

Immobilier en France : y a-t-il un pilote dans l'avion ?

Taux, prix, pouvoir d'achat immobilier... où va le marché en 2013 ?

Conférence de presse - Paris, 24 septembre 2013




EMPRUNTIS.com
votre courtier bancassurance



MeilleursAgents.com

Le réseau des agents immobiliers performants

Deux expertises, deux éclairages



EMPRUNTIS.com
comparateur de crédits et d'assurances

Besoin d'un conseil ?
0 826 10 71 71
(0,19€/min)

POUR UN RAPPEL IMMÉDIAT ET GRATUIT
CLIQUEZ ICI !

CONTACT PRESSE GROUPE RECRUTEMENT EN

CRÉDIT IMMOBILIER CRÉDIT À LA CONSO RACHAT DE CRÉDITS PATRIMOINE ASSURANCES SERVICES

Calculettes
Préparez votre projet avec nos calculettes !

- Calculez vos futures mensualités
- Définissez votre capacité d'achat
- Estimez les frais de notaire
- Droit au prêt à taux zéro + (PTZ+)
- Votre taux d'endettement
- Lisser vos différents prêts
- TEG d'une offre de prêt

Nos autres calculettes : Sélectionnez une calculette

Nos engagements

- Des partenaires de qualité
- BANQUE PATRIMOINE & IMMOBILIER
- Une comparaison gratuite
- Un suivi personnalisé
- Des offres négociées

Besoin d'un conseil ?
0 826 10 71 71
(0,19€/min)

CRÉDIT IMMO :
Comparez les taux !

Sélectionnez votre projet :

- Une acquisition
- Une renégociation de crédits

Informez-vous

- Les taux de votre région
- Bien choisir son crédit immo
- Toute l'actu immobilier
- Études
- Questions fréquentes
- Lexique du crédit immobilier

Les taux du crédit immobilier

Les taux du marché national

	15 ANS	20 ANS	25 ANS
Taux min	3.65%	3.88%	4.05%
Taux moyen	3.95%	4.20%	4.50%

Taux fixes hors assurance actualisés le 15-03-2012
NOTRE ANALYSE DES TAUX

Actualités

- Scellier : nouvelle modification de la loi - (14-03-2012)
- Logement : ce que les petits candidats proposent - (12-03-2012)
- Crédit immobilier : comme une bouffée d'air - (06-03-2012)
- Empruntis et MeilleursAgents unissent leurs forces ! - (05-03-2012)

VOIR TOUTES LES ACTUALITÉS



MeilleursAgents.com
Le réseau des agents immobiliers performants

Qui sommes-nous ? | Actualités | Presse | Contactez-nous | Mon compte

Faites vous rappeler par un conseiller | Rappellez-moi | ou appelez-nous au 01 45 66 24 24

VENDRE AVEC MEILLEURSAGENTS.COM NOTRE SÉLECTION D'AGENCES ESTIMATION IMMOBILIÈRE PRIX IMMOBILIER ACHETER BONS PLANS

La solution gagnante pour vendre votre bien :

- Le meilleur prix
- Les meilleurs professionnels
- Les meilleurs outils de suivi

Deux formules sur-mesure :

- Offre Sérénité**
Prise en charge totale
- Offre Liberté**
Flexibilité maximale

COMMENT RÉUSSIR LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER ?

Estimez gratuitement la valeur de votre bien immobilier

Type de bien Adresse Code postal Ville

Appartement Ex : 20 avenue de la République 75011 Estimer mon bien

Notre sélection d'agences immobilières

- UNION DES QUARTIERS
- Gasnier Immobilier
- EXCELLENT VENTE LOGEMENT
- UNION IMMOBILIER
- GENERATION IMMO
- Paris Neuilly Immobilier
- ANASTASIA IMMOBILIER

Recommander une agence immobilière

Vous êtes un particulier et souhaitez nous faire part d'une expérience réussie avec une agence immobilière ?

Vous pensez faire partie des meilleurs agents immobiliers de votre quartier ? Découvrez MeilleursAgents.com PRO !

