







## Immobilier : ne baissez pas la garde !



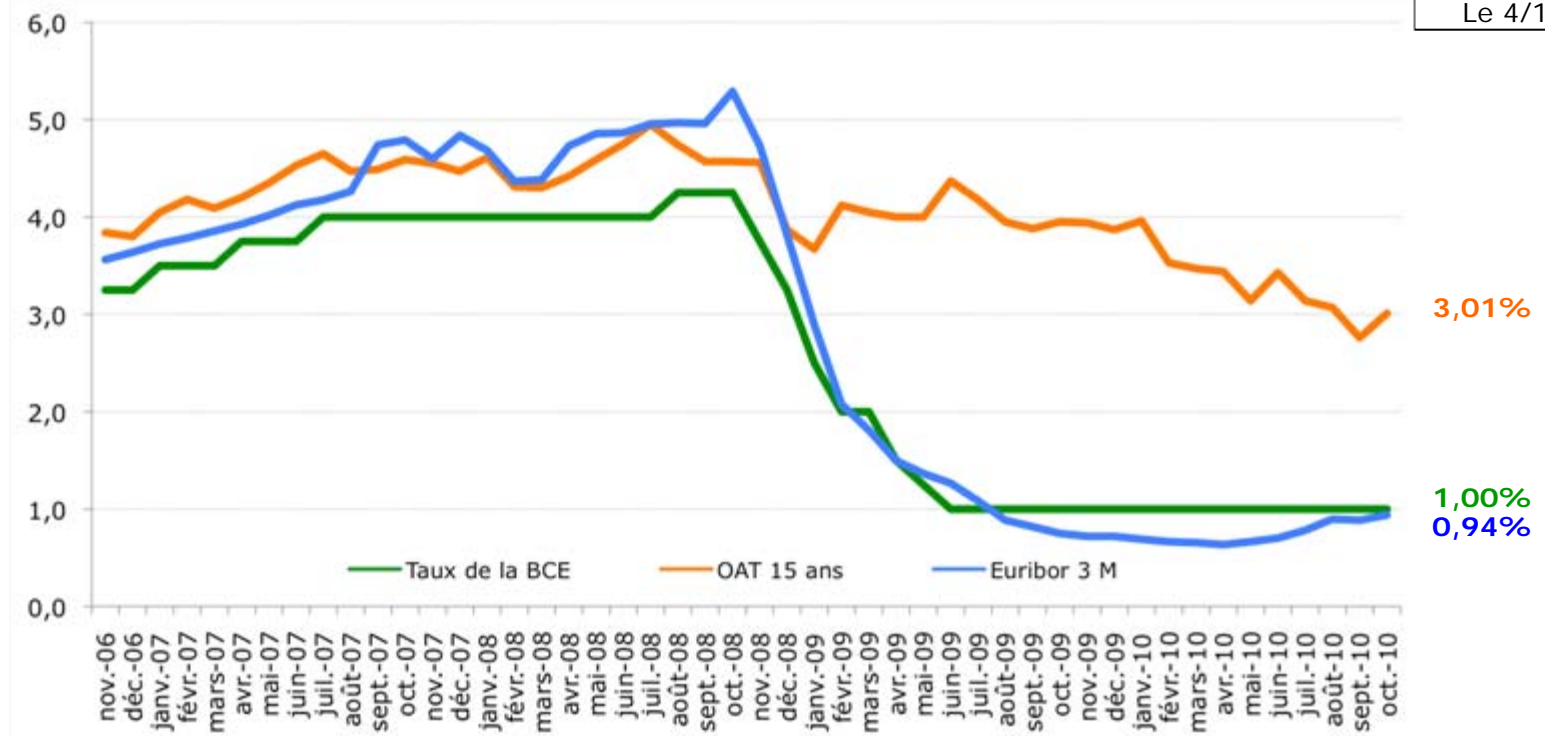
-  **Etat du marché**
-  Une « fausse reprise » ?
-  Pouvoir d'achat immobilier
-  Nouvelles mesures pour l'accession à la propriété



