

Conférence de presse

Logement : attentisme ou enlèvement ?



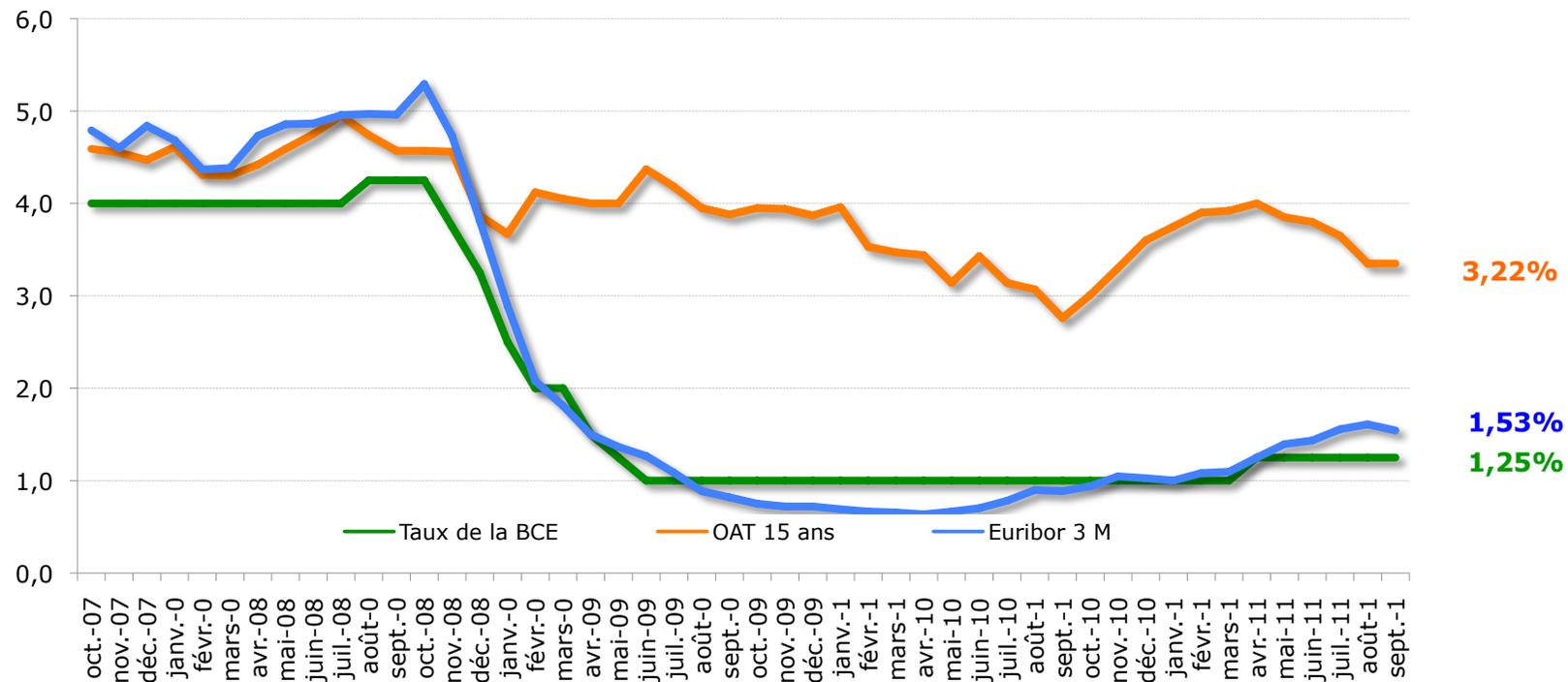
Direction de la communication : Maël Bernier: 06.32.86.92.98 / 01.77.93.36.57
mael.bernier@empruntis.com

- 1. Le point sur le marché**
2. Où en sont les banquiers, ce qu'ils préparent
3. Quelle incidence sur les particuliers ?

Les taux du marché.

