

17^{ème} Observatoire du Crédit Immobilier

« 2013 : LES ACHETEURS RETROUVENT LE POUVOIR »

Invité : Christophe du Pontavice, président d'Efficity



CONFERENCE DE PRESSE, 25 mars 2013

INTRODUCTION : 2013, ANNEE DE LA CORRECTION DES PRIX ?

1 – DES TAUX DE CREDIT TOUJOURS AU PLUS BAS MALGRE QUELQUES HAUSSES

2 – LE RETOUR DE CERTAINS EMPRUNTEURS

3 – LES EMPRUNTEURS RETROUVENT LE POUVOIR DE NEGOCIER ET RENEGOCIER

SYNTHESE ET PERSPECTIVES



Début de baisse des prix en 2013 : de quoi relancer le marché ?

⊕ **Une année 2012 en repli mais une résistance des prix**

- Malgré la baisse des taux de 0,80 point en moyenne sur 20 ans...
- ...700 009 transactions dans l'ancien (source : Notaires) : - 11,9 % par rapport à 2011.
Niveau proche de 2008
- Mais résistance des prix : - 1,7 % en moyenne au T4 sur les 12 derniers mois (source : Notaires)

⊕ **2013 : la correction nécessaire**

- Baisse des prix enclenchée
- Taux qui se stabilisent à un niveau historiquement bas mais jusqu'à quand ?

→ **Etude de l'évolution des prix avec Christophe du Pontavice, président d'Efficity**

INTRODUCTION : 2013, ANNEE DE LA CORRECTION DES PRIX ?

