



2015, l'acquisition d'un logement, évolution de la demande, pouvoir d'achat & perspectives

Après un semestre d'activité, Empruntis dresse le portrait d'un marché de l'acquisition en nette reprise.

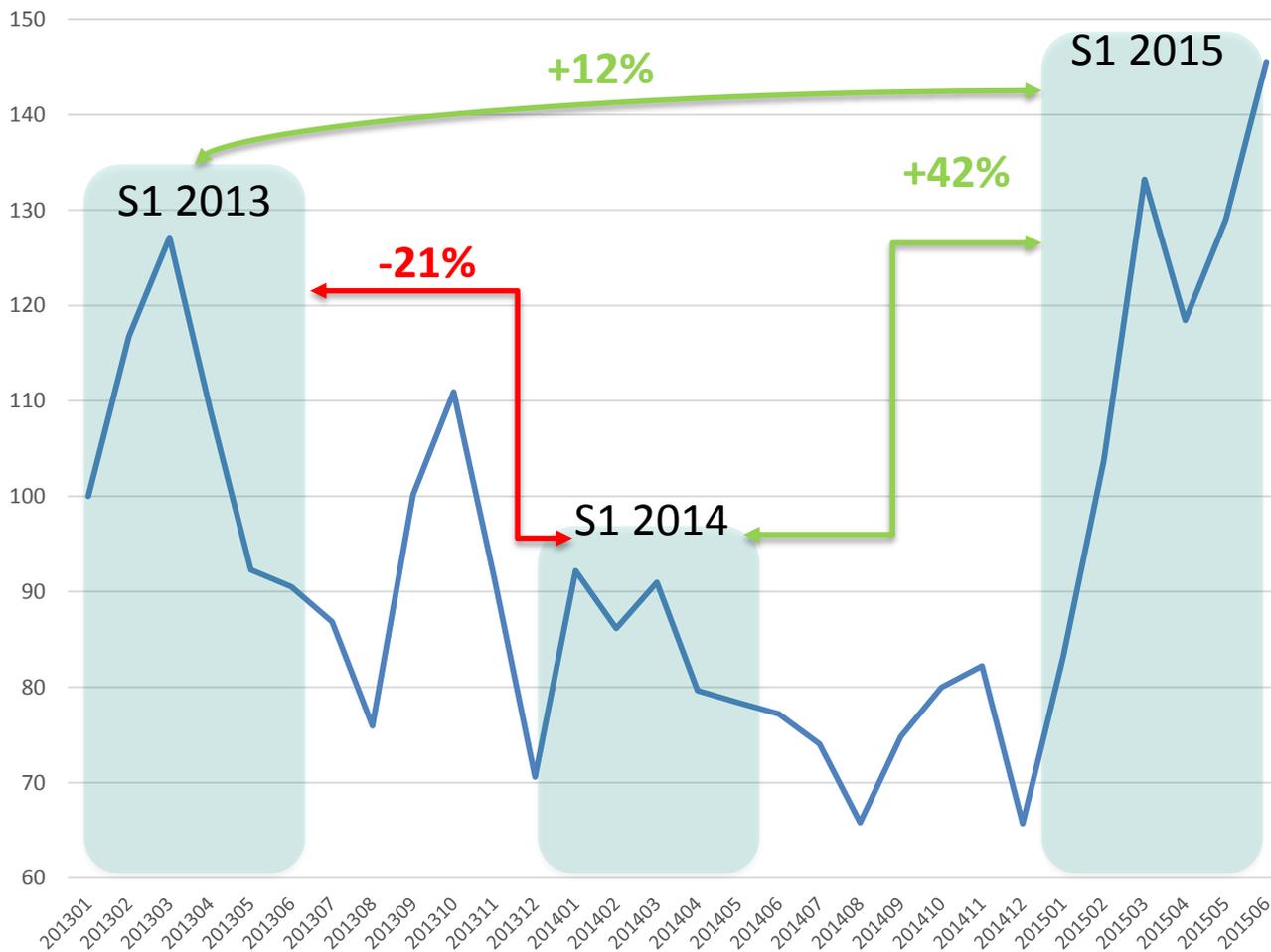


Contexte

- **Après une fin d'année 2014 portée par la renégociation de crédit, 2015 ne laissait pas présager de reprise particulière de l'acquisition :**
 - manque de confiance dans l'activité économique et pas de signaux de reprise,
 - prix de l'immobilier certes en baisse mais après une très longue période de hausse, d'une part ,et baisse insuffisante au regard de l'évolution des revenus de ménages,
 - faiblesse du niveau de la construction de biens,
 - **en résumé, un attentisme fort de l'ensemble des acheteurs.**
- **La baisse continue des taux de crédit, la réouverture des durées longues (25 ans depuis le printemps 2014) et les nouveaux dispositifs d'accompagnement à l'accession ou à l'investissement locatif, conjugués à l'envie jamais démentie des Français d'être propriétaire, ont-ils réactivé la demande ?**
- **...Dès janvier 2015, Empruntis relevait le retour des [primo-accédants](#) et la forte remontée des intentions d'achat. En effet, notre métier de [courtier en crédit immobilier](#) en ligne et physique permet de sourcer bien en amont les intentions d'acheter...**
- **Faisons le point de :**
 - la demande de crédit immobilier du 1^{er} semestre 2015 (dossiers déposés sur le site internet d'Empruntis, finançables et avec promesse de vente signée),
 - l'évolution des taux et du pouvoir d'achat des ménages dans les métropoles,
 - les perspectives pour le dernier trimestre 2015.

