

Observatoire du crédit immobilier



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

... 13^e édition ...
conférence de presse – 17 mars 2011

13^e Observatoire du crédit immobilier

Christian Camus

Directeur général de Meilleurtaux

Sandrine Allonier

Responsable des études économiques Meilleurtaux

- **13^e Observatoire du crédit immobilier Meilleurtaux**

Bernard Cadeau

Président du réseau immobilier Orpi

- **La hausse des prix, jusqu'à quand ?**

**Une remontée des taux
encore mesurée**

13^e Observatoire du crédit immobilier

Une remontée des taux des marchés financiers

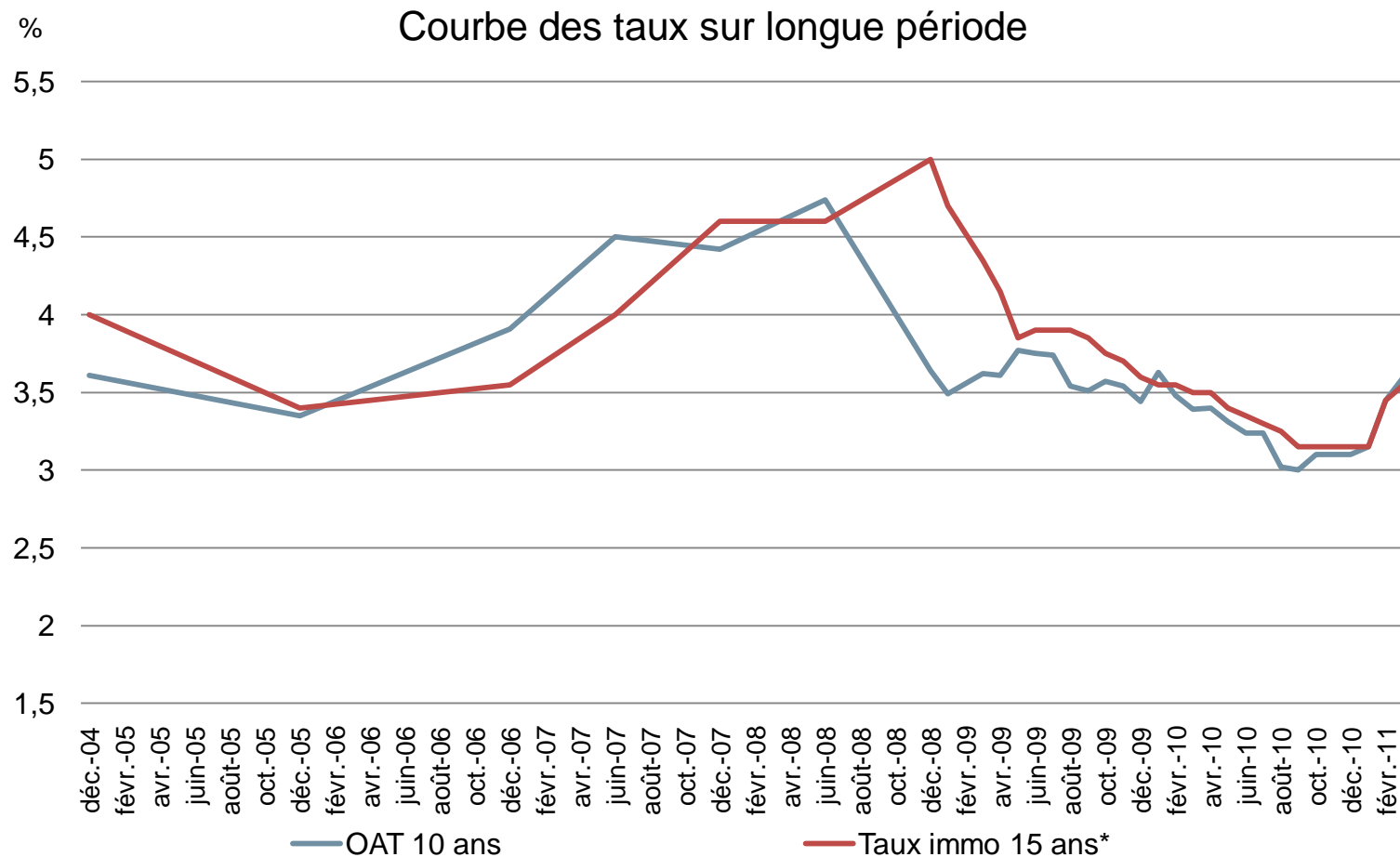
- Une remontée très nette de l'OAT : 3,47 % le 16 mars 2011, contre 2,49 % en août 2010,
 - Situation budgétaire des Etats
- Une probable remontée du taux de refinancement de la Banque centrale européenne en avril (+ 0,25 point), resté stable à 1 % depuis mars 2009
 - Crainte de tensions inflationnistes dues au prix du pétrole, avec les événements de Lybie (inflation de 2,4 % dans la zone euro en février ; 1,7 % en France)

