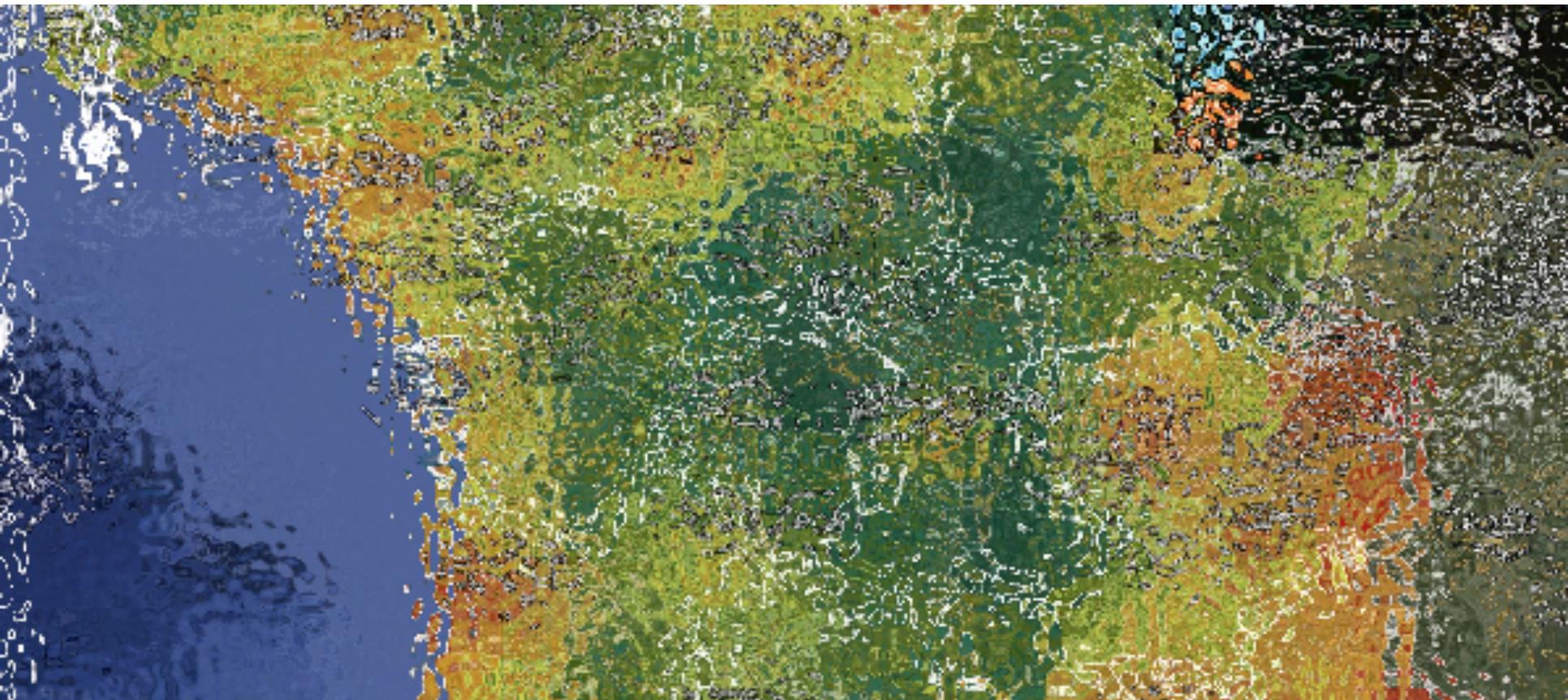


# Les gagnants et les perdants du pouvoir d'achat immobilier en France

Conférence de presse – Paris, 22 mars 2012



  
**EMPRUNTIS.com**  
votre courtier bancassurance



**MeilleursAgents.com**

Le réseau des agents immobiliers performants

# Deux expertises, deux éclairages

CONTACT PRESSE GROUPE RECRUTEMENT EN

**EMPRUNTIS.com**  
comparateur de crédits et d'assurances

Besoin d'un conseil ?  
**0 826 10 71 71**  
(0,15€/min)

POUR UN RAPPEL IMMÉDIAT ET GRATUIT  
CLIQUEZ ICI

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
- Une comparaison gratuite
- Un suivi personnalisé
- Des offres négociées

**BANQUE PATRIMOINE & IMMOBILIER**

Besoin d'un conseil ?  
**0 826 10 71 71**  
(0,15€/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 nationaux

	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

**La vidéo des taux**  
Les taux du crédit immobilier et le marché de l'immobilier commentés par le fondateur d'Empruntis, Geoffroy Bragadir  
Consulter toutes les vidéos >>>

**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



Les taux du crédit immobilier

**MeilleursAgents.com**  
L'immobilier en toute confiance

29 mars - 1er avril  
Pte de Versailles  
Salon National de l'Immobilier  
INVITATION GRATUITE

Appelez-nous au  
**01 45 66 24 24**

Mon compte

QUI SOMMES-NOUS ? VENDRE PRIX IMMOBILIER ESTIMATION IMMOBILIÈRE ACHETER ACTUS & FORUMS AIDE

**GRATUIT**

**Estimation instantanée de votre bien immobilier**

En quelques clics, obtenez une première estimation en ligne du prix de votre bien immobilier, calculée à partir des données des Notaires.

Type de bien  Appartement  Maison

Adresse Ex : 20 avenue de la République

Code postal Ex : 75011

Ville

**Estimer mon bien immobilier**

**Vendez au meilleur prix avec MeilleursAgents.com**

- Une étude de marché personnalisée pour connaître le meilleur prix
- Deux agences immobilières en concurrence supervisées par votre conseiller MeilleursAgents.com
- Suivi en ligne du travail des agences et des comptes-rendus de visites

**4%** Seulement 4% TTC de commission tout compris \*

[Découvrez notre service](#)

\* Avec un minimum de 10 000 € pour les ventes inférieures à 250 000 €

**Le prix du m2 pour chaque immeuble et maison en Ile-de-France**

Prix / m<sup>2</sup> moyen : **4 210 €**

Paris (75)	Seine-et-Marne (77)
Hauts-de-Seine (92)	Yvelines (78)
Seine-Saint-Denis (93)	Essonne (91)
Val-de-Marne (94)	Val-d'Oise (95)

**La carte des prix immobiliers au m2 partout en France**

Paris	Nice	Bordeaux
Marseille	Nantes	Lille
Lyon	Strasbourg	Rennes
Toulouse	Montpellier	Reims

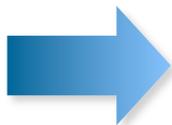
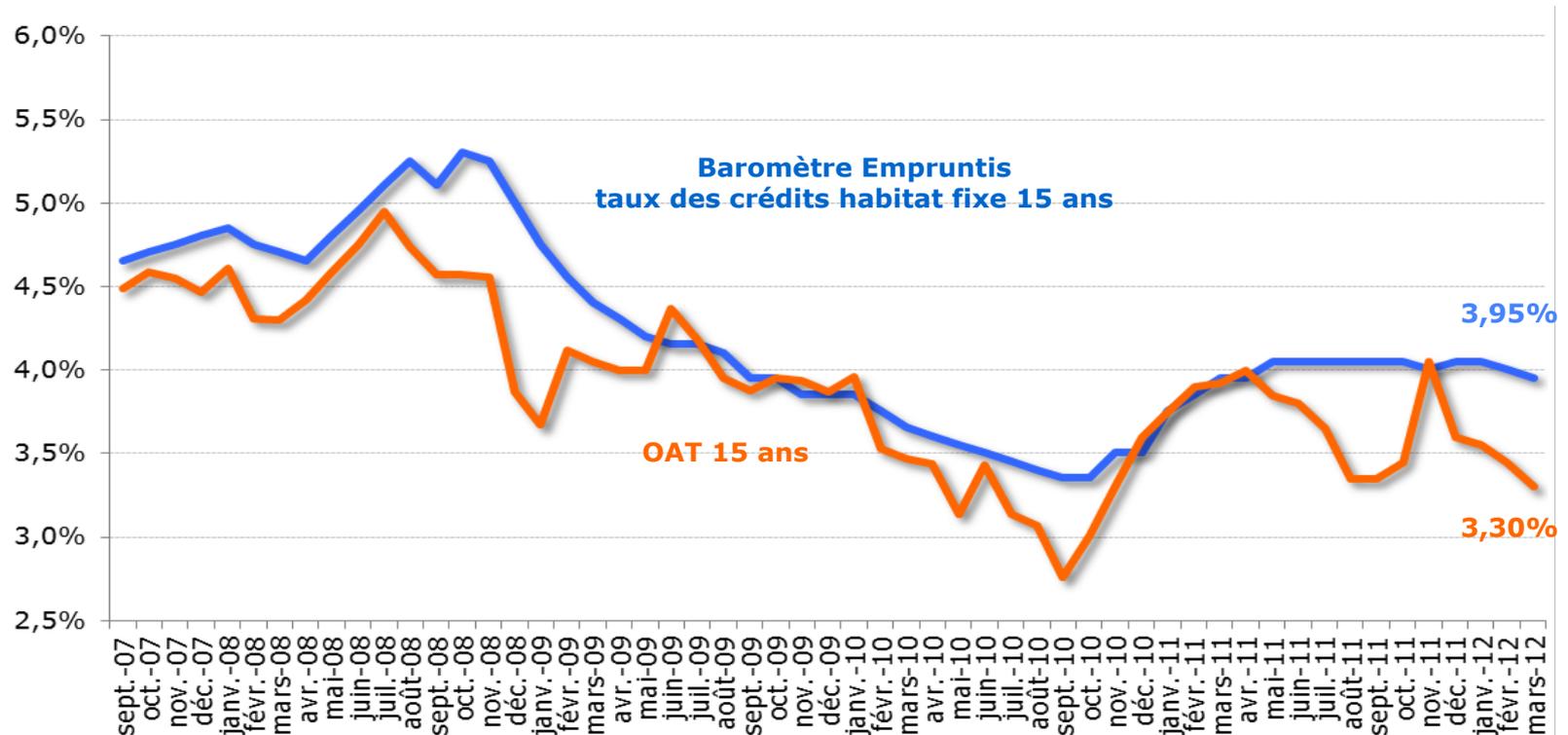


Les prix de l'immobilier

# La situation du crédit

0%

# Les taux fixes : légère accalmie printanière



La baisse des OAT commence seulement et doucement à être suivie par les banques.

