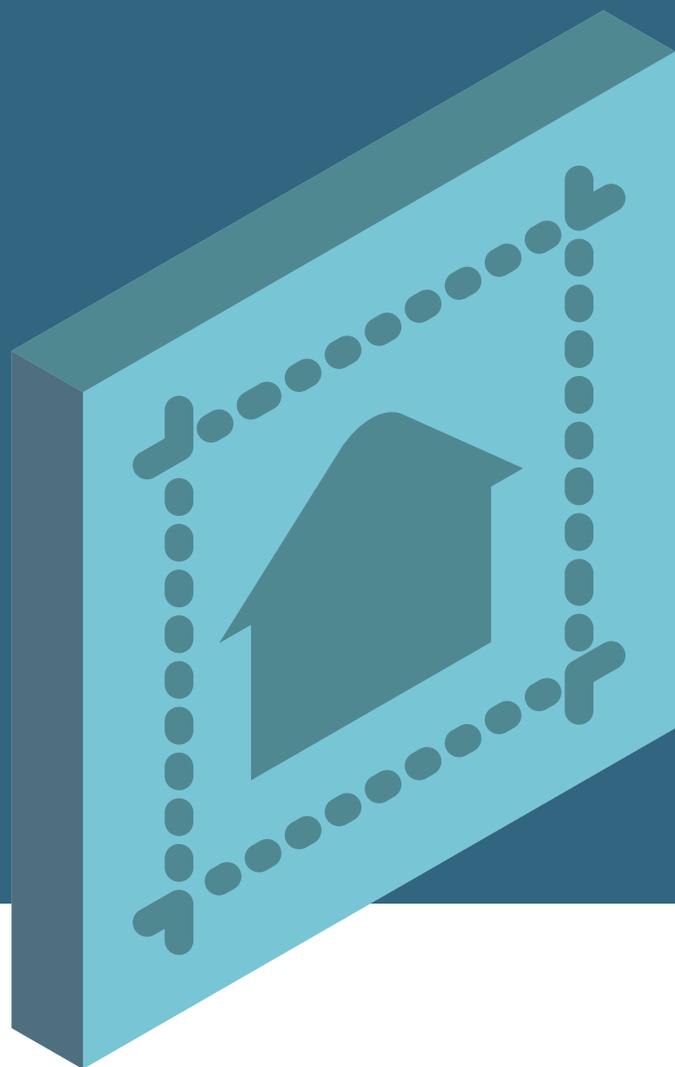




CONFÉRENCE DE PRESSE

2 décembre 2021



2021, une année très contrastée
pour les crédits immobiliers !
2022, conjoncture et crédit immobilier :
la véritable année de transition ?

Conférence de presse
2 décembre 2021

Sommaire

- 01 L'année 2021 en résumé
- 02 Primo-accédants
- 03 Secundo-accédants
- 04 Investisseurs locatifs
- 05 Acquéreurs de résidence secondaire
- 06 Et 2022 ?

Un marché dynamique mais...

DE PREMIERES INFLEXIONS DE LA DEMANDE...

Hausse moyenne du « panier financement » (+5% tous projets confondus en 2021 après une hausse de 5% en 2020 soit 20 000 € en 2 ans).

Mais baisse de 4% du nombre d'intentions sur les 10 premiers mois de l'année par rapport à 2020

...CAUSEES PAR UN MARCHE IMMOBILIER EN SURCHAUFFE ?

Pénurie de biens en raison de la convergence des besoins et des envies
Production de nouveaux logements insuffisante en raison de la structure de la société (vieillesse, familles monoparentales...).

Des prix en forte hausse dans de très nombreuses villes qui viennent rogner le pouvoir d'achat alors que la capacité d'emprunt est limitée par les revenus.

MALGRE DES TAUX HISTORIQUEMENT BAS

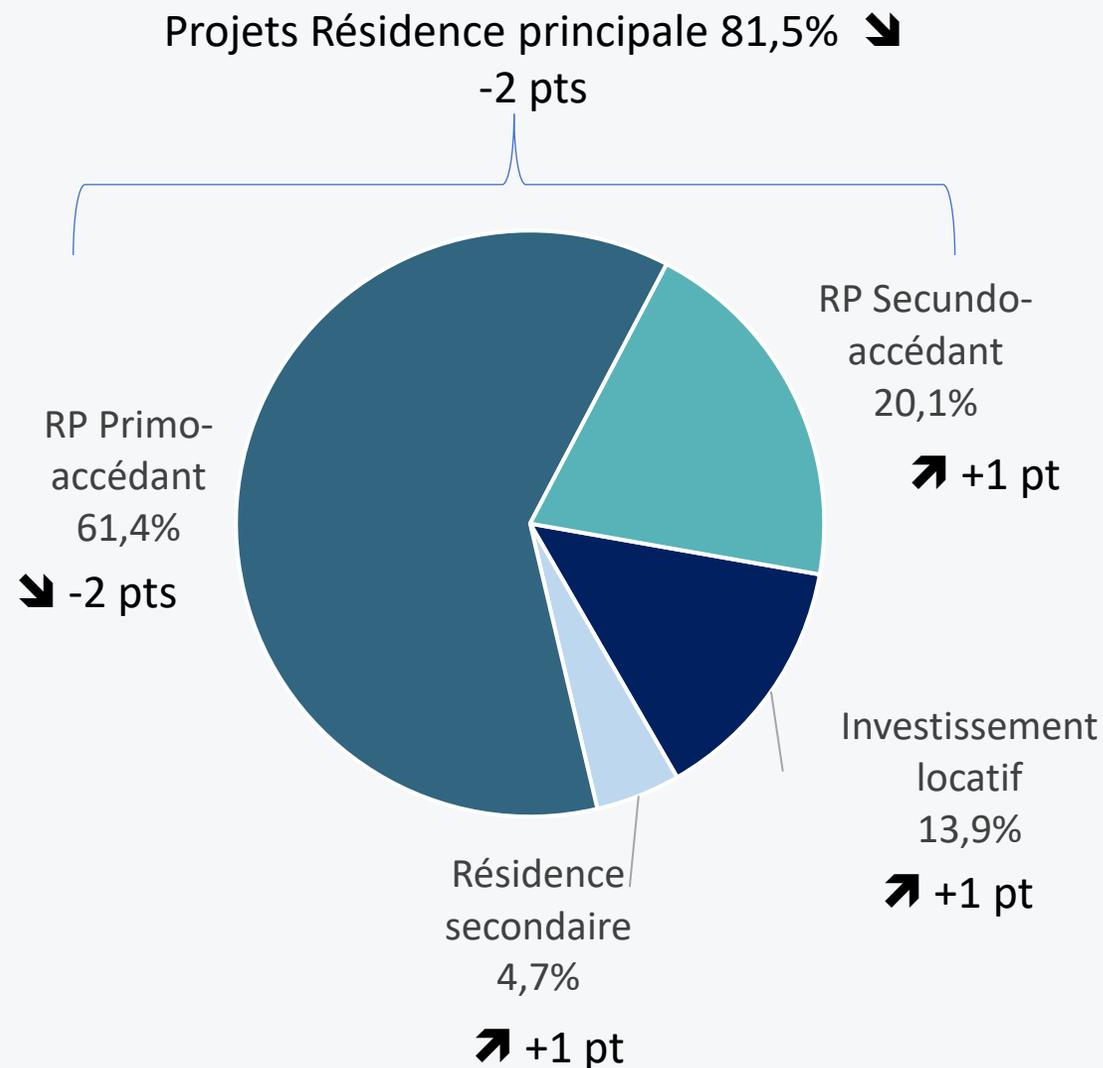
Des planchers historiques jamais atteints et qui ne laissent plus de place à une résolvabilisation des ménages, d'autant que la crise et le HCSF renforcent l'aversion au risque et donc la sélectivité des banques.

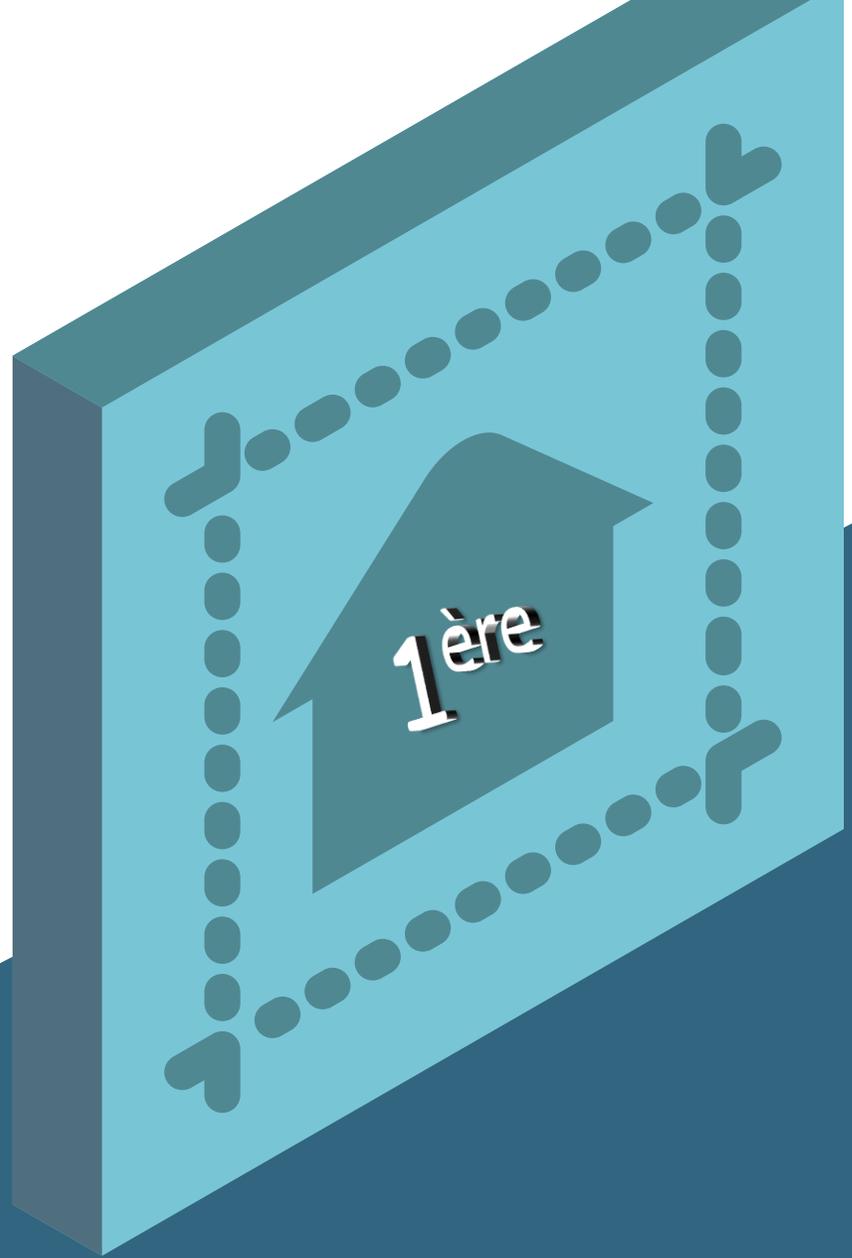
Répartition des projets

Résidence principale (RP) :
75% de primo-accédants et 25% de secundo-accédants

2 mouvements se confirment :

- Une demande de résidences secondaires en légère hausse
- L'appétit pour l'immobilier comme vecteur de constitution et de valorisation du patrimoine post crise





Primo-accédants

En résumé, les primo-accédants :

- ↘ Sans apport
Bénéficiaires de PTZ
Des montants de PTZ
- ↗ Part des couples
Part des maisons
Montant de l'apport
Montant de l'emprunt
Prix du bien
Part & montant travaux
- Revenus

Des profils aux revenus identiques qui grâce à plus d'apport et un emprunt plus important (facilité par la baisse des taux) réalisent un projet plus important