Date	Euribor 3 mois*	Euribor 1 an*	OAT 10 ans*
janvier 2010	0,70 %	1,25 %	3,63 %
juin 2010	0,70 %	1,27 %	2,90 %
décembre 2010	1,03 %	1,52 %	3,20 %
mars 2011	1,09 %	1,7 %	3,60 %

* le 1^{er} jour du mois

13^e Observatoire du crédit immobilier

Des taux de crédit immobilier qui remontent également



* Source meilleurtaux.com

13^e Observatoire du crédit immobilier

Une hausse globale des taux mais encore mesurée

- Une remontée des taux immobiliers enclenchée en novembre 2010
- Un constat sur toutes les maturités, sur le fixe, comme sur le variable

	Taux fixe 20 ans*	Taux révisable 20 ans**
mars 2010	3,60 %	2,74 %
novembre 2010	3,40 %	2,70 %
mars 2011	3,80 %	3,15 %

- Une hausse plus importante des taux fixes : + 0,40 point depuis novembre 2010 ; + 0,20 point sur 1 an
- 84 % des banques partenaires de Meilleurtaux ont encore monté leurs taux fixes en mars 2011 (+ 0,15 point en moyenne)
- Des taux moyens en hausse sur toutes les durées
 - Sur 15 ans, 3,93 % en mars 2011 contre 3,49 % en novembre 2010
 - Sur 20 ans, 4,13 % contre 3,67 %
 - Sur 25 ans, 4,30 % contre 3,82 %

* Taux excellent, hors assurance ** taux excellent, capé 1, hors assurance

13^e Observatoire du crédit immobilier

Un impact relativement limité pour l'emprunteur

	nov 2010	mars 2011	variation en €	variation
Taux fixe sur 20 ans*	3,40 %	3,80 %		+ 0,40 point
Mensualité pour un crédit de 165 000 €	948 €	983 €	+ 35 €	+ 3,7 %
Coût total du crédit	62 634 €	70 815 €	+ 8 181 €	+ 13 %
Capacité d'emprunt pour 1000 €**	168 814 €	163 030 €	- 5 784 €	- 3,4 %

La hausse des taux, toutes choses égales par ailleurs, n'a pour l'instant qu'une faible incidence sur la mensualité et la capacité d'emprunt.

Elle doit donc être relativisée, d'autant que les taux demeurent tout de même à un niveau bas comparé à ces cinq dernières années (5,15 % sur 20 ans en octobre 2008)

* taux excellent, hors assurance ** avec assurance : 0,34 %

13^e Observatoire du crédit immobilier

Evolution des emprunts sur le long terme

- **Capacité d'emprunt selon la durée** (pour 1 000 € de remboursement mensuel)

	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans
Taux excellent ⁽¹⁾	3,55 %	3,80 %	3,95 %	4,25 %
Capacité d'emprunt ⁽²⁾	136 205 €	163 030 €	183 830 €	195 295 €

- **Evolution du coût du crédit**

100 000 € empruntés	1990	2000	mars 2010	mars 2011
Taux à 20 ans ⁽¹⁾	9,50 %	5,80 %	3,60 %	3,80 %
Mensualités ⁽³⁾	1 398 €	1 057 €	878 €	893 €
Coût du crédit ⁽³⁾	185 567 €	103 779 €	60 640 €	64 378 €
Evolution coût du crédit / 1990	–	- 44 %	- 67 %	- 65 %

