






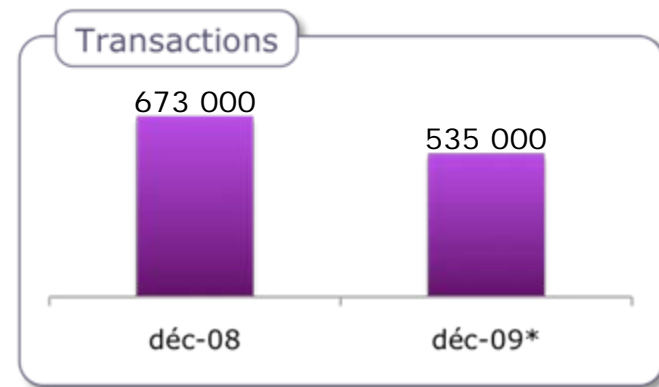
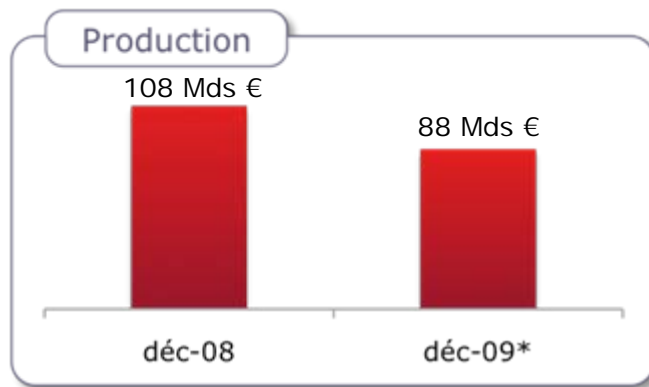
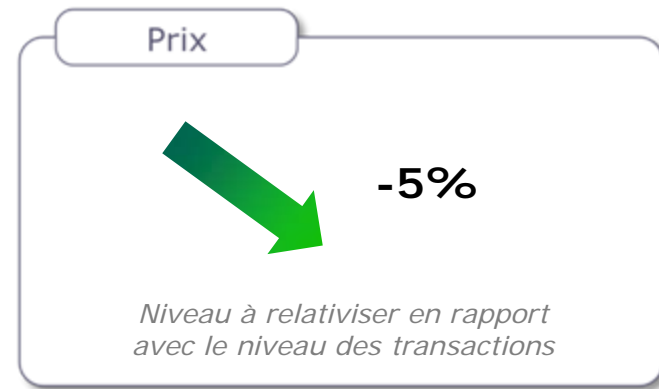
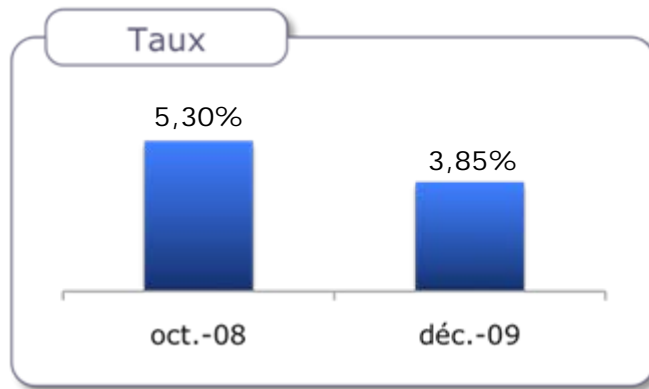
2010 : une année pour rien ?



-  **Retour sur 2009**
-  Aujourd'hui, les taux
-  L'état du marché
-  Les prix de 2010







2009 : une année d'atterrissage après la crise.



2009 a vu le marché se stabiliser après le coup de tonnerre de fin 2008, avec une activité réduite et des taux bas.

