

2009 : crise ou reprise ?



Les indicateurs uniques

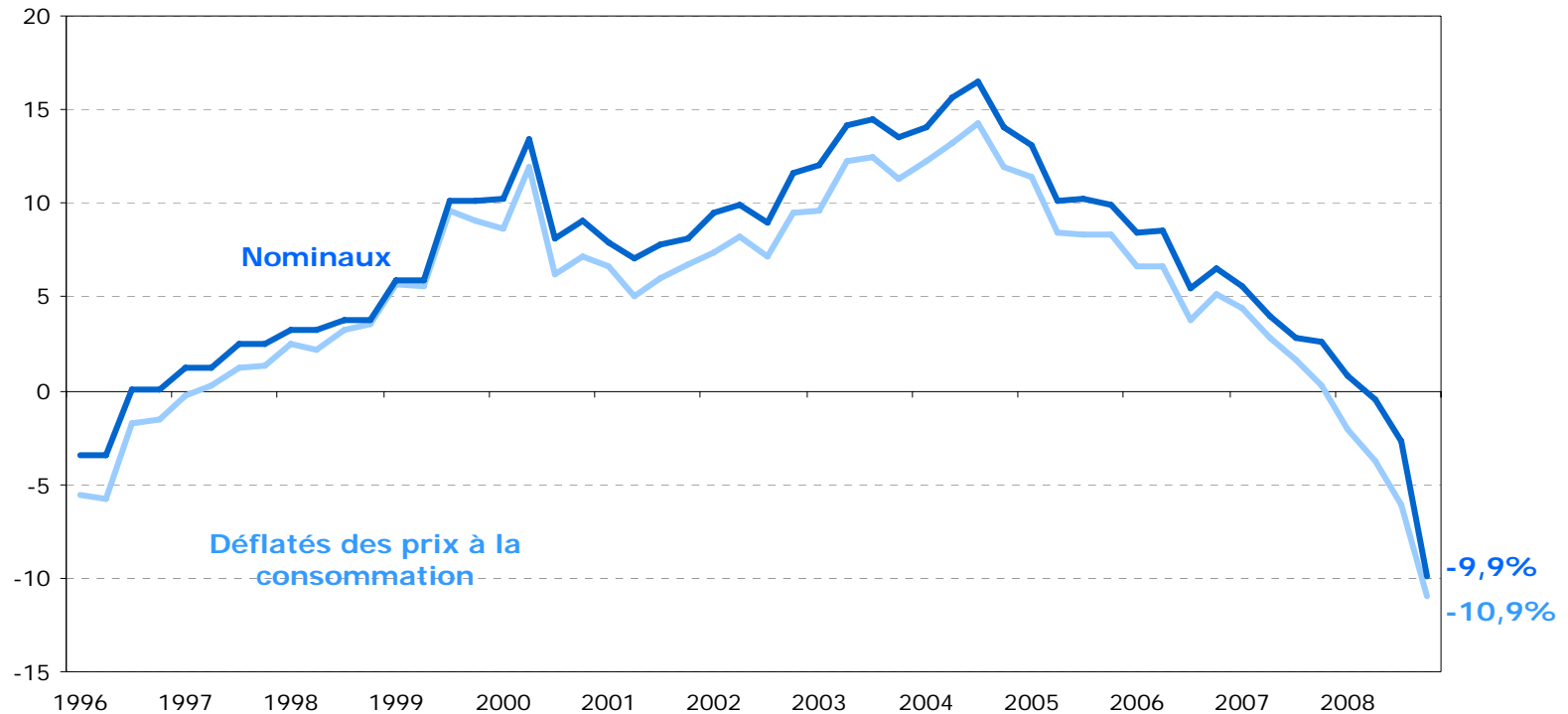


-  **Les prix aujourd'hui**
-  Les taux
-  La conjoncture
-  Les prix de demain ?

La baisse pour l'année 2008 est actée, et plus forte que prévue.