(1) hors assurance

(2) assurance de 0,34 % comprise

(3) hors assurance, en francs courants

Source : meilleurtaux.com

**Des leviers pour
maintenir la solvabilité**

13^e Observatoire du crédit immobilier

L'effet prêt à taux zéro +

48 % des dossiers de crédit avec le nouveau PTZ+ en janvier 2011 et 50,2 % en février contre 34 % de PTZ en moyenne en 2010

Exemple d'un couple avec deux enfants ayant des revenus de 60 000 € annuels, achetant en zone A

	mars 2010	mars 2011
Taux sur 20 ans*	3,60 %	3,80 %
Capacité d'emprunt pour 1 500 €**	244 521 €	240 451 €
Montant de PTZ+ (DPE : E)	0 €	24 800 €
Déductibilité des intérêts d'emprunt	9 950 €	0 €
Apport personnel	50 000 €	50 000 €
Budget total	304 471 €	315 251 €



Le bénéfice du PTZ+ annule l'effet de la hausse des taux et accroît même le budget de ceux qui ne pouvaient en bénéficier en 2010

* taux excellent, hors assurance ** avec assurance : 0,34 %

13^e Observatoire du crédit immobilier

La délégation d'assurance : une source d'économie

- L'assurance de prêt : entre 5 % et 16 % du coût total du crédit selon les profils
- Possibilité d'économiser jusqu'à 50 % du coût de l'assurance en choisissant une délégation d'assurance
- Janvier-février 2011 : 40 % des dossiers de crédits avec délégation d'assurance, contre 28 % en décembre 2010

Exemple de dossier d'assurance traité en mars 2011 :

Profil	Crédit assuré	Taux assurance groupe	Coût assurance groupe	Taux délégation	Coût délégation	Economie réalisée
Couple 26 et 31 ans non fumeur	185 000 € sur 264 mois	0,24 %	17 871 €	0,11 %	8 784 €	9 088 €, soit 50,8 %

13^e Observatoire du crédit immobilier

La possibilité d'augmenter la durée d'emprunt

- Avec la forte baisse des taux enclenchée fin 2008, la durée moyenne des emprunts est en baisse

	Durée moyenne d'emprunt
2008	22,1 ans
2009	21,1 ans
2010	19 ans

Source meilleurtaux.com

- En décembre 2010, la durée moyenne des crédits est tombée à 17,1 ans. En janvier-février 2011, elle est de 19 ans.
- Possibilité d'augmenter de nouveau la durée du crédit pour accroître la capacité d'emprunt* ou la maintenir stable en dépit de la hausse des taux.
 - En augmentant la durée d'emprunt de 15 à 20 ans, on augmente la capacité d'emprunt de 19,7 % (+ 28 600 €)
 - En augmentant la durée d'emprunt de 15 à 25 ans, on augmente la capacité d'emprunt de 29,2 % (+ 46 600 €)

* Pour 1000 € de mensualité, assurance 0,34 % incluse

Caractéristiques des emprunts

13^e Observatoire du crédit immobilier

Caractéristiques des emprunts

	Ile-de-France	Régions	Moyenne 2010	janvier-février 2011
Montant moyen des prêts	203 279 €	147 500 €	161 432 €	162 950 €
Montant moyen des apports	93 811 €	39 798 €	52 895 €	53 673 €
Durée moyenne des prêts	19 ans	18 ans	19 ans	19 ans
Montant moyen des opérations	318 428 €	165 502 €	223 258 €	233 525 €
Age moyen des emprunteurs	37 ans	36 ans	36 ans	36 ans
Part des prêts ≥ 25 ans	30 %	31 %	31 %	31 %
Part des primo-accédants	65 %	73 %	71 %	66 %
Part des dossiers avec PTZ	19 %	37,2 %	34 %	49 %

Source : meilleurtaux.com

Profil type des clients Meilleurtaux



Couple (75 % : marié 40 %, pacsé 7,5 %)
de 36 ans en moyenne
avec un enfant (21 %) ou deux (25 %)
et des revenus annuels de 48 500 €
primo accédant (71 %)
qui achète une maison (54 %)
dans l'ancien (77 %)
pour sa résidence principale (80 %)