* : Estimations à fin 2009 à partir des chiffres disponibles

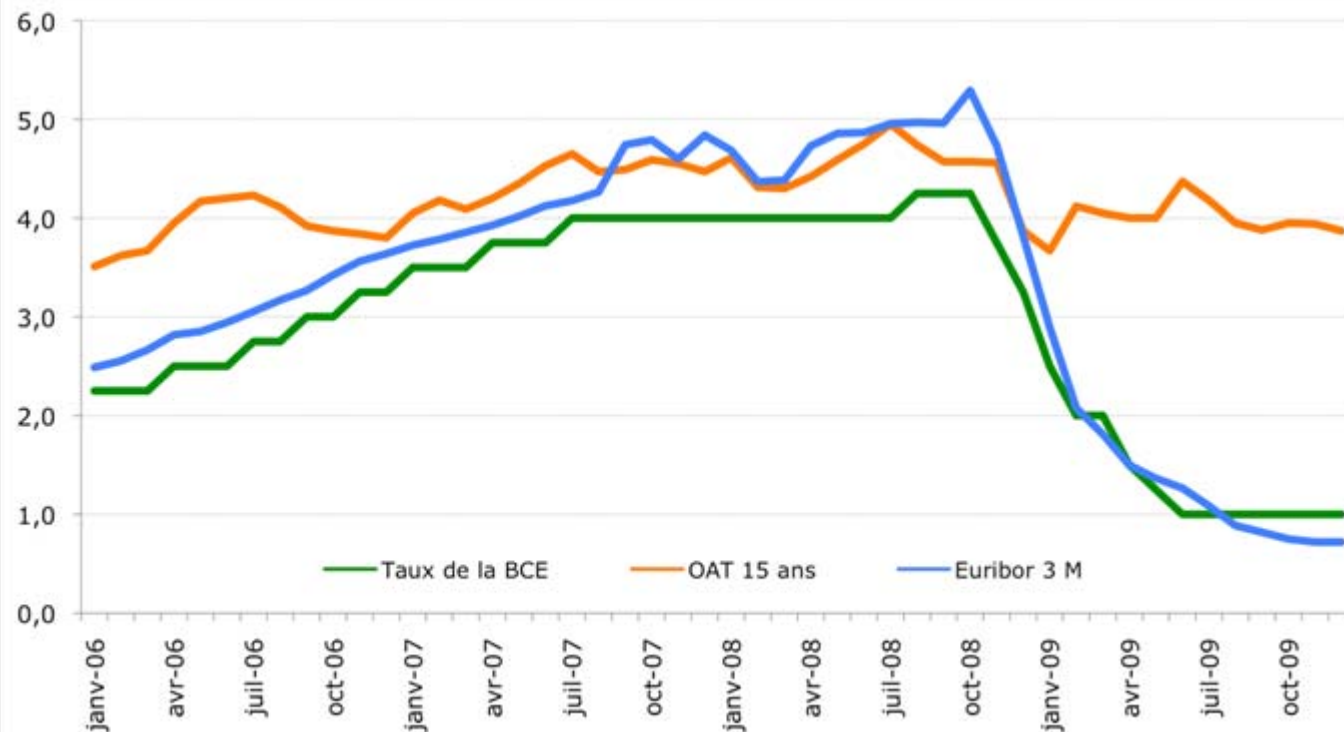
-  Retour sur 2009
-  **Aujourd'hui, les taux.**
-  L'état du marché
-  les prix de 2010



Marchés financiers.

Evolution des taux longs et court terme

France : taux d'intérêt en %



Dernier point
Le 21/01

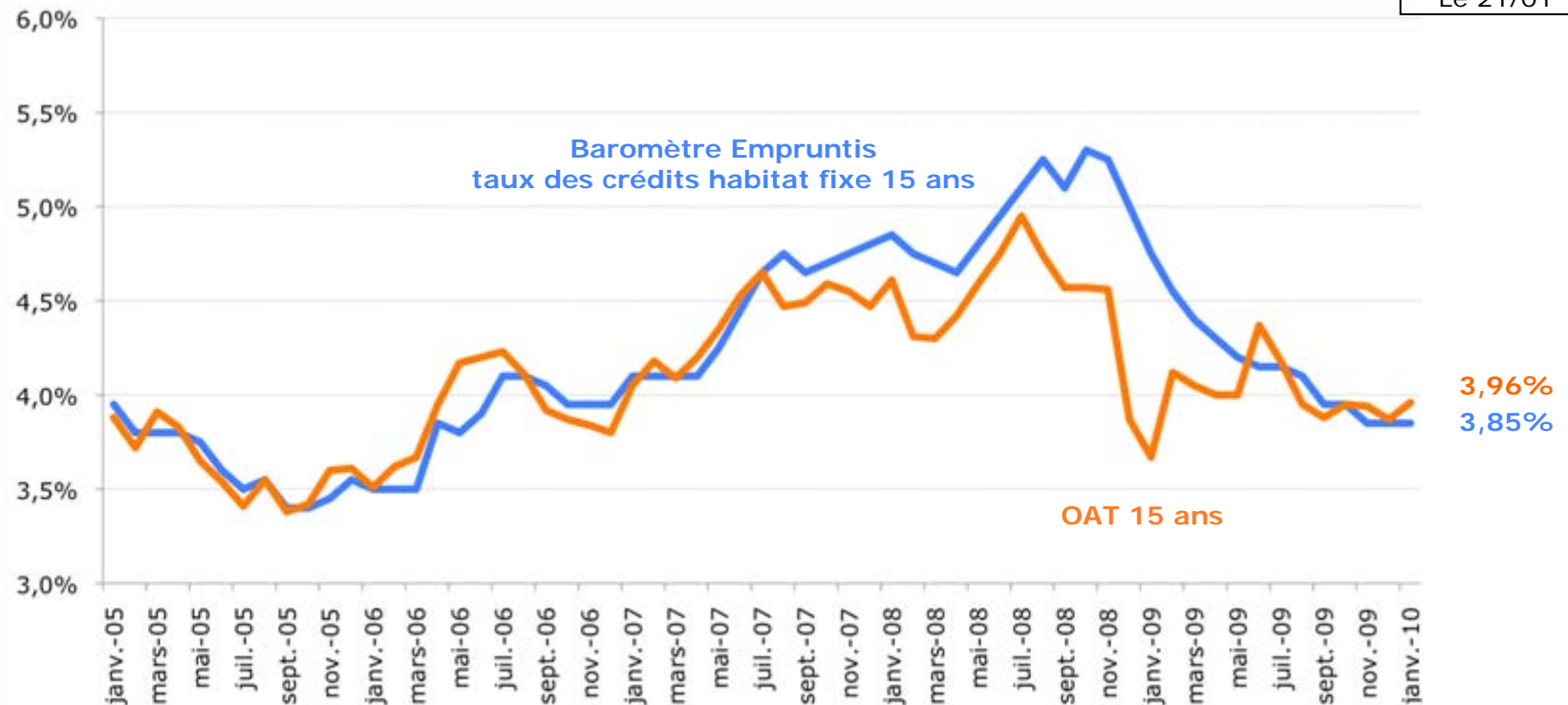
**L'écart entre les taux courts et taux longs se maintient et continue d'inciter les banques à prêter.
Les taux longs sont très stables.**

