

Etude Empruntis

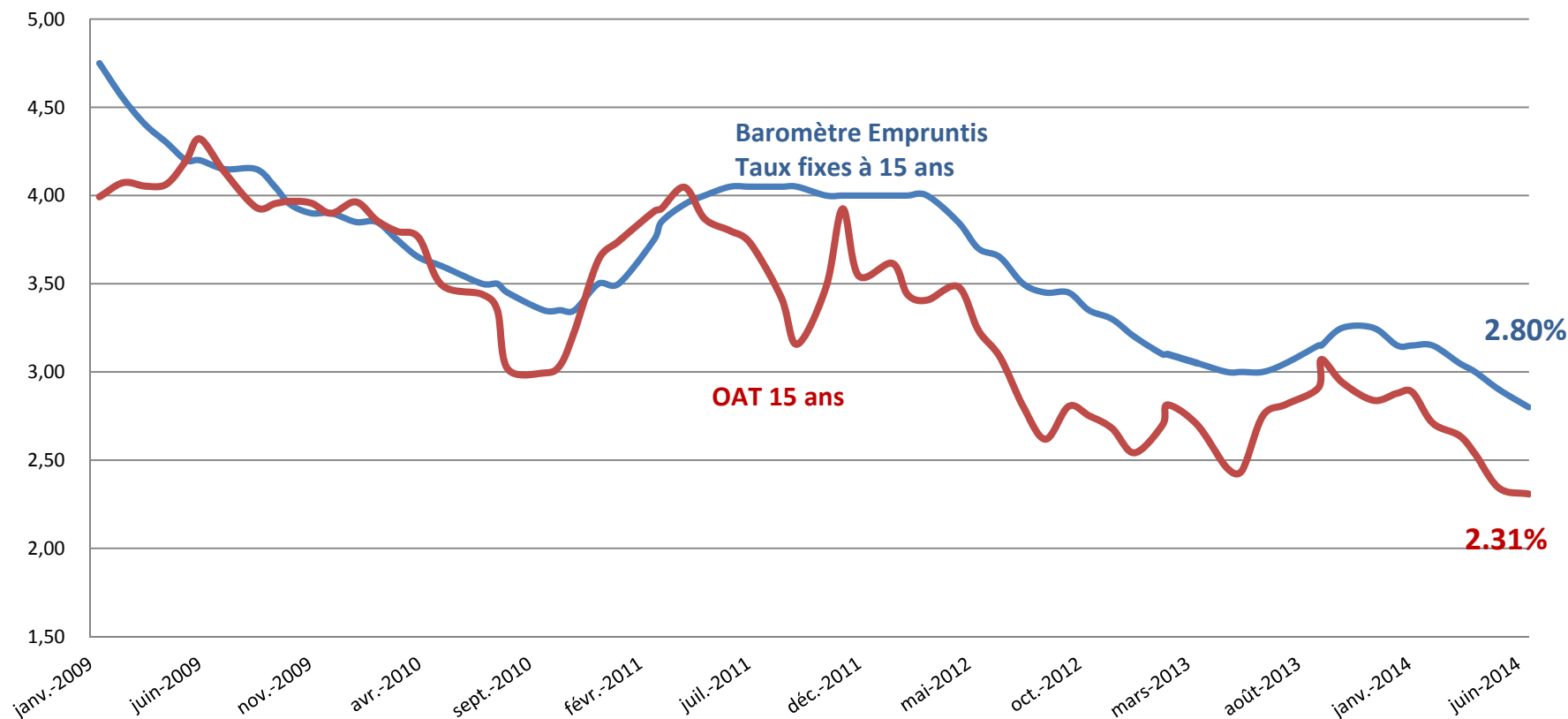
Comment a évolué le pouvoir d'achat immobilier des Français ?



La situation du crédit



Les taux fixes : du jamais vu depuis 1945...



