



Marché de l'immobilier : vers l'impasse ?



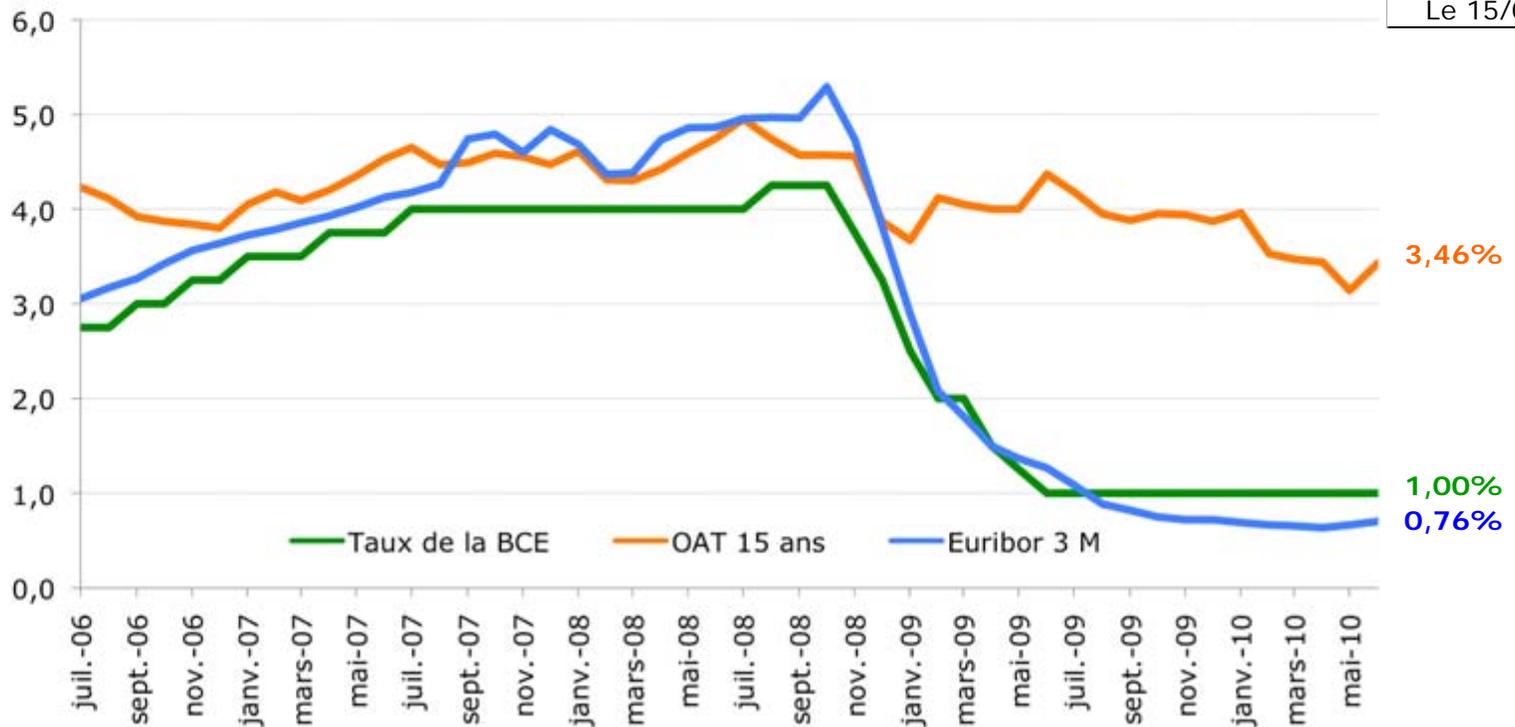
-  **L'état du marché : les chiffres**
-  Conséquences pour l'emprunteur
-  Ce qui nous attend



Marchés financiers.

