

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

LES BANQUES ONT-ELLES ARRÊTÉ DE PRÊTER ?

« BANQUES CHERCHENT EMPRUNTEURS »...



CONFERENCE DE PRESSE, 15 novembre 2012

**meilleurtaux.com**  
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

# INTRODUCTION : UN MARCHE IMMOBILIER EN PLEIN PARADOXE

1 – DES TAUX DE CREDIT HISTORIQUEMENT BAS

2 – « BANQUES CHERCHENT EMPRUNTEURS »

3 – BILAN 2012 ET PERSPECTIVES POUR 2013

## ➤ Un marché immobilier en repli malgré des taux très bas

D'où vient ce paradoxe ?

### + Etat des lieux

- Taux de crédit immobilier en baisse de 0,70 point depuis janvier 2012
- Janvier-septembre 2012 : chute des crédits accordés de 30,5 % par rapport à la même période en 2011  
*(source : Observatoire crédit Logement/CSA)*
- Prévission de transactions dans l'ancien : 685 000 en 2012, contre 808 000 l'an dernier (-15 %)  
*(source : Crédit Agricole)*

### + Davantage un problème de demande que d'offre

- Montée du chômage, baisse du moral des ménages, inquiétudes sur le pouvoir d'achat, disparition du prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien, évolution de la fiscalité = **baisse de la demande**
- Début d'année marqué par l'incertitude (perte triple A, élection présidentielle, crise de l'euro) et des **banques plus prudentes.**
- **Mais volonté de prêter : baisse des barèmes, décotes, mise en avant des taux mixtes... en réaction à la baisse de la demande**

- **Blocage psychologique lié au contexte économique, prix trop élevés qui pénalisent les primo-accédants et vendeurs qui ne veulent pas baisser leurs prix**
- **Grippage du marché alors que période propice pour les (bons) emprunteurs, notamment au vu des taux**

# INTRODUCTION : UN MARCHE IMMOBILIER EN PLEIN PARADOXE

1 – DES TAUX DE CREDIT HISTORIQUEMENT BAS

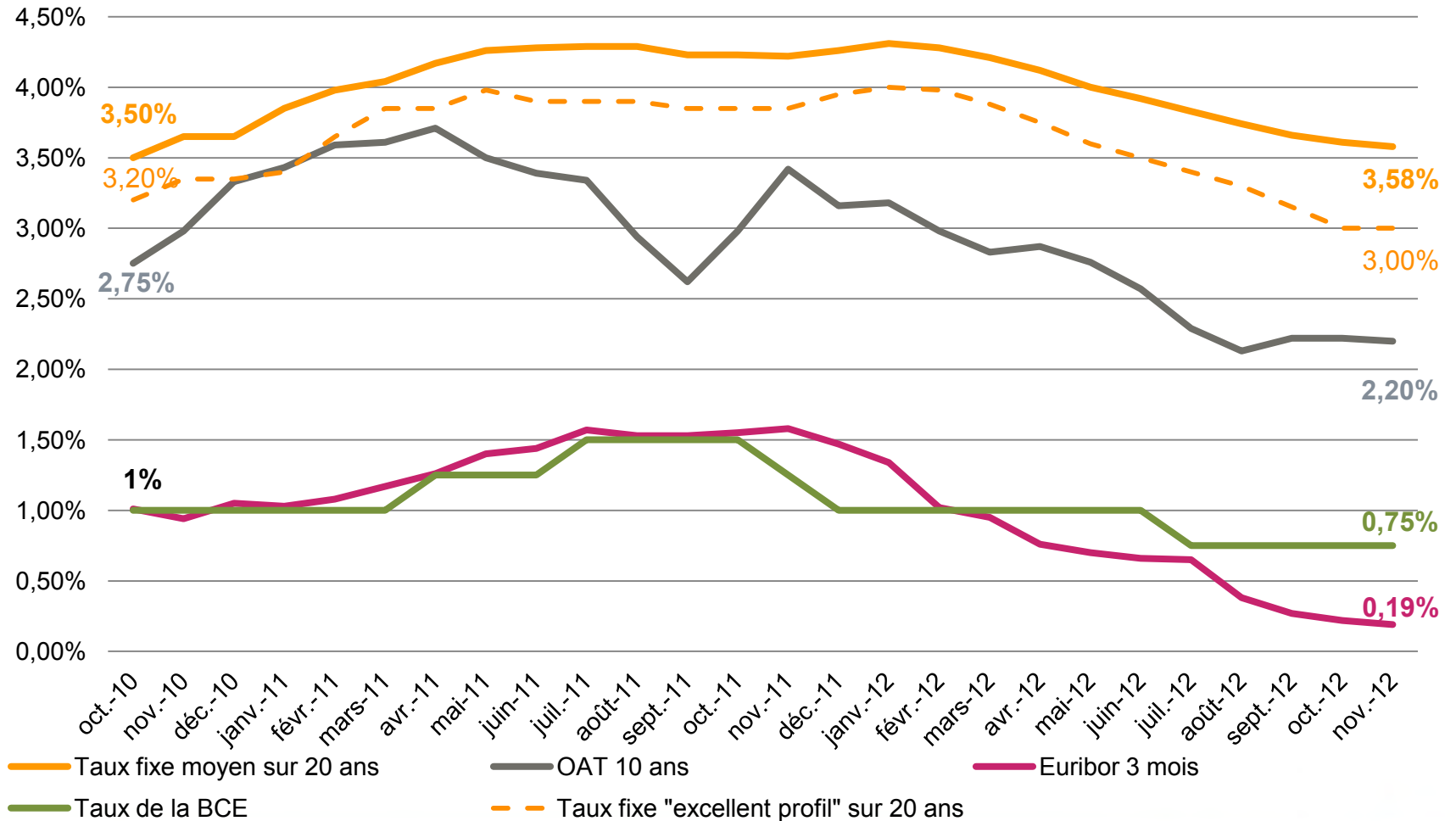
2 – « BANQUES CHERCHENT EMPRUNTEURS »

