

**Recul de 27,9 % des ventes de logements neufs en France.
Trois facteurs sont à l'origine de cette baisse selon l'analyse de Meilleurtaux.**

Selon les dernières statistiques publiées par les services de l'Équipement du ministère de l'Écologie, les ventes de logements neufs en France ont baissé de manière spectaculaire sur le premier trimestre 2008 à -27,9 %.

Selon Meilleurtaux, leader du courtage en crédits immobiliers sur Internet, trois facteurs expliquent cette évolution :

- la baisse de la confiance des ménages
- la hausse des taux d'intérêt
- le durcissement des critères de crédit des banques

• **La baisse de la confiance des ménages atteint son plus bas niveau depuis 1987**

Avec un solde négatif de -41, la confiance des ménages atteint son plus bas niveau historique depuis la création de l'indice en 1987. Depuis mai 2007, où elle se situait à -13, la baisse est continue et spectaculaire. L'opportunité d'effectuer des achats importants est également en forte baisse passant de -8 en mai 2007 à -31 en mai 2008. Cette baisse résulte pour une large partie de la reprise de l'inflation durant l'année 2007 ponctionnant le revenu des ménages.

La détérioration de la confiance des ménages constitue le premier facteur d'explication de l'évolution du marché immobilier, elle entraîne une baisse du nombre de transactions qui se répercute ensuite mécaniquement sur le niveau des prix de l'immobilier. Elle touche également les projets d'investissements locatifs dont l'environnement devient plus incertain.

• **La hausse des taux d'intérêt des prêts immobiliers entraîne une augmentation des mensualités de 12 % pour un prêt à 25 ans**

Depuis la fin de l'année 2005, le taux d'intérêt d'un prêt à 25 ans est passé de 3,45 % à 4,80 % pour un excellent dossier. Cette hausse entraîne une augmentation des mensualités de 12 % pour un montant d'emprunt identique, ou une baisse de la capacité d'emprunt de 10,6 % pour les mêmes mensualités.

La hausse des taux d'intérêt des prêts immobiliers a été particulièrement forte en milieu d'année 2007, elle s'est ensuite interrompue depuis le début de l'année 2008, mais ses effets sur la capacité des ménages à concrétiser leur achat immobilier reste indéniable.

Cette hausse des taux des prêts immobiliers, résulte de la crise des marchés financiers, liée à la crise des subprimes aux Etats-Unis et à l'augmentation du niveau d'inflation en Europe. En début d'année 2008, les marchés financiers anticipaient une baisse des taux de la BCE sur la deuxième moitié de l'année, ils sont aujourd'hui plus nombreux à prévoir une hausse.

• **Le durcissement des critères de crédit des banques est très sensible pour les prêts sans apport, les prêts de longue durée et les prêts relais**

Dans un contexte marqué par une baisse d'activité soutenue et une baisse des prix, les banques adoptent des critères de crédits plus stricts. Ces dernières ne souhaitent pas en effet prendre des risques sur la valeur des biens qui garantissent les prêts immobiliers. Ce durcissement s'avère particulièrement sensible pour les prêts sans apport, les prêts de longue durée mais aussi les prêts relais. Cette politique défendue par les banques réduit sensiblement le nombre de clients potentiels, notamment les jeunes, les ménages aux revenus modestes et les opérations d'achat revente. Pour la première fois, la part des prêts dont la durée est supérieure ou égale à 30 ans est orientée à la baisse, elle revient en-dessous de 15 % son niveau de juin 2007.

On peut estimer que ce durcissement des critères de crédit des banques concerne directement 15 % environ des acheteurs potentiels. Les investissements locatifs sont également touchés par cette évolution, les banques refusent un nombre beaucoup plus important de projets, considérant qu'ils font supporter un risque plus élevé aux particuliers investisseurs.

- **L'impact de la crise des subprimes**

La crise des subprimes aux Etats-Unis impacte environ 15 % des ménages américains dont le taux de défaut de paiement dépasse 10 %. Ces défauts de paiement entraînent des pertes financières considérables (plus de 300 milliards de dollars) pour les établissements financiers dans le monde entier. Elle a pour conséquence une crise majeure de confiance et donc de liquidité sur les marchés interbancaires.