37 ans



60% couple

↗ +4 points

Part des foyers avec enfant(s) : 41%



17% d'occupants à titre gratuit



Revenus : 4703 €



Cadres 40%

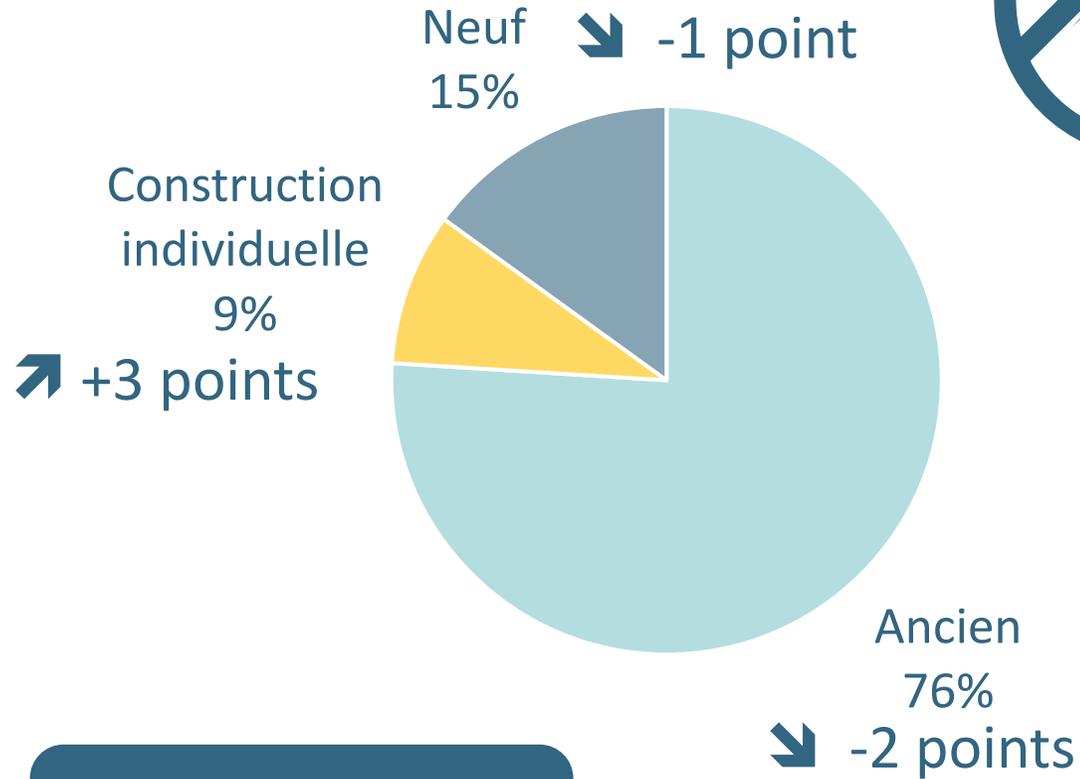
↗ +3 points

Employés 33%

↘ -1 point

Fonctionnaires 16%





62% maison
↗ +3 points

Prix moyen du bien : 258 114 €
↗ +3,4%

Travaux
Part des projets 33%
↗ +4 points
Montant moyen : 73 691 €
↗ +23%

Focus sur le lieu d'achat

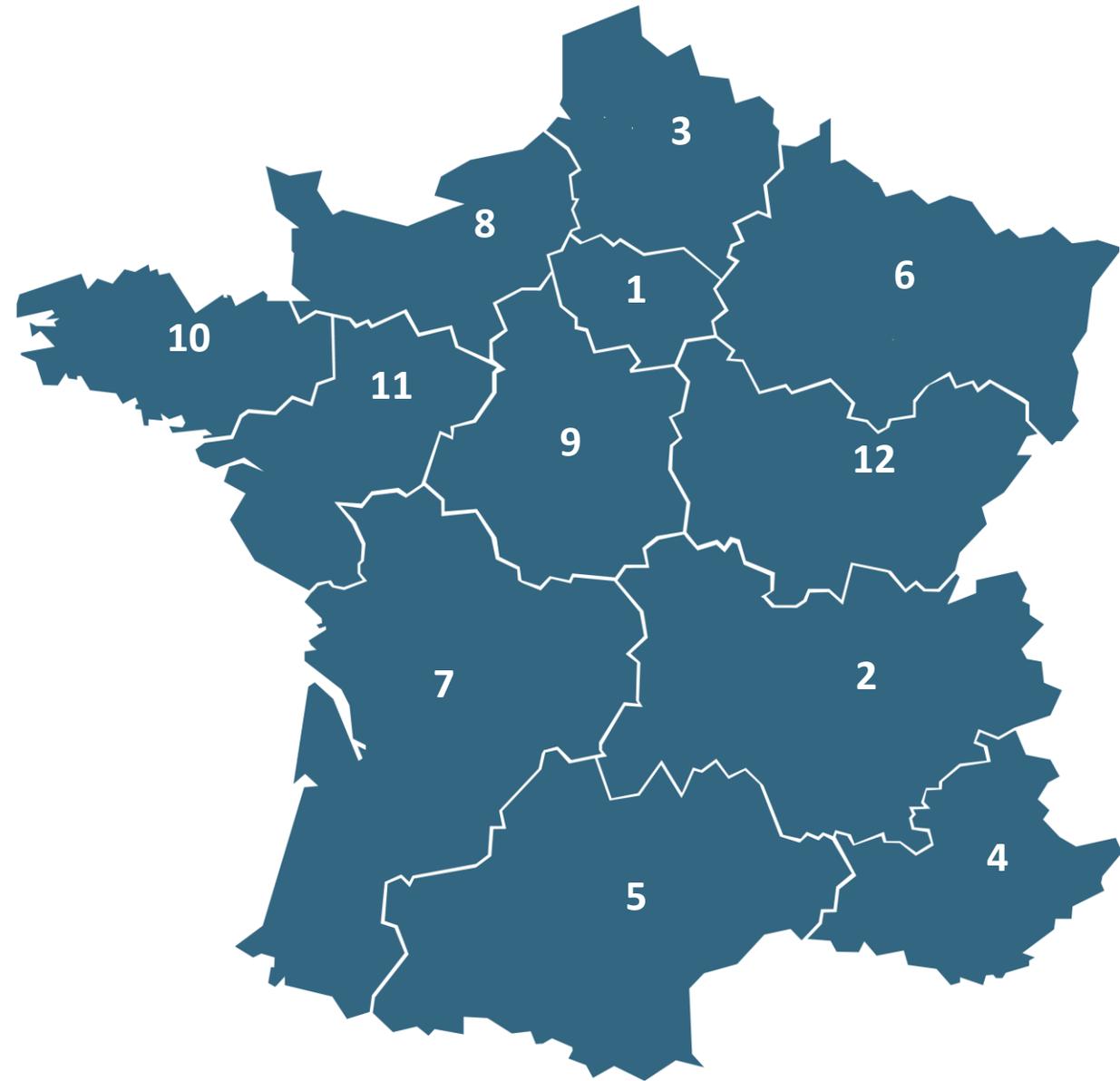
Top 3 des régions préférées

1. Île-de-France 32,7%
2. Auvergne-Rhône-Alpes : 14%
3. Hauts-de-France 9,7%

La crise a eu peu d'impact sur le classement en raison des volumes d'achat concentrés sur les territoires porteurs d'emploi et/ou de qualité de vie.

A l'exception des Hauts-de-France, qui montent sur le podium (+2 points), remplaçant PACA, présent en 2020 et 2019.

Classement des régions par volume d'achats



Focus sur le lieu d'achat

Près d'un primo-accédant sur 10 change de région

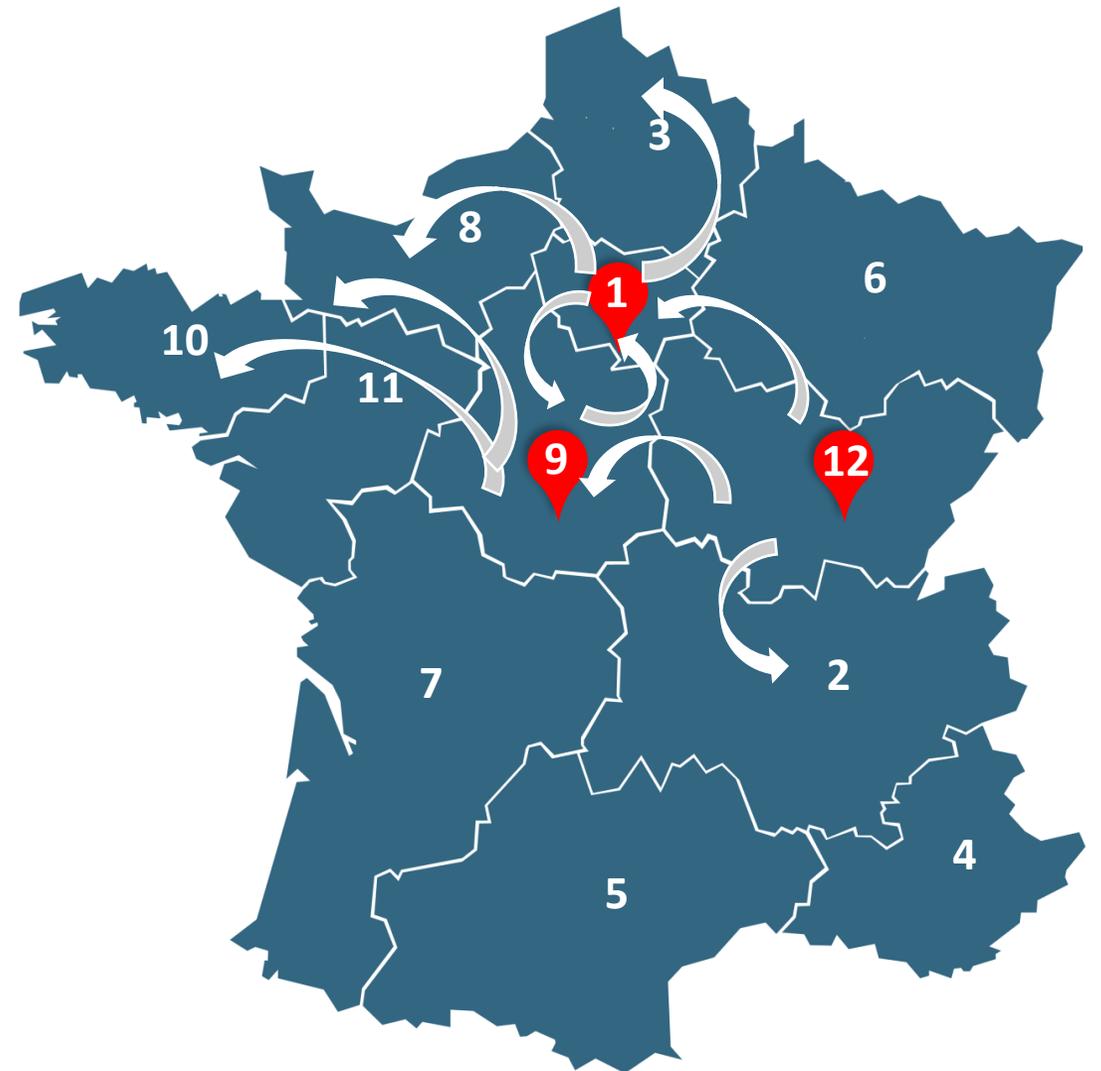
↗ +2 points en 2 ans

Top 3 des régions que l'on quitte

1. Bourgogne Franche Comté 19%
2. Ile-de-France 13,2%
3. Centre Val de Loire 10,5%

Mais une majorité de mouvements en proximité

19% des primo-accédants résidant dans la région Bourgogne Franche Comté quittent la région pour leur 1^{er} achat. Les numéros restent ceux des régions préférées.



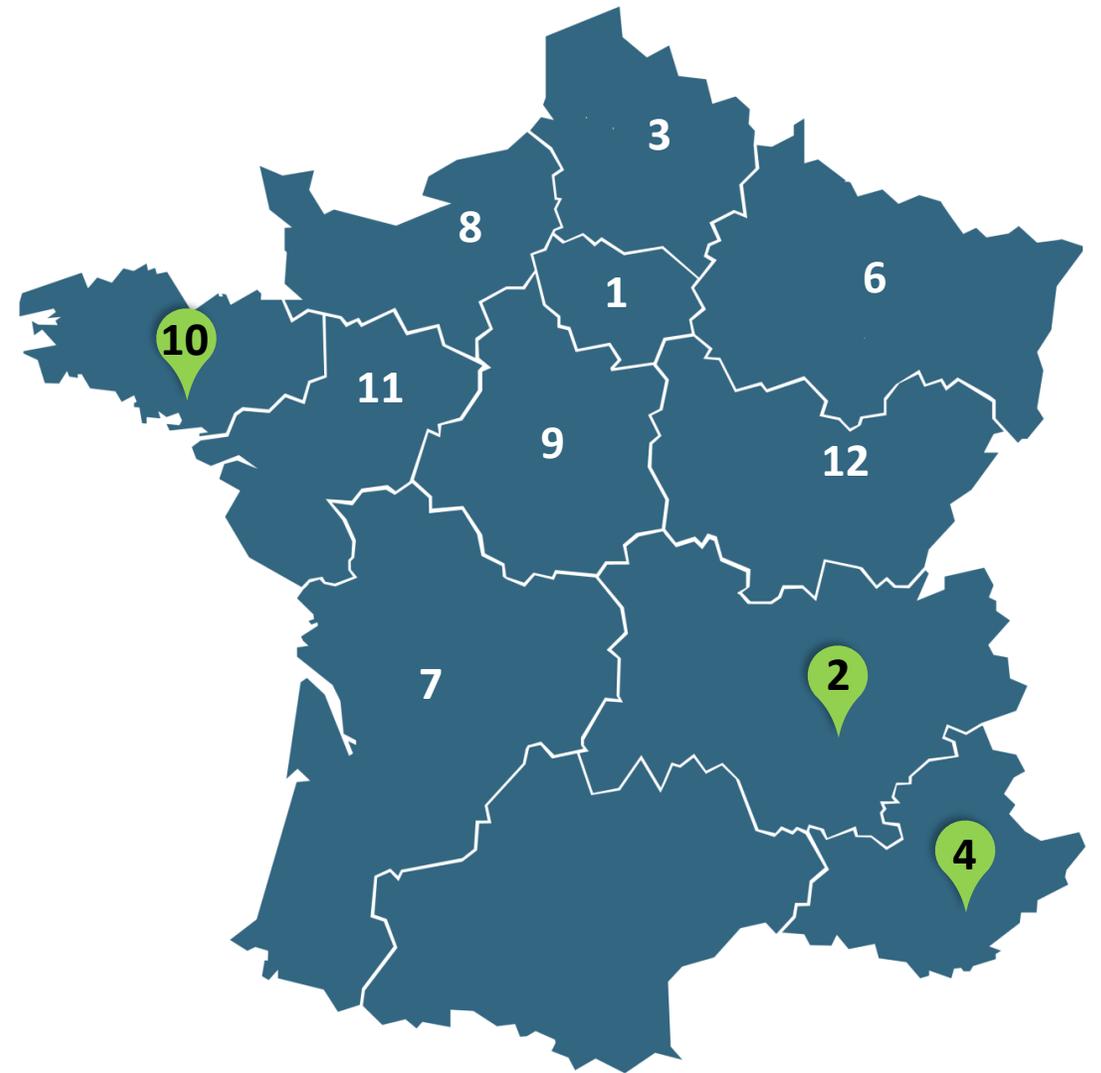
Focus sur le lieu d'achat

Top 3 des régions où l'on reste

1. Auvergne-Rhône Alpes 95%
2. Bretagne 94,7%
3. Provence Alpes Côte d'Azur 94,3%

La Bretagne remplace la Nouvelle Aquitaine dans ce classement !