3 – BILAN 2012 ET PERSPECTIVES POUR 2013



## Un contexte favorable pour les emprunteurs et pour les banques

Evolution des taux depuis 2 ans





➤ Des taux au plus bas depuis octobre 2010, voire des records en régions...

### ⊕ Baisse généralisée des taux depuis janvier 2012

- Baisse de 1 point du taux de l'OAT 10 ans depuis janvier
- Des baisses jusqu'à 0,79 point en moyenne sur les durées les plus courtes (concurrence accrue entre les banques)
- 65 % des banques proposent des taux inférieurs à 3,60 % sur 20 ans, contre 1 % avant l'été
- Des taux records (hors assurance) obtenus après décotes, pour les bons dossiers en régions :

15 ans	20 ans	25 ans
2,70 %	2,95 %	3,15 %

### ⊕ Evolution des taux moyens (hors assurance) par durée depuis janvier

	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans
janvier 2012	4,05 %	4,31 %	4,48 %	4,90 %
novembre 2012	3,26 %	3,58 %	3,93 %	4,45 %
Evolution	-0,79 point	-0,73 point	-0,55 point	-0,45 point

➤ ...Qui resolvabilisent une partie de la demande

⊕ Evolution de la mensualité et du coût d'un crédit de 200 000 € sur un an

	novembre 2011	novembre 2012	Evolution	Economie
Taux fixe moyen sur 20 ans	4,25 %	3,58 %	- 0,67 point	
Mensualité pour 200 000 € de crédit	1238,5 €	1168,1 €	- 5,7 %	<b>70,3 €</b>
Coût total du crédit	97 232 €	80 358 €	- 17,4 %	<b>16 874 €</b>
Capacité d'emprunt pour 1000 €	161 490 €	171 210 €	+ 6 %	<b>9 720 €</b>

- Grâce à la baisse des taux, le coût d'un crédit de 200 000 € diminue de 17 % et la mensualité est allégée de 70 €
- La baisse des taux crée un effet d'aubaine et permet à certains d'emprunter de nouveau

## ➤ Zoom 1 : au revoir les taux révisables, bonjour les taux mixtes !

Les banques et les emprunteurs se détournent du révisable au profit du mixte

### + Un écart fixe révisable qui se réduit

	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans
Taux fixes moyens hors ass.	3,26 %	3,58 %	3,93 %	4,45 %
Taux capés 1 moyens hors ass	3,12 %	3,45 %	3,68 %	4,15 %

