

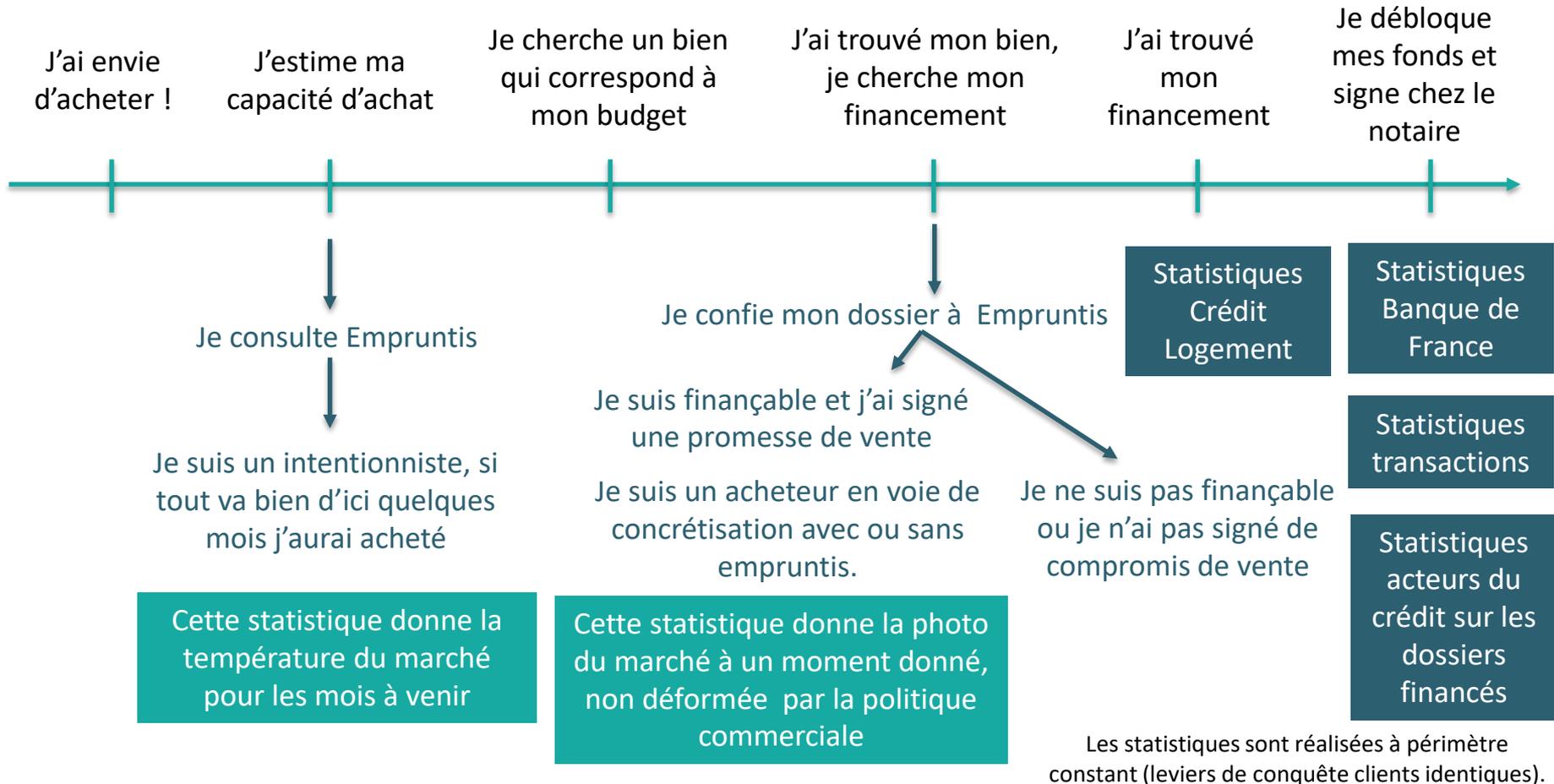


# Bilan du marché du crédit immobilier 1<sup>er</sup> trimestre 2018

Une année charnière :  
retour vers une dynamique « raisonnée » ?