Source : Datastream - FNAIM

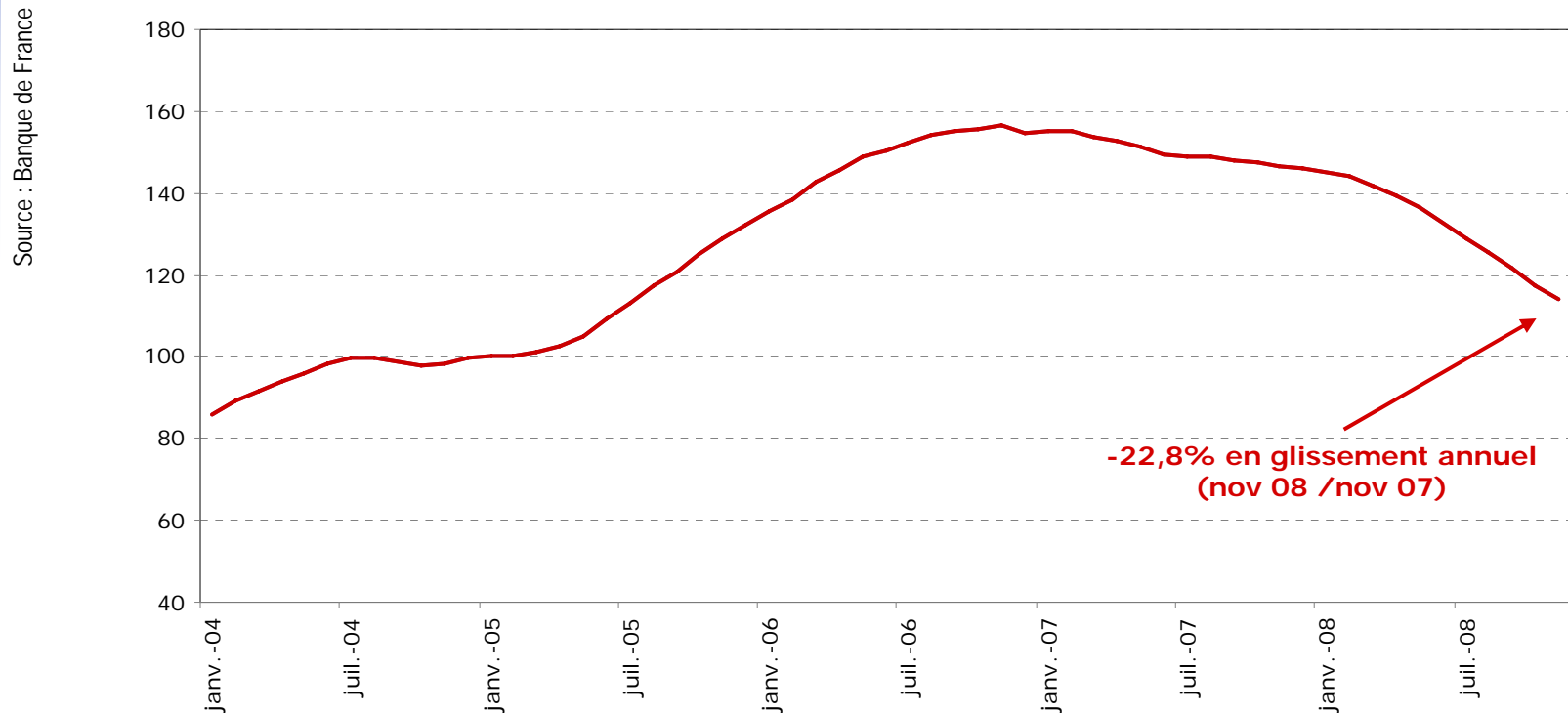
Prix de l'immobilier résidentiel ancien (% en glissement annuel)




Le dernier trimestre de l'année a marqué une accélération de la baisse des prix, plus tôt que nous l'avions prévue.

La production bancaire reflète le ralentissement du marché.

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



Depuis 2 ans (dernier pic), la production bancaire a reflué de près de 27%, rejoignant le niveau de juillet 2005.