Mobilité départementale en annexe.





Apport : 68 448 €

↗ +4,6%

Part des sans apport : 7%

↘ -1 point

Emprunt : 225 767 €

↗ +5,6%

Durée 21 ans et 8 mois

↗ +5 mois

PTZ

Part des projets : 14%

↘ 1 point

Montant : 60 724 €

↘ -5 %

Quelles perspectives pour les primo-accédants en 2022 ?

LE SANS APPORT EST REVOLU...

Sauf exception, et elles peuvent être nombreuses !
L'impact de la hausse des prix de l'immobilier

FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION INDIVIDUELLE : MOINS ACCESSIBLE AUX JEUNES ET AUX REVENUS MODESTES ?

- Exigence d'apport et d'épargne résiduelle dans les banques traditionnelles (10%)
- Intégration du différé aux 25 ans pour bon nombre d'établissements
- Mais d'autres solutions existent !

RETOUR AUX FONDAMENTAUX

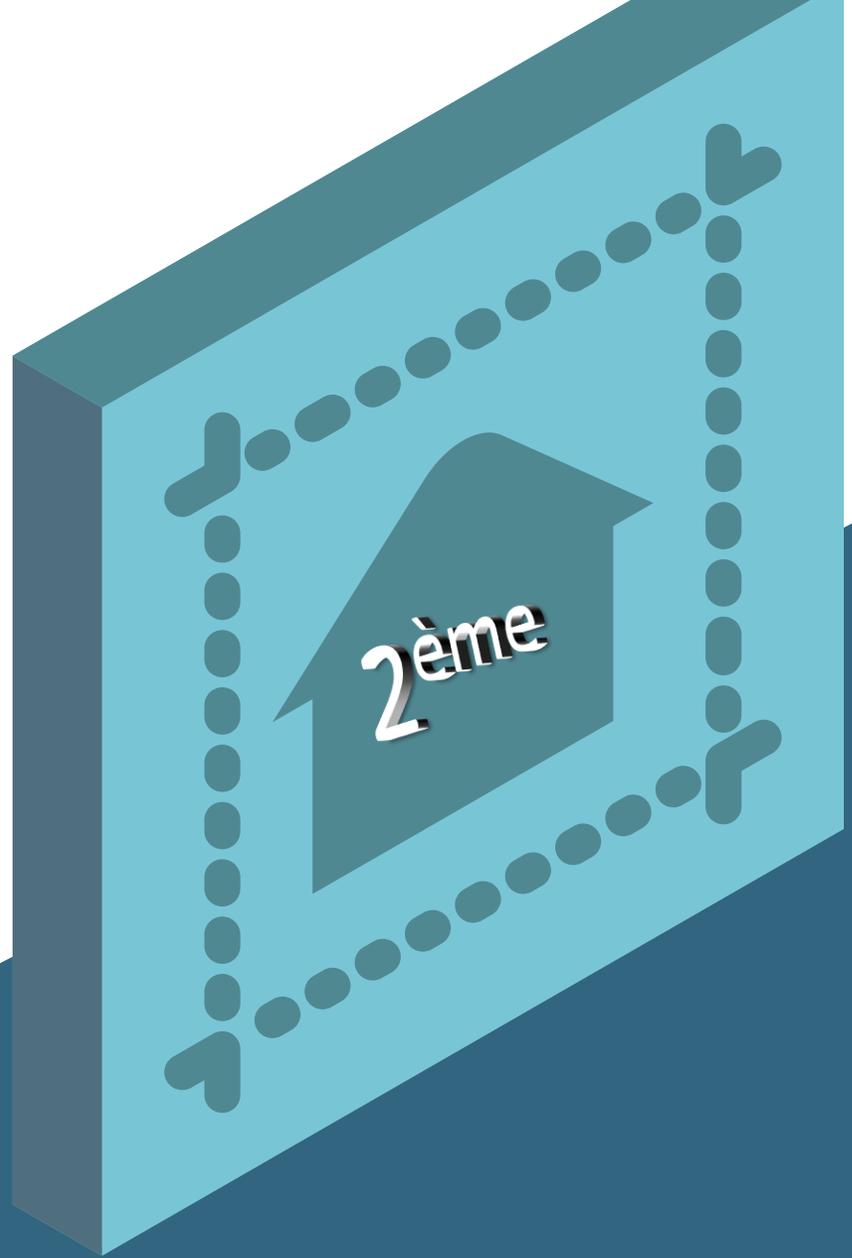
Analyse du dossier sous toutes ses coutures !

PTZ DANS LE NEUF, UNE BONNE NOUVELLE

Prolongation jusqu'à fin 2023
Report de la modernisation de la base de ressources (revenus à date et plus à N-2).

MESURES DU HCSF

Un impact intégré mais qui pourrait être plus fort en 2022 sur les zones détendues avec des foyers aux revenus plus modestes



Secundo-accédants

En résumé, les secundo-accédants :

- ↘ Sans apport
Part des projets avec travaux
- ↗ Part des couples
Part des maisons
Montant d'apport (épargne et revente)
Montant d'emprunt
Prix du bien
Montant des travaux
Part des prêts relais
- Revenus

Des profils aux revenus identiques qui grâce à plus d'apport et un emprunt plus important (facilité par la baisse des taux) réalisent un projet plus important.

Une confiance des vendeurs (relais) mais une méfiance des banques vis-à-vis du marché (évolution des prix et avantage aux projets de vente avec compromis signé voire conditions suspensives levées)



Age 42 ans 6 mois



Couple : 79 %

↗ +10 points

Part des foyers avec enfant(s) : 61%

↗ +2 points

Revenus : 5 981 €



Cadres : 44%

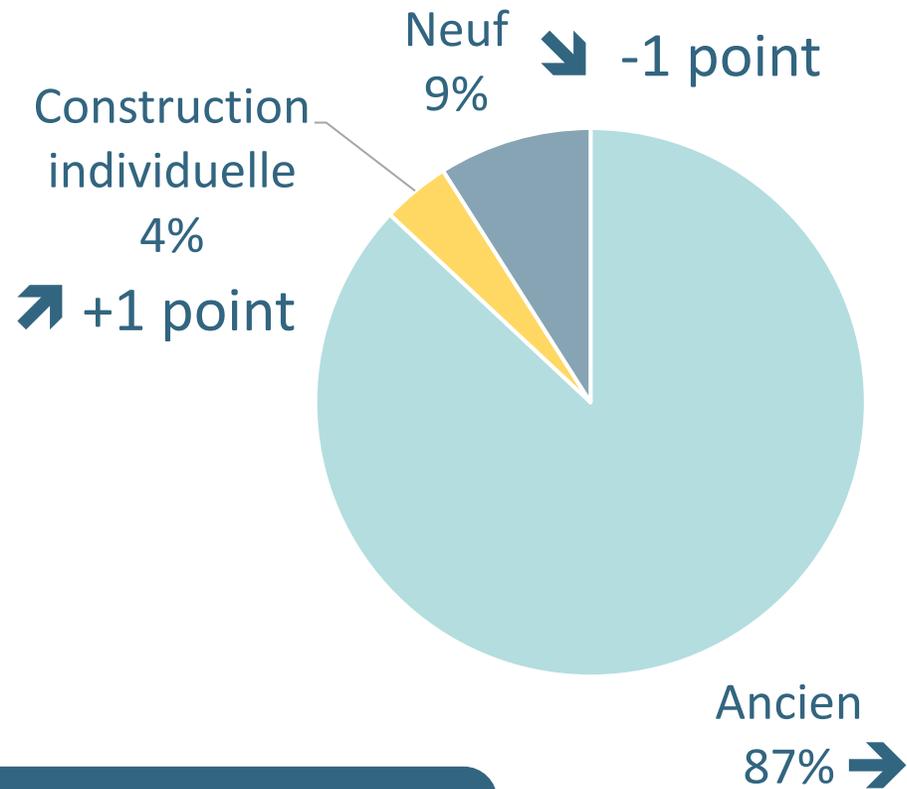
↗ + 2 points

Employés : 23%

↘ -2 points

Fonctionnaires : 18%

↗ +1 point



79% maison
↗ +1 point

Prix du bien : 404 265 €
↗ 8%

Travaux
Part des projets : 29%
→
Montant moyen : 72 646 €
↗ +16%

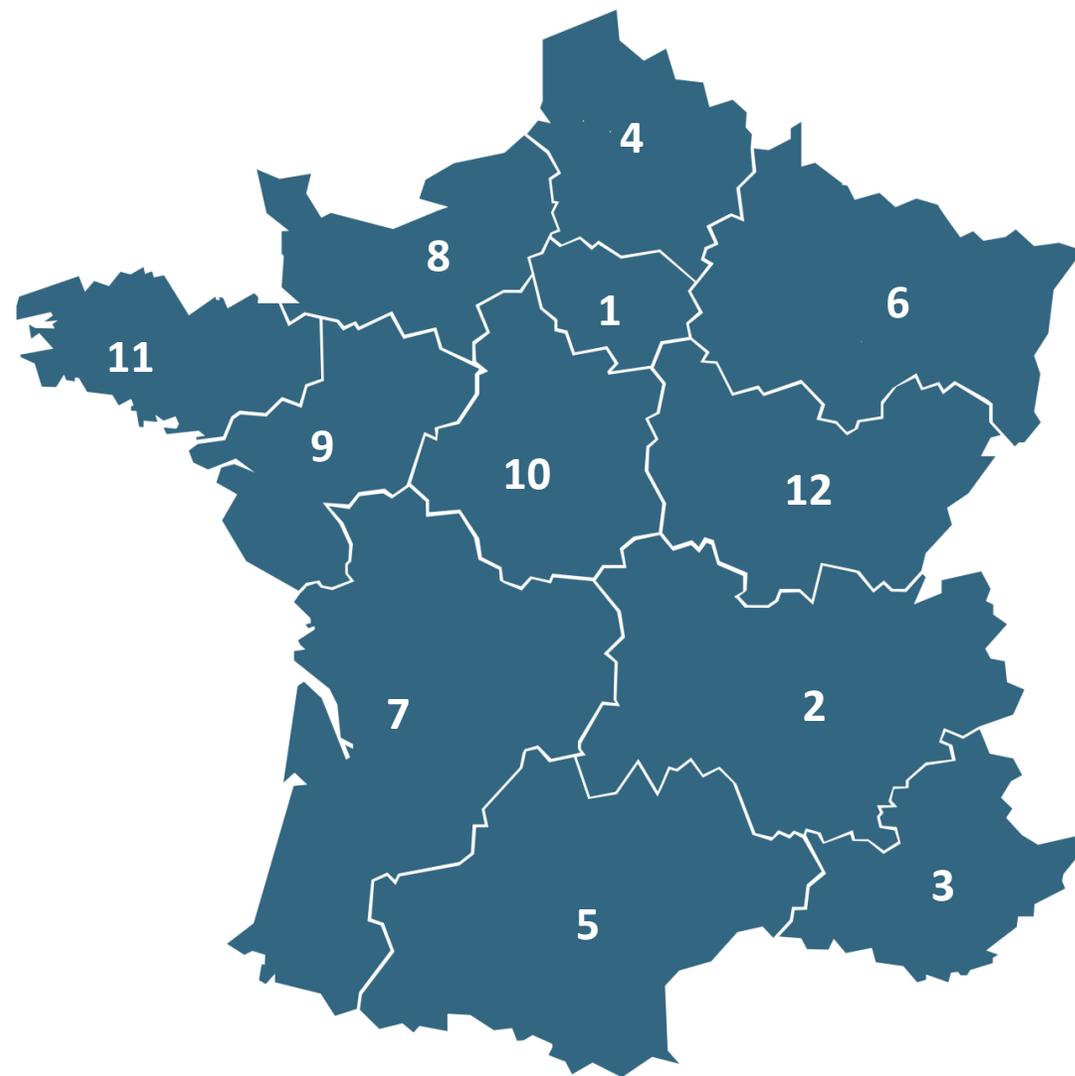
Focus sur le lieu d'achat

Top 3 des régions préférées

1. Île-de-France 32,5%
2. Auvergne-Rhône-Alpes 14%
3. Provence-Alpes-Côte d'Azur 10%

