




Blanc ou noir ? Où en est le marché de l'immobilier ?



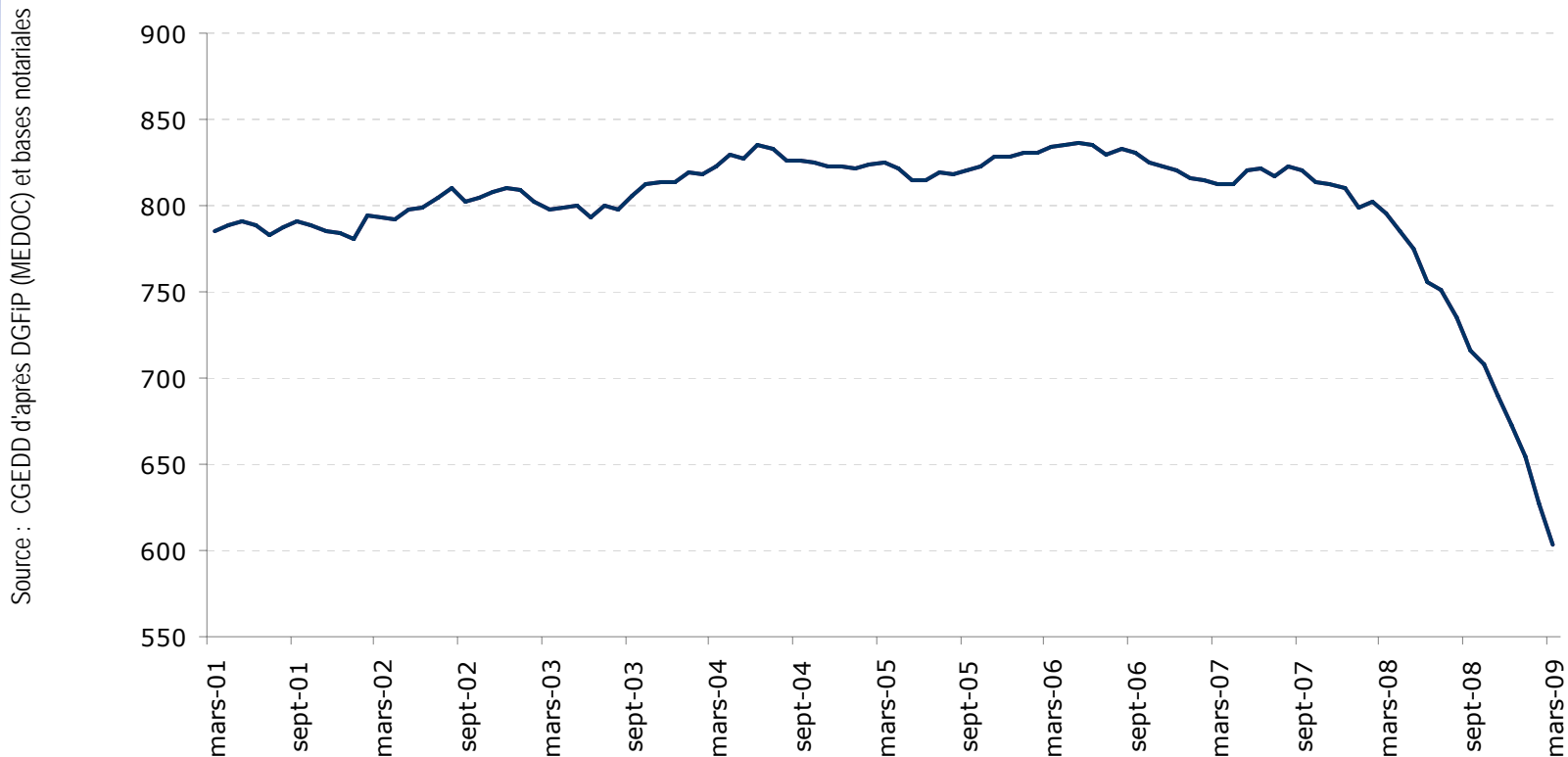
Les indicateurs uniques



-  **Transactions et production**
-  Les taux
-  Les prix de demain ?

Un effondrement des transactions dans l'ancien.

