

# 18<sup>ème</sup> Observatoire du Crédit Immobilier

« IMMOBILIER EN 2013 : MIEUX QUE PRÉVU ? »

Invité : Alexandre Mirlicourtois, Directeur de la prévision chez Xerfi



CONFERENCE DE PRESSE, 27 novembre 2013

## INTRODUCTION : 2013, MIEUX QUE PRÉVU

1 – UN ENVIRONNEMENT DE TAUX FAVORABLE POUR LES EMPRUNTEURS

2 – UN LÉGER SURSAUT DE LA DEMANDE

3 – LES FAITS MARQUANTS 2013 : RENÉGOCIATION, INVESTISSEMENT LOCATIF ET RÉSIDENCE SECONDAIRE

SYNTHESE ET PERSPECTIVES



## 2013, dans la lignée de 2012

### ⊕ Un marché immobilier peu dynamique

- Dans l'ancien
    - 2012 : 702 000 transactions (-12 % /2011)
    - Prévision pour 2013 : en léger recul (voir présentation de Xerfi)
  - Dans le neuf
    - 89 000 ventes en 2012 (-15 % sur un an)
    - 2013 : 20 800 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, 22 700 au T2
- Prévision pour 2013 : 90 000 ventes (+1,1 %)

### ⊕ Mais pas de correction des prix

- 2013 : en moyenne -1,7 % au T1 2013 sur un an, **-1,1 % au T2 2013** (Province : -1,1 %, Ile-de-France : -1,2 % , Paris : -1,9 %) (source : Insee, Notaires)
- Mouvement de baisse pour l'instant très contenu

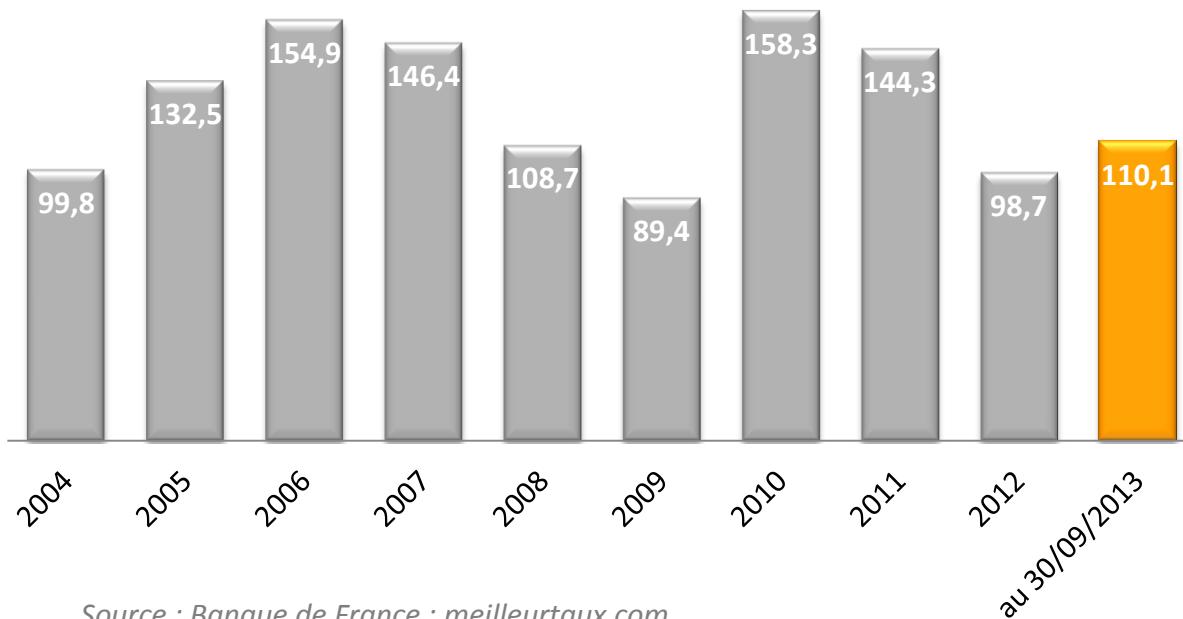


## Une reprise de la production de crédit immobilier au 2<sup>nd</sup> semestre

### + Après une chute de 26 % en 2012, reprise de la production en 2013

- Baisse de 26 % de la production en 2012
- 2013 : – 8,7 % au 1<sup>er</sup> trimestre, + 35,3 % au 2<sup>nd</sup>, – 14,6 % au 3<sup>ème</sup> mais + 20,1 % en octobre  
(source : Crédit Logement)

### Montant cumulé des nouveaux crédits habitat (Mrd € - Banque de France)



A fin septembre 2013, montant des prêts négociés par Meilleurtaux : **près de 3 milliards d'€ (+ 50%/2012)**

Source : Banque de France ; meilleurtaux.com

# INTRODUCTION : 2013, ANNEE DE LA CORRECTION DES PRIX ?

1 – UN ENVIRONNEMENT DE TAUX FAVORABLE POUR LES EMPRUNTEURS

2 – UN LÉGER SURSAUT DE LA DEMANDE

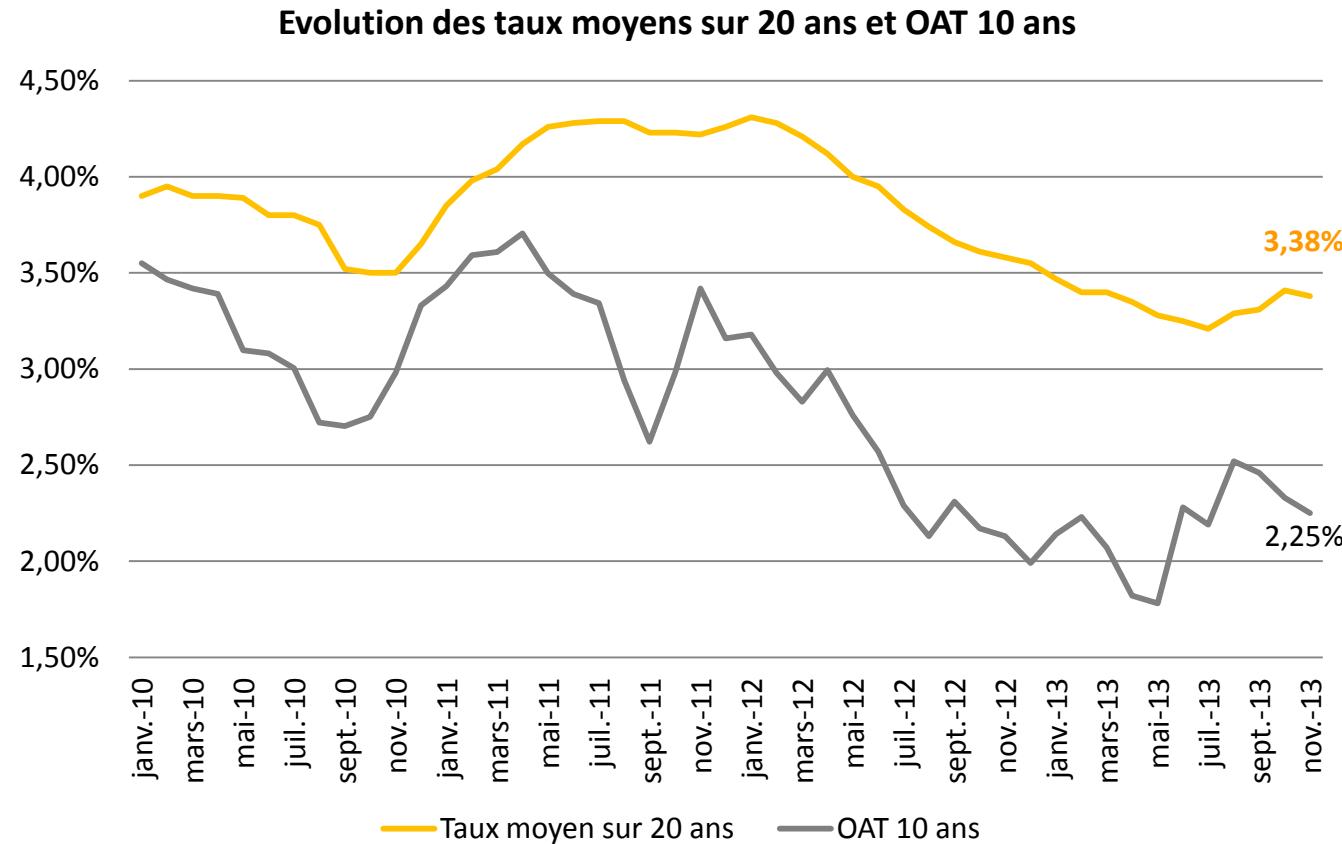
3 – LES FAITS MARQUANTS 2013 : RENÉGOCIATION, INVESTISSEMENT LOCATIF ET RÉSIDENCE SECONDAIRE

SYNTHESE ET PERSPECTIVES



## Une remontée des taux finalement très modérée

- + Les taux restent à un plus bas niveau historique



→ Pour l'instant pas d'impact de la dégradation de la note par S&P



## ...Qui resolvabilise une partie des emprunteurs

### + Les conditions d'emprunt restent très favorables

	Janvier 2012	Janvier 2013	Novembre 2013
Taux fixe moyen sur 20 ans	4,30 %	3,47 %	<b>3,40 %</b>
Capacité d'emprunt pour 1 000 €	160 796 €	172 885 €	<b>173 963 €</b>
Mensualité pour 200 000 € de crédit	1244 €	1157 €	<b>1150 €</b>
Coût total du crédit	98 514 €	77 641 €	<b>75 920 €</b>

Source : [meilleurtaux.com](http://meilleurtaux.com) – taux hors assurance

- Par rapport à début 2013, malgré une légère remontée des taux durant l'été, baisse du coût du crédit et mensualité allégée



## Pourquoi les taux ne vont-ils pas remonter brutalement ?

- Précédente remontée des taux : entre novembre 2010 et mai 2011.  
**Hausse des taux moyens sur 20 ans de près 0,80 point en 6 mois, de 3,50 % à 4,26 %.**
- Mais le contexte est actuellement très différent :

2011	2013
Marché immobilier très dynamique Forte demande Production de crédit record	Demande limitée Marché peu dynamique
OAT 10 ans à 3,60 % en moyenne au S1	OAT à 2,20 % en moyenne en 2013
Coût de refinancement en hausse Taux de la BCE à 1,5 %	Abaissement du taux de la BCE à 0,25 %

→ Pas de fortes hausses de taux à prévoir car :

- Marges convenables, coût du risque stable et maîtrisé
- Bonnes conditions de refinancement
- Pression concurrentielle entre les banques



## Des mesures de soutien aux primo-accédants dans certaines banques

- Pour les jeunes primo-accédants, possibilité d'emprunter encore sur durée longue (25 voire 30 ans)
- Pour pallier la disparition du PTZ dans l'ancien, coup de pouce de certaines banques en régions

Prêt à 0% (15 000 € ou 30 000€) + prêt à taux très intéressant  
Possible jusqu'à 30 ans

Prêt complémentaire du même montant que PTZ plafonné à 30 000€ sur 15 ans à 2,80 %

-0,35 point sur le taux pour les primo-accédants

Prêt sur 25 ans uniquement si primo-accédant

Prêt de 20 000 € à 2 %  
+ 10 000€ supplémentaires à 0% sur 10 ou 15 ans  
+ prêt possible sur 30 ans

-0,10 point sur le taux pour les primo-accédants et prêt sur 30 ans

-0,20 sur le taux pour les < 36 ans emprunt sans apport

- En revanche, depuis septembre, léger resserrement des critères d'octroi lié à :
  - La fin de l'année et une production déjà importante pour certaines banques
  - La volonté de gérer le coût du risque

# INTRODUCTION : 2013, ANNEE DE LA CORRECTION DES PRIX ?

1 – UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE POUR LES EMPRUNTEURS

2 – UN LÉGER SURSAUT DE LA DEMANDE

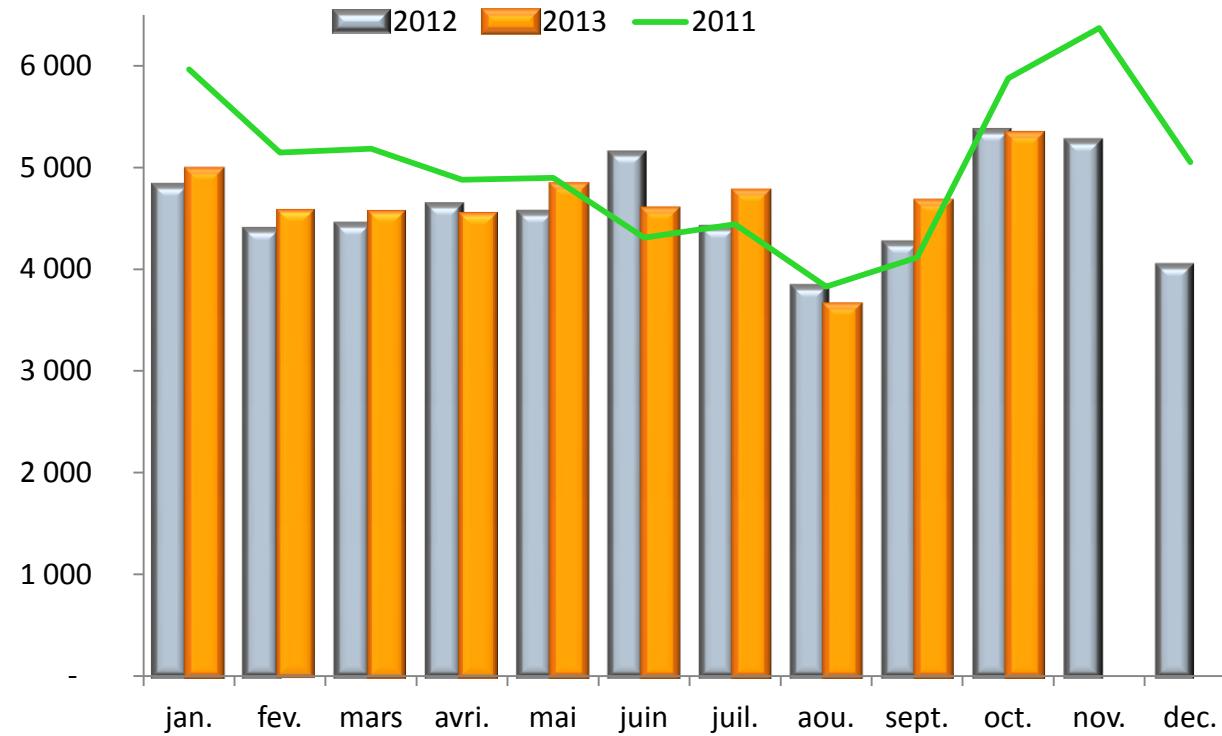
3 – LES FAITS MARQUANTS 2013 : RENÉGOCIATION, INVESTISSEMENT LOCATIF ET RÉSIDENCE SECONDAIRE