1 – DES TAUX DE CREDIT TOUJOURS AU PLUS BAS MALGRE QUELQUES HAUSSES

2 – LE RETOUR DE CERTAINS EMPRUNTEURS

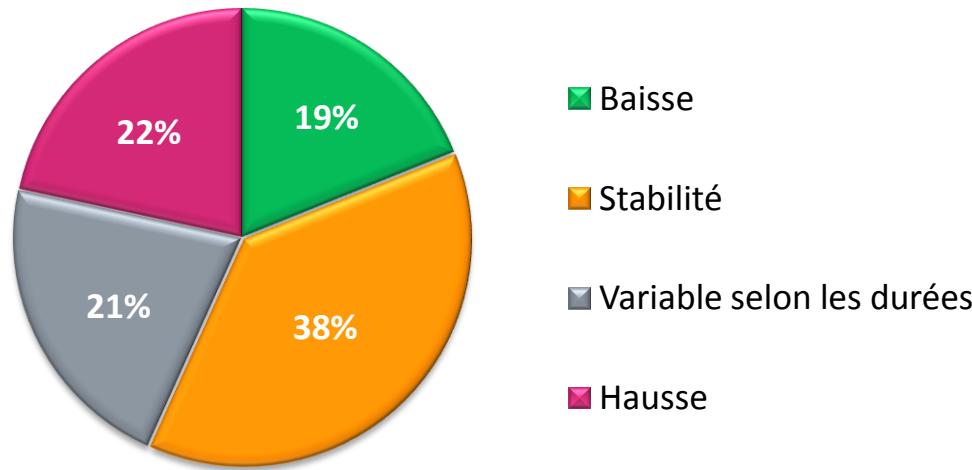
3 – LES EMPRUNTEURS RETROUVENT LE POUVOIR DE NEGOCIER ET RENEGOCIER

SYNTHESE ET PERSPECTIVES



Premières remontées des taux en mars, après un an de baisse

- + **22 % des nouveaux barèmes affichent des hausses de taux en mars**

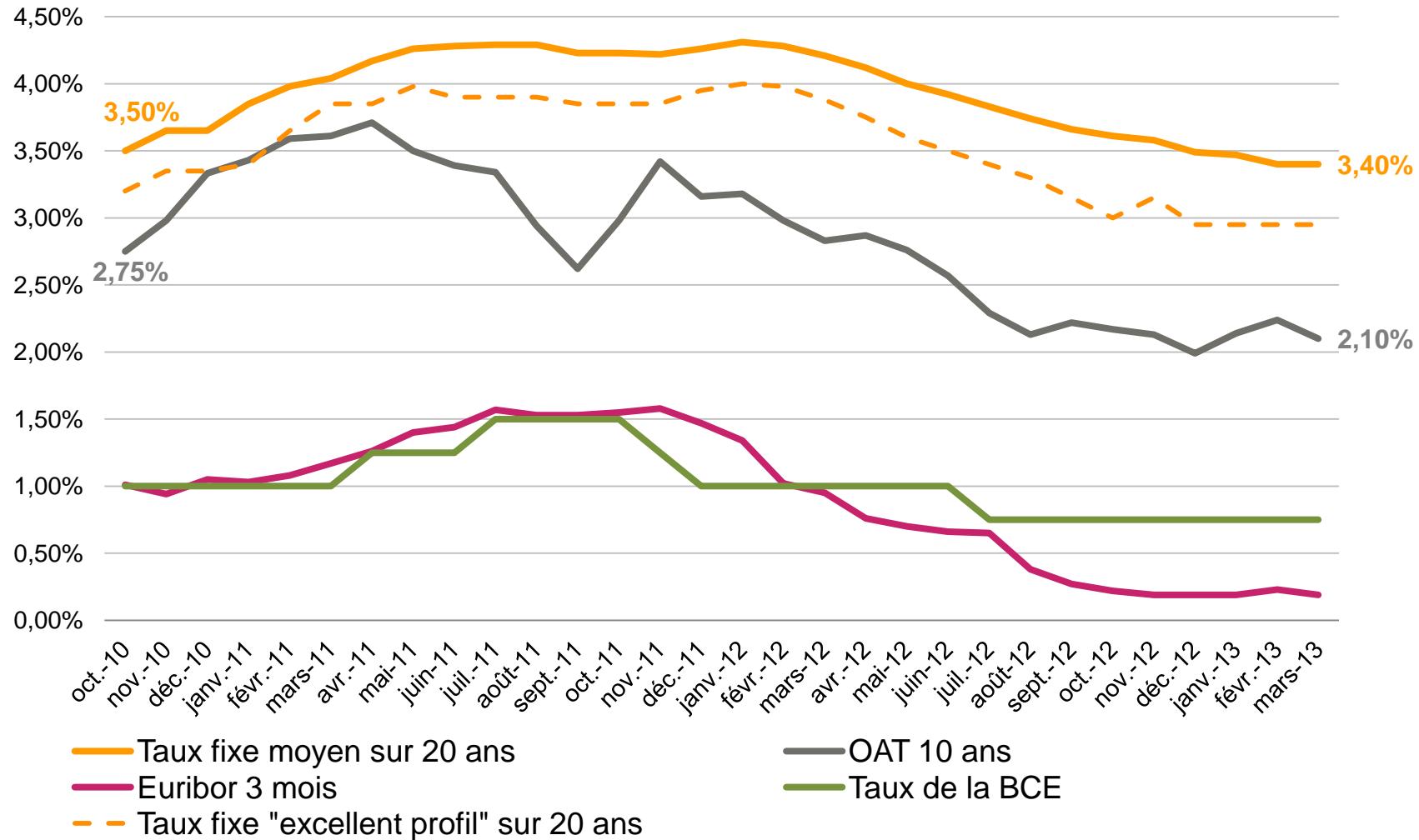


- + ... Sans incidence sur les taux moyens, toujours au plus bas

	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans
Mars 2012	3,95 %	4,20 %	4,43 %	4,85 %
Mars 2013	3,05 %	3,40 %	3,75 %	4,25 %
Evolution	-0,90 point	-0,80 point	-0,68 point	-0,60 point

Source : meilleurtaux.com – taux hors assurance

 Mais des taux toujours au plancher, inférieurs au plus bas d'octobre 2010





...Qui résolvent une partie des emprunteurs

⊕ **Baisse du coût du crédit de plus de 20 % sur un an**

	Mars 2012	Mars 2013	Evolution	Economie/gain
Taux fixe moyen sur 20 ans	4,20 %	3,40 %	- 0,80 point	
Mensualité pour 200 000 € de crédit	1233 €	1150 €	- 6,7 %	83 €
Coût total du crédit	95 954 €	75 920 €	- 21 %	20 034 €
Capacité d'emprunt pour 1 000 €	162 187 €	173 963 €	+ 7,3 %	11 776 €

Source : meilleurtaux.com – taux hors assurance

- Grâce à la baisse des taux, le coût d'un crédit de 200 000 € est en baisse de 20 % sur un an et la mensualité est allégée de 83 €
- La baisse des taux crée un effet d'aubaine et permet à certains d'emprunter à nouveau

INTRODUCTION : 2013, ANNEE DE LA CORRECTION DES PRIX ?