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

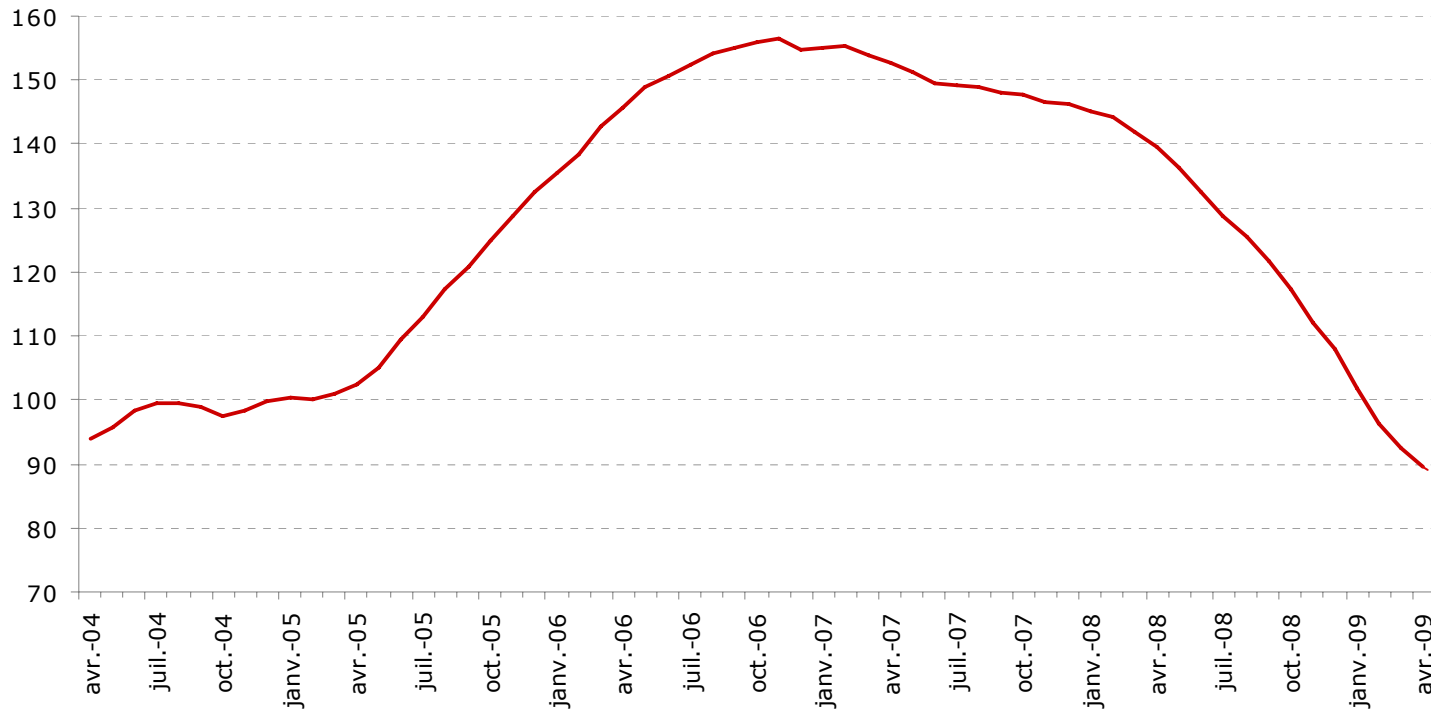


Le marché a connu un coup d'arrêt au 4^{ème} trimestre 2008.

La production bancaire.

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

Source : Banque de France



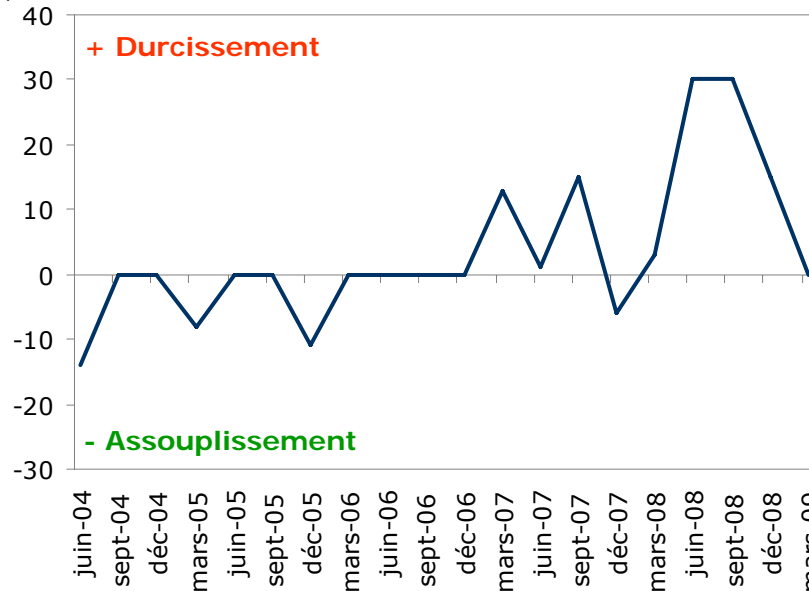
La production bancaire a reflué de près de 42% depuis le pic de novembre 2006, rejoignant le même niveau qu'il y a 5 ans.

On n'attend plus de durcissement avec une demande qui repart.