SYNTHESE ET PERSPECTIVES



## Une demande relativement stable avec quelques hausses

### ⊕ Evolution des demandes de crédit avec compromis de vente signé en 2013



En septembre 2013 :  
+ 8 % de demande  
sur un an chez  
meilleurtaux

Source : [meilleurtaux.com](http://meilleurtaux.com)

→ Hausse de la demande de 1 % en 2013 par rapport à 2012 hors renégociation



## Une hausse modérée de la demande perçue par les banques

### ⊕ Appréciation sur la demande de crédits à l'habitat (source : Banque de France)



- En juillet par exemple 41 % des banques indiquent avoir perçu une hausse de la demande, 59 % une stabilité.
- En octobre, 20 % des banques ont constaté une baisse de la demande, 80 % une demande inchangée



## Un effet « baisse des taux » qui démocratise le crédit

- On peut emprunter plus avec le même apport ou les mêmes revenus qu'en 2012

	2011	2012	2013
<b>Montant moyen des prêts</b>	159 575€	160 265 €	<b>164 330 €</b>
<b>Montant moyen/médian des apports</b>	54 160 €/20 000 €	47 570 €/17 000 €	47 810 €/16 975 €
<b>Montant moyen de transactions</b>	232 690 €	222 080 €	<b>223 140 €</b>
<b>Durée moyenne des prêts</b>	18,9 ans	19,2 ans	<b>19,1 ans</b>
<b>Montant moyen/médian des revenus nets du couple emprunteur</b>	4 760 €/3 710 €	4 570 €/3 660 €	4 430€/3 700 €
<b>Age moyen de l'emprunteur</b>	36 ans	35,8 ans	<b>35,7 ans</b>
<b>Part des emprunteurs &lt; 35 ans</b>	48,8%	50,5 %	<b>51,9 %</b>
<b>Part des emprunteurs &lt; 30 ans</b>	26,8%	27,8 %	<b>28 %</b>
<b>Part des primo-accédants</b>	72%	74 %	<b>75 %</b>

Source : [meilleurtaux.com](http://meilleurtaux.com), dossiers financés en 2013

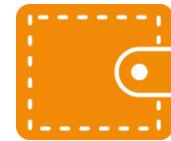


## Focus sur l'apport, revenus et les durées de crédit

- 50 % des emprunteurs ont **moins de 10 % d'apport**
- 50 % des emprunteurs gagnent **moins de 4000 €/mois à 2**
- Près d'un tiers de nos clients ont souscrit un **crédit sur 25 ans et plus**



- 29 % ont **moins de 5000 € d'apport**
- 50,5 % ont moins de 10 % d'apport
- **Taux d'apport moyen : 17%**



- 33 % ont moins de 3000 € nets à 2
- 50 % moins de 4000 € à 2
- Paris : revenus moyens = 7300 € à 2



- 32 % empruntent **sur 25 ans ou plus**
- 4,3 % empruntent **sur 30 ans** (contre 6,8 % en 2012)

Source : [meilleurtaux.com](http://meilleurtaux.com), dossiers financés en 2013

# INTRODUCTION : 2013, ANNEE DE LA CORRECTION DES PRIX ?

1 – UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE DU POINT DE VUE DES TAUX ET DES PRIX

2 – UN LÉGER SURSAUT DE LA DEMANDE

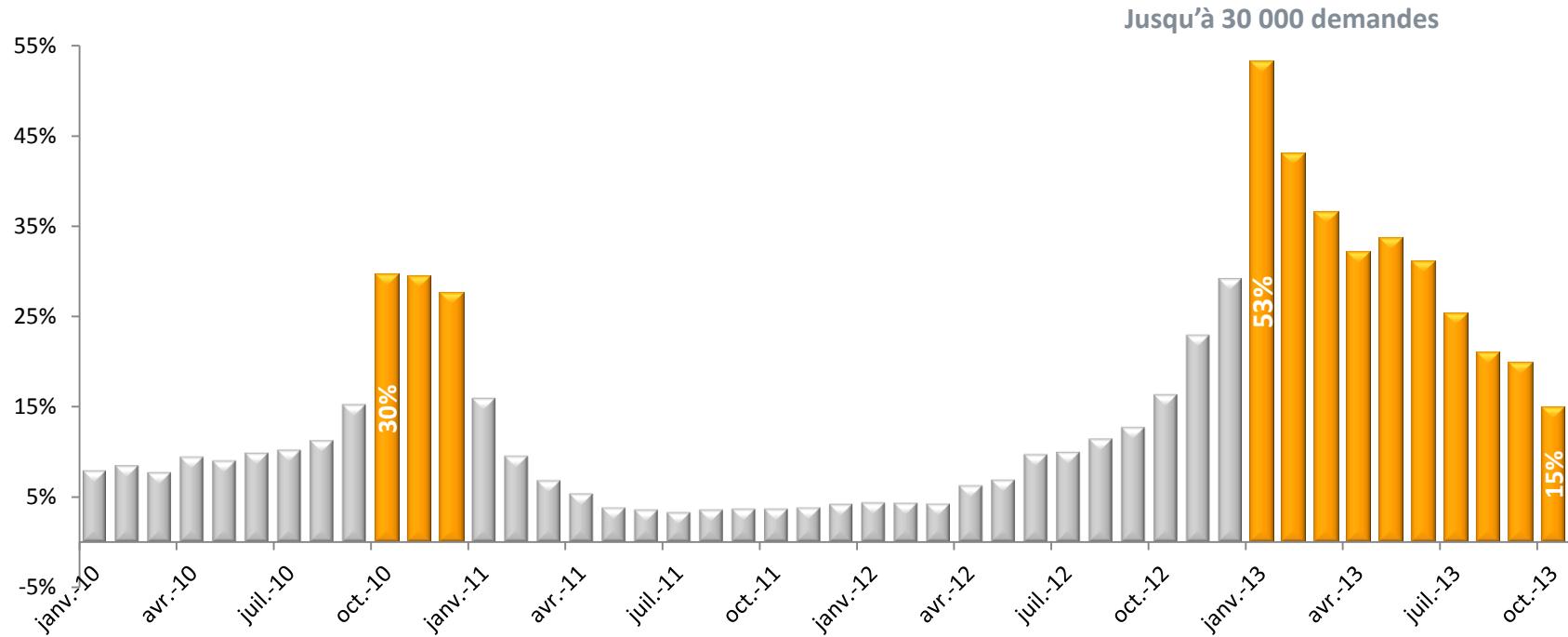
3 – LES FAITS MARQUANTS 2013 : RENÉGOCIATION, INVESTISSEMENT LOCATIF ET RÉSIDENCE  
SECONDAIRES

SYNTHESE ET PERSPECTIVES



## Une explosion des demandes de renégociation

### ⊕ Poids de la renégociation dans le total des dossiers déposés sur le site meilleurtaux



- Néanmoins **56 % des emprunteurs n'ont pas encore tenté ou effectivement renégocié leur crédit** (source : Ifop)
- Taux moyen des crédits souscrits : **4,5 %, il y a moins de 5 ans.**
- **70 % des emprunteurs** déclarent avoir obtenu un taux supérieur ou égal à **4 %**



## Un potentiel encore important

- ➊ **56 % des emprunteurs n'ont pas encore renégocié leur crédit**



DES FRANÇAIS REMBOURSENT ACTUELLEMENT UN CRÉDIT IMMOBILIER

TAUX MOYEN : 4,5 %

DURÉE MOYENNE : 18 ANS ET 6 MOIS

54% DES 35 À 49 ANS  
56% CHEZ LES PROFESSIONS LIBÉRALES ET CADRES SUPÉRIEURS



DES FRANÇAIS AYANT SOUSCRIT UN CRÉDIT IMMOBILIER ONT FAIT APPEL À UN COURTIER

28% CHEZ LES CADRES ET PROFESSIONS LIBÉRALES

27% CHEZ LES MOINS DE 35 ANS



DES FRANÇAIS ONT DÉJÀ ENTENDU PARLER DE LA RENÉGOCIATION DE CRÉDIT

91% DE CEUX QUI ONT UN CRÉDIT EN COURS  
89% DES CADRES



Source : enquête ifop pour meilleurtaux.com auprès de 1506 personnes, représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus



## Une chute de l'investissement locatif en 2013

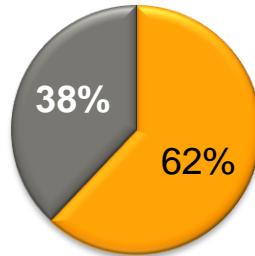
### + Une baisse de 27 % en volume de crédits financés

Plusieurs facteurs :

- Dispositif Duflot peu attractif (plafonds de loyers et conditions de ressources des locataires)
- Loi Alur : encadrement des loyers, GUL...
- Fiscalité peu avantageuse
- Réticences des banques : critères plus stricts, refus, taux moins attractifs (+ 0,10% en moyenne)...

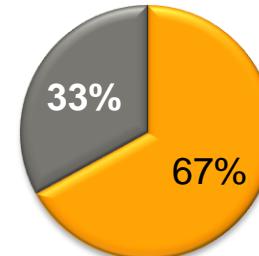
**2011**

Part des investisseurs : **14,5 %**  
**Répartition ancien/neuf**



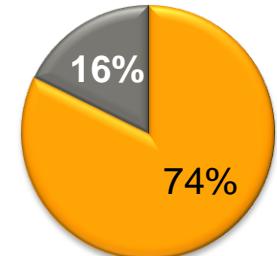
**2012**

Part des investisseurs : **12 %**  
**Répartition ancien/neuf**



**2013**

Part des investisseurs : **9,8 %**  
**Répartition ancien/neuf**



**2012/2011:**  
**- 25% en volume**

**2013/2012**  
**-27% en volume**

■ Ancien ■ Neuf

■ Ancien ■ Neuf

■ Ancien ■ Neuf

→ Volume des crédits pour financer un IL divisé par 2 depuis 2011

→ Baisse des investissements dans le neuf au profit de l'ancien (prix moins élevés, moins de contraintes sur les loyers et ressources)



## Un recentrage sur la résidence principale

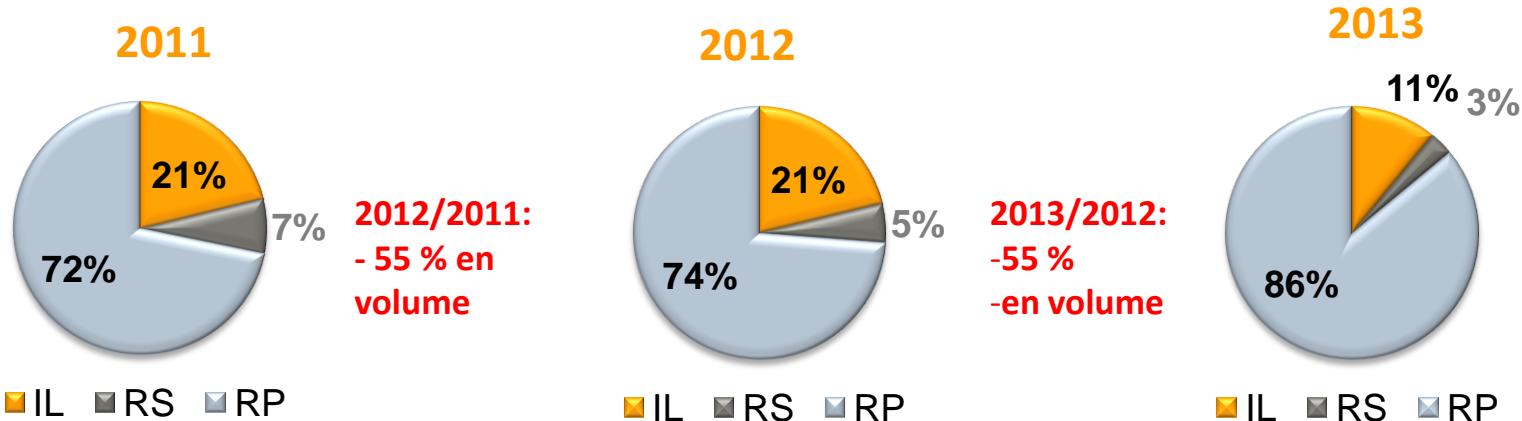
### + Une baisse de 25 % sur un an des volumes de crédit pour résidence secondaire

- Au niveau national, seuls 2 % des dossiers financés concernent l'achat d'une résidence secondaire

Plusieurs facteurs :

- Fiscalité peu avantageuse et changeante
- Réticentes des banques
- Effet crise

### Focus sur l'usage des biens achetés par les Parisiens



- Chute du locatif comme de l'achat de résidence secondaire
- Recentrage sur la résidence principale

# INTRODUCTION : 2013, ANNEE DE LA CORRECTION DES PRIX ?

1 – UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE DU POINT DE VUE DES TAUX ET DES PRIX

2 – UN LÉGER SURSAUT DE LA DEMANDE

3 – LES FAITS MARQUANTS 2013 : RENÉGOCIATION, INVESTISSEMENT LOCATIF ET RÉSIDENCE SECONDAIRE

SYNTHESE ET PERSPECTIVES



## Finalement mieux que prévu, mais peu mieux faire encore...

- Marché immobilier ancien soutenu par le niveau historiquement bas des taux
- Production de crédit immobilier en hausse en partie grâce aux renégociations
- Mais un effondrement du locatif (fiscalité peu avantageuse, Duflot contraignant...)
- Des banques prudentes
- Et un ajustement des prix peut-être trop faible...