Les taux fixes stables, comme les taux longs.

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

France : taux d'intérêt en %

Dernier point
Le 21/01



Nous anticipons un maintien de cette stabilité pendant le premier trimestre 2010.

Enquête auprès des partenaires d'Empruntis.com : 5 questions.

- Comment ont évolué vos critères d'octroi depuis le début de la rentrée (sept 2009) ?
 - ▶ Une réponse unanime : ils n'ont jamais évolué « officiellement » même au pire de la crise.
 - ▶ La réalité : les relais se « réouvrent », la quotité revient plus proche des 70% voire 80%.
- Avez-vous l'intention d'assouplir ces critères d'octroi ?
 - ▶ Les contrôles très accrus ou l'application très stricte des règles prudentielles ont tendance à s'assouplir et ont besoin de faire une année 2010 meilleure que 2009.
- Quelle est votre position sur les durées longues ?
 - ▶ Retour du 25 ans de manière massive mais toujours réservé aux primo-accédants aux revenus évolutifs.
 - ▶ Segment abandonné par les banques classiques au profit des spécialisées.
- Comment anticipez-vous l'évolution des taux de référence d'ici au mois de juin ?
 - ▶ Très peu de réponses : la majorité anticipe une stabilité.
- Si les taux continuent de baisser, pensez-vous suivre le mouvement ou en profiter pour augmenter vos marges ?
 - ▶ Contrairement à ce que nous entendons d'habitude, le maître mot est le maintien des marges.

Enquête d'Empruntis.com auprès de ses partenaires. Extraits.

Les banques sont dans une situation délicate : elles n'attendent pas beaucoup de changements, ne vont pas non plus en provoquer d'importants sur les offres, mais veulent faire une très bonne année dans un marché en stagnation.

Evolution du coût du crédit : exemple.