Elle entraîne également un grand nombre de mise en vente de biens immobiliers dans le cadre de procédure judiciaire (+ 50 % entre 2008 et 2007) qui pèse sur les prix de l'immobilier aux Etats-Unis.

- **Conclusion**

Après une hausse des prix historiquement sans équivalent entre 1998 et 2007, les prix de l'immobilier entament une période de baisse. Cette baisse des prix s'avère inévitable comme le montrent les éléments ci-dessus mais aussi en raison du comportement d'anticipation des particuliers. Les facteurs de résistance du marché en France sont solides : pas d'excédent significatif de l'offre sur la demande comme aux Etats-Unis, pas de prêts à taux révisables en nombre très important sur certaines catégories d'emprunteurs comme aux Etats-Unis, en Angleterre, ou en Espagne, absence de défaut de paiement des particuliers.

Si la conjoncture économique et financière s'inscrit dans un contexte mondial, impactant directement la confiance des ménages, l'évolution des taux d'intérêt et le comportement de crédit des banques, les spécificités du marché français incitent toutefois à privilégier un scénario de baisse plus modérée des marchés immobiliers.

Meilleurtaux
Direction

EVOLUTION DE LA CONFIANCE DES MENAGES

le 26 mai
2008

Au premier janvier de chaque année	Valeur	Evolution	Depuis un an	Valeur	Evolution mois	Evolution cumulée
1995	-12		mai-07	-13		
1996	-32	-20	juin-07	-13	0	0
1997	-25	7	juil-07	-15	-2	-2
1998	-20	5	août-07	ND		-2
1999	-5	15	sept-07	-21	-6	-8
2000	2	7	oct-07	-23	-2	-10
2001	10	8	nov-07	-29	-6	-16
2002	-8	-18	déc-07	-30	-1	-17
2003	-12	-4	janv-08	-35	-5	-22
2004	-22	-10	févr-08	-36	-1	-23
2005	-25	-3	mars-08	-37	-1	-24
2006	-30	-5	avr-08	-38	-1	-25
2007	-25	5	mai-08	-41	-3	-28
2008	-35	-10				
mai 2008	-41	-16				

Meilleurtaux
Direction

EVOLUTION TAUX PRÊTS IMMOBILIERS EN 9 DATES CLES

Montant du prêt 150 000 €
Durée du prêt 25 ans
mensualités 1 000 €

le : 26 05 2008

Après 3 années particulièrement favorables, les taux des prêts immobiliers sont fortement montés depuis la fin de l'année 2005. La hausse cumulée atteint 1,10% entraînant une hausse des mensualités de 12 % et une baisse de la capacité d'emprunt de 10,6 %, les taux d'intérêt retrouvent leur niveau de milieu d'année 2003.

	Date	Taux pratiqué	Variation	Mensualités hors assurance	Variation mensualités	% variation	Coût total	Variation de coût	Capacité d'emprunt	Variation Cap. Emprunt	Variation Pct
1	janv-03	5,00%	0,30%	877 €	26 €	3,1%	263 000 €	7 740 €	166 000 €	-4 720 €	-2,8%
2	janv-04	4,65%	-0,05%	847 €	-4 €	-0,5%	254 000 €	-1 260 €	172 000 €	1 280 €	0,8%
3	janv-05	4,00%	-0,70%	792 €	-59 €	-6,9%	238 000 €	-17 260 €	183 000 €	12 280 €	7,2%
4	oct-05	3,45%	-1,25%	747 €	-104 €	-12,2%	224 000 €	-31 260 €	194 000 €	23 280 €	13,6%
5	janv-06	3,70%		767 €			230 000 €		189 000 €		0,0%
6	janv-07	4,10%	0,40%	800 €	33 €	4,3%	240 000 €	10 000 €	181 000 €	-8 000 €	-4,2%
7	janv-08	4,90%	1,20%	868 €	101 €	13,2%	260 500 €	30 500 €	167 000 €	-22 000 €	-11,6%
8	mai-08	4,80%	1,10%	859 €	92 €	12,0%	258 000 €	28 000 €	169 000 €	-20 000 €	-10,6%
9	déc 08 (p)	5,00%	1,30%	877 €	110 €	14,3%	263 000 €	33 000 €	166 000 €	-23 000 €	-12,2%