Source : Enquête Banque de France

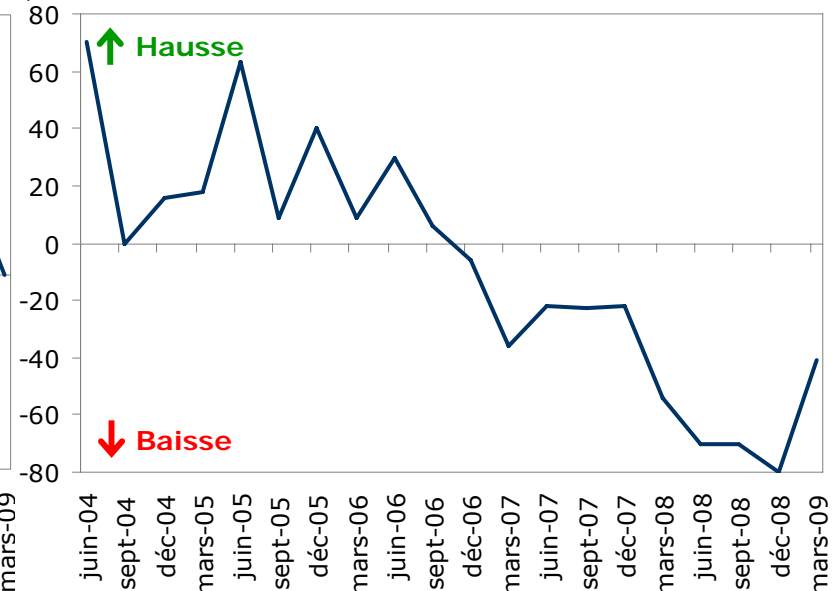
Opinion sur les critères d'octroi de crédit habitat des institutions financières

Solde pondéré des réponses en %



Opinion sur l'évolution de la demande de crédit habitat

Solde pondéré des réponses en %

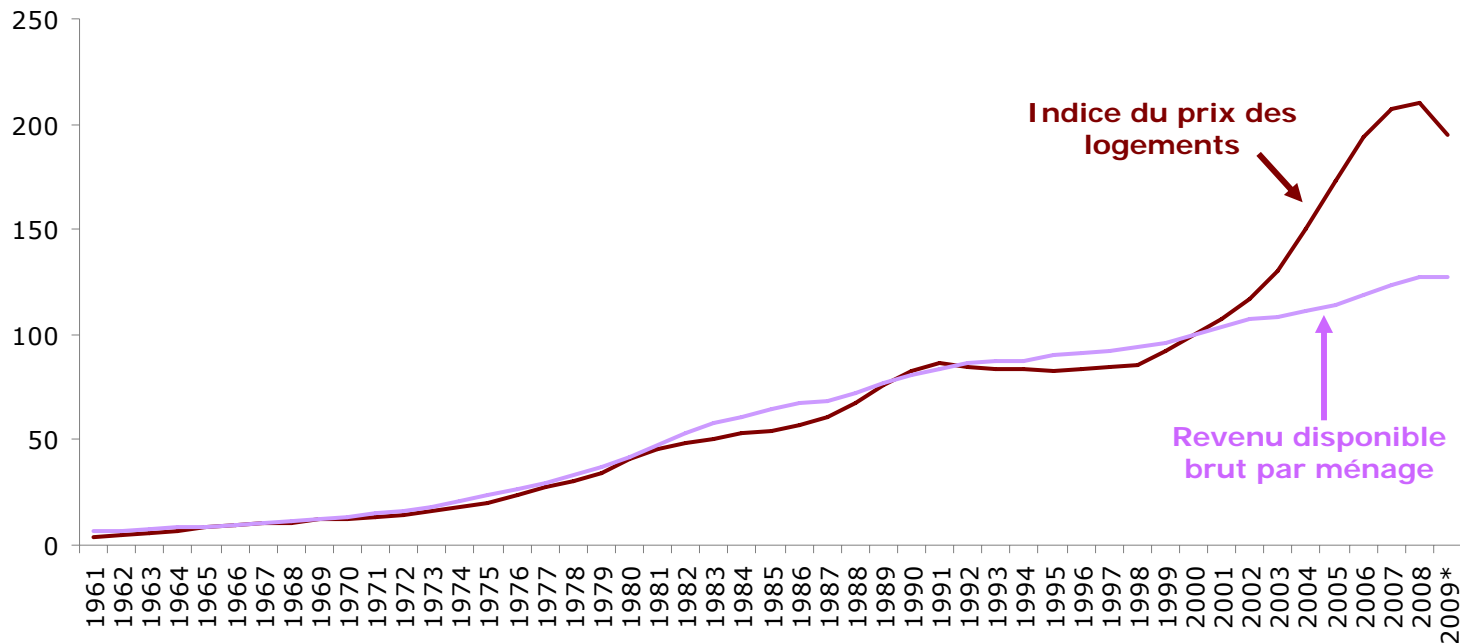


L'extrême prudence vue au T4 2008 est aujourd'hui moins de mise : en majorité les banquiers ne s'attendent pas à un durcissement des conditions d'octroi.