# Les taux du marché.

Evolution des taux longs et court terme

France : taux d'intérêt en %



Dernier point  
Le 4/10

3,01%

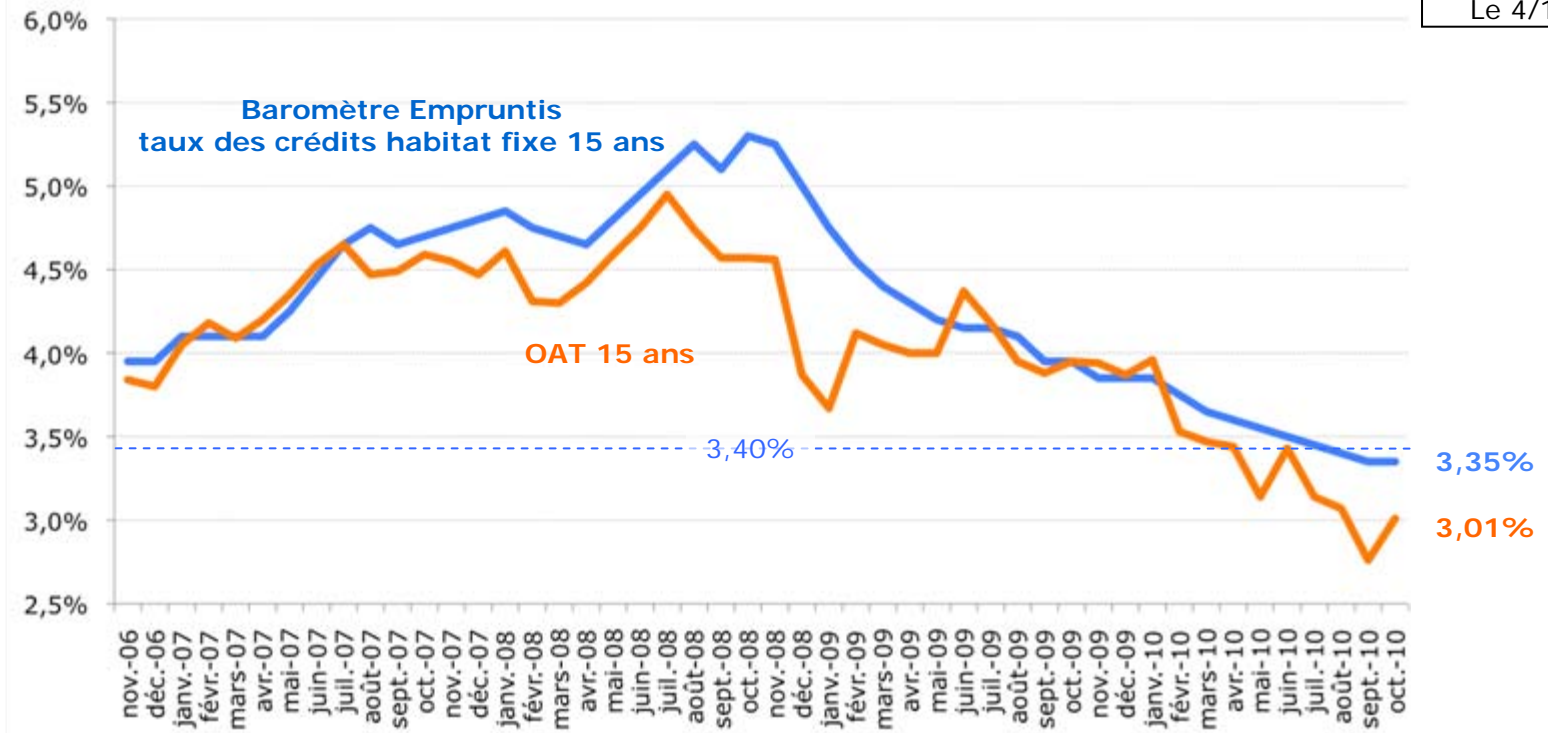
1,00%  
0,94%

**Les taux longs ont continué à décroître pendant l'été, et l'écart entre longs et courts est toujours favorable à l'activité de prêt .**

# Les taux fixes : la fin de la baisse cette fois ?

Evolution des taux fixes **15 ans** et **OAT**

France : taux d'intérêt en %



Dernier point  
Le 4/10

**La poursuite de la baisse des OAT a permis d'enfoncer le dernier plancher historique du 15 ans fixe (3,35% vs 3,40% en oct 05).**

# Les baromètres régionaux

Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	→	3.55%	2.95%	2.60%
10	→	3.55%	3.05%	2.85%
15	↘	3.85%	3.30%	3.15%
20	↘	3.95%	3.45%	3.34%
25	↘	4.50%	3.65%	3.50%
30	→	4.60%	4.10%	3.85%

Ouest

Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↘	3.65%	3.00%	2.60%
10	↘	3.75%	3.15%	2.90%
15	↘	3.85%	3.35%	3.15%
20	↘	4.15%	3.55%	3.35%
25	↘	4.50%	3.70%	3.40%
30	→	4.60%	4.20%	3.75%

Ile-de-France

Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	→	3.55%	3.00%	2.58%
10	→	3.55%	3.05%	2.86%
15	↘	3.85%	3.35%	3.20%
20	↘	4.00%	3.50%	3.40%
25	↘	4.50%	3.70%	3.50%
30	↘	4.60%	4.15%	3.85%

Nord

Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	→	3.55%	3.00%	2.70%
10	↘	3.55%	3.05%	2.85%
15	→	3.85%	3.40%	3.14%
20	→	3.95%	3.60%	3.40%
25	↘	4.50%	3.75%	3.50%
30	→	4.60%	4.10%	3.62%

Est

Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	→	3.55%	2.95%	2.60%
10	→	3.55%	3.05%	2.85%
15	↘	3.85%	3.30%	3.10%
20	→	3.95%	3.50%	3.33%
25	↘	4.50%	3.65%	3.45%
30	↘	4.60%	4.10%	3.85%