→ De 0,14 à 0,30 point d'écart contre 0,75 point en début d'année

### + Les taux mixtes : un choix gagnant pour les primo-accédants

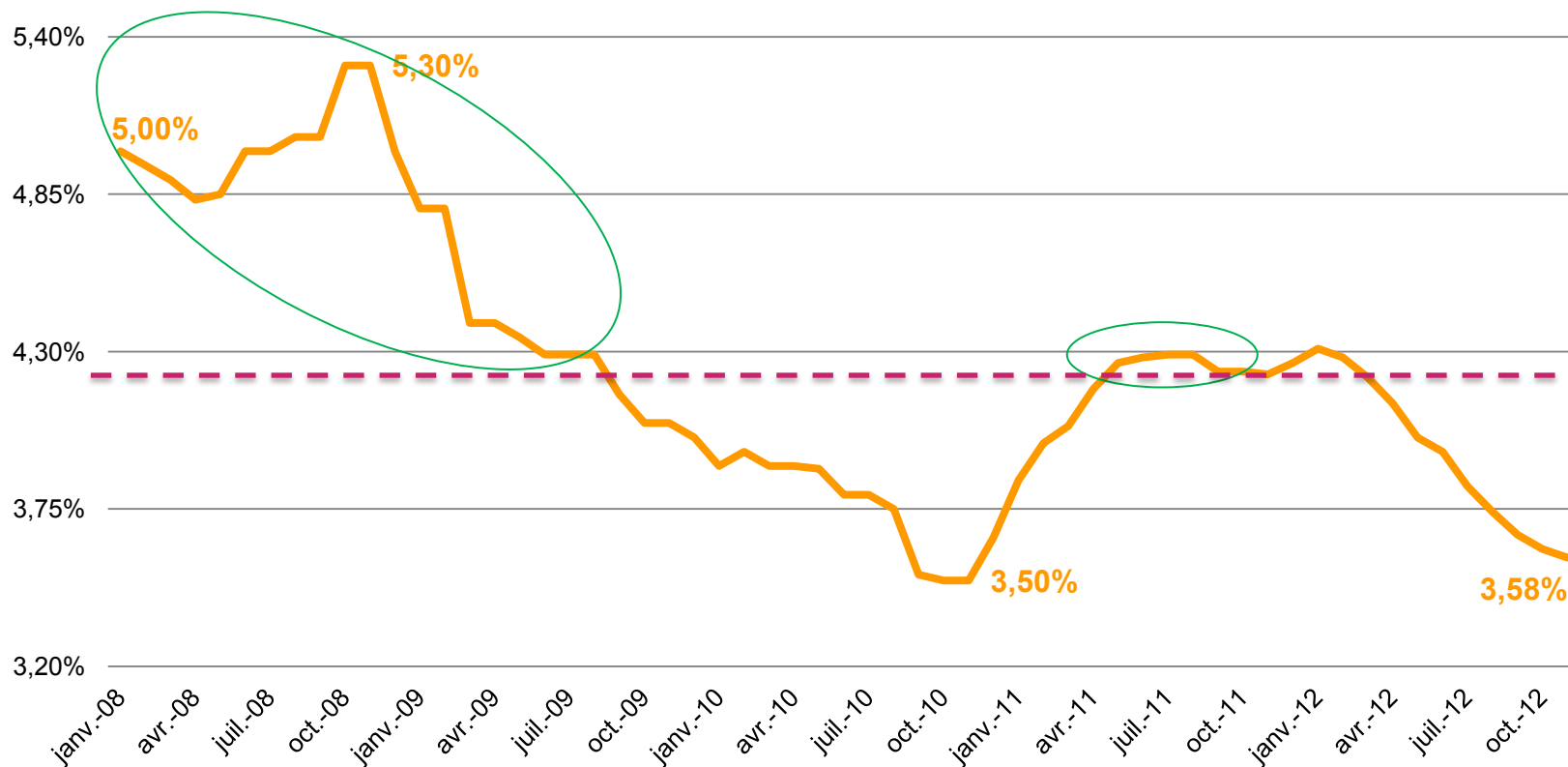
Simulation avec revente au bout de 7 ans*	Taux fixe	Taux mixte
Taux proposé au sein de la même banque	3,55 %	<b>3,15 %</b>
Mensualité pour 200 000 € de crédit	1 165 €	<b>1 124,6 €</b>
Capital restant du au bout de 7 ans	146 146 €	<b>144 507 €</b>
Capital amorti au moment de la revente	53 854 €	<b>55 493 €</b>
Montant des intérêts versés pendant 7 ans	44 006 €	<b>38 973 €</b>

\* Puis variable capé +/- 1 les 13 années suivantes



## Zoom 2 : le retour des renégociations de crédit

Evolution des taux moyens sur 20 ans depuis 2008



Crédits pour lesquels une opération de renégociation peut être intéressante



## Zoom 2 : retour des renégociations de crédit

### + Une forte hausse des demandes à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre

- **Près de 30 000 demandes** de renégociations depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit une hausse de 50 % par rapport à la même période en 2011
- **6 500 demandes en octobre** contre 1 500 en moyenne par mois au T1 2012
- **Mais un chiffre encore loin de celui d'octobre 2010 : 14 000 demandes en 1 mois**

### + Crédits concernés : ceux de 2008-2009 mais aussi ceux de 2011

- Grande majorité des crédits de 2008-2009 déjà renégociés en 2010
- **Mais possibilité pour ceux souscrits à l'été 2011** (entre 4,15 et 4,30 % en moyenne sur 20 ans) car fort effet d'une baisse de taux sur les mensualités composées à 50 % d'intérêts.
- Une condition : montant du nouveau crédit < valeur du bien