Emprunt de 150 000 € sur 20 ans

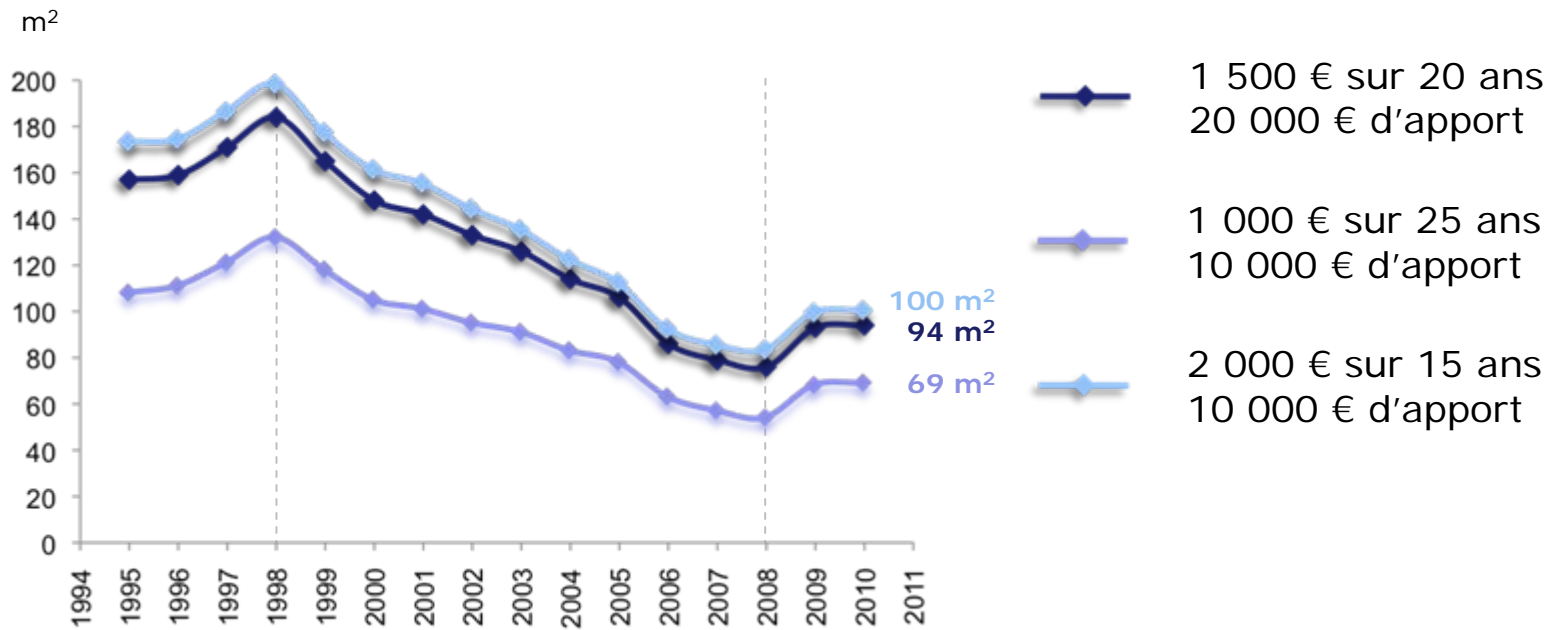
	Taux moyen	Mensualité	Coût du crédit
Octobre 2005	3,50%	870 €	58 785 €
Juin 2006	4,05%	914 €	69 102 €
Juin 2007	4,50%	949 €	77 754 €
Juin 2008	5,00%	990 €	87 584 €
Octobre 2008	5,40%	1 023 €	95 610 €
Juin 2009	4,30%	933 €	73 920 €
Septembre 2009	4,10%	917 €	70 080 €
Janvier 2010	3,95%	905 €	67 200 €



La stabilisation entre la rentrée et la fin de l'année a permis de gagner encore 12€ sur la mensualité et près de 3 000 € de coût total du crédit.

Evolution du pouvoir d'achat immobilier⁽¹⁾.

Surface achetable pour une mensualité et un apport donné.



184 m²

132 m²

198 m²

76 m²

54 m²

83 m²



En 10 ans le pouvoir d'achat immobilier a reculé de près de 60% mais a regagné depuis 2008 entre 20 et 28%.

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





La durée moyenne des prêts est en baisse.

Durée moyenne du prêt en années

Date	2006T1	2007T1	2008T1	2009T1	2009T2	2009T3	2009T4
Durée	19,5	21,3	21,6	20,1	20,1	20,0	20,2

La moyenne est maintenant stable à 20 ans.

