

14^e OBSERVATOIRE DU CRÉDIT IMMOBILIER

MEILLEURTAUX.COM



Avec la participation de Nicolas Bouzou

Asterès 

Hervé Hatt

Directeur général de meilleurtaux.com

Une année 2011 mouvementée

- **Remontée des taux enclenchée fin 2010**, stabilisation en juillet puis légère baisse en septembre : **+ 0,70 point au total par rapport octobre 2010, + 0,50 point janvier 2011**
- **Une baisse de la demande début 2011** (- 20 % T1 2011/T1 2010*), après une fin d'année 2010 exceptionnelle (renégociations, fin de dispositifs avantageux comme la déduction des intérêts d'emprunt, le Scellier à 25 %...).

Depuis septembre : demande stable, équivalente à 2010* (hors renégociation)

- **Une crise globale dans la zone euro** : dégradation de la note de la Grèce, l'Espagne et le Portugal. Mise sous surveillance de la France par Moody's.
- Pour autant, **l'immobilier reste une valeur refuge et le placement financier le plus sûr actuellement (pour 39 % des Français**)**, devant les livrets, l'assurance-vie...

→ **Où en sont les taux ? Quelle est la stratégie des banques ? Qui peut encore acheter, et avec quel budget ? Comment évolue le pouvoir d'achat en France ? Une baisse des prix est-elle envisageable en 2012 ?**

*Source : meilleurtaux.com

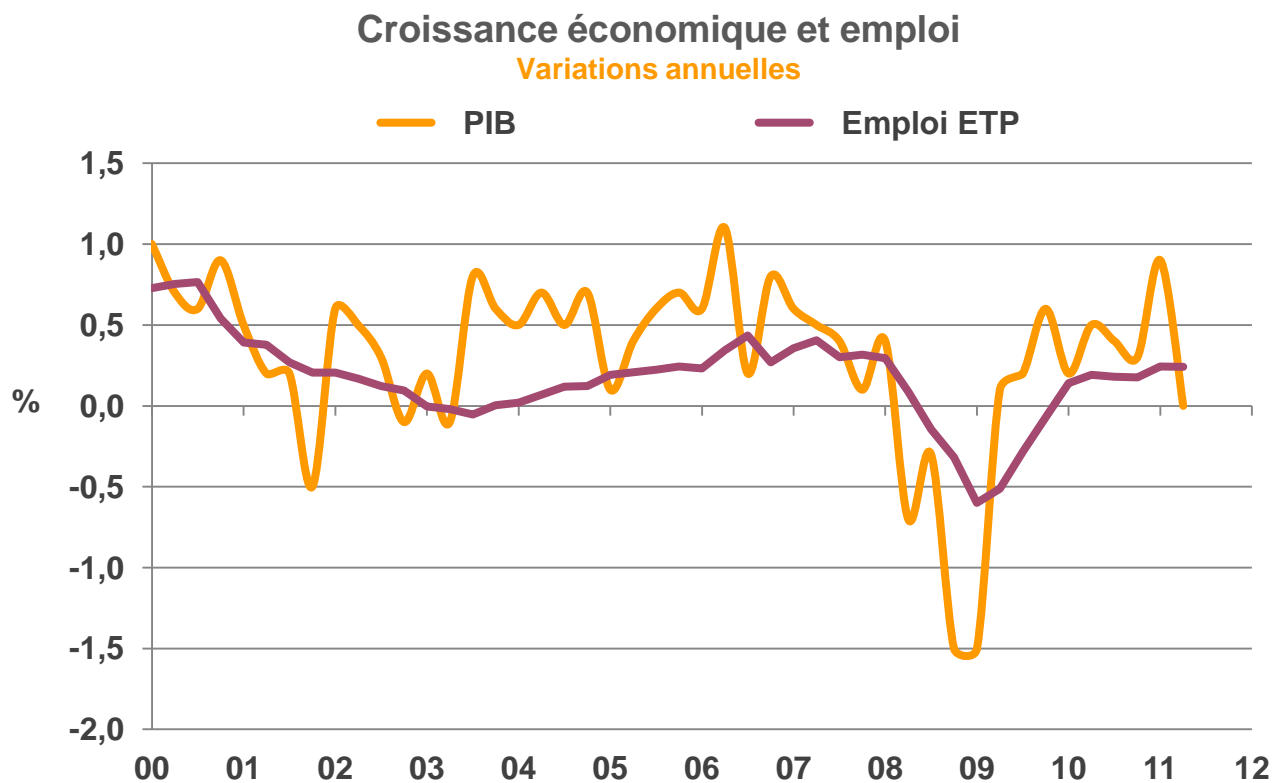
**Source : IPSOS/ORPI

Nicolas Bouzou

Directeur du cabinet de conseil et d'analyse économique Asterès

Asterès 

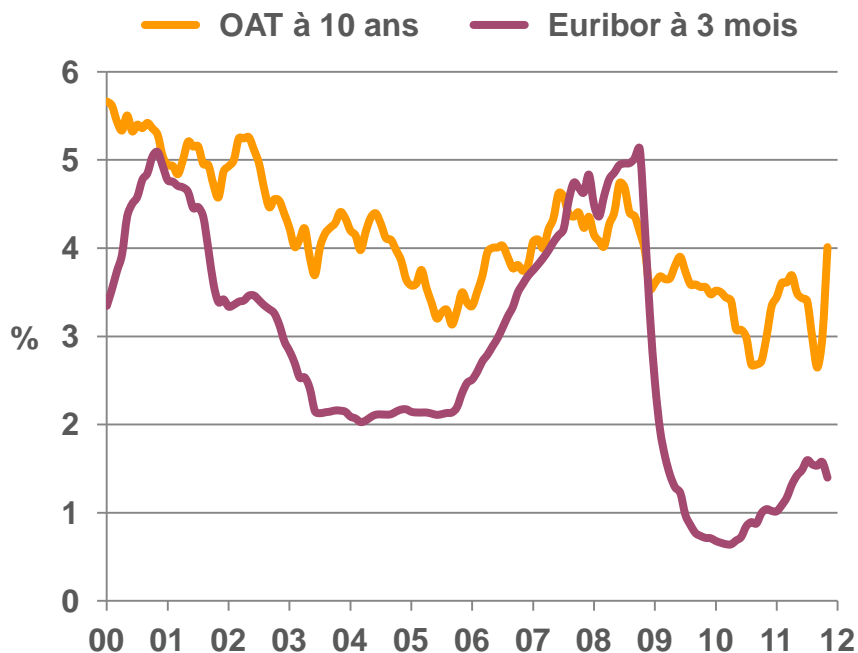
Une conjoncture économique peu favorable à la hausse des revenus