1 – DES TAUX DE CREDIT TOUJOURS AU PLUS BAS MALGRE QUELQUES HAUSSES

2 – LE RETOUR DE CERTAINS EMPRUNTEURS

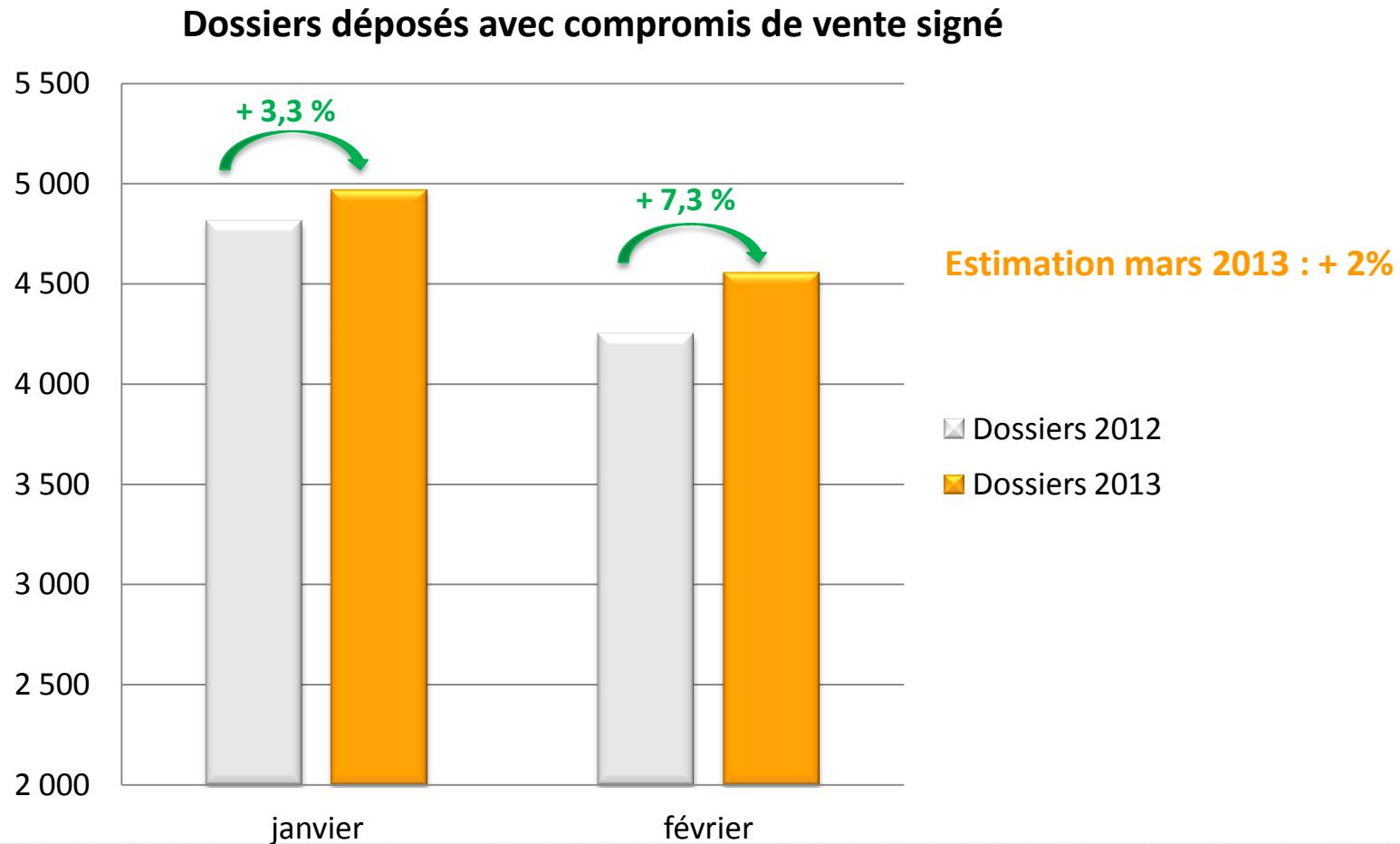
3 – LES EMPRUNTEURS RETROUVENT LE POUVOIR DE NEGOCIER ET RENEGOCIER

SYNTHESE ET PERSPECTIVES



Un léger retour de la demande début 2013

• **Hausse des dossiers avec transaction en cours**





Mais des emprunteurs (et des banques) qui restent prudents

- Des emprunts moins élevés, demandés sur de plus courtes durées, moins de jeunes