## ➤ Zoom 2 : retour des renégociations de crédit

Exemple de renégociation pour un crédit de 200 000 € souscrit en juin 2011

Taux de l'ancien crédit (hors ass.)	4,30 %
<b>Mensualité du crédit</b>	<b>1 244 €</b>
<b>Coût du crédit</b>	<b>98 514 €</b>
Capital restant dû au 1 <sup>er</sup> novembre 2012	190 777 €
Intérêt déjà versé depuis juin 2011	11 922 €

**Frais engendrés : 6850 €**

- IRA = 4 143 €

- Garantie : 2207 €

- Frais de dossier : 500 €

<b>Montant du nouveau crédit (CRD + frais)</b>	<b>197 627 €</b>
<b>Taux du crédit renégocié (hors ass.)</b>	<b>3,50 % sur 18 ans</b>
<b>Mensualité du nouveau crédit</b>	<b>1 235 €</b>
<b>Coût total</b>	<b>69 025 €</b>

➔ **Bilan : coût du 1<sup>er</sup> crédit - (coût du 2<sup>nd</sup> crédit + intérêts déjà versés) = 17 567 € d'économie**

INTRODUCTION : UN MARCHÉ EN PLEIN PARADOXE

1 – DES TAUX DE CRÉDIT HISTORIQUEMENT BAS

2 – « BANQUES CHERCHENT EMPRUNTEURS »

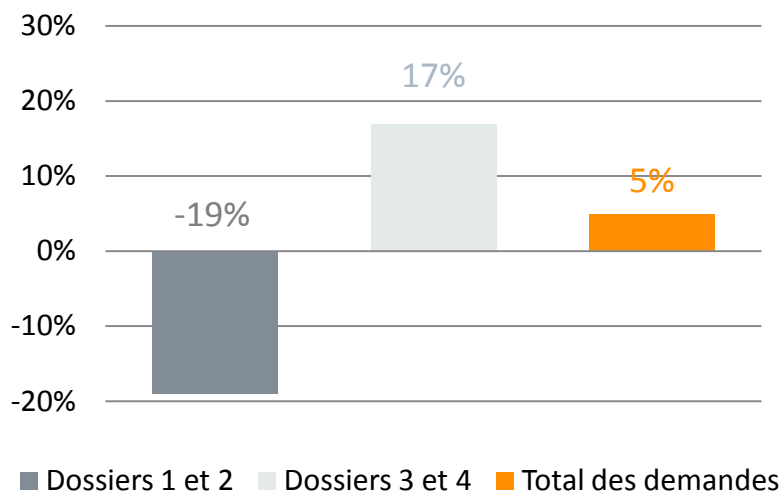
3 – BILAN 2012 ET PERSPECTIVES POUR 2013



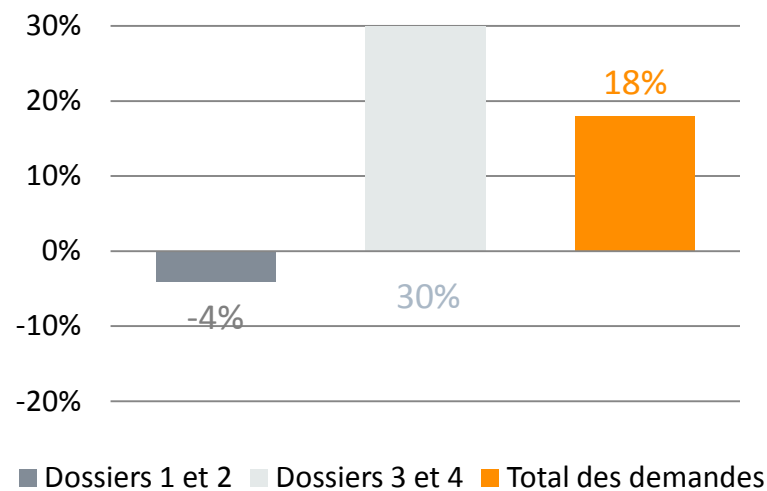
## Une baisse de la demande marquée au 1<sup>er</sup> trimestre

### + Un fort recul des dossiers « en cours d'achat » avec compromis signé

T1 2012/T1 2011



T2 2012/T2 2011



Dossier 1 et 2 : avec compromis signé ou sous 15 jours  
 Dossier 3 et 4 : compromis signé dans 1 mois ou au-delà



Permet de prendre la température du marché,  
 d'évaluer son dynamisme dans 3 mois