Le taux directeur de la BCE historiquement bas à 0,15 %

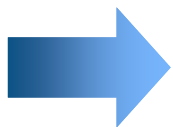
Les banques ont répercuté cette baisse sur leurs taux de prêt

Stabilité de la durée moyenne depuis 2012

2008 T1	2009 T1	2010 T1	2011 T1	2012 T1	2013 T1	2014 T1	2014 T2
21,6	20,1	19,9	20,4	19,2	19,4	19,2	19,2

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

2 raisons:



- Une offre bancaire et des conditions d'octroi qui n'ont pas changé notamment sur les durées longues et notamment 30 ans
- Pas de modification de la politique gouvernementale ou de nouveaux dispositifs vis-à-vis des primo-accédants effectifs en 2014

Une reprise de la renégociation de crédit...

- L'année 2013 avait été marquée par le dynamisme de la renégociation de crédit sur le 1^{er} semestre
- La remontée des taux à partir de juin 2013 avait progressivement réduit le phénomène.
- La baisse des taux depuis janvier rend la renégociation à nouveau intéressante y compris pour des crédits qui ne l'étaient pas en 2013 :
 - ✓ -0,40 point sur le taux du marché pour les durées courtes (7/10 ans)
 - ✓ -0,50 point sur le taux du marché pour les durées longues (15/20 ans)
- Environ 20% des crédits resteraient renégociables

Une reprise de la renégociation de crédit...

- La renégociation de crédits est devenue intéressante quelque soit son année d'emprunt depuis 2006 :

Année d'emprunt	Août 2006	Août 2007	Août 2008	Août 2009	Août 2010	Août 2011	Août 2012	Août 2013
Taux moyen sur 15 ans	4,10%	4,75%	5,30%	4,15%	3,45%	4,05%	3,45%	3,15%
Baisse par rapport au taux actuel sur 15 ans	- 1,40	- 2,05	- 2,60	- 1,45	- 0,75	- 1,35	- 0,75	- 0,45
Taux moyen sur 20 ans	4,20%	4,85%	5,35%	4,25%	3,65%	4,30%	3,85%	3,50%
Baisse par rapport au taux actuel sur 20 ans	- 1,25	-1,90	-2,40	-1,30	- 0,70	-1,35	- 0,90	- 0,55

...Insuffisante pour dynamiser la production de crédits

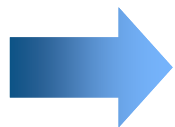
- Une dynamique de renégociation de crédit moins forte qu'en 2013,
- La baisse des prix sur le marché de l'immobilier ancien **a été** insuffisante pour réactiver le marché,
- Le volume des acquisitions tourne au ralenti sur une tendance identique à fin 2013
 - La part des primo-accédants reste stable mais très inférieure (de l'ordre de 15 points) à 2011
 - Les investisseurs n'ont pas adhéré aux dispositifs gouvernementaux trop contraignants
 - Un marché porté par les secundo-accédants
- Un contexte économique déprimant qui inhibe les candidats à l'accession



Une baisse sensible de la production bancaire sur le premier semestre

Une politique volontariste des banques

- Les banques sont toujours en conquête de parts de marché et n'ont pas resserré leurs conditions d'octroi,
- Elles éprouvent des difficultés à recruter de nouveaux clients et à atteindre leurs objectifs,
- Et pratiquent donc des politiques commerciales agressives qui facilitent l'obtention de décotes notables (0,20 % en moyenne par rapport aux barèmes affichés).



Les banques jouent le jeu du financement aux particuliers

Scenarii d'évolution

Base dossiers finançables en mai 2014

Base

100

105

101

98



Taux

=

+0,20%

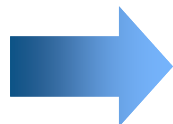
+0,40%

Prix

- 3 %

- 3 %

- 3 %



Une baisse effective de 3 % des prix à des taux de crédit inchangés permettrait de resolvabiliser près de 5% d'acquéreurs



Une hausse des taux de 0,27% annulerait cette baisse des prix et maintiendrait un même nombre de clients finançables

Un environnement réglementaire en plein bouleversement

- Assouplissement de la loi ALUR
 - Encadrement des loyers limité à Paris ?
- Conditions d'accès au PTZ + élargies et augmentation du plafond du PAS
- Simplification des règles de construction visant à relancer un marché sinistré
- Entrée en vigueur de la loi Hamon facilitant la résiliation de l'assurance de prêt
- Nouvelles obligations réglementaires : communication sur le TAEA obligatoire en assurance de prêt

Quid de l'avenir?