Source : Insee

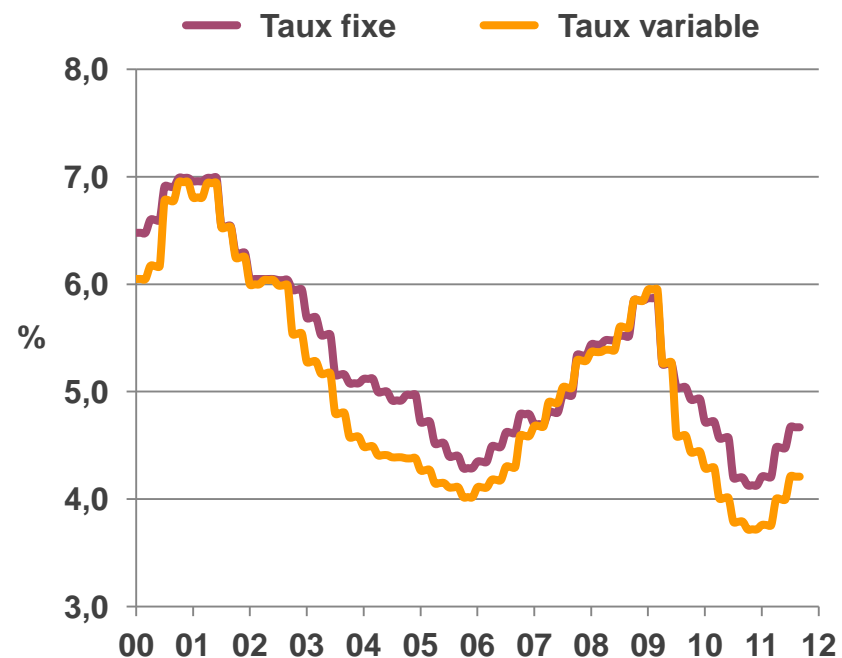
Les taux longs remontent

Taux d'emprunt d'Etat à 10 ans
et taux du marché interbancaire à 3 mois

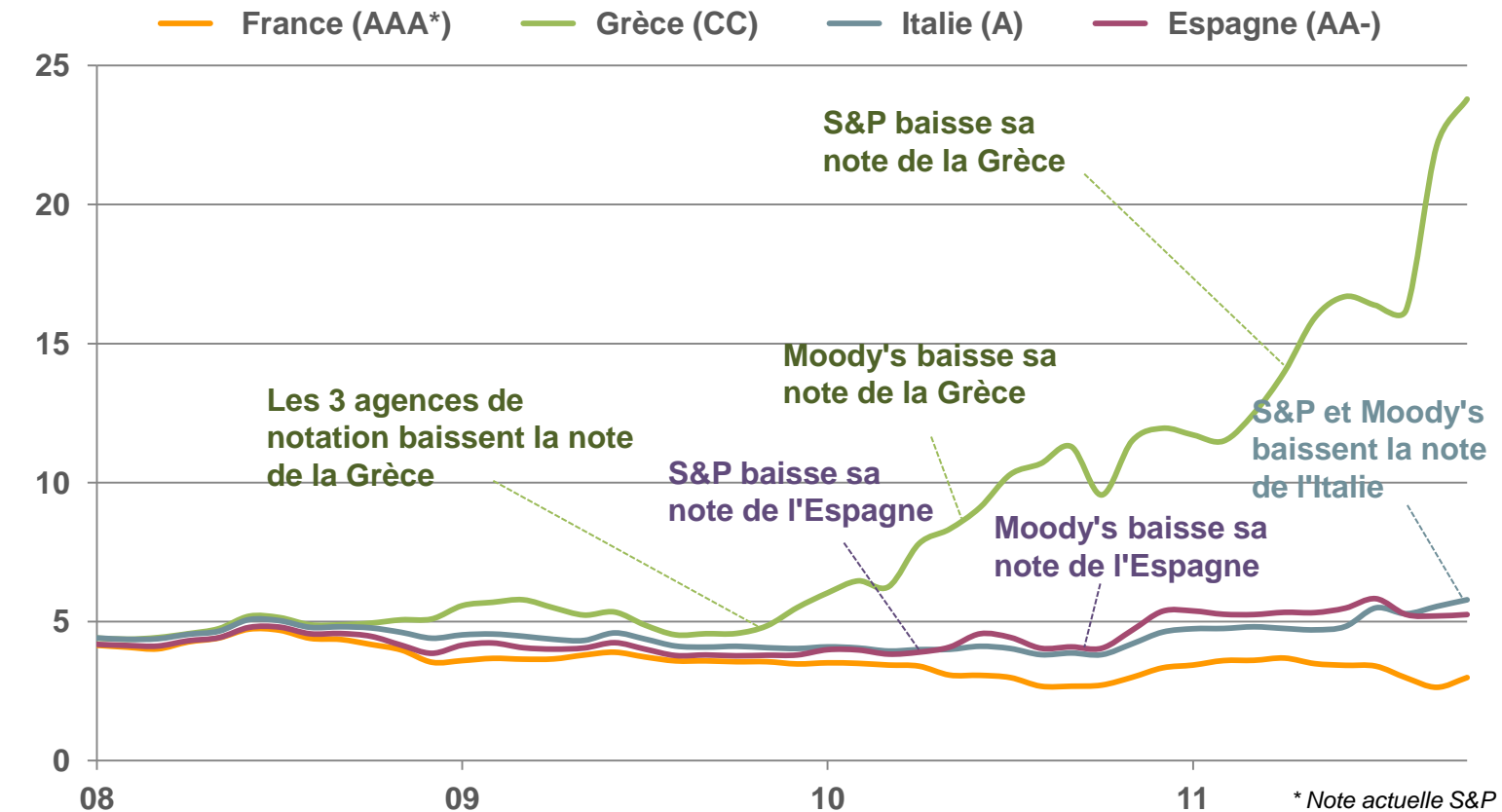


Source : Banque de France.