Leur marge est à nouveau appréciable et notable depuis novembre 2011.

# La durée moyenne au quasi statu quo

Durée moyenne du prêt en années

2007 T1	2008 T1	2009 T1	2010 T1	2011 T1	2011 T2	2011 T4
21,3	21,6	20,1	19,9	20,4	19,8	20,1



Pas d'augmentation de durée à prévoir car les banques augmentent leur vigilance et leur réticence sur les durées longues.

# Quid des banques?

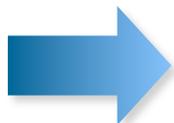
## Les signes négatifs

- Critères d'octroi appliqués stricto-sensu
- Plus aucune banque ou presque ne distribue du 110 % même dans le cadre d'investissement locatif.
- Apport minimum 10 % car inquiétude sur baisse des prix à venir de la part des banques : n'ont pas envie de prêter au-delà du prix de revente
- Fin des durées longues ou proposées à des taux très dissuasifs
- Organismes de cautionnement mutuel plus exigeants sur l'apport
- Étude approfondie des dossiers : stabilité financière et professionnelle, capacité d'épargne avant/après emprunt, gestion de comptes saine...

# Quid des banques?

## Les signes positifs:

- Taux en baisse // baisse des OAT
- Aide de la BCE a eu un impact direct notamment sur les fonds propres, donc les critères de Bâle 3 ne sont plus « officiellement » un problème
- Des barèmes affichés en très légère baisse, mais en réalité décotes supplémentaires possibles (jusqu'à -0,20 %)
- Des banques en « panne » de dossiers, en raison de la baisse de la volumétrie, donc elles ont la capacité de traiter les dossiers et l'envie de prendre de nouvelles parts de marché
- Le crédit immobilier reste le moyen le plus efficace pour capter une nouvelle clientèle.



**Les conditions de crédit s'améliorent, mais les conditions d'octroi restent strictes.  
On prête moins cher, mais on prête toujours avec prudence.**

# Scenarii d'évolution

Base dossiers finançables en septembre 2011

Base

100

92

119

136



Taux

=

=

=

Prix

=

-10%

-20%

Evolution

-8%

+19%

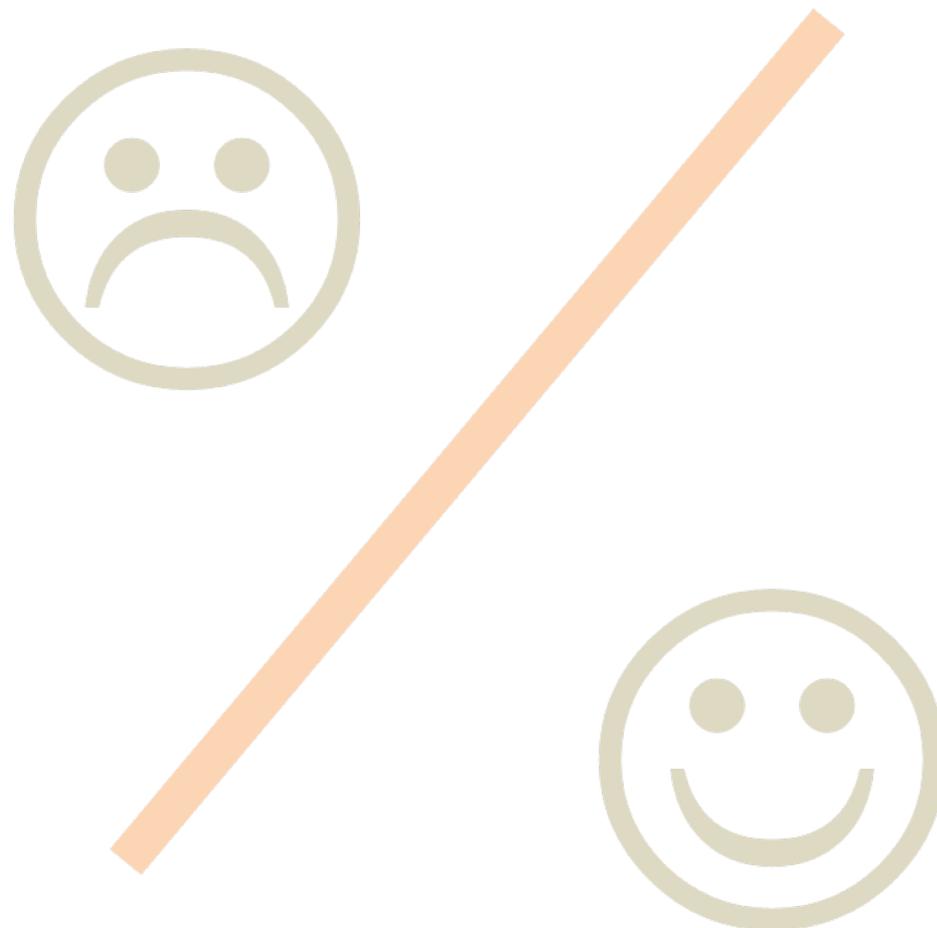
+36%

Sur +/- 25 % de dossiers PTZ+, 17 % auraient pu se financer sans PTZ+

La suppression du PTZ+ dans l'ancien a désolvabilisé 8 % des emprunteurs à prix, taux et conditions équivalents.



# La situation du marché



# Les tendances de fond qui soutiennent les prix

## Effets sur la demande

- Décohabitation ↗
- Croissance démographique ↗
- Immobilier, valeur refuge ↗
- Crise boursière et financière ↗
- Intérêt des jeunes adultes ↗
- Accès au crédit ↗

## Effets sur l'offre

- Allongement de la durée de vie ↘
- Accès au foncier ↘
- Normes environnementales ↘