Evolution des taux longs et court terme

France : taux d'intérêt en %



Dernier point
Le 15/06

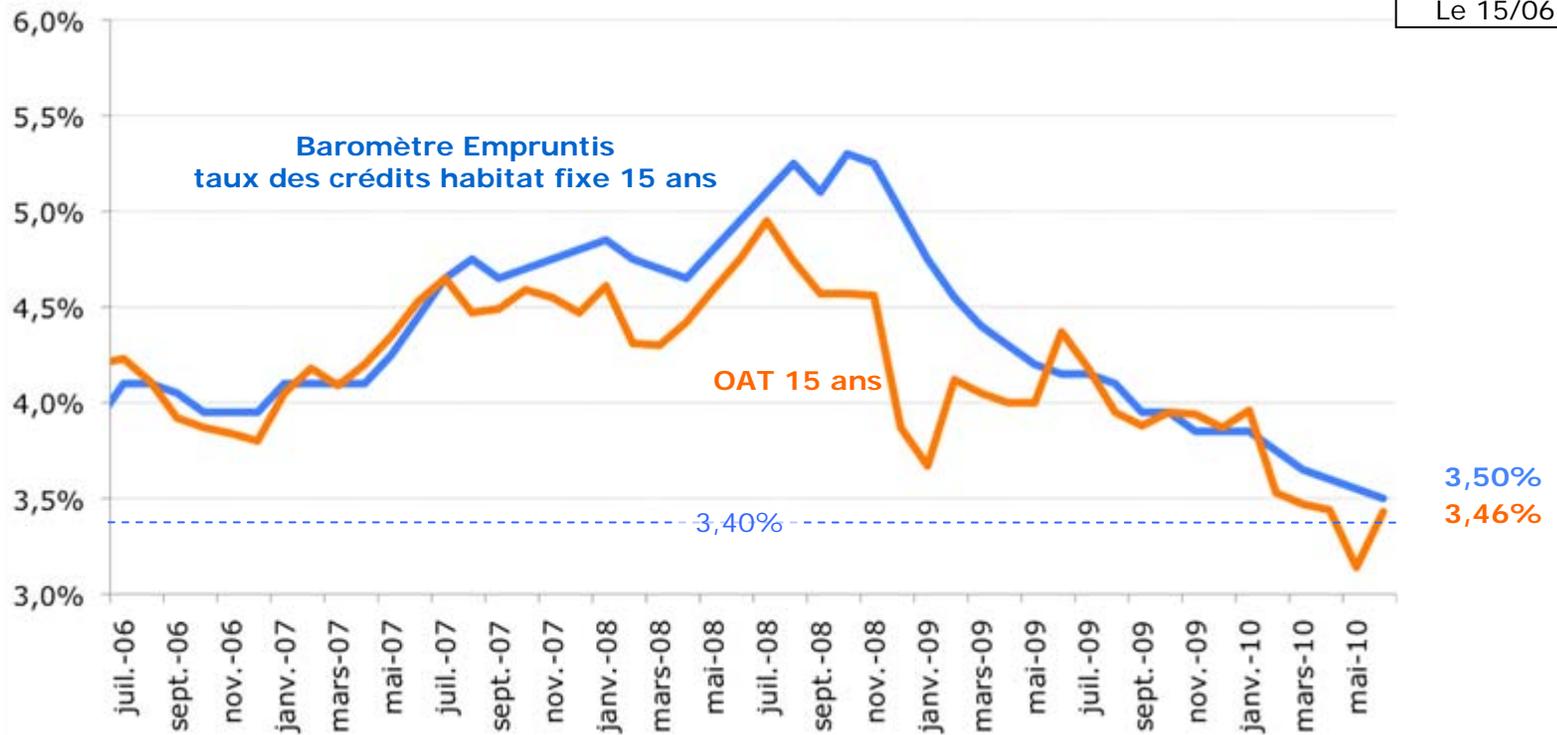
L'écart entre les taux court et taux long est toujours significatif. Les taux longs ont néanmoins baissé à cause de la volatilité et de la baisse des marchés actions.

Les taux fixes continuent à baisser

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

France : taux d'intérêt en %

Dernier point
Le 15/06



Nous approchons le plus bas historique pour le taux fixe à 15 ans, soit 3,40% en octobre 2005.