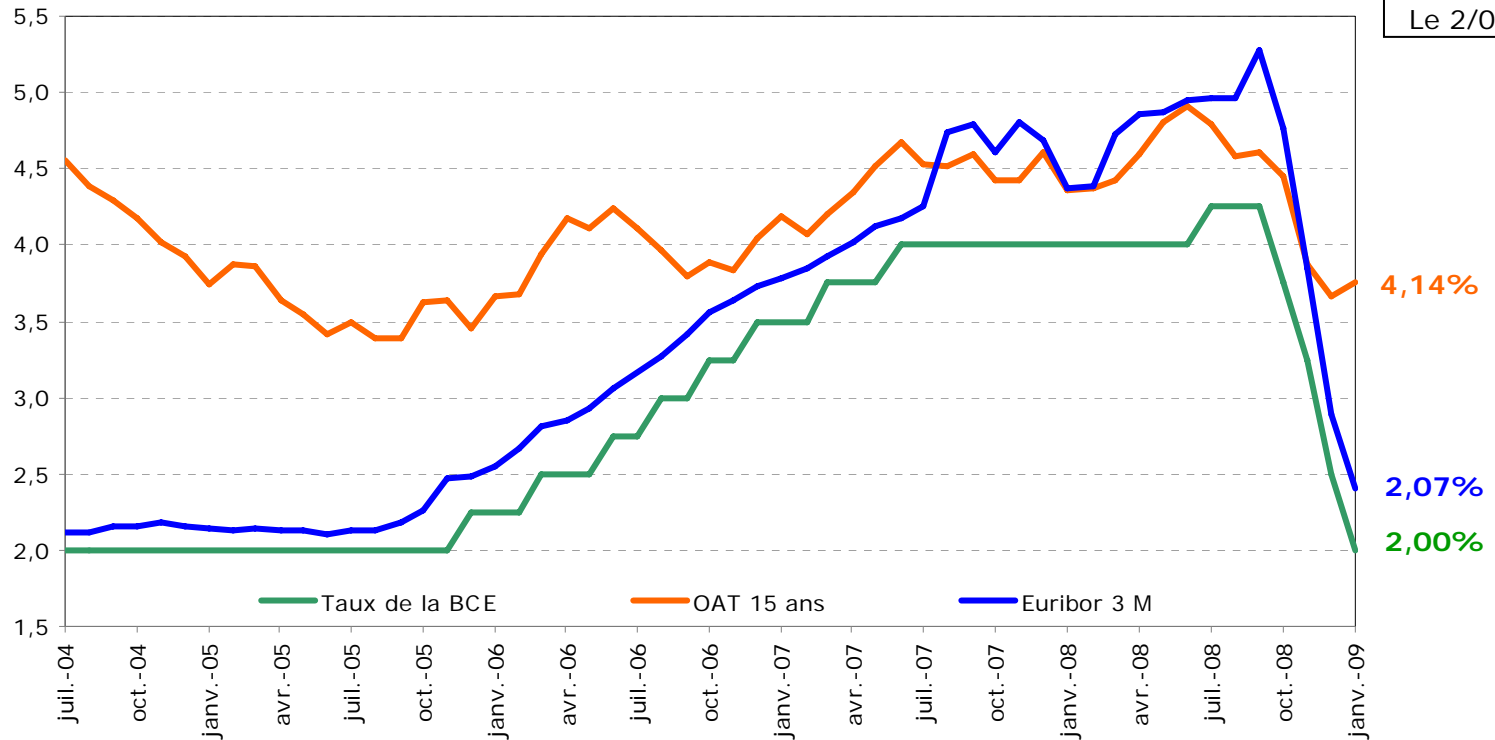
-  Les prix aujourd'hui
-  **Les taux**
-  La conjoncture
-  Les prix de demain ?

La BCE combat la crise de crédit.

Source : Datastream

Evolution des taux longs et court terme

France : taux d'intérêt en %



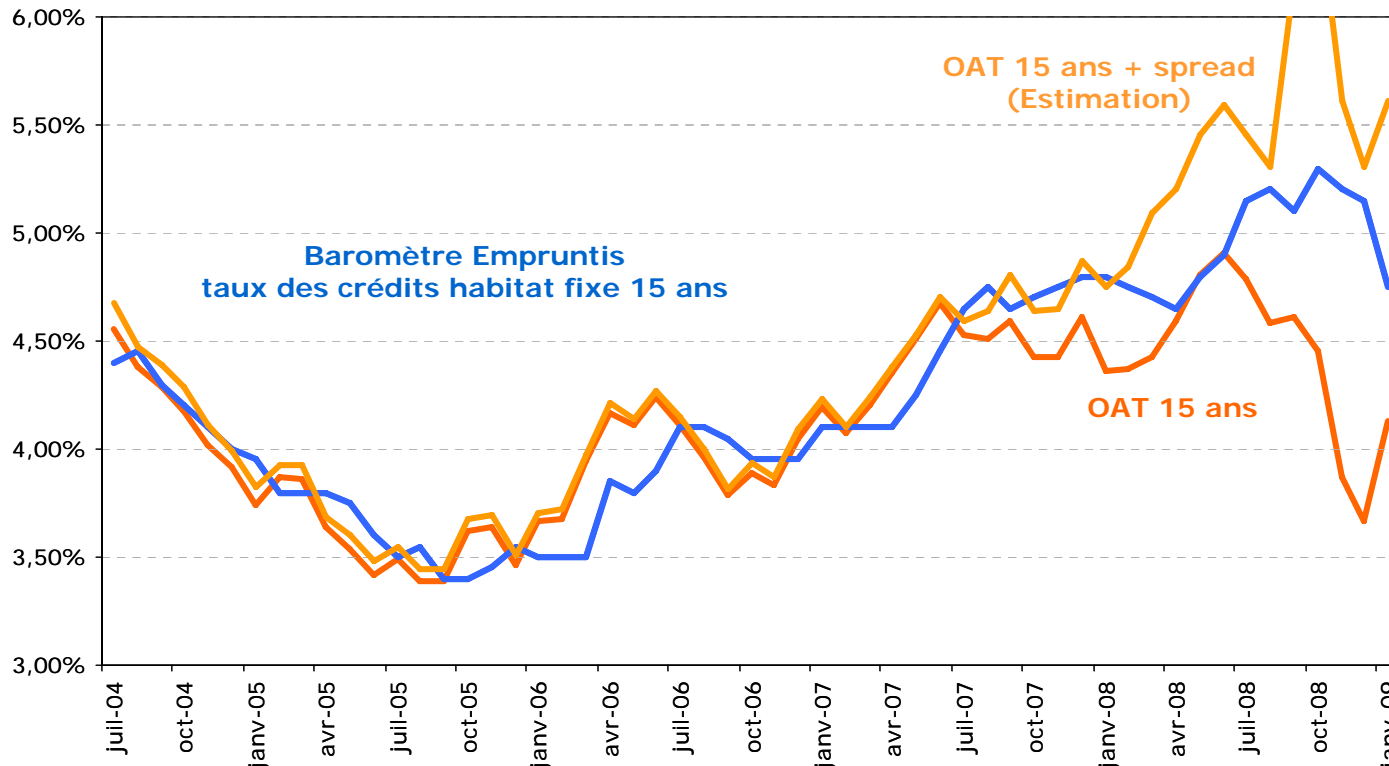
Les taux courts sont redevenus inférieurs aux taux longs. Les banques peuvent donc plus facilement opérer leur métier de transformation.