Taux effectifs moyens
pour les prêts immobiliers

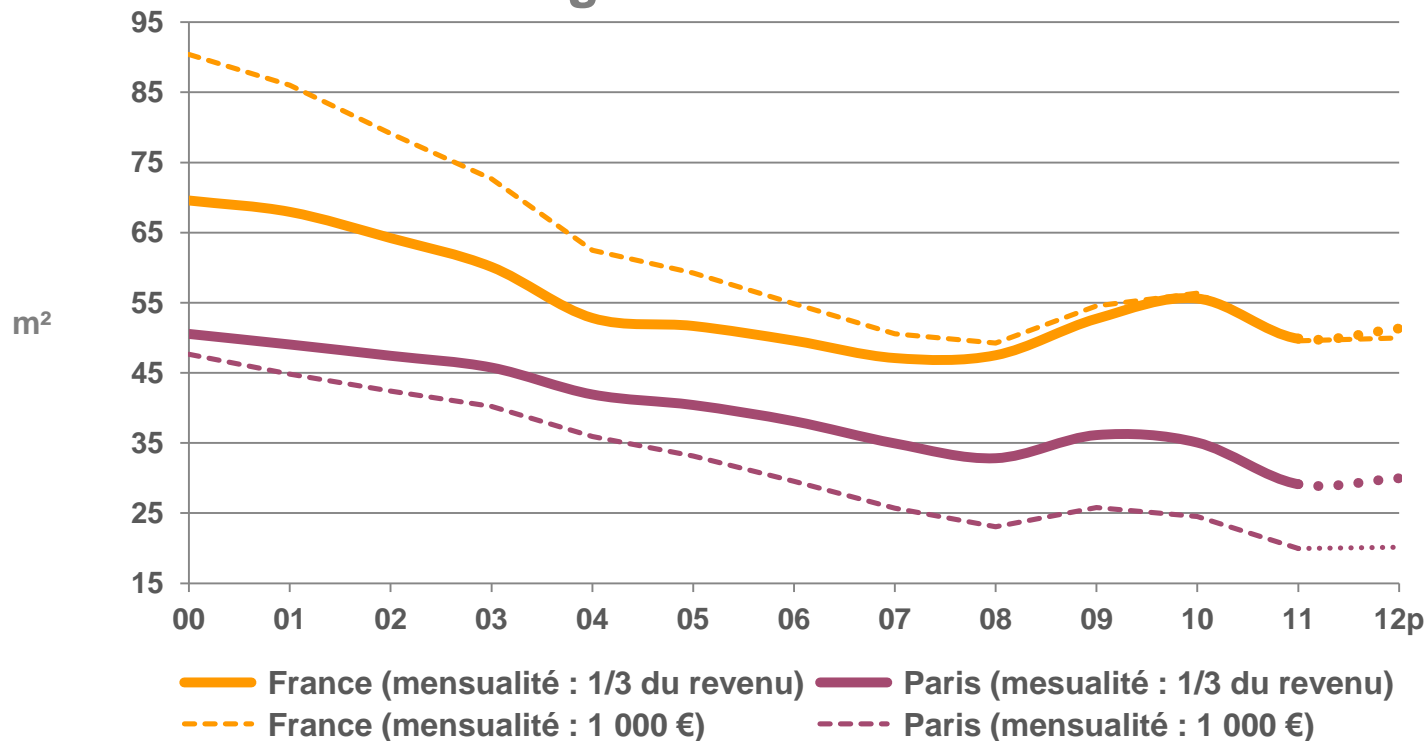


La crise des finances publiques impacte les taux longs



Source : Feri

Un pouvoir d'achat immobilier en forte baisse, mais un léger rebond en 2009 et 2010

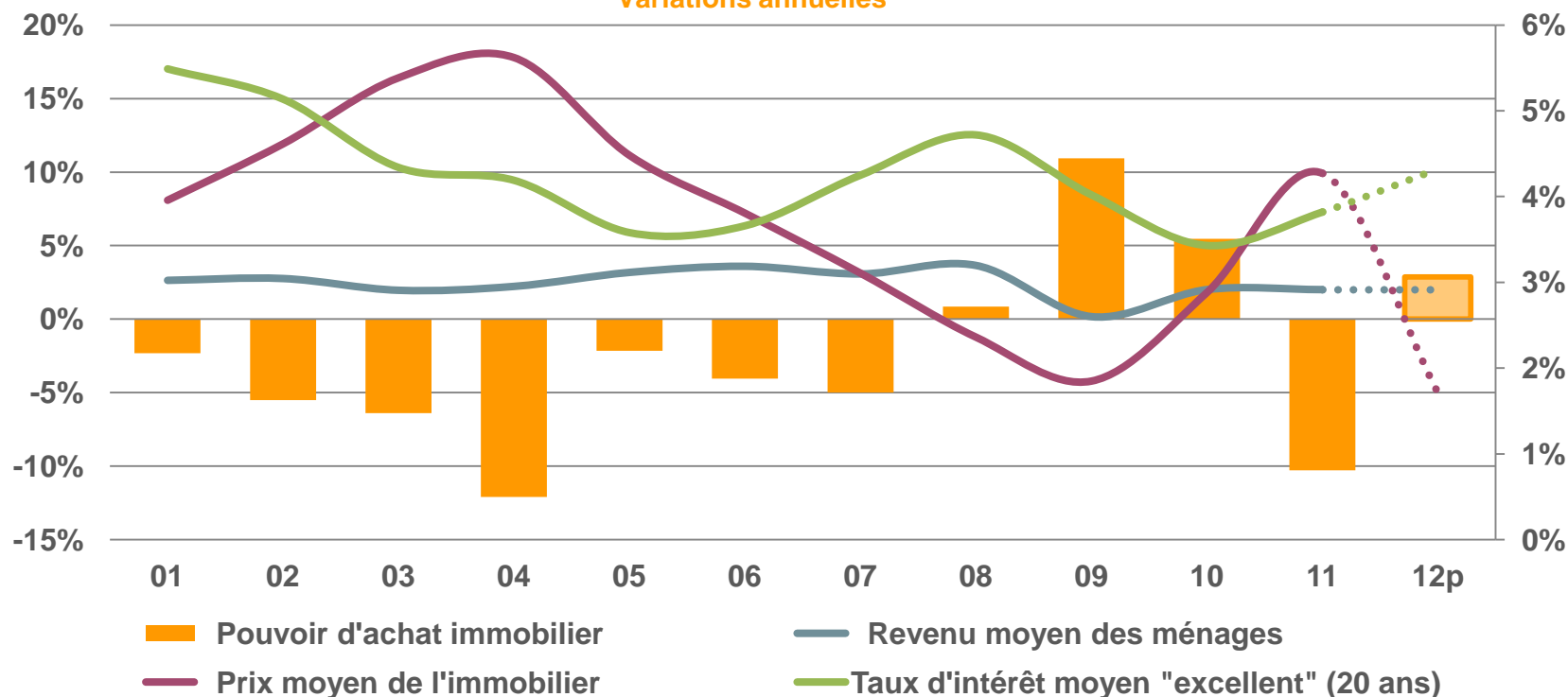


Méthodologie et sources : la capacité d'emprunt est calculée pour une mensualité de 1/3 du revenu fiscal mensuel moyen des ménages métropolitains et pour une mensualité de 1 000 euros. Les données sont issues de l'Insee pendant la période 2001-2009. Les revenus fiscaux mensuels moyens des années 2000, 2010 et 2011 ont été estimés par Asterès. Les taux des crédits immobiliers utilisés sont les moyennes annuelles des taux « excellents » à 20 ans collectés par Meilleurtaux. Une assurance de 0,34 % est incluse. Les prix de l'immobilier sont les prix des appartements anciens fournis par la FNAIM. Pour l'année 2011, le prix retenu est celui du troisième trimestre. Pour les autres années, il s'agit de moyennes annuelles.