Evolution des taux long et court terme

France : taux d'intérêt en %



Dernier point
Le 06/09

3,22%

1,53%

1,25%

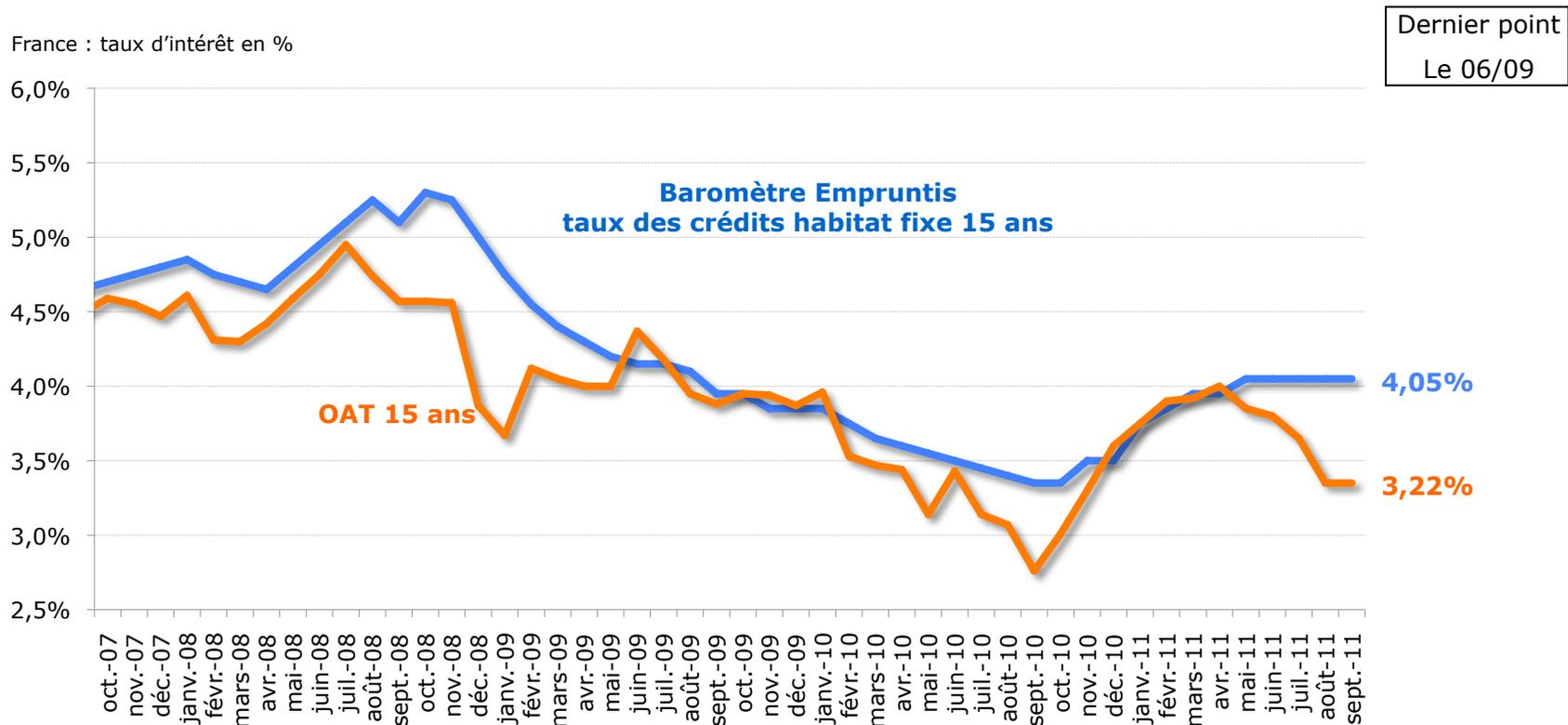


Le marché est paradoxal : modéré sur les taux longs, il montre des signes de tension sur le court terme.

