

Reprise de l'immobilier, info ou intox ?



Les indicateurs uniques





Les taux



Transactions et production



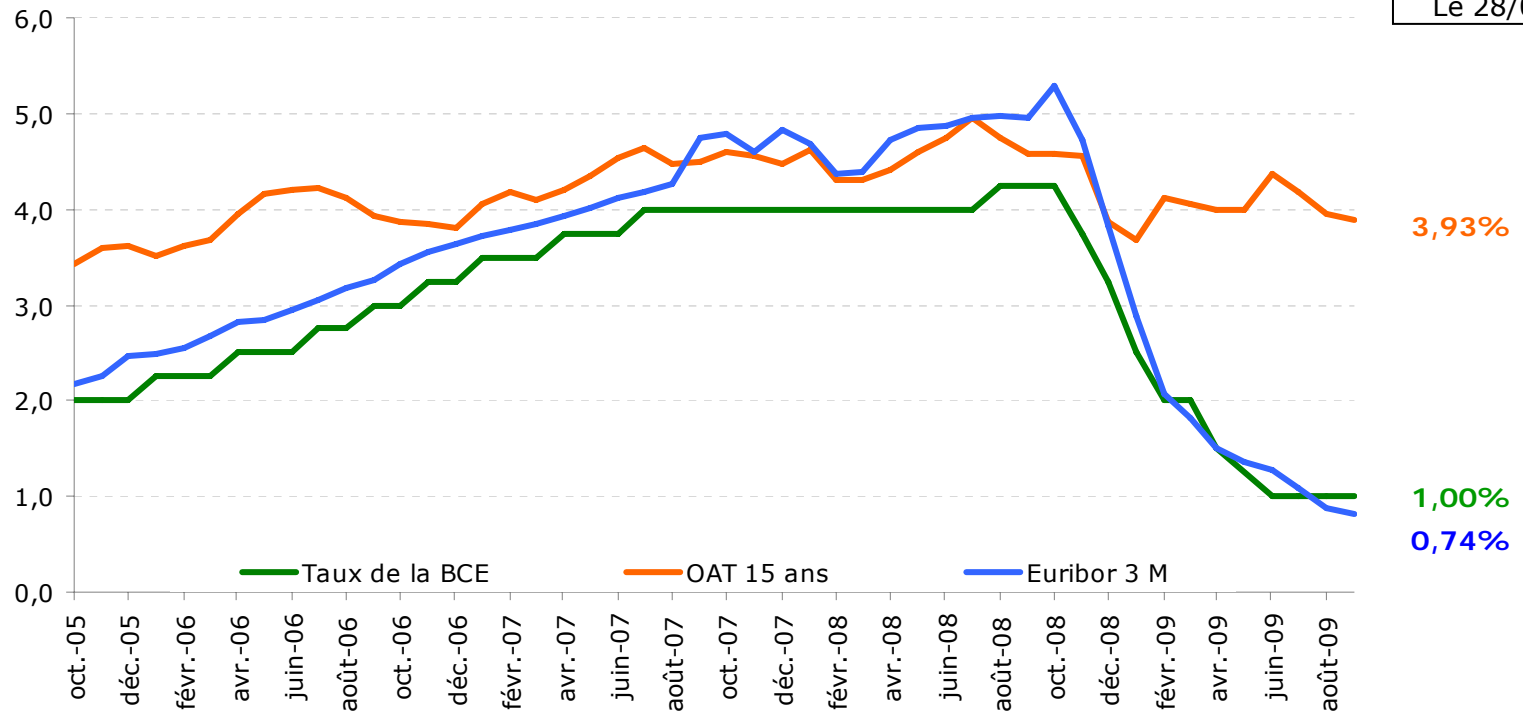
Les prix de demain ?

Marchés financiers.