Les taux de crédit ont connu récemment un net repli.

Source : Empruntis.com, Seeds Finance

Evolution des taux fixes 15 ans, OAT 15 ans et OAT 15 ans (+ spread de financements bancaires)

France : taux d'intérêt en %



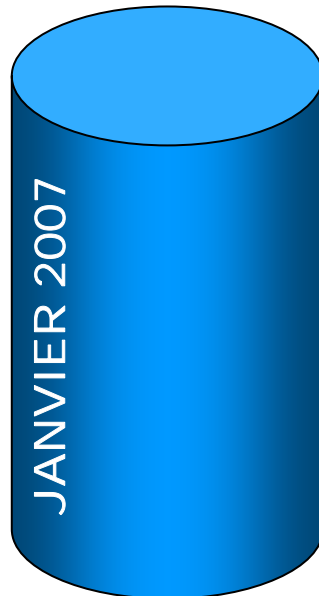
Dernier point
Le 02/02/09

L'écart entre les OAT et le taux des crédits habitat s'explique aussi par les primes de refinancement des banques, toujours élevées.

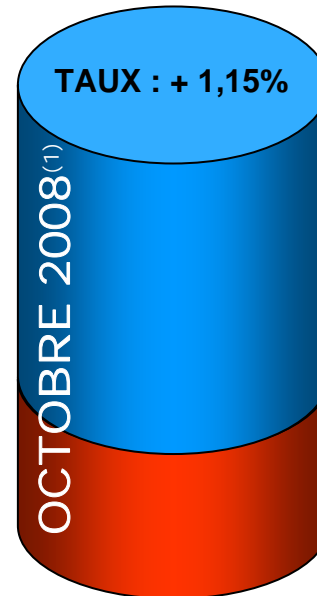
L'évolution des taux a resolvabilisé une partie des ménages qui n'étaient plus éligibles à l'emprunt.

Source : Empruntis.com

100 dossiers finançables

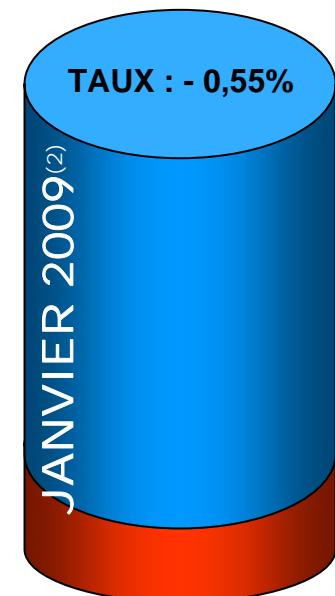


79 dossiers finançables



21 dossiers
non finançables

91 dossiers finançables



9 dossiers
non finançables

La seule baisse des taux a resolvabilisé plus de la moitié (55%) des personnes qui avaient été exclues par la hausse des taux entre janvier 2007 et octobre 2008.

(1) : hypothèse hausse des taux de 1,15% en moyenne depuis janvier 2007

(2) : hypothèse baisse des taux moyenne de 0,55% depuis oct 2008

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

- Comment ont évolué vos critères d'octroi depuis le début de l'année 2009 et plus largement depuis novembre date à laquelle les taux ont commencé leur descente?
 - ▶ La réponse unanime est « aucun changement », toutes les banques soulignent cependant une attention accrue sur le relais. Certaines mentionnent également regarder de plus près certains profils ou typologies de demande.
- Avez-vous l'intention de le faire, ou au contraire de les élargir ?
 - ▶ La encore, pas d'intention de changer, sauf pour des assouplissements, mais au cas par cas, et des restrictions possibles pour les durées dépassant le 25 ans.
- Quelle est votre position sur les durées longues ?
 - ▶ Globalement le 25 ans continuera d'être distribué, mais en priorité aux profils jeunes. Les durées supérieures seront soit retirées, soit tarifées de manière dissuasive.
- En cas de baisse des taux sur le marché, quelle serait votre position ?
 - ▶ Suivre la baisse, mais conserver une marge (unanimité).
- Quelle est la place du crédit immobilier dans la stratégie globale de la banque ?
 - ▶ « Essentielle », « majeure », « importante » « deuxième apport de clientèle après la recommandation » : le crédit immobilier reste au cœur de la stratégie de la banque de détail.