### Ce à quoi on s'attendait début 2013

Les ventes vont encore fortement baisser  
(Prévision notaires en janvier :  
550 000 transactions)

Repli de la production des crédits de 10 %

Les prix vont encore baisser de 5 %

Les critères d'octroi des banques vont encore se durcir

Le Duflot ne permettra pas de relancer le marché

### Ce qui s'est passé

Entre 650 000 et 680 000 transactions attendues

Hausse de 40 % de la production de crédit  
Stabilité des prix en Idf et une baisse limitée en province

Les critères des banques sont restés stables

Le Duflot n'a pas permis de relancer le marché



## Qu'attendre de 2014 ?

### + Une stabilité des taux de crédit

- Des taux de crédit immobilier qui devraient rester bas, voire de nouveau en légère baisse
- Pas d'effondrement des prix dans un marché où l'offre reste faible et la construction bien en dessous des objectifs
- Des banques toujours prudentes dans l'attribution des crédits
- Sous réserve de l'absence d'à-coups majeurs sur l'OAT

### + Points de vigilance

- La hausse des frais de notaire pourrait décourager certains emprunteurs
- Mis en place de la loi ALUR ? Peut décourager les investisseurs
- Secteur du neuf en berne et peu de solutions pérennes
- Disparition d'acteurs spécialisés (CIF) : plus difficile de financer les projets de certains profils



# Immobilier Touché mais pas coulé

Alexandre Mirlicourtois, directeur de la conjoncture et de la prévision, groupe Xerfi

[amirlicourtois@xerfi.fr](mailto:amirlicourtois@xerfi.fr)



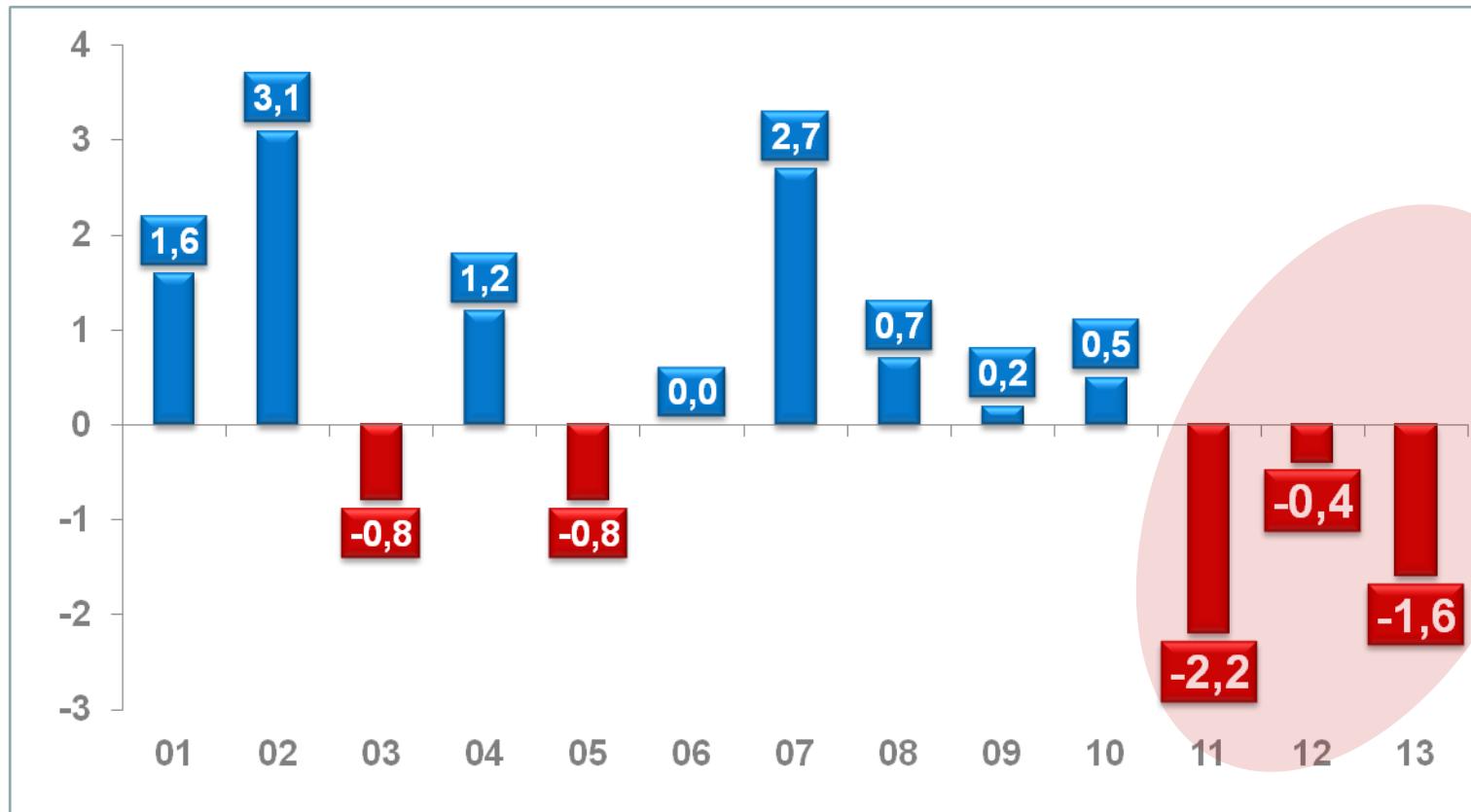
2013

Environnement économique et financier

La ~~reprise~~ reprise

2013 : environnement économique et financier

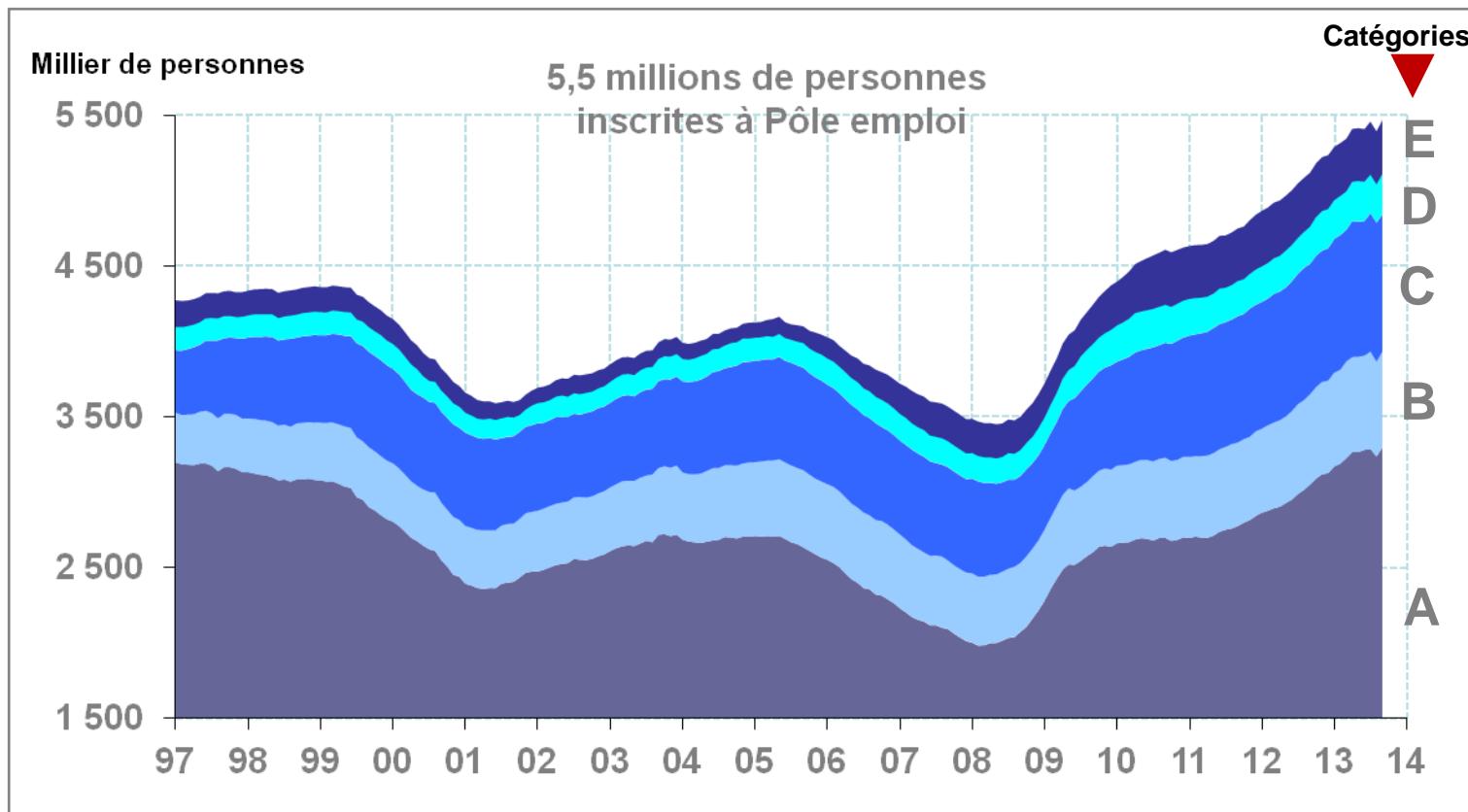
# Baisse du pouvoir d'achat



Source : BIPE (variation annuelle du pouvoir d'achat ressenti)

# 2013 : environnement économique et financier

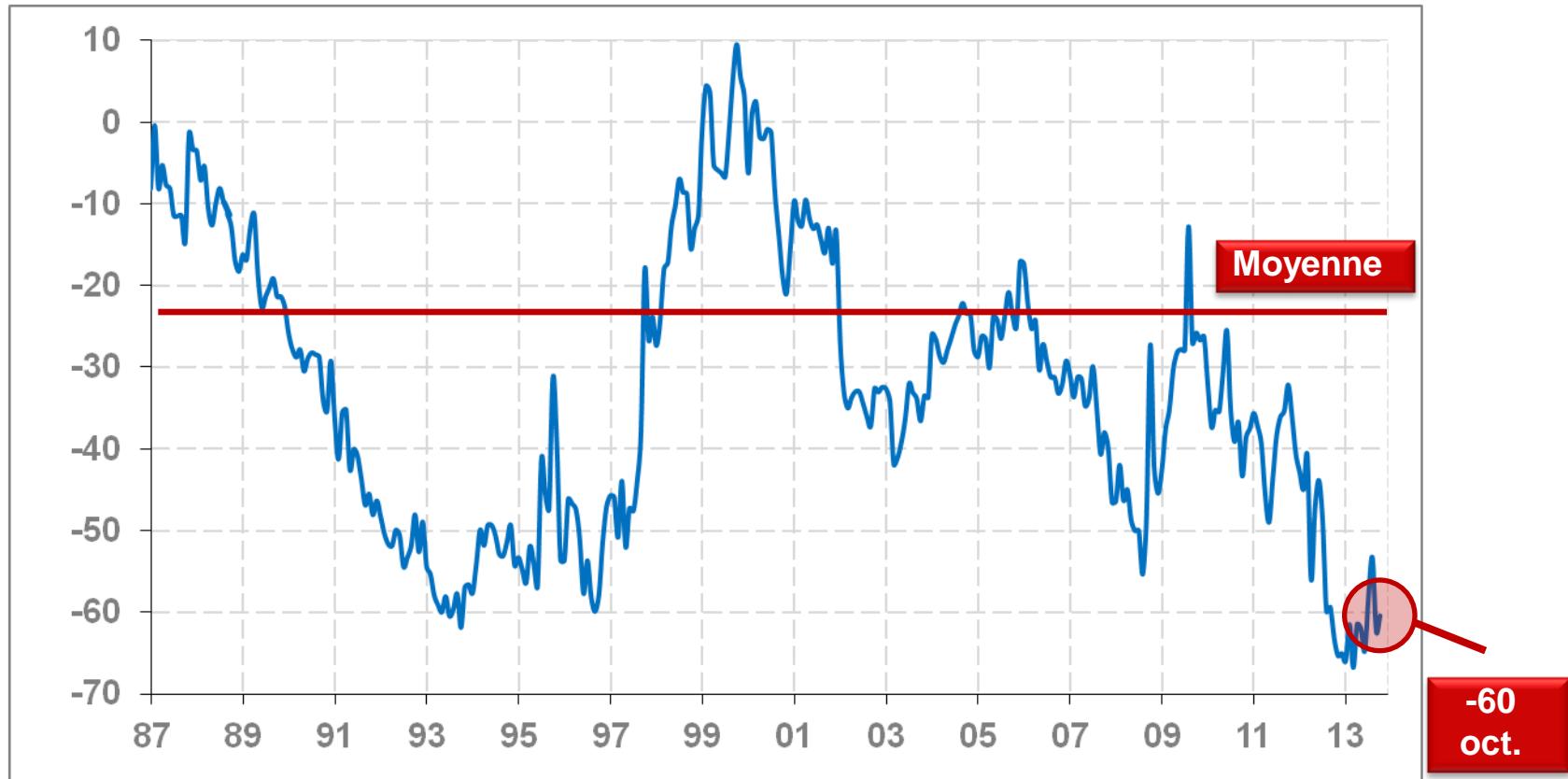
## Le trauma du chômage



Sources : STMT - Pôle emploi, Dares, dernières données sept. 2013 La plupart des demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi sont tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi : certains sont sans emploi (catégorie A), d'autres exercent une activité réduite courte, d'au plus de 78 heures au cours du mois (catégorie B), ou une activité réduite longue, de plus de 78 heures au cours du mois (catégorie C). Par ailleurs, certaines personnes inscrites à Pôle emploi ne sont pas tenues de faire des actes positifs de recherche d'emploi : elles sont soit sans emploi et non immédiatement disponibles (catégorie D), soit pourvues d'un emploi (catégorie E). Extrait du site de la Dares

# 2013 : environnement économique et financier

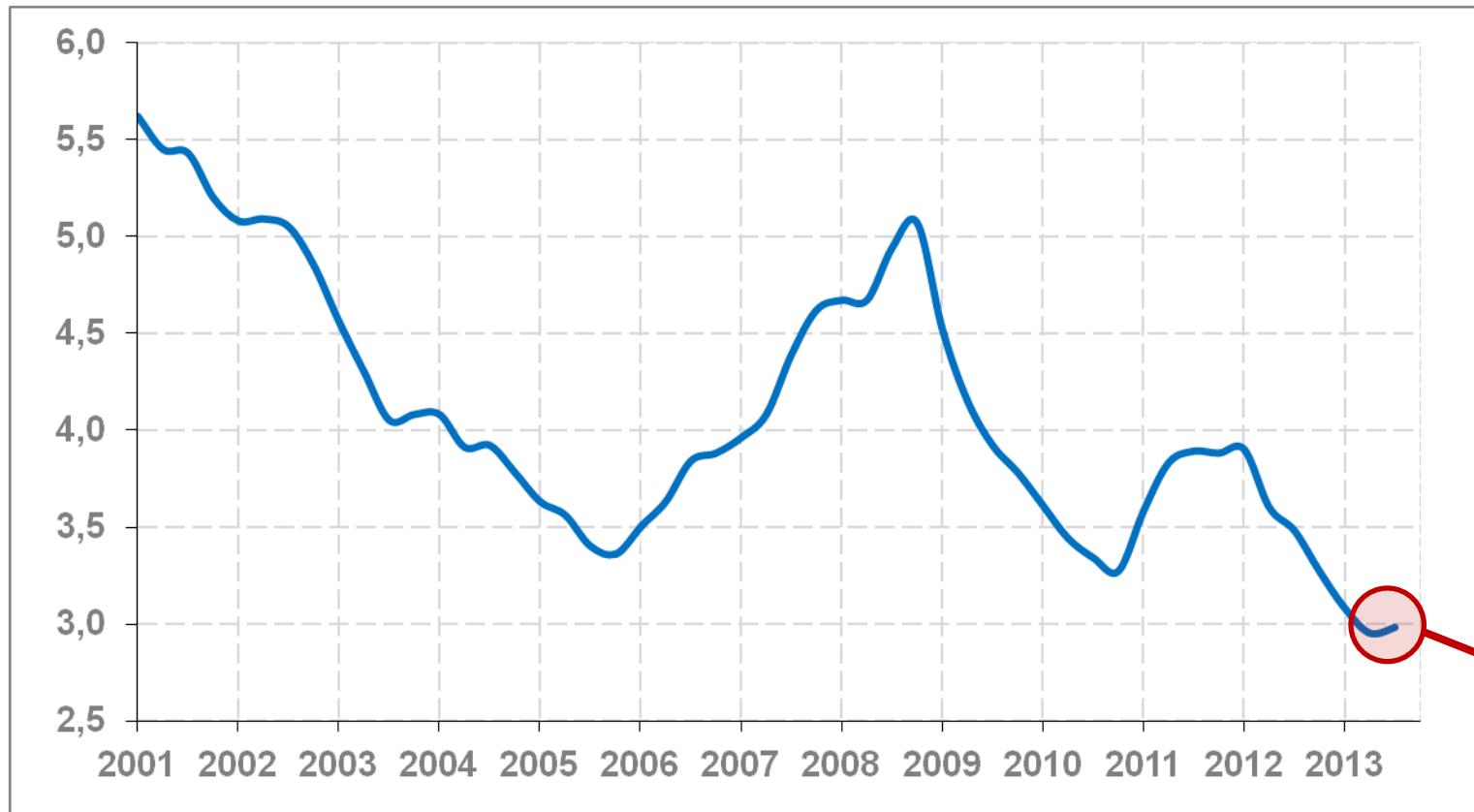
## Ménages en mode défensif



Sources : calculs Xerfi : données INSEE (différence entre les soldes d'opinion de faire des achats importants et l'opportunité d'épargner)