Source : Datastream

Evolution des taux longs et court terme

France : taux d'intérêt en %



Dernier point
Le 28/09

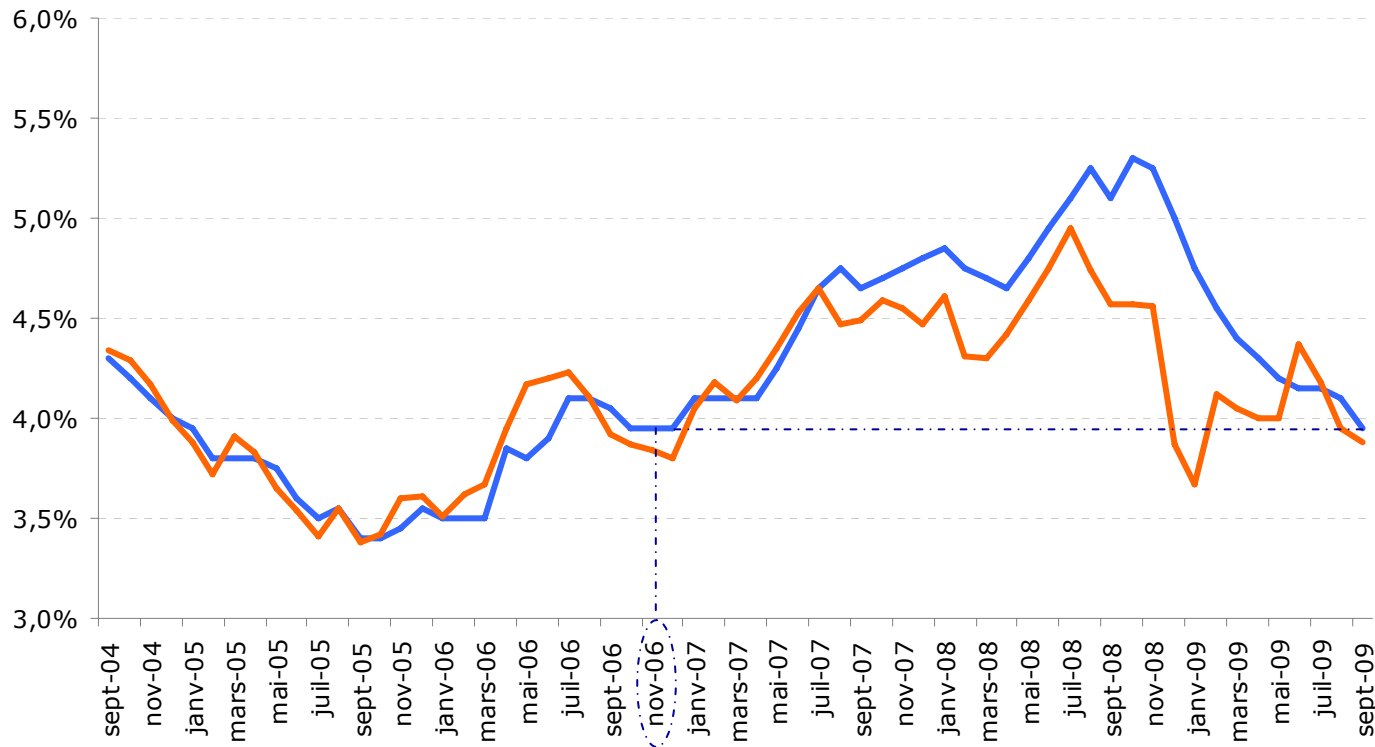
**Il y a, à nouveau, un fort écart entre les taux courts et les taux longs, incitant les banques à prêter.
Les taux longs sont stables voir baissiers.**

La baisse a eu lieu et se poursuit de manière accentuée sous l'effet de la concurrence.