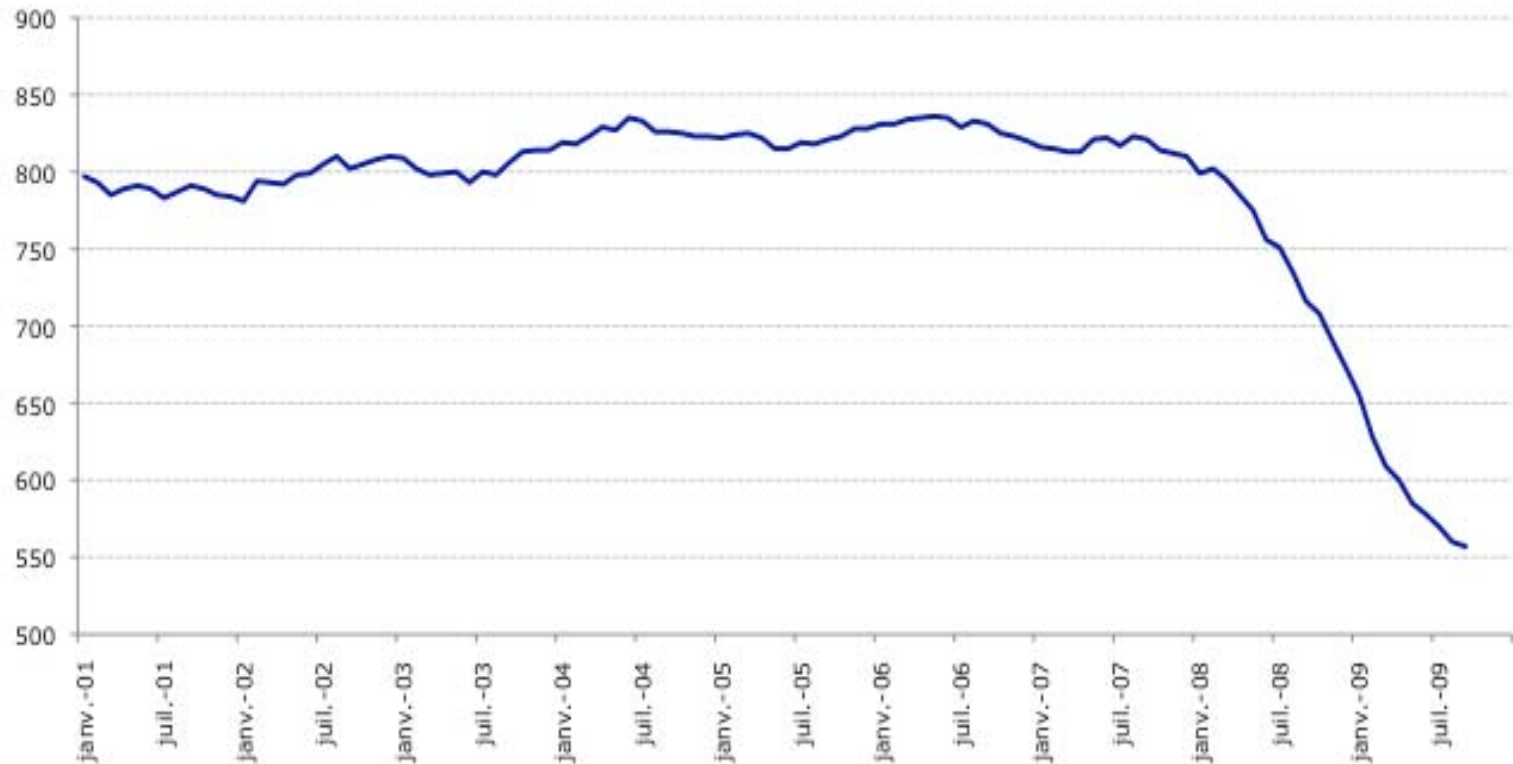
La très légère augmentation constatée en fin d'année 2009 peut être attribuée à la réintroduction des durées longues observée au cours de l'année.

-  Retour sur 2009
-  Aujourd'hui, les taux
-  **L'état du marché**
-  Les prix de 2010



Une année avec peu de transactions comparativement aux années passées.

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



Les derniers chiffres montreront probablement que le nombre de transactions 2009 est tombé en dessous des 550 000.

La production bancaire.

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

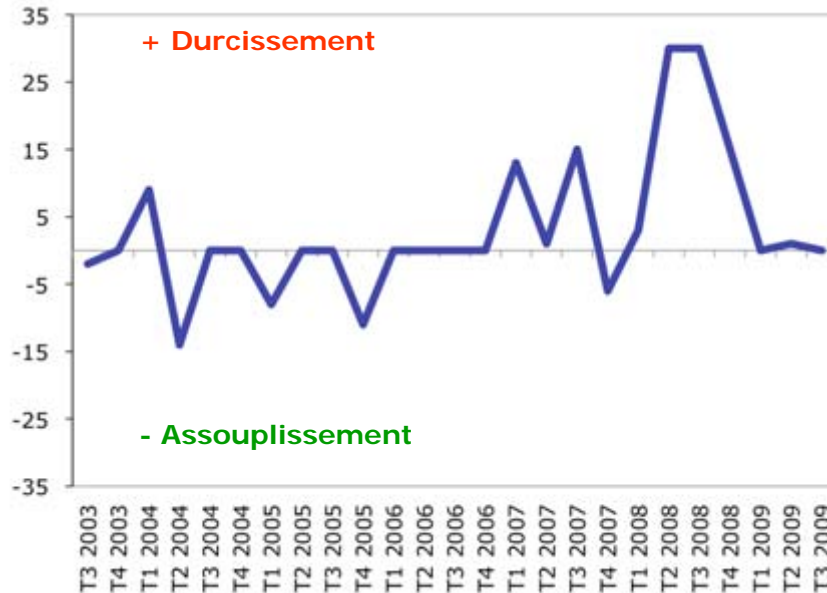


Comme annoncé, l'année devrait se terminer à un peu moins de 90 Mds €.

La demande de crédit a rebondi sans générer encore un surcroît de production visible.