Un top 3 inchangé depuis 3 ans

Classement des régions par volume d'achats



Focus sur le lieu d'achat

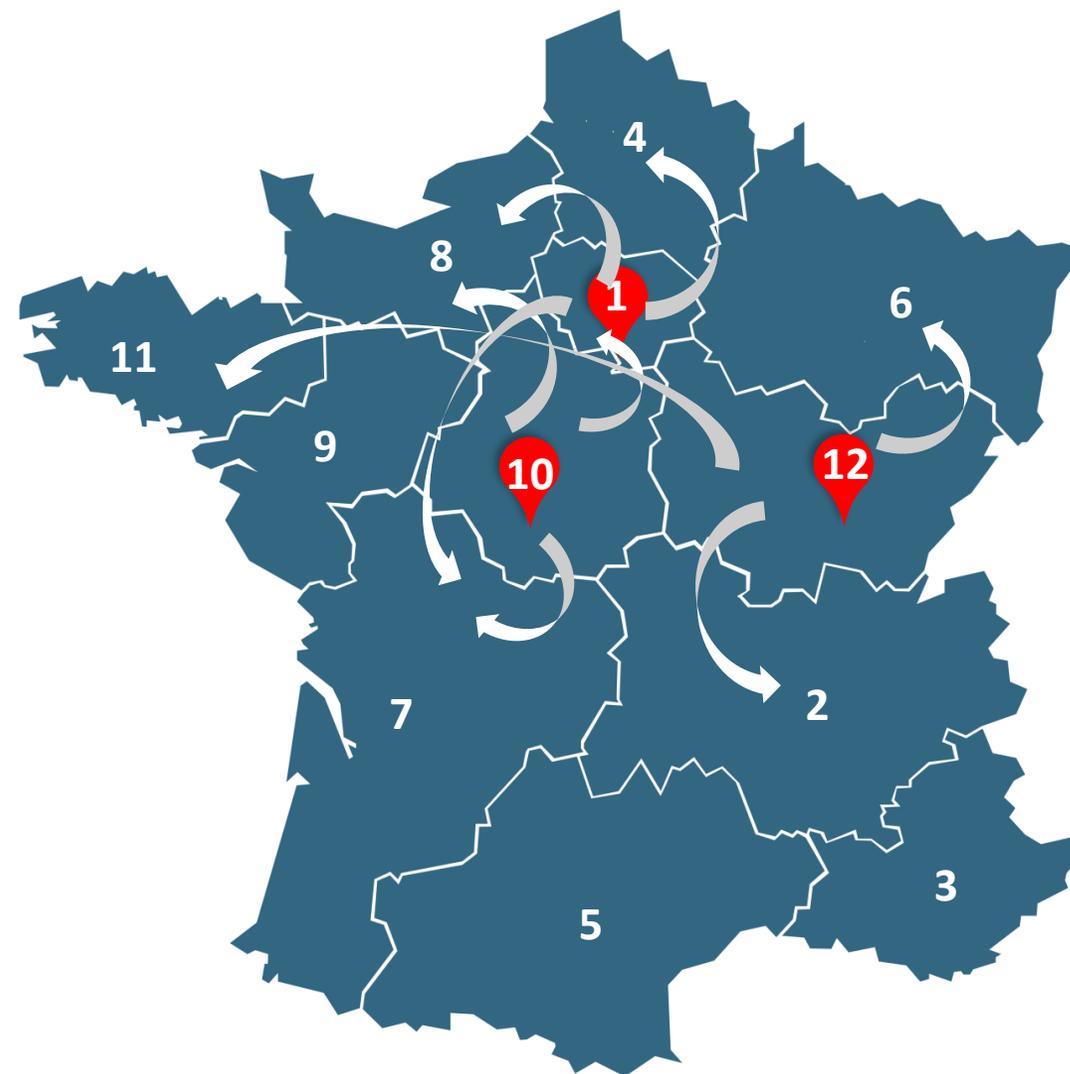
1 secundo-accédant sur 10 change de région →

Top 3 des régions que l'on quitte

1. Bourgogne-Franche-Comté 21%
2. Centre-Val-de-Loire 20%
3. Ile-de-France 14%

Un top 3 qui évolue : retour de la Bourgogne-Franche-Comté en 1^{ère} place (sortie en 2020), sortie de la Normandie.

21% des secundo-accédants résidant dans la région Bourgogne Franche Comté quittent la région pour leur 2nd achat. La numérotation des régions préférées est conservée



Focus sur le lieu d'achat

Partir de sa région, un taux moyen stable mais des évolutions notables

En hausse constante :

Auvergne-Rhône-Alpes
Bourgogne-Franche-Comté
Bretagne
Centre-Val-de-Loire
Île-de-France
Nouvelle-Aquitaine

En baisse constante :

Pays-de-Loire

Des ruptures en 2020 :

Grand Est
Hauts-de-France
Normandie
Occitanie
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Part des secundo accédants changeant de région lors de l'achat

Région de résidence	2021	2020	2019
Auvergne-Rhône-Alpes	9,17%	6,31%	4,06%
Bourgogne-Franche-Comté	21,24%	10,73%	11,65%
Bretagne	11,76%	7,28%	7,24%
Centre-Val de Loire	21,09%	17,39%	9,88%
Grand Est	7,94%	8,99%	6,88%
Hauts-de-France	8,93%	9,34%	7,54%
Île-de-France	13,74%	13,53%	8,84%
Normandie	10,98%	14,33%	7,22%
Nouvelle-Aquitaine	9,05%	8,71%	5,80%
Occitanie	9,61%	10,93%	6,86%
Pays de la Loire	7,63%	8,97%	9,31%
Provence-Alpes-Côte d Azur	4,72%	6,75%	6,36%

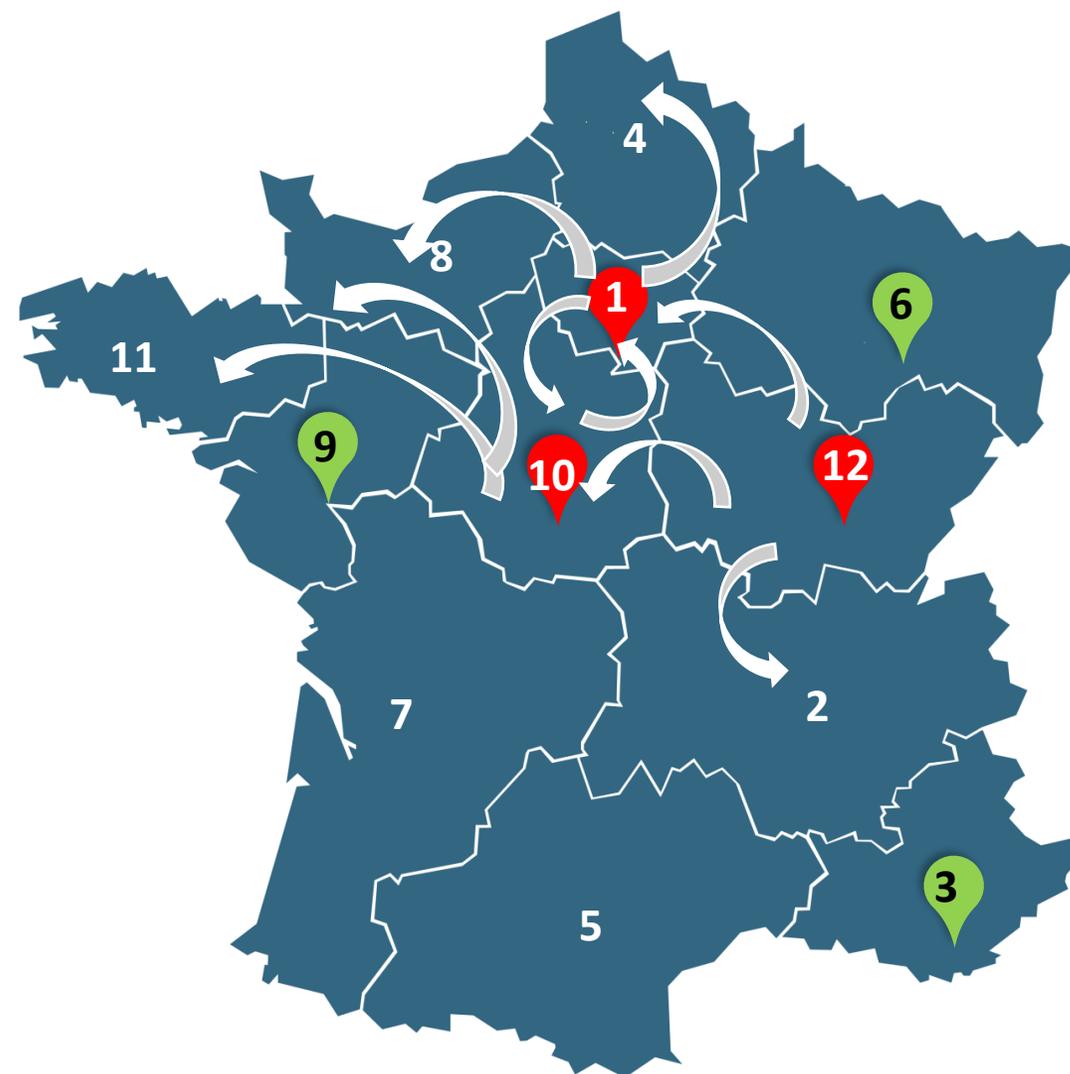
Focus sur le lieu d'achat

Top 3 des régions « fidélité »

1. PACA 95%
2. Grand-Est 92%
3. Pays-de-Loire 92 %

L'Auvergne-Rhône-Alpes et la Bretagne sortent du top 3 dans lequel elles étaient en 2020 et 2019. Provence-Alpes-Côte d'Azur prend la première place alors qu'elle était 3^{ème} en 2020 et 2019.

Mobilité départementale en annexe.





Part des sans apport épargne : 22%
↘ -2 points

Apport issu de l'épargne : 88 547 €
↗ +11 %

Apport issu de la revente :
159 096€
↗ +6,8%

Prêt : 272 556 €
↗ +6,7%

Durée : 19 et 7 mois
→

Bien actuel
42% relais ↗ +5 points

26% gardent le bien ↘ - 4 points

32% vente avant achat ↘ 1 point

Quelles perspectives pour les secundo-accédants en 2022 ?

LE RELAIS HORS HCSF

En théorie... Mais pour combien de temps ?

TAUX DE RELAIS

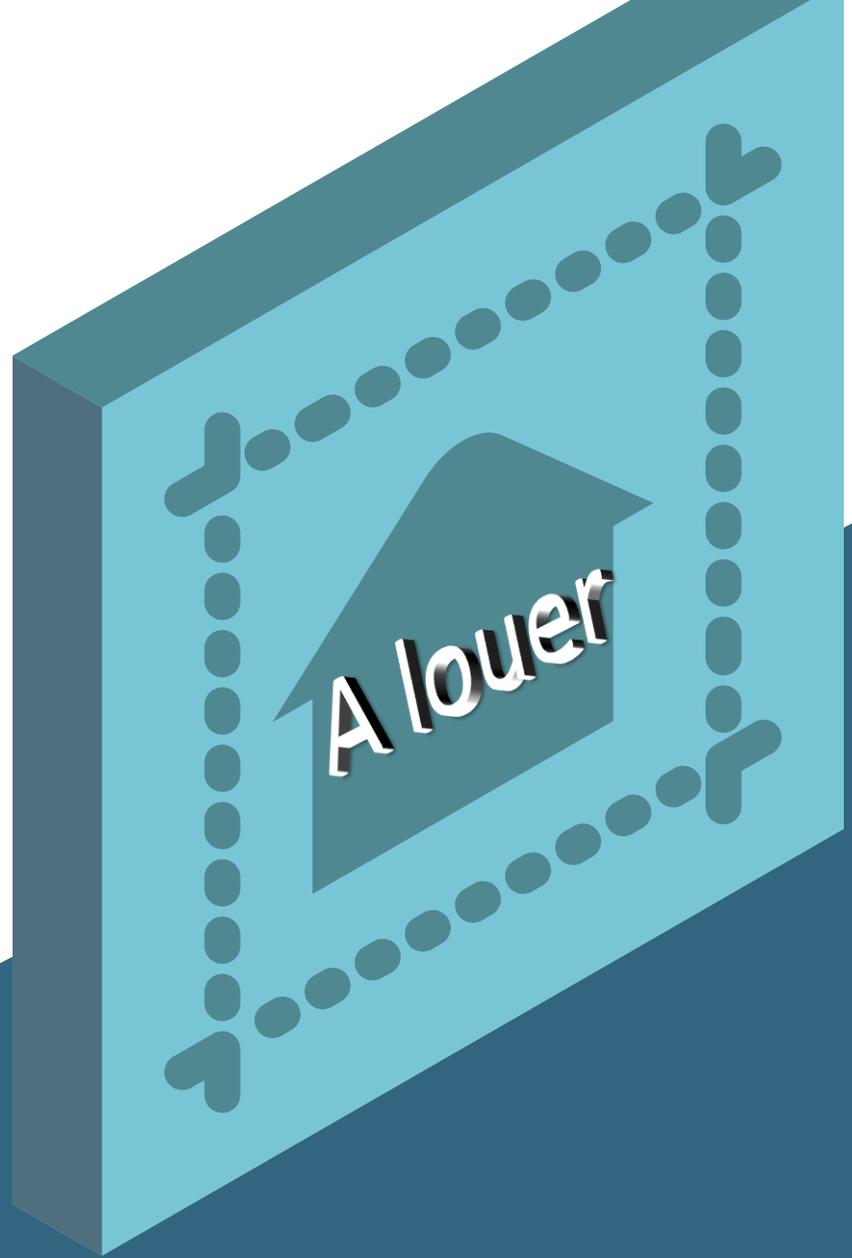
Des taux alignés sur le prêt long terme pour la majorité des acteurs

LES PACKAGES ACHAT REVENTE

= Neutralisation de la mensualité existante

Encore possible mais pas de façon homogène et avec un impact sur le taux d'endettement

Compte tenu des spécificités de ces crédits, les crédits relais tels que définis au 16° de l'art. L. 311-1 du code de la consommation, n'entrent pas dans le champ de la Recommandation.