Source : Empruntis.com, Seeds Fincance

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

France : taux d'intérêt en %



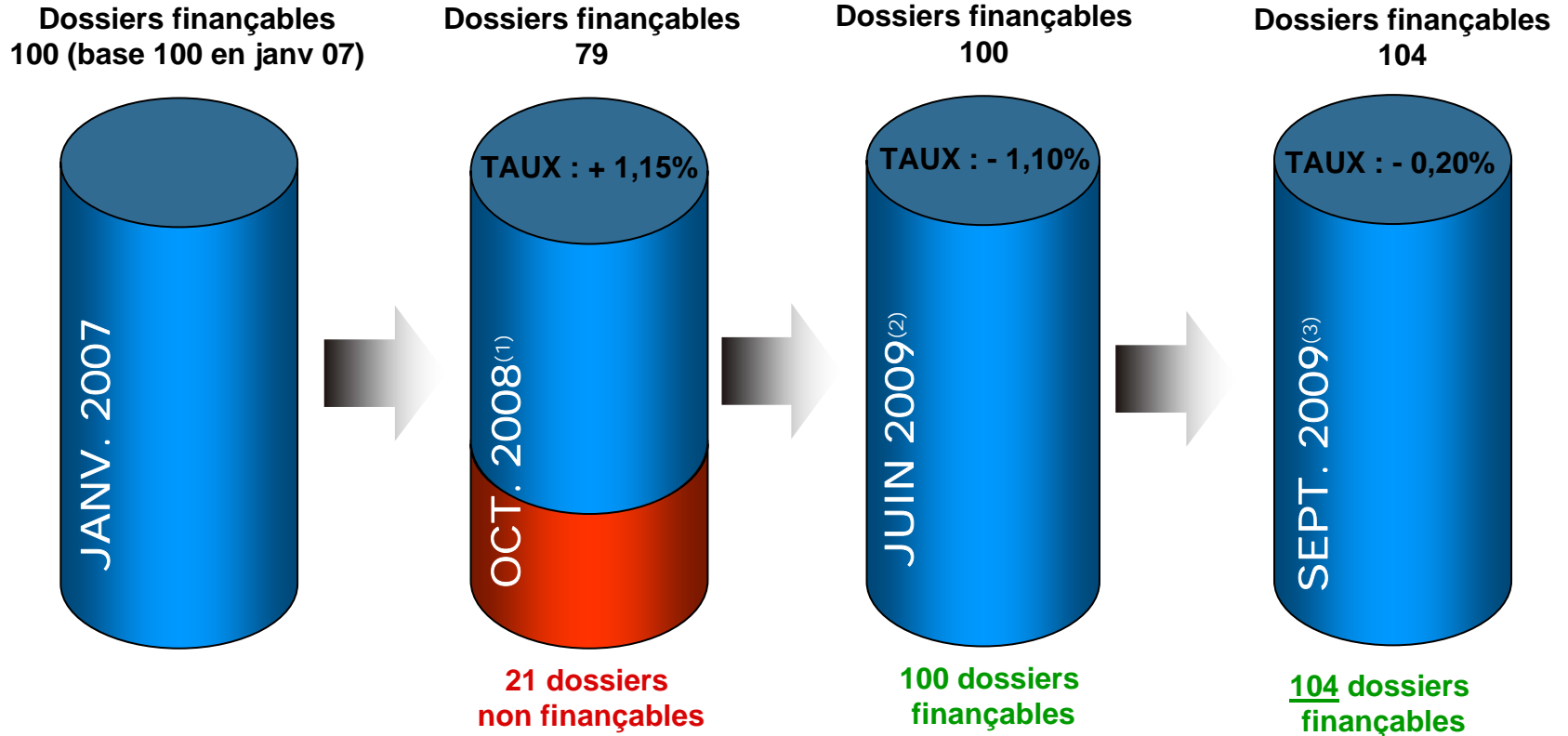
Dernier point
Le 28/09

3,95%
3,93%

Les taux moyens de crédit immobilier (fixes) ont retrouvé les niveaux de novembre 2006.

Le nombre de finançables ne cesse d'augmenter

Source : Empruntis.com



En seulement un an : l'augmentation des finançables est de 31% !

- (1) : hypothèse hausse des taux de 1,15% en moyenne depuis janvier 2007
- (2) : hypothèse baisse des taux moyenne de 1,10% depuis octobre 2008
- (3) : hypothèse baisse des taux de 0,20% depuis juin 2009.

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

- Comment ont évolué vos critères d'octroi depuis le début de l'été?
 - ▶ « Aucune évolution », « très peu » mais de manière unanime : vigilance très accrue sur le prêt relais.
- Avez-vous l'intention d'assouplir ces critères d'octroi ?
 - ▶ Réponse unanime : « NON »
- Quelle est votre position sur les durées longues ?
 - ▶ Retour du 25 ans de manière massive mais réservé aux primo-accédants.
 - ▶ La durée 30 ans à nouveau dans les barèmes mais taux toujours plus élevés. Ecart de taux entre 25 et 30 ans en moyenne : 0,50% contre 0,20% pour les autres durées.
- Si les taux continuent de baisser, pensez-vous suivre le mouvement ou en profiter pour augmenter vos marges ?
 - ▶ Réponse unanime : « nous accompagnerons cette baisse sans augmenter notre marge. »
- Quelle est la place du crédit immobilier dans la stratégie globale de la banque ?
 - ▶ « Majeure », « unique » notamment pour la conquête de nouveaux clients.
- Quelle est votre position par rapport aux taux variables ? Pensez-vous multiplier les offres dans les mois qui viennent ?
 - ▶ « Pas intéressée » « le marché n'est pas mur » « le réseau ne sait plus vendre ».
 - ▶ En revanche mise en avant des produits semi-fixes à durée de fixité longue (10 ans) très attractives pour les primo-accédants notamment.

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

Plus que jamais, le crédit immobilier est au cœur des stratégies commerciales des banques.

Exemple concret : fixe ou variable ?

Emprunt de 200 000 € sur 15 ans

Taux	Mensualité	Coût du crédit
3,95% fixe	1 474 €	65 320 €
3,45% variable <i>Scénario : stabilité</i>	1 425 €	54 474 €
3,45% variable <i>Scénario : hausse ⁽¹⁾</i>	1 425 € - 1509 €	67 806 €

Gain / perte

8 446 €

-2 486 €

Emprunt de 200 000 € sur 20 ans

Taux	Mensualité	Coût du crédit
4,10% fixe	1 223 €	93 520 €
3,55% variable <i>Scénario : stabilité</i>	1 165 €	79 615 €
3,55% variable <i>Scénario : hausse ⁽²⁾</i>	1 165 € - 1261 €	95 862 €

Gain / perte

13 905 €

-2 342 €

(1) : 3,45% pendant 2 ans, puis 4,45% pendant 10 ans et enfin 3,45% pendant 5 ans

(2) : 3,55% pendant 2 ans, puis 4,55% pendant 10 ans et enfin 3,55% pendant 8 ans

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 €
Février 2009	4,85%	977 €	84 611 €
Juin 2009	4,30%	933 €	73 920 €
Septembre 2009	4,10%	917 €	70 080 €

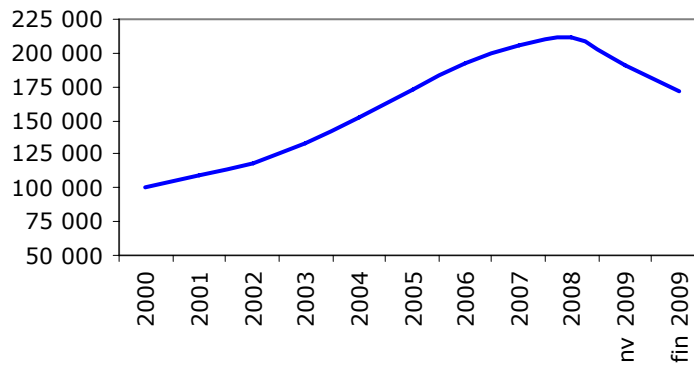


L'évolution des taux permet, toute chose égale par ailleurs, d'acheter 1 m² de plus en 3 mois pour un achat de 150 000 €.