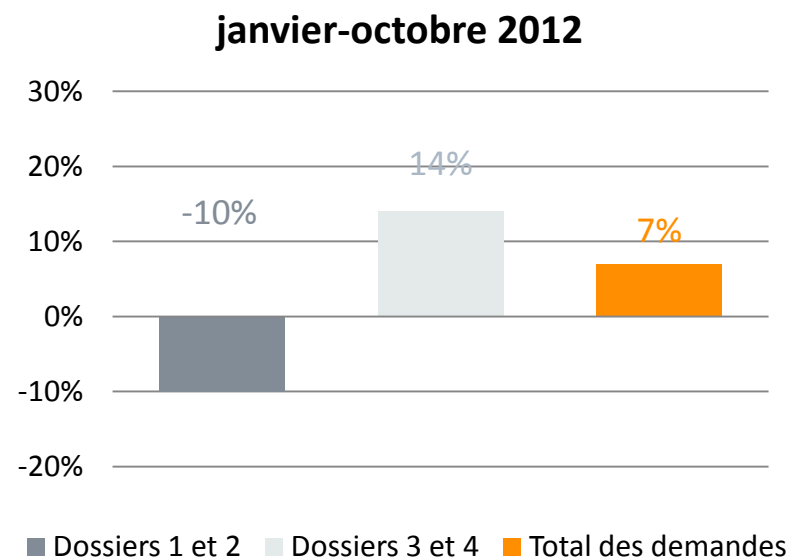
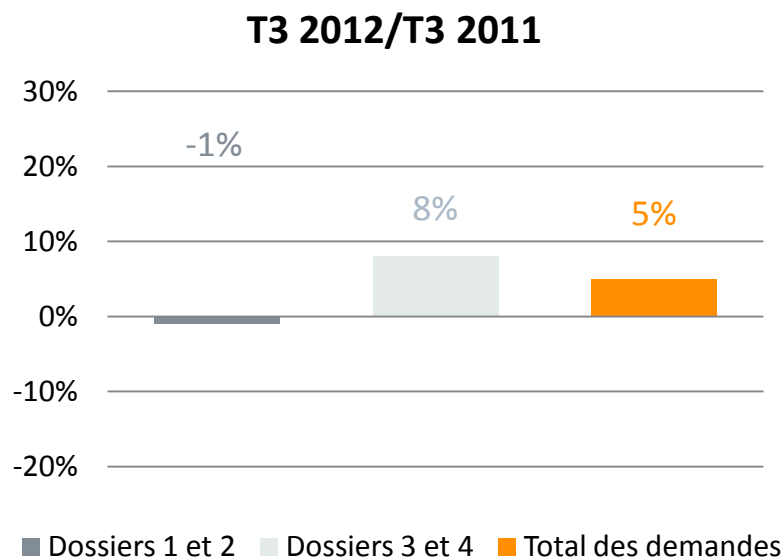
→ **Attentisme très fort au 1<sup>er</sup> trimestre : - 18 % de dossiers avec compromis de vente signé. Moins de passage à l'acte (dossiers 1 et 2) mais davantage de calculs d'enveloppe (3 et 4)**

→ **Légère amélioration au T2, surtout en juin.**



Mais une amélioration au 3<sup>ème</sup> trimestre

⊕ Une année 2012 en repli malgré une légère reprise au 3<sup>ème</sup> trimestre



- Reprise de l'activité plus dynamique au 3<sup>e</sup> trimestre et notamment en septembre
- Fin de l'année marquée par la hausse des renégociations (ici non prises en compte) : + 300 % au T3 sur un an
- Mais une année 2012 en repli en terme de production de crédit (- 10 %)



## ➤ Des emprunteurs plus prudents...

⊕ Plus d'apport, des emprunts sur de plus courtes durées, moins de jeunes

	France	Paris	Ile-de-France
Montant moyen des prêts	168 553 €	<b>245 185 €</b> ↓	207 165 € ↑
Montant moyen des apports	67 478 € ↑	<b>168 070 €</b> ↑	111 558 € ↑
Montant moyen de transactions	251 818 € ↓	<b>438 444 €</b> ↑	347 165 €
Durée moyenne des prêts	18,7 ans ↓	<b>17,8 ans</b>	18,6 ans ↓
Montant moyen des revenus nets du couple emprunteur	5 029 €	<b>8 147 €</b> ↓	<b>6 336 €</b> ↑
Age moyen de l'emprunteur	36,8 ans ↑	<b>37,2 ans</b> ↑	37,2 ans ↑
Part des emprunteurs < 35 ans	46,6 % ↓	<b>45,8 %</b> ↓	44,8 % ↓
Part des emprunteurs < 30 ans	23,8 % ↓	<b>20,2 %</b>	21 %
Part des primo-accédants	68,8 %	<b>71 %</b>	64 % ↑

Source : meilleurtaux.com – dossiers transmis aux banques entre 1<sup>er</sup> et le 30 octobre 2012