Investisseurs locatifs

En résumé, les investisseurs locatifs :

- ↘ Le neuf
- ↗ Part des couples
Revenus
Sans apport
Montant de l'apport
Montant de l'emprunt
Montant des travaux
- Appartement
Prix du bien
Part de projets avec travaux

**Des projets qui changent peu à l'exception de la nature du bien. Un profil qui change beaucoup et qui devient la clé du financement (banque et HCSF) !
Se financer sans apport est toujours possible.**



Age 44 ans



73% couple

↗ +25 points

Part des foyers avec enfant(s) : 49%

↘ -5 points

Statut dans le logement :

15% locataires et

15% occupants à titre gratuit

↘ -3 points

Revenus 7 283 €

↗ +5,7%

Cadres 50%

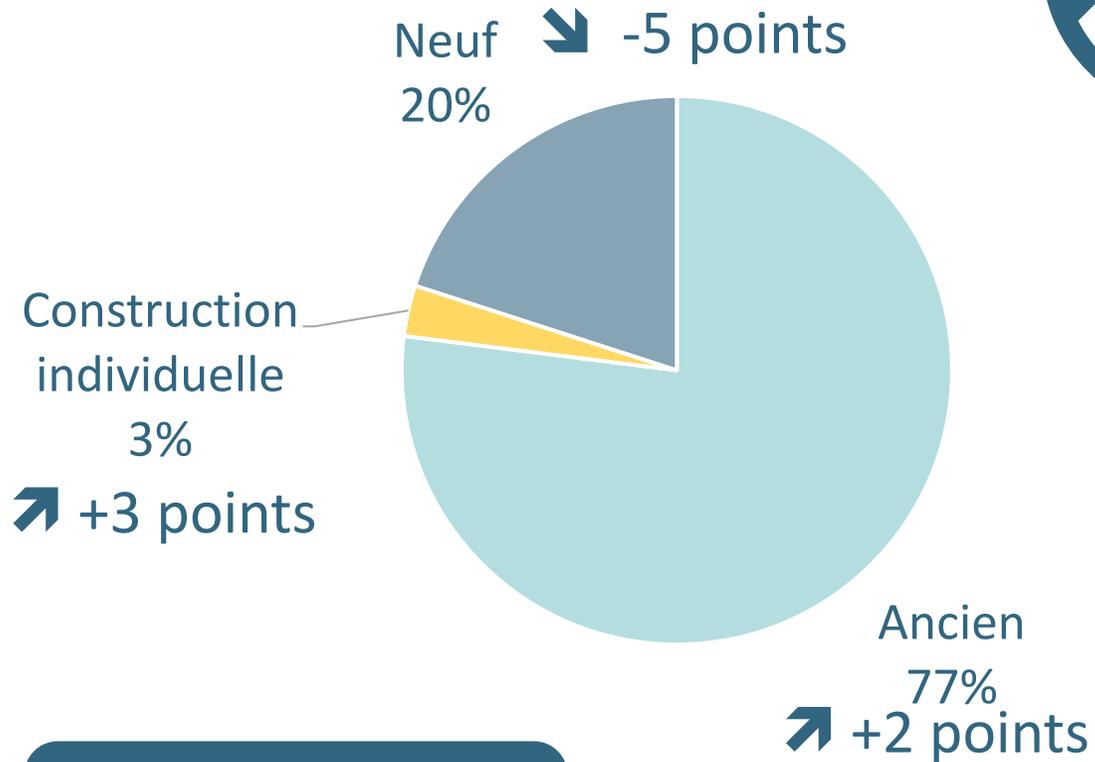
↗ +4 points

Employés 17%

↘ -2 points

Fonctionnaires 17%





72% appartement
→

Prix du bien : 192 141 €



Travaux
Part des projets : 31%



Montant moyen : 49 633 €

↗ +17%

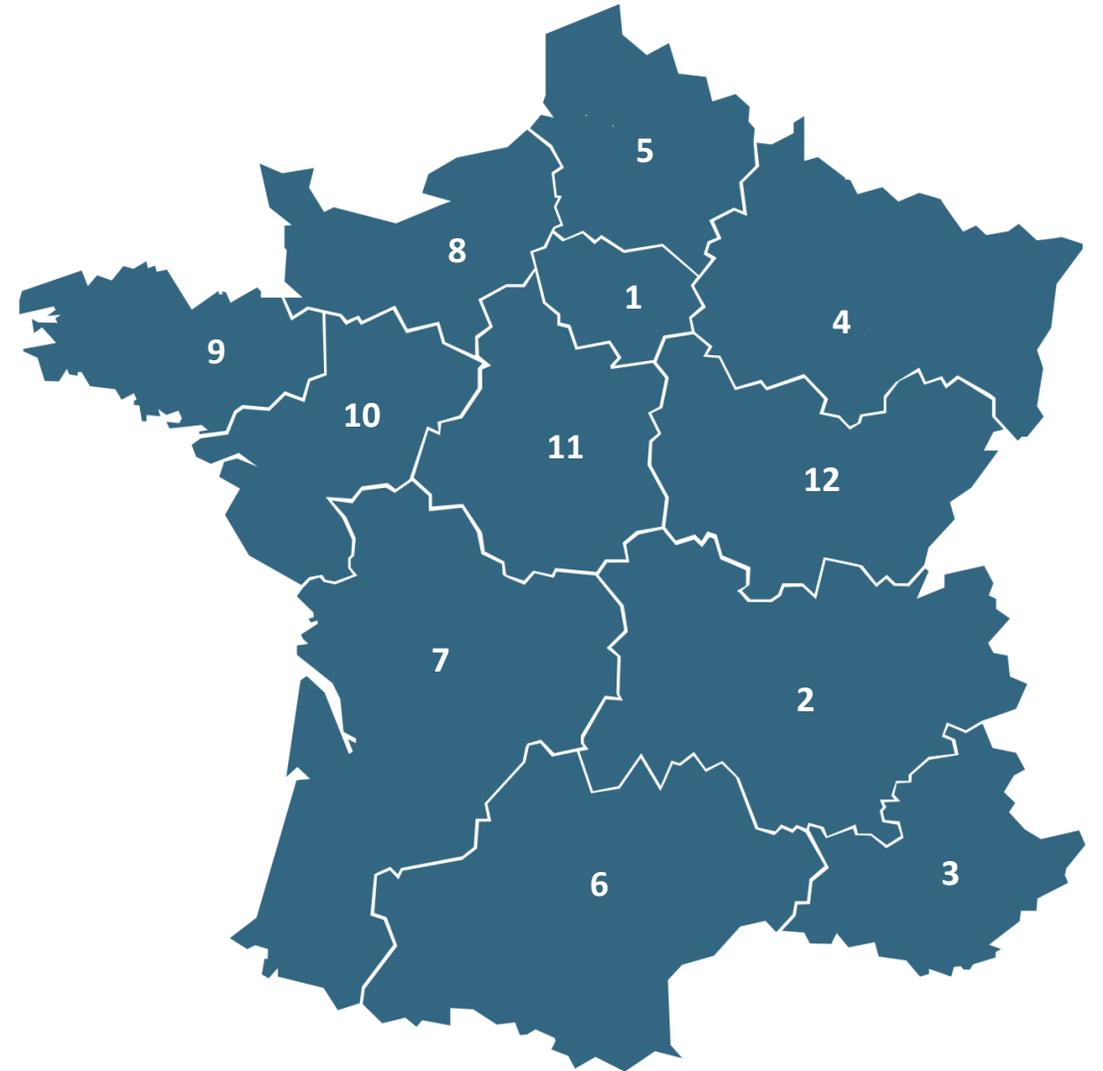
Focus sur lieu d'achat

Top 3 des régions préférées

1. Ile-de-France : 25%
2. Auvergne-Rhône-Alpes 13,4%
3. Provence-Alpes-Côte d'Azur 12,2%

Un top 3 inchangé depuis 3 ans mais où l'Ile-de-France perd peu à peu de son intérêt (-2 points en 2 ans). La région Auvergne-Rhône-Alpes avait suscité plus d'engouement de la part des investisseurs en 2020 (+2,5 points) mais revient à son niveau de 2019 en 2021.

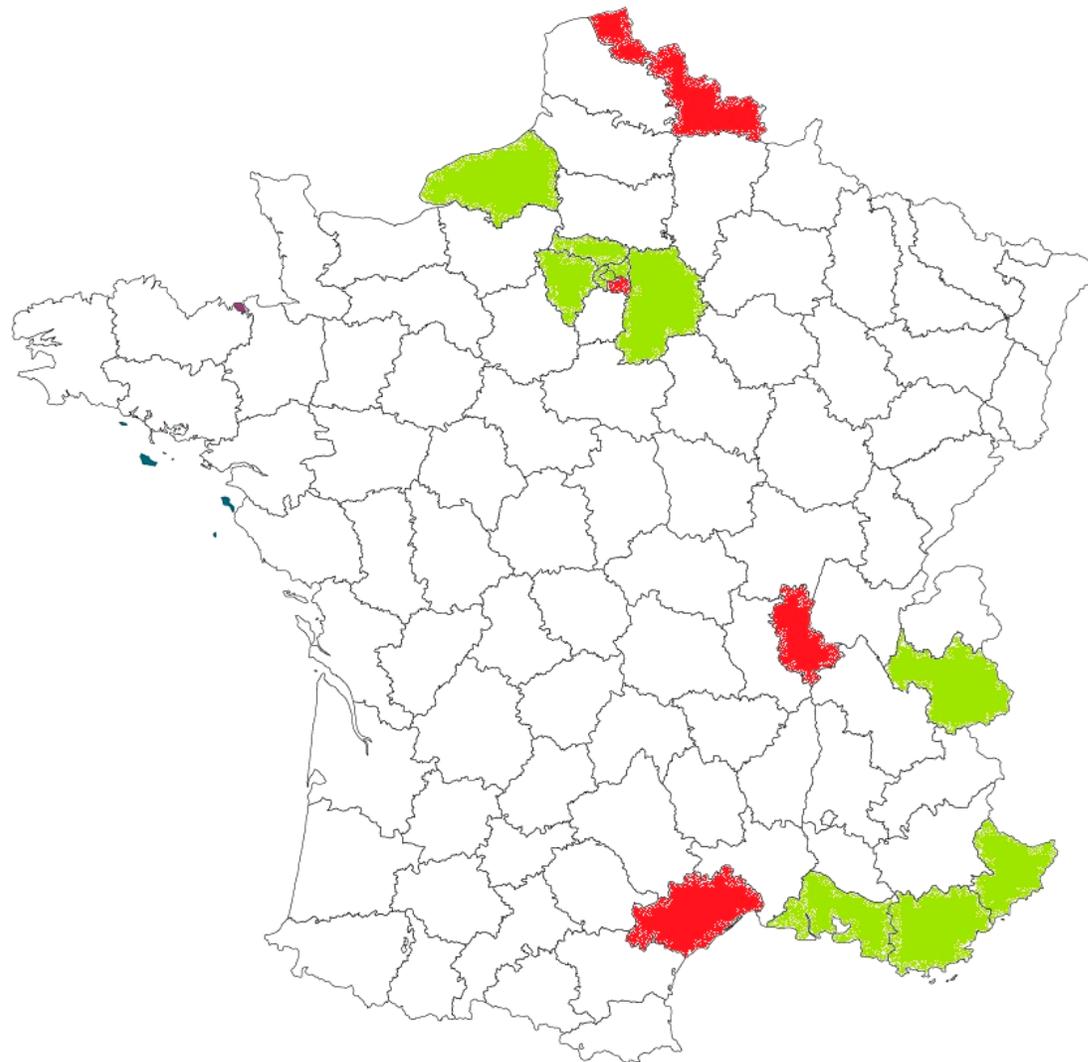
Provence-Alpes-Côte d'Azur suscite plus l'intérêt des investisseurs (+1 point)



Focus sur le lieu d'achat

Départements préférés

1	Paris (75)	→
2	Bouches-du-Rhône (13)	↗ +4
3	Hauts-de-Seine (92)	↗ +1
4	Rhône (69)	↘ -2
5	Nord (59)	↘ -2
6	Seine-Saint-Denis (93)	→
7	Alpes-Maritimes (6)	↗ +1
8	Var (83)	→
9	Seine-Maritime (76)	↗ NEW
10	Val d'Oise (95)	↗ NEW
11	Val-de-Marne (94)	↘ -2
12	Seine-et-Marne (77)	→
13	Yvelines (78)	→
14	Isère (38)	↗ NEW
15	Hérault (34)	↘ -4