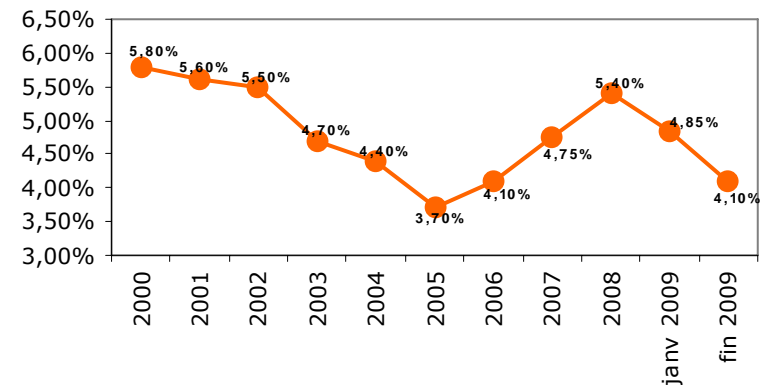
Evolution du coût du crédit tenant compte de l'évolution des prix : retour à 2005.

Emprunt sur 20 ans

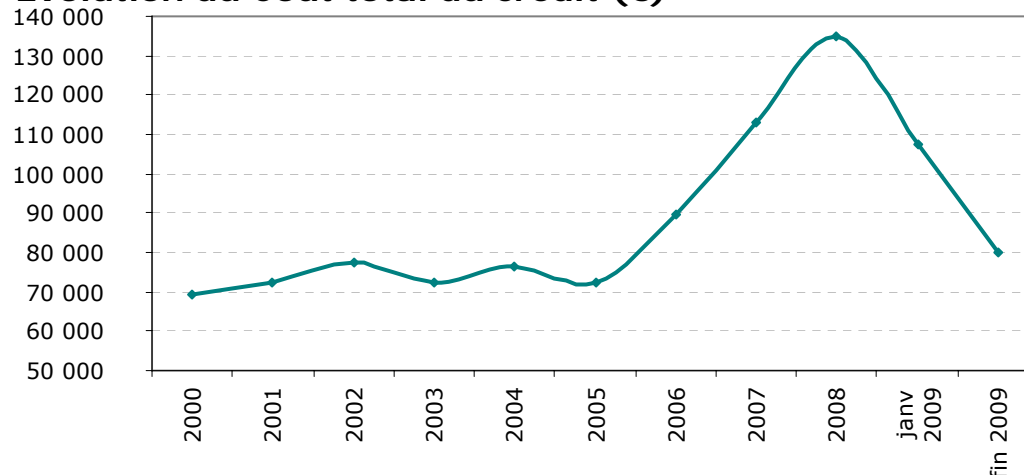
Evolution du montant du bien (€)



Evolution des taux (%)



Evolution du Coût total du crédit (€)



Date	Coût total du crédit
2000	69 200 €
2001	72 440 €
2002	77 210 €
2003	72 440 €
2004	76 640 €
2005	72 180 €
2006	89 505 €
2007	113 040 €
2008	134 725 €
Janv 2009	107 380 €
Fin 2009	79 840 €

La durée moyenne des prêts est en baisse.

Durée moyenne du prêt en années

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

Source : Empruntis.com

Le mouvement entamé depuis 2008 se poursuit avec une moyenne de 20 ans.

Il est intéressant de noter que certains établissements commencent à réintroduire des produits sur 25 ans et 30 ans. On peut donc s'attendre logiquement à une nouvelle augmentation de cette durée moyenne.