↓ Evolution significative par rapport à janvier-octobre 2011

➤ ... qui s'adaptent aux critères des banques

### ⊕ Une hausse du taux d'apport moyen

	Dossiers déposés			Dossiers transmis aux banques		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Taux d'apport moyen	14,9%	15,3%	<b>16%</b>	21,1%	21,9%	<b>24,6%</b>
Part des dossiers (sans apport ou < 5 %)	43,8%	43,1%	<b>40,9%</b>	24,8%	22,1%	<b>17,5%</b>

### ⊕ Une baisse récente de la durée demandée

- Part des futurs emprunteurs demandant un crédit :
  - sur 25 ans = **25,4 % en octobre 2012** contre 31,6 % en janvier
  - sur 30 ans = **13,8 % en octobre 2012** contre 14,9 % en janvier
- Durée moyenne de crédit sollicitée par les emprunteurs sur le site meilleurtaux.com :  
**244 mois en octobre** contre 259 mois en janvier soit une baisse de plus d'un an (15 mois)

## ➤ Pas de réel durcissement des critères

### + ... voire même un assouplissement récent

- Seulement 4 notifications de durcissement des critères, reçues pour la plupart entre janvier et avril
  - En revanche, des notifications **d'assouplissement**, essentiellement depuis avril sur les critères de revenus et pour les jeunes
- ➔ **Stabilisation, voire amélioration récente, des exigences des banques sur certains aspects**

	Modifications de critères reçues en 2012	
Banque A	Suppression des durées de 26 à 30 ans	Durcissement
Banque B	Minimum 20 % d'apport personnel au lieu de 10 %	
Banque C	Pas de d'offre de prêt sur 25 ans si pas d'apport	
Banque D	Pas d'envoi de barème sur 30 ans , seulement au cas par cas	
Banque E	Création d'une grille préférentielle pour les primo-accédants	Assouplissement
Banques F et G	Baisse du revenu minimum	
Banque H	Ajout d'une grille jeunes (<35 ans) = mêmes conditions qu'un emprunteur > 35 ans avec revenus > 50 k€	
Banque I	Fin de la majoration de taux pour les prêts avec apport < 20 % mais décote de 0,10 si apport > 20 %	

## ➔ Une concurrence accrue entre les banques pour les bons profils

Jusqu'à 0,40 point de décote pour les clients les plus recherchés

### ⊕ Les critères recherchés par les banques

- Couples en CDI, jeunes, avec 10 % d'apport : possibilité d'accompagner le client durant tout son cycle de vie financier et volonté de l'équiper : livret épargne pour les enfants, assurances diverses, assurance vie...
- ➔ Objectif : accompagner le client et le capter dès le début de sa carrière ( offre spéciale « jeunes » : prêts sur durées longues, même sans apport. Si apport : prêts à des taux préférentiels)

### ⊕ Exemple de décotes

- 0,20 % si plus de 10 % d'apport
- 0,15 % supplémentaire si revenus > 4 000 € pour un couple
- 0,05 % si multirisque habitation
- 0,05 % si rapatriement de l'épargne

} - 0,35 % si 2 conditions réunies

Et aussi en fonction du choix de l'assurance emprunteur, du type de garantie, autres produits (télésurveillance)...

➔ Désormais, des écarts de taux importants au sein d'une même banque en fonction du profil

INTRODUCTION : UN MARCHÉ EN PLEIN PARADOXE

1 – DES TAUX DE CRÉDIT HISTORIQUEMENT BAS

2 – « BANQUES CHERCHENT EMPRUNTEURS »

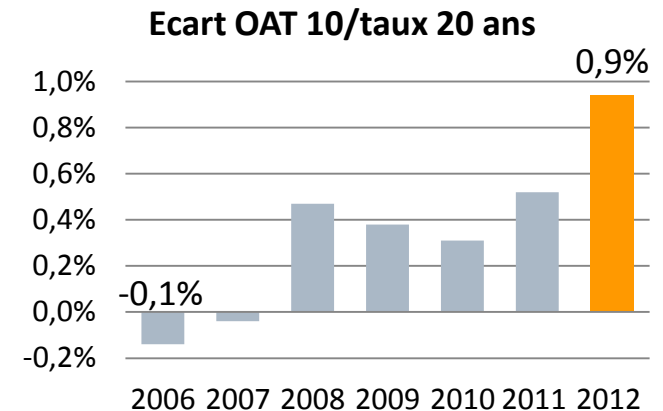
3 – BILAN 2012 ET PERSPECTIVES POUR 2013