Sud-Ouest

Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	→	3.60%	3.10%	2.65%
10	↘	3.60%	3.15%	2.94%
15	→	3.85%	3.45%	3.20%
20	→	3.95%	3.60%	3.40%
25	→	4.50%	3.85%	3.50%
30	↘	4.60%	4.25%	3.85%

Méditerranée

Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	→	3.55%	3.05%	2.60%
10	→	3.55%	3.15%	2.85%
15	→	3.85%	3.40%	3.20%
20	↘	3.95%	3.55%	3.40%
25	↘	4.50%	3.80%	3.50%
30	↘	4.60%	4.20%	3.85%

Rhône-Alpes

# La durée moyenne des prêts se stabilise.

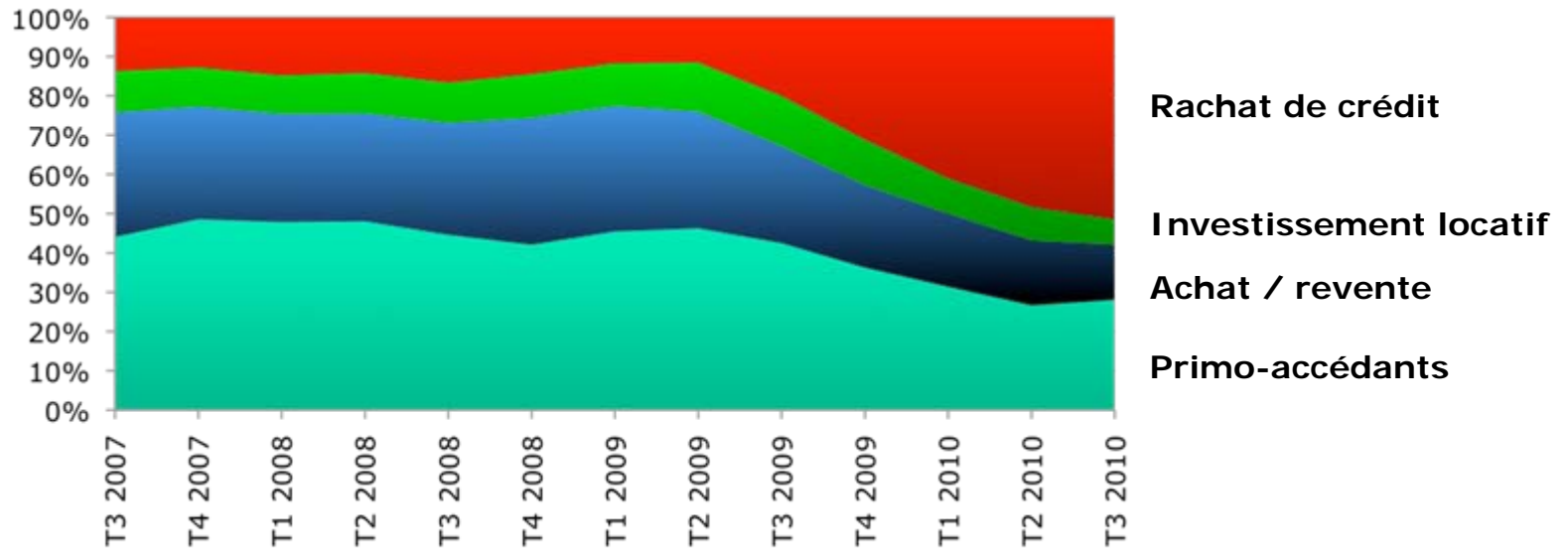
Durée moyenne du prêt en années

Date	2007T1	2008T1	2009T1	2009T2	2009T3	2009T4	2010T1	2010T2	2010T3
Durée	21,3	21,6	20,1	20,1	20,0	20,2	19,8	19,4	19,6





**Après une décrue de la durée moyenne des prêts imputable au resserrement du marché et au retrait des produits « longs », la durée se stabilise entre 19 et 20 ans avec le retour des primo-accédants.**