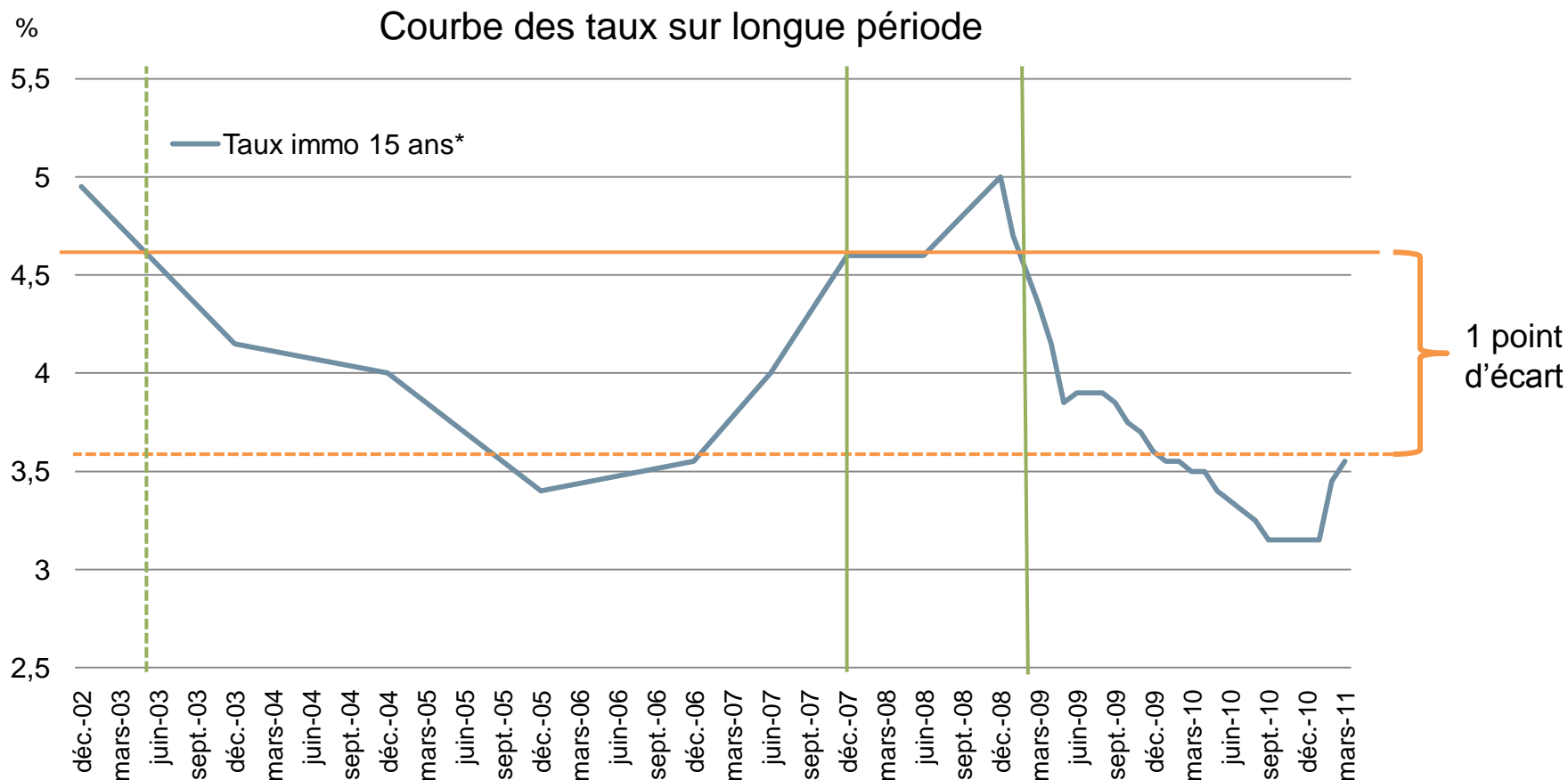
13^e Observatoire du crédit immobilier

2011 : encore des opportunités de renégociation

- **La renégociation : 28 % des dossiers de crédit en 2010 (jusqu'à 50 % en octobre 2010)**
 - 21 % au premier semestre 2010, 38 % au second semestre
 - 11 % en 2009
- **En janvier-février 2011, la renégociation représente encore 14 % des dossiers déposés sur le site meilleurtaux.com**
- Bien que les taux remontent, la renégociation reste intéressante, notamment pour les crédits souscrits en 2008, année durant laquelle les taux ont atteint, au plus fort, 5,15 % sur 20 ans.
- Par exemple, un emprunteur qui aurait souscrit un crédit sur 20 ans en août 2008 à 5,05 % (+ 0,34 % d'assurance), pourrait économiser 21 600 € avec un nouveau crédit à 3,80 % sur 18 ans et 41 000 € avec un crédit à 3,55 % sur 15 ans, tous frais déduits.