Un marché en forte reprise

Evolution des demandes de financement – base 100 janvier 2013

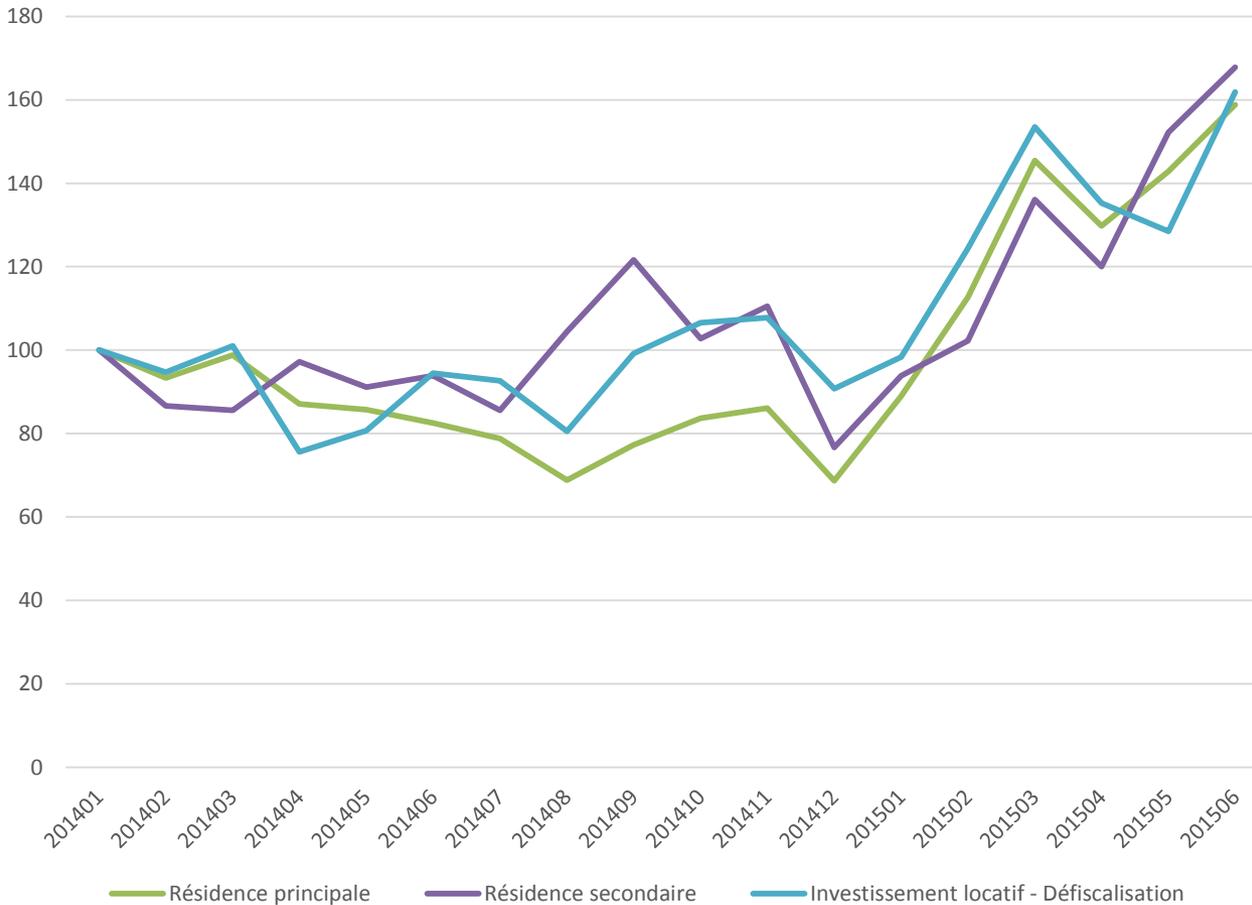


Alors qu'entre le 1^{er} semestre 2013 et le 1^{er} semestre 2014, la demande se contracte fortement, l'année 2015 marque le retour de la confiance !



Une dynamique portée par tous les projets

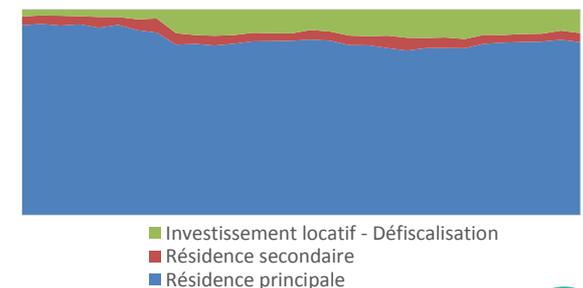
Evolution de la demande entre le 1er janvier 2014 et le 30 juin 2015 par projet



Toutes les natures de projet progressent en volume si l'on compare les 1ers semestres de 2014 et de 2015 :

- + 42% pour les résidences principales
- +39% pour les résidences secondaires
- +47% pour l'investissement locatif