## Les taux bas dopent le rachat de crédit.

Proportion des types de projets



**La poursuite de la baisse des taux dope l'activité des banques.**

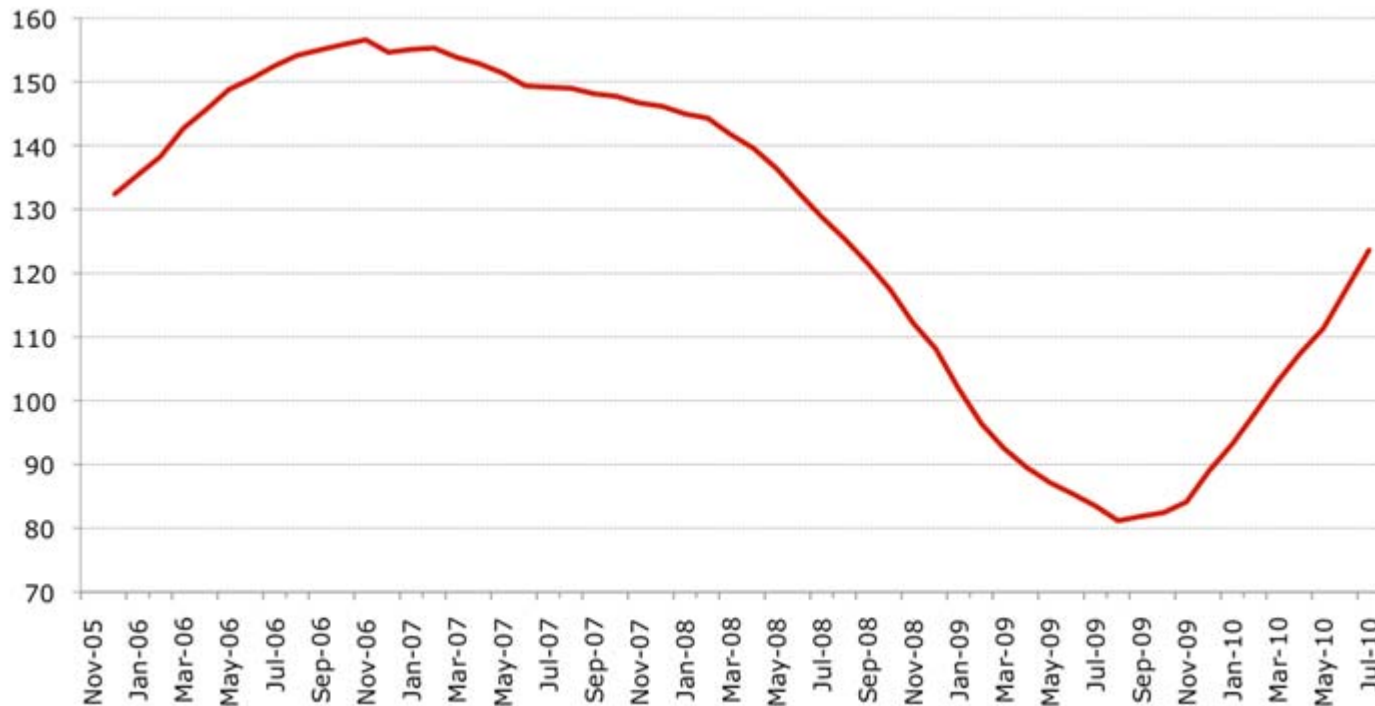
-  Etat du marché
-  **Une « fausse reprise » ?**
-  Pouvoir d'achat immobilier
-  Nouvelles mesures pour l'accessions à la propriété





# La production bancaire.

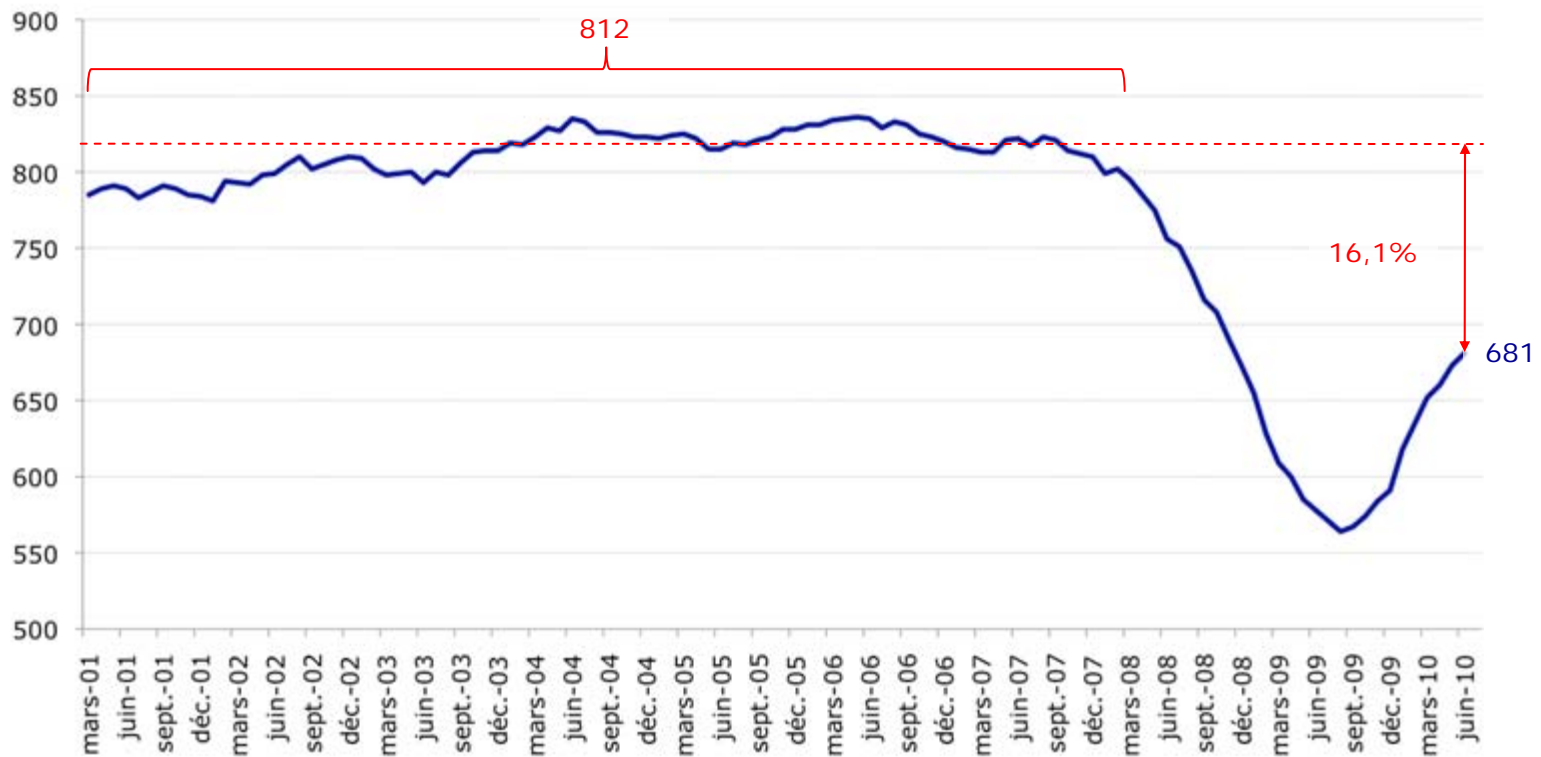
Cumul sur 12 mois de la production de crédit à l'habitat (mises en force), en milliards d'euros