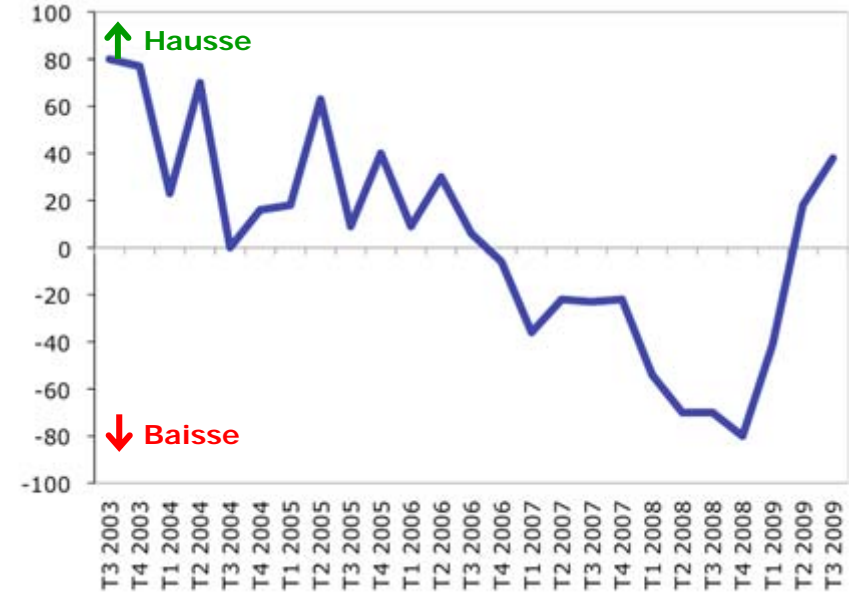
Opinion sur les critères d'octroi de crédit habitat des institutions financières

Solde pondéré des réponses en %





Opinion sur l'évolution de la demande de crédit habitat

Solde pondéré des réponses en %



Le troisième trimestre de l'année 2009 a été perçu par les banquiers comme celui d'une confirmation de la reprise de la demande de crédit.

-  Retour sur 2009
-  Aujourd'hui, les taux
-  L'état du marché
-  **Les prix de 2010**