Les taux



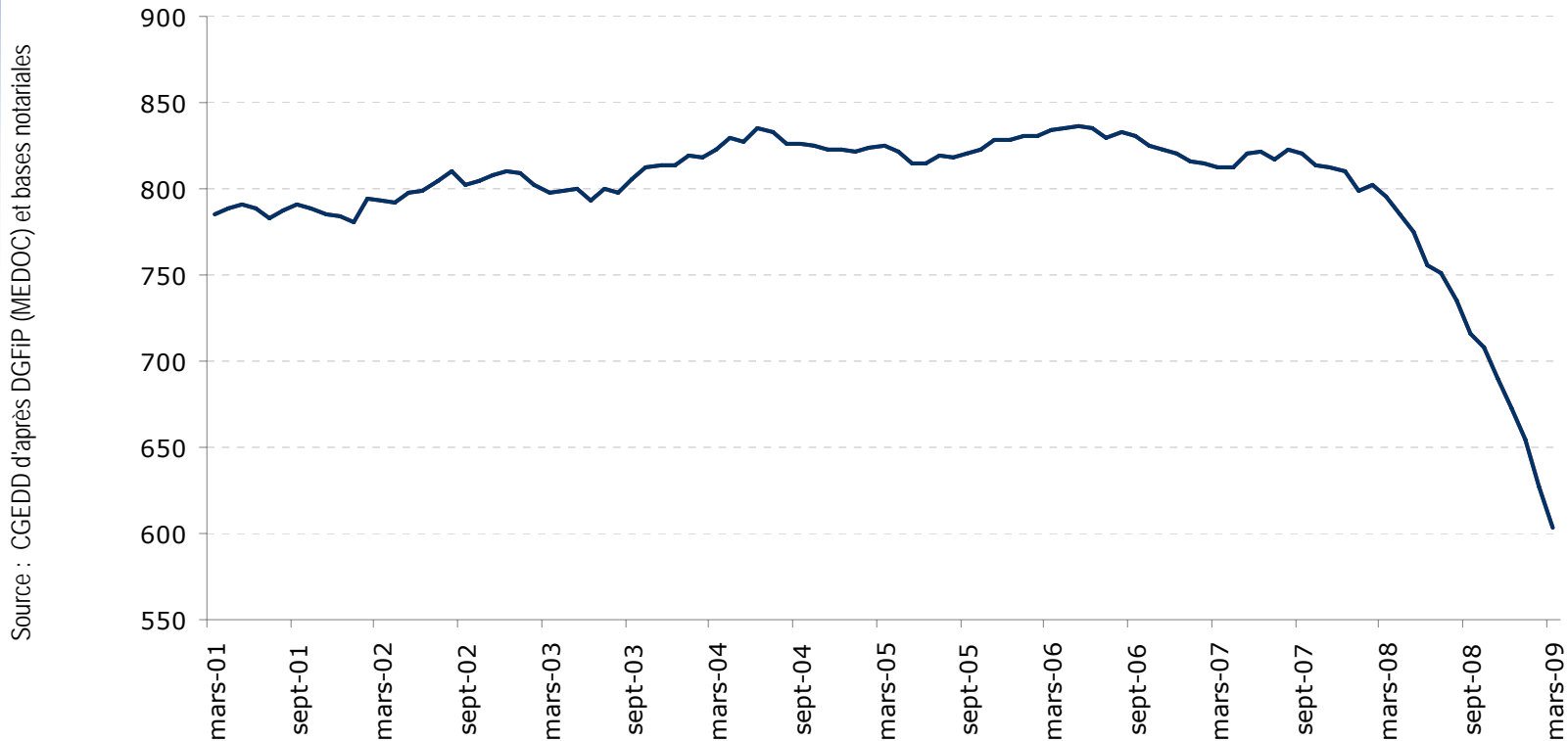
Transactions et production



Les prix de demain ?

Une année avec peu de transactions comparativement aux années passées.

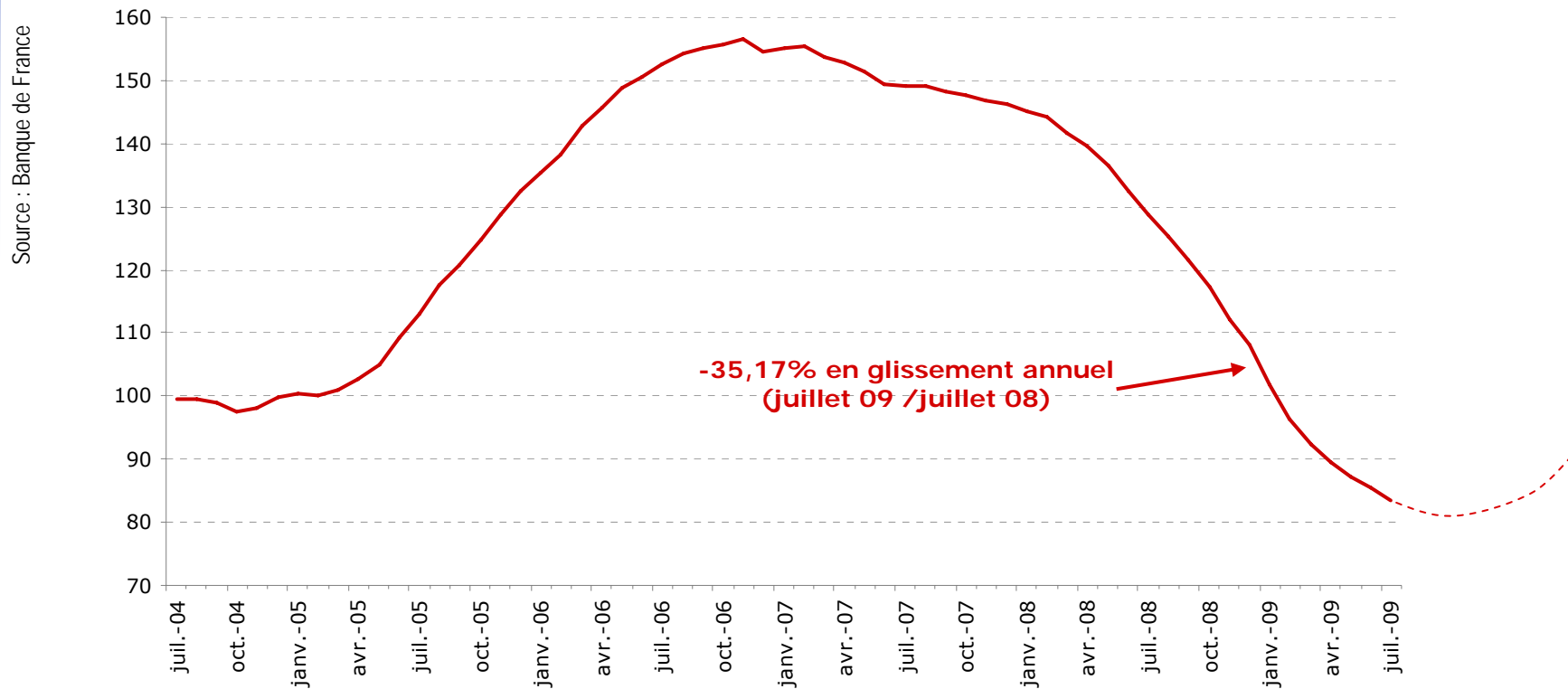
Evolution du nombre de transactions résidentielles dans l'ancien cumulées sur 12 mois



Toutes les estimations tablent sur un niveau de 550 000 transactions (environ) dans l'ancien à la fin de l'année malgré le frémissement récent du marché.