## Mais la situation se complique depuis 6 mois

### Baisse de la demande

Fin du PTZ+ ancien ↘

Accès au crédit ↘

Durcissement fiscalité ↘

Montée du chômage ↘

Attente de la baisse ↘

### Baisse de l'offre

Durcissement fiscalité ↘

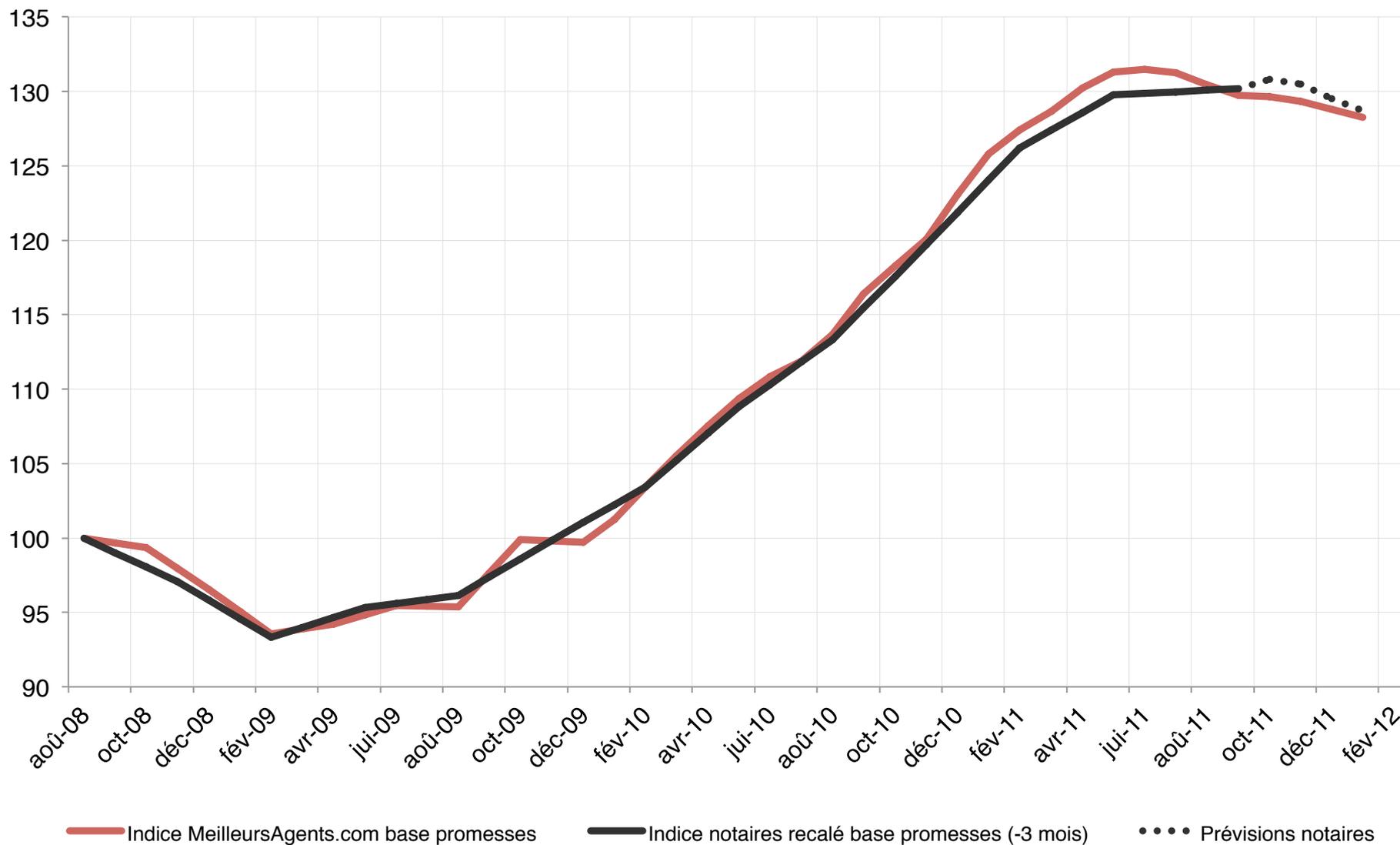
Attentisme pré-électoral ↘

Peu de logements neufs ↘

# Le marché aujourd'hui

- 30 % d'acheteurs en moins
- 20 % de vendeurs en moins
- Volumes en baisse de 15 à 20 %
  - 680 000 en 2012
  - 65 000 logements neufs
- Prix en baisse de 5 à 15 %
- Doublement des durées de vente
- Désir viscéral de pierre
  
- Un marché moins fluide mais pas bloqué
- Peu de visibilité sur l'après élection présidentielle

## Indices de prix immobilier à Paris depuis 2008



# Gagnants et perdants du pouvoir d'achat immobilier en France



# De quoi dépend le pouvoir d'achat immobilier ?

- Revenus
- Prix du m<sup>2</sup>
- Taux d'intérêt
- Critères d'octroi  
(% du revenu, apport)



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

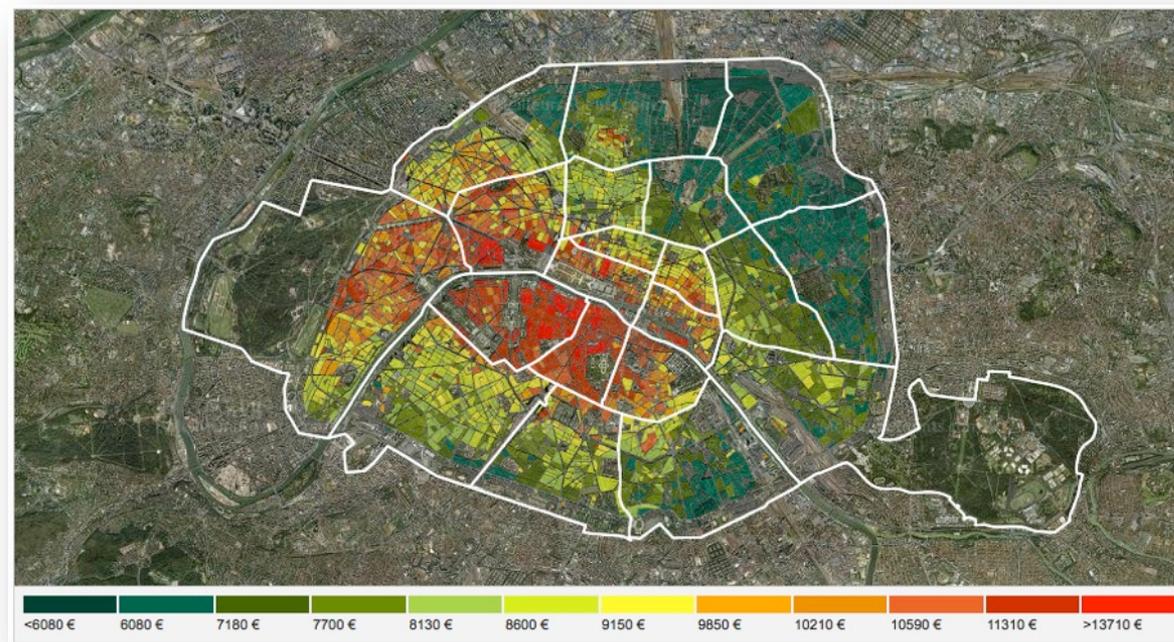
# Un nouvel indicateur du pouvoir d'achat immobilier en région

- Méthodologie
  - Données prises en compte
    - revenus nets des ménages ville par ville (INSEE)
    - taux d'intérêt par région (Empruntis)
    - prix au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> achetables par un ménage moyen et par ville

# Paris

## 31 m<sup>2</sup>

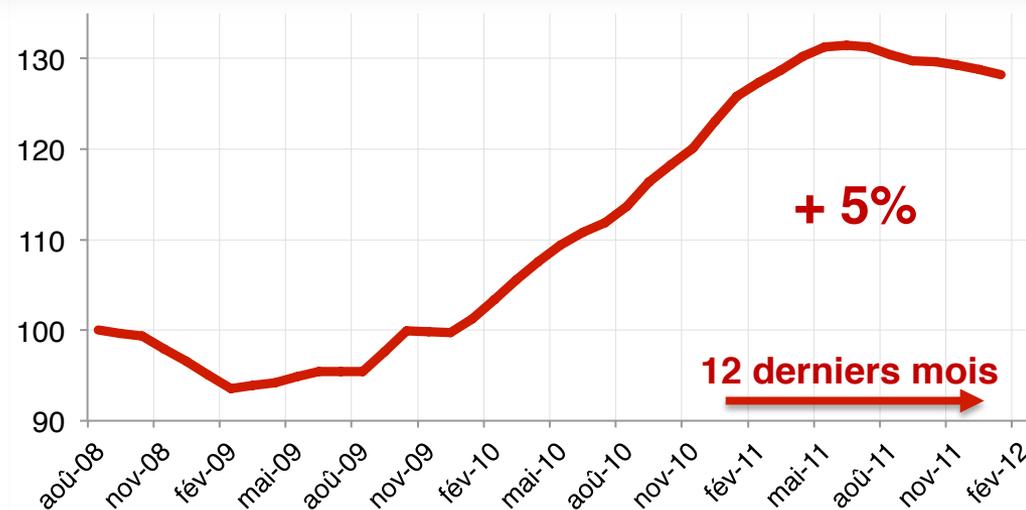
(-2 m<sup>2</sup>/2011)



Revenu moyen  
4 710 €

Prix moyen  
8 495 €/m<sup>2</sup>

Taux moyen  
4,20 %

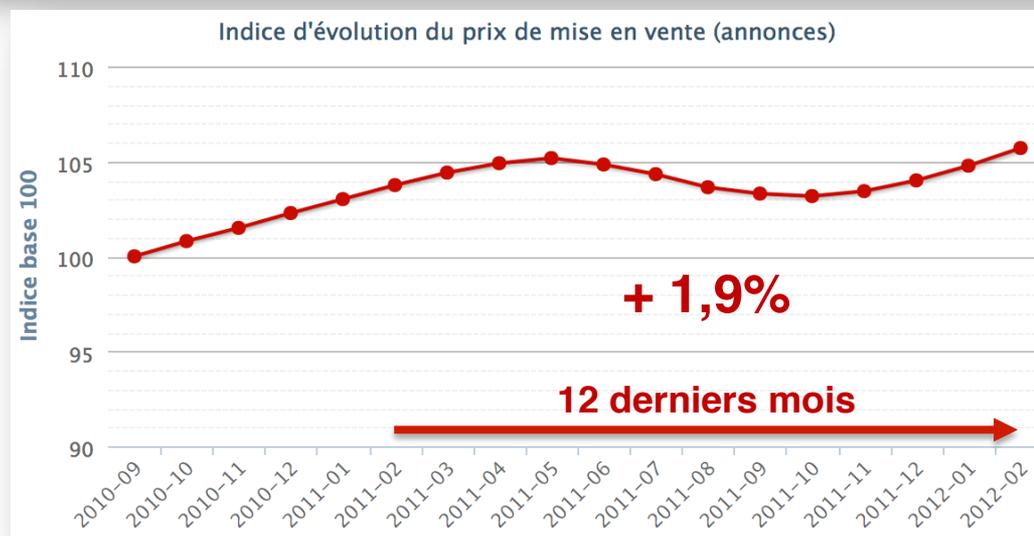
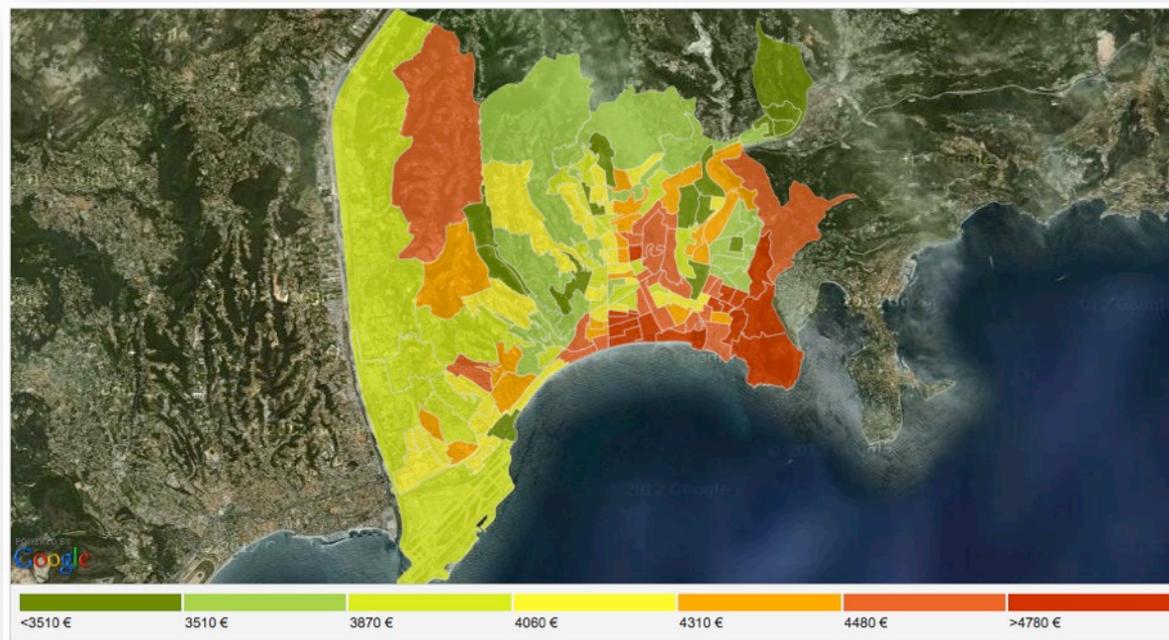