Sources : Empruntis, Banque de France, Euribor-rate.eu, Natixis

Les taux fixes : stabilité à un niveau raisonnable

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



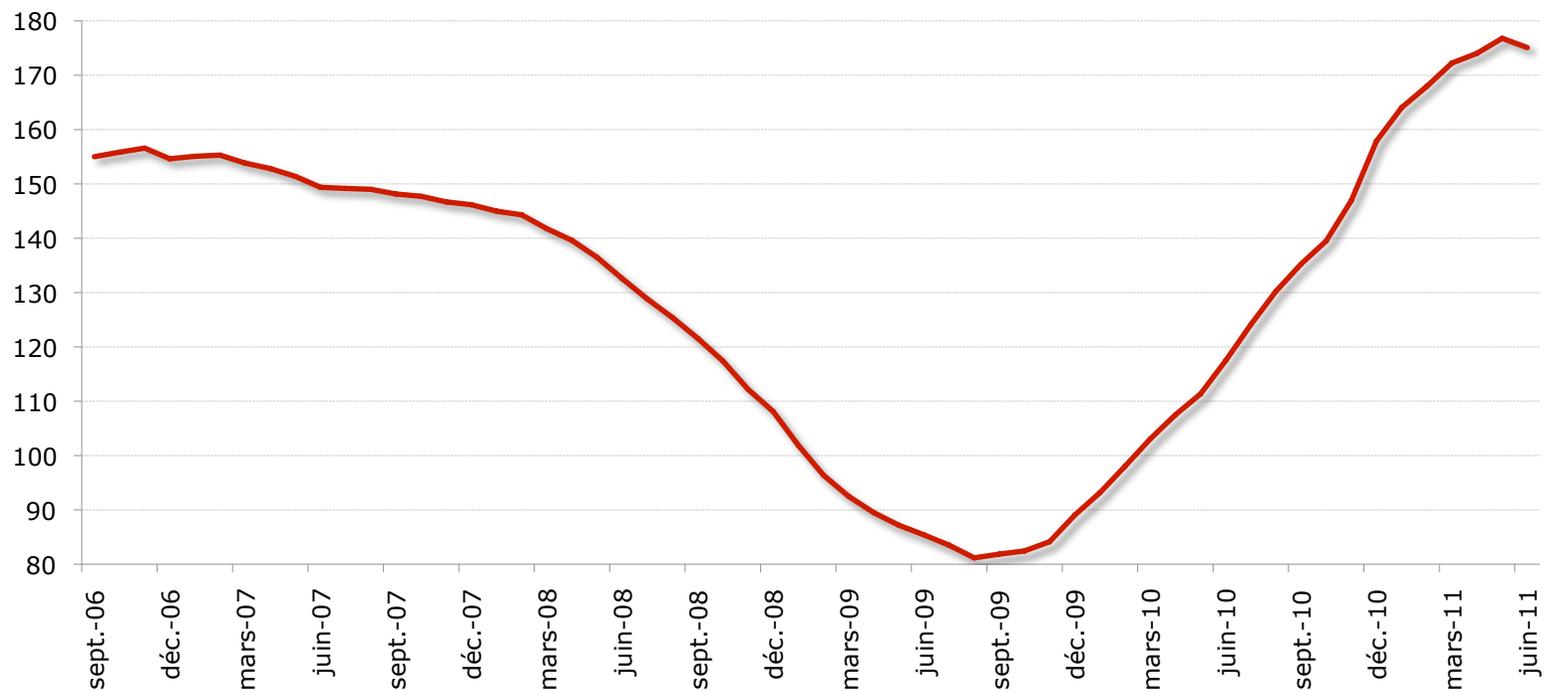
**Comme annoncé, les taux fixes à 15 ans ont remonté de 0,70% en un an, et se stabilisent à 4,05%.
Les banquiers reconstituent leur marge.**

Sources : Empruntis, Natixis

1. Le point sur le marché
2. **Où en sont les banquiers, ce qu'ils préparent**
3. Quelle incidence sur les particuliers ?

La production bancaire : plafond atteint ?

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



➔ Après une augmentation de près de 50% en un an, la production bancaire ne devrait plus progresser.

Sources : Banque de France

Transactions : retour à la normale, avant la baisse ?

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



Le nombre de transactions dans l'ancien est revenu à son niveau normal, la crise de 2008-2009 est bien passée.