Recommander une agence En savoir plus



Les taux
du crédit
immobilier

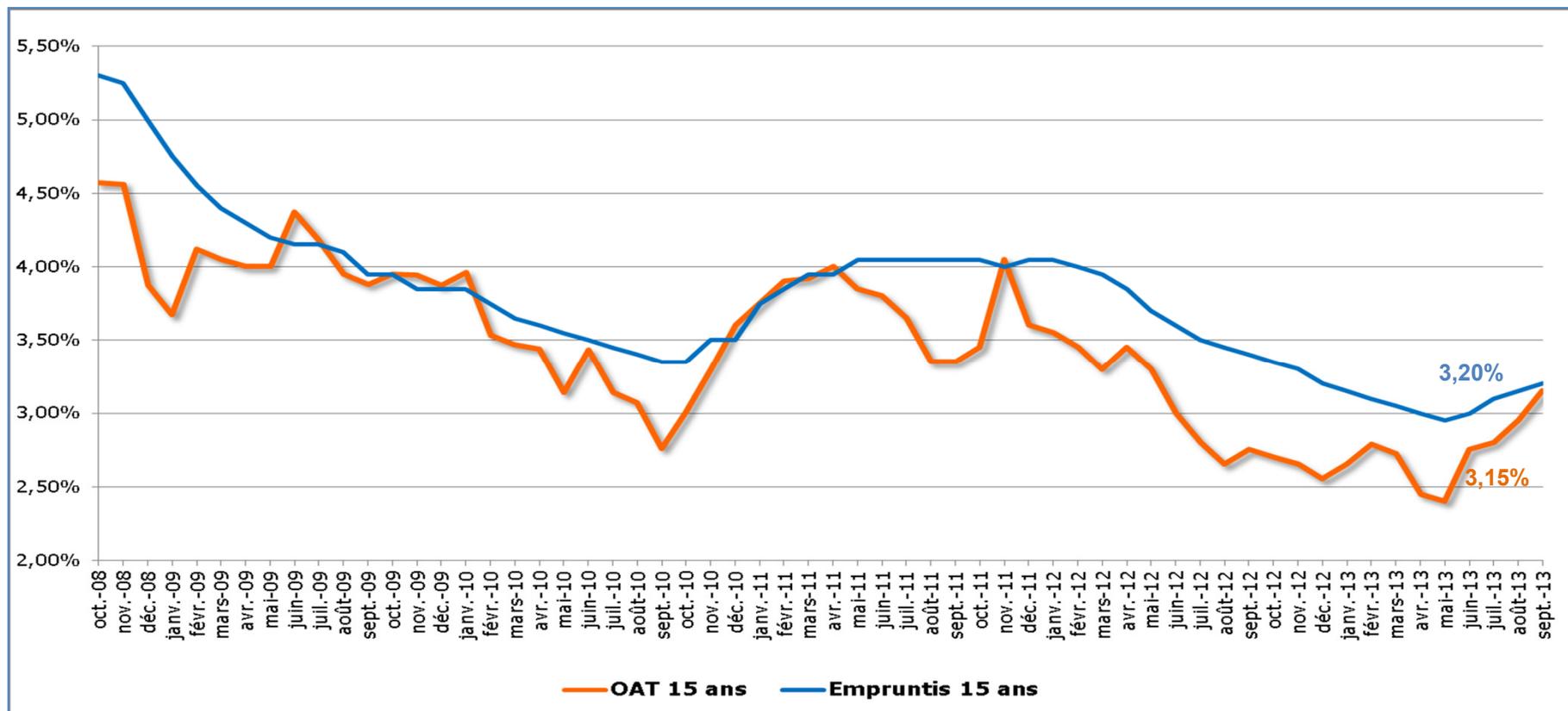


Les prix de
l'immobilier

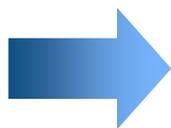
La situation du crédit



Les taux fixes : toujours très bas mais...



Après un record en mai, légère remontée depuis juin,



Mais les taux restent exceptionnellement bas !

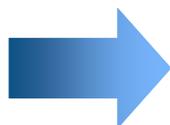
Attention écart entre OAT et taux bancaires se réduit donc la marge des banques diminue.

Stabilité de la durée moyenne

2008 T1	2009 T1	2010 T1	2011 T1	2012 T1	2013 T1	2013 T2
21,6	20,1	19,9	20,4	19,2	19,4	19,3

Durée moyenne du prêt en années (hors rachat de crédit)

3 raisons:



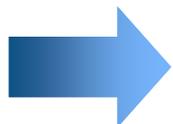
- Pas de retour des durées longues dans offre bancaire
- Diminution de la part des primo-accédants
- Augmentation de la représentation des secundo-accédants qui empruntent sur des durées plus courtes

Retour sur un premier semestre 2013 « en apparence » exceptionnel

- Des banques en conquête de parts de marché même si elles restent vigilantes,
- Un coût de l'argent battant tous les records (OAT 10 ans sous la barre des 2% et BCE qui réinjecte des liquidités) conséquence : des taux destinés aux particuliers inférieurs à 3% sur 15 ans et autour de 3,20% sur 20 ans,
- Une concurrence agressive des banques, donc facilité à obtenir des décotes notables supplémentaires,
- Un volume d'activités bancaires en hausse,

Mais un dynamisme en « trompe l'œil »

- Volume des acquisitions faible malgré des taux historiquement bas,
- L'activité de crédit est soutenue par rachats de prêts (environ 40% de la production en moyenne sur 6 mois),
- Des acquéreurs pourtant resolvabilisés par la baisse des taux qui restent attentistes,
- La part des secundo-accédants qui ne cessent d'augmenter :
 - Baisse de la part des primo-accédants (40% des dossiers /60% en 2010),
 - investisseurs en retrait égarés par les annonces fiscales.



Malgré les annonces « optimistes » multiples, le marché immobilier n'a pas redémarré!

Impact baisse des taux

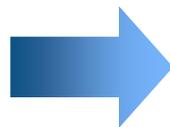
Base dossiers finançables en janvier 2012

Base	01/2012	01/2013	06/2013	09/2013	projection
					
Taux		-0,80%	-1,20%	-1,05%	+1,00%
Prix	=	=	=	=	-8%
Evolution		+17%	+21%	+19%	=



Entre janvier 2012 et juin 2013, 21% d'acquéreurs potentiels ont été résolabilisés, mais dans les faits ne sont pas revenus sur le marché.

La hausse des taux de ces derniers mois (+0,15%) a désolvabilisé « seulement » 2% des acquéreurs !



Pour annuler une hausse de taux d'1 point, il faut une baisse des prix de 8% pour garder le même nombre de finançables !

Quid de l'avenir?

- Certaines banques ont déjà atteint leurs objectifs, donc moins envie de rogner trop fortement sur leur marge pour concrétiser des dossiers avant la fin de l'année.
- Dans les villes moyennes où le marché a ralenti fortement, pouvoir de négociation des emprunteurs un peu plus fort auprès des banques, car souvent retard local dans la production.
- Action de la FED a eu un impact « relatif » bénéfique sur les OAT depuis quelques jours, qui pourrait plaider pour une stabilisation des taux.
- Stabilité probable d'ici la fin de l'année à niveau OAT équivalent (autour de 2,50%).
- Mais si hausse des OAT 10 ans au-delà de 2,70% les banques suivront.
- Pression des directions financières des établissements bancaires pour augmenter les taux en vue de conserver les mêmes marges / directions commerciales qui plaident pour un maintien de taux à des niveaux bas.
- Pas de retour des durées longues (le 25 ans accordé seulement dans les cas « confort »)
- De plus en plus de barèmes présentent des taux préférentiels conditionnés à un apport de minimum 20% (frais de notaire compris), donc risque de crédit porte sur 90% de la valeur du bien. Le mot d'ordre est à la prudence.
- Réforme sur les plus-values aura un impact très limité sur la mise à disponibilité des biens.
- Multiplication des freins à l'acquisition : hausses des prélèvements, pessimisme ambiant, droits de mutation...impact?

La situation du marché immobilier



Un marché morose à plusieurs vitesses

Zones	Marché	Evolution des prix depuis juin 2011	Volume de transactions (vs 2010-11)
Paris, grandes villes dynamiques, bord de mer	Rétréci mais fluide	+3% / -5%	-15%
Villes moyennes et zones péri-urbaines	Atone	-5% / -10%	-25%
Zones urbaines déprimées et zones rurales	Bloqué	-10% / -20%	-40%