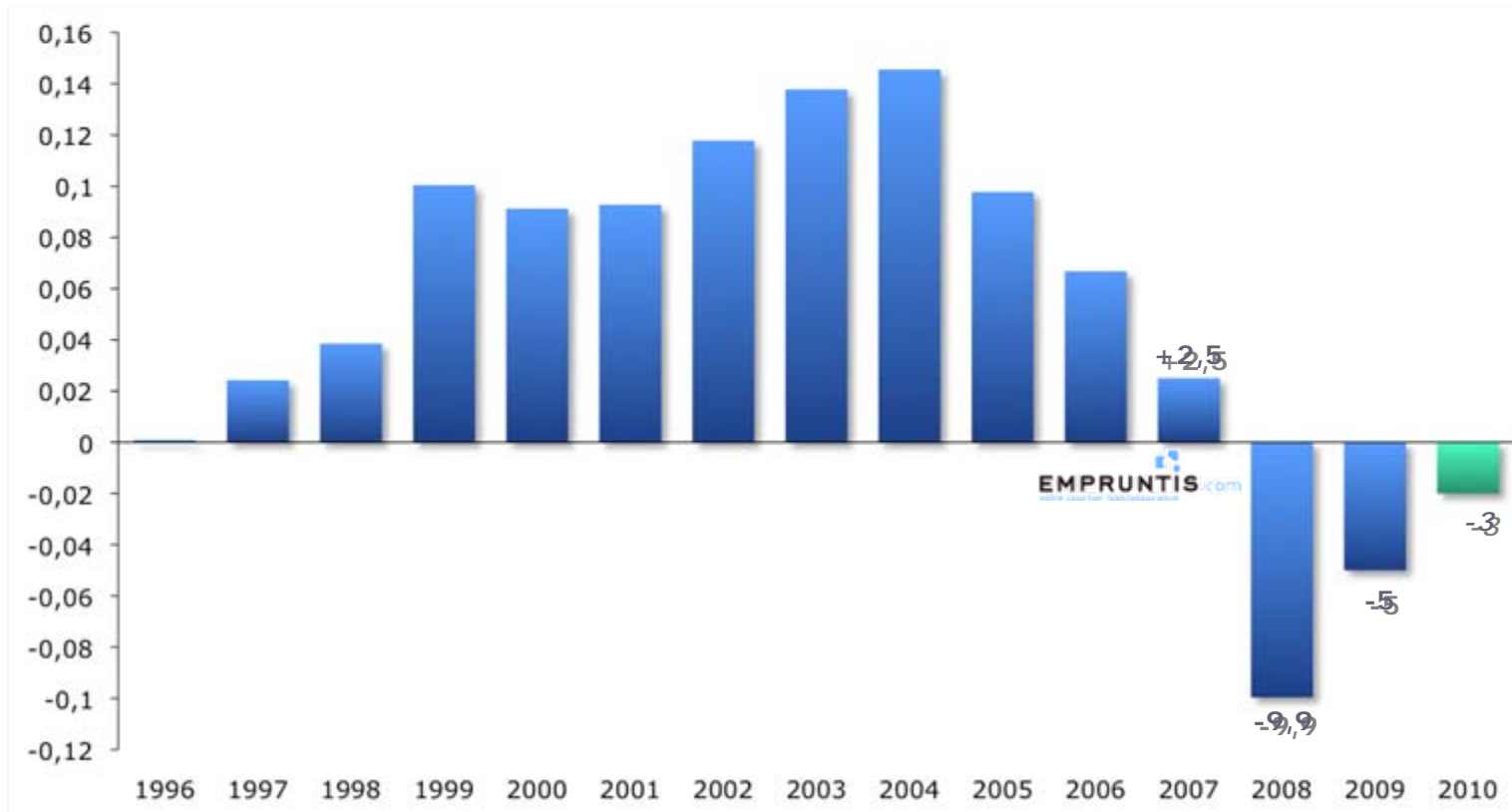


Marchés de l'immobilier résidentiel : balance des risques.

Facteurs haussiers	Facteurs baissiers
<ul style="list-style-type: none">• Politique monétaire durablement souple, taux d'intérêt sur le crédit habitat favorables• Δ taux court-taux long toujours incitatif à la transformation bancaire• Conditions d'octroi de crédit à l'habitat qui pourraient s'assouplir• Objectifs ambitieux pour les banques• Ajustement des prix• Ajustement de la production et donc des stocks d'invendus• Rebond de la demande de crédit après creusement massif fin 2008• Démographie	<ul style="list-style-type: none">• Risques de remontée des taux longs si sortie de crise se confirme et que la BCE lève le pied de l'accélérateur• Prix toujours élevés sans perspective d'amélioration du revenu par ménage• Comportements de précaution• Montée du chômage• Marché atone en nombre de transaction• Acheteurs enclins à attendre de plus fortes baisses• Investisseurs retirant les produits de la vente

Baisse des prix : quid de l'avenir ?

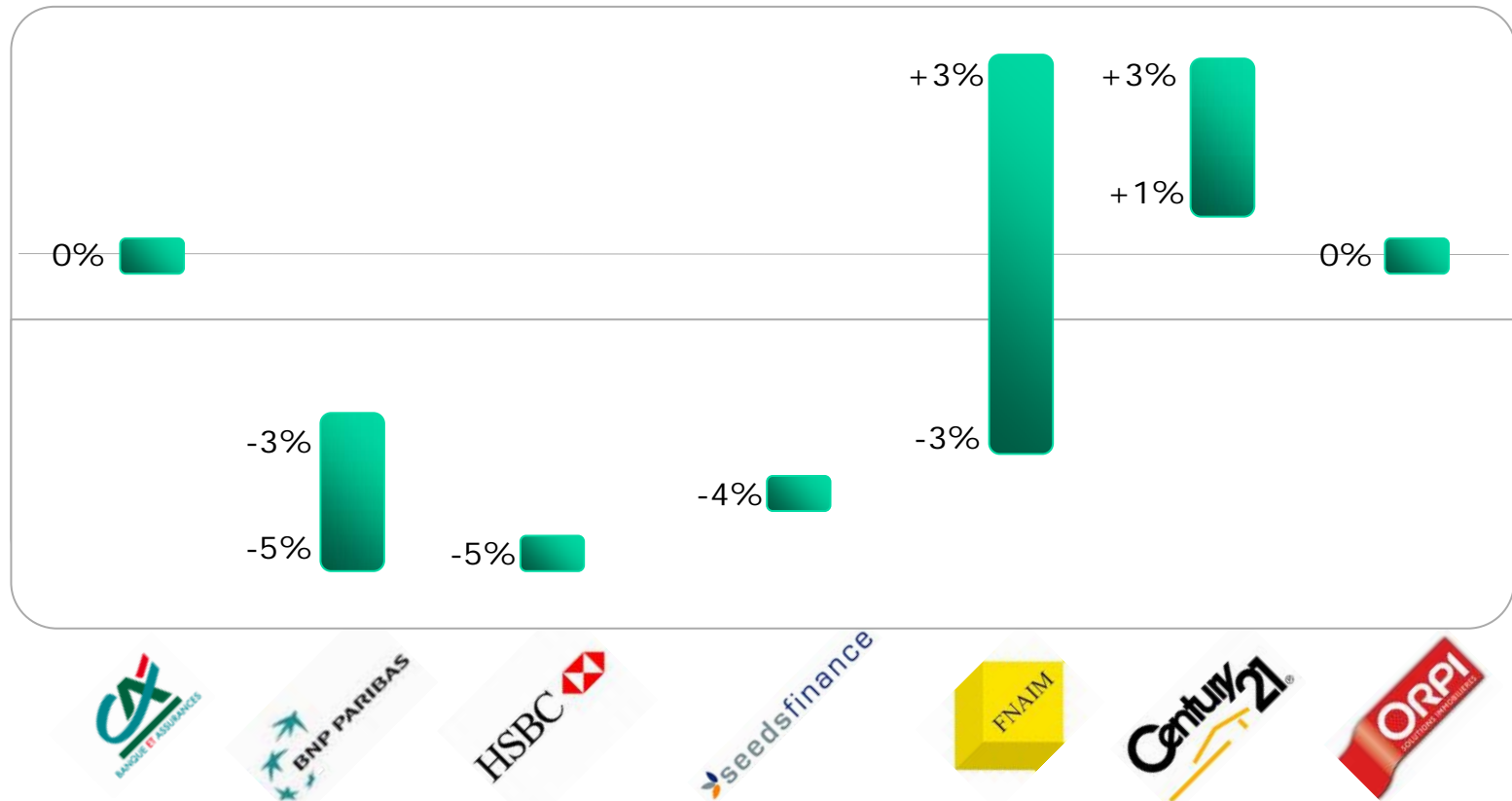
Évolution des prix de l'immobilier résidentiel ancien en France (glissement annuel en fin d'année %)