Sources : Empruntis, FNAIM, Friggit, Banque de France

Point sur le neuf

- **Ventes** inférieures dans le neuf de 22,6% au deuxième trimestre 2011 (vs 2^{ème} trimestre 2010, -21,8% pour les appartements et -28,5% pour les maisons)
- **Mises en vente** 2^{ème} trimestre 2011 (28 600 logements), soit -8,6% (vs 2^{ème} trimestre 2010)
- **Encours de logements** neufs proposés à la vente supérieur de 1,5% à celui du deuxième trimestre 2010
- **Délais d'écoulement** 8 mois et demi pour les logements collectifs (vs 7 mois au 2^{ème} trimestre 2010) et 11 mois pour les logements individuels (vs 8 mois et demi en 2010)



L'arrivée de logements neufs sur le marché se ralentit et l'incitation fiscale pour l'investissement locatif va être « rabetée » : le salut du marché ne viendra pas d'une forte augmentation de logements neufs !

Sources : statistiques Ministère Développement Durable

Pas de réelle augmentation de la durée moyenne

Durée moyenne du prêt en années

2007 T1	2008 T1	2009 T1	2010 T1	2011 T1	2011 T2	2011 T3
21,3	21,6	20,1	19,8	19,9	20,4	20,1

 **Il semblerait qu'il y ait un seuil de résistance entre 20 et 21 ans, résultat de la politique des banquiers et de la prudence des particuliers.**

Enquête auprès des partenaires d'Empruntis

- *Comment évoluent vos critères d'octroi ? Avez-vous prévu de les resserrer pour minimiser vos risques ?*
 - ▶ Pour une moitié des banquiers, ils vont se durcir. L'autre moitié n'y touchera pas : ils s'agit des banquiers qui sont déjà aujourd'hui très sélectifs. L'attention se portera avec plus d'intensité sur l'endettement, la stabilité d'emploi et de manière général les aspects comportementaux.
- *Exigez-vous plus d'apport ? Quel politique pour les prêts relais ?*
 - ▶ Pas d'exigence supplémentaire sur l'apport, mais clairement une attention plus forte car il permet de réduire la durée du prêt ou l'endettement.
 - ▶ Pour les prêts relais, les banquiers sont unanimes pour dire qu'il y a un risque sur les prix. En conséquence, ils ont tendance à revoir l'évaluation des biens à la baisse.
- *A quel niveau voyez-vous les taux en fin d'année ? Envisagez-vous de baisser vos barèmes pour les deuxième temps fort de l'année ou préférez-vous reconstituer vos marges ?*
 - ▶ Les banquiers sont unanimes : ils n'en savent rien... Ils restent très prudents et scrutent autant le marché des liquidités court terme que la concurrence. La conservation des marges est majoritairement une priorité.
- *Quelle serait votre attitude en cas d'augmentation des taux longs ?*
 - ▶ La plupart des banquiers avouent qu'ils suivraient immédiatement une augmentation.
- *Considérez-vous toujours le crédit immobilier comme une priorité ?*
 - ▶ Pour la première fois plus d'un banquier sur deux déclare que le crédit immobilier n'est plus une priorité : à relativiser !

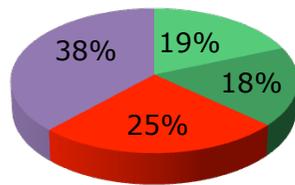
Sources : Empruntis

- 1. Le point sur le marché**
- 2. Où en sont les banquiers, ce qu'ils préparent**
- 3. Quelle incidence sur les particuliers ?**

Les particuliers sont attentistes

Enquête réalisée auprès d'un échantillon représentatif de 974 répondants

Avez-vous l'intention d'acheter un nouveau bien ?



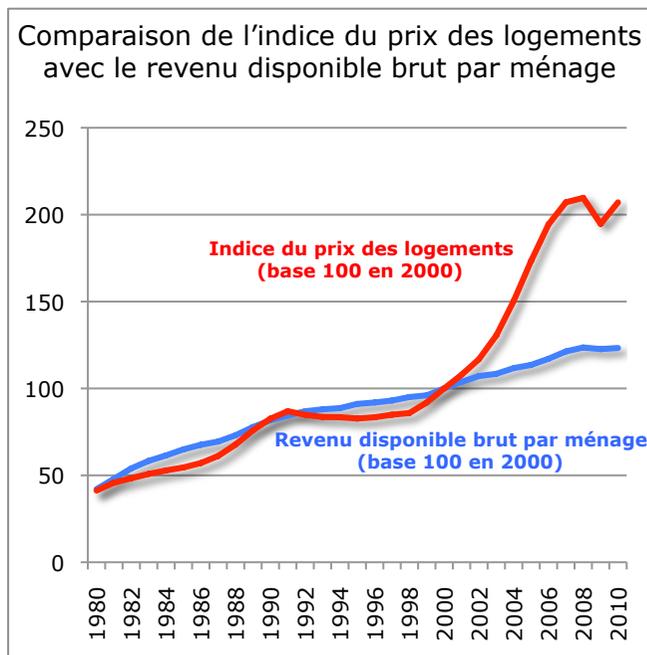
- Dans les 6 mois qui viennent
- Entre 6 mois et 1 an
- Vous y pensez mais vous avez peur de vous engager
- Non, ce n'est pas une priorité, vous n'y pensez pas du tout.