On note une hausse des opinions sur la demande.

L'écart entre revenu et indice des prix de l'immobilier commence à se réduire.

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



* : Estimation Seeds Finances, Empruntis.com

La normalisation annoncée a commencé. Il ne faudra toutefois pas attendre un retour à la situation qui prévalait avant 2000.

 Transactions et production

 **Les taux**

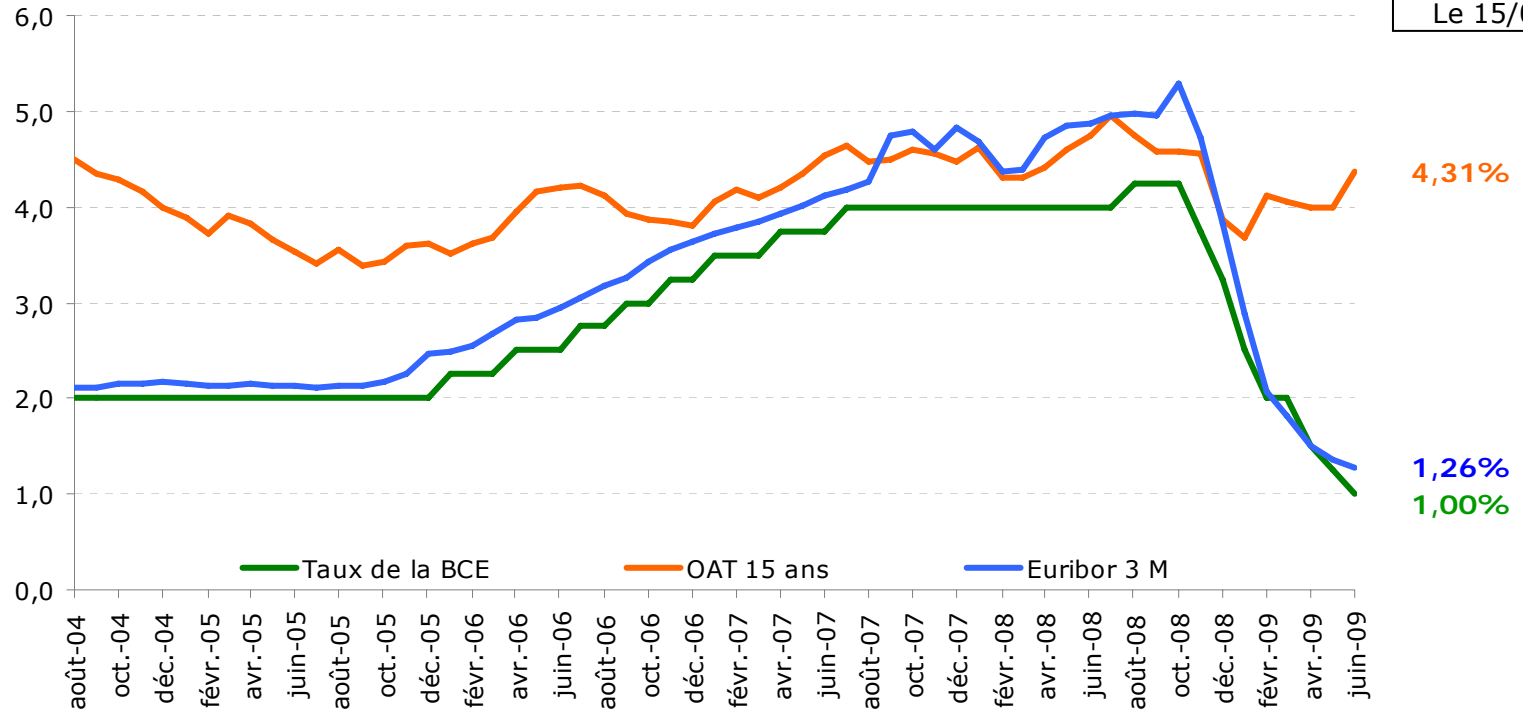
 Les prix de demain ?

Un marché de taux normalisé et incitant à prêter.