- Un objectif pour la BCE de fournir du carburant à l'économie européenne en fluidifiant le marché du crédit,
- Le maintien probable de son taux directeur jusqu'à la fin de l'année,
- Les taux des OAT pourraient néanmoins augmenter d'ici la fin de l'année,
- Les banques devraient maintenir leur politique agressive sur la seconde partie de l'année et des décotes importantes continueront d'être consenties
- Pas de retour des durées longues (le 25 ans accordé seulement sur les dossiers confortables)
- Un impact limité des ajustements gouvernementaux (il n'y a plus d'argent dans les caisses de l'Etat)



Les acteurs de la filière immobilière (banques, agences immobilières, courtiers,...) sont de fait les seuls vrais moteurs du marché en 2014

L'indicateur du pouvoir d'achat immobilier en région



MeilleursAgents.com

L'immobilier en toute confiance



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 au 1^{er} juillet (Empruntis)
 - prix au m² en temps réel localisés au 1^{er} juillet (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

Septembre 2013

38 m²

Revenu moyen
5 178 €

Prix moyen
8 287 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

40 m²

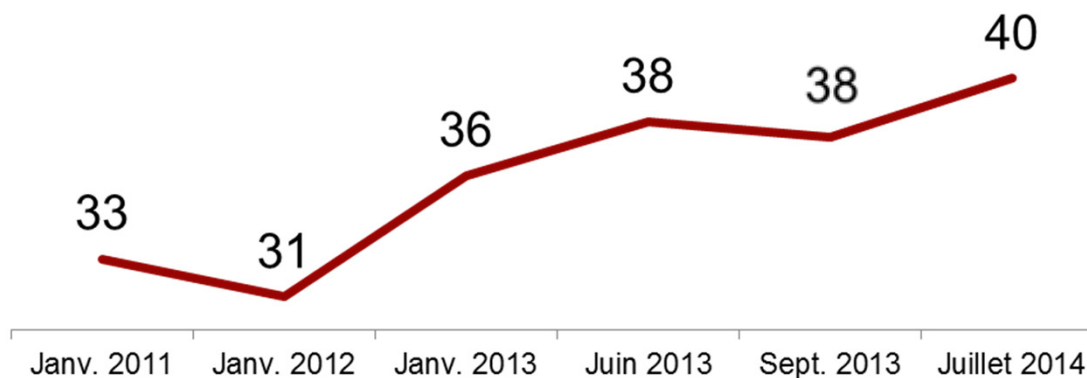
↗ +2 m²

Revenu moyen
5 178 € =

Prix moyen
8 052 €/m² ↘

Taux moyen
3,05 % ↘

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



Septembre 2013

42 m²

Revenu moyen
2 747 €

Prix moyen
3 949 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

43 m²

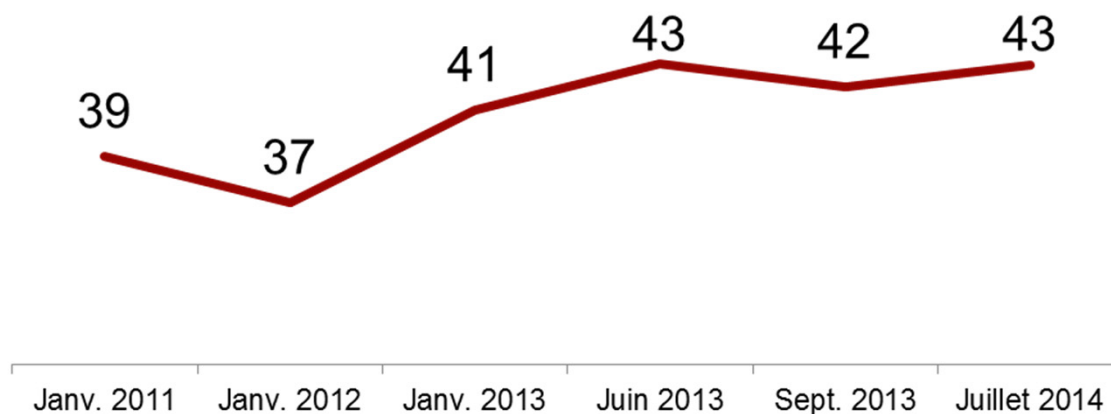
↑ +1,4 m²

Revenu moyen
2 747 € =

Prix moyen
3 900 €/m² ↓

Taux moyen
3,10 % ↓

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



Septembre 2013

51 m²

Revenu moyen
2 516 €

Prix moyen
2 898 €/m²

Taux moyen
3,60 %

Juillet 2014

53 m²

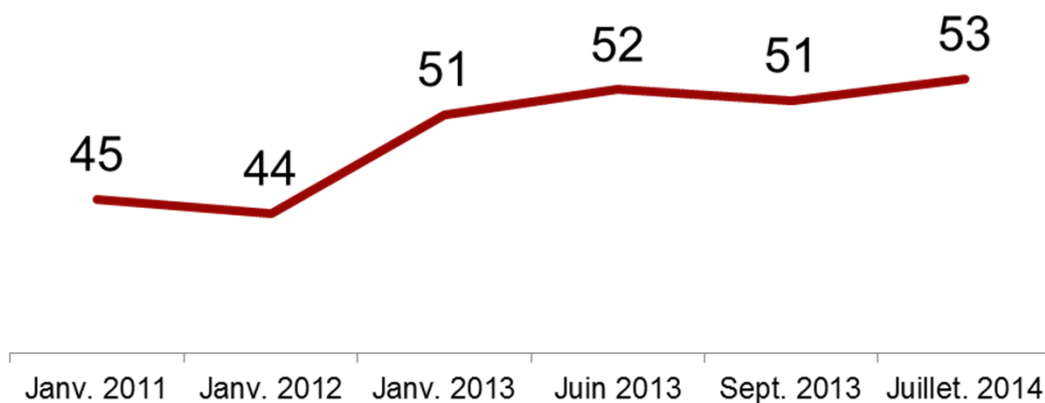
↗ +1,4 m²

Revenu moyen
2 516 € =

Prix moyen
2 869 €/m² ↘

Taux moyen
3,15 % ↘