**La production bancaire rebondit (disparition dans les chiffres de la période noire de fin 2008 début 2009) soutenue par les rachats de crédit.**

# Transactions

Evolution du nombre de transactions résidentielles dans l'ancien cumulées sur 12 mois ('000)



**Un marché qui reprend un peu de couleur mais reste 16% en dessous de son niveau d'activité moyen des dernières années.**

# Qu'en disent les acteurs et observateurs du marché ?

« La reprise en cours, loin d'être homogène sur le territoire et selon les segments, dopée par le niveaux exceptionnellement bas des taux longs, devrait à terme buter sur le déficit de primo accédants solvables lui-même lié aux difficultés durables du marché du travail et au niveau élevé des prix dans l'ancien. »

**Cyril Blesson, économiste Seeds**

« Le marché a retrouvé sa structure d'origine qui en fait un marché plutôt sain et dynamique. »

**Laurent Vimont, président de Century21**

« Je crois à la poursuite de la hausse des prix, pas à une explosion car la solvabilité des acquéreurs sera vite érodée au rythme actuel. »

**Christian Lefebvre, président de la chambre des notaires de Paris**

« L'immobilier va sortir relativement rapidement de la crise car tous les indicateurs sont au vert. »

**Guy Hoquet, président Guy Hoquet**

« Ce qui différencie un marché sain d'un marché qui ne l'est pas, c'est la capacité des acheteurs à supporter le taux d'effort. »

**Guy Nafilyan, PDG Kaufman & Broad**

« Une franche reprise est donc peu probable en 2010-2011. Le nombre de transactions restera en hausse modérée du fait des différents freins évoqués ci-dessus. Le marché des « secondo-accédants » va redémarrer, mais de façon lente et graduelle. L'offre va rester à des niveaux assez faibles : hésitation d'une partie des vendeurs à revenir sur le marché et, dans le neuf, effet de la contraction des mises en chantier en 2009... »





**Olivier Eulere, économiste Crédit Agricole SA**

« A l'avenir, le marché devrait donc poursuivre l'expansion qui, finalement, n'aura été que mise entre parenthèses par la crise. La diffusion de la propriété immobilière, les modifications sociologiques de la cellule familiale, les besoins de mobilité professionnelle... constituent autant de facteurs qui contribueront à l'avenir au développement du nombre de transactions sur logements anciens, au-delà du record constaté en 2007 !t. »

**Michel Mouillart, maître de conférence Paris X**

« Les motivations des acheteurs français ne sont pas spéculatives mais structurelles (désir de devenir propriétaire, préférence pour le placement « pierre », préparation de la retraite, démographie) et la demande reste potentiellement supérieure à l'offre, avec un parc de logements insuffisant... »

**Jean-Paul Bethèze, Chef économiste de Crédit Agricole**

-  Etat du marché
-  Une « fausse reprise » ?
-  **Pouvoir d'achat immobilier**
-  Nouvelles mesures pour l'accession à la propriété



## Evolution du coût du crédit : exemple.

Emprunt de 150 000 € sur 20 ans

	Taux moyen	Mensualité	Coût du crédit
Octobre 2005	3,50%	870 €	58 785 €
Octobre 2008	5,40%	1 023 €	95 520 €
Octobre 2009	4,05%	913 €	69 120 €
Janvier 2010	3,95%	905 €	67 200 €
Juin 2010	3,65%	882 €	61 680 €
Octobre 2010	3,55%	874 €	59 760 €