Source : Datastream

Evolution des taux longs et court terme

France : taux d'intérêt en %



Dernier point
Le 15/06

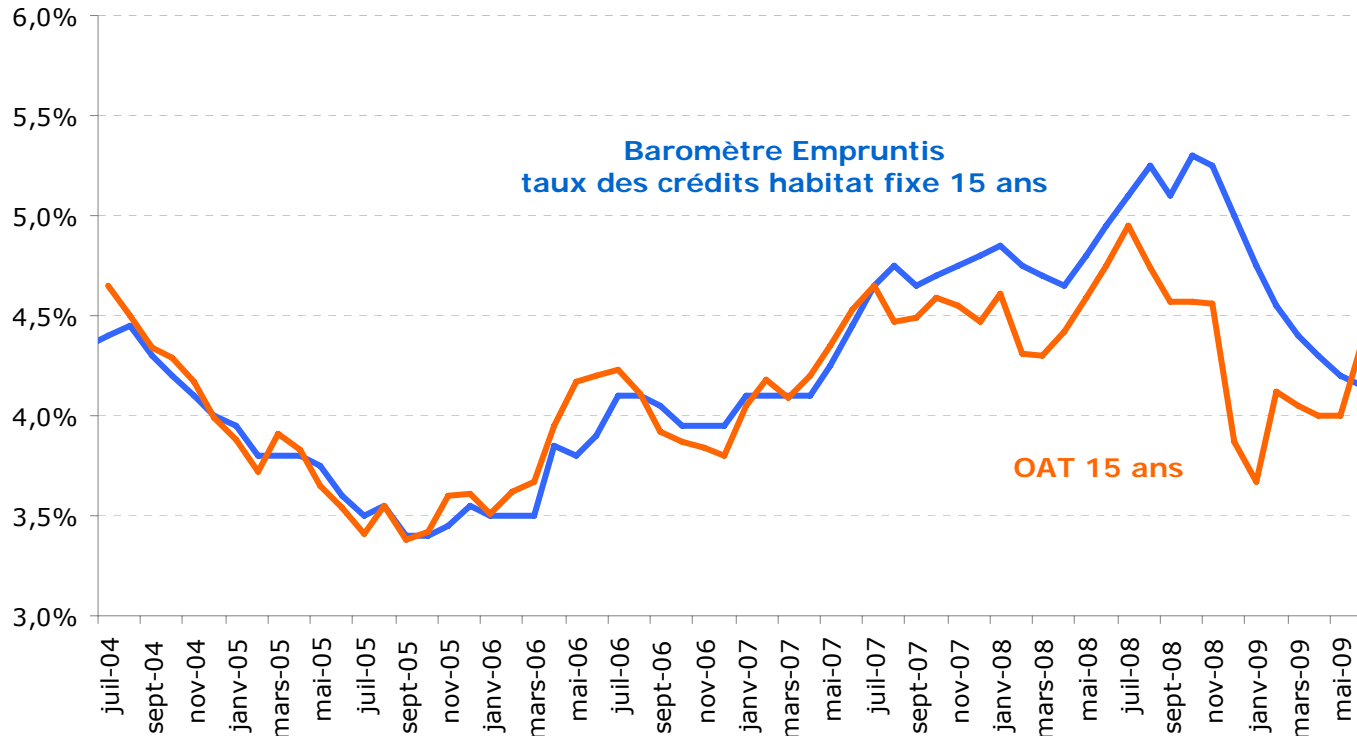
La BCE combat la crise de crédit, mais les marchés s'inquiètent de la montée des déficits publics et du retour possible de l'inflation.

Les taux de crédit habitat sont en baisse depuis 7 mois.

Source : Empruntis.com, Seeds Fincance

Evolution des taux fixes 15 ans et OAT

France : taux d'intérêt en %



Dernier point
Le 15/06

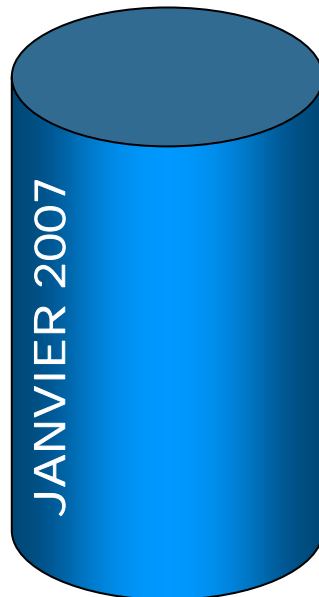
4,31
4,15

La remontée des OAT risque d'entraîner les fixes à la hausse.

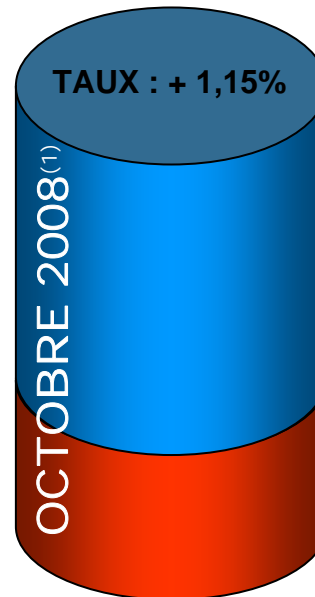
L'évolution des taux a resolvabilisé les ménages qui n'étaient plus éligibles à l'emprunt en 2008.