Vers une baisse des prix en 2012 ?

Les déterminants du pouvoir d'achat immobilier en France

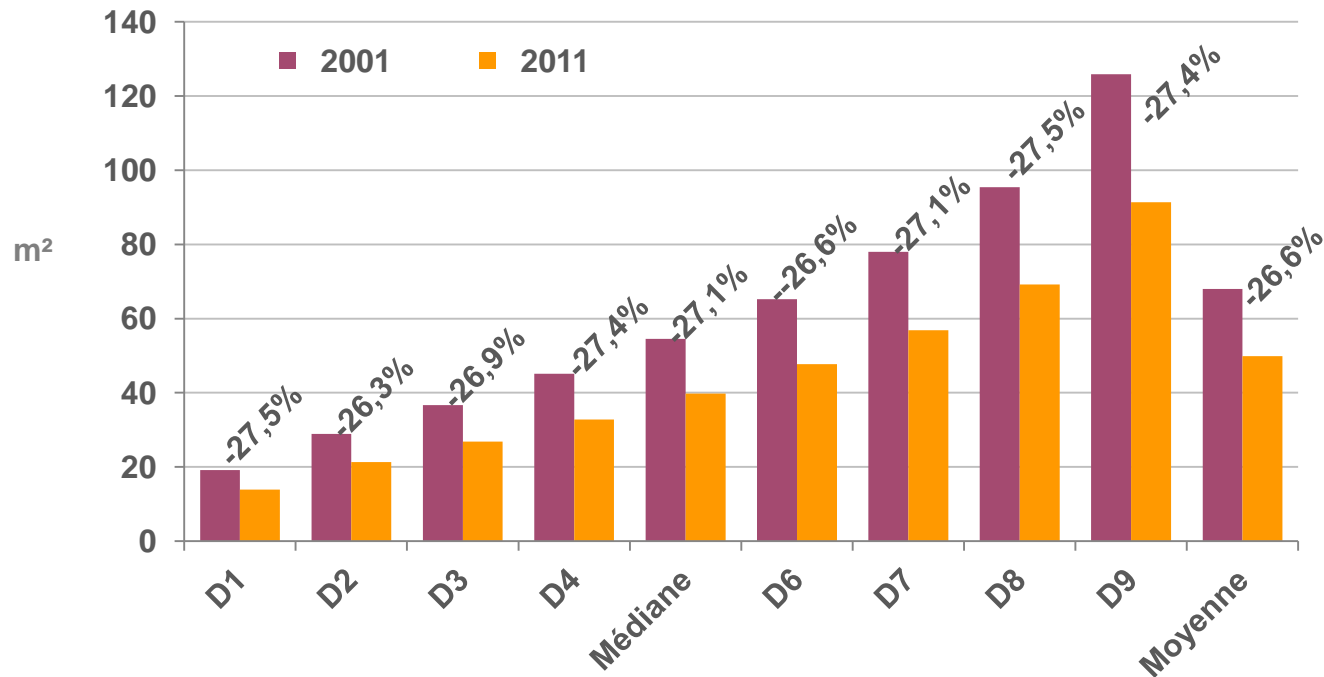
Variations annuelles



Explications : le pouvoir d'achat immobilier a augmenté en 2009 et 2010 car :

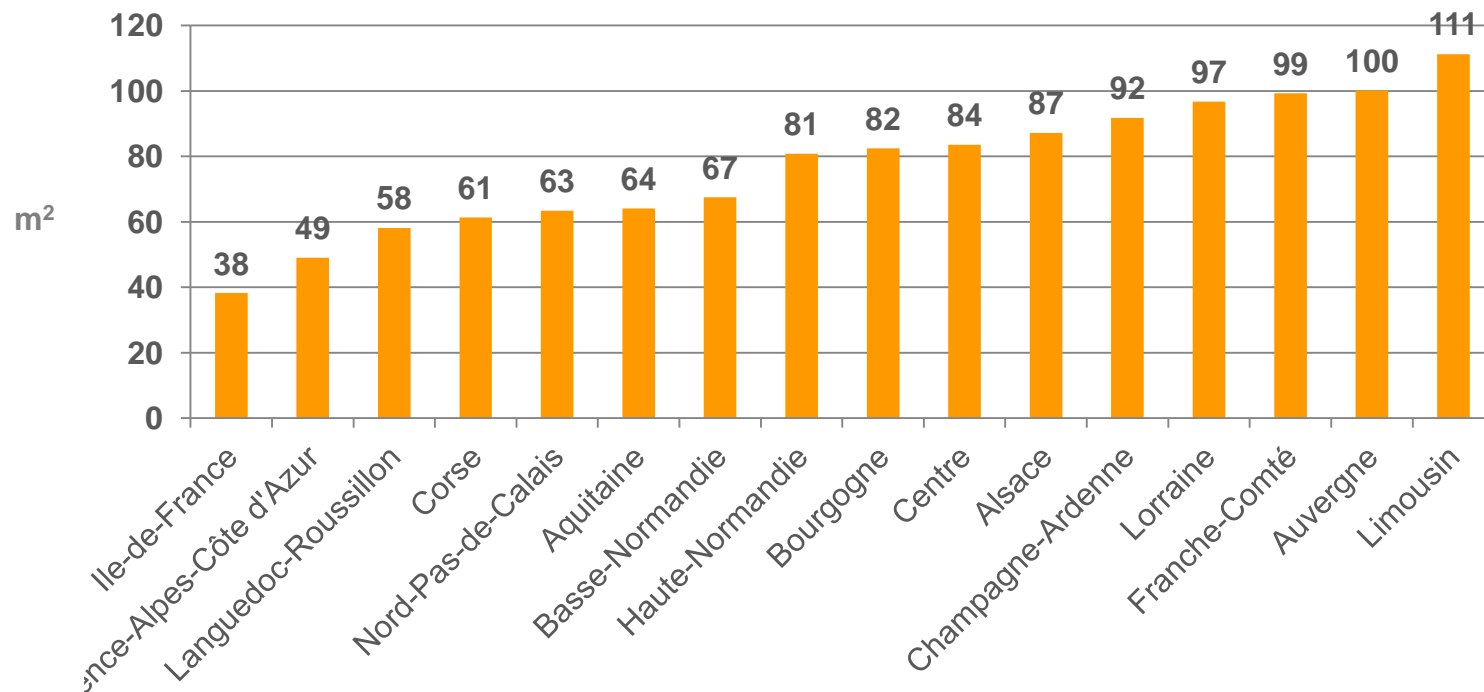
- Les prix de l'immobilier ont été stables en 2009 et ont baissé en 2010
- Les taux d'emprunt ont baissé significativement en 2009 et 2010
- Les revenus des ménages ont été stables en 2009 et repartent à la hausse dès 2010