Meilleurtaux.com
Direction

Evolution de la durée des prêts immobiliers

Fait le 27 mai 2008

Période	Durée moyenne	5 - 9 ans	10 ans	11 - 14 ans	15 ans	16 - 19 ans	20 ans	21 - 24 ans	25 ans	26 - 29 ans	30 ans	35 ans	40 ans	30 ans et plus
	années	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Moyenne 2002	16,3	3,9%	7,8%	10,0%	36,3%	6,2%	33,1%	1,4%	2,3%	0,2%	0,2%	-	-	0,2%
Moyenne 2003	16,3	4,3%	8,8%	11,9%	31,4%	8,2%	30,4%	1,2%	4,1%	0,1%	0,5%	-	-	0,5%
Moyenne 2004	17,5	4,3%	5,9%	9,3%	25,7%	8,2%	32,0%	1,6%	11,9%	0,3%	1,3%	-	-	1,3%
Moyenne 2005	18,3	5,3%	6,7%	9,7%	18,4%	7,9%	26,5%	2,5%	21,9%	0,5%	1,6%	-	-	1,6%
Janvier 2006	19,1	4,4%	6,1%	9,0%	16,3%	7,1%	22,3%	4,0%	27,9%	1,2%	2,6%	-	-	2,6%
Février 2006	19,1	4,4%	6,1%	7,8%	17,9%	7,7%	21,3%	2,9%	29,3%	0,7%	2,4%	-	-	2,4%
Mars 2006	19,4	3,8%	5,6%	8,3%	15,3%	6,6%	26,0%	2,8%	28,1%	0,4%	4,0%	-	-	4,0%
Avril 2006	19,8	3,1%	4,6%	6,8%	15,6%	6,1%	28,0%	2,8%	27,6%	0,8%	5,2%	-	-	5,2%
Mai 2006	19,9	3,0%	5,0%	7,0%	15,2%	5,8%	26,9%	2,6%	28,1%	1,5%	5,7%	-	-	5,7%
Juin 2006	20,2	2,9%	4,7%	5,4%	14,8%	5,5%	27,5%	2,3%	29,9%	0,8%	6,8%	-	-	6,8%
Juillet 2006	20,6	2,4%	3,7%	5,1%	15,4%	5,9%	26,1%	2,6%	30,2%	0,8%	8,3%	-	-	8,3%
Août 2006	20,7	2,2%	4,5%	5,0%	13,8%	5,0%	26,1%	2,7%	31,8%	1,3%	8,1%	-	-	8,1%
Septembre 2006	20,9	2,5%	4,3%	4,1%	14,1%	5,3%	22,5%	2,7%	34,1%	1,1%	9,8%	-	-	9,8%
Octobre 2006	21,0	2,1%	3,6%	4,5%	14,9%	4,1%	23,7%	2,4%	34,2%	1,1%	9,4%	-	-	9,4%
Novembre 2006	21,0	3,7%	3,5%	3,6%	12,7%	4,5%	23,9%	2,9%	34,5%	0,9%	9,9%	-	-	9,9%
Décembre 2006	21,1	2,0%	4,0%	4,0%	13,8%	4,5%	22,9%	2,6%	35,7%	0,8%	9,6%	-	-	9,6%
Moyenne 2006	20,5	2,7%	4,1%	4,9%	14,8%	5,0%	24,9%	2,5%	31,7%	0,8%	8,4%	-	-	8,4%
Janvier 2007	21,1	2,2%	3,6%	4,2%	13,2%	4,7%	25,3%	2,9%	32,2%	1,0%	10,6%	0,1%	0,0%	10,7%
Février 2007	21,4	2,1%	3,4%	4,3%	13,0%	4,6%	23,1%	2,4%	33,9%	1,0%	12,0%	0,2%	0,1%	12,3%
Mars 2007	21,6	1,9%	3,5%	3,9%	12,3%	4,4%	23,0%	2,7%	34,6%	0,9%	12,2%	0,6%	0,2%	12,9%
Avril 2007	21,7	2,1%	3,4%	3,3%	13,5%	3,6%	22,4%	2,7%	33,4%	1,1%	13,9%	0,2%	0,3%	14,4%
Mai 2007	21,7	2,4%	3,8%	3,8%	11,8%	3,9%	22,2%	2,7%	34,4%	1,0%	13,5%	0,3%	0,3%	14,1%
Juin 2007	21,7	1,9%	4,0%	4,4%	12,6%	3,6%	22,0%	2,2%	33,1%	1,3%	14,0%	0,5%	0,4%	14,9%
Juillet 2007	22,2	2,0%	3,4%	3,1%	11,7%	3,4%	21,2%	2,6%	33,9%	1,0%	16,6%	0,6%	0,5%	17,7%