Objectifs et impacts des politiques fiscale et réglementaire depuis 2011

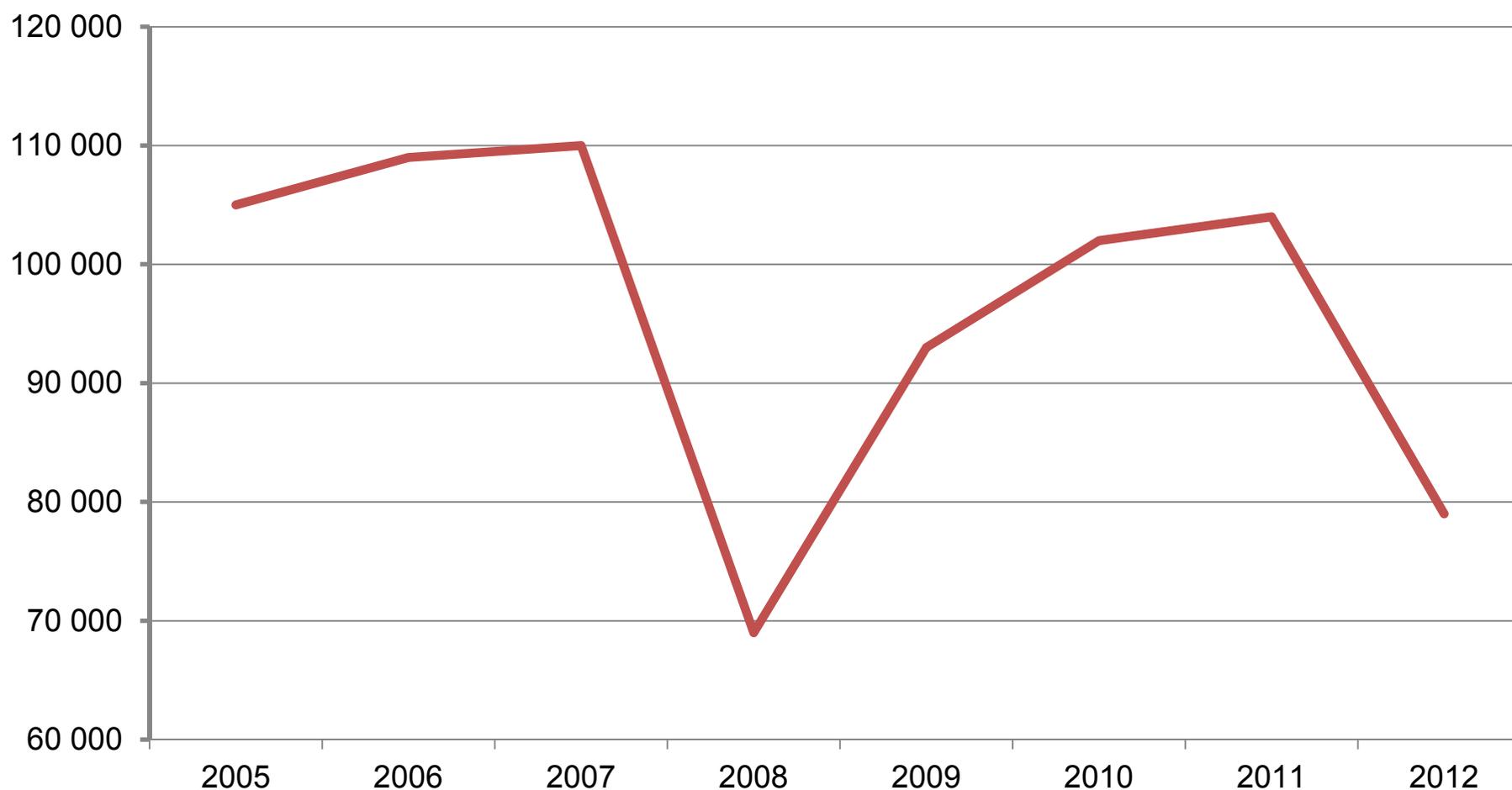


↗ Recettes ↘ Prix

- Immobilier de défiscalisation
- Plus-values
- Encadrement des loyers

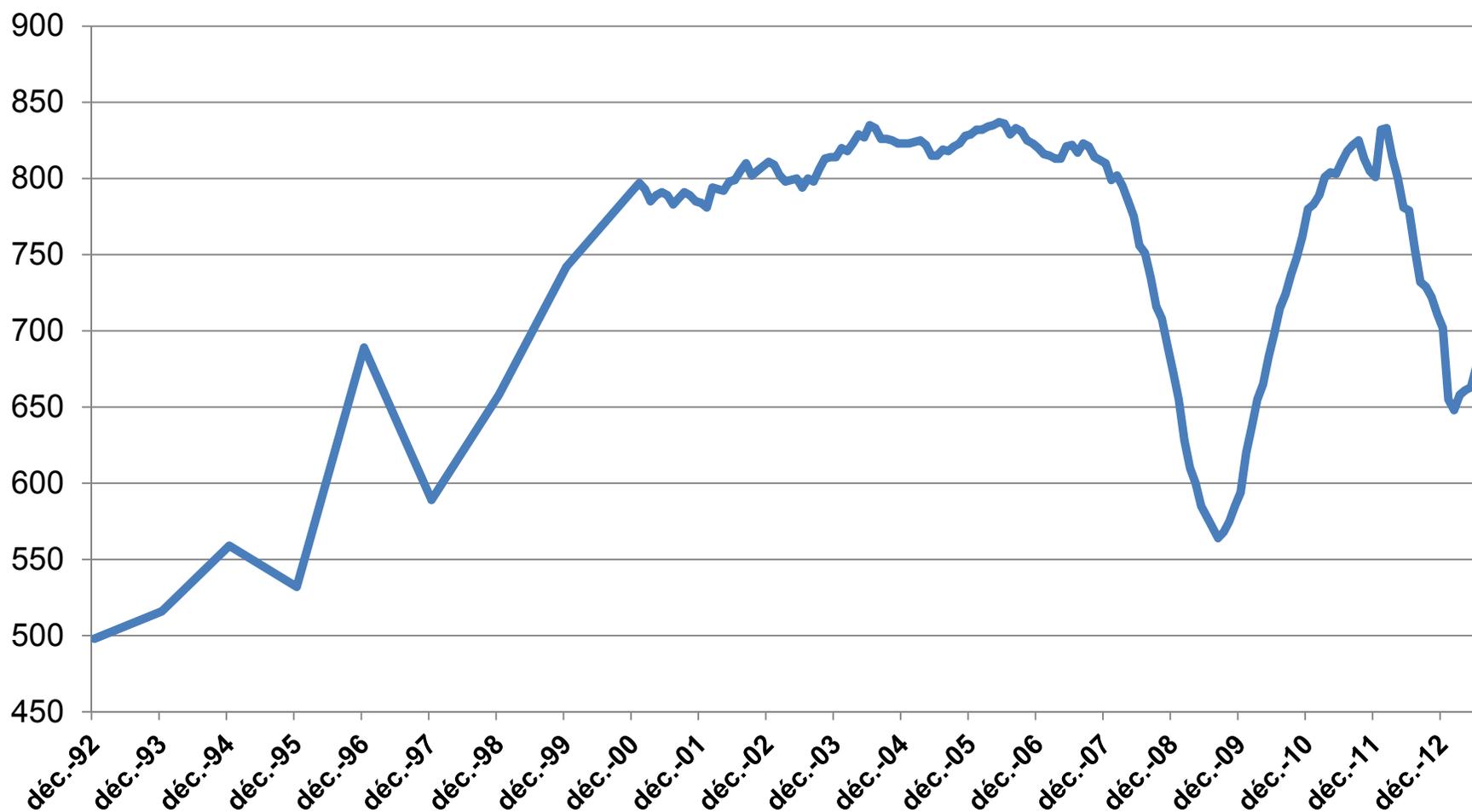
Moins de logements neufs

Ventes de logements collectifs



Moins de transactions dans l'ancien

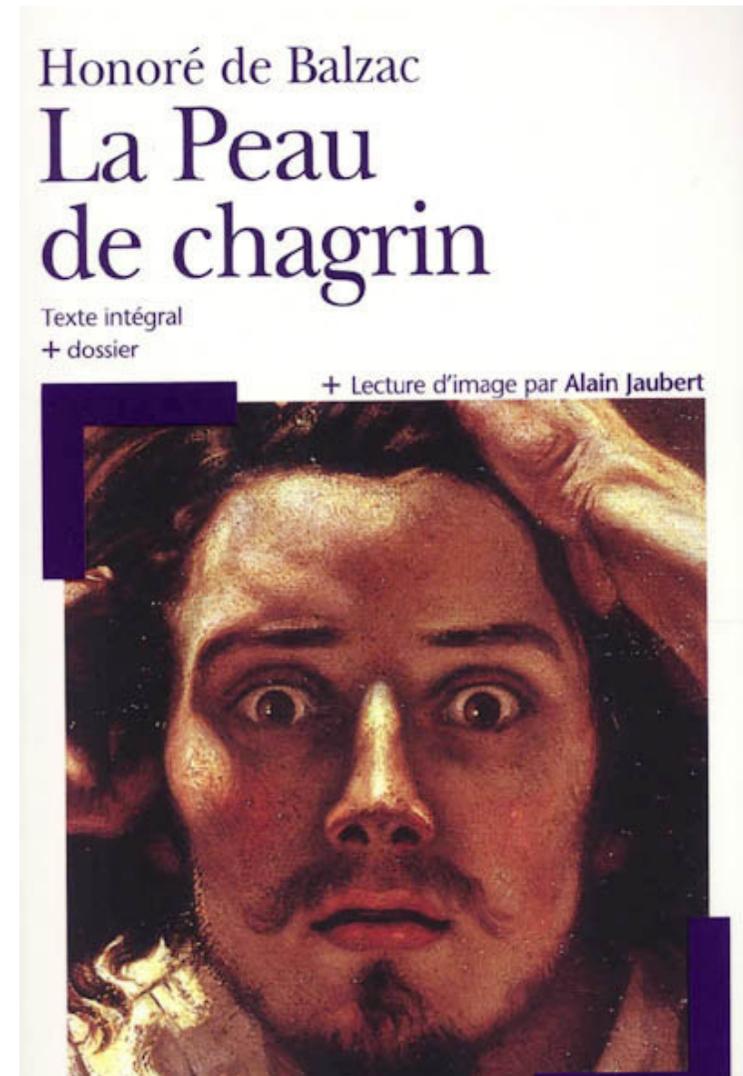
Ventes de logements anciens (milliers)



L'addition est -très- lourde

- 30,000 logements neufs en moins c'est 60,000 emplois directs en moins
- 180,000 transactions en moins dans l'ancien c'est 1,8 milliard € de recettes en moins pour les collectivités locales
- Sans compter les pertes d'emplois indirects
- ... et les prix ont peu baissé en zones tendues

L'immobilier vu par Bercy ?



Pourquoi la baisse des volumes n'est pas suivie d'une forte baisse des prix ?

- Baisse des taux
- Offre limitée aux vendeurs -pas si- contraints
- Effet qualité qui masque une baisse latente

Qui profite le plus de la baisse des taux ?



De quoi dépend le pouvoir d'achat immobilier ?

- Revenus
- Prix du m²
- Taux d'intérêt
- Critères d'octroi
(% du revenu, apport)



Des facteurs qui dépendent en grande partie du lieu
et qui évoluent dans le temps

L'indicateur du pouvoir d'achat immobilier en région

- Méthodologie
 - Données prises en compte
 - revenus nets des ménages ville par ville (INSEE)
 - taux d'intérêt par région (Empruntis)
 - prix au m² en temps réel localisés (MeilleursAgents.com)
 - critères d'octroi (33 % d'endettement)
 - durée du crédit (20 ans)
 - apport (5 %)
- Indicateur : pouvoir d'achat immobilier
 - Nombre de m² achetables par un ménage moyen et par ville