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



Septembre 2013

57 m²

Revenu moyen
2 556 €

Prix moyen
2 674 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

60 m²

↗ **+2,7 m²**

Revenu moyen
2 556 € =

Prix moyen
2 580€/m² ↘

Taux moyen
3,10 % ↘

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



Janv. 2011 Janv. 2012 Janv. 2013 Juin 2013 Sept. 2013 Juillet. 2014

Septembre 2013

58 m²

Revenu moyen
2 911 €

Prix moyen
3 010 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

59 m²

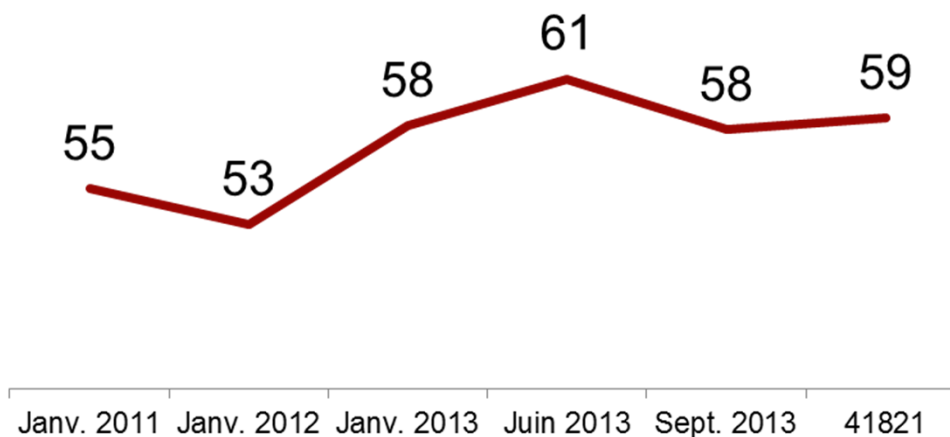
↗ +0,7 m²

Revenu moyen
2 911 € =

Prix moyen
3 020 €/m² ↗

Taux moyen
3,05 % ↘

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



Septembre 2013

60 m²

Revenu moyen
2 754 €

Prix moyen
2 746 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

60 m²

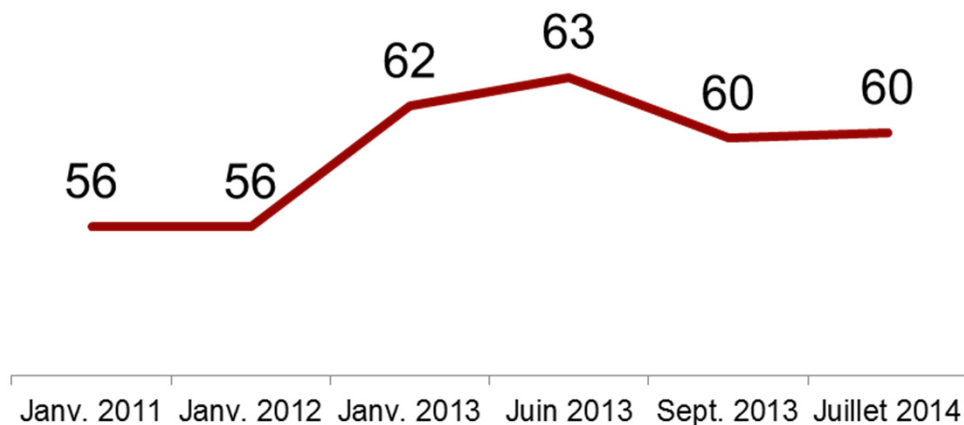
↗ +0,3 m²

Revenu moyen
2 754 € =

Prix moyen
2 776 €/m² ↗

Taux moyen
3,05 % ↘

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