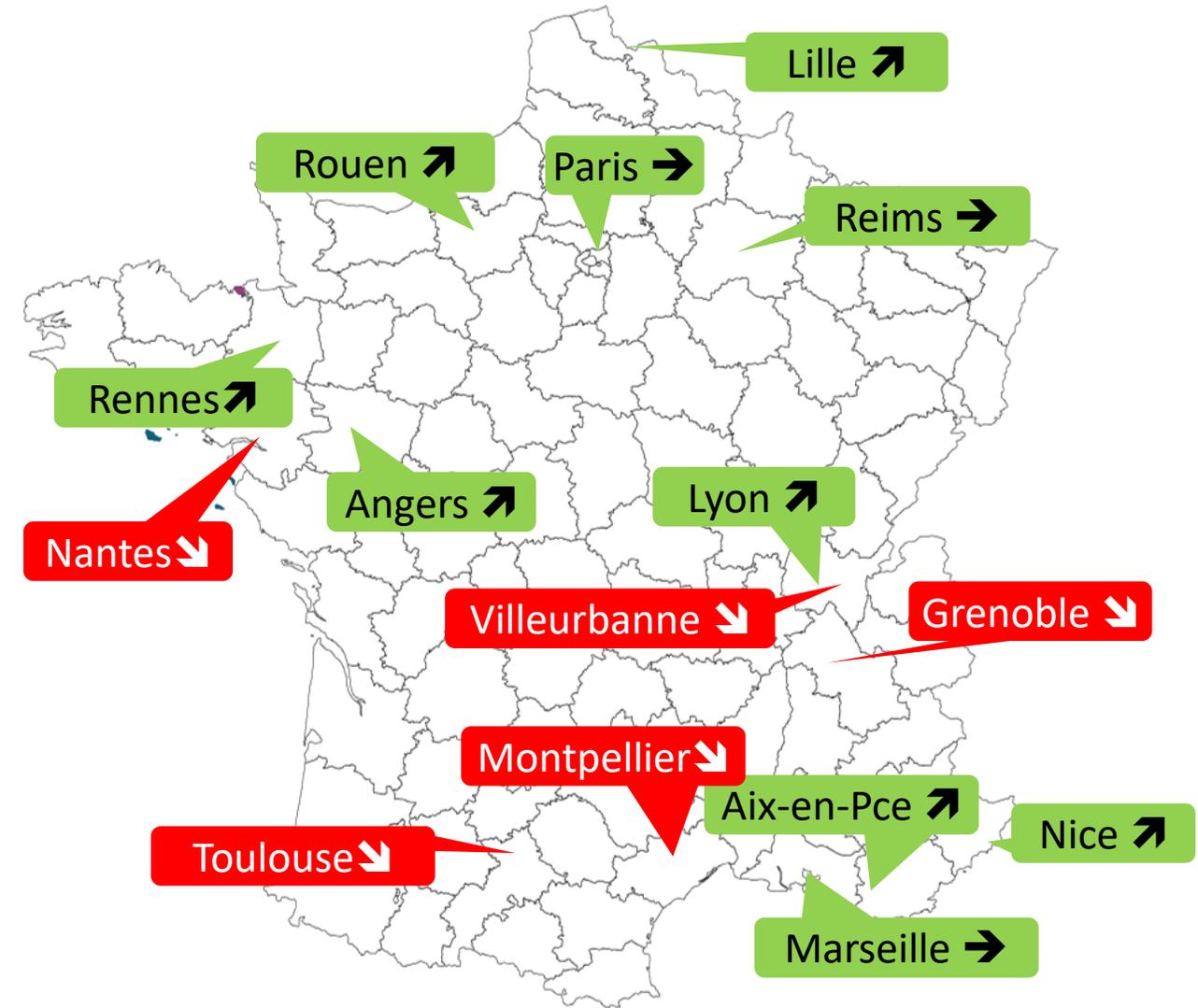
Sorties : Haute-Garonne (31), Gironde (33), Haute-Savoie (74)

Focus sur le lieu d'achat

Les villes préférées

Paris	→
Marseille	→
Lyon	↗ +1
Nice	↗ +1
Toulouse	↘ -1
Lille	↗ +1
Montpellier	↘ -1
Rennes	↗ NEW
Angers	↗ NEW
Rouen	↗ +1
Grenoble	↘ -1
Villeurbanne	↘ -4
Nantes	↘ -4
Aix-en-Provence	↗ NEW
Reims	↗ NEW

Sorties :
Bordeaux,
Amiens,
Dijon,
Strasbourg





Part des sans apport : 19%
↗ +1 point

Apport moyen : 46 361 €
↘ -1,3%

Emprunt : 181 814 €
↗ +1,3%

Durée : 18 ans
→

Quelles perspectives pour les investisseurs locatifs en 2022 ?

HCSF

Des critères resserrés (pondération des loyers), une adaptation des banques sur l'année 2021

POLITIQUE DES BANQUES : APPETIT MAIS VIGILANCE

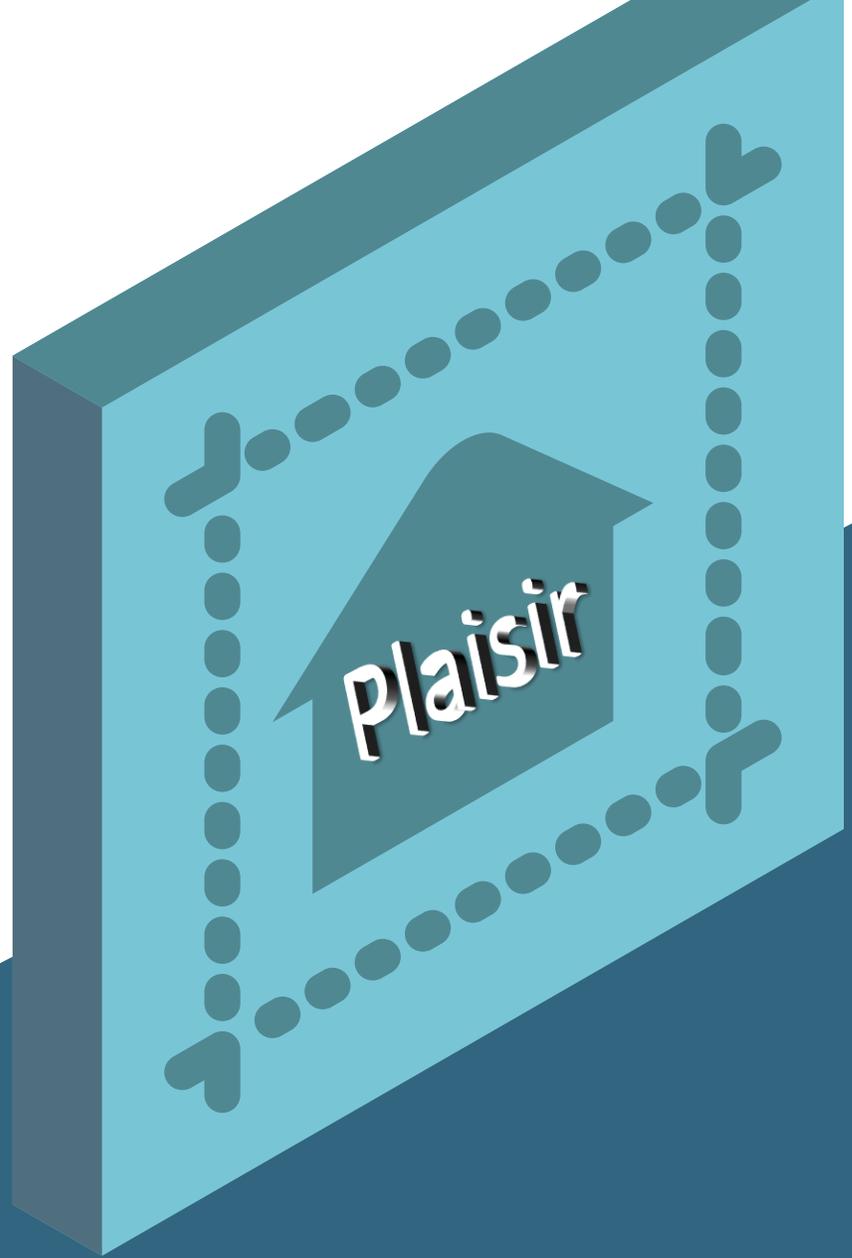
- Des politiques de plus en plus différenciées
- Le 110% toujours possible
- Le profil, plus que jamais
- Des stratégies différentes selon le nombre d'investissements
- Le calcul en différentiel, rare et variable d'ajustement
- Risque systémique
- Et toujours un élément clé : la domiciliation des revenus

PINEL / PINEL +

Des dispositifs existants mais plus en plus contraints ou contraignants ?

PASSOIRES THERMIQUES

Un enjeu, les travaux



Résidences
secondaires

En résumé, les résidences secondaires :



Couple
Maison
Revenus
Sans apport
Apport
Emprunt
Prix du bien
Travaux

**Des profils plus haut de gamme,
cohérents avec des projets plus
chers, des montants d'emprunt et
d'apport plus élevés.
Un nouveau profil d'acheteurs ?**



Age 50 ans



82% en couple

↗ +2 points

Part des foyers avec enfant(s) : 42%

↘ -12 points

Revenus 8 081 €

↗ +9,7%

Cadres 47%

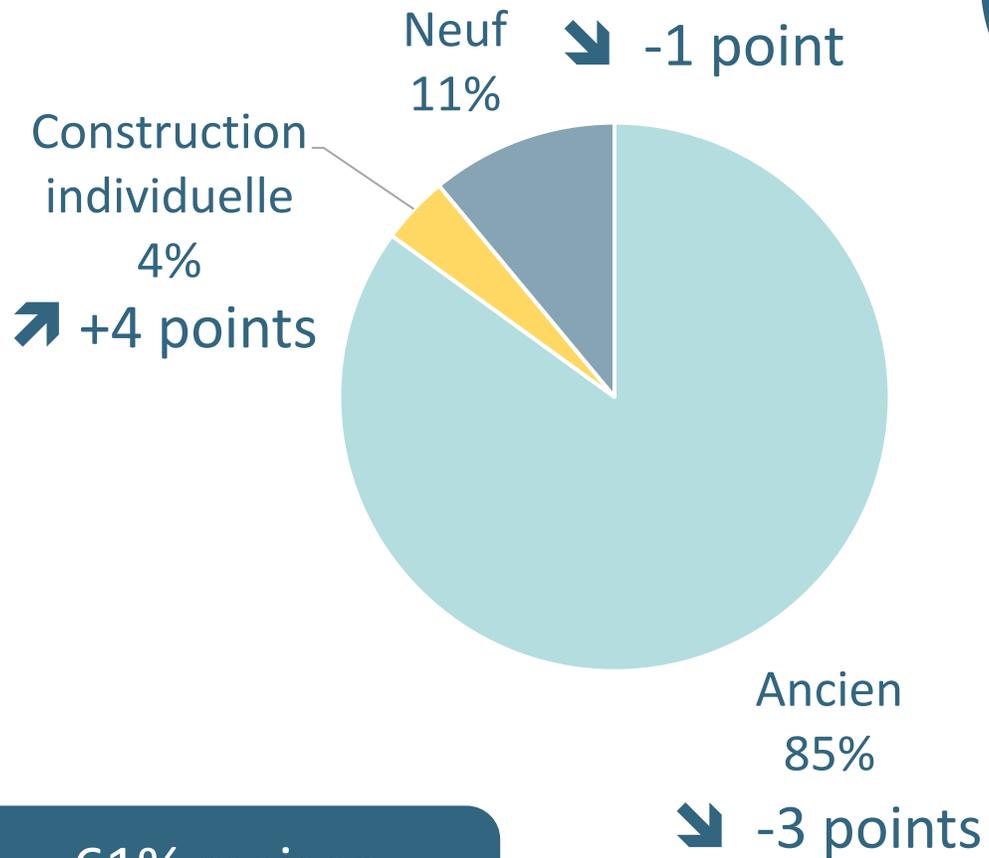
↗ +2 points

Employés 14%

↘ -2 points

Fonctionnaires 20%





61% maison
↗ +1 point

Prix du bien : 263 180 €

↗ +15%

Travaux

Part des projets : 25%

↘ -2 points

Montant moyen : 58 031 €

↗ +11,5%

Focus sur le lieu d'achat

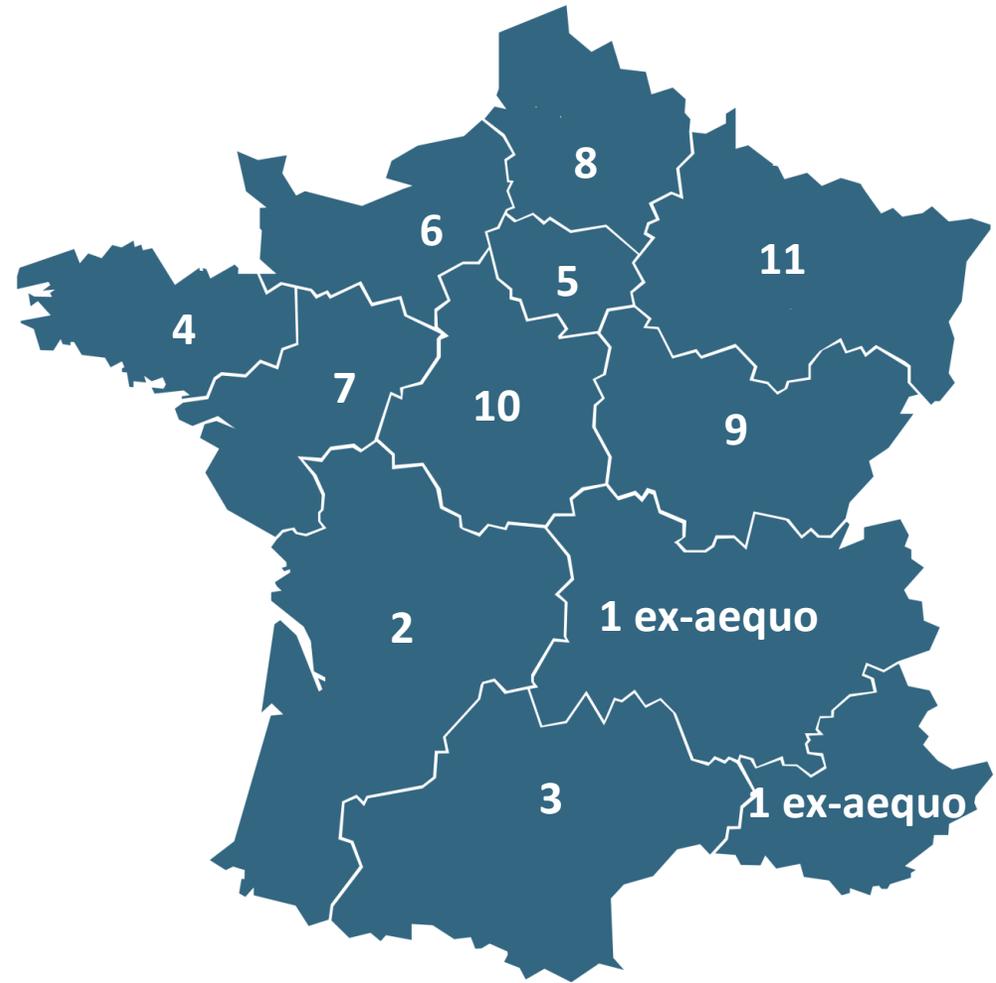
Top 3 des régions préférées

1. Provence Alpes Côte d'Aur 13%
1. Ex-aequo Auvergne Rhône Alpes 13%
2. Nouvelle-Aquitaine 12%

Des écarts très importants entre la 1^{ère} région (13%) et la dernière (Grand Est 2,56%)

L'Occitanie a été remplacée par la Nouvelle-Aquitaine.