Répartition des demandes en fonction de la nature du projet



Base : dossiers finançables avec promesse de vente signée

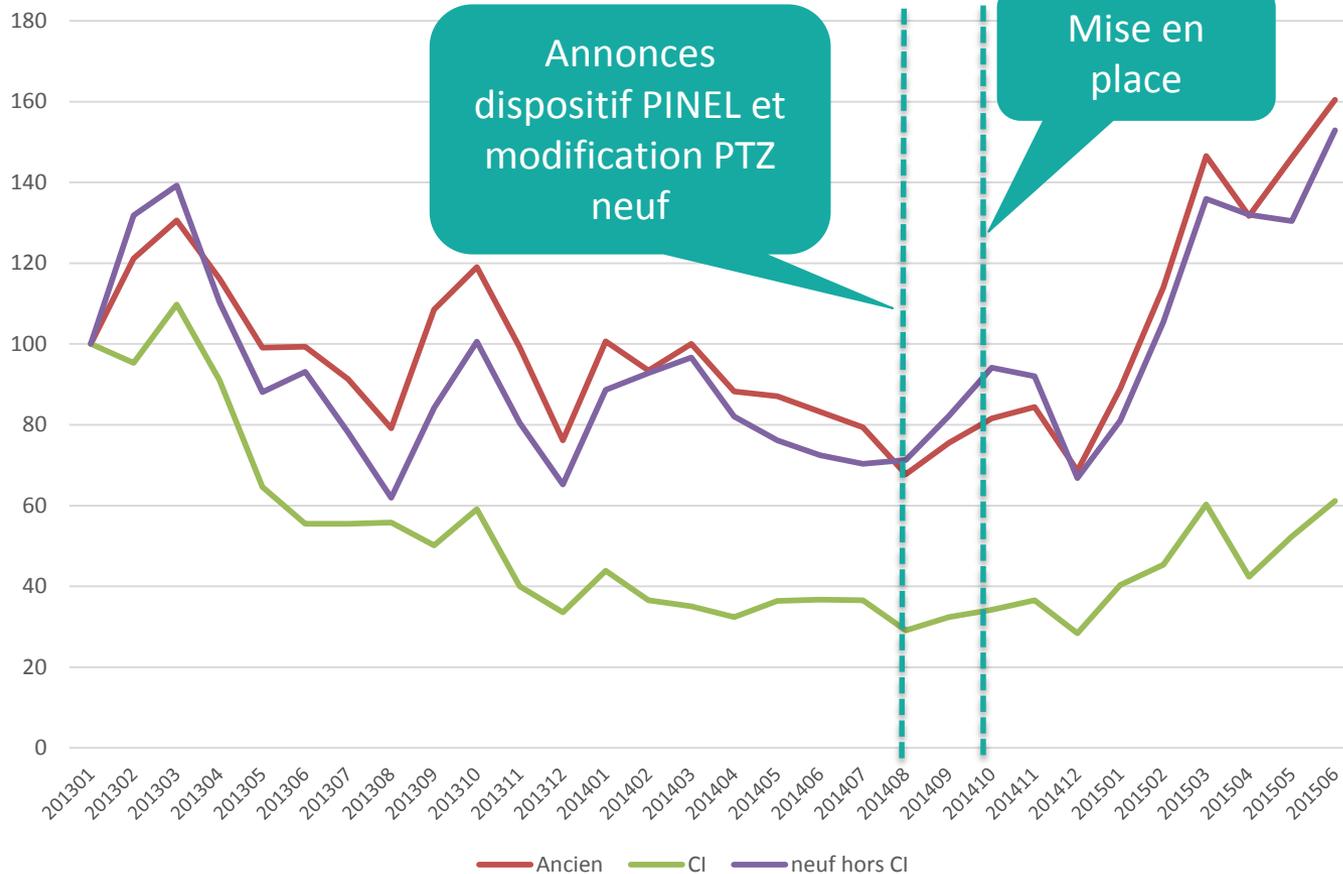
Base 100 : janvier 2014

17/07/2015



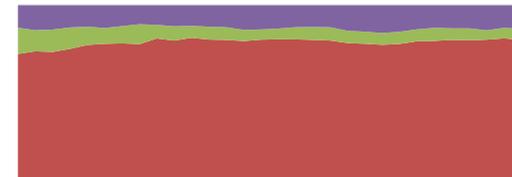
Le neuf reprend des couleurs

Evolution des demandes de financement par typologie de bien (neuf, ancien et construction individuelle)



Neuf et ancien ont dépassé les meilleurs niveaux de 2013, seule la construction individuelle reste très en retrait mais on perçoit une légère reprise. L'impact psychologique des mesures fiscales est incontestable. Sur le 1^{er} semestre, l'ancien représente 80% des projets, la construction individuelle 6,5% et le neuf 13,5%

Répartition des demandes d'acquisition RP entre ancien, construction individuelle et neuf



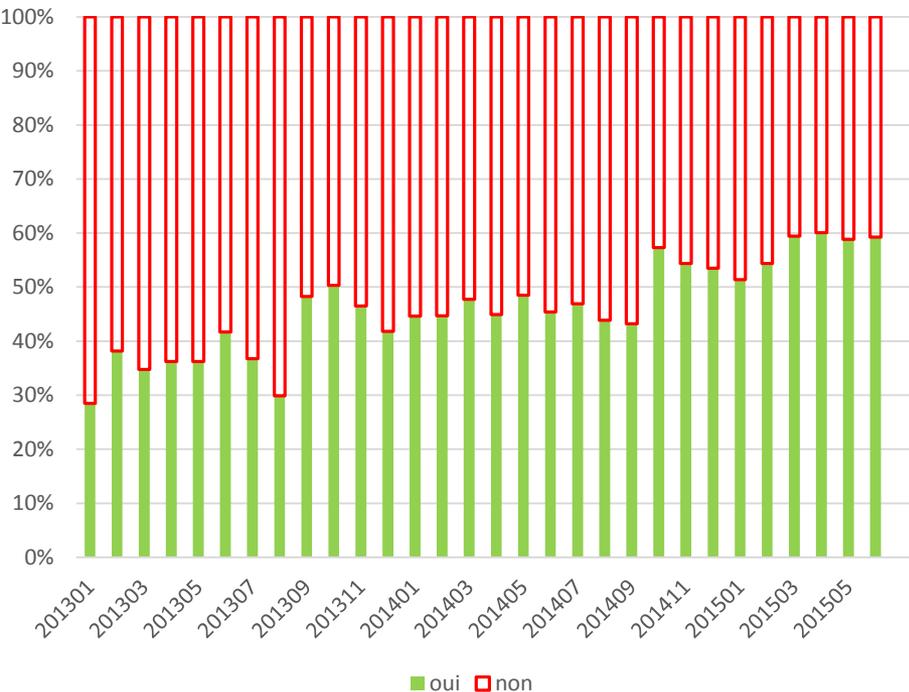
■ Ancien ■ CI ■ neuf hors CI

CI : construction de maison individuelle avec ou sans achat de terrain. Base : dossiers finançables avec promesse de vente signée



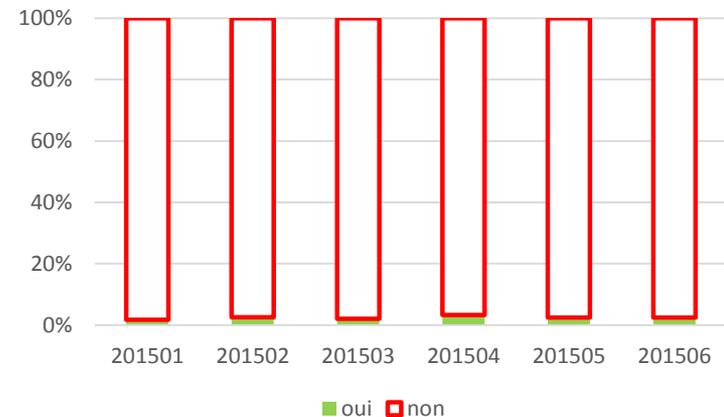
Le PTZ, un soutien efficace pour l'acquisition dans le neuf mais une portée trop limitée dans l'ancien...

Part des dossiers de financement dans le neuf et la construction individuelle bénéficiant du PTZ



Une évolution significative de la part d'acquisition avec PTZ pour le neuf. Un PTZ dans l'ancien trop restrictif et peu lisible.

Demandes d'acquisition dans l'ancien avec ou sans PTZ





Les primo-accédants sont de retour... mais les secundo-accédants ne sont pas en reste.

Répartition des demandes de financement primo-accédants et secundo-accédants – base 100 janvier 2013



Tous les profils d'acheteurs sont de retour, en proportion comme en volume. Ce sont les primo-accédants qui portent le marché. Ils représentent, sur le 1^{er} semestre, 78% des demandes, à l'identique de 2013 et 2014.