Paris

Janvier 2013

35 m²

Revenu moyen
4 908 €

Prix moyen
8 365 €/m²

Taux moyen
3,25 %

Septembre 2013

37 m²

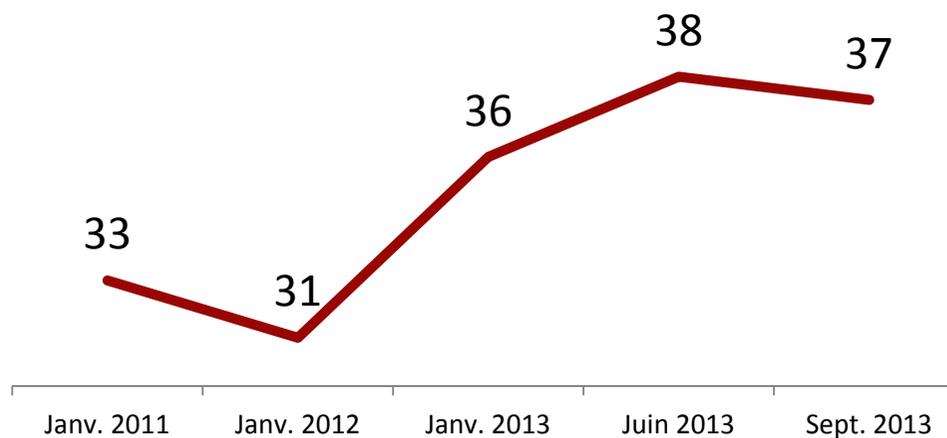
↑ +1,5 m²

Revenu moyen
5 178 € **↑**

Prix moyen
8 331 €/m² **=**

Taux moyen
3,45 % **↑**

**Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)**



Nice

Janvier 2013

41 m²

Revenu moyen
2 692 €

Prix moyen
3 986 €/m²

Taux moyen
3,30 %

Septembre 2013

42 m²

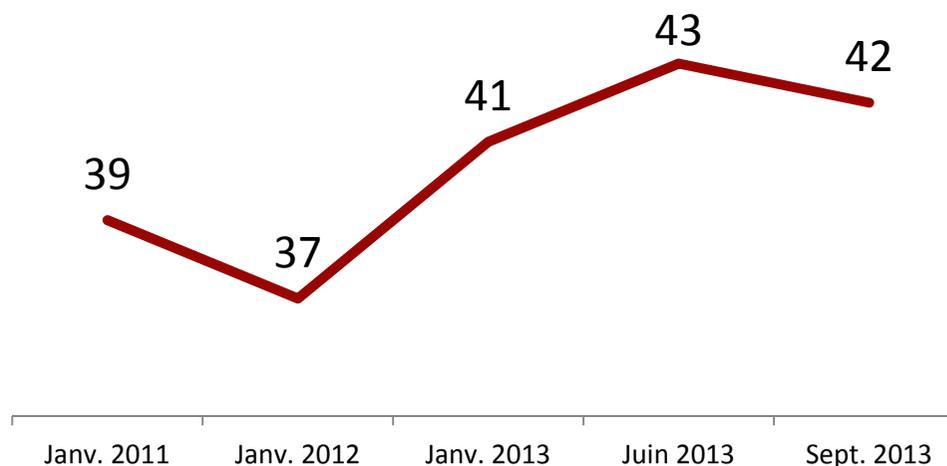
+1,2 m²

Revenu moyen
2 747 €

Prix moyen
3 904 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Évolution du pouvoir d'achat depuis 2011 (en m²)



Lille

Janvier 2013

51 m²

Revenu moyen
2 439 €

Prix moyen
2 937 €/m²

Taux moyen
3,30 %

Septembre 2013

51 m²

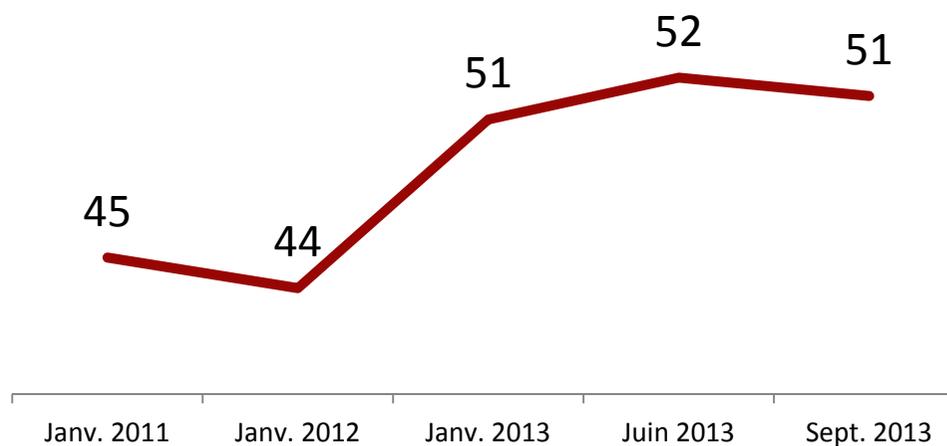
+ 0,9 m²

Revenu moyen
2 516 €

Prix moyen
2 897 €/m²

Taux moyen
3,60 %

Évolution du pouvoir d'achat depuis 2011 (en m²)