La durée moyenne des prêts est toujours en baisse

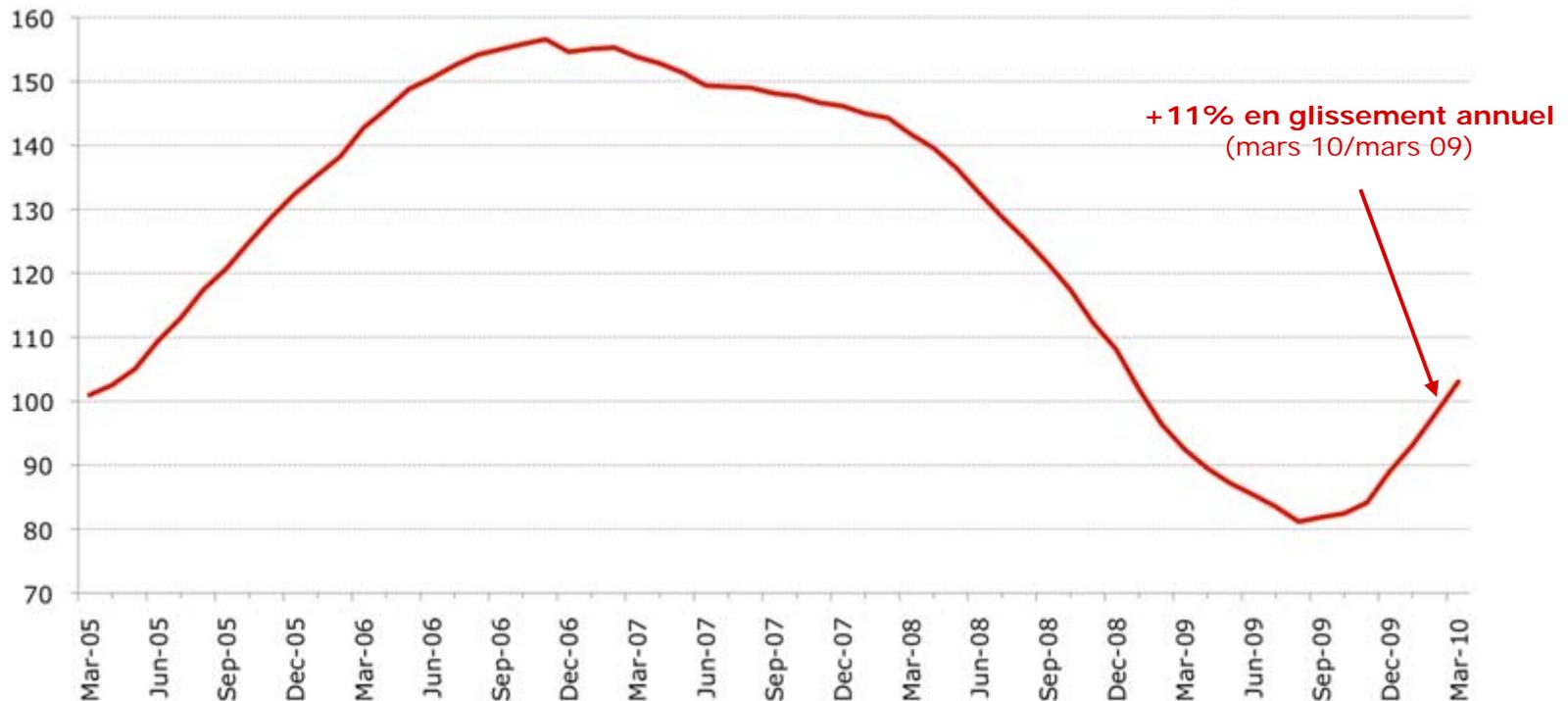
Durée moyenne du prêt en années

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

Sous les 20 ans, la moyenne de durée des emprunts souscrits par les français continue de baisser. Ce mouvement, également observé par l'Observatoire Crédit Logement/CSA est un signe de la raréfaction des projets de primo-accession.