Répartition dans les projets RP primo vs secundo

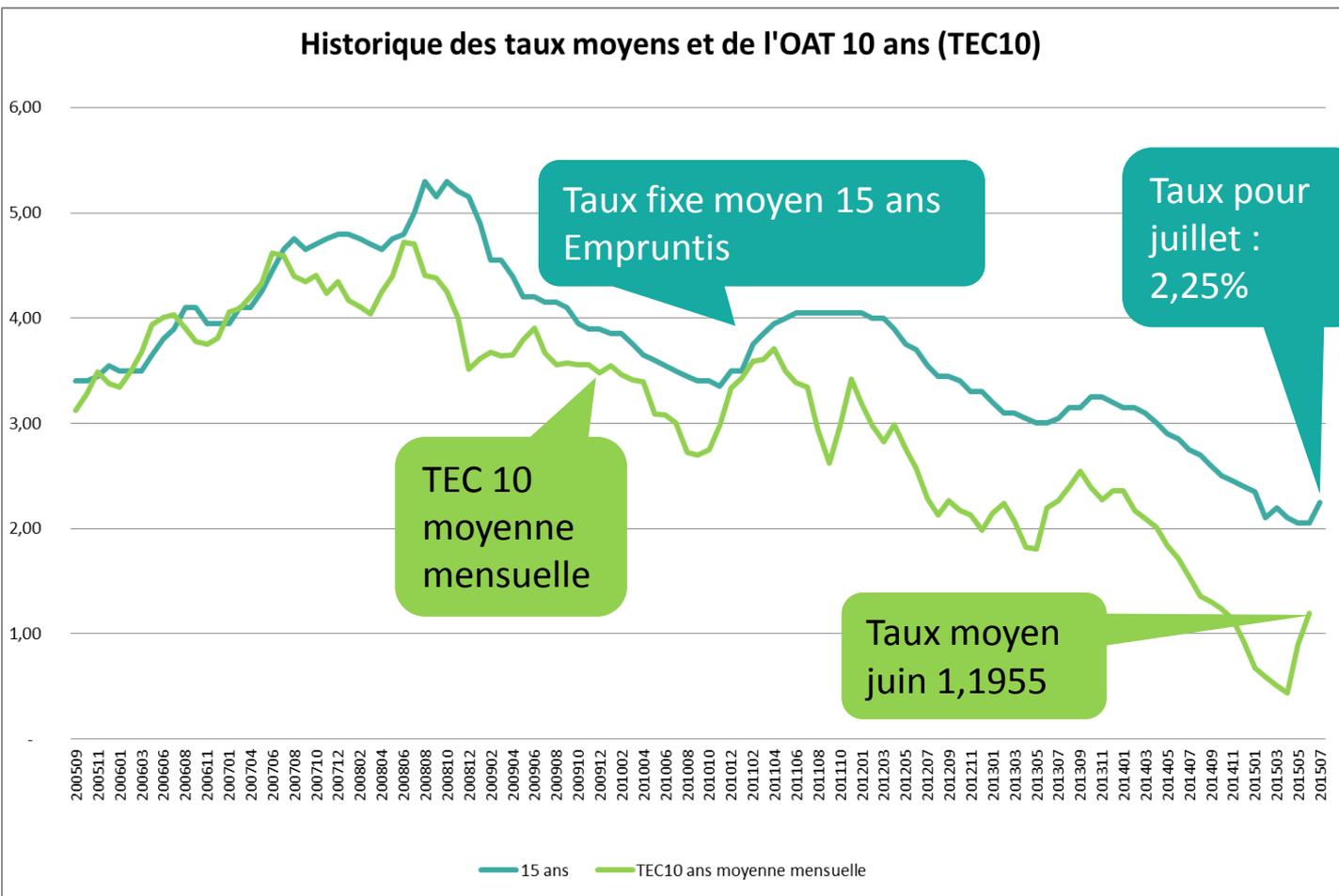


■ primo ■ secundo



Et si les acheteurs sont de retour, c'est grâce à la baisse des taux...

Historique des taux moyens et de l'OAT 10 ans (TEC10)



Les taux n'ont jamais été aussi bas, tout comme l'OAT.

Si le spread entre OAT et taux de crédit est plus élevé que jamais, l'OAT reste à des niveaux très bas ce qui favorise le crédit à bas prix.

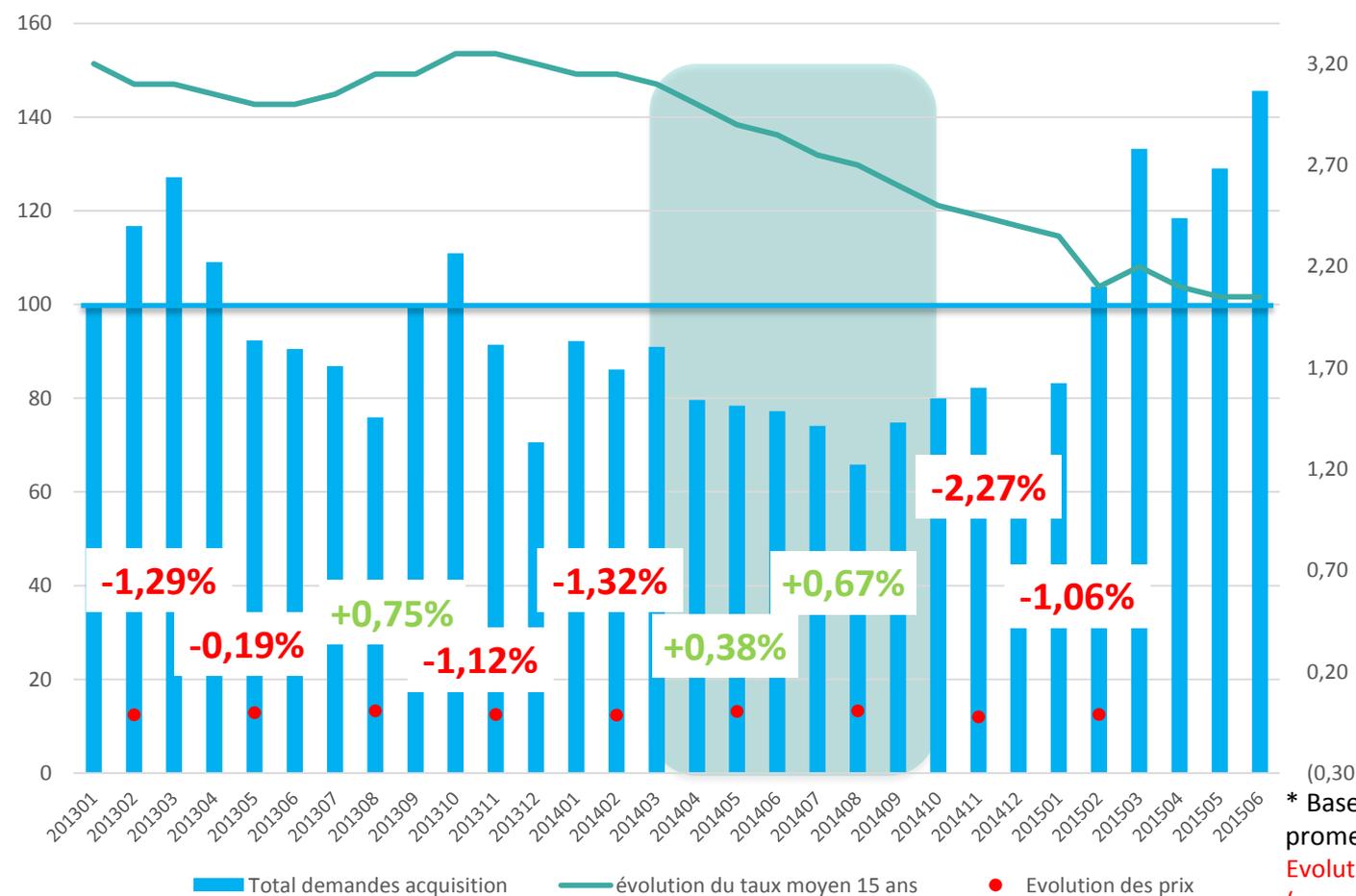
Le taux moyen 15 ans est à des niveaux historiquement bas et le demeure malgré les premières remontées.