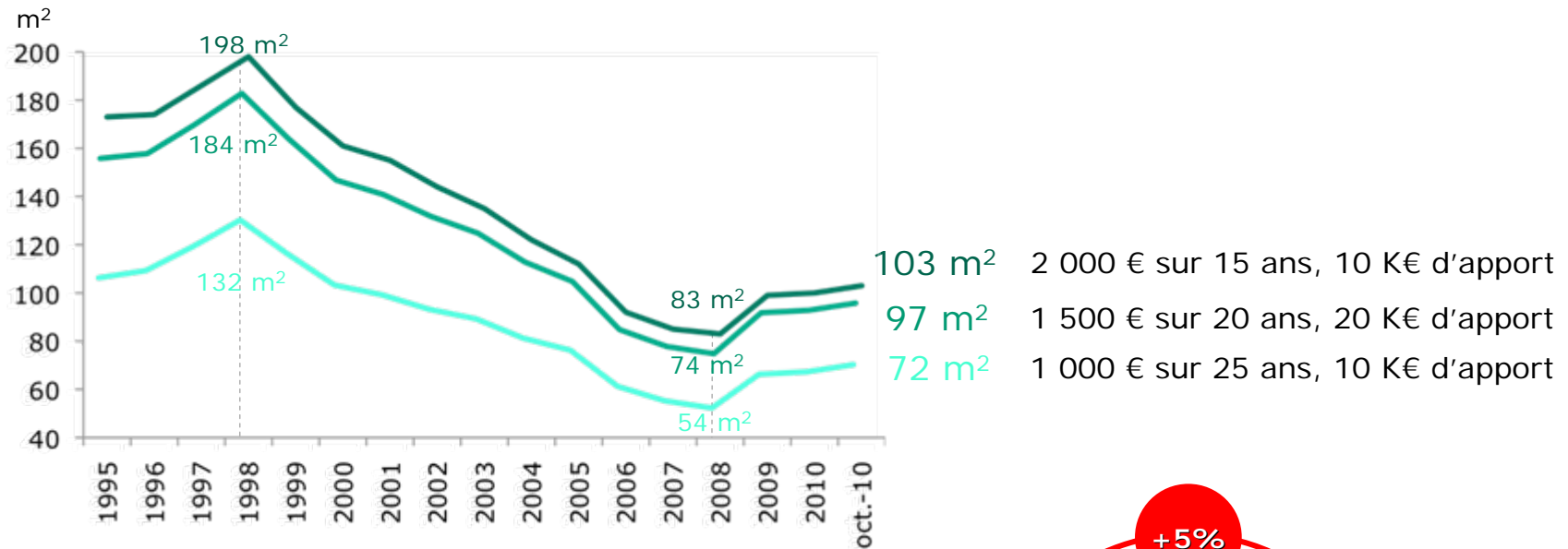


**En un an, le coût total du crédit a perdu près plus de 13% soit près 10 000 €.**

**La baisse des taux paie les frais de notaires !**

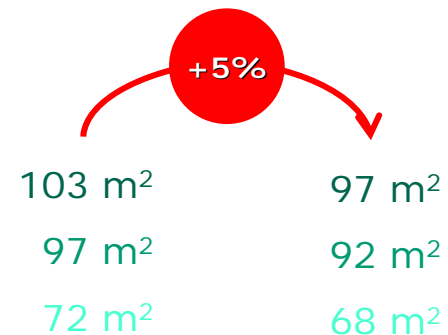
# Evolution du pouvoir d'achat immobilier<sup>(1)</sup>.

Surface achetable pour une mensualité et un apport donné.