	Janvier-février 2012	Janvier-février 2013
Montant moyen des prêts	175 200 €	171 600 €
Montant moyen/médian des apports	71 100 €/27 900 €	69 000 €/30 000 €
Montant moyen de transactions	262 400 €	253 200 €
Durée moyenne des prêts	20,6 ans	19,6 ans
Montant moyen/médian des revenus nets du couple emprunteur	5 100 €/3 900 €	5 300 €/4 100 €
Age moyen de l'emprunteur	36,7 ans	37,2 ans
Part des emprunteurs < 35 ans	49 %	47 %
Part des emprunteurs < 30 ans	27 %	23 %
Part des primo-accédants	68 %	68 %

Source : meilleurtaux.com, dossiers avec compromis de vente déposés sur le site

INTRODUCTION : 2013, ANNEE DE LA CORRECTION DES PRIX ?

1 – DES TAUX DE CREDIT TOUJOURS AU PLUS BAS MALGRE QUELQUES HAUSSES

2 – LE RETOUR DE CERTAINS EMPRUNTEURS

3 – LES EMPRUNTEURS RETROUVENT LE POUVOIR... DE NEGOCIER ET
RENEGOCIER

SYNTHESE ET PERSPECTIVES



Une stabilité des critères mais un assouplissement des barèmes

- Seulement 1 notification de durcissement en 2013
- Tendance plutôt à l'**assouplissement des barèmes** permettant de proposer des taux préférentiels à davantage d'emprunteurs (assouplissement des critères de revenus, d'apport et en faveur des jeunes)
- **Globale stabilisation des critères d'octroi (apport d'au moins les frais, endettement inférieur à 33 %, revenus et situation professionnelle stables)**

	Exemple de modifications de conditions d'octroi reçues en 2013	
Banque A	Hausse des revenus minimums demandés de 10k€	 Durcissement
Banque B	Baisse de l'apport minimum : 10 % (hors frais), contre 15 % avant	 Assouplissement

	Exemple de modifications de barèmes reçues en 2013
Banques C	Décote de 0,30 % sous conditions (épargne, MRH...)
Banque D	Baisse des revenus de 20k€ pour octroi des meilleurs taux
Banque E	Barème privilège (-0,20 point) pour les jeunes < 30 ans
Banque F	Grille privilège sans condition d'apport (hors frais) si revenus > 4000 € à 2



Zoom : « *Banques recherchent primo-accédants pour relation durable* »

⊕ De plus en plus d'offres dédiées aux jeunes

Exemple d'offres spéciales « primo-accédants »	
Banque A et B	Enveloppe supplémentaire allant jusqu'à 30 000 € à des taux de 0 à 3%
Banque C	Décote de 0,35 point sur les taux proposés pour les primo < 40 ans
Banque D	Si < 35 ans : mêmes taux que ceux proposés aux revenus >80 KE
Banque E	Si < 36 ans : taux préférentiels et possibilité d'emprunter sans apport
Banque F	Barème privilège (-0,20 point) pour les jeunes < 30 ans

⊕ Pour conquérir une clientèle pleine de projets...

- **Un couple de jeunes trentenaires , dans les 5 à 10 années à venir va :**
 - Souscrire des assurances : habitations...
 - Avoir besoin de crédits (voiture, travaux...)
 - Avoir des enfants et leur ouvrir des livrets d'épargne, des assurances vie
 - Avoir des évolutions salariales
- **Et comme les taux sont actuellement au plus bas , pas de renégociation dans les années à venir.**



La possibilité de négocier pour les bons profils

- ⊕ **Jusqu'à 0,35 point de décotes négociées dans les agences meilleurtaux.com**

Taux affiché (grille)	Taux négocié sur 20 ans	Décote obtenue	Profil du client
3%	2,70 %	0,30 point	Apport = 15 % (dont frais) ; Revenus > à 40K€ célibataire, 60K€ couple
3,40 %	3,05 %	0,35 point	Apport = frais ; Revenus > 60 € pour un couple
3,15 %	2,95 %	0,20 point	Apport = frais + 10 % ; Revenus > 4000 € à 2
3,45 %	3,10 %	0,35 point	Apport = frais ; Revenus = 40K€, primo- accédant
3,55 %	3,25 %	0,30 point	Apport = 50 % ; SCI, primo-accession, pas d'épargne
3,2 %	2,90 %	0,30 point	Apport > 20 % ; Revenus > 5000 € à deux