La production bancaire

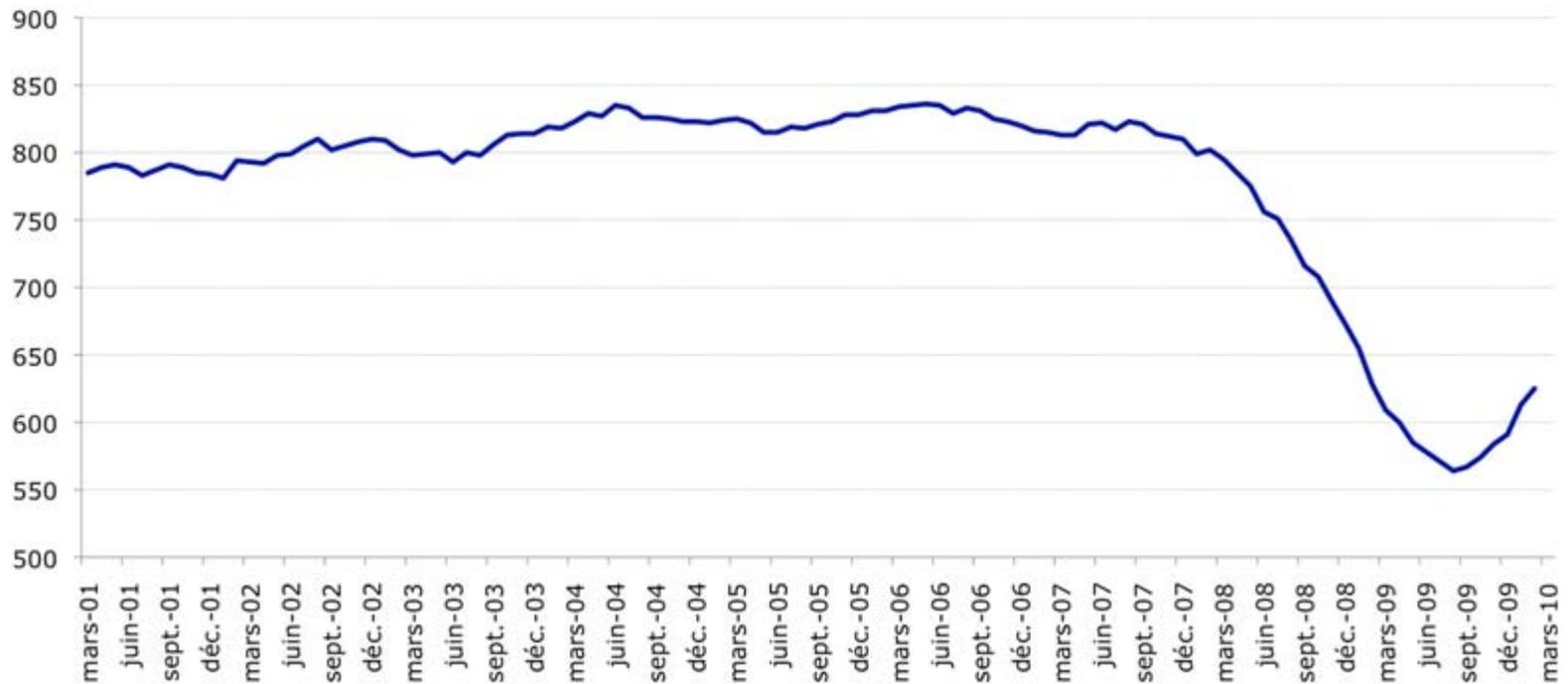
Cumul sur 12 mois de la production de crédit à l'habitat (mises en force), en milliards d'euros



La reprise de la production bancaire se confirme, les chiffres actuels de production sur 12 mois glissant n'intégrant plus le creux du T4 2008.

Un niveau de transactions encore faible

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



Le nombre de transactions, s'il est en progression, reste faible.

-  L'état du marché : les chiffres
-  **Conséquences pour l'emprunteur**
-  Ce qui nous attend



Evolution du coût du crédit : exemple

Emprunt de 150 000 € sur 20 ans

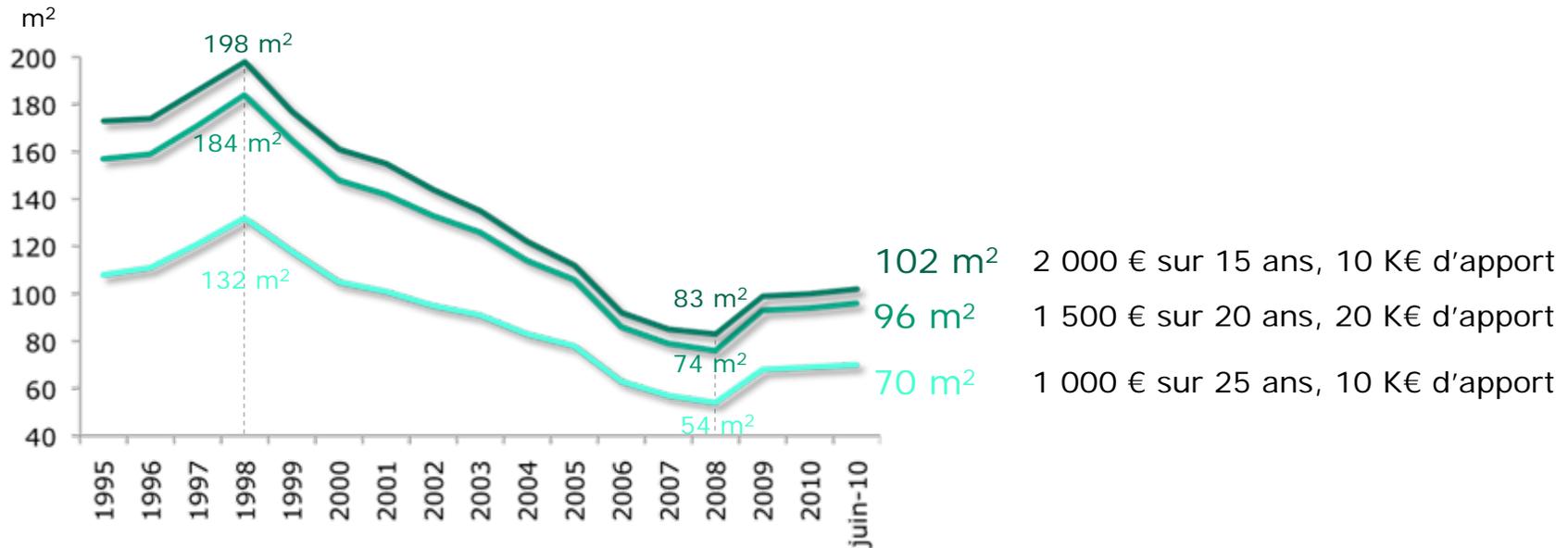
	Taux moyen	Mensualité	Coût du crédit
Octobre 2005	3,50%	870 €	58 785 €
Juin 2006	4,05%	914 €	69 102 €
Juin 2007	4,50%	949 €	77 754 €
Juin 2008	5,00%	990 €	87 584 €
Juin 2009	4,30%	933 €	73 920 €
Septembre 2009	4,10%	917 €	70 080 €
Janvier 2010	3,95%	905 €	67 200 €
Juin 2010	3,65%	882 €	61 680 €