La production bancaire.

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



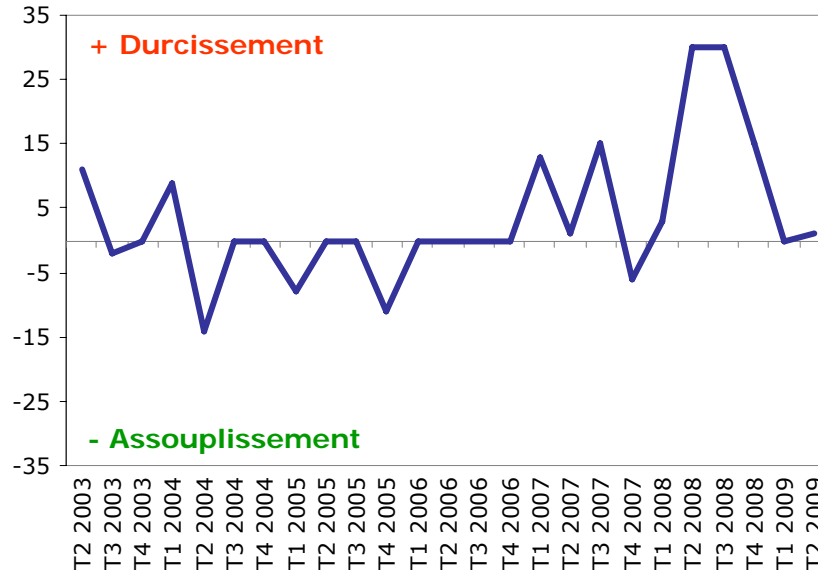
Comme annoncé, le reflux de la production bancaire se stabilise. L'année devrait se terminer autour de 90 Mds €.

La demande de crédit s'exprime à nouveau.

Source : Enquête Banque de France

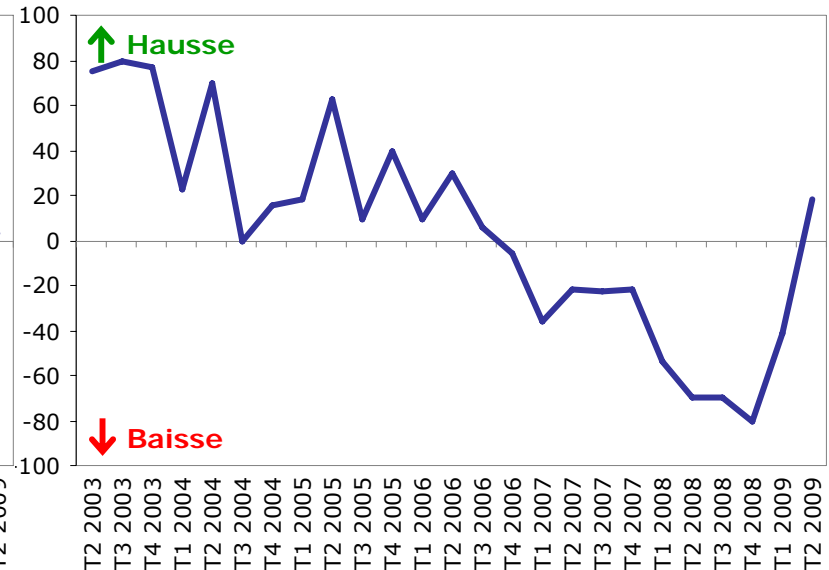
Opinion sur les critères d'octroi de crédit habitat des institutions financières

Solde pondéré des réponses en %



Opinion sur l'évolution de la demande de crédit habitat

Solde pondéré des réponses en %



Les banquiers perçoivent un redressement de la demande de crédit après les abysses du tournant 2008-2009.