De nouvelles remontées ne pourront effacer, à court terme, le gain réalisé depuis 2012.



...mais pas seulement, le niveau des prix influence aussi la demande.

Evolution des demandes de financement*, du taux fixe sur 15 ans et des prix de l'immobilier ancien

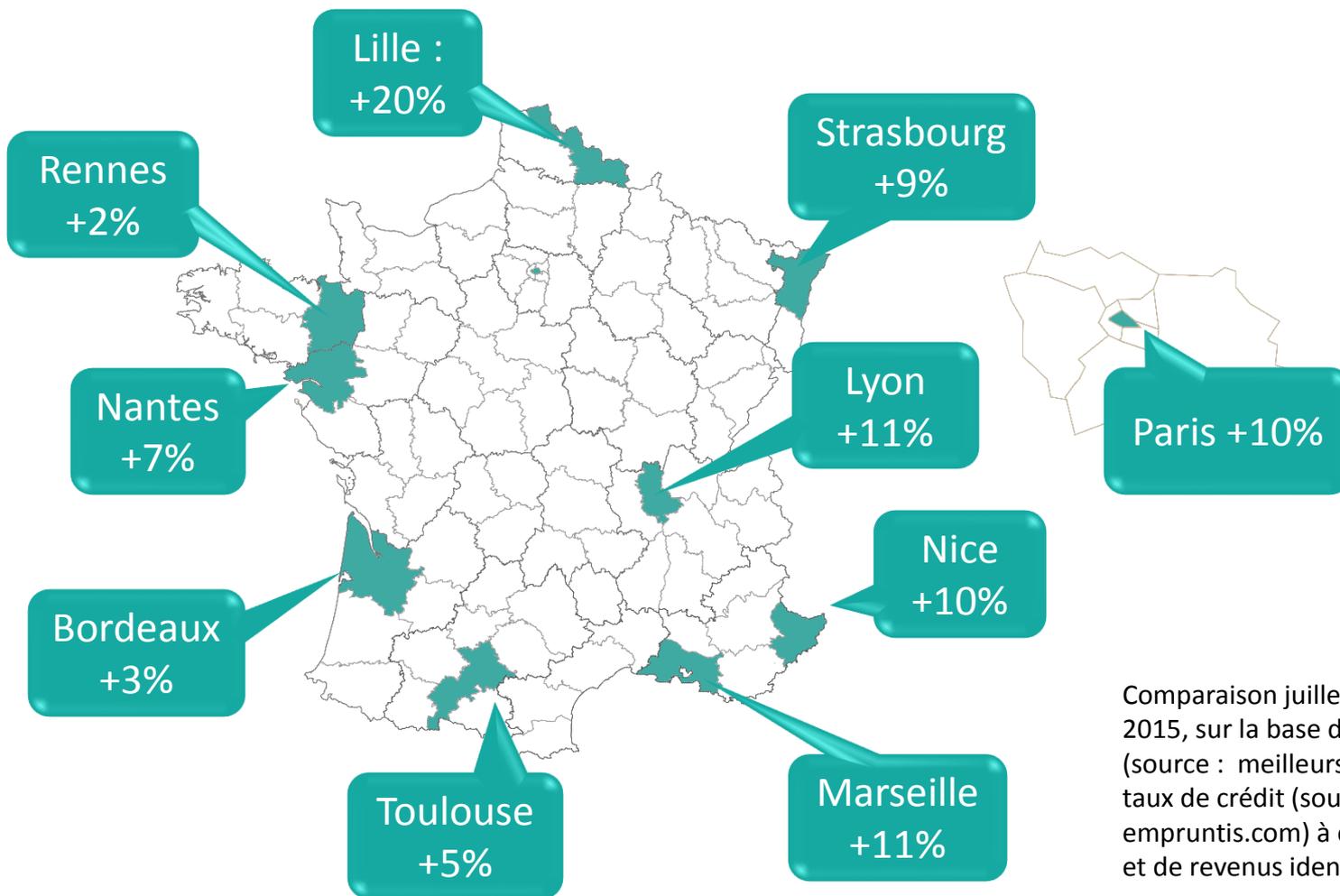


- En 2014, malgré une forte période de baisse des taux, la demande de financement régresse par rapport à janvier 2013.
- Comme le démontre la fin de 2014 et le début de 2015, c'est la conjonction d'une baisse des taux de crédit et des prix de l'immobilier qui est de nature à favoriser la reprise de la demande.

* Base : dossiers finançables avec promesse de vente signée
Evolution de l'indice trimestriel (source Notaires de France / INSEE)



Conséquence, les Français ont gagné en moyenne 9% de pouvoir d'achat sur un 1 an glissant



Comparaison juillet 2014 / Juillet 2015, sur la base des prix au M² (source : meilleursagents.com), les taux de crédit (source : empruntis.com) à conditions d'apport et de revenus identiques (INSEE).

Paris

Revenus moyens mensuels du ménage 5 178 € (source INSEE)
Apport nécessaire en 2013 pour réaliser l'opération : 37 290 €

Septembre 2013

37 m²

Prix moyen
8 331 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

39 m²

Prix moyen
8 042 €/m²

Taux moyen
3,05 %

+ 2 m²

Juillet 2015

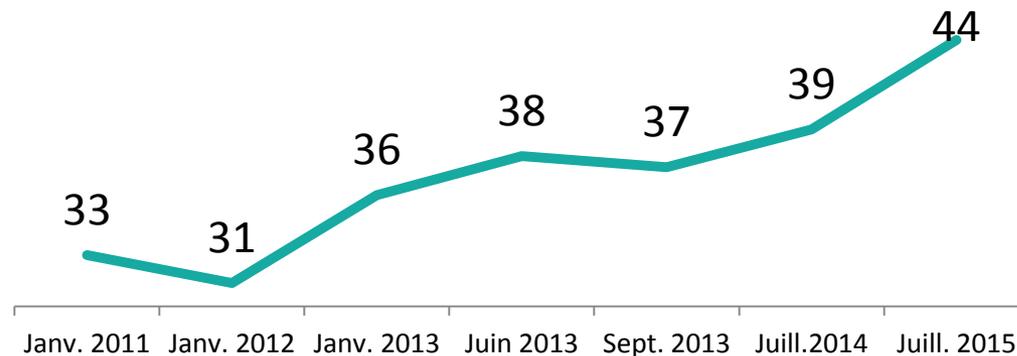
44 m²

Prix moyen
7 770 €/m²

Taux moyen
2,30 %

+ 4 m²

Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)



Nice

Revenus moyens mensuels du ménage 2 747 € (Source INSEE)
Apport nécessaire en 2013 pour réaliser l'opération : 18 856 €