Marseille

Janvier 2013

55 m²

Revenu moyen
2 504 €

Prix moyen
2 784 €/m²

Taux moyen
3,30 %

Septembre 2013

58 m²

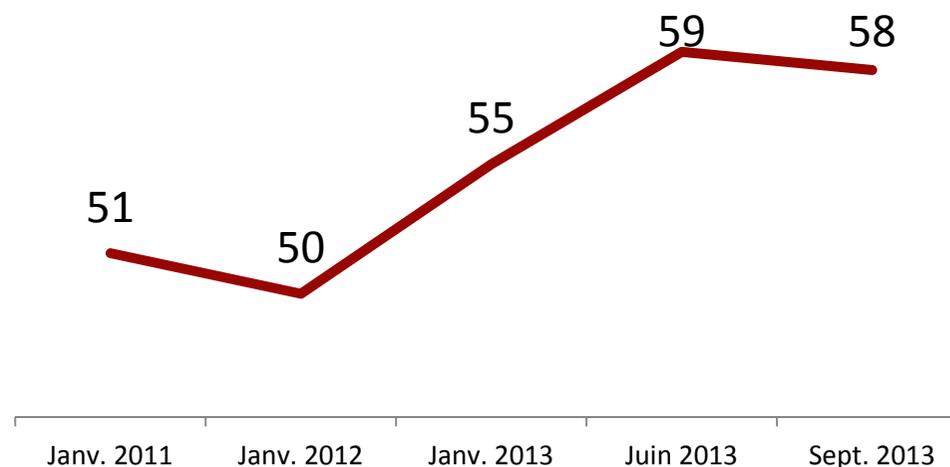
+3,6 m²

Revenu moyen
2 556 €

Prix moyen
2 630 €/m²

Taux moyen
3,45 %

**Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)**



Bordeaux

Janvier 2013

58 m²

Revenu moyen
2 794 €

Prix moyen
2 927 €/m²

Taux moyen
3,25 %

Septembre 2013

59 m²

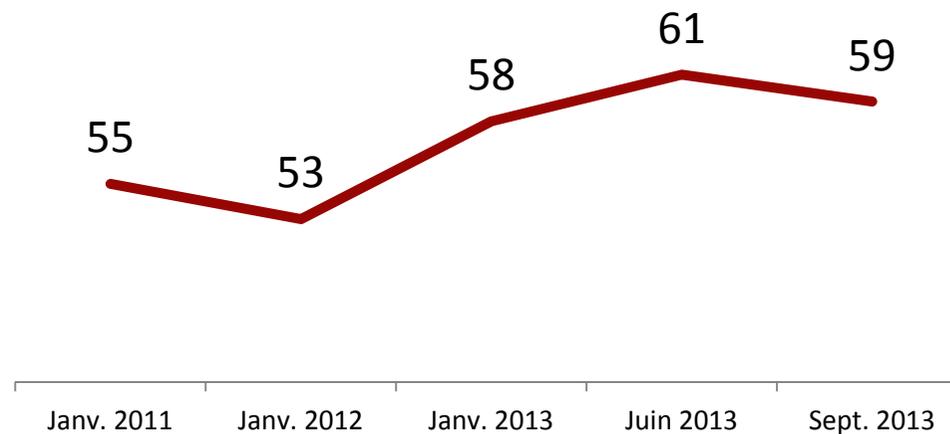
 **+1 m²**

Revenu moyen
2 911 € 

Prix moyen
2 946 €/m² =

Taux moyen
3,45 % 

**Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)**



Toulouse

Janvier 2013

62 m²

Revenu moyen
2 692 €

Prix moyen
2 669 €/m²

Taux moyen
3,25 %

Septembre 2013

61 m²

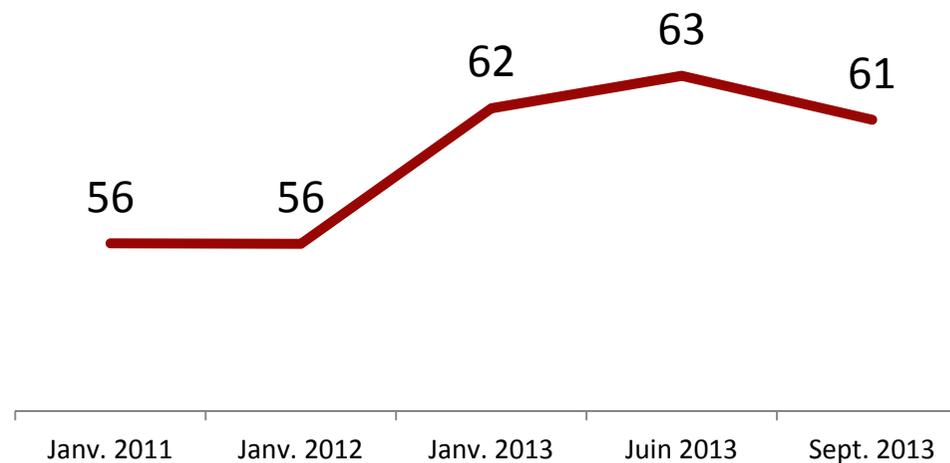
- 0,4 m²

Revenu moyen
2 754 €

Prix moyen
2 703 €/m²

Taux moyen
3,45 %

**Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)**



Lyon

Janvier 2013

60 m²

Revenu moyen
3 156 €

Prix moyen
3 168 €/m²

Taux moyen
3,35 %

Septembre 2013

60 m²

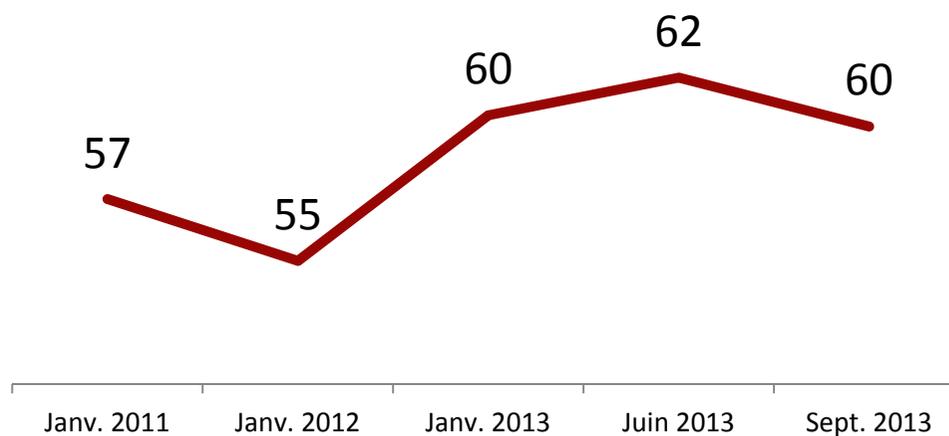
- 0,4 m²

Revenu moyen
3 261 €

Prix moyen
3 240 €/m²

Taux moyen
3,55 %

**Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)**



Nantes

Janvier 2013

65 m²

Revenu moyen
2 787 €

Prix moyen
2 631 €/m²

Taux moyen
3,20 %

Septembre 2013

66 m²

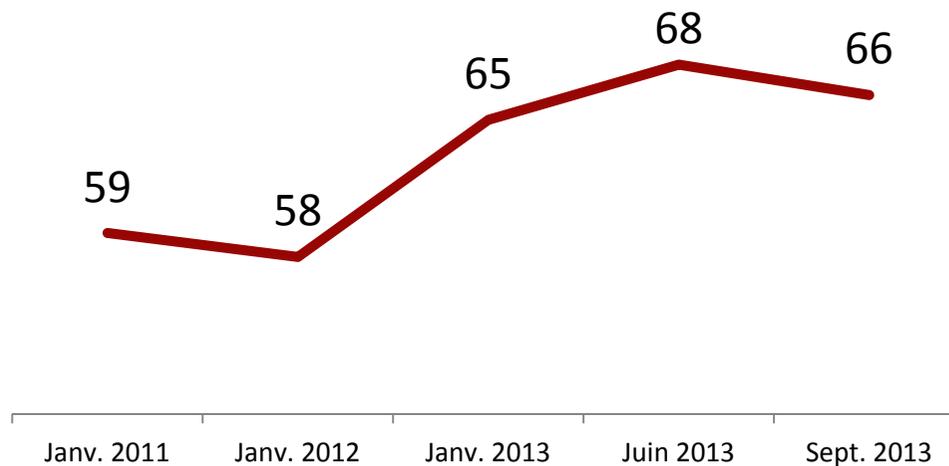
+1,3 m²

Revenu moyen
2 894 € 

Prix moyen
2 620 €/m² =

Taux moyen