Auvergne-Rhône-Alpes : la seule région à être présente 3 années de suite



Focus sur le lieu d'achat

Plus d'1 acquéreur de résidence secondaire sur 2 quitte sa région

Mais des écarts très importants entre région :

Prêts au départ :

Les $\frac{3}{4}$ des acquéreurs résidant en Ile-de-France et en Centre Val de Loire

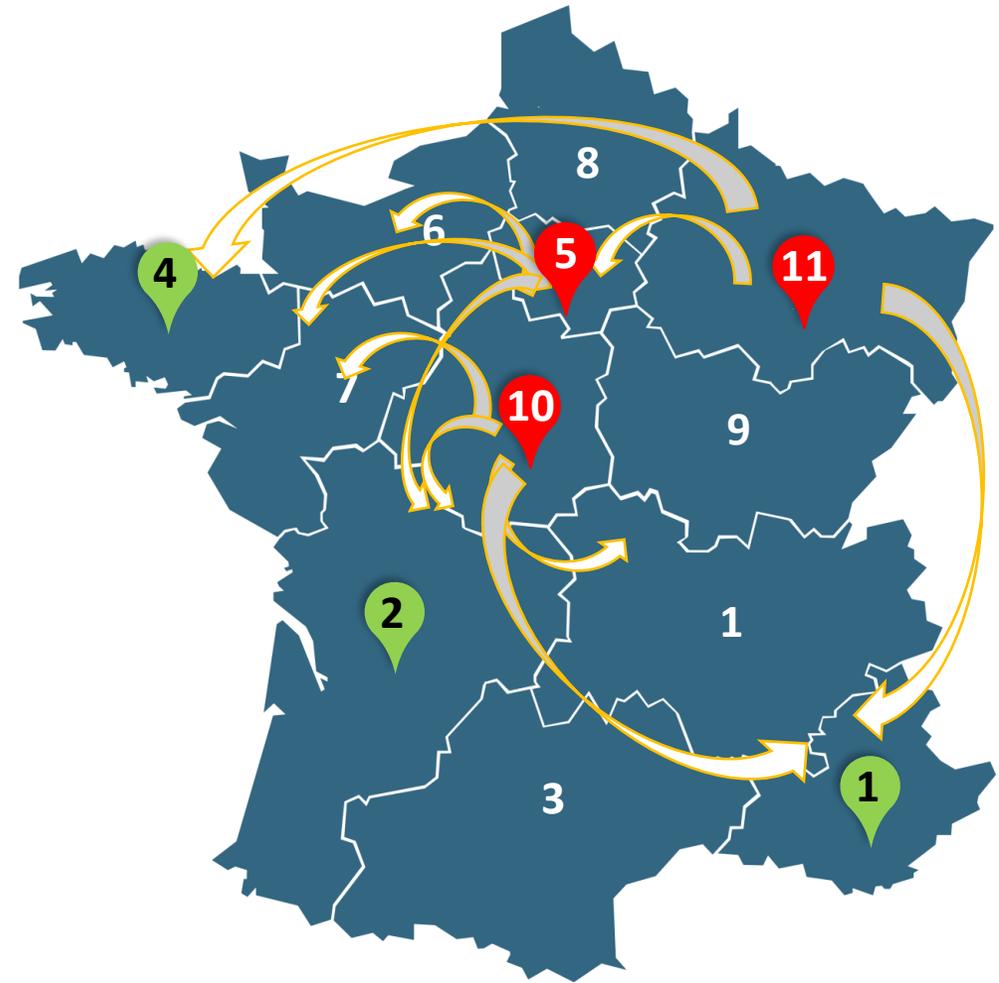
65% des résidents de la région Grand Est

Rester...

83% en Bretagne

77% en Provence-Alpes-Côte d'Azur

2/3 en Nouvelle-Aquitaine

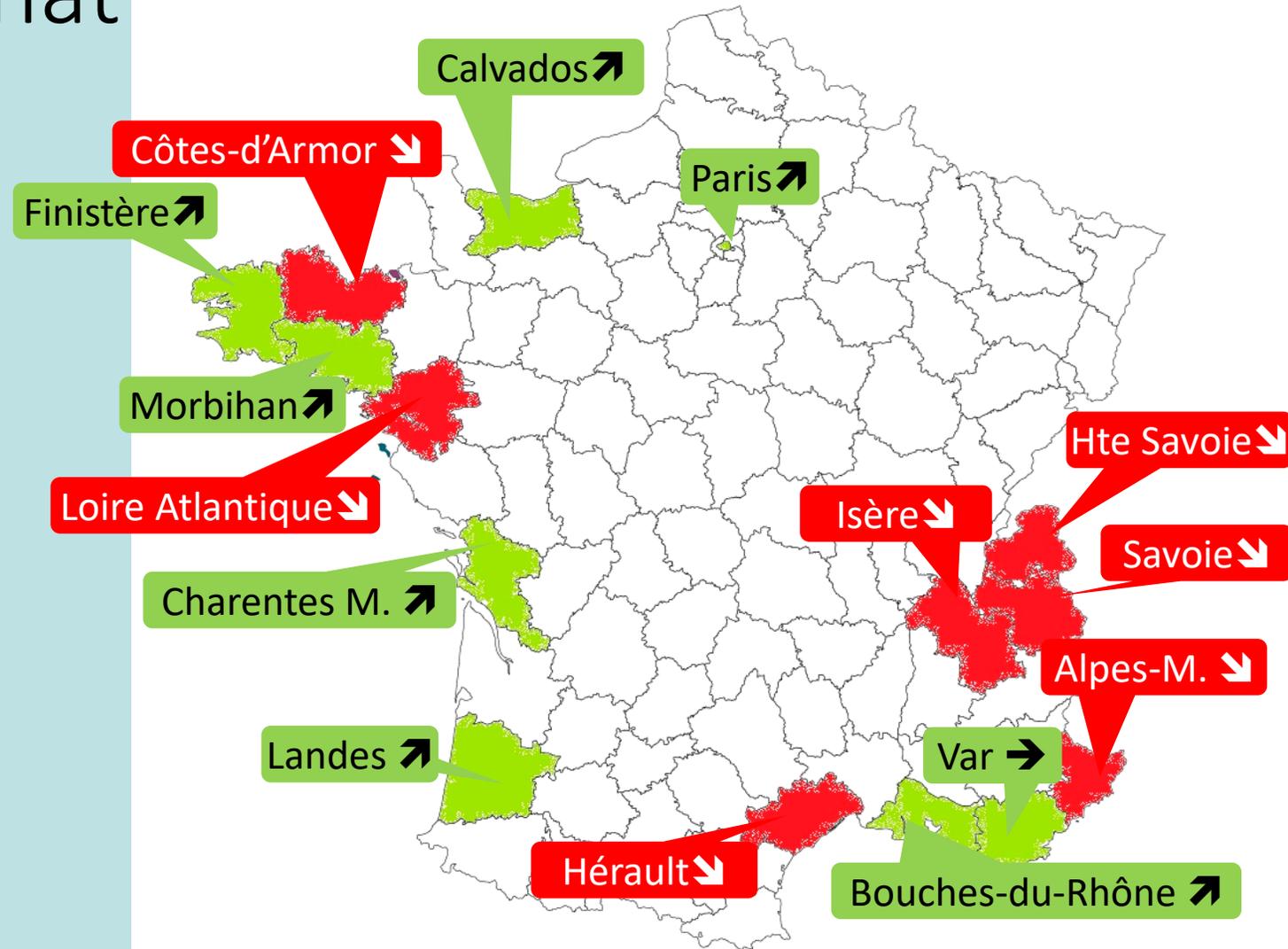


Focus sur le lieu d'achat

Les départements préférés

1	Var (83)	➔
2	Paris (75)	↗ + 6
3	Finistère (29)	↗ + 3
4	Morbihan (56)	↗ + 6
5	Calvados (14)	↗ + 7
6	Haute-Savoie (74)	↘ - 4
7	Charente Maritimes (17)	↗ + 5
8	Hérault (34)	↘ - 5
9	Savoie (73)	↘ - 3
10	Loire Atlantique (44)	↘ - 1
11	Landes (40)	↗ NEW
12	Alpes Maritimes (06)	↘ - 1
13	Bouches-du-Rhône (13)	↗ NEW
14	Côtes-d'Armor (22)	↘ - 10
15	Isère (38)	↘ - 1

Sorties : Gironde (33) et 85 (Vendée)





Part des sans apport : 4%

↗ X 2

Montant moyen de l'apport :

100 384 €

↗ +17% sur la dernière année

Emprunt : 196 369 €

↗ +13%

Durée de l'emprunt : 16 ans



Quelles perspectives pour les résidences secondaires pour 2022 ?

VOLONTÉ D'ACHAT

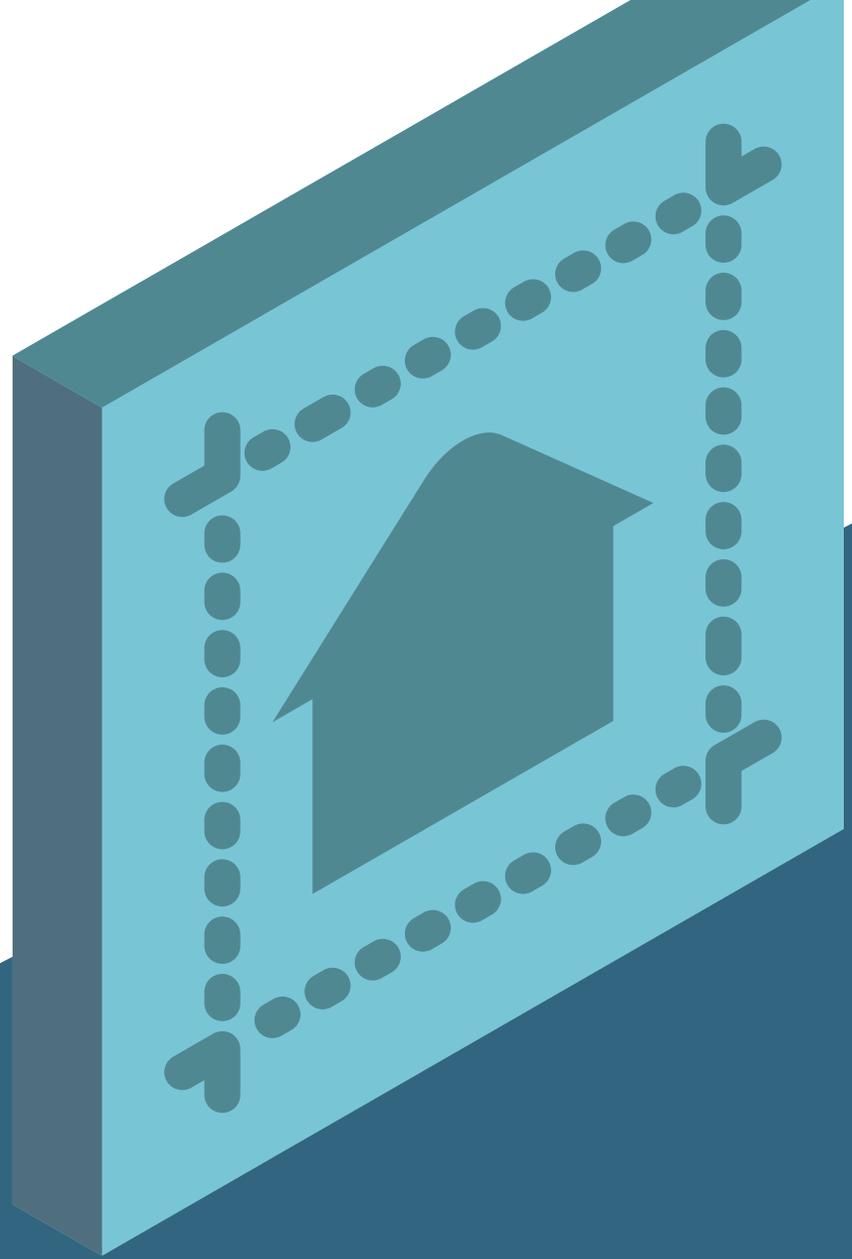
L'essor du télétravail a ouvert une nouvelle fonctionnalité à la résidence secondaire qui n'est pas prête de s'éteindre

DES CONDITIONS DE FINANCEMENT SIMILAIRES À LA RP OU PRESQUE :

- 100% possible => nécessité fréquente d'un apport plus important en raison du taux d'endettement
- Durée jusqu'à 25 ans, mais attention à l'âge de fin de prêt
- Des critères spécifiques : connexion Internet, axes routiers et transports en commun : importance accrue des liaisons TGV

LES TAUX BAS, UN ACCELERATEUR

Racheter son crédit RP pour faire son crédit RS, une option à regarder pour limiter l'impact du taux d'endettement mais aussi pour favoriser la multiplicité des solutions de financement



2022 l'année de la
véritable transition ?