En un an, le coût total du crédit a perdu 16%, ce sont théoriquement entre 1 et 5 m² de gagnés !

Evolution du pouvoir d'achat immobilier⁽¹⁾

Surface achetable pour une mensualité et un apport donnés

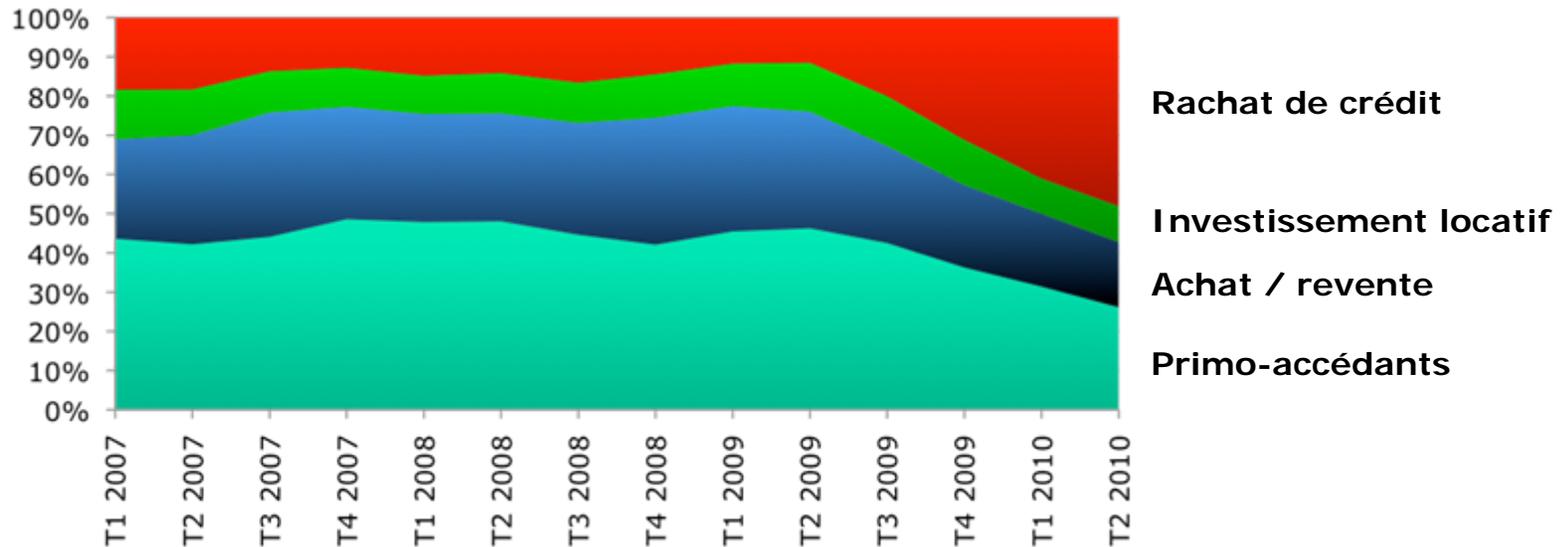


Le pouvoir d'achat s'est certes amélioré depuis le point bas de 2008, mais reste loin de son meilleur niveau de 1998, avec une situation de taux pourtant exceptionnellement favorable.