3,45 % 

**Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)**



Strasbourg

Janvier 2013

72 m²

Revenu moyen
2 698 €

Prix moyen
2 287 €/m²

Taux moyen
3,25 %

Septembre 2013

70 m²

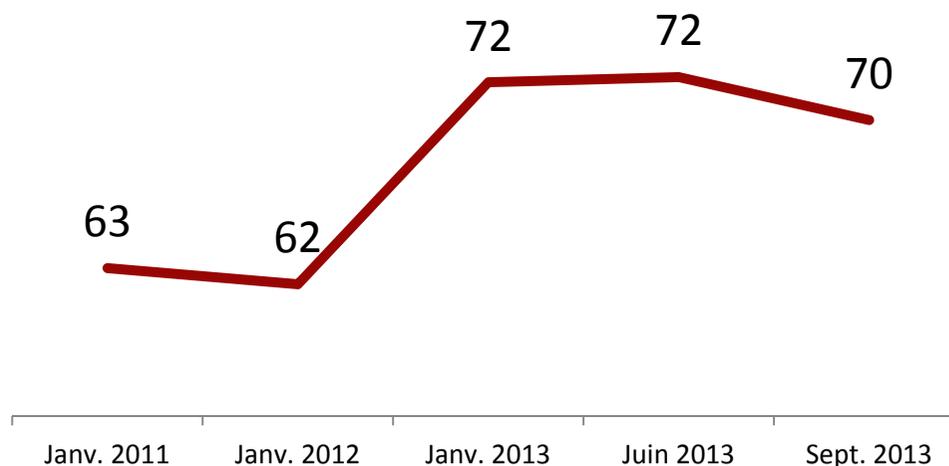
↘ -1,9 m²

Revenu moyen
2 766 € ↗

Prix moyen
2 368 €/m² ↗

Taux moyen
3,45 % ↗

**Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)**



Rennes

Janvier 2013

71 m²

Revenu moyen
2 679 €

Prix moyen
2 327 €/m²

Taux moyen
3,20 %

Septembre 2013

70 m²

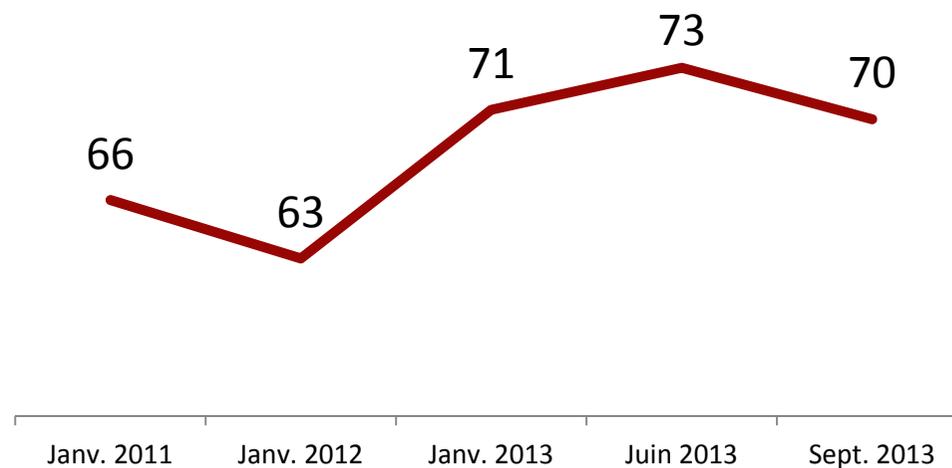
- 0,5 m²

Revenu moyen
2 726 €

Prix moyen
2 333 €/m² =

Taux moyen
3,45 %

**Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)**



Pouvoir d'achat immobilier en septembre 2013

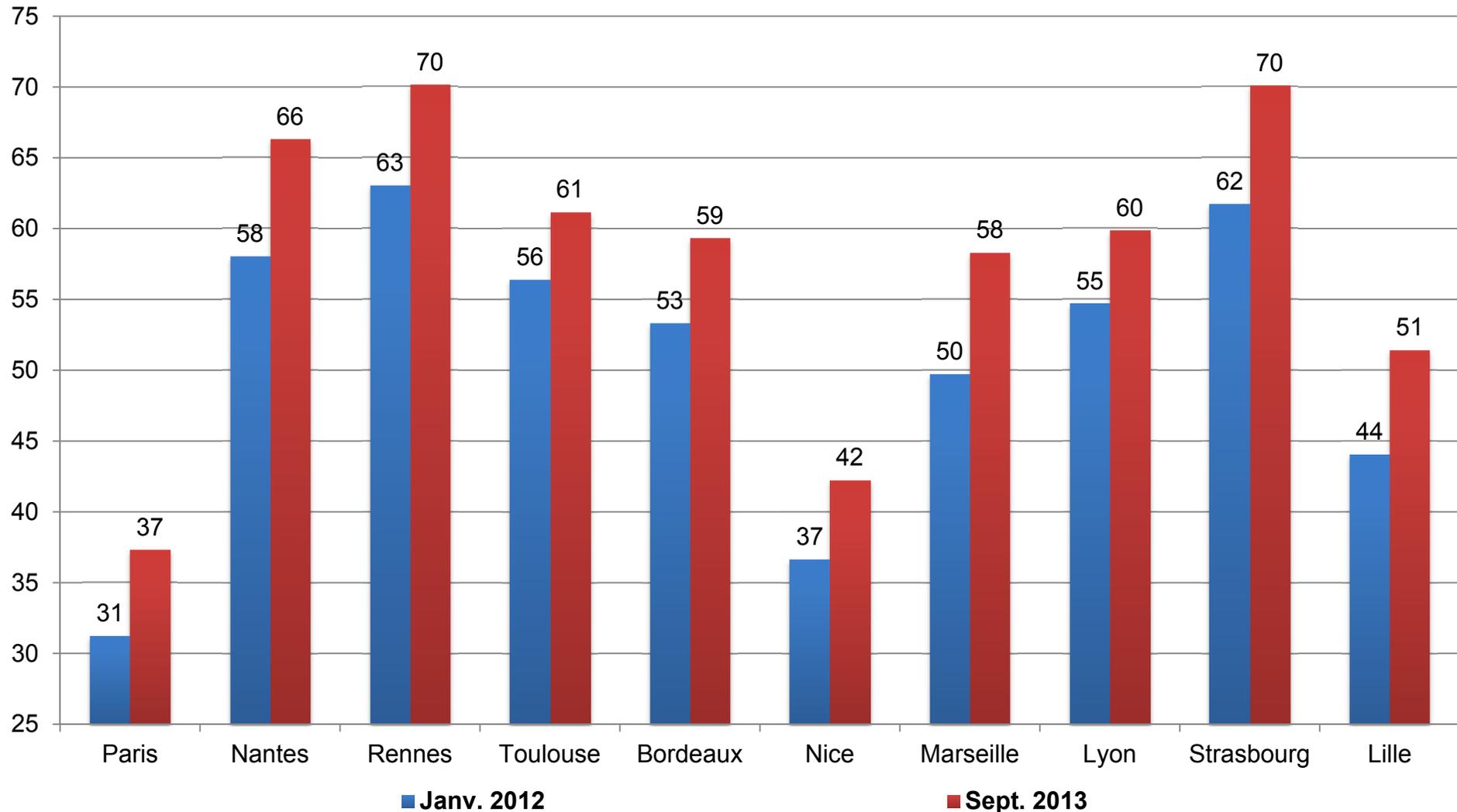
Classement des villes au plus haut pouvoir d'achat immobilier au 1 ^{er} septembre 2013				
Ville	Revenus moyens/ménage (INSEE)	Prix/m ² 1 ^{er} sept. 2013 (MeilleursAgents.com)	Taux sept. 2013 (Empruntis)	Pouvoir d'achat sept. 2013 (en m ²)
1. Rennes	2 726 €	2 333 €	3,45%	70
Strasbourg	2 766 €	2 368 €	3,45%	70
3. Nantes	2 894 €	2 620 €	3,45%	66
4. Toulouse	2 754 €	2 703 €	3,45%	61
5. Lyon	3 261 €	3 240 €	3,55%	60
6. Bordeaux	2 911 €	2 946 €	3,45%	59
7. Marseille	2 556 €	2 630 €	3,45%	58
8. Lille	2 516 €	2 897 €	3,60%	51
9. Nice	2 747 €	3 904 €	3,45%	42
10. Paris	5 178 €	8 331 €	3,45%	37

Depuis janvier 2013, Marseille sort du lot...