**Nice**  
**38 m<sup>2</sup>**  
**(-1 m<sup>2</sup>/2011)**

Revenu moyen  
2 628 €

Prix moyen  
3 930 €/m<sup>2</sup>

Taux moyen  
4,20 %

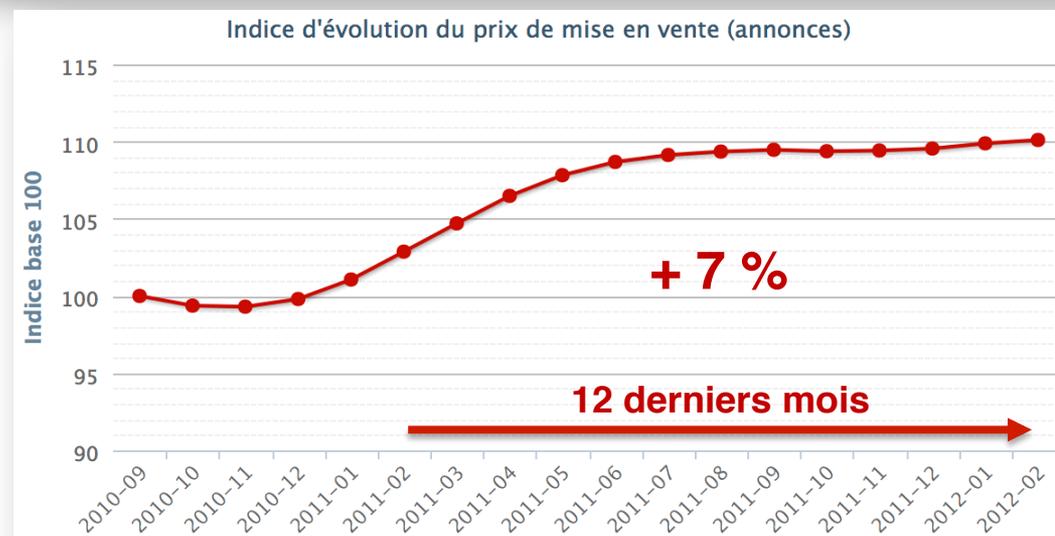
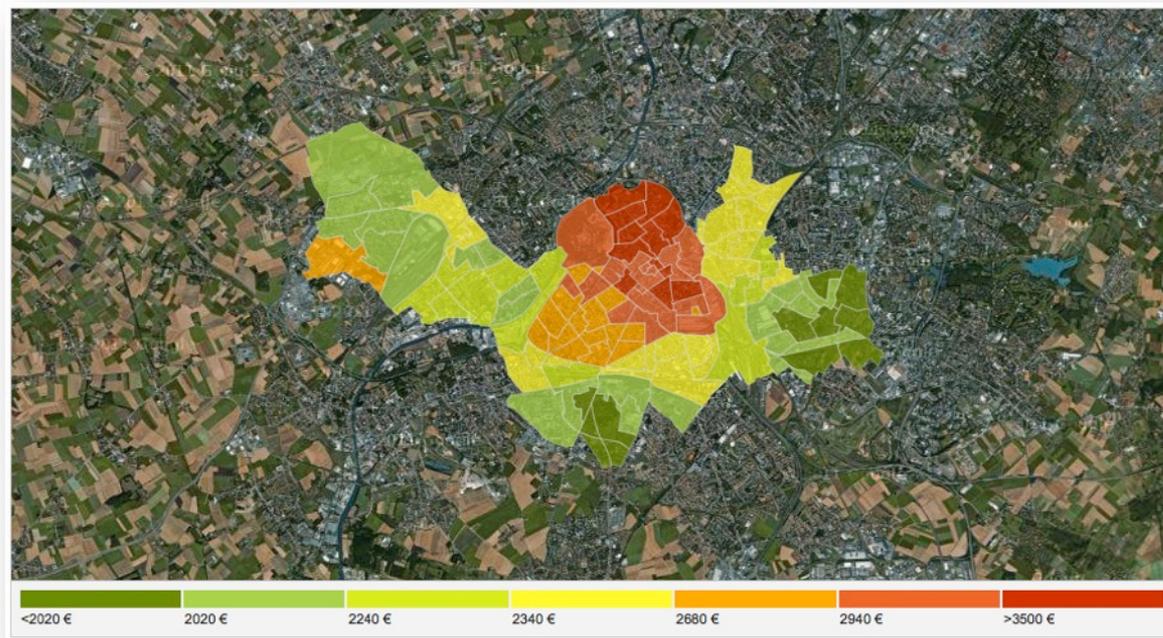


**Lille**  
**46 m<sup>2</sup>**  
**(-3 m<sup>2</sup>/2011)**

Revenu moyen  
2 839 €

Prix moyen  
2 948 €/m<sup>2</sup>

Taux moyen  
4,20 %



# Marseille

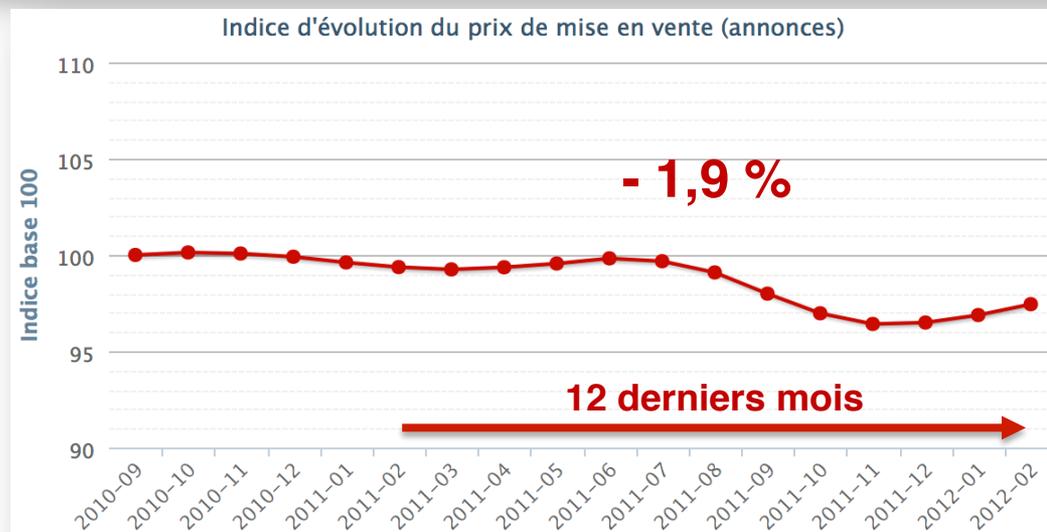
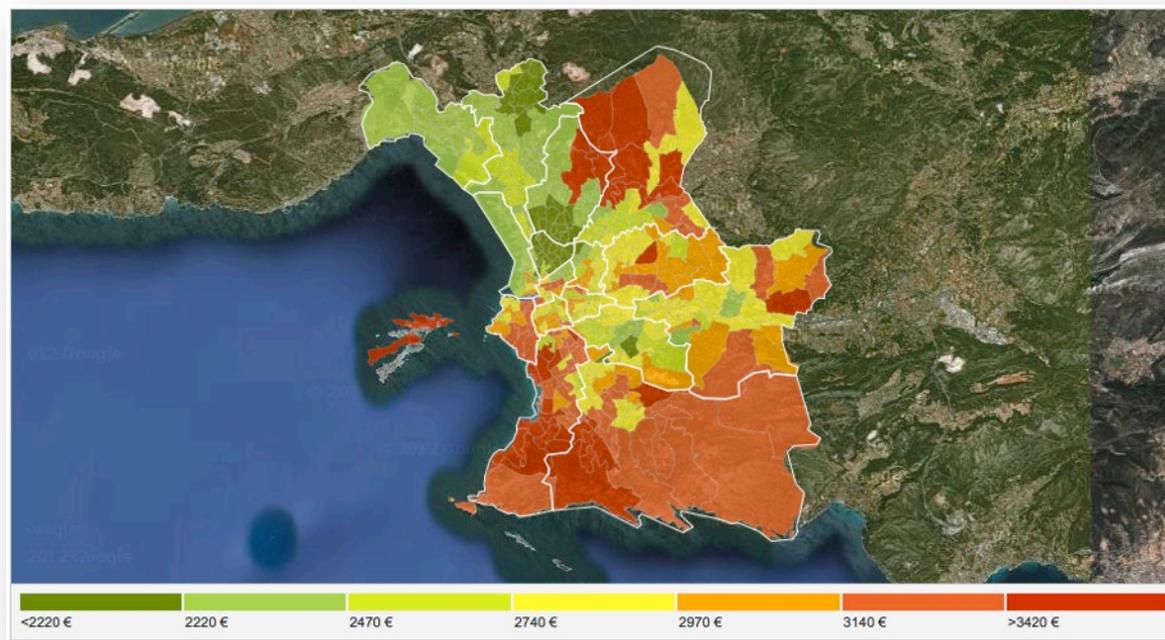
## 51 m<sup>2</sup>