13^e Observatoire du crédit immobilier

Les possibilités de renégociation

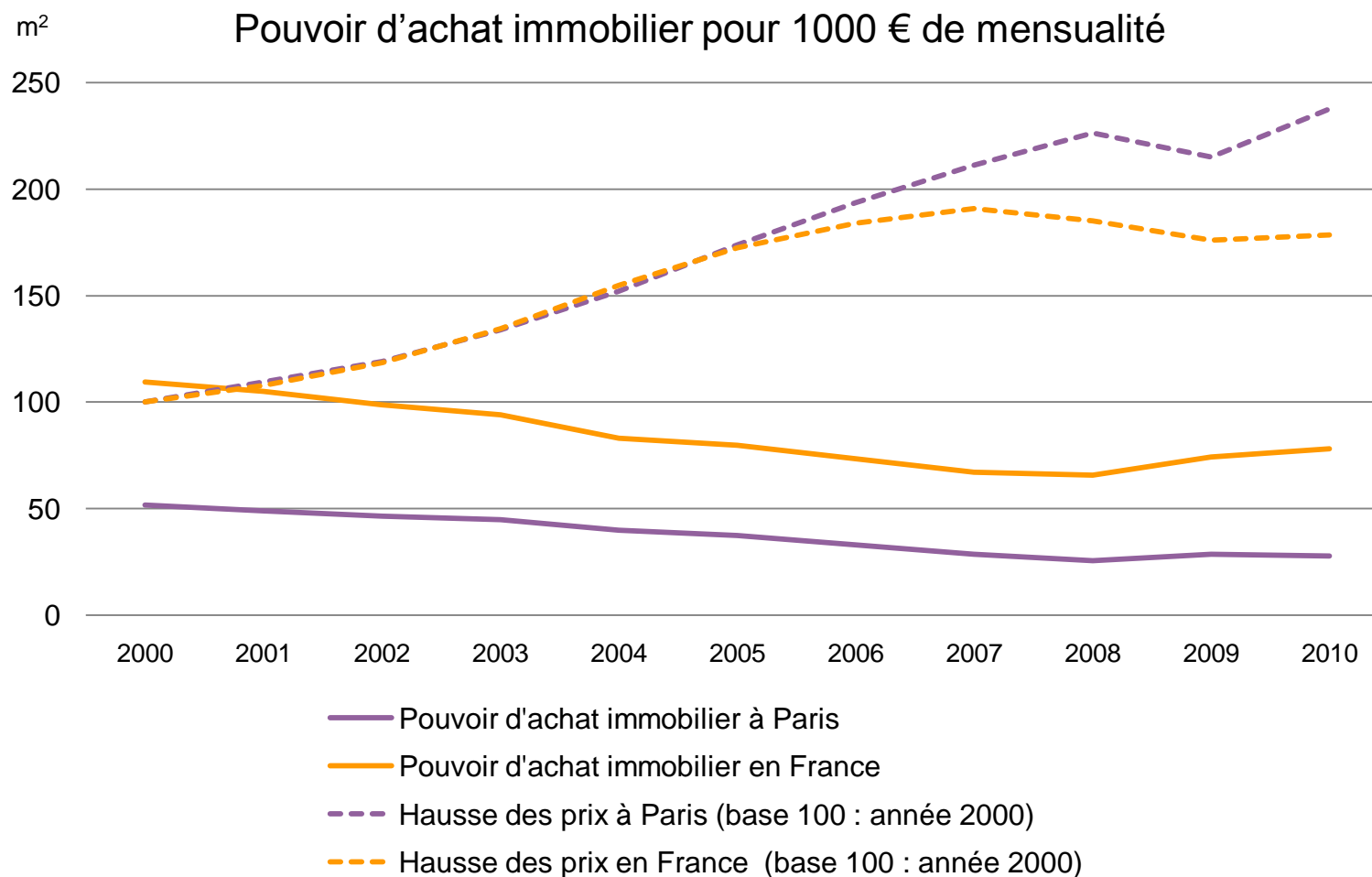


Il est encore temps de renégocier les crédits souscrits entre décembre 2007 et janvier 2009