2010 devrait encore marquer une baisse au niveau national.

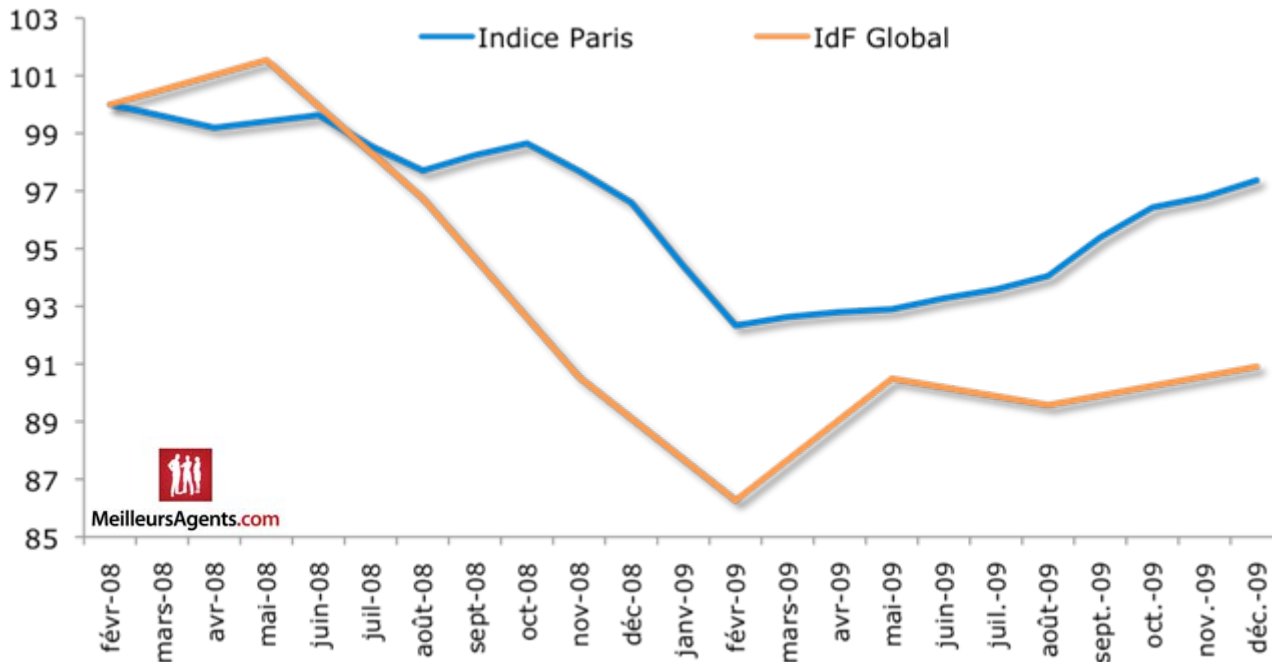
Une période incertaine où les prévisions sont assez contradictoires.

Prévision des prix de l'immobilier résidentiel ancien en France pour 2010



Etrangement, les « immobiliers » sont plus confiants que les banques.....

Focus : une différence entre Paris et l'Ile-de-France.



Les prix de l'immobilier sont une affaire de marchés micro-locaux. Ainsi par exemple, les prix n'évoluent pas à Paris de la même manière que dans toute l'Ile-de-France. Une explication est la plus grande part de marché des petites surfaces qui tirent les indices de prix vers le haut.



Geoffroy BRAGADIR
Fondateur



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