**Le pouvoir d'achat s'est encore légèrement amélioré.**

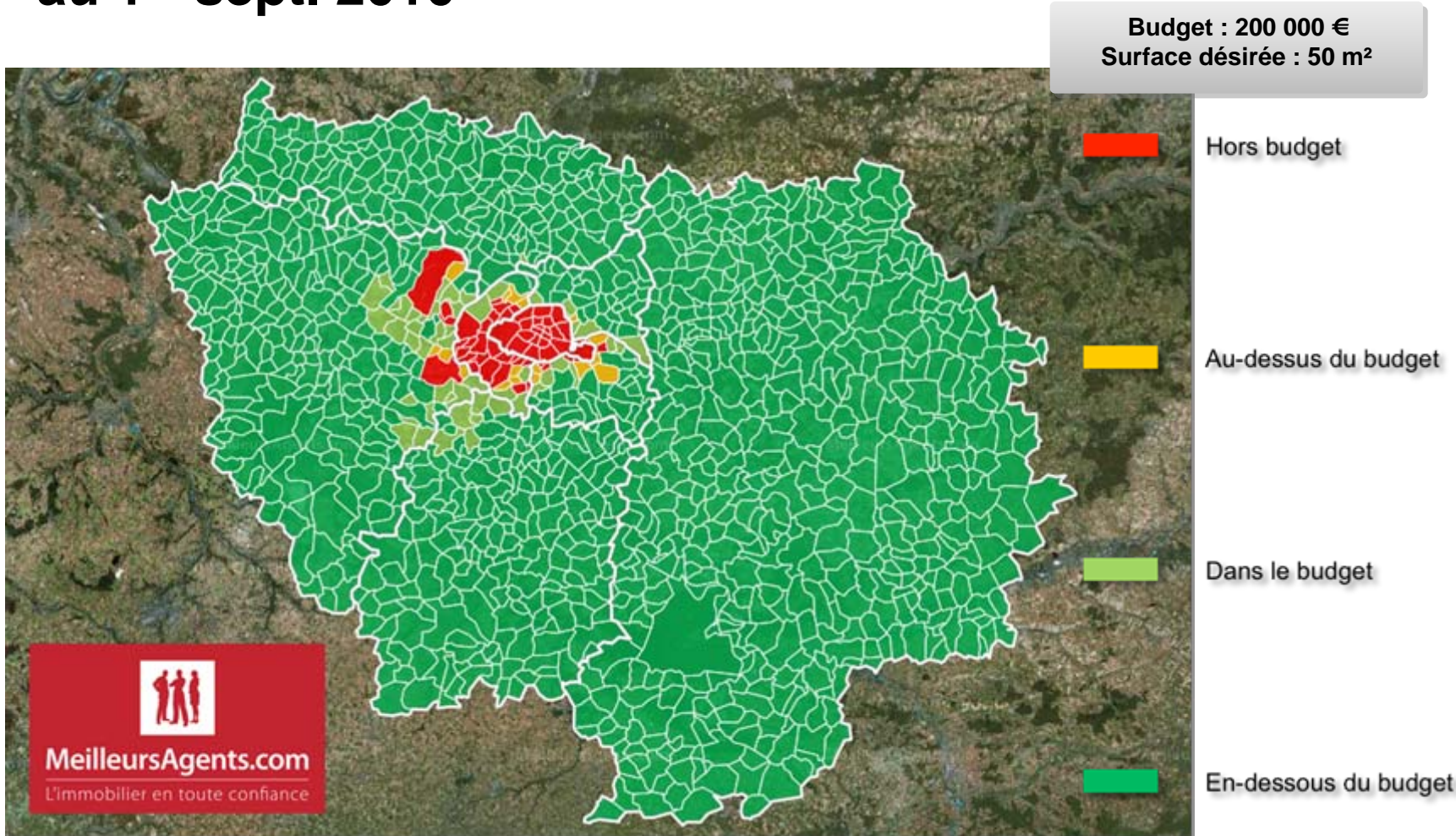
**Si l'on considère que les prix ont augmenté de 5%, la situation s'est franchement dégradée !**



(1) : évolution de la capacité d'achat à mensualité constante.

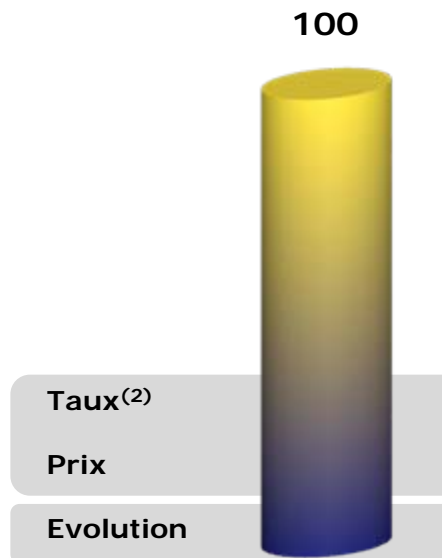


# Carte du pouvoir d'achat en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> sept. 2010



# Scenario d'évolution pour les emprunteurs.





Evolution du nombre de dossiers finançables en base 100<sup>(1)</sup>



**Attention : la solvabilité des ménages se dégrade très vite si les taux augmentent.**

(1) : Base 100 = tous les dossiers finançables entre avril et août 2010



-  Etat du marché
-  Une « fausse reprise » ?
-  Pouvoir d'achat immobilier
-  **Nouvelles mesures pour l'accession à la propriété**



## Ce qui va changer

### AVANT

- 7,3 mds € d'aides  
(PTZ, PEL, Pass-foncier, crédit d'impôt sur les intérêts, APL)
- Régionalisation
- Conditions de ressources (PTZ)

### APRES

- 5,7 mds € d'aides  
(PTZ+, PEL, Pass-foncier, APL)
- Régionalisation plus forte (une zone de plus, plus ciblée)
- Pour tout le monde
- Aide à la « durabilité »

- 1,6 milliards d'euros d'aides en moins
- Une volonté louable de s'attacher aux zones « tendues » au risque de pousser à la hausse des prix
- Une aide qui sera prise en compte dans les calculs de solvabilité fait par les banques
- L'introduction d'une incitation fiscale pour le logement « durable »

**Des changements plutôt intelligents, mais qui n'apportent pas de solution durable au sujet de départ.**

# Exemples

## EXEMPLE 1

Un couple avec 1 enfant achète dans l'ancien (non performant énergétique) en zone C. Revenus du couple : 2 700€ nets/mois.

120 000 € empruntés à 3,60% sur 20 ans dont droit au PTZ : 14 240 € remboursable sur 96 mois

AVANT

**CDC**  
**45 957 €**

-4 398 € de crédit d'impôt

APRES

**CDC**  
**46 437 €**

Droit au PTZ + : 12 000 € remboursable sur 96 mois

**Delta avant/après**  
**-4 878 €**

## EXEMPLE 2

Un couple avec 2 enfants achète dans le neuf (BBC) en zone B2. Revenus du couple : 3 500€ nets/mois.