Les taux



Transactions et production

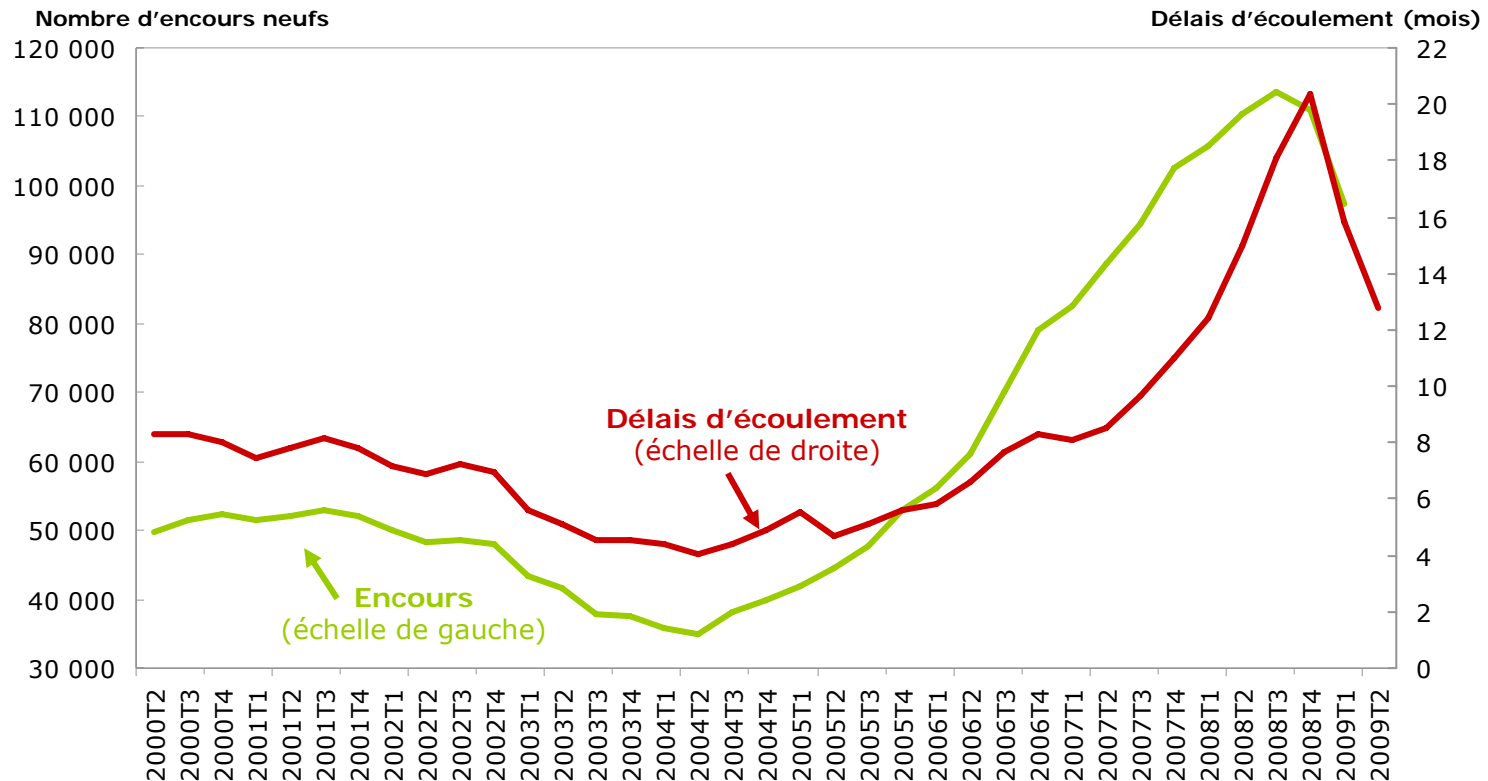


Les prix de demain ?

L'offre continue de s'ajuster 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 de certains projets de construction et des mesures de dynamisation.

Marchés de l'immobilier résidentiel : balance des risques.

Facteurs haussiers

- Politique monétaire durablement souple, taux d'intérêt sur le crédit habitat favorables
- Δ taux court-taux long incitatif à la transformation bancaire
- Conditions d'octroi de crédit à l'habitat qui pourraient s'assouplir
- Crédit habitat = produit d'appel pour capter des clients
- 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