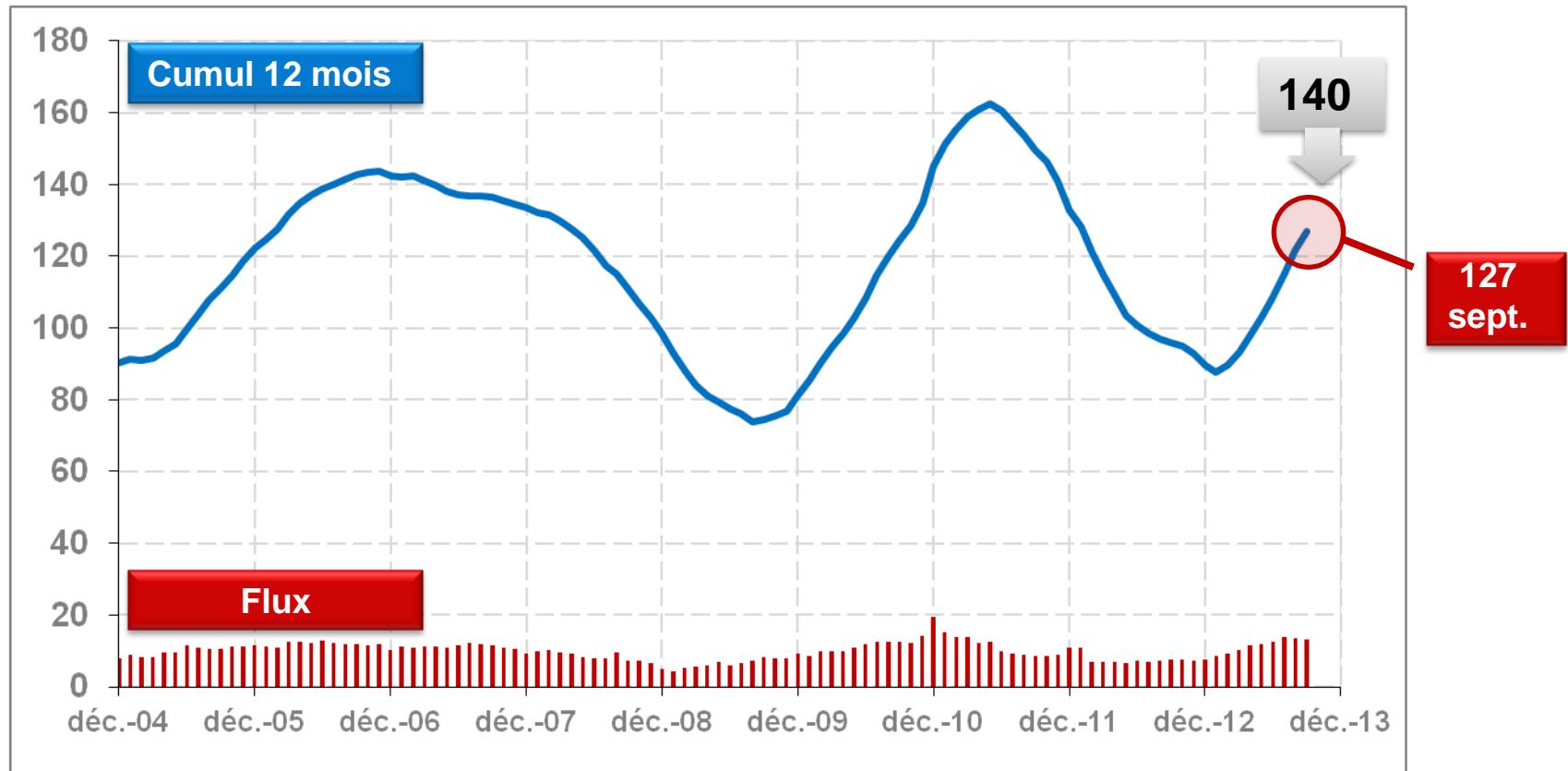
2013 : environnement économique et financier

## Bonnes nouvelles : les taux sont bas...



Source : Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels (taux d'intérêt moyen du secteur bancaire)

# 2013 : environnement économique et financier ... et les banques prêtent



Sources : calculs Xerfi (Banque de France, flux des crédits nouveaux à l'habitat, données CVS en milliards d'euros)

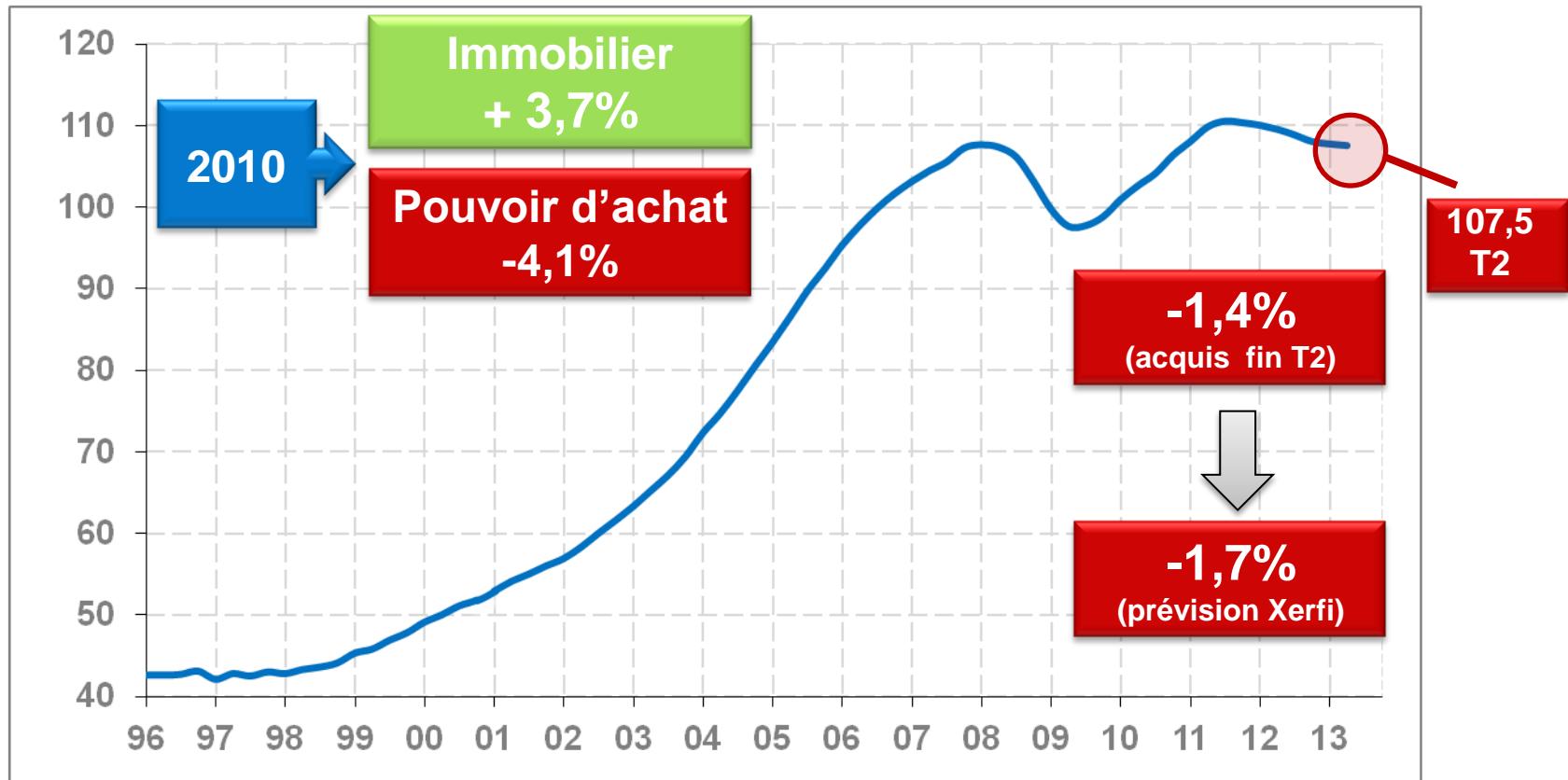


2013

# Immobilier ancien Belle résistance

2013 : immobilier ancien

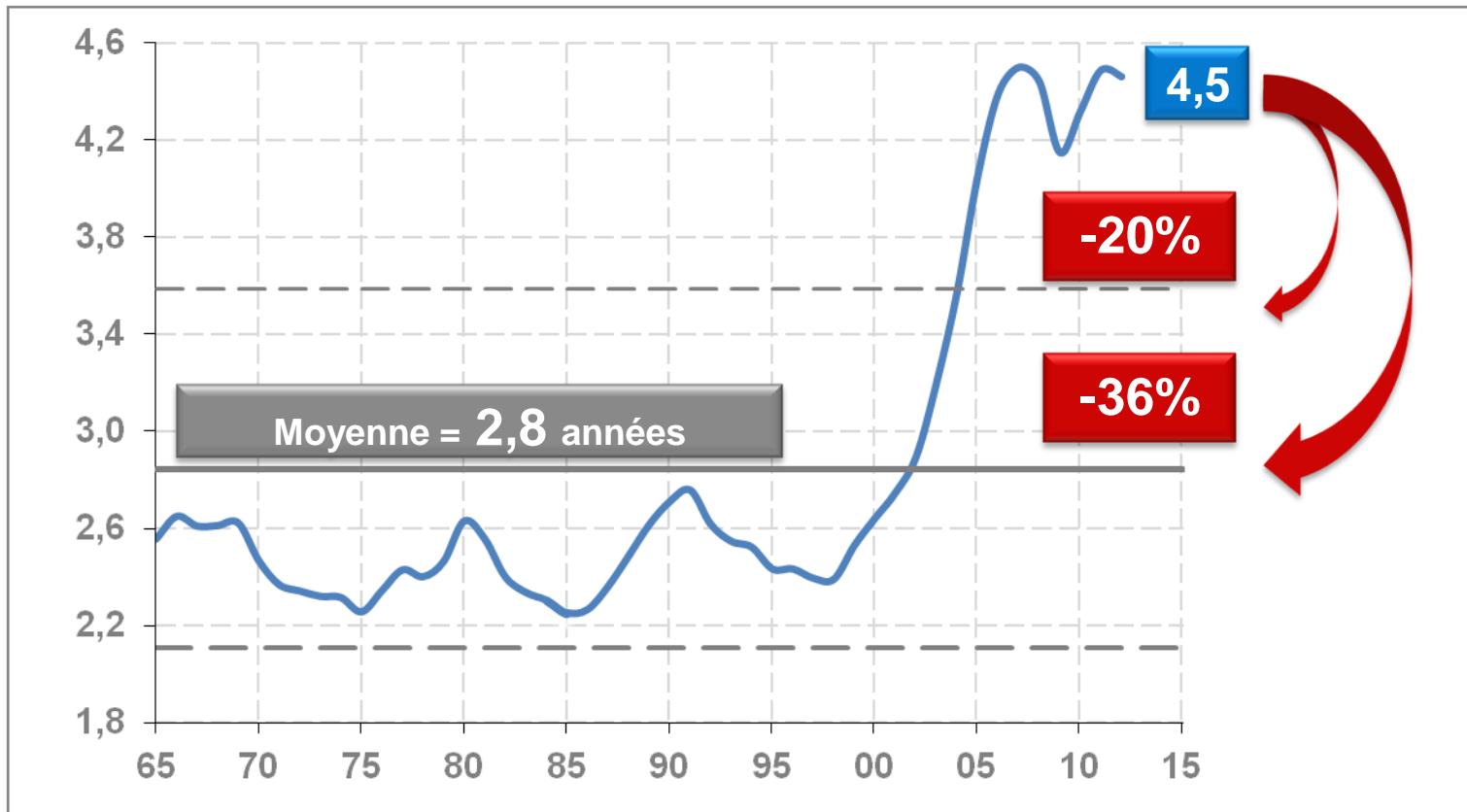
## Les prix tiennent bon ou presque



Sources : INSEE – Notaires (moyenne nationale, indice cvs base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2010)

2013 : immobilier ancien

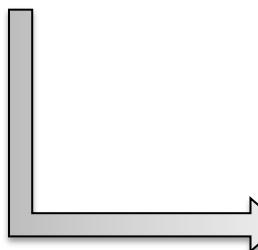
## La dérive des prix



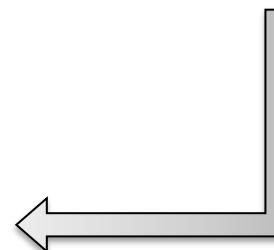
Sources : calculs Xerfi (nombre d'années de revenu nécessaires pour l'acquisition d'un logement standard)