(stable/2011)

Revenu moyen  
2 461 €

Prix moyen  
2 691 €/m<sup>2</sup>

Taux moyen  
4,20 %



# Bordeaux

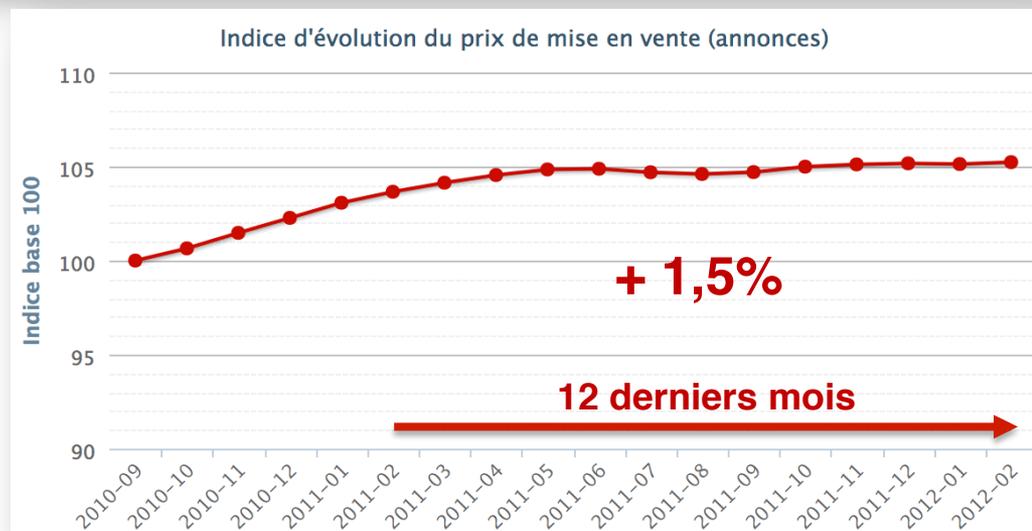
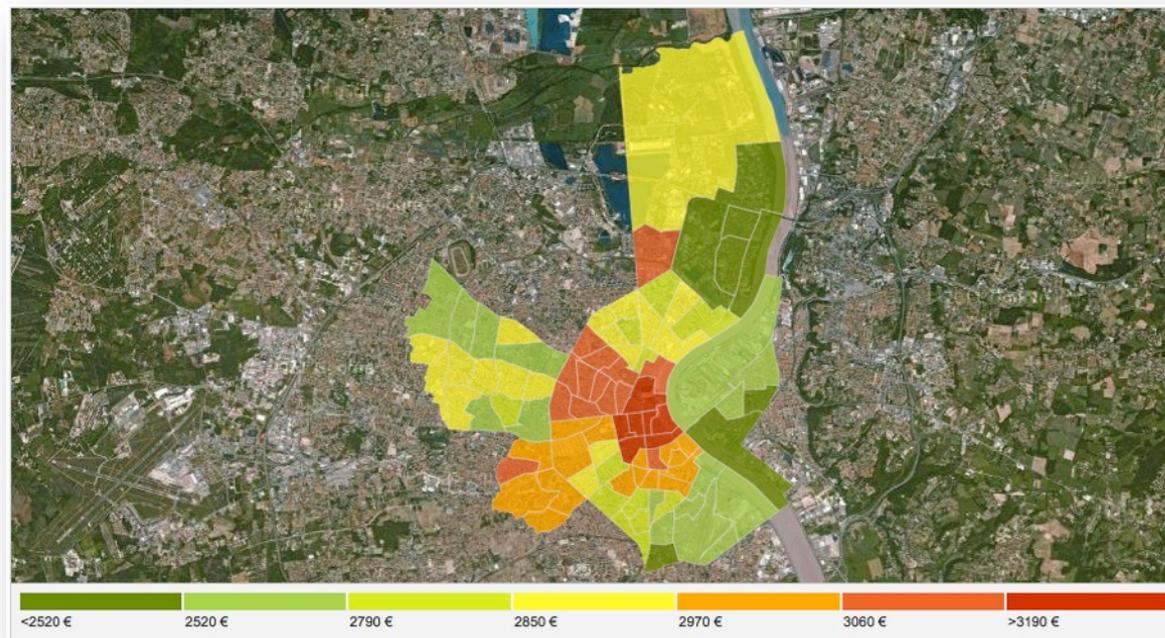
## 53 m<sup>2</sup>

### (-2 m<sup>2</sup>/2011)

Revenu moyen  
2 626 €

Prix moyen  
2 894 €/m<sup>2</sup>

Taux moyen  
4,15 %



# Toulouse

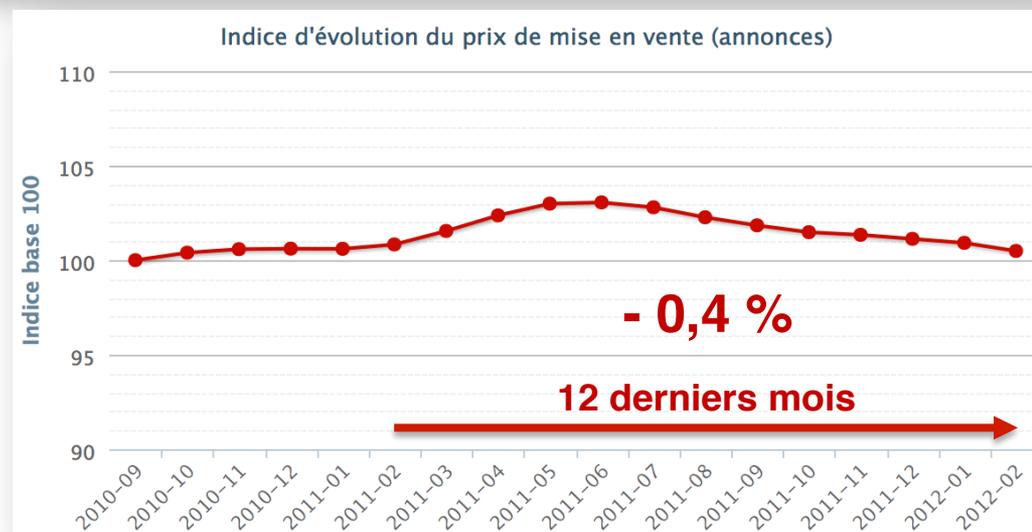
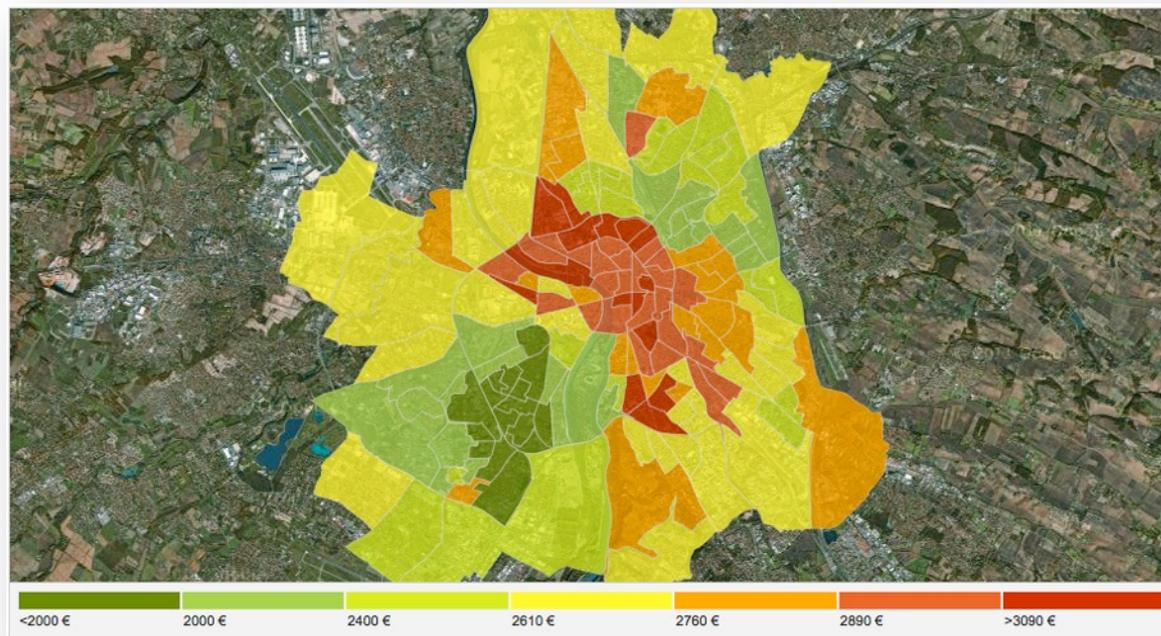
## 55 m<sup>2</sup>