source meilleurtaux.com

Niveau des prix et pouvoir d'achat immobilier

13^e Observatoire du crédit immobilier



Source : Fnaim, Notaires et meilleurtaux.com

**2010 : année de la reprise
Et après ?**

13^e Observatoire du crédit immobilier

2010 : retour sur une année favorable au marché

- **Un marché facialement en nette reprise** ⁽¹⁾
 - 158 Md€ de production de crédits, en hausse d'environ 56 % par rapport à 2009 (89 Md€ en 2009 ; 108 Md€ en 2008 ; 146 Md€ en 2007)
- **Avec des anticipations stables en fin d'année malgré la hausse des taux** ⁽²⁾ :
 - 37 % de personnes considèrent la période propice à l'achat (36 % en septembre)
 - 32 % de personnes considèrent la période propice à la vente (32 % en septembre)
- **Une importante hausse des transactions** ⁽³⁾
 - 735 000 transactions dans l'ancien sur l'année 2010 soit une hausse de près de 25 % sur un an (590 000 en 2009 ; 673 000 en 2008)
 - 110 000 ventes dans le neuf sur l'année 2010 (stable par rapport à 2009)
- **Mais des prix en nette augmentation** ⁽³⁾
 - Appartements : + 12,2 % en Ile-de-France (+ 17,5 % à Paris), + 5,2 % en région
 - Maisons : + 7,6 % en Ile de France, + 9,1 % en région
 - Fortes différenciations selon les régions

1 - source : Banque de France

2 - source : FNAIM à décembre 2010

3 - source : Notaires de France

13^e Observatoire du crédit immobilier

De nombreuses incertitudes liées à la situation internationale

- **Une incertitude face aux anticipations économiques**
 - Situations budgétaires des Etats (Europe, Etats-Unis)
 - Situation internationale (Japon, pays arabes et du Maghreb)
 - Inflation, hausse du chômage, moral des ménages...
- **Mais une hausse des taux possible à court terme, avec encore des incertitudes**
 - Hausse de l'OAT, qui pourrait continuer à peser sur les taux fixes
 - Impact sur les taux variables d'un réajustement du taux de refinancement de la Banque centrale européenne
- **Un manque de logements et des stocks de logements neufs au plus bas**
 - Engouement pour le dispositif Scellier en 2010
 - Déstockage opéré par les promoteurs
 - 346 000 constructions en 2010* (+ 4 % par rapport à 2009), mais :
 - déficit par rapport aux besoins (400 000 à 500 000 logements par an)
 - inadéquation par rapport aux bassins de population

**Source : ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement*

13^e Observatoire du crédit immobilier

Evolution taux/prix en 2011 : plusieurs scenarii

Scénario pour 2011	Prix de l'immobilier moyen (m ²)	Taux d'intérêt (20 ans)*	Capacité d'emprunt pour 1000 €**	Pouvoir d'achat immobilier pour 1000 €	Variation du pouvoir d'achat/mars 2011	Durée d'emprunt pour maintenir le pouvoir d'achat
mars 2011	2 469 €	3,80 %	163 030 €	66 m ²	-	-
Prix : + 5 % Taux : + 0,5 pt	2 592 €	4,30 %	156 194 €	60,2 m ²	- 8,8 %	25 ans
Prix : + 5 % Taux : + 1 pt	2 592 €	4,80 %	154 093 €	59,4 m ²	- 10 %	28 ans
Prix : + 9 % Taux : + 0,5 pt	2 691 €	4,30 %	156 194 €	58 m ²	- 12,1 %	26 ans
Prix : + 9 % Taux : + 1 pt	2 691 €	4,80 %	154 093 €	57,2 m ²	- 13,3 %	30 ans

Prix fin 2010 (Fnaim) et taux en mars 2011 – évolutions toutes choses égales par ailleurs

* taux excellents, hors assurance – ** assurance incluse : 0,34 % - hors PTZ

Source : meilleurtaux.com

Observatoire du crédit immobilier



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

... 13^e édition ...
conférence de presse – 17 mars 2011