# Symptômes d'une bulle immobilière

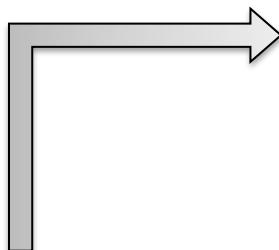
1- Prix historiquement élevés



2- Prix déconnectés des revenus / loyers



4- Gonflement du crédit



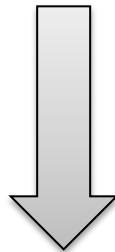
3- Emballement ces dernières années

2013 : immobilier ancien

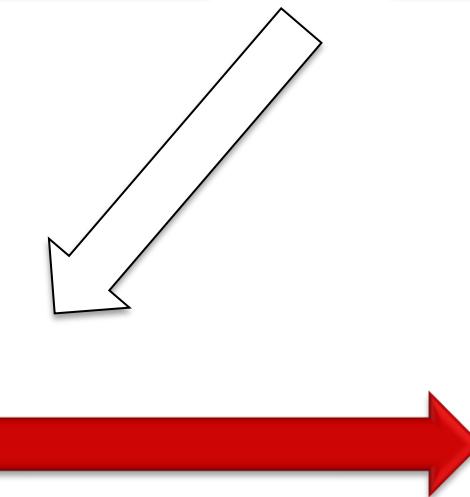
# Les jeunes entrent dans la bulle



Anticipation des prix

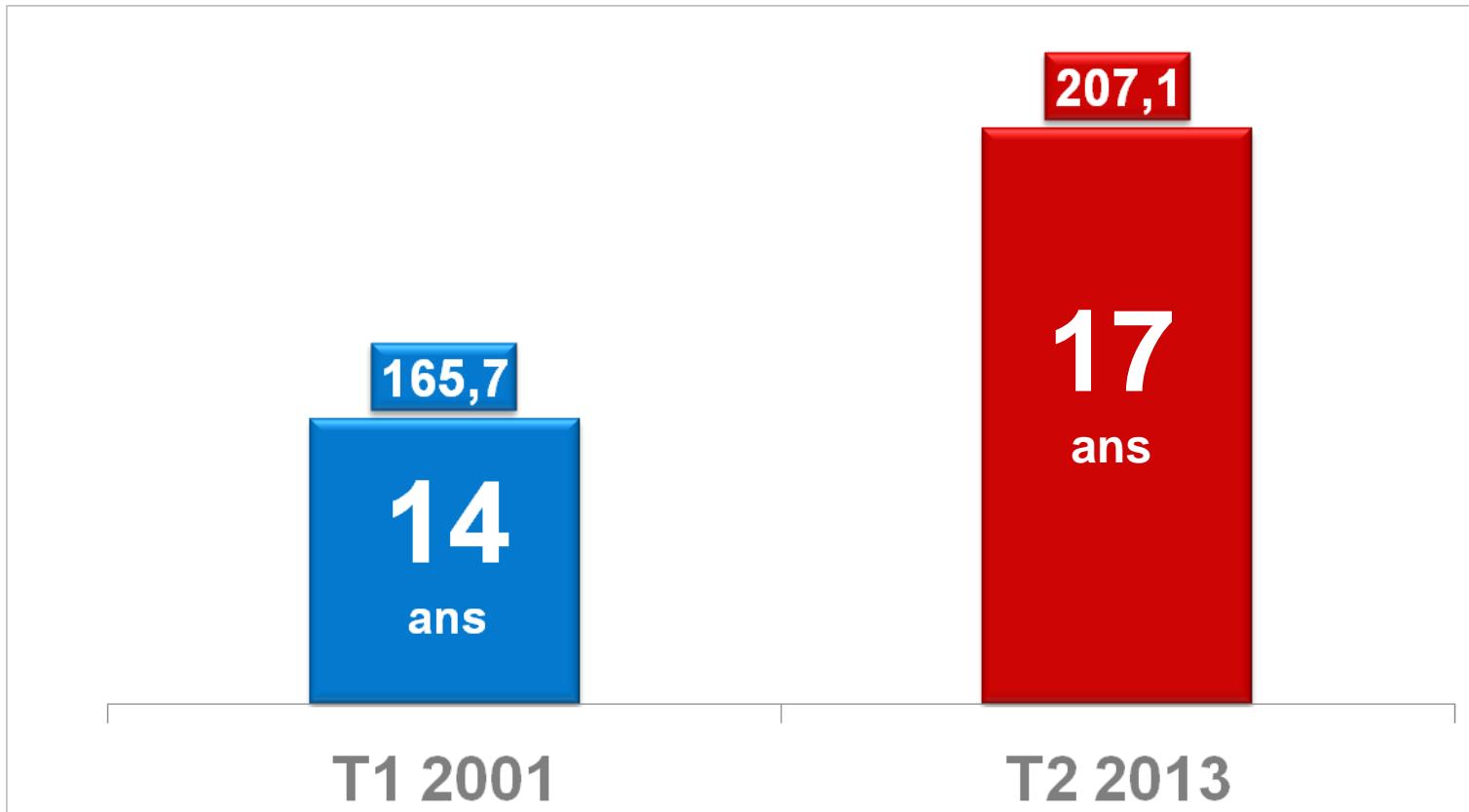


Conditions de crédits



Scénario 2014

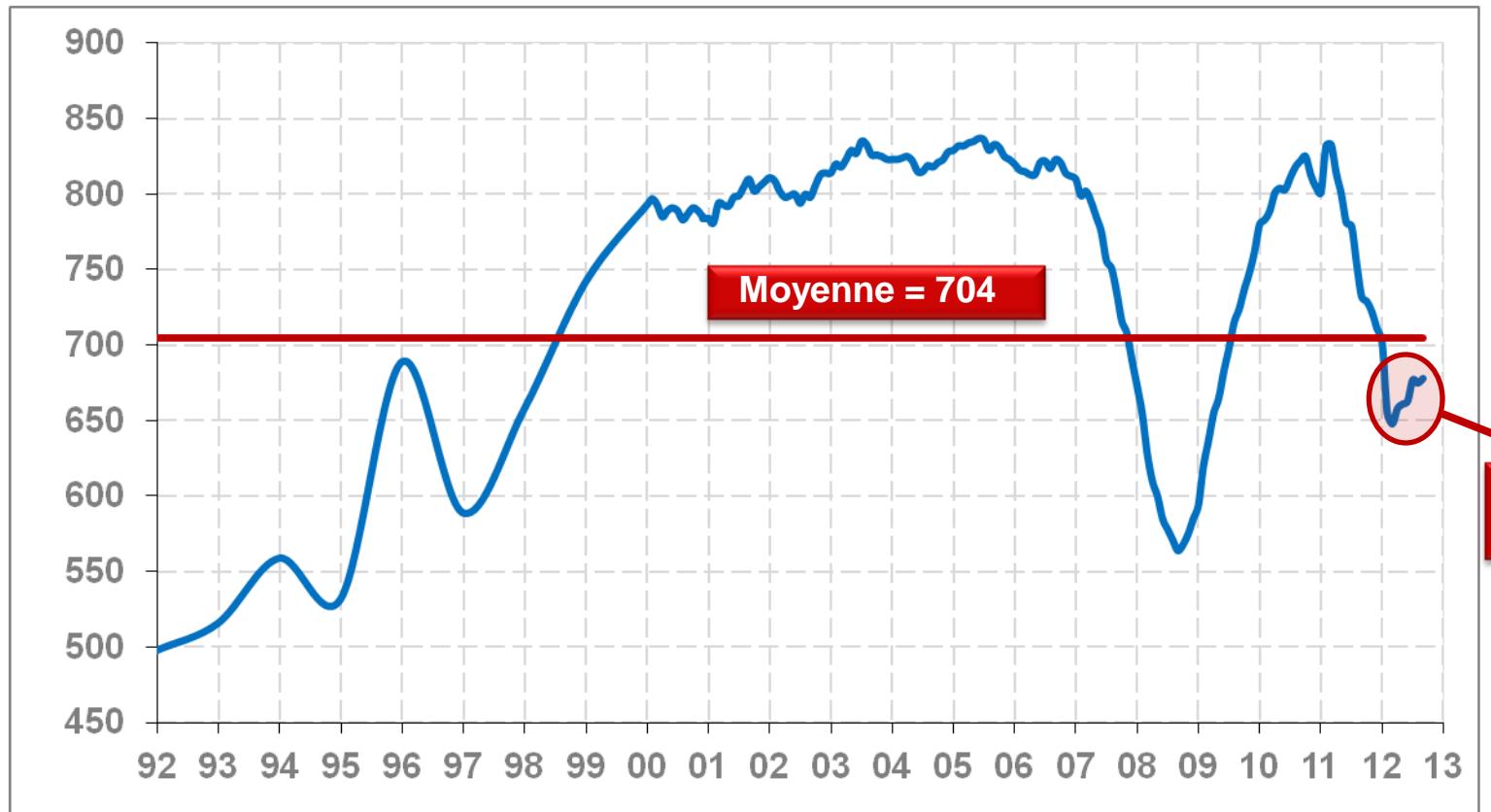
# La durée des prêts s'allongent



Source : Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels (durée moyenne des prêts)

2013 : immobilier ancien

## Les volumes se ressaisissent

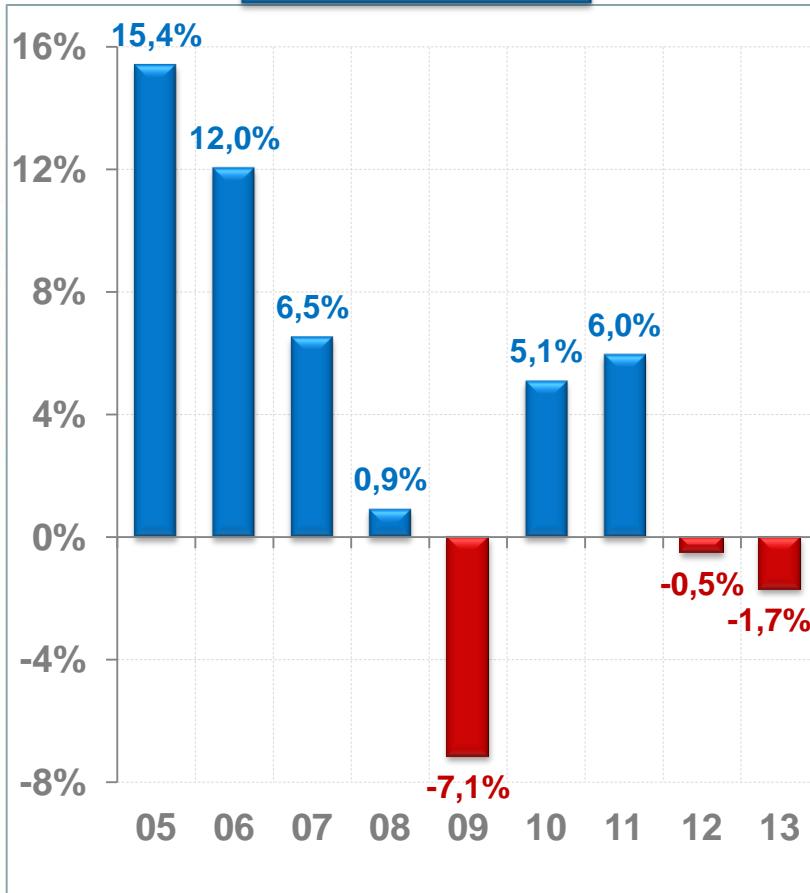


Sources : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales (cumul 12 mois du nombre de mutations dans l'ancien en milliers)

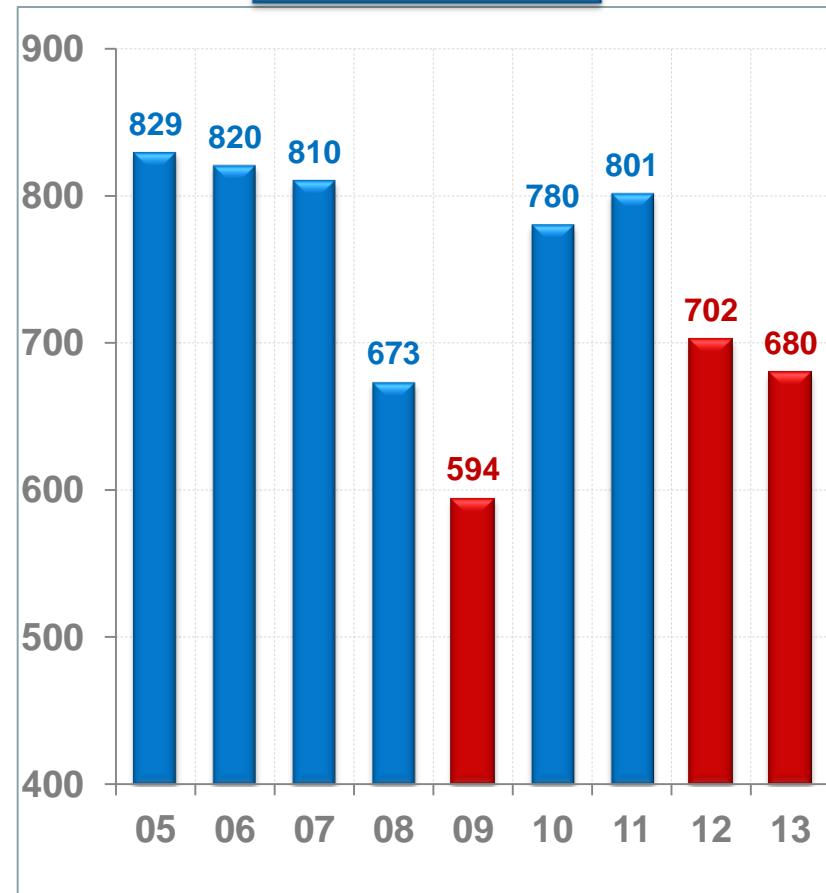
2013 : immobilier ancien

# Scénario Xerfi 2013

Prix



Volume



Source : Prévisions Xerfi (variation annuelle des prix et nombre de mutations en milliers)