→ Décotes de 0,30 point en moyenne mais variables d'une région à l'autre, et selon les profils



Zoom : les options à vérifier ou à négocier

⊕ L'assurance de prêt

- 5 à 15 % du coût total du crédit. Possibilité de réaliser des économies avec une délégation d'assurance

⊕ La modularité

- Possibilité d'augmenter ou de réduire les mensualités
- Modalités différentes selon les établissements : possible au bout d'un ou deux ans, hausse de 10 à 30 %, mais baisse limitée à un allongement de durée de 2 ans (attention à l'impact sur le coût du crédit)

⊕ Le report

- Possibilité de suspendre pendant 3 à 12 mois ses échéances (la totalité ou juste le capital, l'assurance restant due), en une ou plusieurs fois. Evite la souscription d'une assurance perte d'emploi mais fort impact sur le coût total du crédit (la modularité est donc à privilégier)

⊕ La transférabilité du prêt

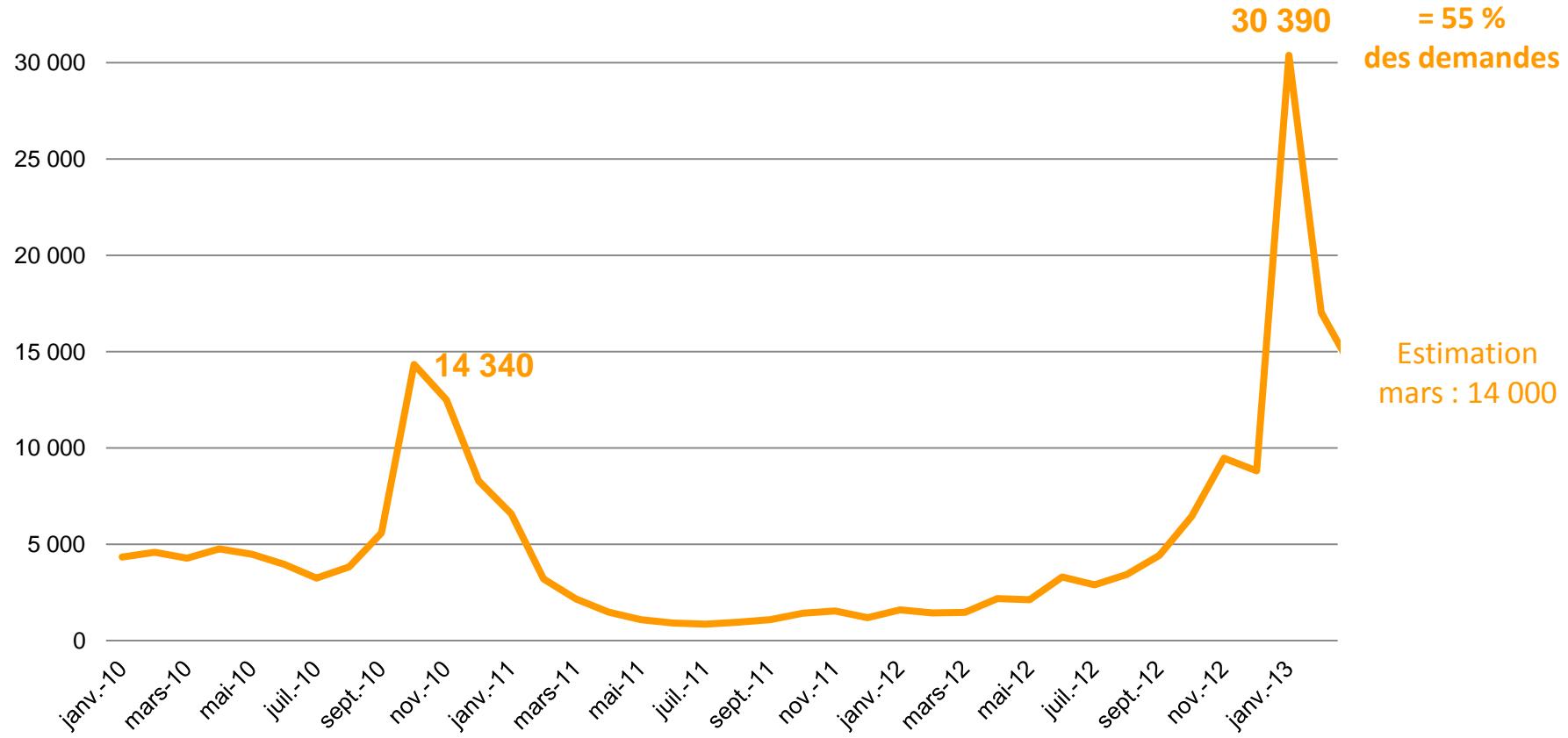
- Possibilité de garder son crédit au moment de la revente pour financer en partie le nouveau bien
- Très intéressant en période de taux très bas, mais option peu proposée