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

Cette enquête confirme que pour expliquer la moindre production bancaire il faut prendre en compte autant une restriction de la demande qu'une supposée restriction de l'offre.

Exemple concret : cas n° 1

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 €
Février 2009	4,85%	977 €	84 611 €



La baisse des taux depuis octobre 2008 a fait baisser le coût total du crédit de 11,5%...

Exemple concret : cas n° 2

Pour une mensualité de 1 000 € sur 20 ans.

	Taux moyen	Capacité d'emprunt
Octobre 2005	3,50%	172 426 €
Juin 2006	4,05%	164 307 €
Juin 2007	4,50%	158 065 €
Juin 2008	5,00%	151 525 €
Octobre 2008	5,40%	146 573 €
Février 2009	4,85%	153 445 €



... et a amélioré la capacité d'achat de 4,7% dans cet exemple.

Exemple concret : cas n° 3

Pour un emprunt sur 20 ans

Année	Evol prix	Montant	Taux	Mens.	Coût du crédit
2005	9%	123 770	3,50%	718 €	48 506
2006	7%	136 012	4,05%	827 €	62 658
2007	2,5%	146 250	4,50%	925 €	75 809
2008	-10%	131 625	4,85%	857 €	74 246



En 2009, la situation pour l'acquéreur est plus favorable qu'en 2007

Qui peut encore emprunter ?

Quel salaire net mensuel minimum pour emprunter sur 25 ans à 5,05% ?

Source : Empruntis.com, Seeds Finance, Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquêtes revenus fiscaux et sociaux 2006.

Part d'apport	Bien de 150 K€	Bien de 250 K€	Bien de 350 K€	Bien de 500 K€	Bien de 850 K€
-10%	2 907€	4 845€	6 783€	9 663€	16 479€
0%	2 643€	4 404€	6 168€	8 811€	14 979€
10%	2 379€	3 963€	5 550€	7 929€	13 482€
20%	2 115€	3 525€	4 935€	7 050€	11 985€

CHIFFRE (2006)

- Revenu moyen
2 713 €
- Revenu médian
2 263 €

Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité, les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. Quatre impôts directs sont généralement pris en compte : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation et les contributions sociales généralisées (CSG) et contribution à la réduction de la dette sociale (CRDS).



Pour acheter un bien de 150 K€ sur 25 ans avec 10% d'apport, il faut justifier aujourd'hui de 2 379€ de revenus nets pour le ménage soit 5% de moins qu'en octobre dernier (alors 2 500€).

La durée des emprunts devrait refluer en 2009.

Durée moyenne du prêt en années

Date	2005T1	2006T1	2007T1	2008T1	2008T2	2008T3	2008T4
Durée	18.7	19.5	21.3	21.6	21.6	21.0	20.6

