

# Observatoire du crédit immobilier



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

••• 12<sup>e</sup> édition •••  
conférence de presse - 10 novembre 2010

# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

**Christian Camus**

Directeur général de Meilleurtaux.com

- **12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier Meilleurtaux**
  - Des taux de marché au plus bas
  - Des demandes de renégociation en forte croissance
  - Un niveau de production en reprise

**Alexandre Mirlicourtois**

Directeur des études économiques - Xerfi

- **Vers un nouveau cycle immobilier ?**

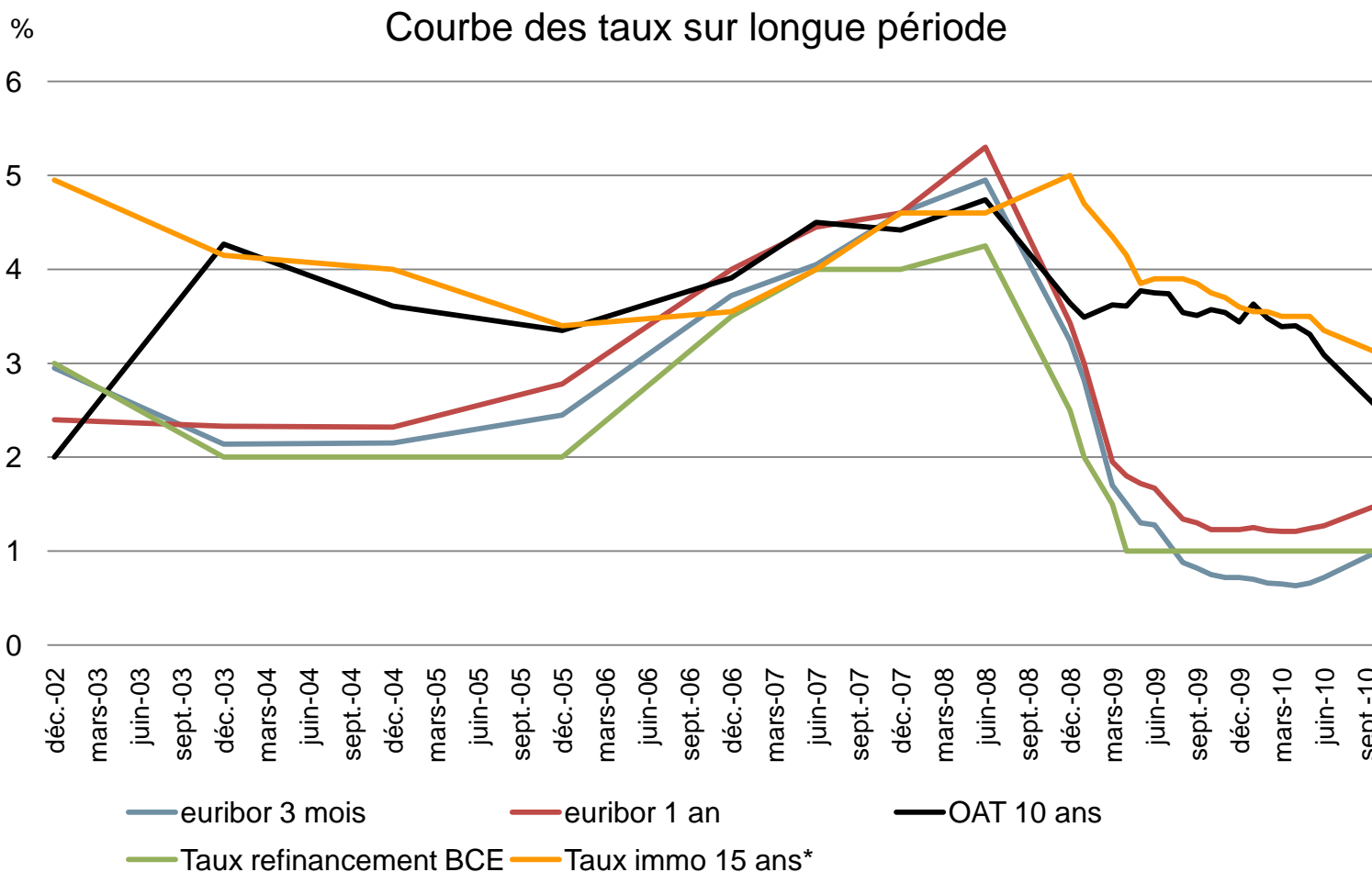
## Des taux directeurs liés à la crise économique

- **Des taux bas pour tenter de soutenir la croissance**
- **Un niveau décorrélé des situations budgétaires des Etats**
- **L'inflation n'est plus au centre des politiques de taux**
- **Une situation monétaire internationale à l'impact croissant (yuan chinois, dollar US, euro)**

# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

## Des taux de crédit immobilier au plus bas

Des crédits immobiliers portés par des taux de référence très bas



\* Source  
Meilleurtaux.com

# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

Des taux immobiliers fixes en baisse de deux points sur 24 mois...