Septembre 2013

42 m²

Prix moyen
3 904 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

43 m²

Prix moyen
3 896 €/m² ↘

Taux moyen
3,10 % ↘

+1 m²

Juillet 2015

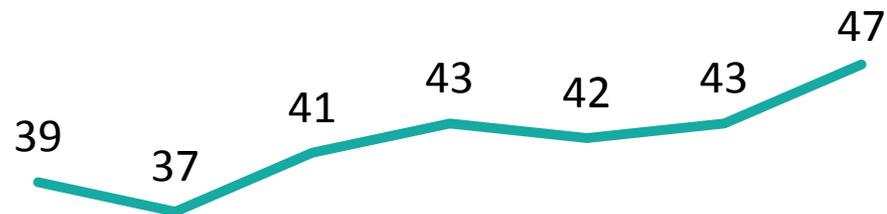
47 m²

Prix moyen
3 766 €/m² ↘

Taux moyen
2,35 % ↘

+4 m²

Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)



Janv. 2011 Janv. 2012 Janv. 2013 Juin 2013 Sept. 2013 Juillet 2014 Juillet 2015

Lille

Revenus moyens mensuels du ménage 2 516 € (Source INSEE)
Apport nécessaire en 2013 pour réaliser l'opération : 17 127 €

Septembre 2013

51 m²

Prix moyen
2 897 €/m²

Taux moyen
3,60 %

Juillet 2014

53 m²

Prix moyen
2 856 €/m² ↘

Taux moyen
3,15 % ↘

+1,7 m²

Juillet 2015

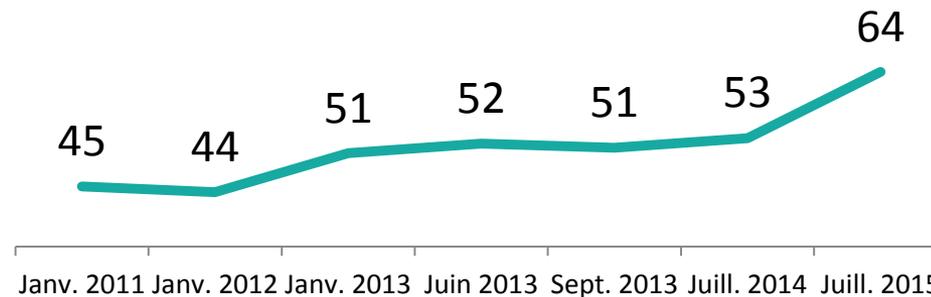
64 m²

Prix moyen
2 536 €/m² ↘

Taux moyen
2,40 % ↘

+ 11m²

Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)



Marseille

Revenus moyens mensuels du ménage 2 556 € (Source INSEE)
Apport nécessaire en 2013 pour réaliser l'opération : 17 630 €

Septembre 2013

58 m²

Prix moyen
2 630 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

60 m²

Prix moyen
2 580 €/m² ↘

Taux moyen
3,10 % ↘

+1,7 m²

Juillet 2015

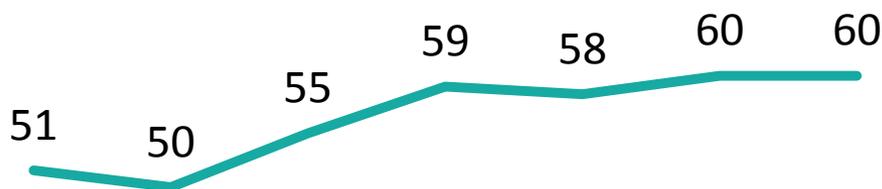
64 m²

Prix moyen
2 445 €/m² ↘

Taux moyen
2,35 % ↘

+ 7 m²

Évolution du pouvoir d'achat depuis 2011 (en m²)



Bordeaux

Revenus moyens mensuels du ménage
2 911 € (Source INSEE)
Apport nécessaire en 2013 pour réaliser
l'opération : 20 097 €

Septembre 2013

59 m²

Prix moyen
2 946 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

59 m²

Prix moyen
3 015 €/m² 

Taux moyen
3,05 % 

-0,5m²

Juillet 2015

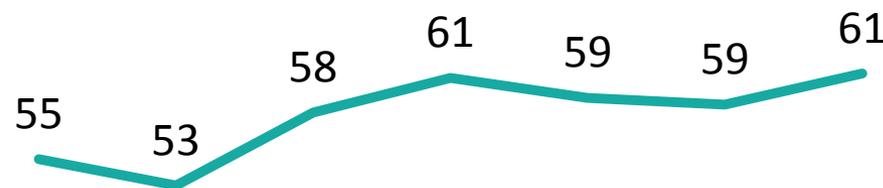
61 m²

Prix moyen
2 110 €/m² 

Taux moyen
2,35 % 

+ 2 m²

Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)



Janv. 2011 Janv. 2012 Janv. 2013 Juin 2013 Sept. 2013 Juill. 2014 Juill. 2015

Toulouse

Revenus moyens mensuels du ménage 2 754 € (Source INSEE)
Apport nécessaire en 2013 pour réaliser l'opération : 19 008 €

Septembre 2013

61 m²

Prix moyen
2 703 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

61 m²

Prix moyen
2 773 €/m² 

Taux moyen
3,05 % 

-0,6 m²

Juillet 2015

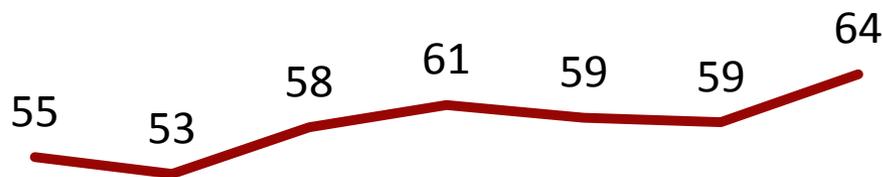
64 m²

Prix moyen
2 790 €/m² 

Taux moyen
2,35 % 

+ 3 m²

Évolution du pouvoir d'achat depuis 2011 (en m²)



Janv. 2011 Janv. 2012 Janv. 2013 Juin 2013 Sept. 2013 Juill. 2014 Juill. 2015

Lyon

Revenus moyens mensuels du ménage 3 261 € (Source INSEE)
Apport nécessaire en 2013 pour réaliser l'opération : 22 304 €

Septembre 2013

60 m²

Prix moyen
3 240 €/m²

Taux moyen
3,55 %

Juillet 2014

59 m²

Prix moyen
3 336 €/m² 

Taux moyen
3,10 % 

-0,5 m²

Juillet 2015

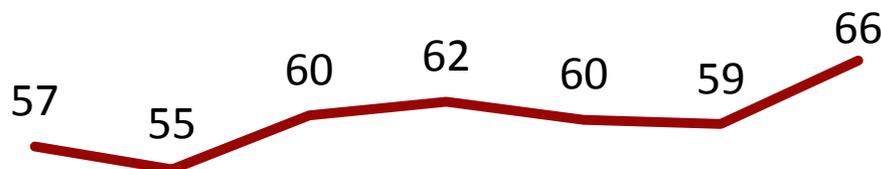
66 m²

Prix moyen
3 184 €/m² 

Taux moyen
2,40 % 

+ 7 m²

Évolution du pouvoir d'achat depuis 2011 (en m²)