Septembre 2013

58 m²

Revenu moyen
3 261 €

Prix moyen
3 332 €/m²

Taux moyen
3,55 %

Juillet 2014

59 m²

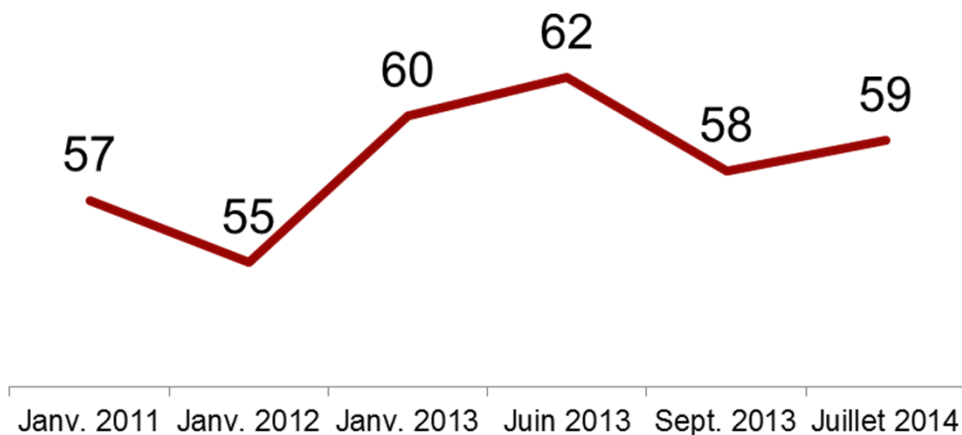
↗ +1,1m²

Revenu moyen
3 261 € =

Prix moyen
3 338 €/m² ↗

Taux moyen
3,10 % ↘

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



Septembre 2013

65 m²

Revenu moyen
2 894 €

Prix moyen
2 661 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

67 m²

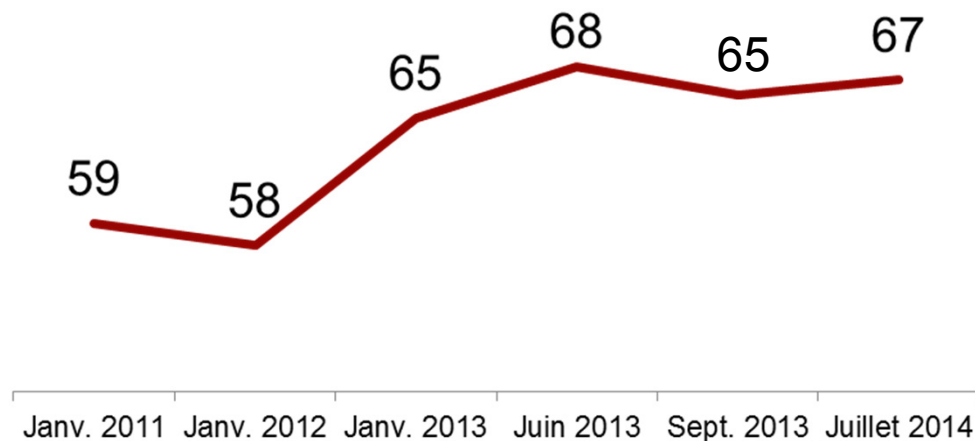
↗ +1,8 m²

Revenu moyen
2 894 € =

Prix moyen
2 639 €/m² ↘

Taux moyen
3 % ↘

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



Septembre 2013

64 m²

Revenu moyen
2 766 €

Prix moyen
2 589 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

65 m²

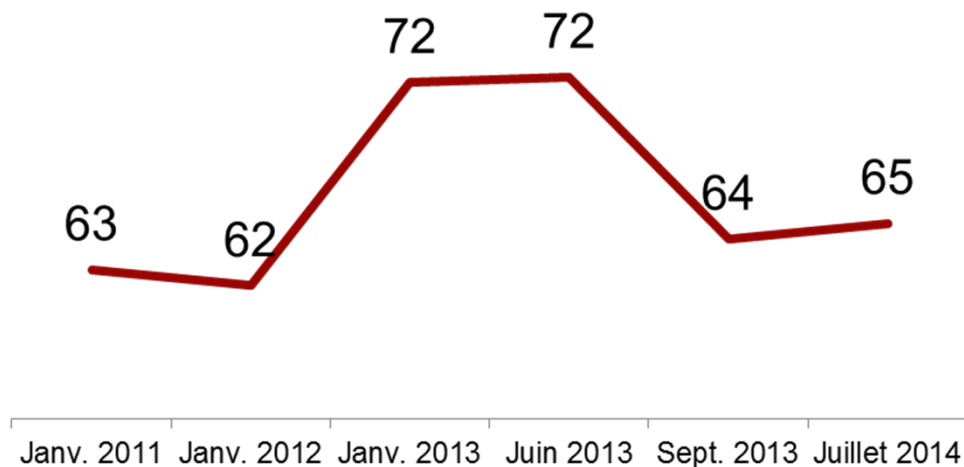
↗ **+0,8m²**

Revenu moyen
2 766 € =

Prix moyen
2 576 €/m² ↘

Taux moyen
3,15 % ↘

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



Septembre 2013

68 m²

Revenu moyen