Retour aux fondamentaux

L'impact de la crise sanitaire est toujours là :

- Des organismes de caution qui augmentent leur vigilance
- L'épargne résiduelle, un parachute qui devient essentiel ?

Chaque détail compte...

- Analyse du profil : la stabilité professionnelle et personnelle (impact sur les charges : enfants, frais de télétravail...)
- Les statuts d'indépendant au sens large, analysés en profondeur et de façon différenciée en fonction du secteur et du métier
- Emprunter seul n'est pas impossible mais moins facile, en fonction du profil (risque, apport).

Mais des conditions toujours avantageuses

Des banques volontaristes, ce qui a déjà permis le soutien du marché :

Objectifs vs réalisés : à minima au niveau de l'encours prêté en 2021 et jusqu'à plus de 10% pour certains partenaires

Des attentes fortes sur les contreparties

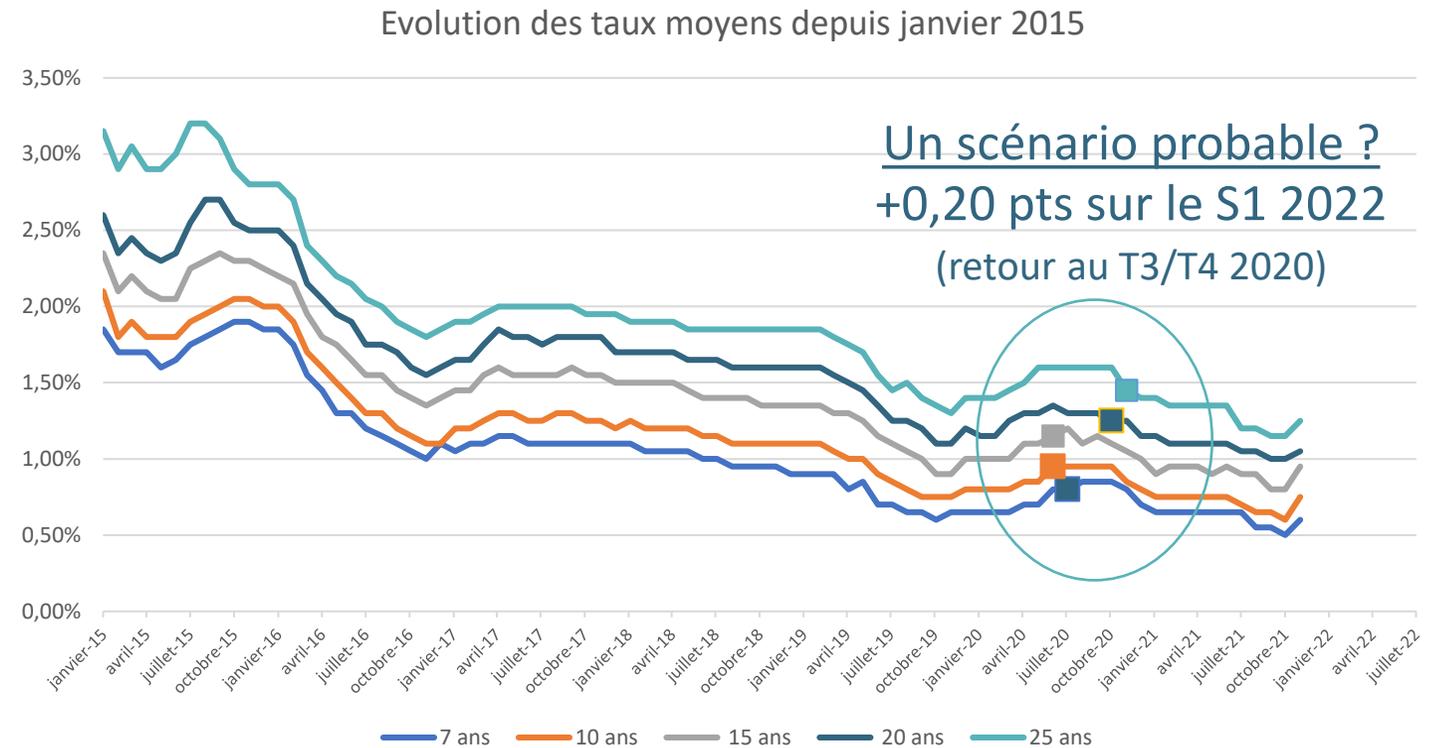
Le coût de la ressource, un paramètre majeur qui commence à peser sur la stratégie des banques, et qui pourrait s'accroître en cas d'inflation plus forte

evolution TEC 10 - Source Banque de France



Premiers signes de remontée des taux ?

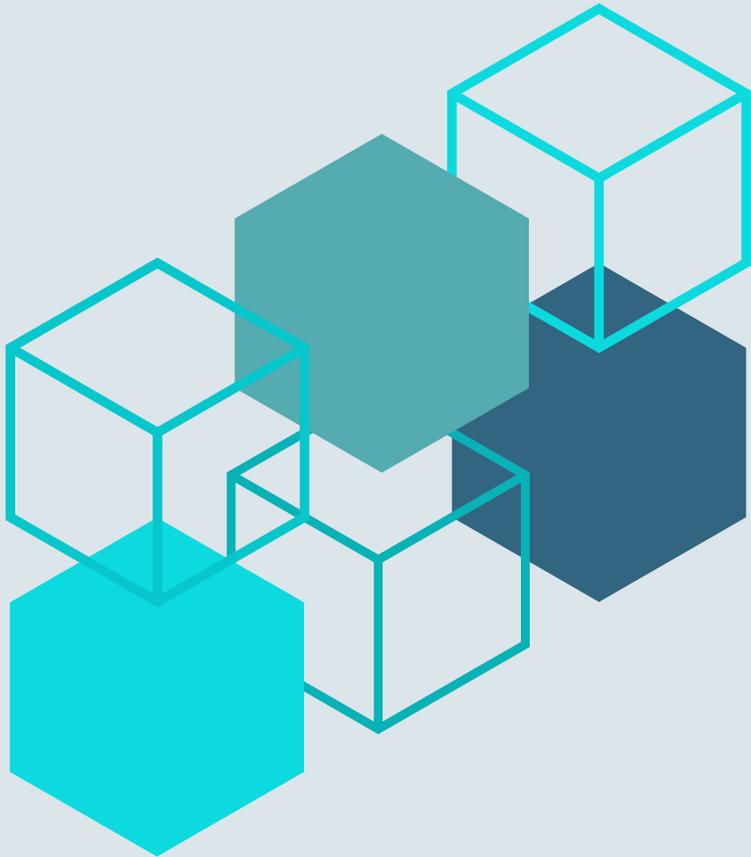
Entre effet conjoncturel, sursauts de l'OAT mais pas de mouvement généralisé !



Impacts :

- 0,2 + stabilité des prix : -3,6% d'acheteurs
- 0,2 + hausse des prix +3% (moyenne 2 derniers trimestres) : -7,9%
- Pour avoir un statu quo : +0,2 pour les taux et -3% pour les prix

Des interrogations



- 01 L'évolution des prix
- 02 Le volume de biens disponibles
- 03 L'impact du DPE sur le financement
- 04 La crise sanitaire : amplification ?
- 05 Les décisions du futur gouvernement



i assure

Bilan 2021 et perspectives 2022 - assurance emprunteur

Jeudi 02 décembre 2021



**Les souscriptions
en assurance
emprunteur ont-
elles évolué après
la Covid ?**

Courtier grossiste spécialiste de l'assurance emprunteur et de la prévoyance professionnelle

plus de
3 000
courtiers partenaires

plus de
100 000
assurés iAssure

36 000
affaires nouvelles en 2021

iAssure propose **11 offres** en assurance emprunteur
et travaille en collaboration avec **8 assureurs** référents sur le marché de l'ADE en France :

AFi·ESCA 
Groupe Burrus

Allianz 



axeria
prévoyance

 **CARDIF**
GROUPE BNP PARIBAS


CNP
assurances


GENERALI


GROUPE **MNCAP**

Évolution du profil assuré avant/après la Covid



Montant moyen assuré a augmenté de **+ 15%** :

219 000 € en 2019 / 257 400 € en 2021



Âge moyen a évolué de **+ 1,5 ans**

36,8 ans en 2019 / **38,4 ans en 2021**



La Durée moyenne des prêts stagne à **20 ans**

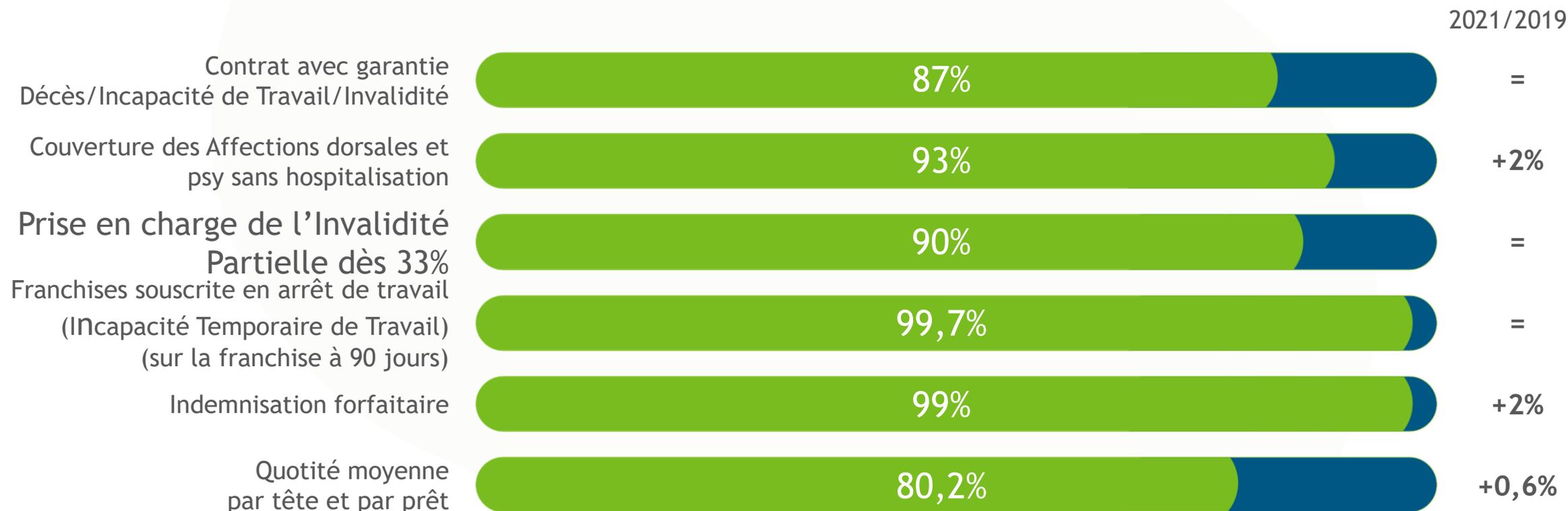


Le profil selon la CSP évolue :

- le poids des cadres a augmenté de **+ 6 points** , passant à 53%
- celui des chefs d'entreprise a augmenté de **+ 2 points** , passant à 7%
- à l'inverse le poids de Employés a diminué de **- 8 points** , passant à 29%

Impacts du Covid sur les niveaux de couverture souscrits

Les garanties souscrites restent très standard du fait des critères CCSF imposés par les banques



.....mais on note toutefois une niveau de couverture un peu plus élevé, notamment sur la prise en charge des maladies psy et dorsales

La crise sanitaire a été également un facteur d'accélération du digital pour l'ensemble des parcours client

D'une façon générale :

Contrats digitalisés



60% de nos contrats sont digitalisés en 2021 (35% en 2019)

Concernant l'indemnisation :

Sinistres déclarés en ligne



73% des sinistres sont déclarés en ligne en 2021 (60% en 2019)

Sinistres gérés en ligne



64% des sinistres sont gérés en ligne en 2021 (50% en 2019)

Mise à disposition des assurés de parcours 100% digitaux

De plus en plus de services centrés sur la simplification et la fluidité des parcours assurés, pour dématérialiser tous les échanges de documents :

un espace dédié aux assurés pour gérer en toute simplicité leurs contrats d'assurance et déclarer un sinistre

Possibilité d'effectuer en ligne toutes leurs démarches (déclarer un sinistre, signaler une reprise d'activité, transmettre des documents, déposer un justificatif, etc.) et suivre l'avancement de leurs dossiers sinistres.

Une nouvelle solution digitale pour simplifier la vie des assurés dans leur gestion de sinistres

les assurés peuvent autoriser l'Assurance Maladie, depuis leur espace, à transmettre automatiquement le décompte d'indemnités journalières de la sécurité sociale à cbp.

+ rapide
+ simple
+ fiable

Quelles perspectives en 2022 ?

Extension de la **digitalisation** pour obtenir un parcours 100% digital quel que soit le parcours médical

un parcours client fluidifié

le recours à la téléconsultation

Prix : des **innovations dans la tarification**

1ers retours d'expérience suite à la crise sanitaire

Garanties :

Encore plus de couverture

Des franchises plus courtes, la prise en charge de l'invalidité partielle, des exclusions limitées, prise en charge des maladies psy

Place à vos questions



Merci à tous
pour votre participation !