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

Moins de primo-accédants dans le marché

Proportion des types de projets



Malgré les taux bas, le marché reste trop onéreux pour les primo-accédants.

Le rachat de crédit

Emprunt de 200 000 € sur 20 ans à 5,40%⁽¹⁾ en octobre 2008

Mensualité
1 365 €

Coût du crédit
127 600 €

Capital restant dû
189 794 €

IRA : **5 136 €** (3% du CRD mais limité à 6 mois d'intérêt)

Montant du crédit à racheter : **194 930 €** (= 189 794 € + 5 136 €)

Emprunt de 194 930 € sur 15 ans à 3,45%⁽¹⁾ en juin 2010

Mensualité
1 389 €

Coût du crédit⁽²⁾
73 938 €

Capital restant dû
194 930 €

Le gain est donc de 53 662 € sur le coût total du crédit, et de 3 ans sur la durée de remboursement⁽³⁾.

(1) : taux hors assurance (2) : 55 090 € + 18 848 € (intérêts déjà payés depuis octobre 2008)

(3) : Il faut résilier la caution mutuelle et en souscrire une nouvelle, soit un coût de 668 € à prendre en compte.

-  L'état du marché : les chiffres
-  Conséquences pour l'emprunteur
-  **Ce qui nous attend**



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

- Comment évoluent vos critères d'octroi ?
 - ▶ Une réponse unanime : ils n'ont jamais évolué « officiellement » même au pire de la crise.
 - ▶ Plusieurs banquiers avouent cela dit un léger desserrement.
- Comment a évolué votre politique sur les crédits relais ?
 - ▶ Fin 2008 / début 2009 les banquiers avaient diminué la quotité (60% au lieu de 70 %), ils sont revenus aujourd'hui à 70%, voire 80%.
 - ▶ Ils commencent « à en revoir » et considèrent cela « comme une bonne nouvelle ».
- A quel niveau voyez-vous les taux à la fin de l'année 2010 ?
 - ▶ Certains, les moins nombreux, parient sur une stagnation compte tenu d'une activité économique en berne.
 - ▶ Les autres voyaient un rebond mais depuis la tension sur les taux interbancaires, ils sont très prudents.
 - ▶ En tous cas, les taux actuels sont considérés comme un plancher.
- En cas de remontée des taux en 2011, assouplirez-vous vos critères d'octroi afin de soutenir le marché ?
 - ▶ Les banquiers ne modifieront pas leurs critères d'octroi, mais disent vouloir faire preuve de souplesse. Ils avouent d'ailleurs avoir suffisamment de marge pour se permettre cette « souplesse ».
- Pensez-vous baisser à nouveau vos barèmes et notamment à la rentrée lors du second temps fort habitat ? ?
 - ▶ Réponse unanime : non !

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

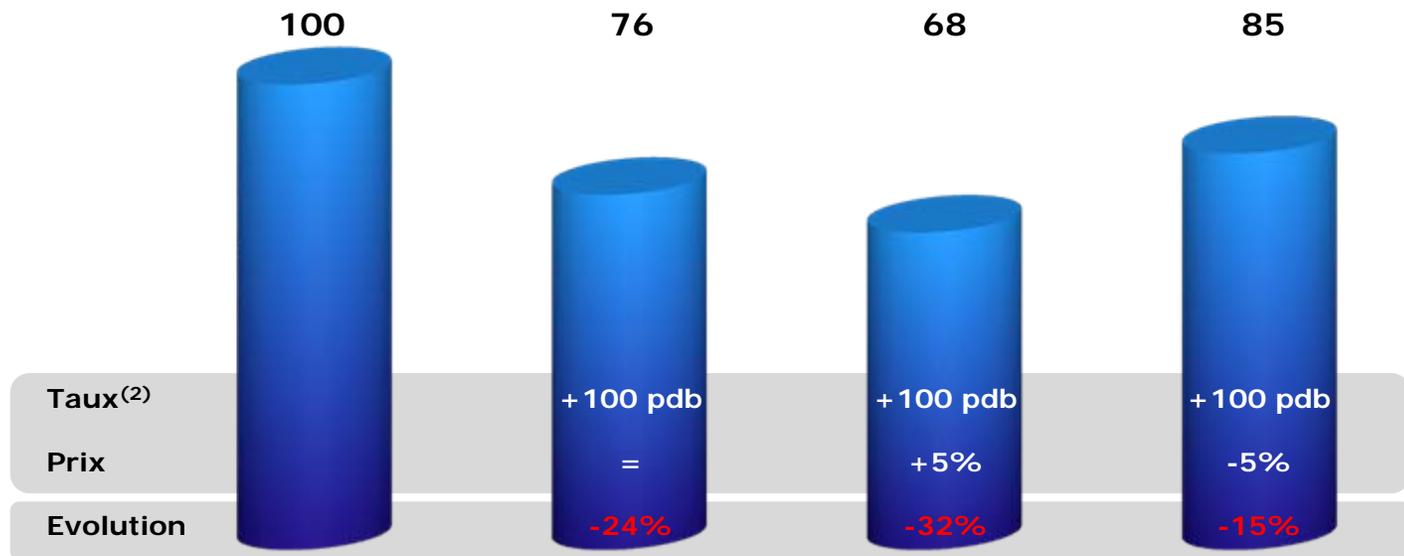
Notre étude nous a appris que les banquiers sont inquiets pour le second semestre.