- **Un constat sur toutes les maturités, sur le fixe, comme sur le variable**
  - 15 ans fixe : 5,05 % en novembre 2008 ; 3,1 % en octobre 2010
    - - 0,45 point depuis le début de l'année
  - 30 % des banques ont encore baissé leurs taux en octobre 2010, dont le niveau moyen a cependant légèrement remonté depuis août
    - maturité 15 ans : 3,02 % à 3,10 %
    - maturité 20 ans : 3,22 % à 3,30 %
    - maturité 25 ans : 3,28 % à 3,45 %

... qui induisent mécaniquement une hausse des renégociations

- **Des demandes de renégociations en hausse de plus de 140 % sur le site Meilleurtaux.com entre septembre et octobre 2010**
  - 6 400 demandes en septembre, 15 500 en octobre,
  - Une moyenne d'environ 3 000 dossiers par mois sur le premier semestre 2010, et de 2 000 sur l'année 2009

# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

## Caractéristiques des emprunts

Moyenne janvier-octobre 2010	Tous crédits immobiliers	Crédits immobiliers hors renégociation	Renégociations seules
Montant moyen des prêts	135 697 €	152 001 €	130 478 €
Montant moyen des apports	60 196 €	65 350 €	8 890 €
Durée moyenne des prêts	228	235	212
Montant moyen des opérations	195 893 €	217 351 €	
Revenu moyen du couple emprunteur	49 935 €	50 098 €	50 419 €
Age moyen des emprunteurs	34,1 ans	33,7 ans	35,5 ans
Part des prêts > 25 ans	4,5 %	5,38 %	1,28 %
Taux d'endettement	33,12 %	33,2 %	32,93 %
Part des dossiers avec PTZ	23,93 %	30,66 %	
Part des prêts à taux révisable	9,58 %	9,56 %	9,65 %

Source : Meilleurtaux.com

# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

## Evolution des emprunts

- **Capacité d'emprunt selon la durée** (pour 1000 euros de remboursement mensuel)

	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans
Taux*	3 %	3,2 %	3,3 %	3,6 %
Capacité d'emprunt	142 808 €	173 963 €	199 751 €	214 612 €

- **Evolution du coût du crédit**

100 000 € empruntés	1990	2000	octobre 2009	octobre 2010
Taux à 15 ans	9 %	5,70 %	3,66 %	3 %*
Mensualités	1 044,27 €	857,74 €	752,77 €	720,58 €
Coût du crédit	87 967,99 €	54 392,32 €	35 497,80 €	29 704,70 €
Evolution coût du crédit (/1990)	—	- 38 %	- 59 %	- 66 %

Sources : *Meilleurtaux.com*

\* Meilleurs taux du marché constatés, hors assurance, pour un excellent dossier. Assurance : prévoir entre 0,20 % et 0,32 % selon le profil de l'emprunteur

# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

## Evolution du pouvoir d'achat immobilier

Année	Prix de l'immobilier au m <sup>2</sup>	Taux d'intérêt moyen (25 ans)	Capacité d'emprunt pour 1 000 €	Nombre de m <sup>2</sup>	Evolution du « pouvoir d'achat immobilier »	
					/ 2000	annuelle
2000	1 366 €	6,05 %	148 730 €	109	--	--
2001	1 472 €	5,70 %	153 600 €	104	- 4,6 %	- 4,6 %
2002	1 620 €	5,35 %	141 311 €	87	- 20,2 %	- 16,3 %
2003	1 839 €	4,55 %	171 300 €	93	- 15,1 %	+ 6,9 %
2004	2 117 €	4,40 %	173 900 €	82	- 24,8 %	- 11,8 %
2005	2 355 €	3,75 %	185 500 €	79	- 27,5 %	- 3,7 %
2006	2 514 €	3,90 %	182 700 €	73	- 33 %	- 7,6 %
2007	2 607 €	4,45 %	173 000 €	66	- 39,4 %	- 9,6 %
2008	2 527 €	4,94 %	165 000 €	65	- 40,4 %	- 1,5 %
2009	2 403 €	4,25 %	176 500 €	73	- 33 %	+ 12,3 %
T3 2010	2 426 €	3,45 %	191 224 €	81	- 25,5 %	+ 10,9 %

Source : Fnaim et Meilleurtaux.com. La capacité d'emprunt est calculée pour une mensualité de 1 000 € sur une durée d'emprunt de 25 ans, avec 0,30 % d'assurance emprunteur.



# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

## Des indicateurs en nette hausse sur un an

- **Un marché facialement en nette reprise** <sup>(1)</sup>
  - 145 à 150 Md€ de production de crédits, en hausse d'environ 25 % sur un an (119,5 Md€ en 2009 ; 141 Md€ en 2008 ; 170 Md€ en 2007)
- **Avec des anticipations plus positives** <sup>(2)</sup> :
  - 36 % de personnes considèrent la période propice à l'achat (34 % en mars)
  - 32 % de personnes considèrent la période propice à la vente (15 % en mars)
- **Une hausse des transactions également très sensible**
  - 720 000 à 750 000 transactions prévues dans l'ancien <sup>(3)</sup> sur l'année 2010 (retour aux chiffres de 1999), soit une hausse de près de 25 % sur un an (590 000 en 2009 ; 620 000 en 2008)
  - 56 700 ventes dans le neuf au premier semestre (+ 6,7 % par rapport à la même période de 2009) <sup>(4)</sup>
- **Une reprise de la différenciation grandes métropoles / régions** <sup>(3)</sup>
  - Progression des prix sur un an glissant à mi 2010 : + 9,8 % à Paris, contre + 4,3 % en région
  - Des hausses beaucoup plus nettes dans les grandes métropoles

1 - source : Observatoire de la production de crédits immobiliers

2 - source : FNAIM à septembre 2010

3 - source : indice Notaires-Insee des logements anciens

4 - source : Fédération des promoteurs constructeurs

# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

## Une réalité tirée par les renégociations

- **Renégocier son emprunt immobilier : un intérêt croissant pour un nombre de plus en plus élevé de dossiers**
  - Un point de différence
    - Potentiel concerné sur 15 ans : les prêts souscrits avant juillet 2004 ou après juin 2007
  - Des crédits récemment souscrits, où la part de capital restant dû est importante
- **24 000 dossiers de renégociation enregistrés sur le site Meilleurtaux.com en 2009 ; 47 400 sur 10 mois en 2010**
- **La renégociation : 30 % du total des dossiers de crédit immobilier déposés sur le site Meilleurtaux.com en octobre 2010**
  - 6,9 % sur le premier semestre 2010 ; 16 % en septembre
  - 6,5 % en 2009
- **Sur 2010, plus de 20 % de la production de crédits immobiliers financés via Meilleurtaux.com sont des renégociations**
  - 6,7 % en 2009
  - 13 % en janvier 2010
  - Une « explosion » à partir du printemps

# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

## De l'intérêt des renégociations

Crédit initial de 200 000 €, souscrit en octobre 2008 à 5,15 % sur 20 ans <sup>(1)</sup>

- Mensualité : 1 397 €
- Coût total du crédit : 135 170 €

Renégociation même durée restant due (18 ans), à 3,25 % <sup>(1)</sup>

- Mensualité renégociée : 1 206 €
- Coût total du nouveau crédit : 72 726 €
- Gain :  $135\ 170 - (72\ 726 + 8\ 317^{(2)} + 20\ 014^{(3)}) = 34\ 113\ €$

Renégociation sur 20 ans, à 3,30 % <sup>(1)</sup>

- Mensualité renégociée : 1 127 €
- Coût total du nouveau crédit : 82 573 €
- Gain :  $135\ 170 - (82\ 573 + 8\ 317^{(2)} + 20\ 014^{(3)}) = 24\ 266\ €$