(-1 m<sup>2</sup>/2011)

Revenu moyen  
2 626 €

Prix moyen  
2 677 €/m<sup>2</sup>

Taux moyen  
4,15 %

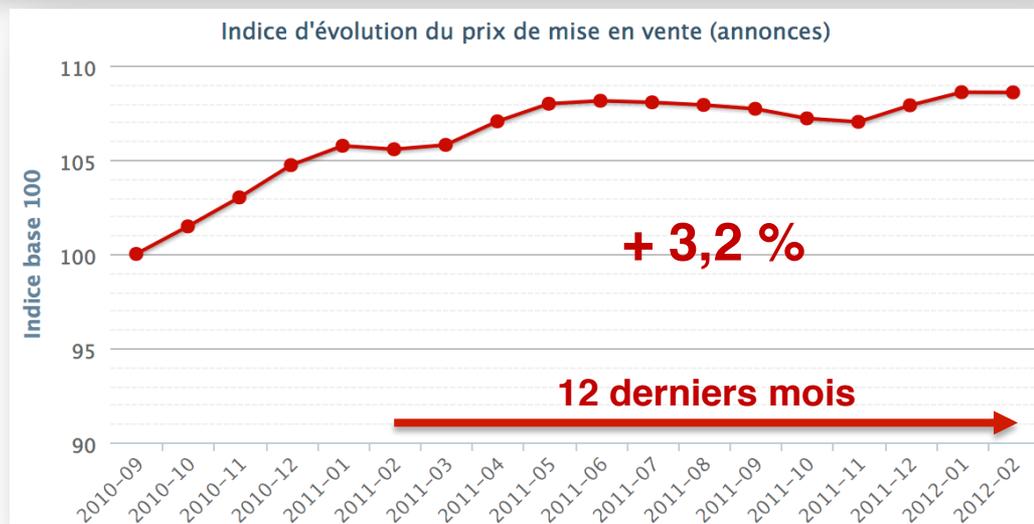
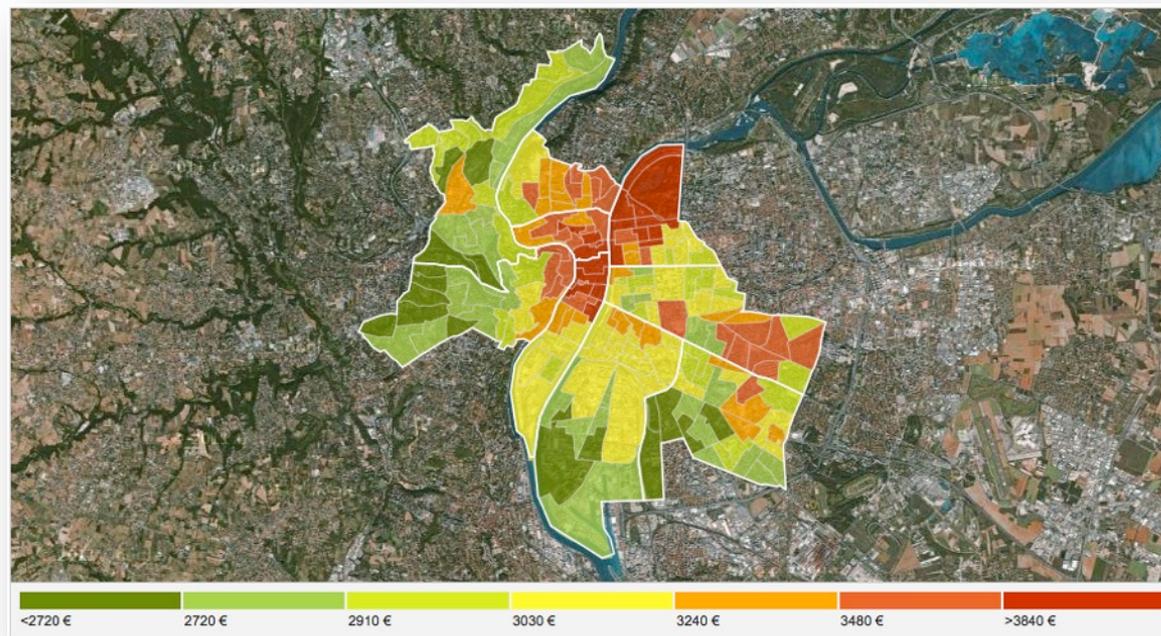


**Lyon**  
**55 m<sup>2</sup>**  
**(-2 m<sup>2</sup>/2011)**

Revenu moyen  
3 077 €

Prix moyen  
3 181 €/m<sup>2</sup>

Taux moyen  
4,15 %



# Nantes

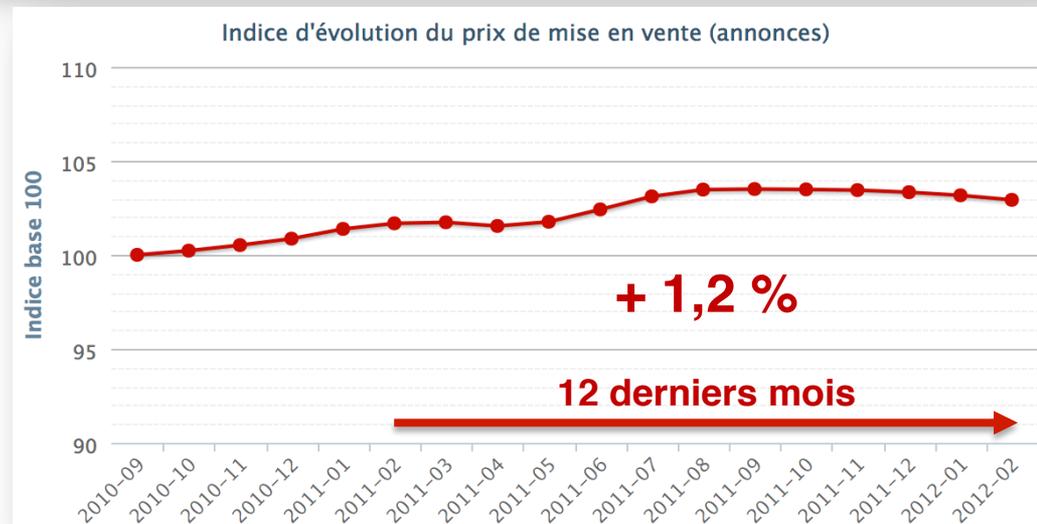
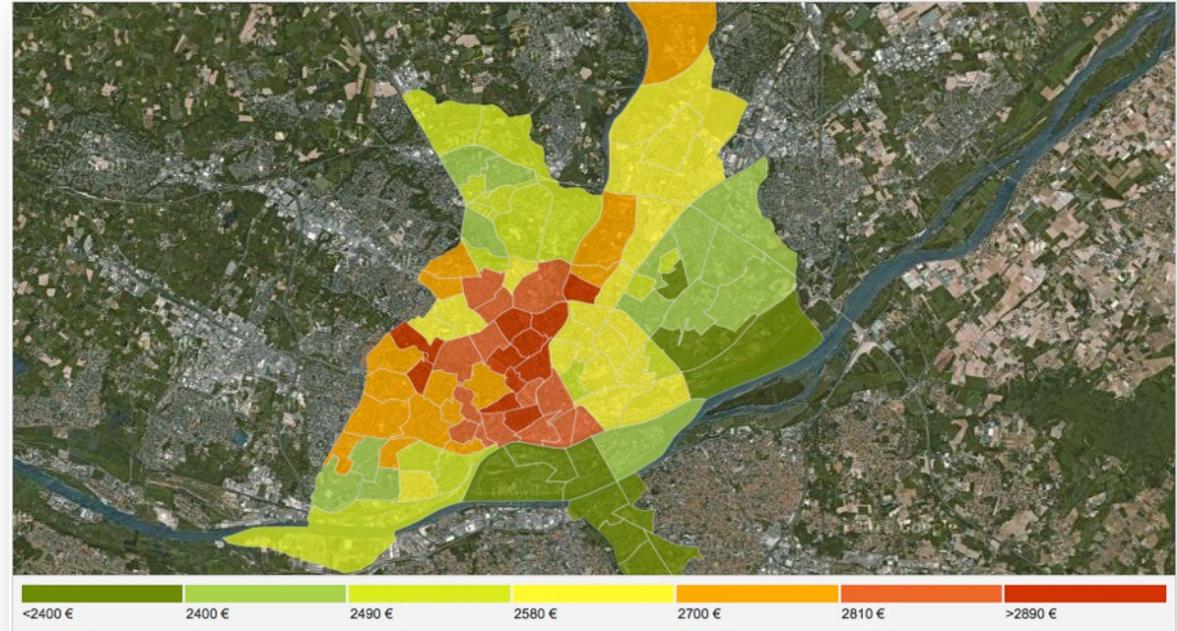
## 58 m<sup>2</sup>