Source : Empruntis.com

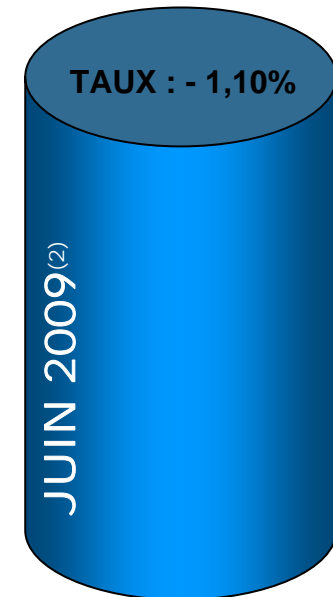
100 dossiers finançables



79 dossiers finançables



100 dossiers finançables



Les ménages qui avaient été exclus du marché par la hausse des taux sont à nouveau solvables, et ce, sans prendre en compte l'effet de la baisse des prix.

(1) : hypothèse hausse des taux de 1,15% en moyenne depuis janvier 2007
(2) : hypothèse baisse des taux moyenne de 1,10% depuis oct 2008

Enquête auprès des partenaires d'Empruntis.com : 6 questions.

- Comment ont évolué vos critères d'octroi depuis le début du printemps (mars 2009) ?
 - ▶ « Pas de changement ». Beaucoup nous mentionnent d'eux-mêmes leur attention toujours soutenue en ce qui concerne l'évaluation du risque : « prudence maintenue », « attention générale plus grande », ...
- Avez-vous l'intention d'assouplir ces critères d'octroi ?
 - ▶ Très belle unanimité et clarté de la réponse : « non ».
- Quelle est votre position sur les durées longues ?
 - ▶ La réduction du risque passe notamment par une réduction des durées longues qui ne sont plus accordées que pour des primo-accédants, et encore, très souvent avec un surcroît de taux.
- Si les taux continuent de baisser, pensez-vous suivre le mouvement ou en profiter pour augmenter vos marges ?
 - ▶ Le discours est bien entendu axé sur la distribution de crédit avec marge. Les taux de marché montrent que la concurrence rend ce vœux bien difficile à tenir.
- Quelle est la place du crédit immobilier dans la stratégie globale de la banque ?
 - ▶ « Essentielle », « majeure », « importante » : le crédit immobilier reste au cœur de la stratégie de la banque de détail. À noter qu'une banque nous parle de problème de liquidité la conduisant à freiner sa distribution de crédit.
- Quelle est votre position par rapport aux taux variables ? Pensez-vous multiplier les offres dans les mois qui viennent ?
 - ▶ A part certaines habituées, les banques restent très prudentes et ne semblent pas prêtes à faire des efforts pour offrir des produits variables.

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

Cette enquête confirme la place centrale du crédit immobilier et indique que les banquiers sont toujours très attentifs au risque.

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 €
Juin 2009	4,30%	933 €	73 920 €



La baisse des taux depuis octobre 2008 a fait baisser le coût total du crédit de 22,7% !

Racheter son emprunt ?

Exemple pour un emprunt de 200 000€ à 5,40% souscrit en octobre 2008.

	Ancien crédit	Nouveau crédit
Montant	200 000 €	201 615 €
Taux	5,40%	4,30%
Durée	20 ans	19 ans
Mensualité	1 364 €	1 296 €
Coût du crédit	127 600 €	93 873 €
Capital restant dû	195 743 €	GAIN → 127 600 € - 101 897 € <hr/> 25 703 €
Intérêts déjà remboursés	8 024 €	
IRA ⁽¹⁾	5 872 €	
Capital à racheter	201 615 €	



Près de 26 000 € d'économies à réaliser dans ce cas !

(1) : Indemnités de Remboursement Anticipé : maximum 3% du capital restant dû, généralement plafonné.

Racheter son emprunt ?

Exemple pour un emprunt de 200 000€ à 4,85% souscrit en octobre 2008 (taux le plus bas).

	Ancien crédit	Nouveau crédit
Montant	200 000 €	201 615 €
Taux	4,85%	4,30%
Durée	20 ans	19 ans
Mensualité	1 304 €	1 294 €
Coût du crédit	112 720 €	93 696 €
Capital restant dû	195 472 €	GAIN → 112 720 € - 100 896 € <hr/> 11 824 €
Intérêts déjà remboursés	7 200 €	
IRA ⁽¹⁾	5 864 €	
Capital à racheter	201 336 €	



Près de 12 000 € d'économies à réaliser dans ce cas !




(1) : Indemnités de Remboursement Anticipé : maximum 3% du capital restant dû, généralement plafonné.

Comme prévu, la durée des emprunts reflue.