Source : Empruntis.com

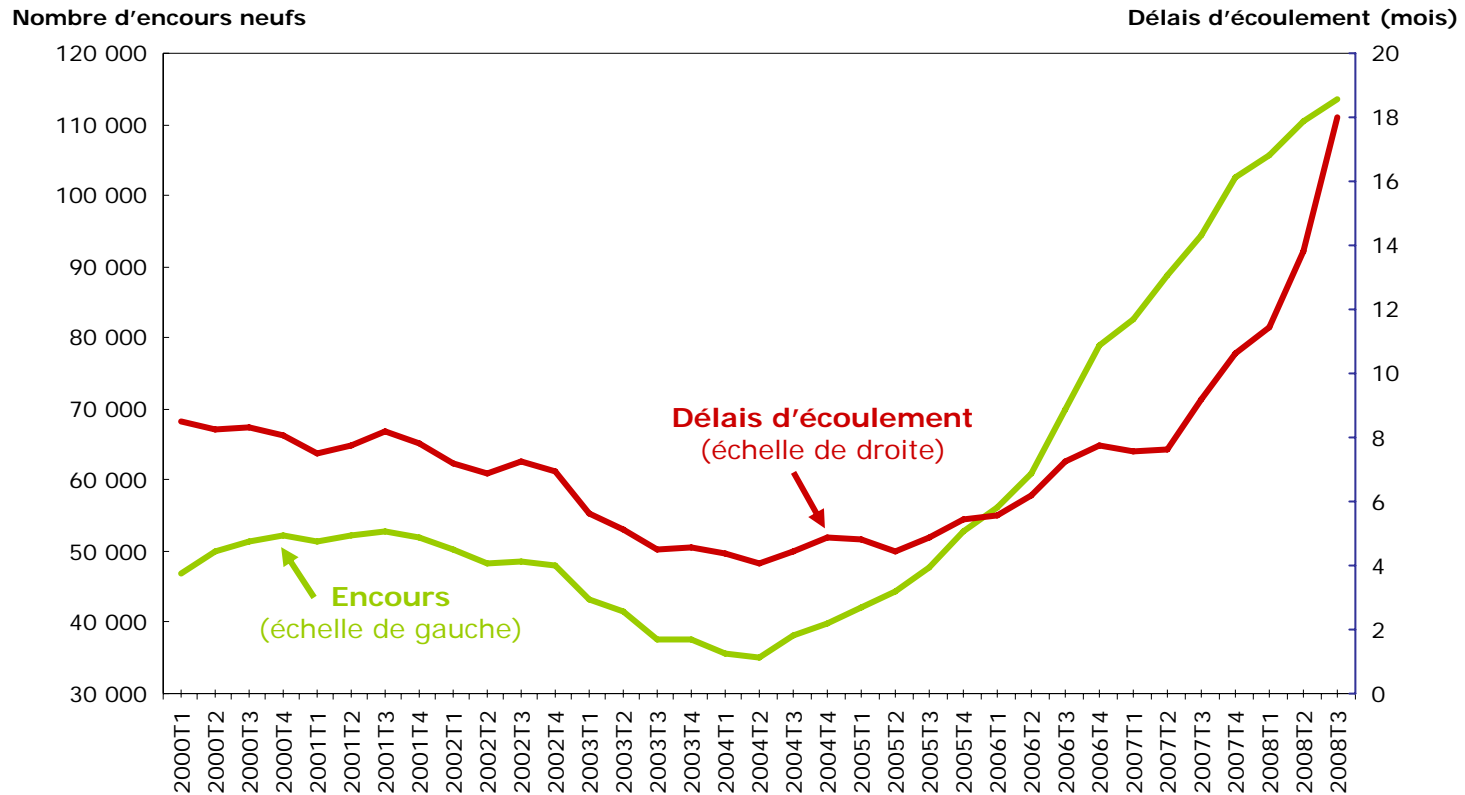
La limitation des crédits de longue durée se voit dans l'évolution de la durée moyenne qui a commencé son érosion au dernier trimestre 2008.

-  Les prix aujourd'hui
-  Les taux
-  **La conjoncture**
-  Les prix de demain ?

Aucun signal positif du côté du neuf.

Source : ECLN, Seeds Finance, Empruntis

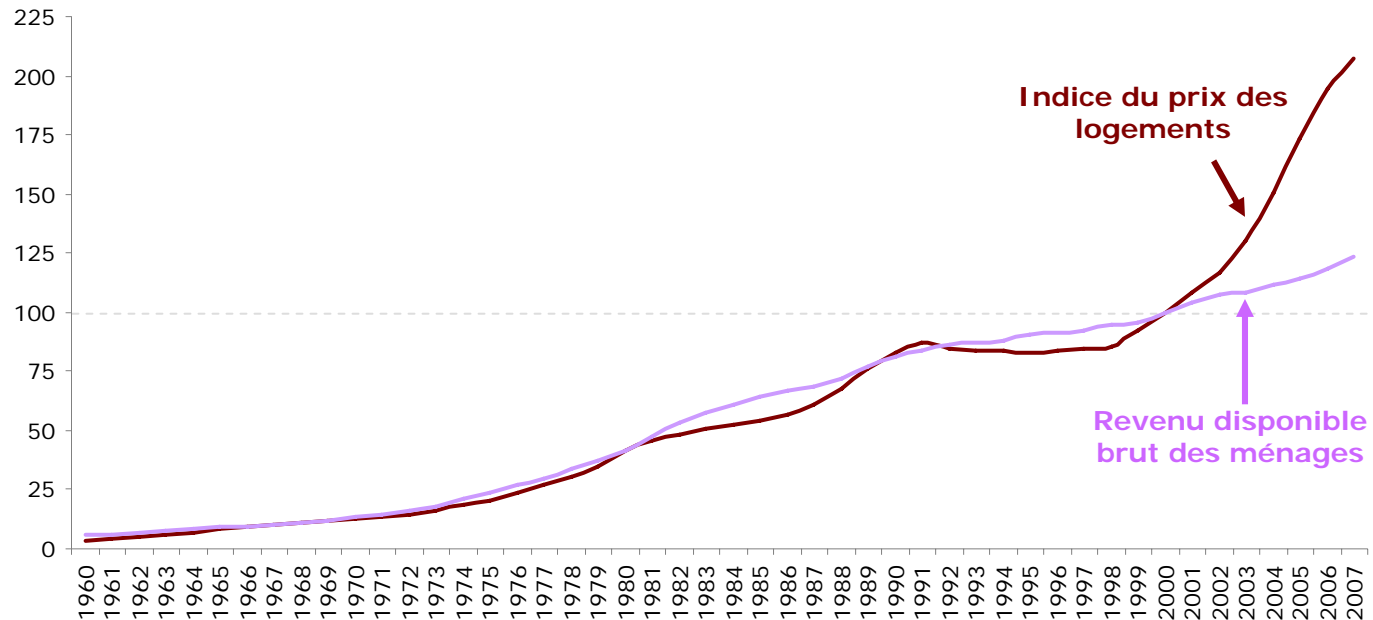
Evolution des encours de logements neufs et délais d'écoulement



Un encours de plus de 113 000 logements, avec un délai d'écoulement de maintenant 18 mois.