200 000 € empruntés à 3,80% sur 25 ans dont droit au PTZ : 32 250 € remboursable sur 108 mois

AVANT

**CDC**  
**102 737 €**

-15 731 € de crédit d'impôt

APRES

**CDC**  
**98 397 €**

Droit au PTZ + : 51 600 € remboursable sur 96 mois

**Delta avant/après**  
**-11 391 €**

# Exemples

## EXEMPLE 3

Un couple avec 2 enfants achète dans l'ancien (norme énergétique A) en zone A.  
Revenus du couple : 5 000€ nets/mois

300 000 € empruntés à 3,80% sur 25 ans dont droit au PTZ : 24 750 € remboursable sur 72 mois

AVANT

**CDC**  
**161 271 €**

-10 200 € de crédit d'impôt

APRES

**CDC**  
**139 762 €**

Droit au PTZ + : 49 600 € remboursable sur 192 mois

**Delta avant/après**  
**+11 309 €**

## EXEMPLE 5

Un célibataire sans enfant achète dans l'ancien (norme énergétique A) en zone A.  
Revenus du célibataire : 3 000€ nets/mois.

185 000 € empruntés à 3,80% sur 25 ans. Ne peut pas prétendre au PTZ.

AVANT

**CDC**  
**101 854 €**

-4 500 € de crédit d'impôt

APRES

**CDC**  
**96 781 €**

Droit au PTZ + : 24 800 € remboursable sur 96 mois

**Delta avant/après**  
**+573 €**

# Un site pour s'y retrouver.

Prêt à Taux Zéro Plus : le PTZ+, simulation, montants et plafonds

http://www.pretatauxzeroplus.com/

Tout comprendre du **Prêt à Taux Zéro plus.com** avec **EMPRUNTIS.com**  
**www.pretatauxzeroplus.com**

Barème du PTZ+ Conditions du PTZ+ Plafond du PTZ+ Zones du PTZ+ Calcul du PTZ+

Prêt à taux zéro plus

## PRÊT À TAUX ZÉRO PLUS

Instauré en 1995, le **Prêt à taux zéro (PTZ)** a depuis fait l'objet de plusieurs adaptations : élargissement en 2005 vers l'ancien, doublement du montant accordé en 2009... La dernière évolution, annoncée en septembre 2010, prévoit le remplacement du dispositif actuel par le "**PTZ plus**" à compter de janvier 2011.

Ce nouvel outil constitue en fait la somme de trois dispositifs existants : le prêt à taux classique donc, mais aussi le **Pass-Foncier** et le **Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt**. Ce regroupement permet au gouvernement de proposer un nouvel outil "*simplifié*" et "*lisible*" tout en rehaussant les montants actuels du PTZ. À noter que les ménages qui ont acheté un bien immobilier avant le 31 décembre 2010 pourront toujours bénéficier du crédit d'impôt.

Concrètement, le principe du nouveau PTZ reste le même que son prédécesseur : l'octroi par les banques d'un prêt gratuit destiné à financer en partie un achat immobilier. La différence réside dans le fait que les nouvelles dispositions prendront mieux en compte "*les spécificités de chaque territoire et les besoins réels des foyers*", selon le ministère de l'écologie, de l'énergie, du Développement durable et de la Mer.

### LES RAISONS DE CETTE RÉFORME SONT MULTIPLES :

- La fin au 31 décembre 2010 du doublement du PTZ et du Pass-Foncier. L'expiration de ces mesures d'aide constitue une "*fenêtre d'opportunité pour lancer une réforme globale et cohérente de l'ensemble des dispositifs d'accession à la propriété*"
- Un taux de propriétaires qui augmente peu rapidement (57% de propriétaires en 2007, 58% deux ans plus tard)
- La crise financière qui nécessite une adaptation et une simplification des dispositifs d'aide ;
- Une répartition géographique inégale de l'accession à la propriété ;
- La part grandissante que représente le logement dans le budget des ménages.

**LE PTZ C'EST QUOI ?**

Le Prêt à Taux Zéro plus est un prêt réglementé financé par l'Etat dont le but est d'aider les primo-accédants à acquérir un bien immobilier. Comme son nom l'indique c'est un prêt avec un taux d'intérêt à 0% et sans frais de dossier.

[Lire la suite...](#)

COMPARAISON DE CRÉDIT IMMOBILIER CALCUL DU PRÊT À TAUX ZÉRO PLUS

  
**EMPRUNTIS**  
votre courtier bancassurance

**Geoffroy BRAGADIR**  
Fondateur

  
**EMPRUNTIS**  
votre courtier bancassurance

**Mael BERNIER**  
Directrice de la Communication

**Contacts presse:**

Maël Bernier  
01.77.93.36.57 / 06.32.86.92.98  
mael.bernier@empruntis.com

Douha Chérif (*Agence Wellcom*)  
01.46.34.60.60  
dch@wellcom.fr