Durée moyenne du prêt en années

Date	2005T1	2006T1	2007T1	2008T1	2008T2	2008T3	2008T4	2009T1
Durée	18.7	19.5	21.3	21.6	21.6	21.0	20,6	20,1

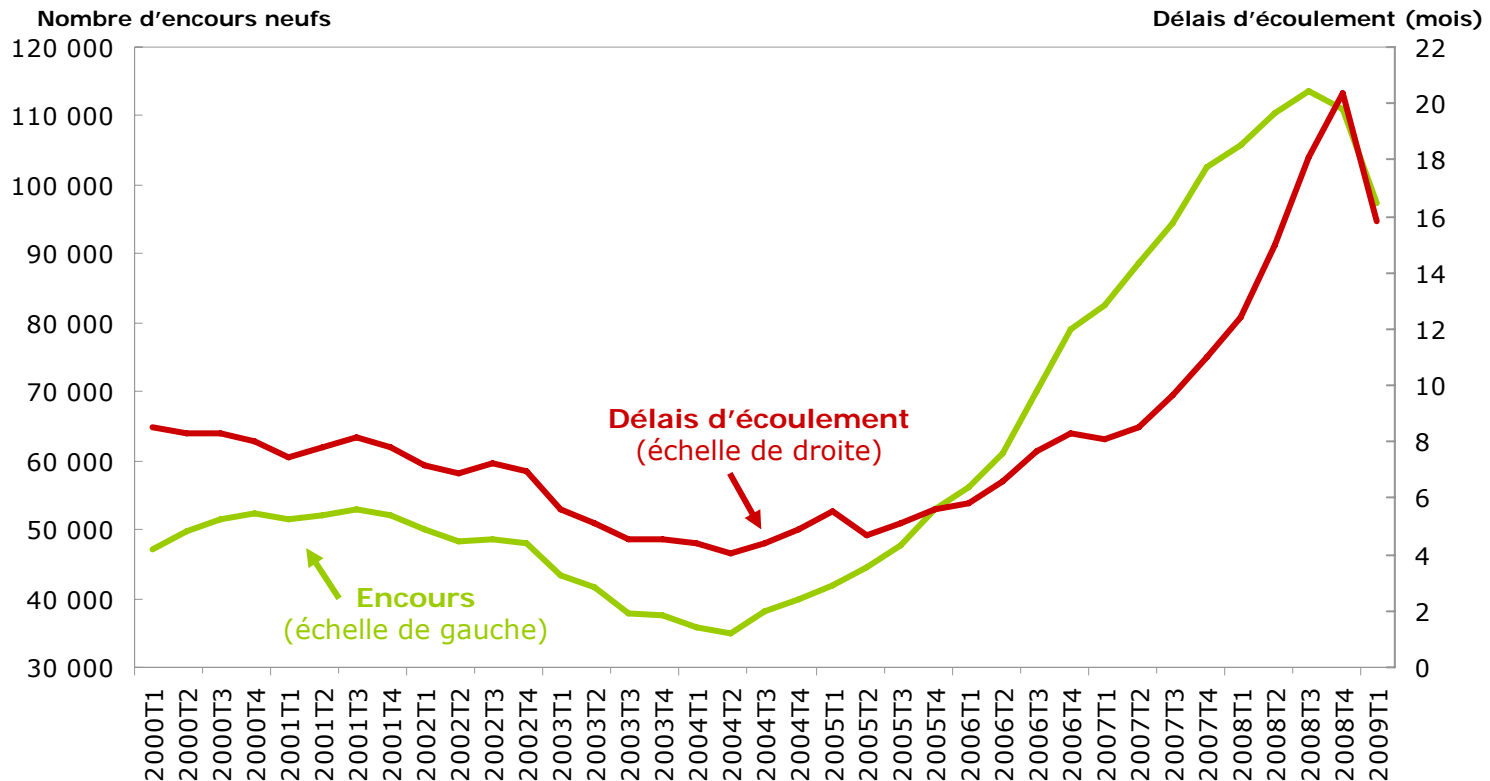
La baisse de la durée moyenne s'explique non seulement par la restriction des durées longues de la part des offreurs, mais aussi par le comportement plus prudent des demandeurs en période de crise économique.

-  Transactions et production
-  Les taux
-  **Les prix de demain ?**

L'offre s'ajuste dans le neuf.

Source : ECLN, Seeds Finance, Empruntis

Evolution des encours de logements neufs et délais d'écoulement



L'amélioration de la situation est le reflet de l'arrêt brutal de certains projets de construction.

Marchés de l'immobilier résidentiel : balance des risques.