Une perte de pouvoir d'achat pour tous les déciles de revenu



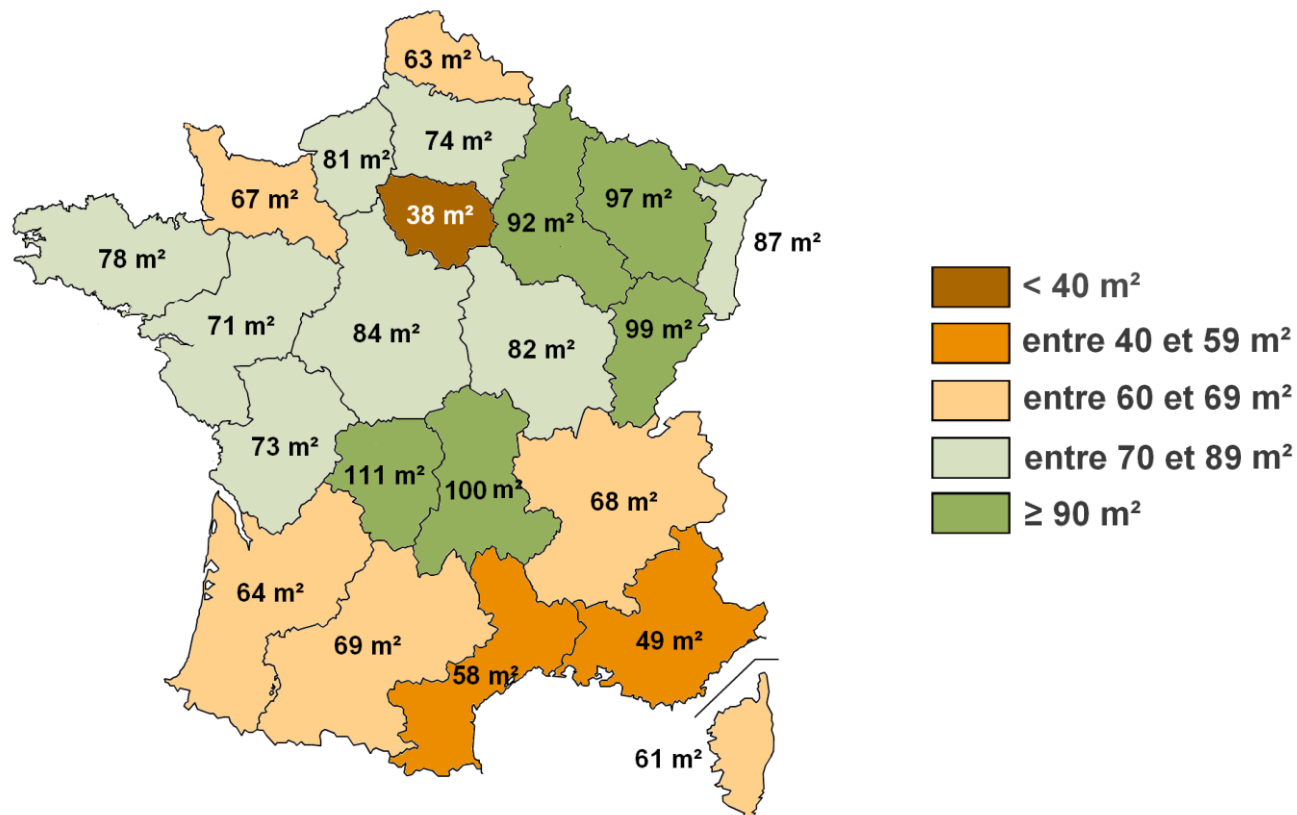
Méthodologie et sources : la capacité d'emprunt est calculée pour une mensualité de 1/3 du revenu fiscal mensuel moyen pour chaque décile de revenu. Les revenus fiscaux moyens des déciles pour 2011 sont estimés par Asterès. Les taux des crédits immobiliers utilisés sont les moyennes annuelles des taux « excellents » à 20 ans collectés par Meilleurtaux. Une assurance de 0,34 % est incluse. Les prix de l'immobilier sont les prix des appartements anciens fournis par la FNAIM. Pour l'année 2011, le prix retenu est celui du troisième trimestre. Pour l'année 2001, il s'agit de la moyenne annuelle.