Les prix de l'immobilier se sont fortement déconnectés du revenu des ménages depuis 2000.

Evolution comparée du revenu disponible brut par ménage et de l'indice du prix des logements (base 100 en 2000)

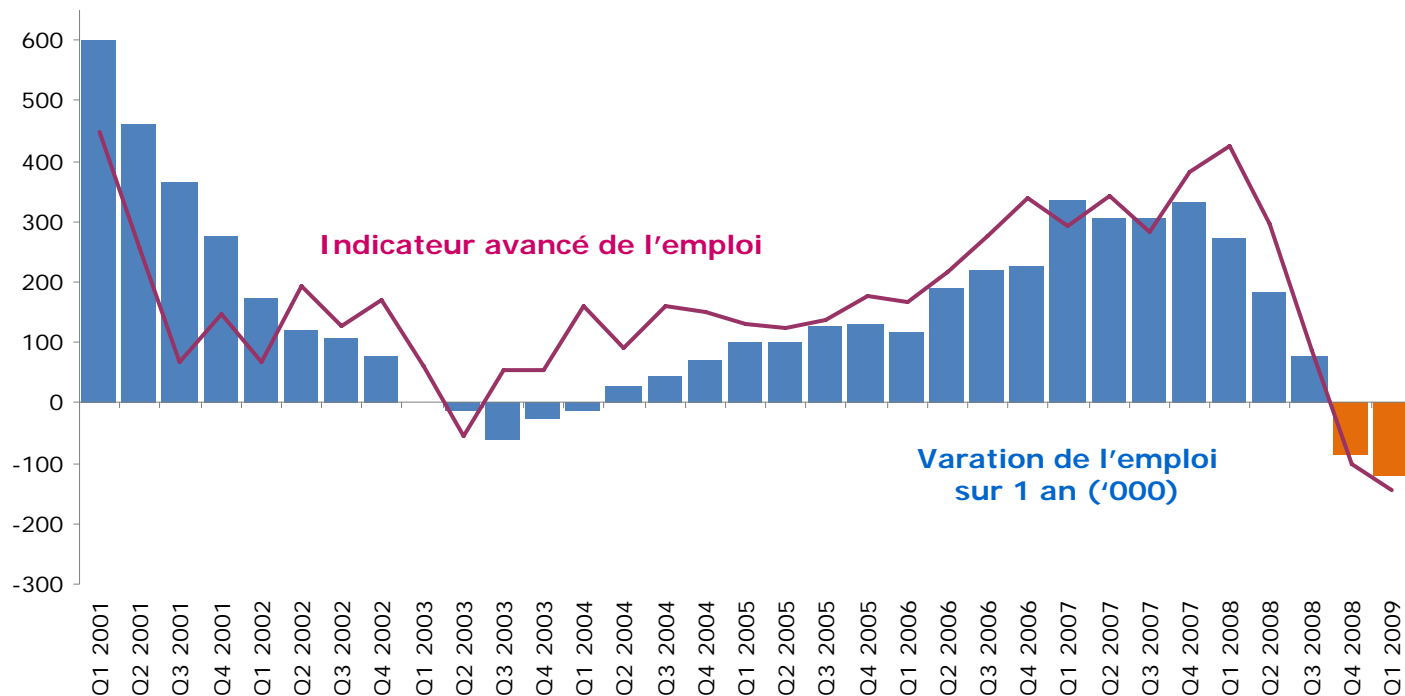


On devrait assister à une normalisation sans toutefois revenir à la situation qui prévalait avant 2000 parce que l'environnement économique a changé (union monétaire, taux durablement plus bas, durées d'emprunt plus longues)

Les indicateurs avancés signalent une franche dégradation de l'emploi.

Source : Datastream, Seeds Finance

Indicateur avancé de l'emploi et variation annuelle de l'emploi dans le secteur concurrentiel



La capacité des ménages à emprunter sera d'abord affectée par leur pouvoir d'achat, avant les conditions de crédit.

-  Les prix aujourd'hui
-  Les taux
-  La conjoncture
-  **Les prix de demain ?**

Marchés de l'immobilier résidentiel : balance des risques.