2 726 €

Prix moyen
2 395 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

69 m²

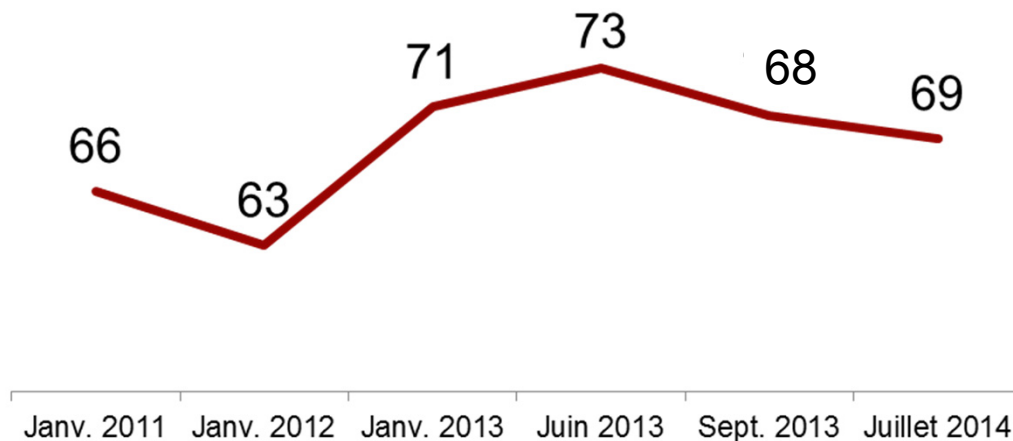
↗ **+0,6m²**

Revenu moyen
2 726 € =

Prix moyen
2 421 €/m² ↗

Taux moyen
3 % ↘

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



Pouvoir d'achat immobilier en juillet 2014

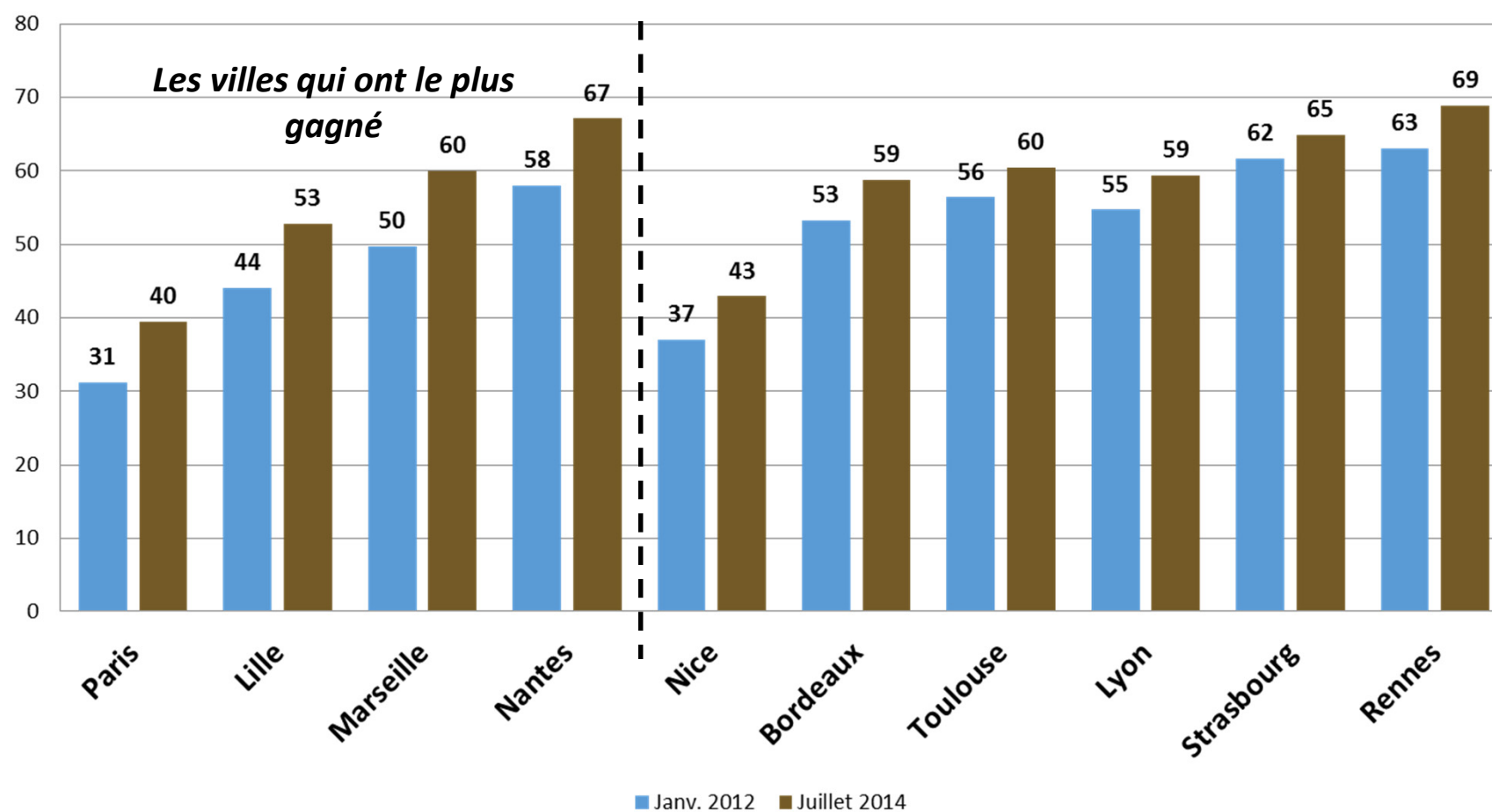
Classement des villes au plus haut pouvoir d'achat immobilier au 1 ^{er} juillet 2014				
Ville	Revenus moyens/ménage (INSEE)	Prix/m ² 1 ^{er} juillet 2014 (MeilleursAgents.com)	Taux 1 ^{er} juillet 2014 (Empruntis)	Pouvoir d'achat juillet 2014 (en m ²)
1. Rennes	2 726 €	2 421 €	3,00%	69
2. Nantes	2 894 €	2 639 €	3,00%	67
3. Strasbourg	2 766 €	2 576 €	3,15%	65
4. Toulouse	2 754 €	2 776 €	3,05%	60
Marseille	2 556 €	2 580 €	3,10%	60
6. Lyon	3 261 €	3 338 €	3,10%	59
Bordeaux	2 911 €	3 020 €	3,05%	59
8. Lille	2 516 €	2 869 €	3,15%	53
9. Nice	2 747 €	3 900 €	3,10%	43
10. Paris	5 178 €	8 052 €	3,05%	40