Janv. 2011 Janv. 2012 Janv. 2013 Juin 2013 Sept. 2013 Juill. 2014 Juill. 2015

Nantes

Revenus moyens mensuels du ménage 2 894 € (Source INSEE)
Apport nécessaire en 2013 pour réaliser l'opération : 19 970 €

Septembre 2013

66 m²

Prix moyen
2 620 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

67 m²

Prix moyen
2 633 €/m² 

Taux moyen
3% 

+ 1 m²

Juillet 2015

72 m²

Prix moyen
2 624 €/m² 

Taux moyen
x % 

+ 4 m²

Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)



Janv. 2011 Janv. 2012 Janv. 2013 Juin 2013 Sept. 2013 Juill. 2014 Juill. 2015

Strasbourg

Revenus moyens mensuels du ménage 2 766 € (Source INSEE)
Apport nécessaire en 2013 pour réaliser l'opération : 19 092 €

Septembre 2013

70 m²

Prix moyen
2 368 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

65 m²

Prix moyen
2 560 €/m² 

Taux moyen
3,15% 

- 4,8 m²

Juillet 2015

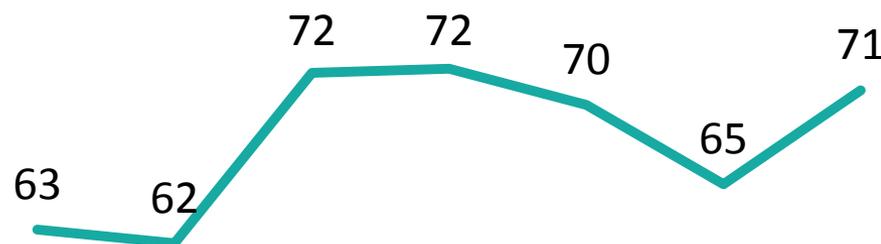
71 m²

Prix moyen
2 517 €/m² 

Taux moyen
2,40 % 

+ 6 m²

Évolution du pouvoir d'achat depuis 2011 (en m²)



Janv. 2011 Janv. 2012 Janv. 2013 Juin 2013 Sept. 2013 Juill. 2014 Juill. 2015

Rennes

Revenus moyens mensuels du ménage
2 726 € (source INSEE)
Apport nécessaire en 2013 pour réaliser
l'opération : 18 821 €

Septembre 2013

70 m²

Prix moyen
2 333 €/m²

Taux moyen
3,45 %

Juillet 2014

69 m²

Prix moyen 
2 411 €/m²

Taux moyen 
3%

- 1 m²

Juillet 2015

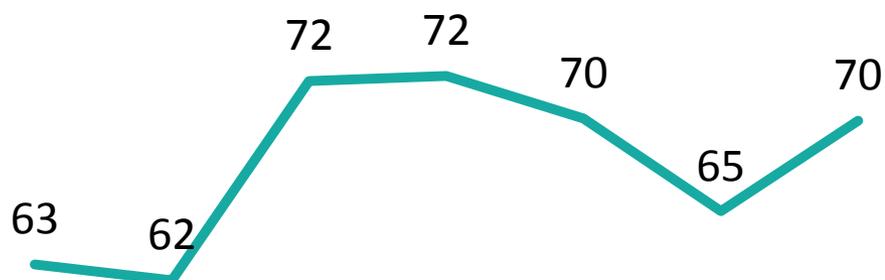
70 m²

Prix moyen 
2 510 €/m²

Taux moyen 
2,30 %

+ 2 m²

Évolution du
pouvoir d'achat
depuis 2011
(en m²)





Top 3 des villes ayant le plus fort pouvoir d'achat

Classement des villes au plus haut pouvoir d'achat immobilier au 1^{er} juillet 2015

Ville	Revenus moyens/ménage (INSEE)	Prix/m ² 1 ^{er} juillet 2014 (MeilleursAgents.com)	Taux juillet 2014 (Empruntis)	Pouvoir d'achat juillet 2014 (en m ²)
1. Nantes	2 894 €	2 624 €	2,30%	72
2. Strasbourg	2 766 €	2 517 €	2,40%	71
3. Rennes	2 726 €	2 510 €	2,30%	70
4. Toulouse	2 754 €	2 790 €	2,35%	67
5. Lyon	3 261 €	3 184€	2,40%	66
6. Lille	2 516 €	2 536 €	2,40%	64
7. Marseille	2 556 €	2 445 €	2,35%	61
Bordeaux	2 911 €	3 110 €	2,35%	61
9. Nice	2 747 €	3 766 €	2,35%	47
10. Paris	5 178 € <small>17/07/2015</small>	7 770 €	2,30%	44



Depuis juillet 2014, le pouvoir d'achat dans les métropoles régionales ayant une attractivité croissante progresse moins vite