Pouvoir d'achat immobilier dans les régions : du simple au triple



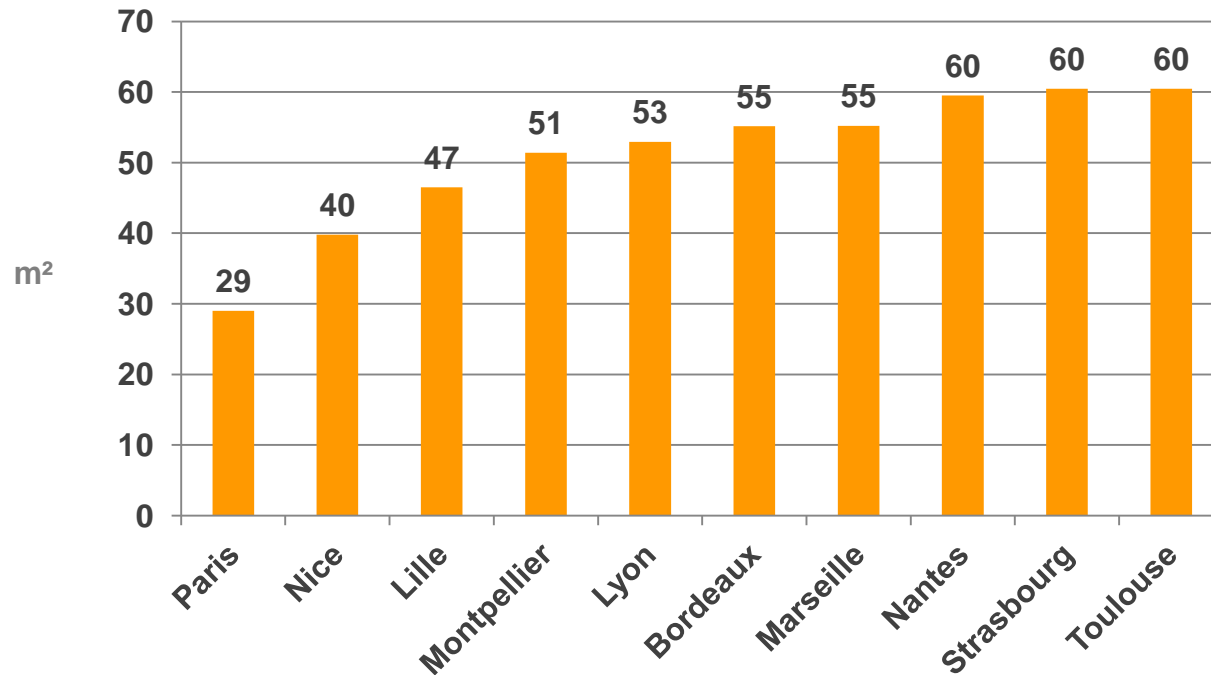
Méthodologie et sources : la capacité d'emprunt est calculée pour une mensualité de 1/3 du revenu fiscal mensuel moyen des ménages pour chaque région. Les revenus fiscaux moyens des régions pour 2011 sont estimés par Asterès sur la base des historiques fournis par l'Insee. Le taux des crédits immobiliers utilisé est le taux « excellents » à 20 ans collecté par Meilleurtaux. Une assurance de 0,34 % est incluse. Les prix moyens de l'immobilier sont ceux fournis par les Notaires de France pour le deuxième trimestre 2011 (immoprix.com).

Le dynamisme économique fait monter les prix



Méthodologie et sources : la capacité d'emprunt est calculée pour une mensualité de 1/3 du revenu fiscal mensuel moyen des ménages pour chaque région. Les revenus fiscaux moyens des régions pour 2011 sont estimés par Asterès sur la base des historiques fournis par l'Insee. Le taux des crédits immobiliers utilisé est le taux « excellents » à 20 ans collecté par Meilleurtaux. Une assurance de 0,34 % est incluse. Les prix moyens de l'immobilier sont ceux fournis par les Notaires de France pour le deuxième trimestre 2011 (immoprix.com).

Pouvoir d'achat immobilier en 2011 dans les 10 plus grandes villes de France : du simple au double



Méthodologie et sources : la capacité d'emprunt est calculée pour une mensualité de 1/3 du revenu fiscal mensuel moyen des ménages pour chaque ville. Les revenus pour 2011 sont estimés par Asterès sur la base des historiques fournis par l'Insee. Les taux des crédits immobiliers utilisés sont les moyennes annuelles des meilleurs taux pour chaque ville. Une assurance de 0,34% est incluse. Les prix moyens de l'immobilier sont ceux fournis par les notaires (immoprix.com).

Des évolutions de demande moins favorables

Facteurs haussiers

Baisse des prix

Démographie dynamique

(Forte natalité ; augmentation du nombre de familles monoparentales)

Valeur refuge

(Risque important sur les placements financiers)

Facteurs baissiers

Tensions sur les taux d'intérêt

(Crise de la dette : pression à la hausse des OAT à 10 ans)

Baisse des aides publiques

(Restriction du PTZ+ aux logements neufs en 2012 ; suppression du dispositif Scellier en 2013)

Solvabilité des ménages

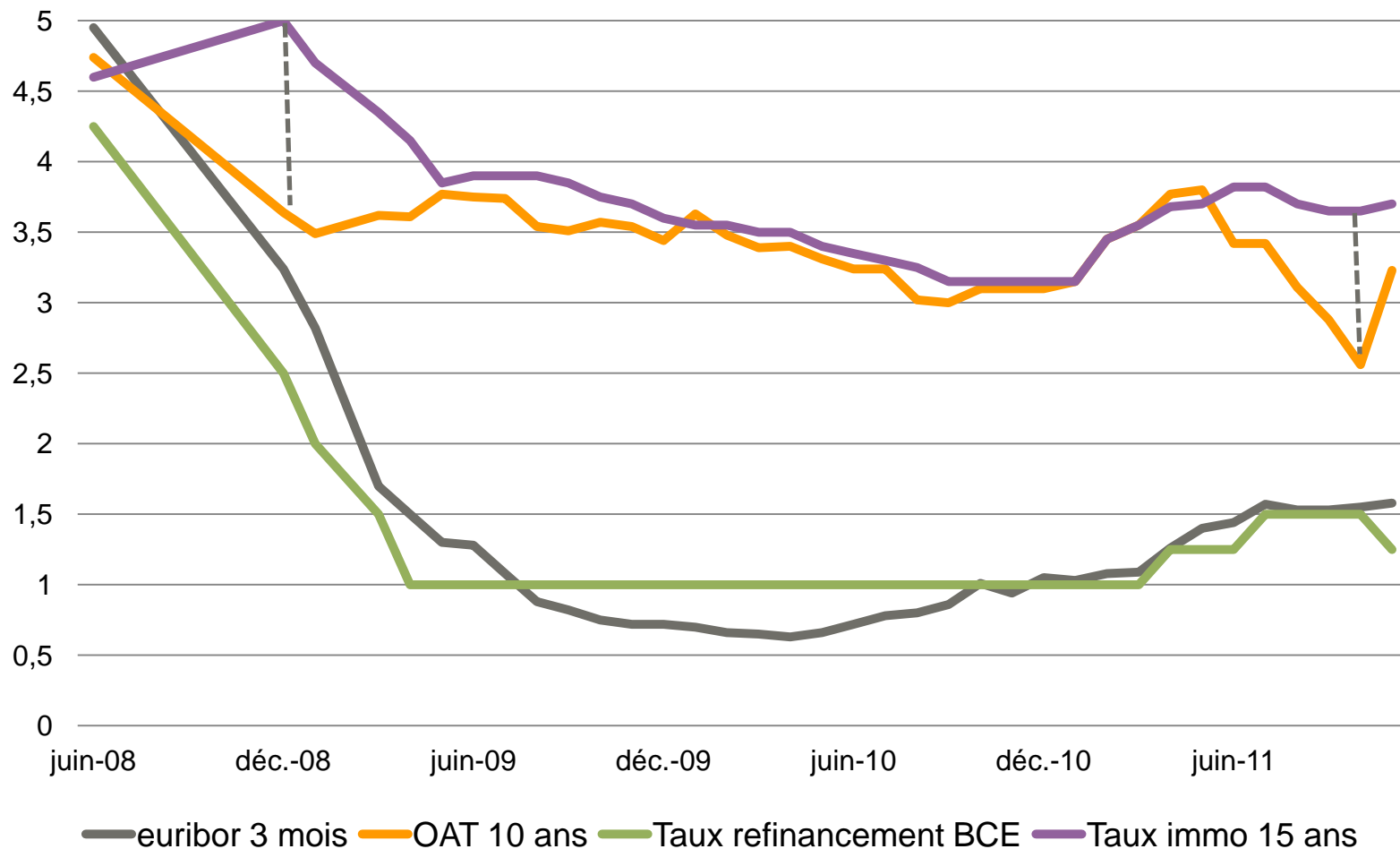
(Faible évolution des revenus nominaux ; chômage croissant)