Selon vous, quels sont les obstacles à l'accession à la propriété ? (2 choix)



➔ Les intentions d'achat des particuliers sont en baisse face aux prix très élevés.

L'écart entre prix et revenu se creuse à nouveau.



- La crise de 2008 a pu faire espérer aux ménages une baisse de prix franche et durable...
- Même si le revenu disponible brut a continué à progresser, la reprise de la hausse des prix dès 2009 a recommencé à créer l'écart
- Les prix ont commencé à baisser à Paris en juillet et en août (-3%).

(1) : d'après MeilleursAgents.com

Sources : CGED d'après INSEE, J. Friggit

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 €
Octobre 2008	5,40%	1 023 €	95 520 €
Octobre 2009	4,05%	913 €	69 120 €
Octobre 2010	3,55%	874 €	59 760 €
Janvier 2011	4,00%	909 €	68 160 €
Septembre 2011	4,30%	933 €	73 920 €



Le coût du crédit est en hausse de 25% par rapport au point le plus bas en octobre 2010 (mais toujours 30% inférieur à celui de 2008)

Sources : Empruntis

Scenarios d'évolution

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

Base	100	97	94	119	136
					
Taux		+15 pdb	+30 pdb	=	=
Prix		=	=	-10%	-20%
Evolution		-3%	-6%	+19%	+36%

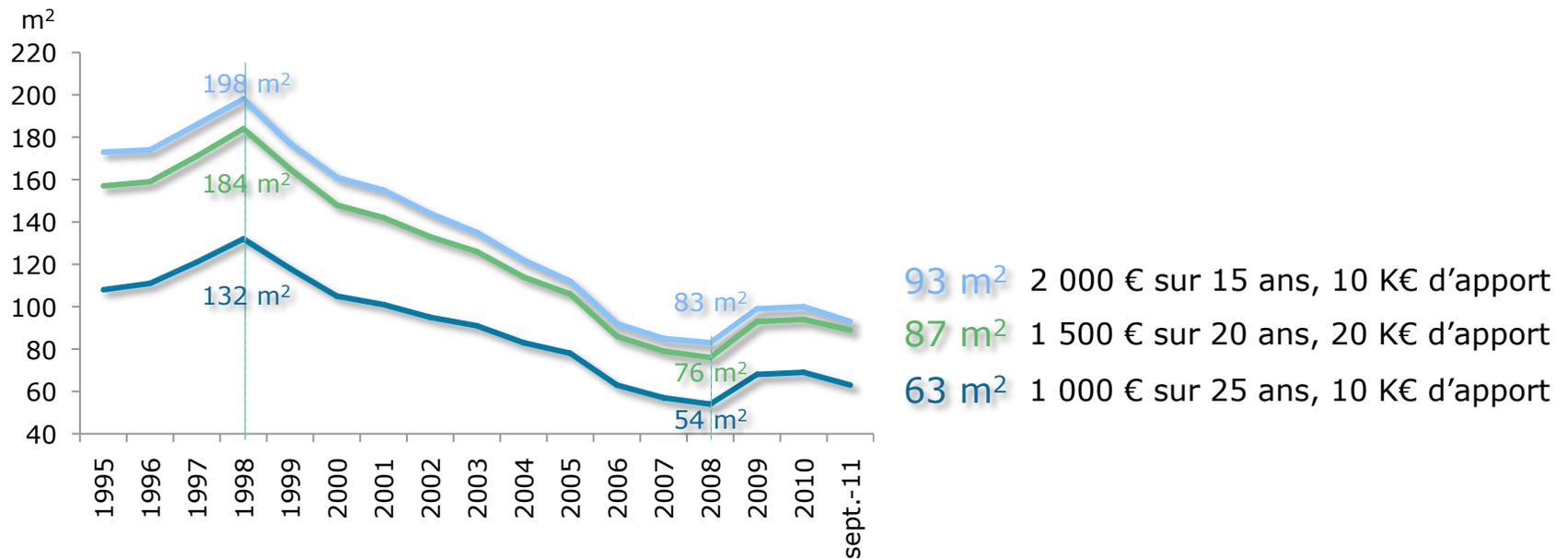


**A taux identiques, une baisse de prix de 20%
resolvabiliserait plus d'un tiers des acheteurs potentiels.**

(1) : Base 100 = tous les dossiers finançables entre février et avril 2011

Evolution du pouvoir d'achat immobilier⁽¹⁾.

Surface achetable pour une mensualité et un apport donné.

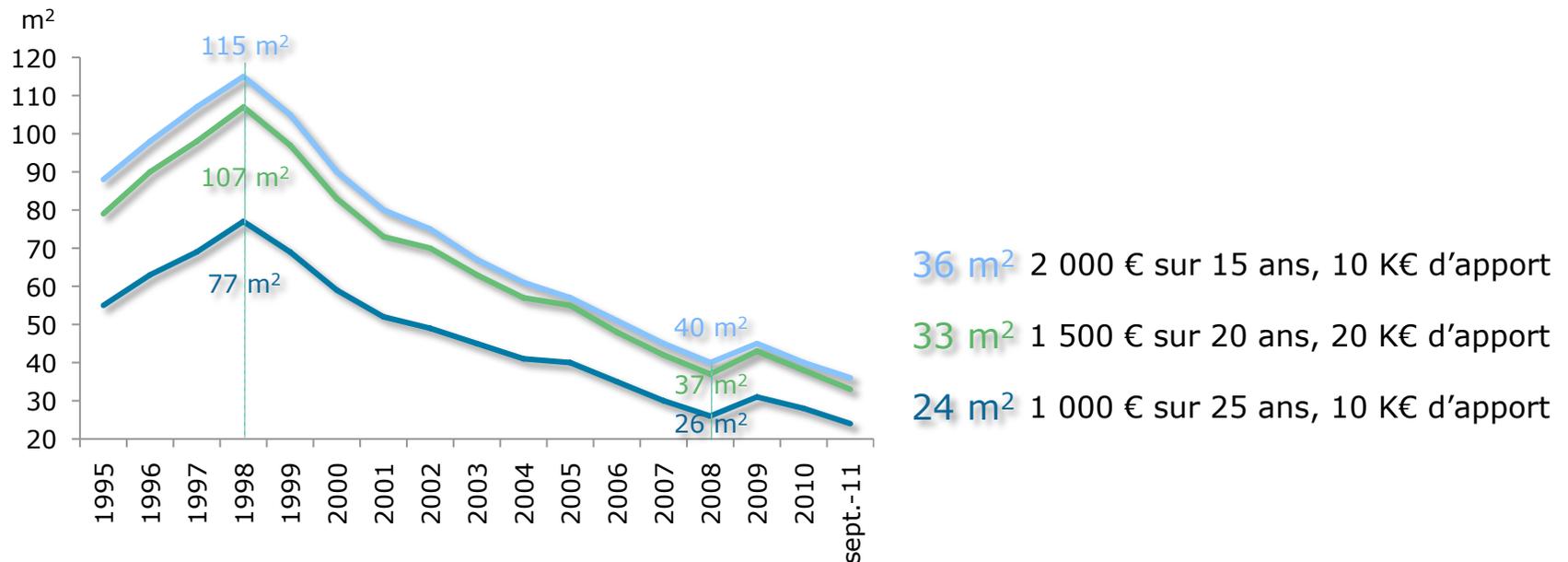


➔ Selon les cas, la surface achetable a encore baissé de 5 à 9% depuis 2010 !