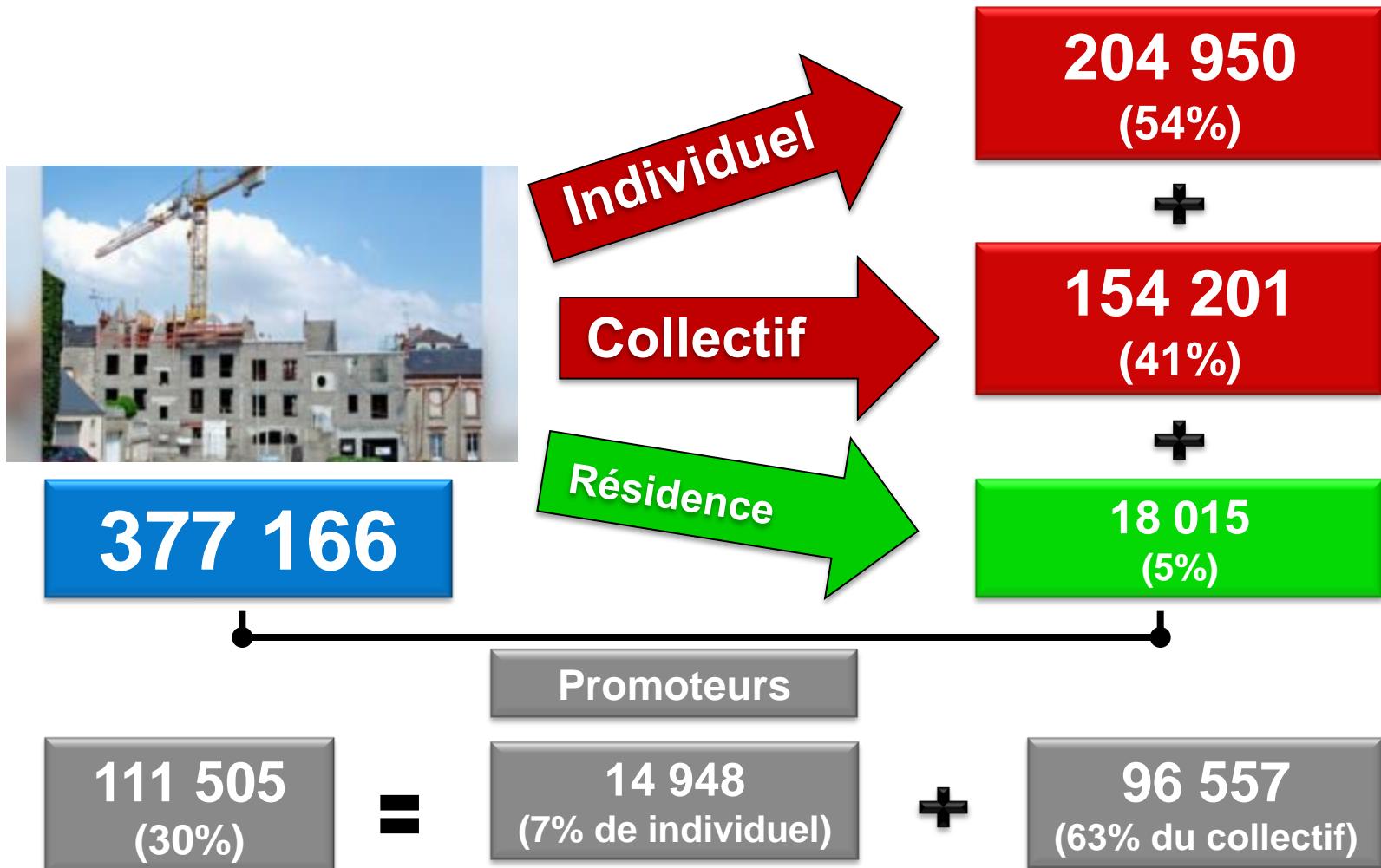
2013

**Construction neuve**

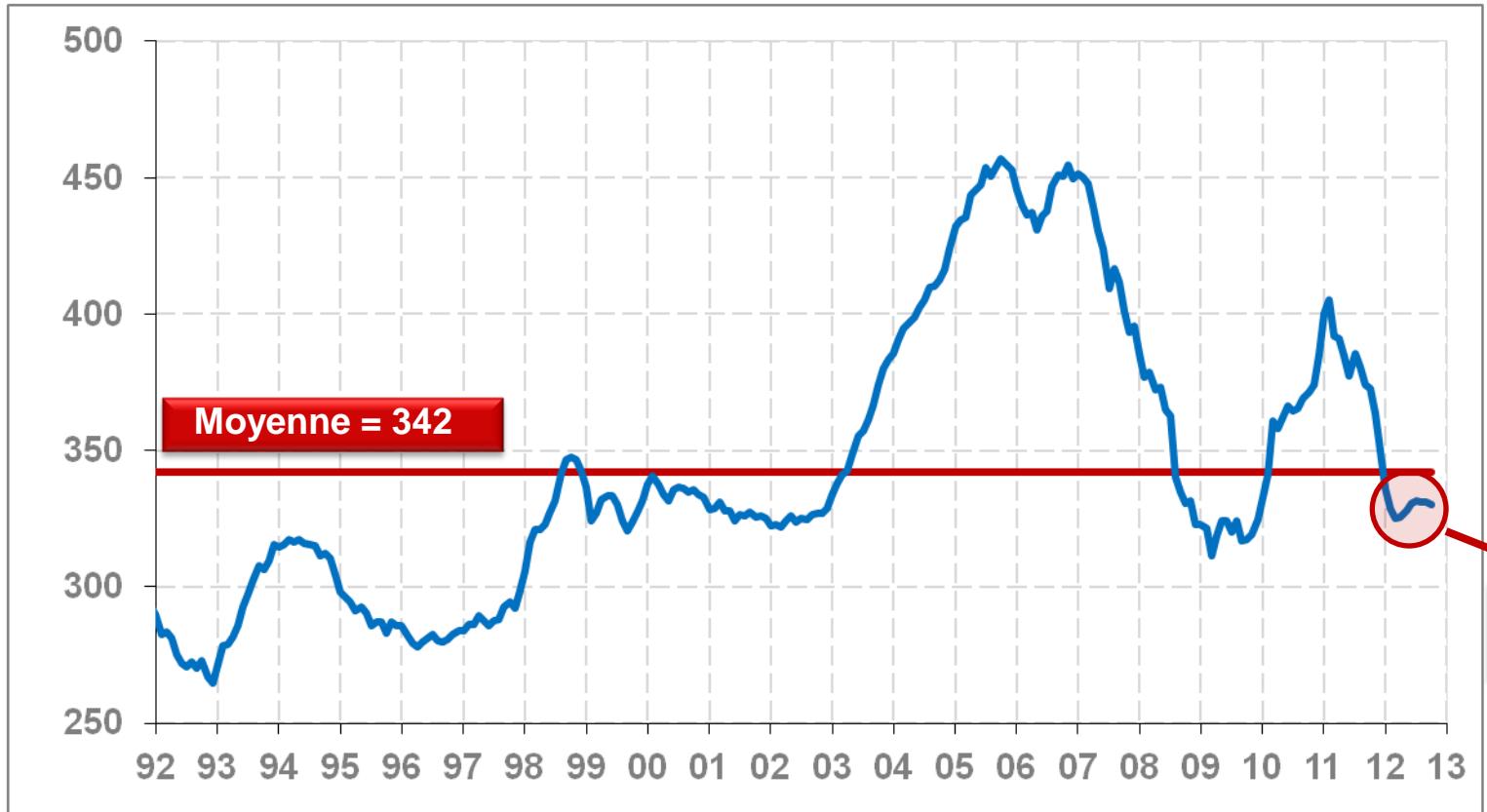
**Pas si mal**

2013 : construction neuve

## Le marché



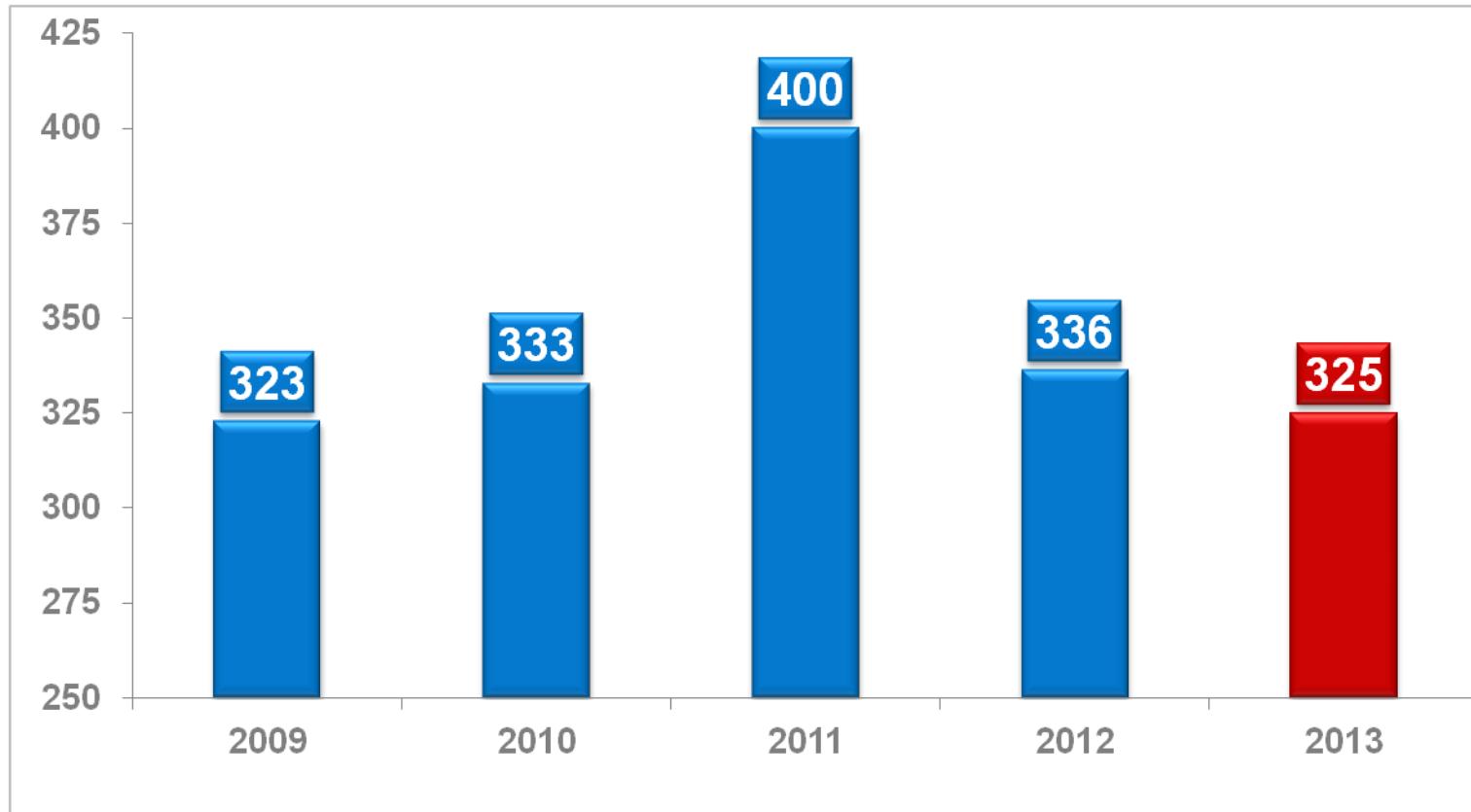
# Construction neuve Casse limitée



Sources : calculs Xerfi (SOeS, ECLN cumul 12 mois en milliers, France métropolitaine)

2013 : construction neuve

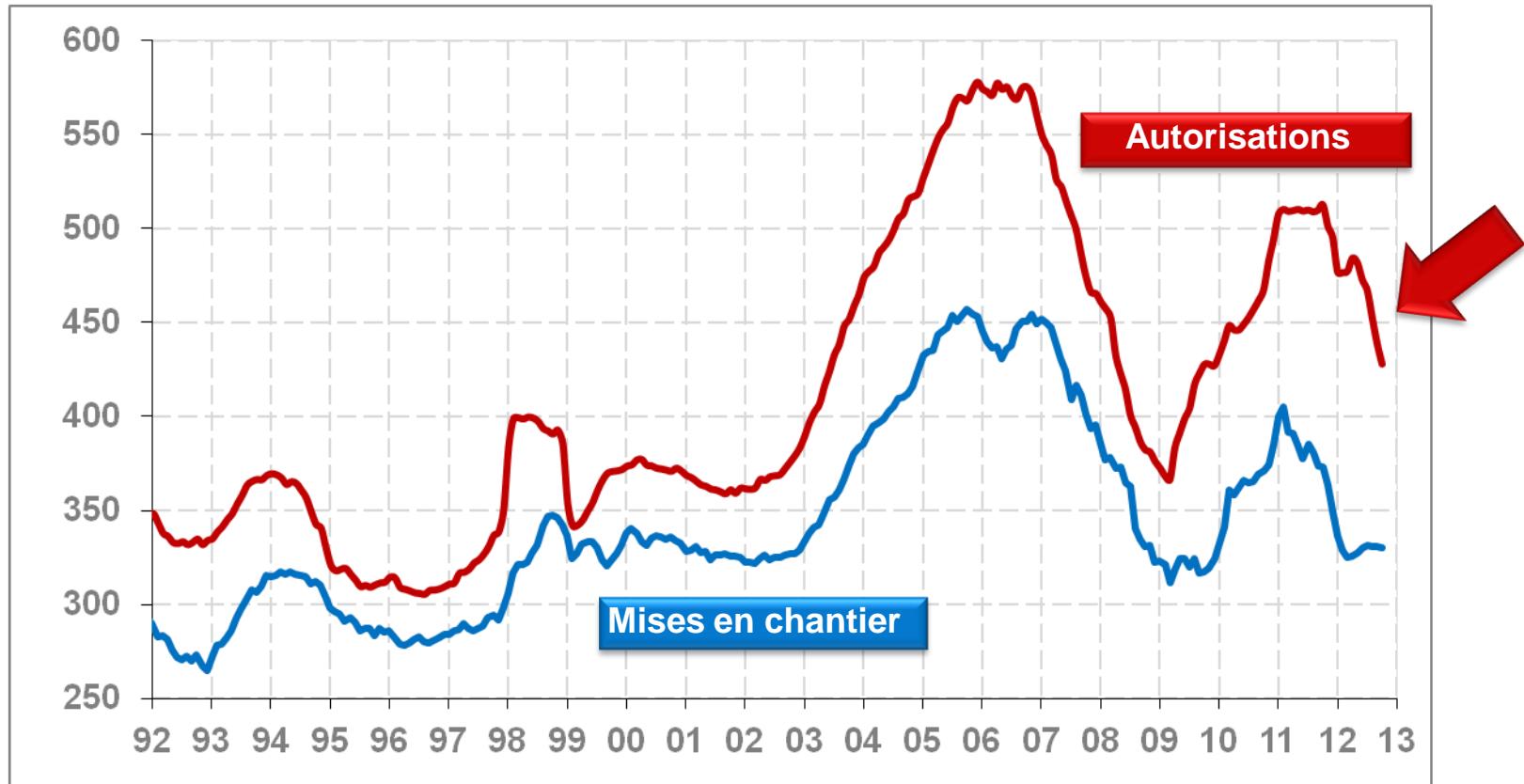
# Mi figue – Mi raisin



Source : prévision Xerfi (millier de mises en chantier , France métropolitaine)