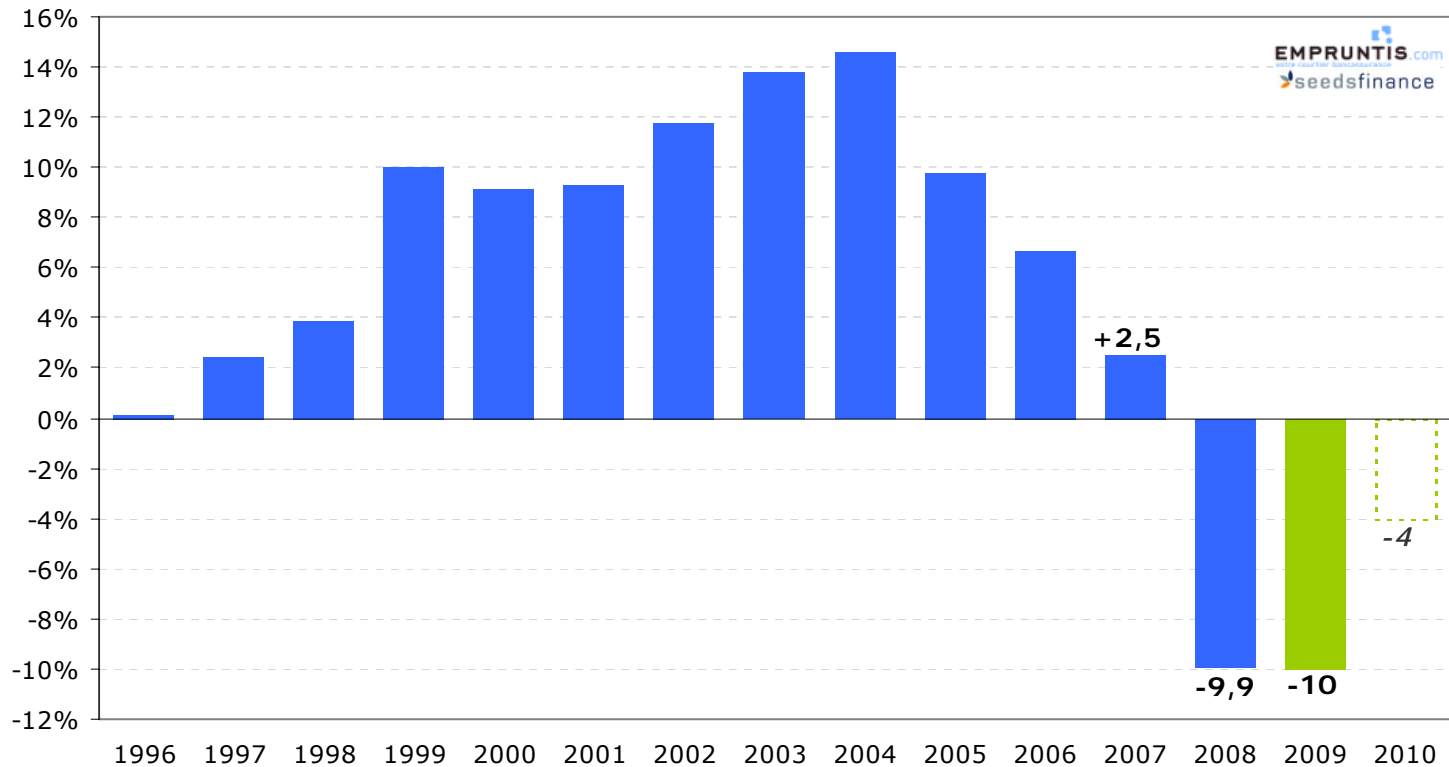
Facteurs baissiers

- Risques de remontée des taux longs si sortie de crise se confirme et que la BCE lève le pied de l'accélérateur
- Recentrage des intérêts d'emprunt déductibles sur les logements verts
- Prix 115 % plus élevés qu'en 1997... et baisse du revenu disponible par ménages
- Remontée des risques emprunteurs pour les banques
- Comportements de précaution
- Contraction du crédit habitat de 36% sur 1 an, et chute de 25% des transactions
- Acheteurs enclins à attendre de plus fortes baisses
- Flux vendeurs «De Robien», flux vendeurs ex-attentistes

Baisse des prix : quid de l'avenir ?

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

Source : FNAIM - Prévisions Empruntis.com, Seeds Finance



2010 devrait voir un ajustement de la baisse des prix.



Geoffroy BRAGADIR
Fondateur



Cyril BLESSON
Chief Economist

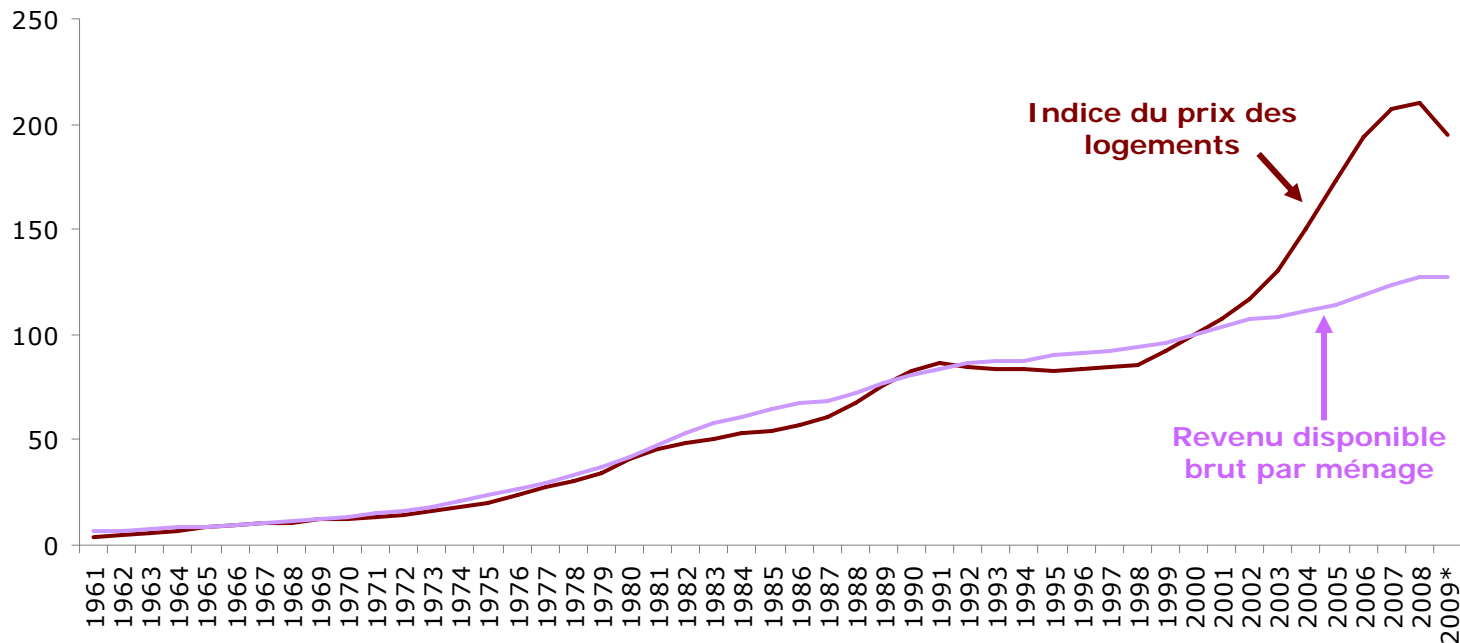
Contacts presse:

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

Douha Chérif
Agence Wellcom
01.46.34.60.60
dch@wellcom.fr

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.