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

Evolution du pouvoir d'achat immobilier à Paris⁽¹⁾.

Surface achetable pour une mensualité et un apport donné.



La situation aujourd'hui est aussi tendue qu'en 2008 au plus fort de la crise.



La surface achetable a diminué de 10 à 15% en un an !

(1) : évolution de la capacité d'achat à mensualité constante. Paris intra-muros

EMPRUNTIS
votre courtier bancassurance

by Empruntis
Broker France
EXPERT EN CRÉDIT IMMOBILIER

Thierry Bernard
Président

EMPRUNTIS
votre courtier bancassurance

by Empruntis
Broker France
EXPERT EN CRÉDIT IMMOBILIER

Mael BERNIER
Directrice de la Communication

EMPRUNTIS
votre courtier bancassurance

by Empruntis
Broker France
EXPERT EN CRÉDIT IMMOBILIER

Geoffroy BRAGADIR
Fondateur

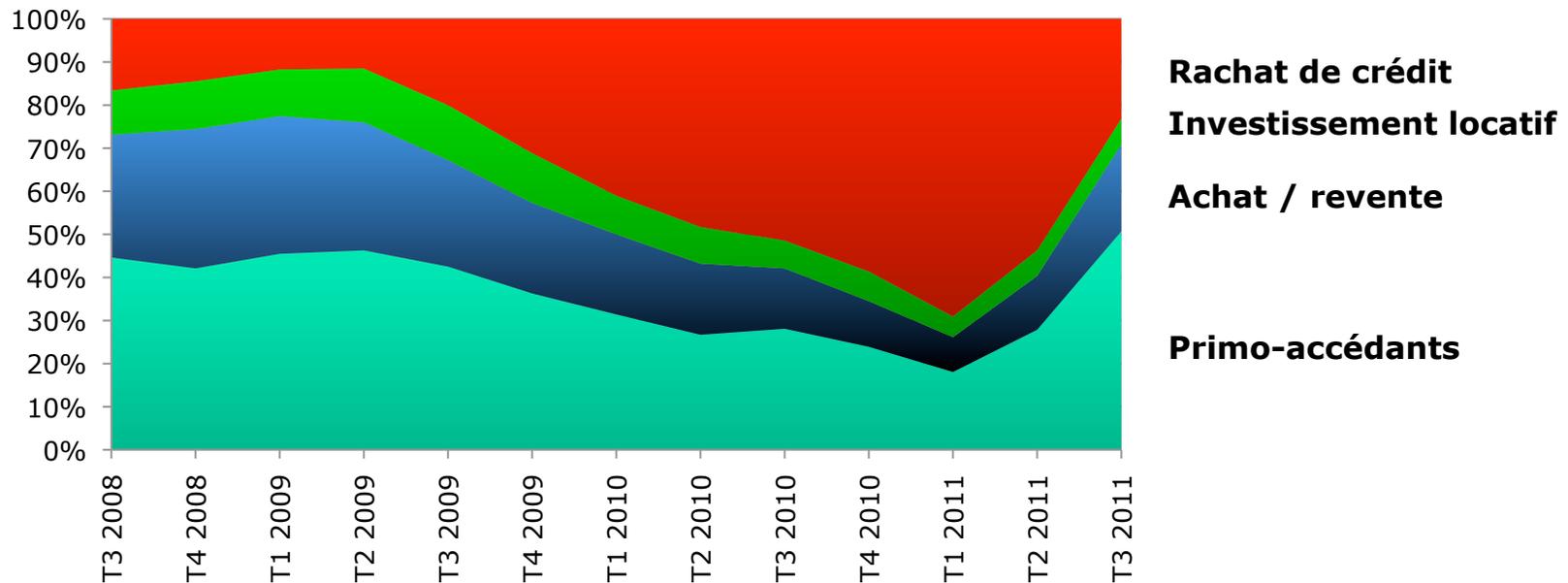
Contacts presse:

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

Douha Chérif et Emeline Rethoré
Agence Wellcom - 01.46.34.60.60
dch@wellcom.fr et (er@wellcom.fr)

Les taux bas dopent le rachat de crédit.

Proportion des types de projets



Le rachat de crédit se réduit fortement, ainsi que l'investissement locatif.