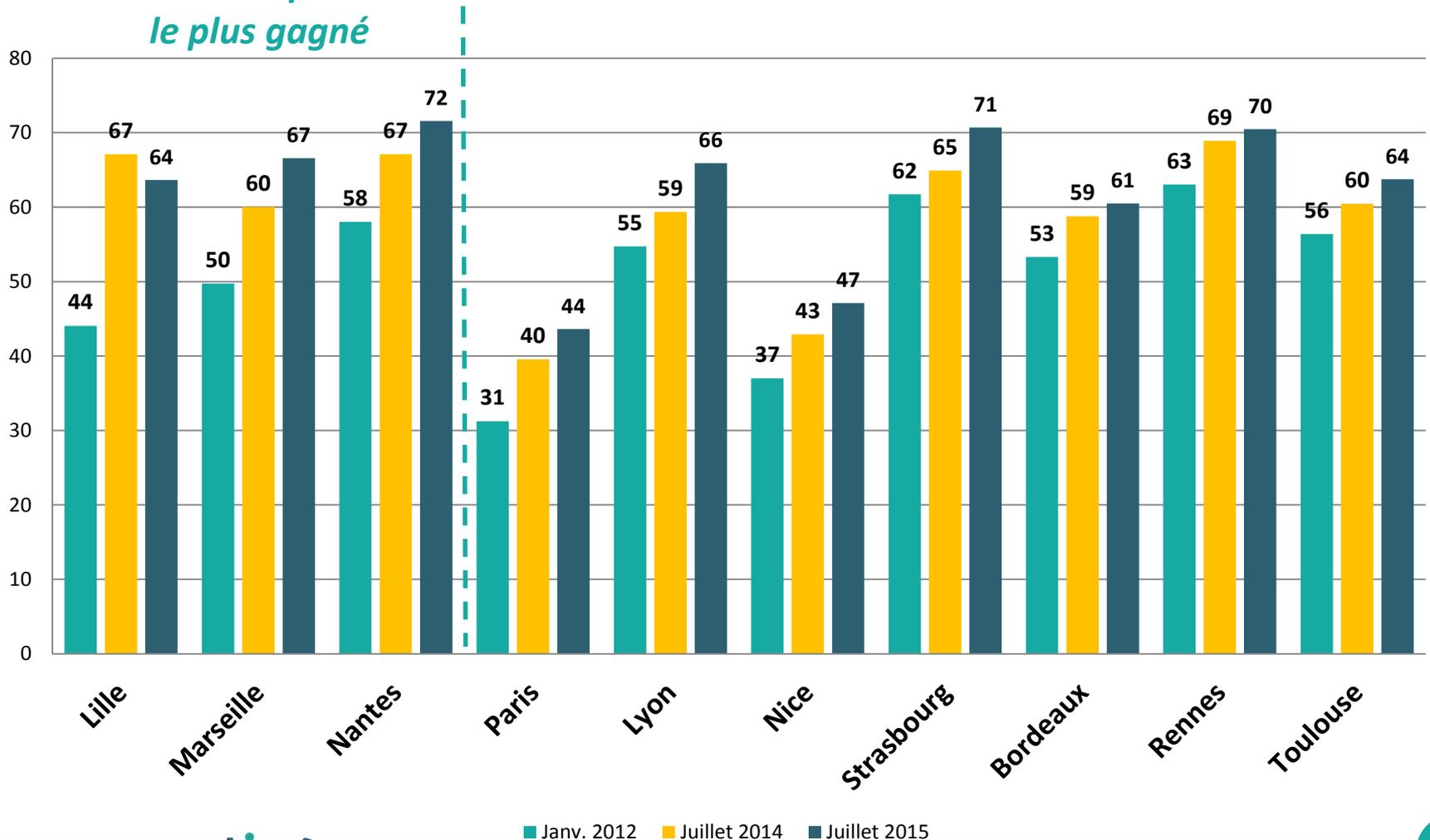
Classement des villes dont le pouvoir d'achat immobilier a le plus évolué depuis juillet 2014

Ville	Variation prix/m ²	Variation de taux	Variation capacité emprunt	Variation pouvoir d'achat en m ²	Variation pouvoir d'achat en %
1. Lille	- 11,61%	- 0,75 pt	+ 17,61%	+ 10,8	+ 20,48%
2. Lyon	- 4,61%	- 0,70 pt	+ 16,59%	+6,6	+11,05%
3. Marseille	- 5,23%	- 0,75 pt	+ 15,94%	+ 6,6	+ 10,94%
4. Paris	- 3,5%	- 0,75 pt	+ 16,90%	+ 4,1	+ 10,31%
5. Nice	- 3,44%	- 0,75 pt	+ 16,84%	+ 4,2	+ 9,74%
6. Strasbourg	-2,29%	- 0,75 pt	+ 17,39%	+5,8	+8,90%
7. Nantes	- 0,57%	- 0,70 pt	+ 16,84%	+ 4,5	+ 6,63%
8. Bordeaux	+ 2,98%	- 0,70 pt	+ 16,84%	+ 1,7	+ 2,96%
9. Toulouse	+ 0,50%	- 0,70 pt	+ 16,88%	+3,3	+5,46%
10. Rennes	+ 3,68%	- 0,70 pt	+ 16,89%	+1,6	+2,25%



...et depuis janvier 2012 jusqu'en juillet 2015

Les villes qui ont le plus gagné





Quelles perspectives côté « Offres de crédit »?

- **Une période d'accalmie pour le marché du crédit jusqu'à mi-septembre :**
 - Le rattrapage des volumineux stocks de dossiers en cours va prendre du temps : il faudra patienter pour avoir à nouveau de la fluidité dans le traitement des crédits à tous les stades (banques , organismes de caution voire assureurs de prêt)
 - La quasi-totalité des banques ayant atteint leurs objectifs, elles sont plus sélectives . Les renégociations de crédit en cours sont ,depuis juin ,les premières à en faire les frais .
- **La dette française conservera son attrait. Sauf évènement majeur, le taux de crédit évoluera peu et restera très attractif.**
- **A partir de cet automne , une nouvelle période s'ouvre :**
 - La part des demandes concernant de la renégociation continue à baisser, laissant ainsi les banques se concentrer sur les dossiers d'acquisition.
 - L'automne est une période traditionnellement active : les projets laissés en « stand by » pendant les vacances ressortent, l'investissement locatif avec le dernier trimestre de l'année fiscale...
 - Les banques ont défini leurs objectifs de 2016 et démarrent dès septembre la production des financements de l'année prochaine (délai d'un projet 4 à 5 mois)



Quelles perspectives côté « demandes de crédit »?

● La demande de financement devrait rester soutenue :

- La lente remontée des taux ne devrait pas gripper la demande : les taux restent bas , une évolution progressive devrait permettre aux autres variables du marché de s'ajuster.
- Le PTZ dans le neuf est un accélérateur pour les primo-accédants modestes.
- Le dispositif PINEL devrait continuer à produire ses effets, amplifié par la fin d'année fiscale.
- Les premiers signes d'un redémarrage de l'activité économique devraient donner confiance aux acheteurs potentiels.
- La politique de la BCE favorisant la relance économique par le crédit devrait perdurer jusqu'à 2016.

● Mais certains facteurs pourraient jouer les vents contraires :

- La sélectivité des banques pourrait décourager les emprunteurs modestes.
- Les discussions en cours sur la Loi de Finances et les budgets de l'Etat (APL) pourraient impacter les ménages modestes ou les investisseurs.
- Le chômage reste à des niveaux extrêmement forts, le pouvoir d'achat évolue peu, ce qui n'apaise pas encore les craintes des Français.
- La stabilisation des prix de l'immobilier voire leur légère remontée dans les secteurs tendus associée à la remontée lente des taux pourrait freiner certains projets.



En conclusion...

- Une 2nde partie d'année dans la dynamique positive actuelle.
- Une remontée lente des taux devrait être sans influence notable sur le marché de l'acquisition, à condition que les prix ne repartent pas à la hausse ce qui pourrait créer un effet ciseau sur la demande.
- La sélectivité des banques, si elle n'a pas d'impact sur la demande, pourrait limiter l'aboutissement des projets des ménages modestes. Il faudra, pour l'emprunteur, bien choisir les établissements sollicités pour avoir les plus grandes chances de voir son financement aboutir
- Le dernier quadrimestre confirmera l'attrait du dispositif PINEL.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Vos contacts :

● Hopscotch Capital

- Justine BROSSARD
- Tél. : 01 58 65 20 18
- Mail : jbrossard@hopscotchcapital.fr

● Empruntis :

- Cécile ROQUELAURE – Directrice Communication et Etudes
- Mail : cecile.roquelaure@empruntis.com