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• Ajustement des prix (?)• Rebond de la demande de crédit après creusement massif fin 2008• Déficit de logements• Démographie	<ul style="list-style-type: none">• Risques de remontée des taux longs si la 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• Acheteurs enclins à attendre des baisses de prix• Diminution ou disparition programmée des niches fiscales liées à l'immobilier

Scenario d'évolution pour les emprunteurs.

Evolution du nombre de dossiers finançables en base 100⁽¹⁾

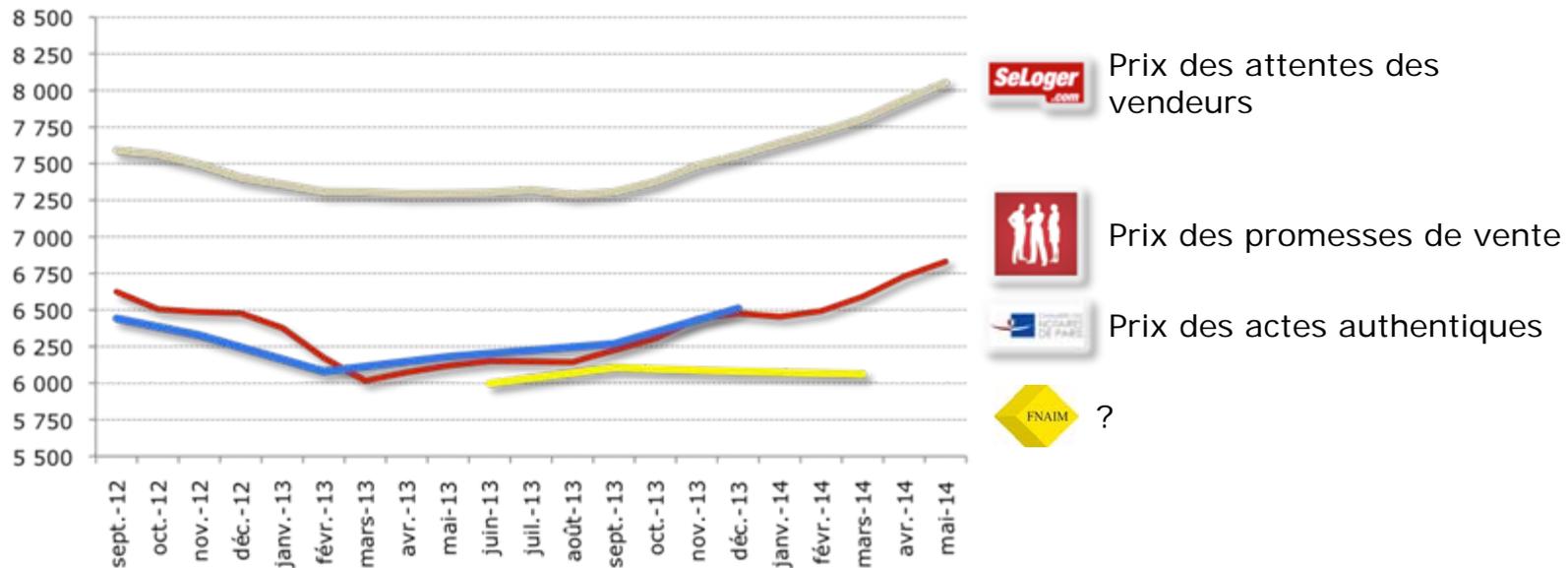


Les perspectives ne sont donc pas bonnes si les taux augmentent.