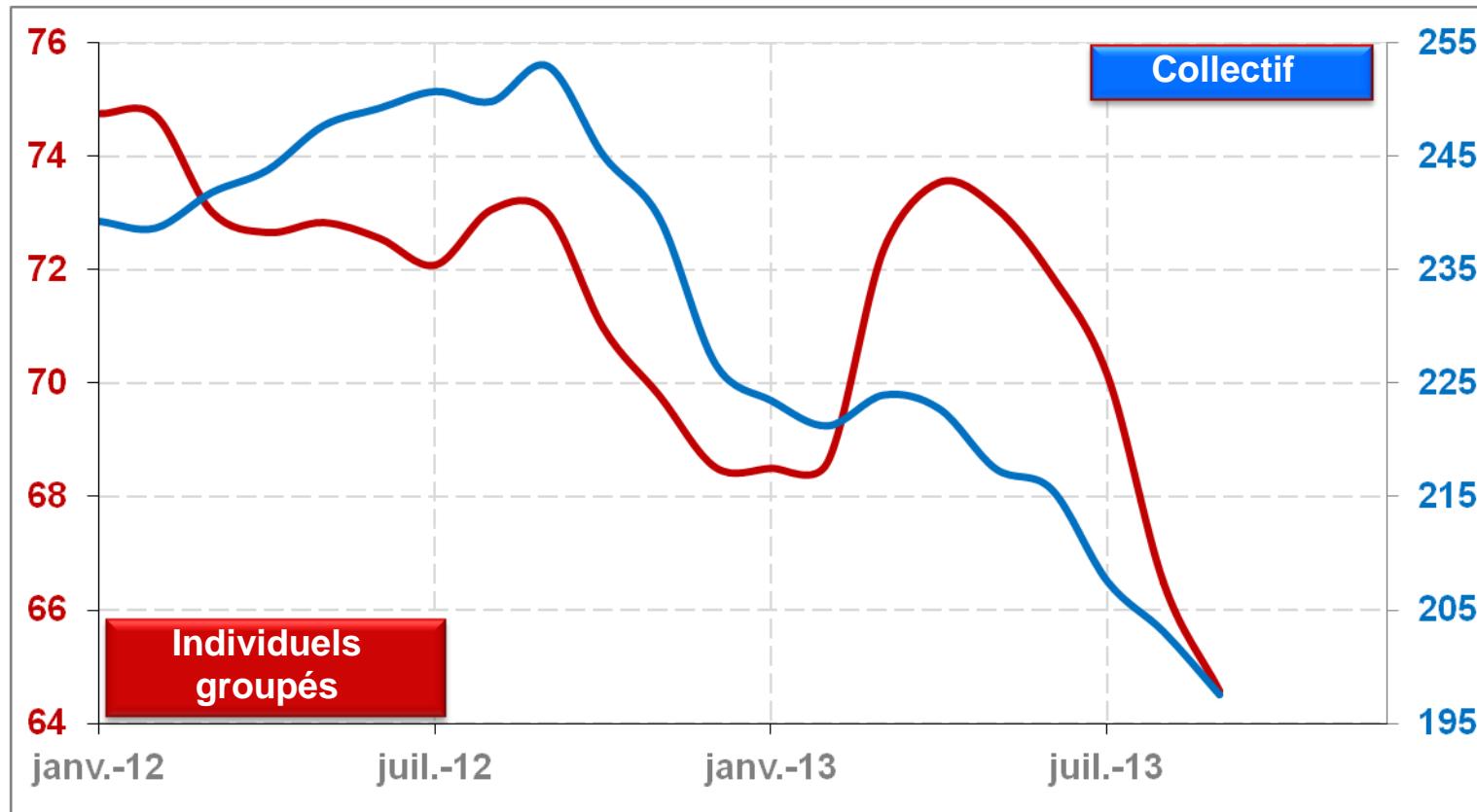
Construction neuve

# Casse limitée... mais gare à la suite



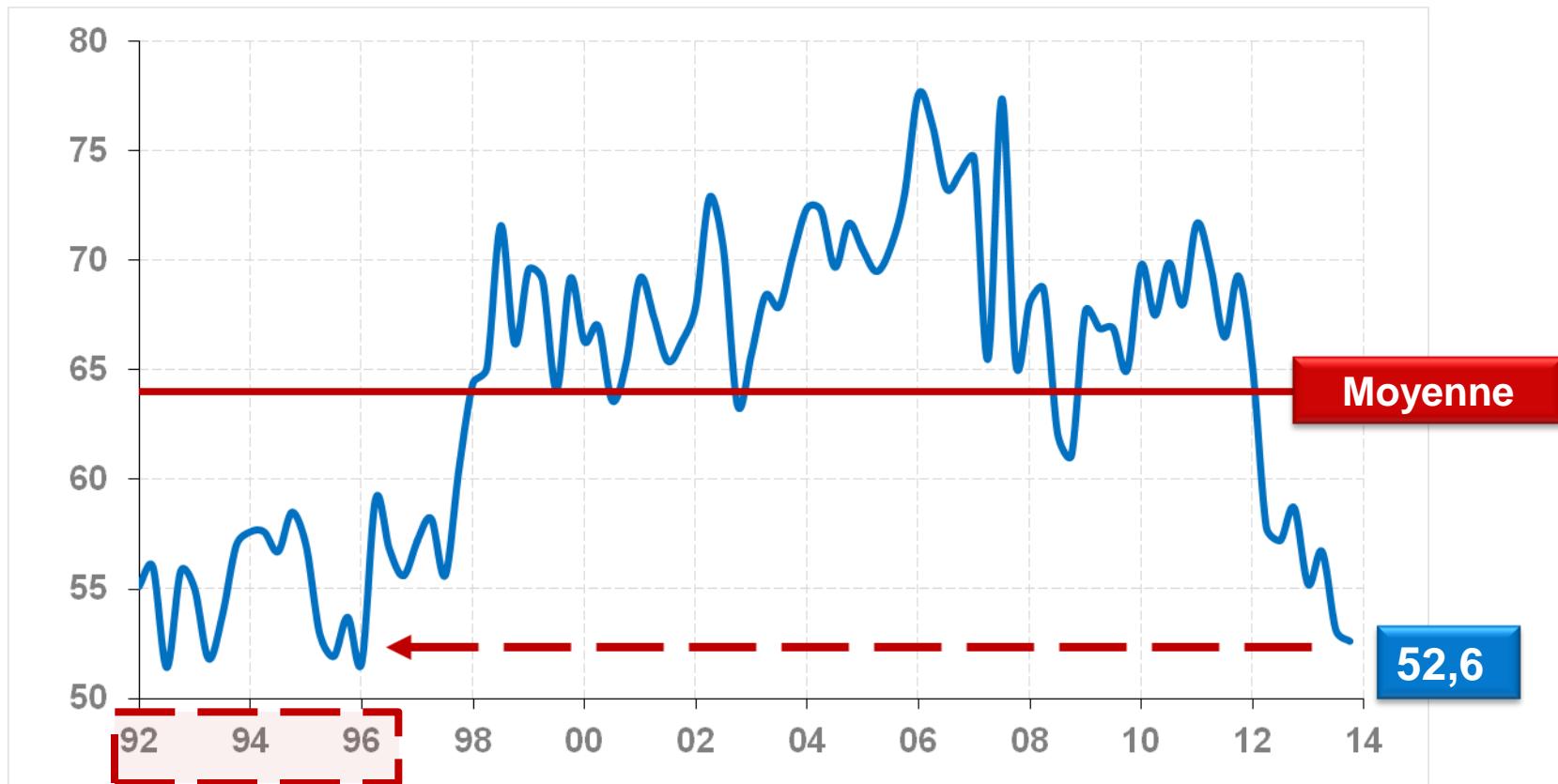
Sources : calculs Xerfi (SOeS, ECLN cumul 12 mois en milliers, France métropolitaine)

# Les promoteurs broient du noir



Sources : calculs Xerfi (SOeS, ECLN cumul 12 mois en milliers, France métropolitaine, dernières données septembre 2013)

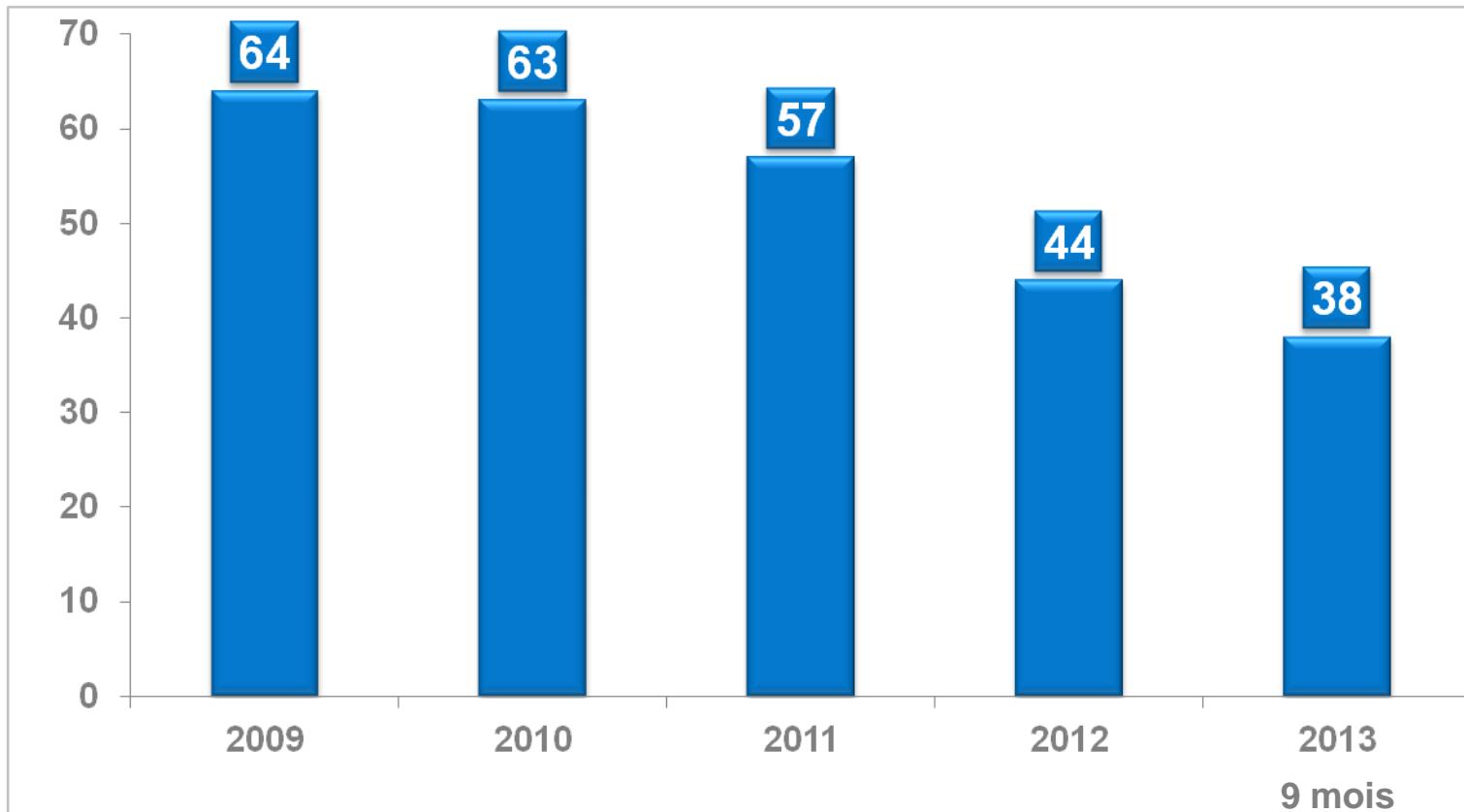
# Les promoteurs aux abonnés absents



Source : INSEE (% de promoteurs désirant mettre à l'étude un nouveau programme dans les 3 mois, dernières données octobre 2013)

2013 : construction neuve

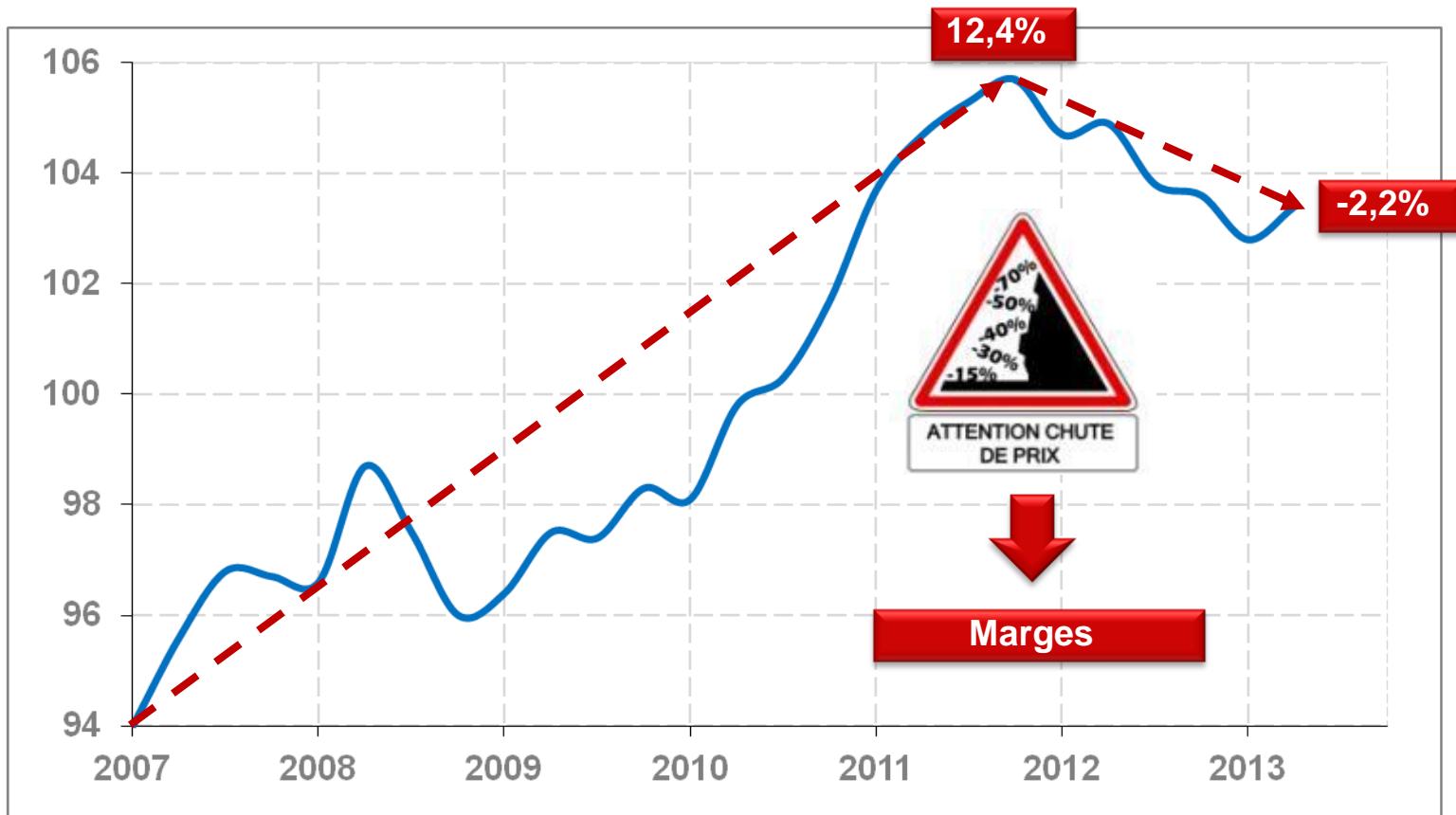
# Promotion immobilière : le « Duflop? »



Sources : calculs Xerfi (Fédération des Promoteurs Immobiliers – FPI; part des investisseurs en % dans les ventes des promoteurs, France métropolitaine)