Hervé Hatt

Directeur général de meilleurtaux.com

- **Une remontée des taux dans un marché sous tension**
- **Qui achète, où et à quel budget ?**
- **Vers une baisse des prix en 2012 ?**
- **Conclusion**

Une remontée des taux des marchés financiers... et une reconstitution des marges



Des taux fixes globalement stables malgré quelques hausses en novembre

- 39 % des banques ont relevé leurs taux fixes, de 0,11 point en moyenne
- 51 % n'ont pas modifié leur grille
- 10 % ont baissé leurs taux, de 0,05 % en moyenne.

Evolution des taux fixes moyens depuis janvier 2011

Durée	Janvier 2011	Juillet 2011	Novembre 2011
15 ans	3,56 %	4,06 %	4,00 %
20 ans	3,76 %	4,30 %	4,24 %
25 ans	3,92 %	4,44 %	4,37 %

- Mais baisse du taux directeur de la BCE = baisse du coût du refinancement à court terme pour les banques
- **Vont-elles répercuter cette baisse sur les taux de crédit immobilier ou choisir de reconstituer leurs marges (Bâle III)?**

Des taux révisables en forte hausse...

- Plus forte remontée des taux révisables que des taux fixes : **+ 0,65 point depuis janvier.**
- **0,30 point d'écart en moyenne avec les taux fixes** : moindre intérêt des taux révisables

Evolution des taux révisables moyens depuis janvier 2011

Durée	Janvier 2011	Juillet 2011	Novembre 2011
15 ans	3,08 %	3,60 %	3,70 %
20 ans	3,25 %	3,80 %	3,90 %
25 ans	3,39 %	3,94 %	4,00 %

- Mais possibilité de baisse compte tenu de la baisse du taux directeur de la BCE
- **Les taux mixtes, fixes puis révisables, restent intéressants** (3,60 % pendant 7 ans, puis révisable plafonné à 6 %, contre 4,20 % pour un taux fixe sur 20 ans dans la même banque)

... et des écarts qui se creusent d'une banque à l'autre

▪ **Une banque, une stratégie** : chaque banque adopte une politique de taux qui lui est propre

1. Conquête de nouveaux clients
2. Retrait du marché compte tenu de l'atteinte des objectifs commerciaux
3. Reconstitution de marges

Exemple de taux fixes sur 20 ans proposés en novembre 2011

Les banques les plus compétitives	Les banques hors marché
3,85 %	4,70 %
3,90 %	4,55 %
3,95 %	4,50 %

- Jusqu'à 0,80 point d'écart y compris au sein d'une même région voire d'une même ville
- D'où l'intérêt de faire jouer la concurrence...

Des banques sous tension qui jouent la prudence

- **Pas de durcissement généralisé...**
 - **Mais plus de rigueur et de sélectivité dans certains établissements :**
 - arrêt des prêts sur 30 ans
 - arrêt des crédits à 110 %. Apport = au moins les frais (10 %)
 - trois bilans pour les indépendants et professions libérales hors médical
 - conditions de revenus pour les investisseurs locatifs
 - pour les secundo-accédants, incitation à vendre avant d'acheter pour éviter les prêts relais
- **Plus grande prudence des banques**
- **Les profils les moins risqués sont privilégiés. Même si on peut encore obtenir un crédit pour d'autres profils (les foyers monoparentaux, les indépendants...)**

- Une remontée des taux dans un marché sous tension
- ▶ ■ Qui achète, où et à quel budget ?
- Vers une baisse des prix en 2012 ?
- Conclusion

Profil moyen des emprunteurs en 2011

	Paris	Ile-de-France	France entière
Montant moyen des prêts	241 380 €	205 030 €	168 495 €
Montant moyen des apports	156 265 €	108 390 €	66 900 €
Montant moyen de transactions	434 605 €	348 360 €	255 560 €
Durée moyenne des prêts	17,9 ans	18,9 ans	19 ans
Montant moyen des revenus de l'emprunteur	5 170 €	4 030 €	3 101 €
Age moyen de l'emprunteur	36,7 ans	36,9 ans	36,5 ans
Part des achats dans l'ancien	87 %	79 %	75 %
Part des primo-accédants	70 %	62 %	67 %
Part des dossiers avec PTZ +	40,8 %	39,3 %	48 %
Montant moyen de PTZ +	31 510 €	31 980 €	22 340 €

Source : meilleurtaux.com, données moyennes pour 2011 arrêtées au 2 novembre

Une évolution récente des profils : plus d'apport, moins de jeunes, des revenus plus élevés

- **Une baisse de la part des moins de 35 ans** : 43,1 % en octobre contre 50 % au T1 2011
- **Une baisse de la part des primo-accédants** : 64 % en octobre contre 70 % au T1 2011
- **Une hausse de l'apport personnel** : 66 825 € en octobre contre 64 140 € au T1 2011
(54 700 € au T1 2010)
- **Une hausse des revenus moyens de l'emprunteur** : 3 300 € en octobre contre 3 045 € au T1 2011 (2 970 € au T1 2010)

Meilleurtaux.com, un indicateur avancé du marché

- Dossiers déposés sur le site 3 à 4 mois minimum avant que le prêt ne soit décaissé et avant que la transaction ne soit comptabilisée comme telle par les notaires
 - Dossiers déposés notés en fonction de l'avancement du projet immobilier, de la note 1 (compromis signé) à la note 4 (sans date de compromis)
- **Permet de mesurer l'intérêt pour l'immobilier et évaluer, en fonction de la maturité des projets, le dynamisme du marché immobilier dans les mois à venir**