Un pouvoir d'achat en hausse dans toutes les villes, Paris en tête...

Classement des villes dont le pouvoir d'achat immobilier a le plus évolué depuis septembre 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. Paris	- 2,80%	- 0,40	+ 2,80%	+ 2,0	+ 5,4%
2. Marseille	- 3,50%	- 0,35	+ 1,10%	+ 2,7	+ 4,7%
3. Nice	- 1,30%	- 0,35	+ 2,40%	+ 1,4	+ 3,4%
4. Lille	- 1,00%	- 0,45	+ 2,00%	+ 1,4	+ 2,8%
Nantes	- 0,80%	- 0,45	+ 2,20%	+ 1,8	+ 2,8%
6. Lyon	+ 0,20%	- 0,45	+ 2,40%	+ 1,1	+ 2,0%
7. Bordeaux	+ 0,30%	- 0,40	+ 1,80%	+ 0,7	+ 1,2%
Strasbourg	- 0,50%	- 0,30	+ 0,80%	+ 0,8	+ 1,2%
9. Rennes	+ 1,10%	- 0,45	+ 2,20%	+ 0,6	+ 0,8%
10. Toulouse	+ 1,10%	- 0,40	+ 1,70%	+ 0,3	+ 0,4%

Et depuis janvier 2012 ?



Quelles perspectives ?

- Le marché va rester difficile sur le S2 2014
- Faibles volumes et érosion des prix
- Pour redémarrer, le marché a besoin :
 - d'une baisse des prix plus franche
 - de lisibilité et de davantage de justice fiscale
 - d'une inversion de la courbe du chômage

Merci

Contact presse :

rp@panoranet.com

01 77 93 36 53