## Une année 2012 qui se termine mieux qu'elle n'a commencé

### + Coté offre : le crédit immobilier reste le produit d'appel

- Levier de conquête de nouveaux clients sur une durée moyenne de 7 ans
- Marges positives dues notamment à la baisse de l'OAT 10 ans de près d'un point depuis janvier
- Des critères appliqués strictement mais pas réellement durcis



### + Coté demande : des emprunteurs prudents mais désireux de profiter des taux bas

- Objectif de devenir propriétaire pour se loger toujours présent, hausse globale des dossiers déposés
- Un effet d'aubaine depuis la fin de l'été lié aux taux historiquement bas
- Une envolée des renégociations sur la fin de l'année

→ 1<sup>er</sup> semestre 2012 : baisse de 20 % du nombre de dossiers facturés par rapport à S1 2011

→ Prévision pour 2012 : - 10 % par rapport à 2011

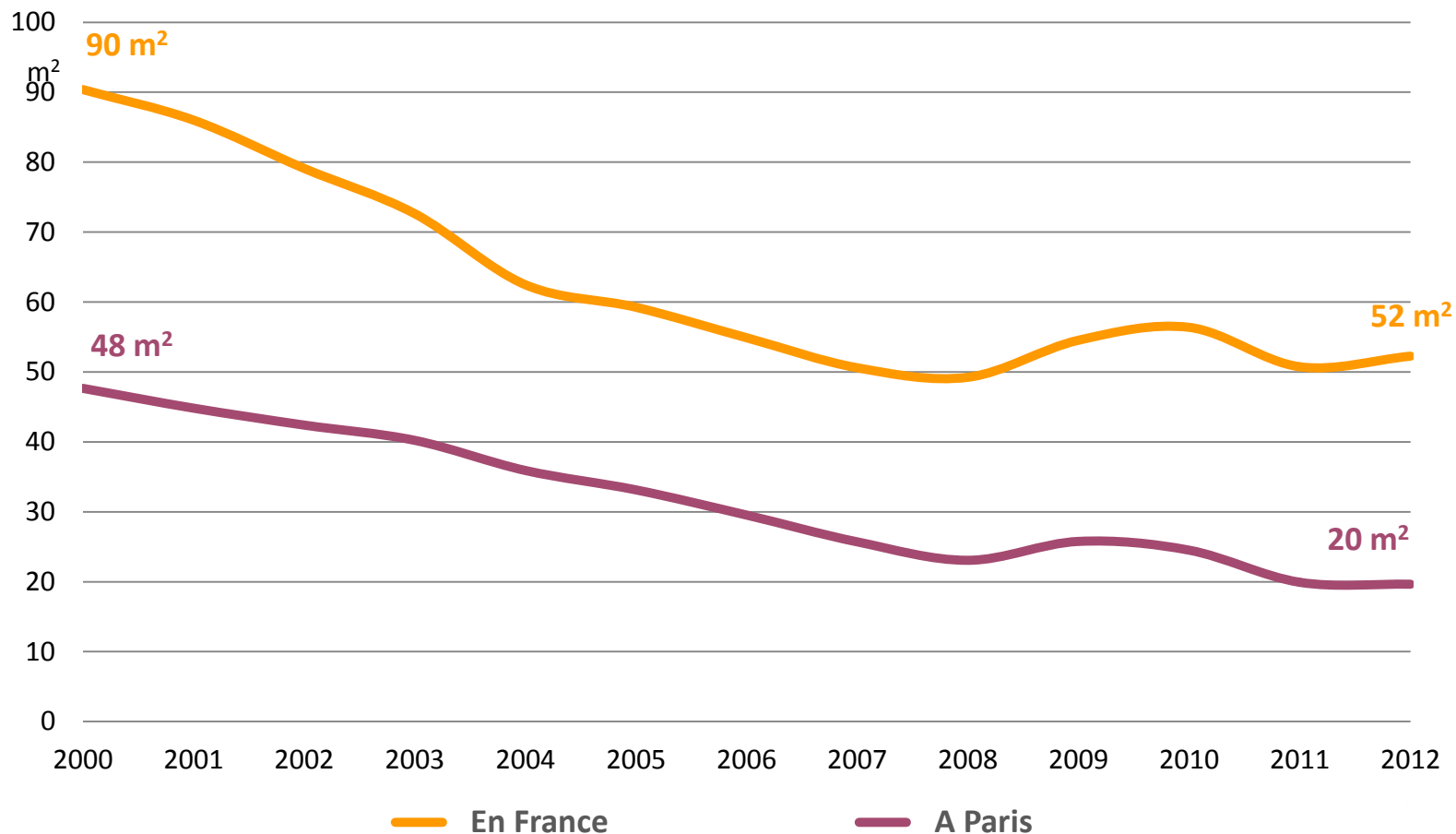
→ Mais gain de part de marché des franchises : 1,5 % de la production au S1 2012 contre 1,07 % en 2011