	Octobre 2010	Octobre 2011	Evolution du volume de dossiers
Part des dossiers avec compromis signé	18,3 %	16,2 %	- 6,5 %
Part des dossiers sans compromis	51,8 %	55,1 %	+ 12,1 %

- **Attentisme des particuliers qui évaluent leur budget sans avoir de projet concrétisé**

- Une remontée des taux dans un marché sous tension
- Qui achète, où et à quel budget ?
- Vers une baisse des prix en 2012 ?
- Conclusion

Une suppression du PTZ + dans l'ancien

Exemple d'un couple avec deux enfant achetant dans l'ancien (DPE : E)
un bien à 300 000 € en zone A

	Financement avec PTZ+	Financement sans PTZ+
Taux d'intérêt sur 20 ans	4,20 %	4,20 %
Montant de PTZ+	24 800 €	0 €
Apport	30 000 €	30 000 €
Montant prêt principal	245 200 €	270 000 €
Mensualité	1 511 € de prêt principal 172 € de PTZ (sur 12 ans)	1 665 €
Coût total	117 640 €	129 540 €

→ Actuellement ce couple bénéficie d'un crédit à 0 % de 24 800 € remboursable sur 12 ans. **Sans PTZ +, le coût de leur crédit augmente de près de 12 000 €**

Dernière année pour profiter du dispositif Scellier

- La réduction d'impôt sera finalement de 13 % en 2012 avant d'être supprimée
- Impact également de la réforme de la taxation des plus-values immobilières désormais exonérées d'impôts au bout de 30 ans contre 15 auparavant
- **Vers une baisse de la demande dans le neuf** : 60 % des ventes de logements neufs en dispositif Scellier

	Taux de réduction d'impôt en 2011	Taux de réduction d'impôt en 2012
BBC	22 %	13 % (jusqu'en 2013)
Neuf non BBC	13 %	0 %

	Réduction d'impôt en 2011	Réduction d'impôt en 2012
BBC	7 333 € pendant 9 ans	4 333 € par an pendant 9 ans
Neuf non BBC	4 333 € par an pendant 9 ans	0 €

Une évolution des taux incertaine

Facteurs haussiers

Augmentation de l'OAT 10 ans
si pression continue sur la France

Exigence de recapitalisation des banques
qui les incite à accroître leurs marges

Préparation de l'entrée en vigueur des
accords de Bâle III en 2013

Facteurs baissiers

Baisse du coût de refinancement des
banques auprès de la BCE

Baisse des indices boursiers qui incite
les investisseurs à privilégier les
obligations

Le crédit immobilier demeure un produit
d'appel pour les banques

Des prix en baisse : vers un assainissement du marché ?

- **Baisse des prix d'ores et déjà constatée par les professionnels** : - 2,7 % en France au 3^{ème} trimestre comparé au 1^{er} semestre (Century 21), - 1,2 % en septembre à Paris et - 4,1 % depuis le 1^{er} juillet (meilleursagents.com)
 - **D'après diverses études, la baisse pourrait se poursuivre en 2012** : recul de de 5 à 6 % en moyenne dans l'ancien en 2012 (Crédit agricole), baisse également d'après le Bipe, sans estimation
 - **Dispositifs Scellier et PTZ revus à la baisse** : moindre demande de la part des primo-accédants comme des investisseurs
 - **Principal frein à l'accession : le prix pour 82 % des Français**, devant les difficultés d'accès au crédit (52 %)*
- **Une baisse des prix permettrait de fluidifier le marché et maintenir un certain pouvoir d'achat pour les primo-accédants malgré la fin du PTZ +**

*Source : IPSOS/ORPI

Une baisse des prix compenserait une hausse des taux

Scénario pour 2012	Prix du bien	Taux moyen sur 20 ans	Assurance	Mensualité assurance incluse	Variation par rapport à novembre
Novembre 2011	200 000 €	4,24 %	0,34 %	1294 €	-
Prix : stable Taux : + 0,10 point	200 000 €	4,34 %	0,34 %	1305 €	+ 11 €
Prix : stable Taux : + 0,30 point	200 000 €	4,54 %	0,34 %	1326 €	+ 32 €
Prix : stable Taux : + 0,30 point	200 000 €	4,54 %	0,20 %*	1303 €	+ 9 €
Prix : - 5 % Taux : + 0,10 point	190 000 €	4,34 %	0,34 %	1239 €	- 55 €
Prix : - 5 % Taux : + 0,30 point	190 000 €	4,54 %	0,34 %	1260 €	- 34 €
Prix : - 5 % Taux : + 0,50 point	190 000 €	4,74 %	0,34 %	1280 €	- 14 €

Source : meilleurtaux.com, toutes choses égales par ailleurs

*avec délégation d'assurance

Evolution taux/prix en 2012 : plusieurs scenarii

Scénario pour 2012	Prix de l'immobilier moyen (m ²)	Taux d'intérêt moyen (20 ans)*	Capacité d'emprunt pour 1000 €**	Pouvoir d'achat immobilier pour 1000 €	Variation du pouvoir d'achat/novembre 2011
Novembre 2011	3 283 €	4,24 %	156 992 €	47,8 m ²	-
Prix : stable Taux : + 0,5 pt	3 283 €	4,74 %	150 516 €	45,8 m ²	- 4,1 %
Prix : - 5 % Taux : + 0,5 pt	3 119 €	4,74 %	150 516 €	48,3 m²	+ 0,9 %
Prix : - 5 % Taux : stable	3 119 €	4,24 %	156 992 €	50,3 m ²	+ 5,3 %
Prix : + 5 % Taux : + 1 pt	3 447 €	5,24 %	144 422 €	41,9 m ²	-12,4 %

Prix T3 2011 (Fnaim pour les appartements anciens) – évolutions toutes choses égales par ailleurs

* hors assurance – ** assurance incluse : 0,34 %

Source : meilleurtaux.com

Conclusion

- **L'année 2012 ne s'annonce pas sous les meilleurs auspices** : crise financière, plan de rigueur, arrêt du PTZ dans l'ancien, dispositif Scellier revu à la baisse, attentisme lié à l'approche des élections, incertitude sur l'évolution des taux d'intérêt...
 - **Mais la perspective d'une baisse des prix, même faible, permet de rester confiant** : resolvabilisation de la demande, notamment des primo-accédants, grâce à la baisse des prix et ce malgré la fin du PTZ
- **En cas d'atterrissage en douceur des prix, on pourrait assister en 2012 à un assainissement et un dégrillage du marché**