Classement des villes dont le pouvoir d'achat immobilier a le plus évolué depuis janvier 2013

Ville	Variation prix/m ²	Variation de taux	Variation capacité emprunt	Variation pouvoir d'achat en m ²	Variation pouvoir d'achat en %
1. Marseille	- 5,9%	+ 0,15 pt	+ 0,7%	+ 3,6	+ 6,6%
2. Paris	- 0,4%	+ 0,20 pt	+ 3,5%	+ 1,5	+ 4,1%
3. Nice	- 2,1%	+ 0,15 pt	+ 0,8%	+ 1,2	+ 2,9%
4. Nantes	- 0,4%	+ 0,25 pt	+ 1,5%	+ 1,3	+ 1,9%
5. Lille	- 1,4%	+ 0,30 pt	+ 0,4%	+ 0,9	+ 1,8%
6. Bordeaux	+ 0,6%	+ 0,20 pt	+ 2,3%	+ 1,0	+ 1,7%
7. Rennes	+ 0,3%	+ 0,25 pt	- 0,4%	- 0,5	- 0,7%
Toulouse	+ 1,3%	+ 0,20 pt	+ 0,6%	- 0,4	- 0,7%
Lyon	+ 2,2%	+ 0,20 pt	+ 1,5%	- 0,4	- 0,7%
10. Strasbourg	+ 3,4%	+ 0,20 pt	+ 0,8%	- 1,9	- 2,7%

...mais depuis janvier 2012, tout le monde est gagnant



...mais depuis janvier 2012, tout le monde est gagnant

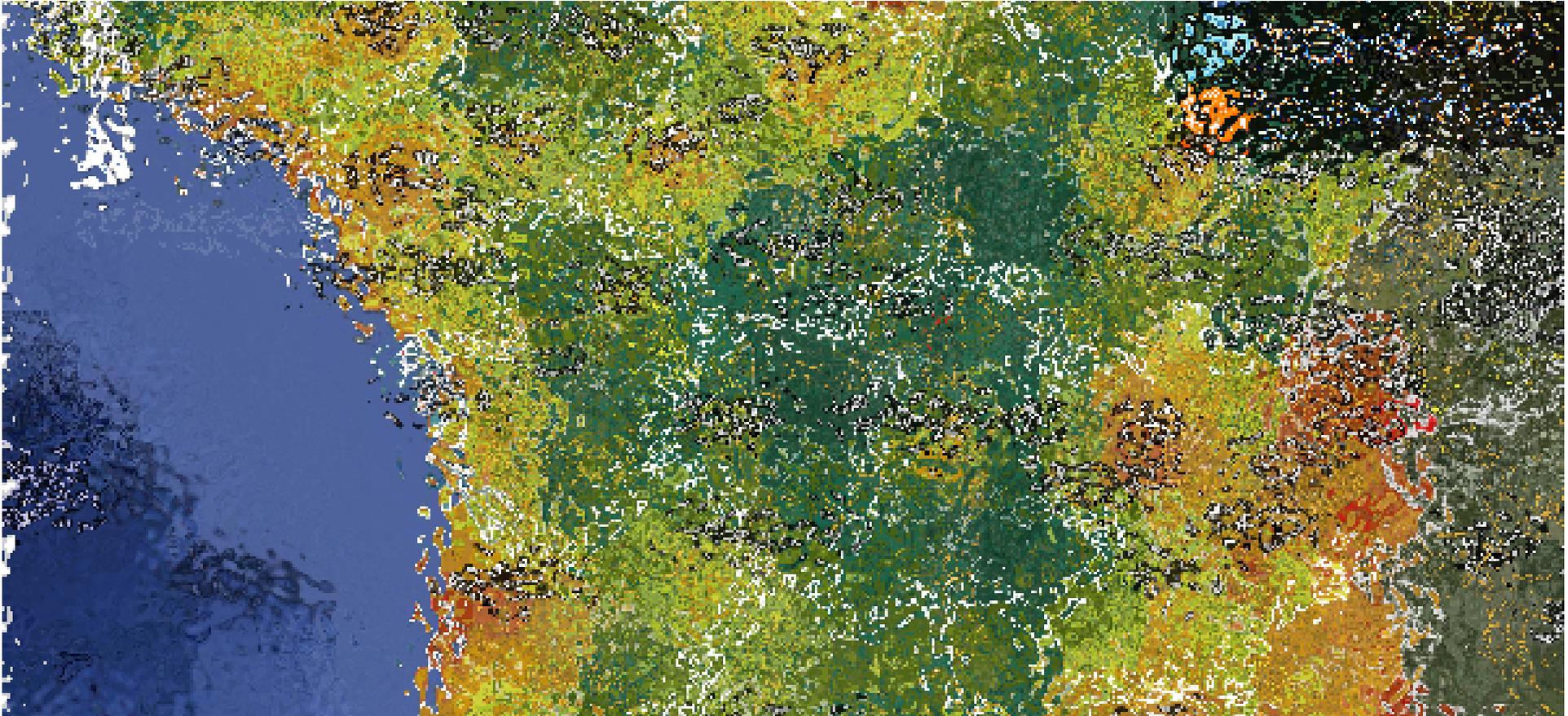
Classement des villes dont le pouvoir d'achat immobilier a le plus évolué depuis janvier 2012

Ville	Variation prix/m ²	Variation de taux	Variation capacité emprunt	Variation pouvoir d'achat en m ²	Variation pouvoir d'achat en %
1. Paris	- 1,7%	- 0,8 pt	+ 14,8%	+ 6,1	+ 19,4%
2. Marseille	- 5,7%	- 0,8 pt	+ 9,8%	+ 8,6	+ 17,2%
3. Lille	- 5,1%	- 0,6 pt	+ 9,9%	+ 7,4	+ 16,7%
4. Nice	- 3,2%	- 0,8 pt	+ 10,5%	+ 5,6	+ 15,3%
5. Nantes	- 1,0%	- 0,7 pt	+ 11,6%	+ 8,3	+ 14,2%
6. Strasbourg	- 2,4%	- 0,8 pt	+ 9,8%	+ 8,4	+ 13,6%
7. Rennes	- 0,8%	- 0,7 pt	+ 9,4%	+ 7,1	+ 11,3%
Bordeaux	+ 2,1%	- 0,7 pt	+ 12,0%	+ 6,0	+ 11,3%
9. Lyon	+ 2,1%	- 0,6 pt	+ 10,5%	+ 5,1	+ 9,4%
10. Toulouse	+ 2,7%	- 0,7 pt	+ 10,3%	+ 4,8	+ 8,4%

Quelles perspectives ?

- Le marché va rester difficile en 2014
- Faibles volumes et érosion des prix
- Pour redémarrer, le marché a besoin :
 - d'une baisse des prix plus franche
 - de lisibilité et de justice fiscale
 - d'une inversion de la courbe du chômage

Merci




EMPRUNTIS.com
votre courtier bancassurance



MeilleursAgents.com

Le réseau des agents immobiliers performants