⊕ L'absence d'indemnités de remboursement anticipé (IRA)

- Possibilité de les négocier (partiellement ou totalement) en cas de revente au-delà de 5 ans par exemple mais rarement en cas de rachat par la concurrence (peu probable compte tenu du bas niveau des taux)



Un record de demandes de renégociations en janvier 2013



Source : meilleurtaux.com, dossiers déposés sur le site



3 idées reçues sur la renégociation

1) Il faut un point d'écart pour que l'opération soit intéressante

→ **VRAI et FAUX** : si le crédit à racheter est sur une durée longue (25 ou 30 ans) un écart de 0,70 à 0,80 peut suffire

2) Il est toujours intéressant de racheter un crédit si l'écart de taux est suffisant

→ **FAUX** : si le bien est revendu dans les 2 prochaines années, le fait de repartir en début de prêt va ralentir l'amortissement du capital et donc rendre l'opération peu avantageuse

3) Il faut avoir remboursé son crédit depuis un certain nombre d'années

→ **VRAI et FAUX** : il est possible de renégocier des crédits récents, de début 2012 avec un gain maximisé car les mensualités sont composées à 50 % au moins d'intérêts, à condition que le montant à renégocier soit bien inférieur à la valeur du bien (achat avec apport)

INTRODUCTION : 2013, ANNEE DE LA CORRECTION DES PRIX ?

1 – DES TAUX DE CREDIT TOUJOURS AU PLUS BAS MALGRE QUELQUES HAUSSES

2 – LE RETOUR DE CERTAINS EMPRUNTEURS

3 – LES EMPRUNTEURS RETROUVENT LE POUVOIR... DE NEGOCIER ET
RENEGOCIER

SYNTHESE ET PERSPECTIVES



Un marché immobilier au milieu du gué

⊕ Des taux bas qui, malgré quelques hausses, devraient rester attractifs

- OAT 10 ans de nouveau en baisse à 2 % le 20 mars contre 2,27 % fin février
- Une demande qui reste fragile
- Le crédit immobilier : un produit d'appel pour les banques

⊕ Une nécessaire baisse de prix pour relancer le marché

- Un marché atone où vendeurs et acheteurs ne semblent pas pressés...
- Des vendeurs réticents à être « les premiers » à baisser leurs prix, malgré une plus-value assurée pour ceux qui ont acheté il y a plus de 5 ans



Quelles évolutions pour les acheteurs ?

Scénario	Prix de l'immobilier moyen en IDF (m ²)*	Taux d'intérêt (20 ans)**	Capacité d'emprunt pour 1 000 €	Pouvoir d'achat immobilier pour 1 000 €***	Variation du pouvoir d'achat
Actuellement	5 510 €	3,40 %	168 814 €	30,6 m ²	
1) Prix : - 5 % Taux : stable	5 235 €	3,40 %	168 814 €	32,3 m ²	+ 5,3 %
2) Prix : - 5 % Taux : + 0,50 pt	5 235 €	3,90 %	161 629 €	30,9 m ²	+ 0,8 %
3) Prix : - 10 % Taux : stable	4 959 €	3,40 %	168 814 €	34,0 m ²	+ 11,1 %
4) Prix : - 10 % Taux : + 0,50 pt	4 959 €	3,90 %	161 629 €	32,6 m ²	+ 6,4 %

*Source : Notaires Ile-de-France ** Hors assurance *** Hypothèse : apport = les frais

Source : meilleurtaux.com