2013 : construction neuve

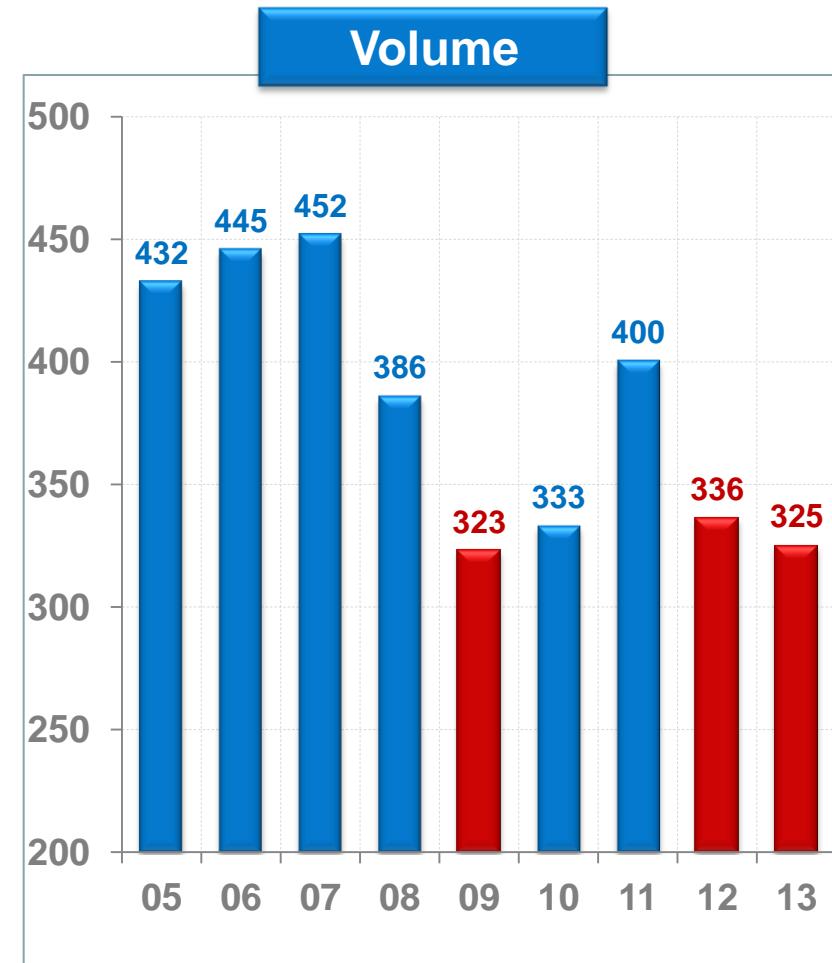
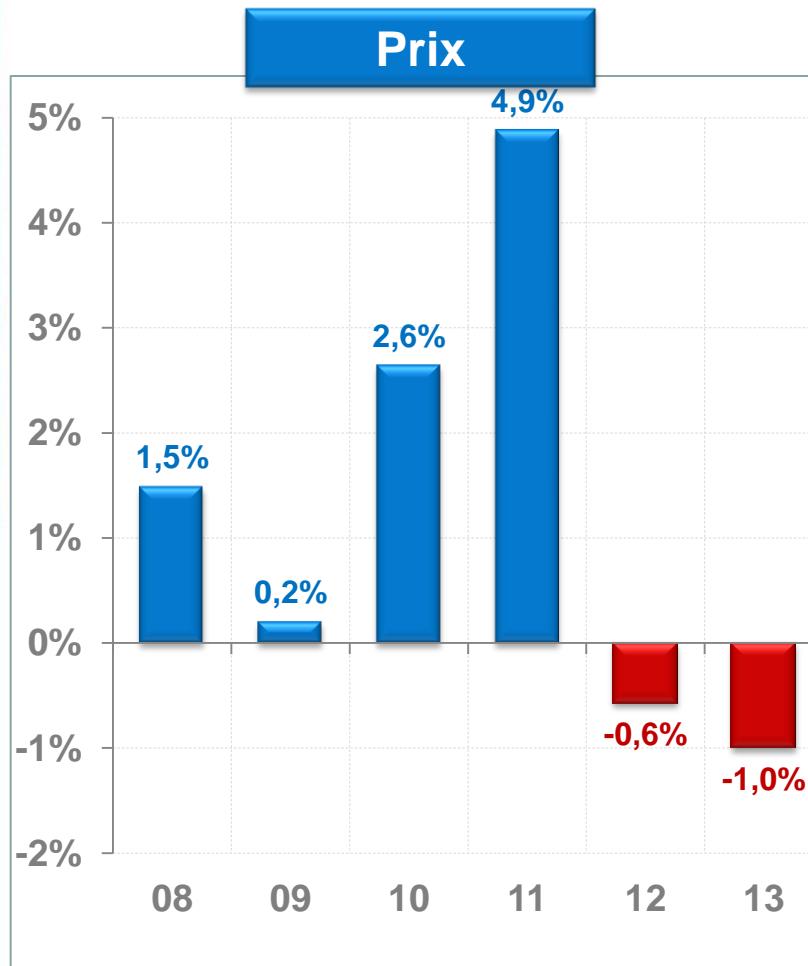
## Pression sur les prix



Source : INSEE (indice base 100 = 2010, données non CVS, France métropolitaine hors Corse )

# 2013 : construction neuve

## Scénario Xerfi 2013



Source : Prévisions Xerfi (variation annuelle des prix et nombre de mises en chantier en milliers)



2014

Scénario

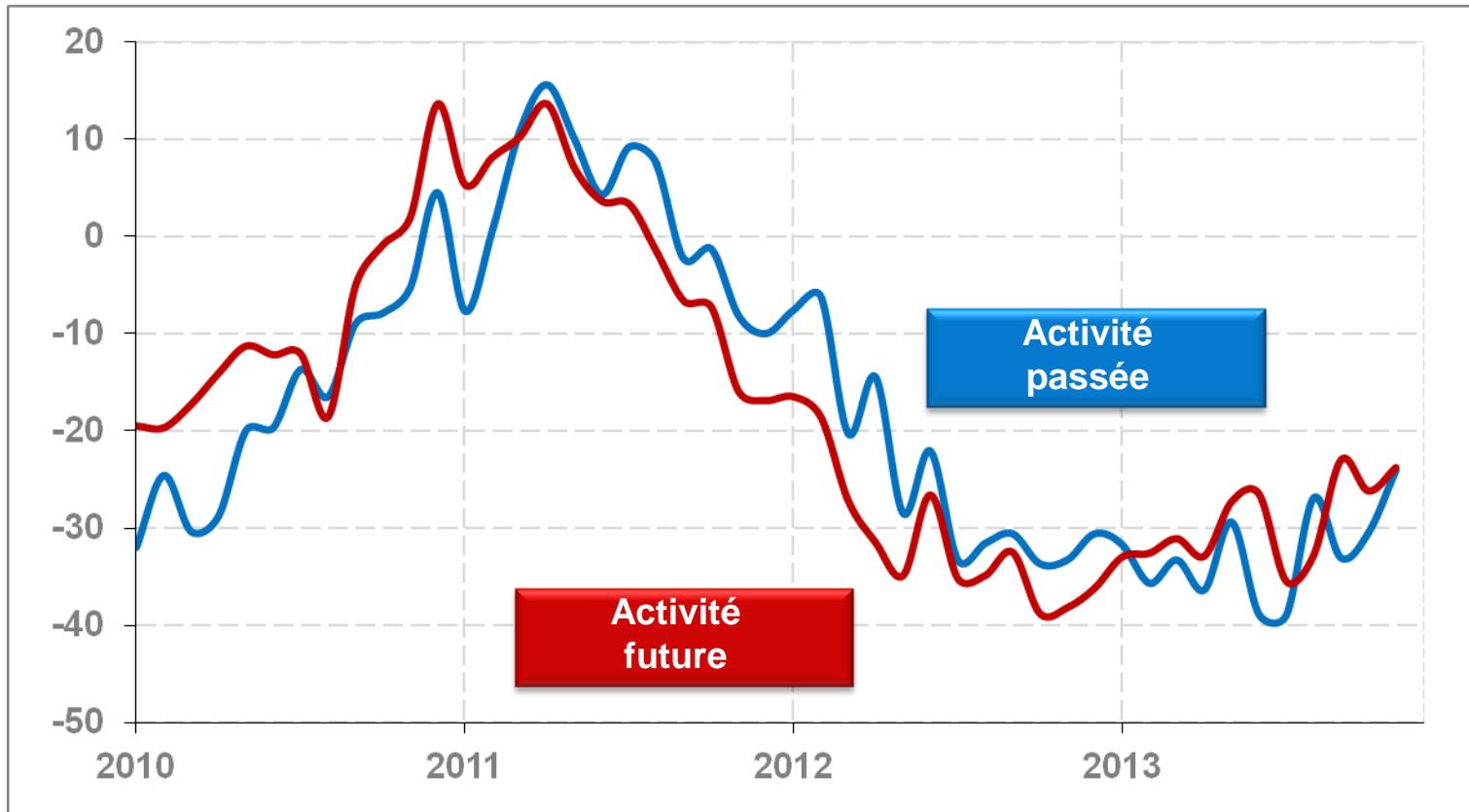
Beaucoup trop d'interrogations

# Ce que pensent les constructeurs



Source : INSEE (solde d'opinion des constructeurs sur l'évolution de l'activité passée dans le logement neuf, moyenne depuis avril 1975 )

# Activité passée // activité future



Source : INSEE (solde d'opinion des constructeurs sur l'évolution de l'activité passée et future dans le logement neuf )

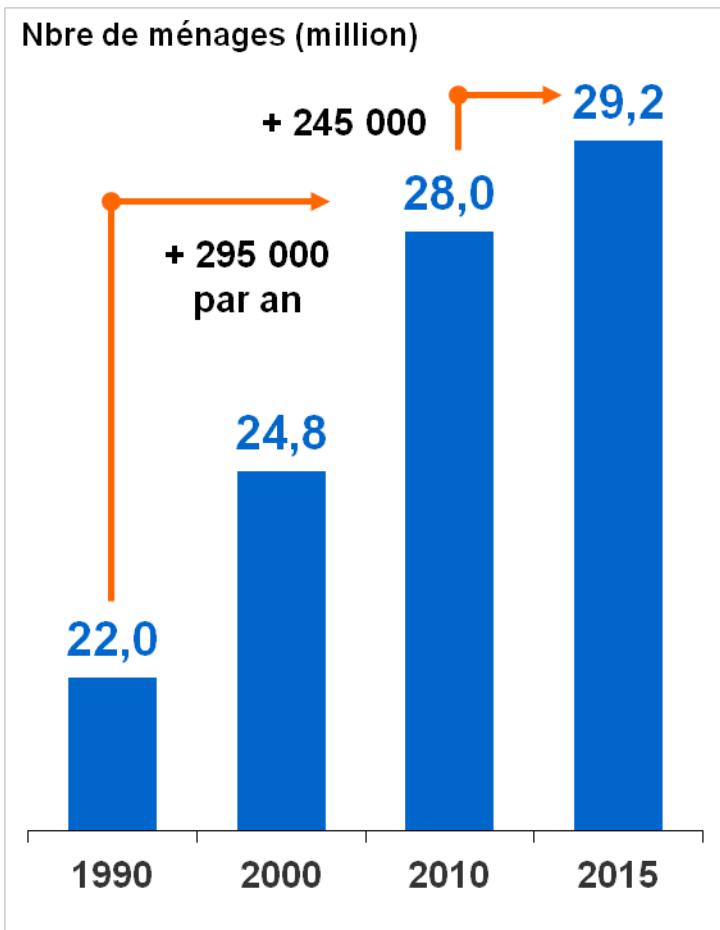
Scénario 2014

# Les carnets de commandes



Source : INSEE (jugements des constructeurs sur l'évolution de leurs carnets de commandes , moyenne depuis janvier 1975)

# De plus en plus de Français à loger



Dynamisme démographique



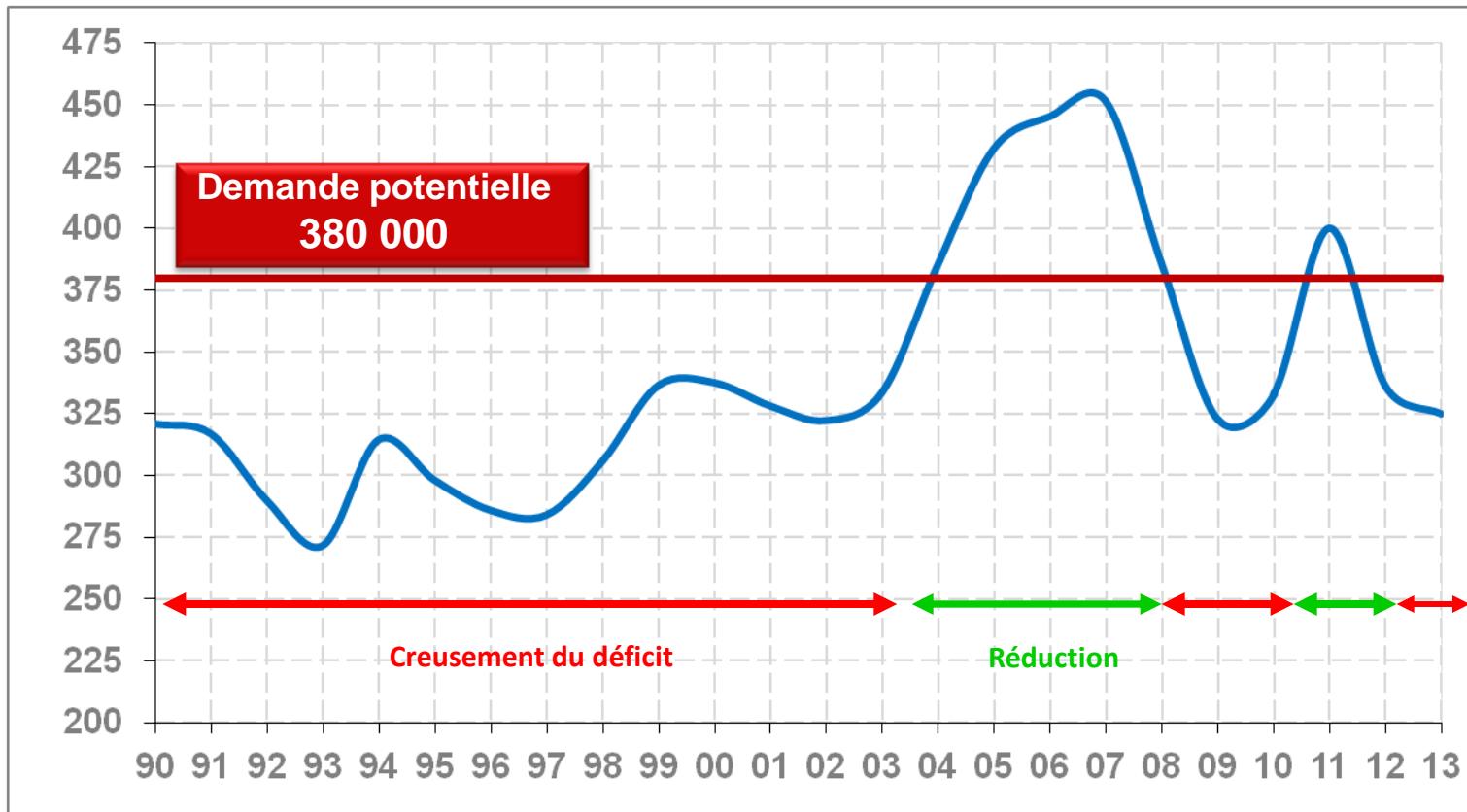
Erosion des modes traditionnels de cohabitation



Des ménages toujours plus petits

Sources : prévision Xerfi (INSEE)

# Le déficit se creuse



Source : INSEE (solde d'opinion des constructeurs sur l'évolution de l'activité passée dans le logement neuf, moyenne depuis avril 1975 )

## Le mal-logement

Sur-occupation lourde : **1,2% des résidences principales**



**322 000 logements**

Surpeuplement accentué : **4,7% des résidences principales**



**1 315 000 logements**

Sources : calculs Xerfi (Commissariat Général au développement durable – Comptes du logement)

# Les chiffres : un scénario gris

Ancien

Prix  
**-1%**

Transactions  
**700 000**

Neuf

Prix  
**0%**

Mises en chantier  
**320 000**

Source : prévisions Xerfi