Facteurs haussiers

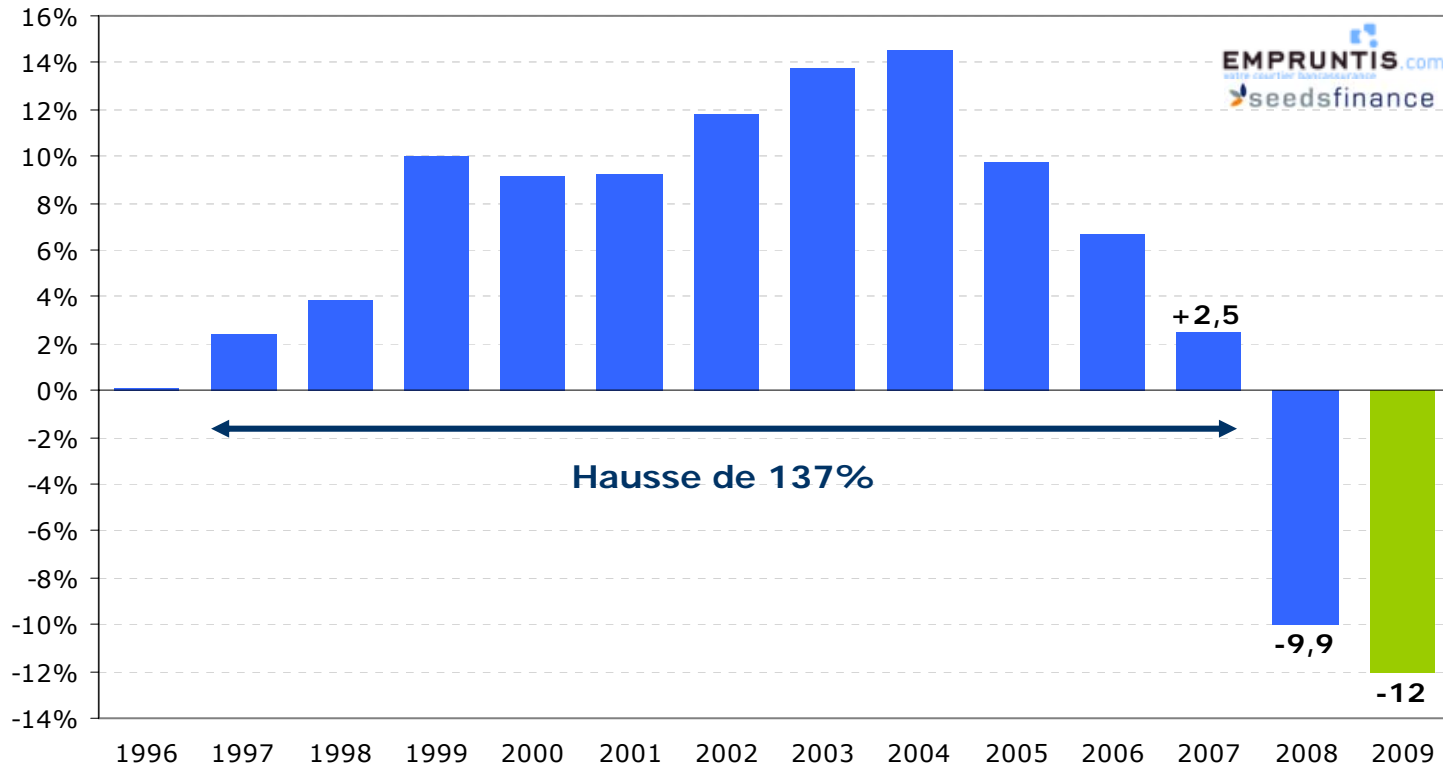
- Politique monétaire réactive, baisse des taux d'intérêt sur le crédit habitat (<> crise 90's)
- Stress bancaire de fin 2008 en voie de dissipation, Δ taux court-taux long incitatif à la transformation bancaire
- Craintes de durcissement des conditions d'octroi de crédit à l'habitat qui s'estompent
- Crédit habitat = produit d'appel pour capter des clients
- Ajustement des prix (-10% depuis le pic).
- Ajustement de la production et donc des stocks d'invendus, amendement Scellier, doublement PTZ
- Démographie
- Frémissement de la demande de crédit après creusement massif fin 2008.

Facteurs baissiers

- Remontée des taux de référence à 10 ans. Risques de poursuite de la hausse
- Prix toujours 115 % plus élevés qu'en 1997... et baisse du revenu disponible par ménages, avec dégradation massive de l'emploi
- Remontée objective des risques emprunteurs pour les banques
- Comportements de précaution
- Inflexion des durées de financement
- Contraction du crédit habitat de 36% sur 1 an, et chute de 25% des transactions ! La reprise ne voudra pas dire retour rapide à la situation initiale
- Acheteurs enclins à attendre de plus fortes baisses
- Flux vendeurs «De Robien» / 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 toujours une baisse des prix de 12% à fin 2009.



Geoffroy BRAGADIR
Fondateur



Cyril BLESSON
Chief Economist

Contacts presse:

Maël Bernier
Directrice de la Communication
01.77.93.36.57 / 06.32.86.92.98
mael.bernier@empruntis.com

Douha Cherif
Agence Wellcom
01.46.34.60.60 / 06.60.05.44.99
dch@wellcom.fr