*(1) + 0,36 % d'assurance*

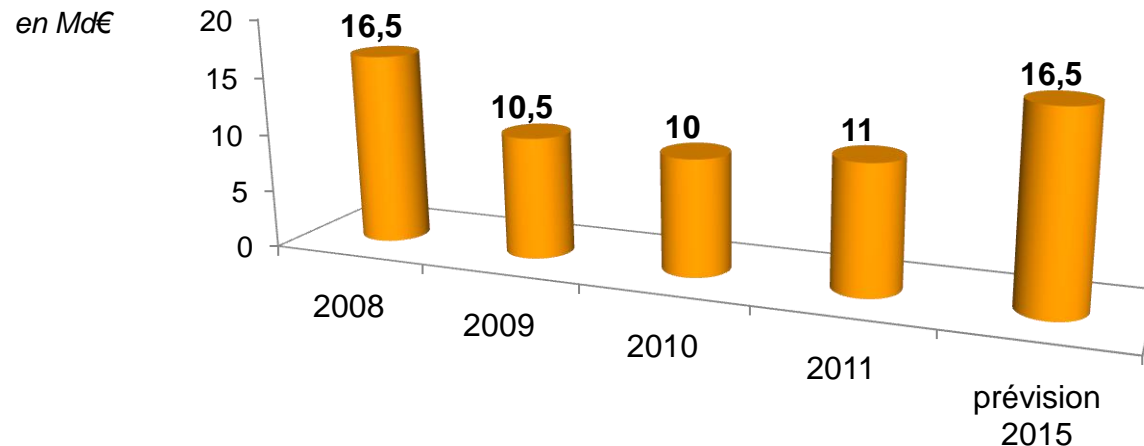
*(2) frais de rachat (estimation)*

*(3) intérêts déjà versés*

# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

## Le rachat de crédits : un marché qui amorce sa reprise

- 10 Md€ financés en 2010, dont 2 Md€ *via* les courtiers
- Un marché à fort potentiel de hausse



- **Un poids du rachat de crédit constant dans la production totale**
  - 8,5 % depuis cinq ans
- **Accroissement du rachat de crédits hypothécaires**
  - Augmentation de 10 % en 5 ans
  - 6 Md€ en 2010 ; 10,5 Md€ prévus à horizon 2015
- **Hausse du nombre de crédits détenus par les propriétaires**
  - 3 en 2009, contre 2,5 un an plus tôt

Source : banques  
partenaires  
de Meilleurtaux.com

# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

## Le rachat de crédits : un marché qui amorce sa reprise

- **Un marché très réglementé (loi Lagarde) et de plus en plus professionnel (filiales spécialisées pour les grands groupes bancaires)**
- **Des montages innovants et sophistiqués**
- **Une professionnalisation croissante pour un secteur complexe**
  - Spécialisation des structures et des commerciaux
  - Des produits adaptés à des demandes ciblées
- **Un rôle croissant de l'intermédiation**

<b>Rachat de crédit « défensif »</b>	Diminuer le montant mensuel des mensualités globales pour éviter le surendettement	<b>80 % des demandes sur le site Meilleurtaux.com</b>
<b>Rachat de Crédit de « confort »</b>	Anticiper un changement de situation personnelle : retraite, divorce, études des enfants...	<b>10 % des demandes sur le site Meilleurtaux.com</b>
<b>Rachat de Crédits « offensif »</b>	Racheter ses crédits en cours pour devenir propriétaire : résidence principale, secondaire, investissement locatif, défiscalisation...	<b>10 % des demandes sur le site Meilleurtaux.com</b>

## Les nouvelles donnes réglementaires

- **Réforme du PTZ**
  - Un PTZ + réservé aux primo accédants
    - Suppression des plafonds de ressources
    - Plafonnement à un maximum de 50 % des crédits de financement du bien
    - Redéfinition des zonages
    - Aide renforcée pour les logements éco-responsables
  - Potentiel de 380 000 ménages modestes concernés
    - Remboursements modulés selon les ressources des ménages
    - Allongement de la durée des remboursements (jusqu'à 30 ans pour les revenus les plus modestes)
- **Diminution du dispositif Scellier**
- **Arrêt du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt**
- **Fin du Pass Foncier**

# 12<sup>e</sup> Observatoire du crédit immobilier

## Quelles perspectives pour demain ?

- **Un niveau des taux qui tempère le niveau des prix**
  - 3,85 années de revenus nécessaires aujourd'hui pour l'achat d'un logement, contre 3,55 années en septembre 2008, mais 3,97 années en mars 2007  
*source Observatoire du Logement/CSA*
- **Une incertitude face aux anticipations économiques**
  - Moral des ménages
  - Hausse du chômage
- **Des acteurs publics et privés (banques) en soutien du marché**
- **Des stocks de logements neufs au plus bas**
  - Conséquence notamment de l'engouement pour le dispositif Scellier
- **Des modifications réglementaires qui peuvent soutenir le marché de l'ancien mais risquent, à court terme, de peser sur celui du neuf**