(-1 m<sup>2</sup>/2011)

Revenu moyen  
2 722 €

Prix moyen  
2 671 €/m<sup>2</sup>

Taux moyen  
4,15 %



# Strasbourg

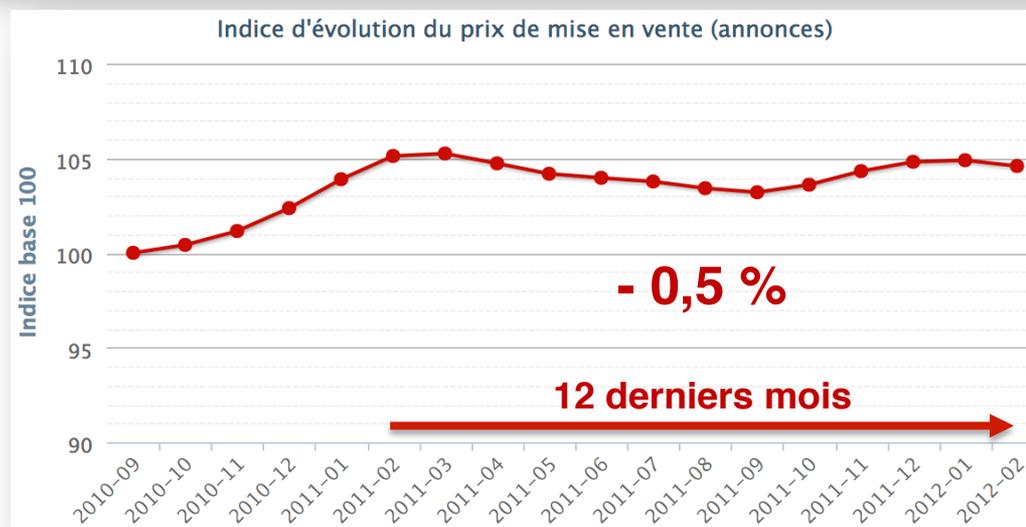
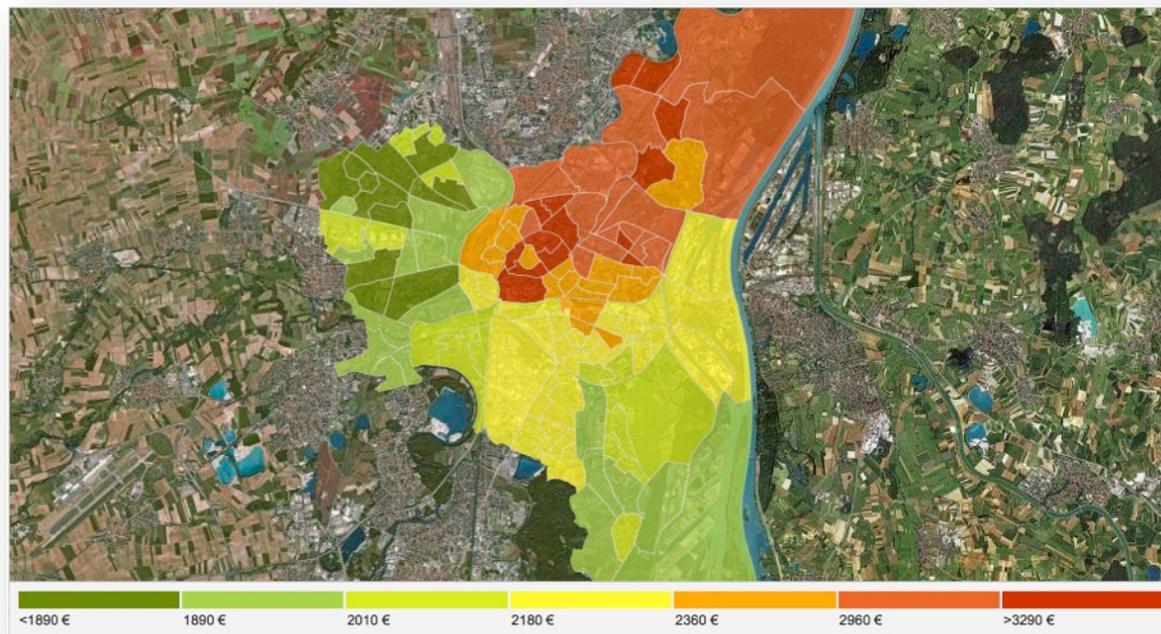
## 62 m<sup>2</sup>

### (-1 m<sup>2</sup>/2011)

Revenu moyen  
2 665 €

Prix moyen  
2 423 €/m<sup>2</sup>

Taux moyen  
4,20 %



# Rennes

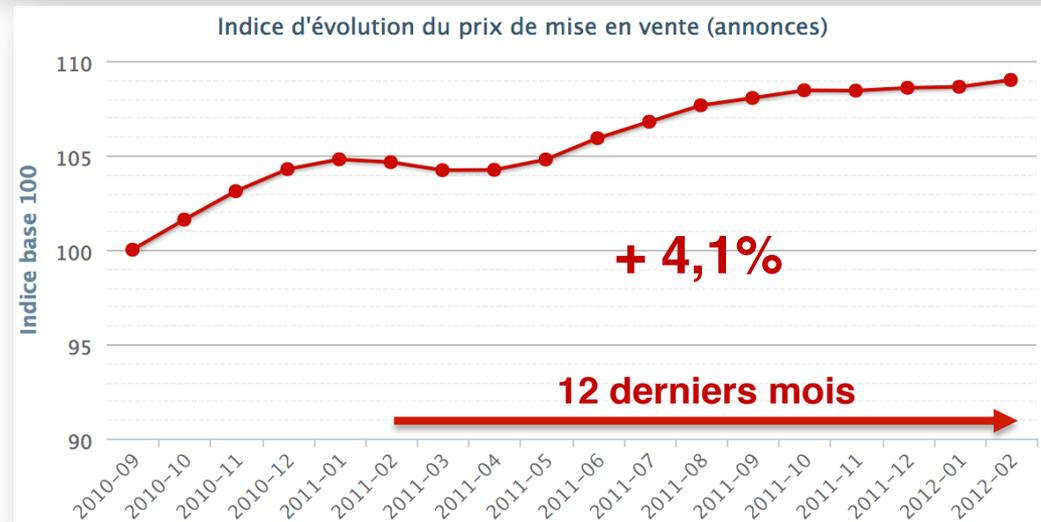
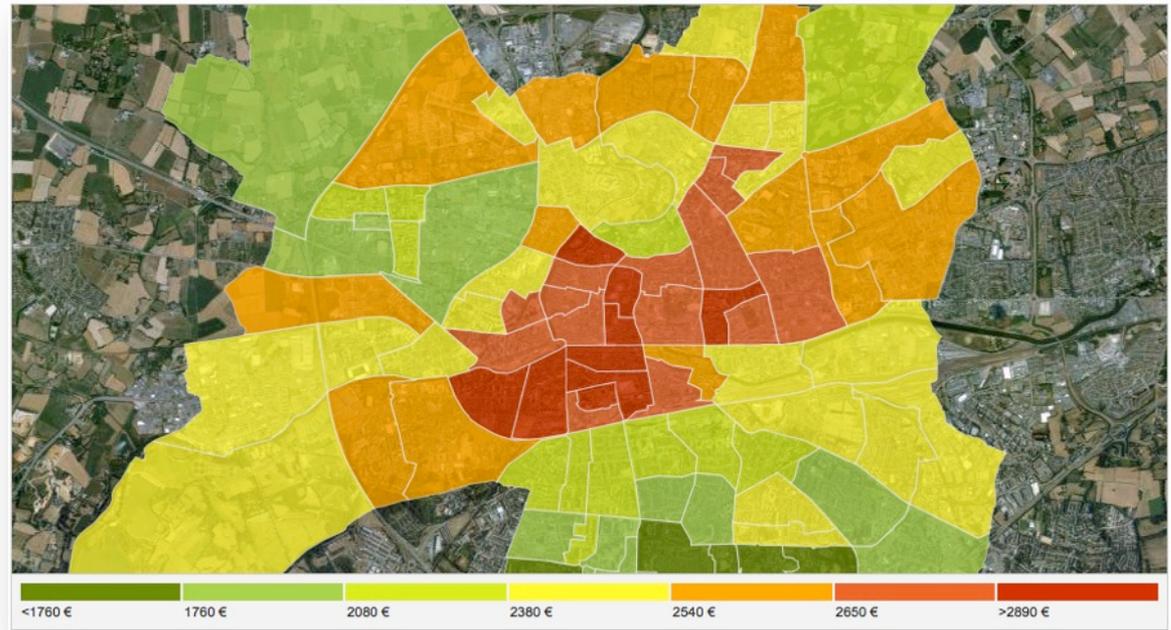
## 62 m<sup>2</sup>