(1) : Base 100 = tous les dossiers finançables entre Janvier et mars 2010 (2) : les taux moyen à 15 ans par exemple passent de 3,5% à 4,5%.

Le suivi de l'évolution des prix est compliqué

Exemple de l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel à Paris (€/m²)



Seuls les outils de suivi très précis (à l'îlot) permettent de suivre les prix de l'immobilier. Les prévisions macro (au niveau national) ne peuvent que donner une tendance que feront souvent mentir les marchés locaux.


EMPRUNTIS
votre courtier bancassurance

Geoffroy BRAGADIR
Fondateur


EMPRUNTIS
votre courtier bancassurance

Maël BERNIER
Directrice de la Communication

Contacts presse:

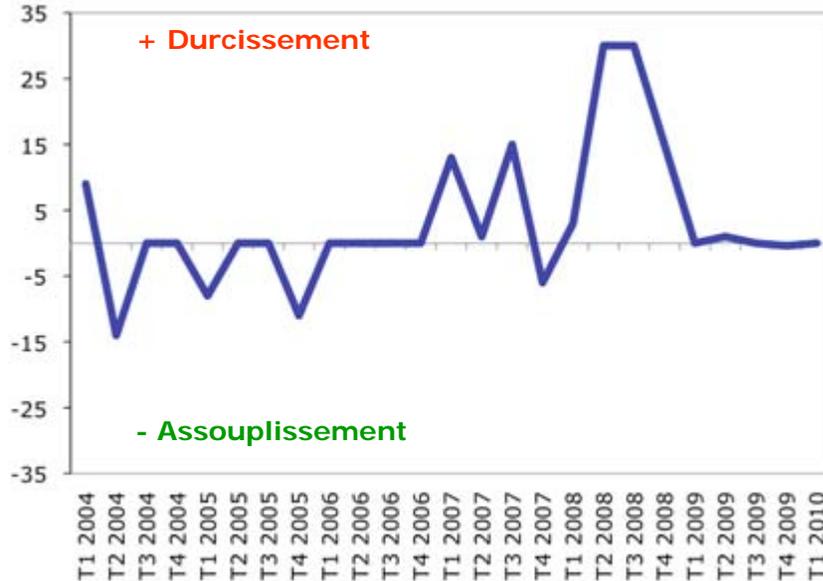
Maël Bernier
01.77.93.36.57 / 06.32.86.92.98
mael.bernier@empruntis.com

Douha Chérif (*Agence Wellcom*)
01.46.34.60.60 / 06.60.05.44.99
dch@wellcom.fr

Enquête Banque de France

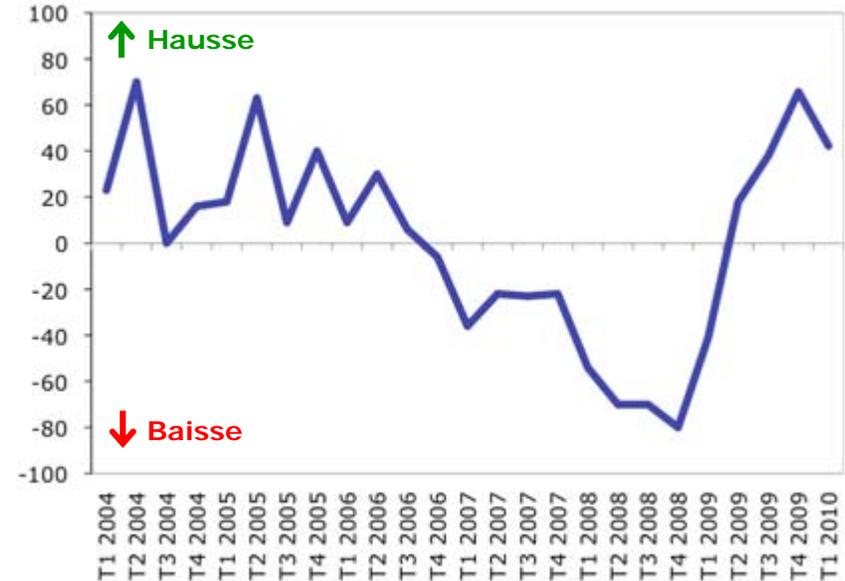
Opinion sur les critères d'octroi de crédit habitat des institutions financières

Solde pondéré des réponses en %



Opinion sur l'évolution de la demande de crédit habitat

Solde pondéré des réponses en %



Le solde d'opinion sur les critères d'octroi montre que les banquiers ne voient pas à court terme d'évolution du marché, et que la demande est en nette reprise depuis le creux du 4^{ème} trimestre 2008.