Facteurs haussiers

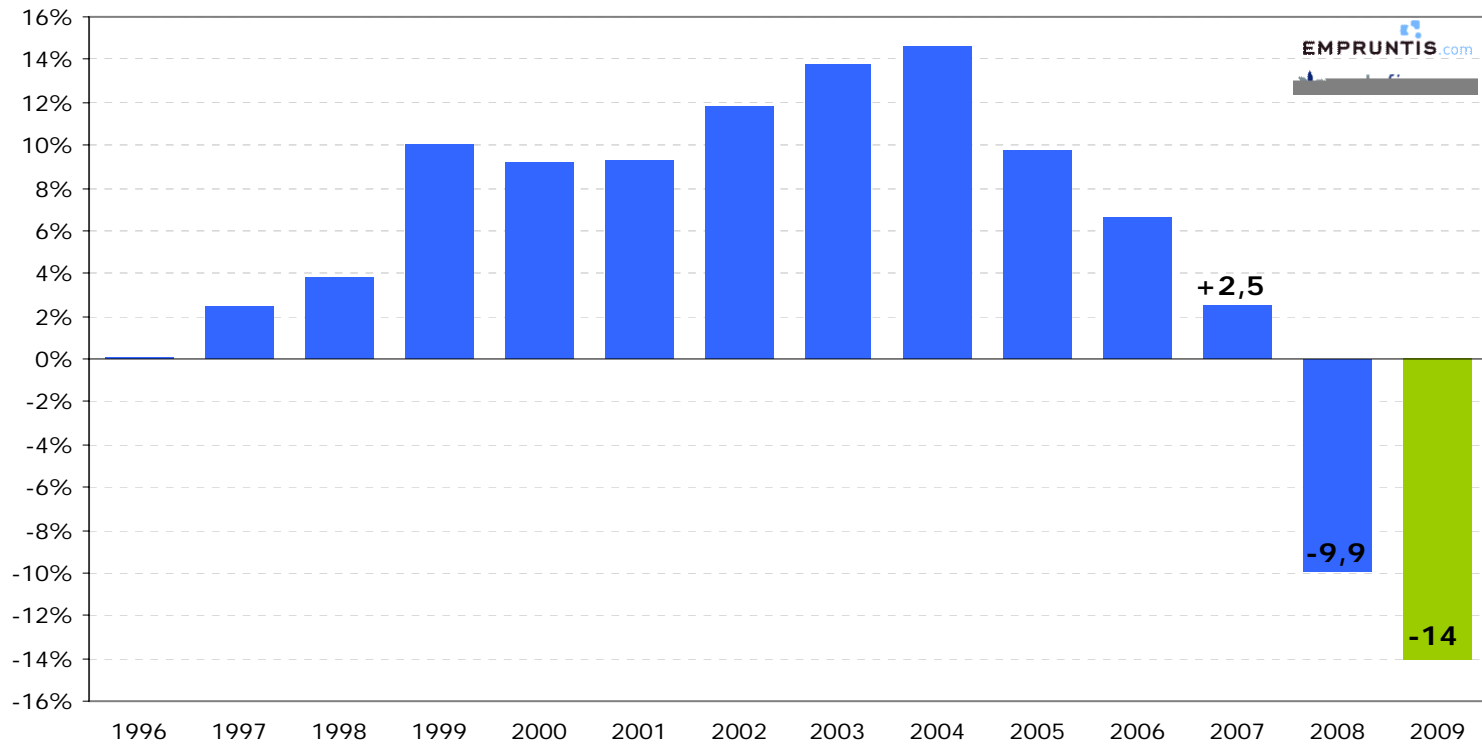
- Rachat public de 30 000 logements du parc privé neuf
- Outre les mesures publiques déjà annoncées, amélioration du PTZ dans le neuf
- Démographie
- Le crédit habitat reste un produit d'appel pour capter des dépôts, surtout avec la franche baisse faciale du Livret A
- Regain de l'intérêt pour la location ?
- Resolvabilisation d'une partie des ménages (baisse des taux et des prix)

Facteurs baissiers

- La hausse passée des prix
- Pas d'assouplissement des conditions d'octroi de crédit et les banques plus réticentes à prêter à long terme (25-35 ans)
- Une contraction du crédit habitat et chute massive des transactions
- L'encours important d'invendus
- La montée du chômage, le ralentissement de l'augmentation du revenu des ménages, les pertes patrimoniales
- Les acheteurs enclins à attendre de plus fortes baisses
- Solde des vendeurs avec crédit relais

La baisse des prix s'accroîtra en 2009.

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



Source : FNAIM - Prévisions Empruntis.com, Seeds Finance

Nous attendons une baisse des prix de 14% à fin 2009.



Geoffroy BRAGADIR
Fondateur



Cyril BLESSON
Chief Economist

Contact presse:

Maël Bernier-Resch:
01.55.80.58.66/06.32.86.92.98
mael.bernier-resch@empruntis.com