Août 2007	22,2	2,4%	3,1%	2,9%	12,3%	2,7%	21,6%	2,5%	32,4%	1,1%	17,5%	0,9%	0,5%	18,9%
Septembre 2007	22,3	1,7%	3,5%	3,5%	11,7%	2,9%	20,8%	2,7%	34,4%	1,5%	17,2%	0,6%	0,7%	18,5%
Octobre 2007	22,2	2,0%	3,7%	3,5%	11,8%	3,1%	21,3%	2,8%	32,3%	1,2%	16,1%	0,9%	1,0%	18,1%
Novembre 2007	22,1	1,9%	3,7%	2,8%	13,0%	3,5%	21,5%	2,2%	32,6%	1,2%	15,9%	0,9%	0,7%	17,5%
Décembre 2007	22,3	1,6%	3,2%	2,7%	12,7%	3,2%	20,6%	3,0%	33,6%	1,2%	16,5%	0,8%	0,9%	18,1%
Moyenne 2007	21,8	1,9%	3,6%	3,3%	12,2%	3,2%	21,3%	2,6%	33,1%	1,2%	16,1%	0,7%	0,7%	17,5%
Janvier 2008	22,2	2,0%	3,7%	2,8%	11,0%	4,2%	20,9%	2,9%	34,0%	1,0%	16,0%	0,6%	0,8%	17,4%
Février 2008	21,9	2,2%	3,8%	3,1%	11,5%	4,0%	22,3%	2,6%	33,3%	0,9%	15,0%	0,7%	0,6%	16,3%
Mars 2008	22,1	2,3%	3,0%	3,0%	11,7%	3,9%	21,0%	3,3%	33,6%	1,1%	15,4%	0,9%	0,8%	17,0%
Avril 2008	21,6	2,0%	4,0%	4,3%	12,6%	3,7%	21,9%	2,1%	33,1%	1,5%	13,8%	0,5%	0,4%	14,7%
Moyenne 2008	22,0	2,1%	3,7%	3,4%	11,8%	4,0%	21,5%	2,7%	33,5%	1,1%	15,0%	0,7%	0,6%	16,3%

A propos de la société Meilleurtaux – www.meilleurtaux.com

L'activité principale de la Société Meilleurtaux, constituée en 1999, consiste à conseiller les particuliers souhaitant contracter un crédit immobilier et à les mettre en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder le meilleur taux de crédit, en fonction des caractéristiques de leur projet. Le particulier peut avoir recours au service Meilleurtaux soit à partir du site Internet meilleurtaux.com et des plates-formes téléphoniques, soit au travers du réseau d'agences Meilleurtaux constitué à partir de 2001 qui comporte plus de 110 points de vente à février 2008. Dans tous les cas, le particulier ne paie aucun frais supplémentaire. Meilleurtaux met à la disposition des particuliers plus de 100 conseillers financiers par téléphone et plus de 400 conseillers financiers en agences pour les aider dans leur projet immobilier. Meilleurtaux propose également un service de comparaison d'assurance emprunteur (10 % à 15 % du coût de l'emprunt), un département regroupement de crédit et prêt hypothécaire aide les particuliers en difficultés ou propose des solutions pour faciliter leur projet en tirant partie de leur patrimoine immobilier.

Code ISIN : FR 0010187096

CONTACTS

Meilleurtaux :
Christophe Crémer
Tél : 01 41 97 99 10
chcremer@meilleurtaux.com

HDL Communication :
Bruno Lorthiois – Delphine Rouget
Tél. : 01 58 65 00 78
drouget@hdlcom.com