## Zoom 1 : légère remontée du pouvoir d'achat en France

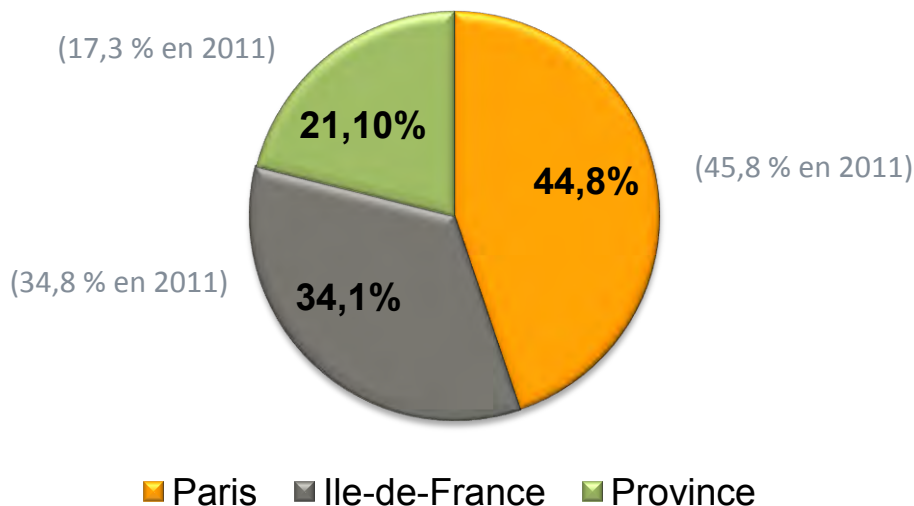
Evolution du pouvoir d'achat immobilier pour 1000 € de mensualité sur 20 ans



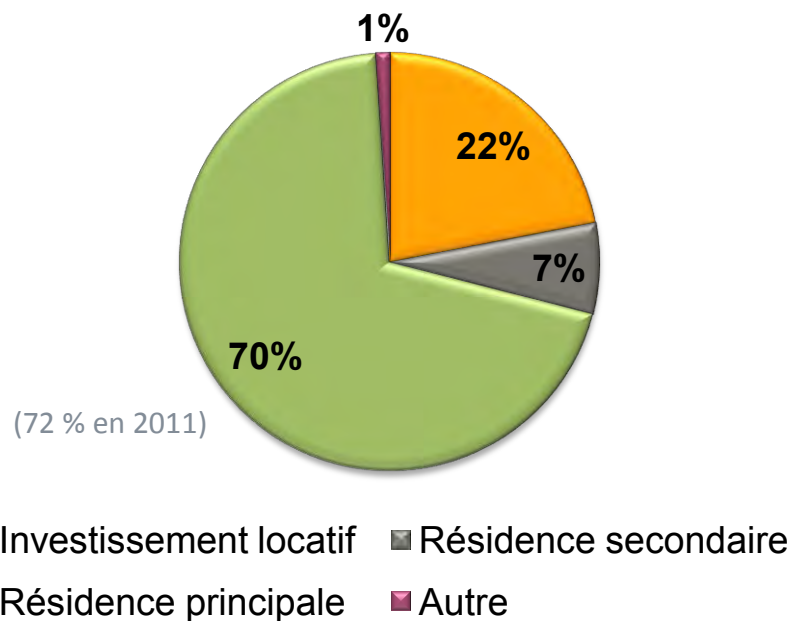
**➤ Zoom 2 : le marché parisien**

Avec l'envolée des prix, de moins en moins de Parisiens achètent à Paris et en IDF

**+ Localisation d'achat des Parisiens**



**+ Usage du bien**



→ Devenir propriétaire oui, mais pas forcément à Paris (part des achats en baisse de 1 point) où les prix sont trop élevés. Choix de rester locataires à Paris et acheter en province pour louer ou acquérir une plus grande surface (résidence secondaire).

## ➤ Mais des incertitudes pour 2013

### ⊕ Des forces contraires s'opposent

	Effet sur le marché
Contexte économique	↘
Mesures fiscales : plafonnement des niches, alourdissement de l'ISF	↘
Diverses mesures dont le dispositif Duflot	→
Prix qui se stabilisent mais à un niveau élevé	→
Moteurs structurels de la demande (démographie, valeur refuge, incertitude sur les placements)	↗
Taux historiquement bas	↗

- Facteurs positifs permettant tout juste de contrebalancer les effets négatifs et psychologiques de l'alourdissement de la fiscalité et de la morosité économique
- La balance pourrait pencher d'un côté ou de l'autre en fonction de l'évolution des prix et de la volonté ou non des vendeurs de s'ajuster aux capacités financières des acheteurs