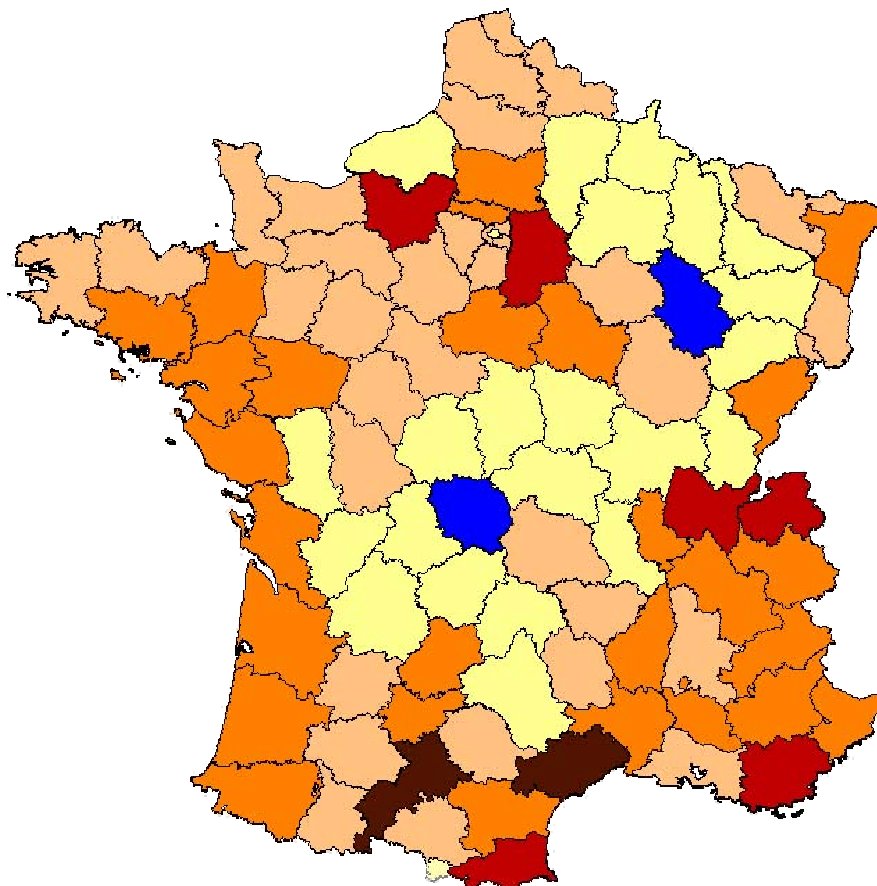
BIPE - Juin 2007

Source : FNAIM - Prévisions BIPE - Empruntis

Les 2/3 de l'accroissement des ménages se concentre sur 1/3 des départements d'ici 2010



Accentuation en 2015



Taux de croissance annuel moyen du nombre de ménages





Conférence de presse



Cyril BLESSON
Directeur Services financiers
Macroéconomie

Tél : 01 70 37 22 62
E-mail : cyril.blesson@bipe.fr



Geoffroy BRAGADIR
Président du Directoire

Tél : 01 55 80 58 66
E-mail : geoffroy.bragadir@empruntis.com

Mardi 26 juin 2007

Crédit immobilier : photographie régionale