(-4 m<sup>2</sup>/2011)

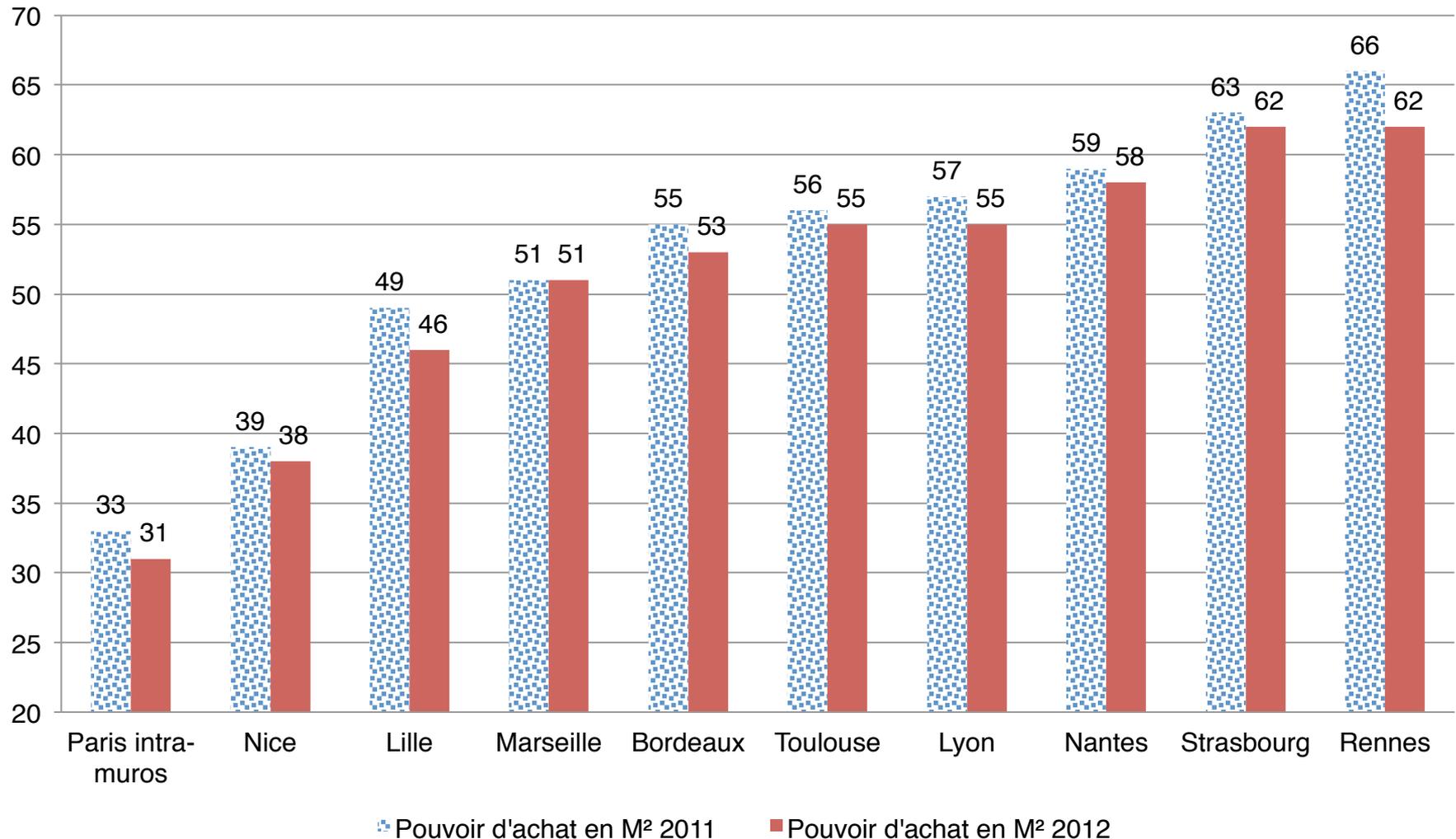
Revenu moyen  
2 626 €

Prix moyen  
2 380 €/m<sup>2</sup>

Taux moyen  
4,15 %



# Pouvoir d'achat immobilier régional



# Pouvoir d'achat immobilier régional

	Revenus moyens/ ménage (INSEE)	Prix/m <sup>2</sup> fev. 2012 (MeilleursAgents.com)	Taux 2012 (Empruntis)	Pouvoir d'achat en m <sup>2</sup> 2012	Pouvoir d'achat en m <sup>2</sup> 2011
Paris	4 710 €	8 495 €	4,20%	31	33
Nice	2 628 €	3 930 €	4,20%	38	39
Lille	2 389 €	2 948 €	4,20%	46	49
Marseille	2 461 €	2 691 €	4,20%	51	51
Bordeaux	2 723 €	2 894 €	4,15%	53	55
Toulouse	2 626 €	2 677 €	4,15%	55	56
Lyon	3 077 €	3 181 €	4,15%	55	57
Nantes	2 722 €	2 671 €	4,15%	58	59
Strasbourg	2 665 €	2 423 €	4,20%	62	63
Rennes	2 626 €	2 380 €	4,15%	62	66



**Malgré des revenus nets nettement supérieurs, les Parisiens sont les grands perdants !**

## 2011-2012 : gagnants et perdants

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

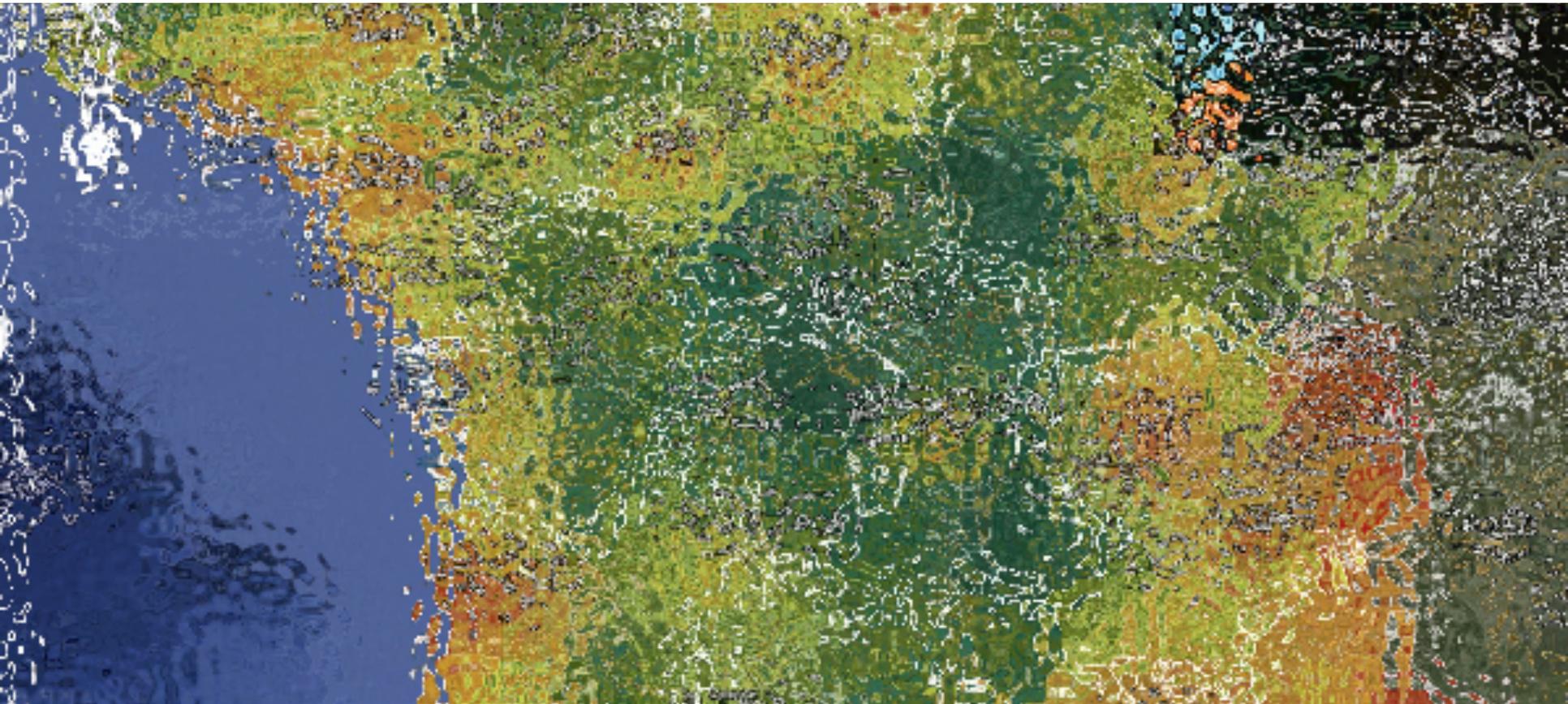


Ici, les grands perdants sont les Lillois alors que les Marseillais ont préservé leur pouvoir d'achat.

# Et demain ?

- Facteurs d'évolution
  - Résultats des élections
    - Quelle politique fiscale ?
    - Quel calendrier de mise en œuvre ?
- Contexte macro-économique
  - Grèce / zone euro
  - Croissance
  - Emploi
  - ...

# Merci



  
**EMPRUNTIS.com**  
votre courtier bancassurance



**MeilleursAgents.com**

Le réseau des agents immobiliers performants