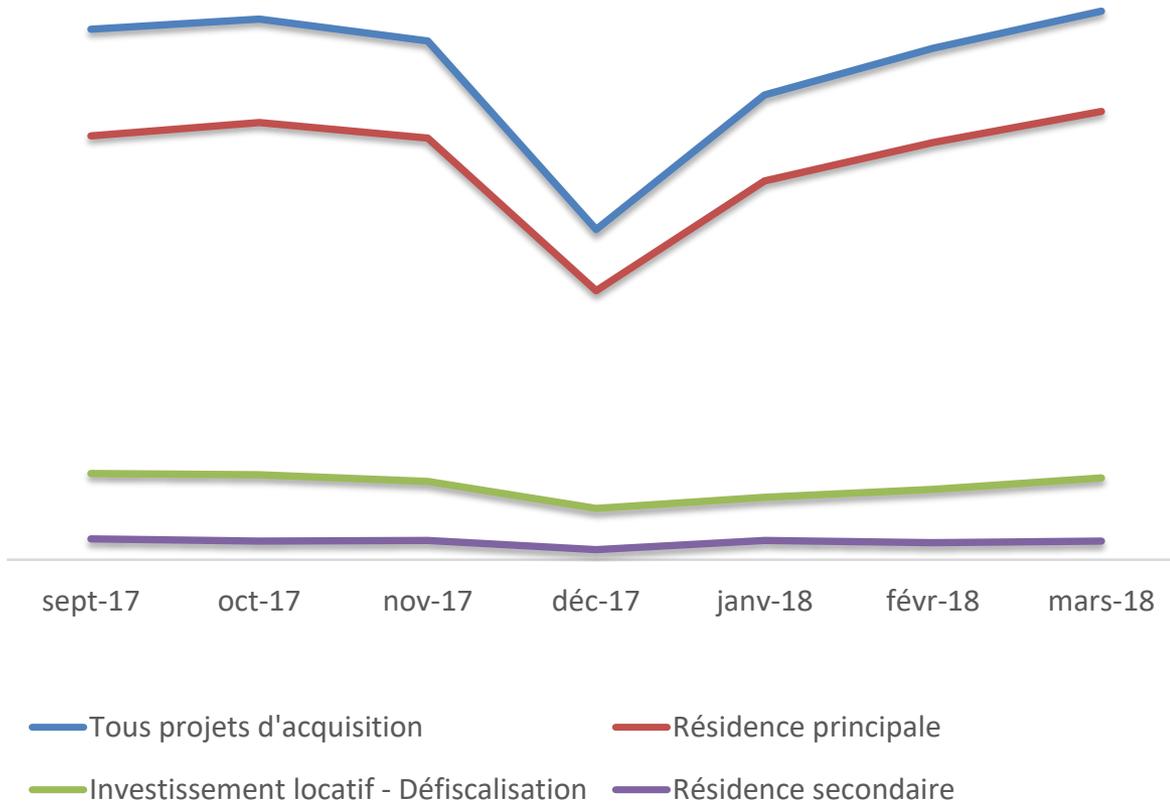
## Informations importantes : Quel est le parcours d'un emprunteur et pourquoi les statistiques d'Empruntis vous donnent beaucoup plus d'informations sur le marché ?



Les données qui suivent sont issues des demandes de financement déposées sur le site [empruntis.com](https://www.empruntis.com), dossiers finançables (au moins une réponse de banque) avec promesse de vente signée.



## Un début d'année en net repli mais un redressement est possible !

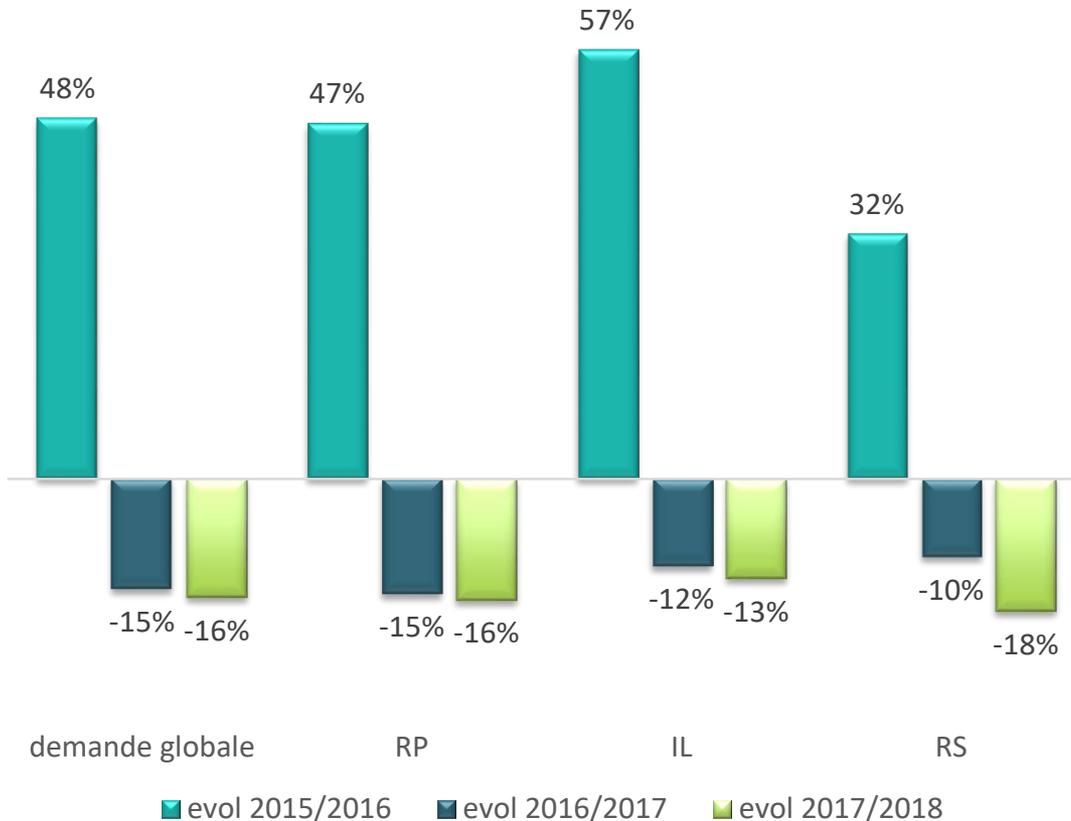


Le début d'année a été poussif. Certes, les vacances scolaires plus longues qu'à l'accoutumée sur janvier, ont eu un impact sur le démarrage. Mais elles ne sont pas seules responsables... Bonne nouvelle cependant la reprise de la demande qui semble se profiler !

Demandes de financement déposées sur le site empruntis.com, dossiers finançables (au moins une réponse de banque) avec promesse de vente signée.



## Des points de comparaison qui accentuent le sentiment de désaccélération



L'évolution de l'activité entre 2015 et 2016 est très marquée : retours du PTZ, maintien du Pinel, taux historiquement bas et prix à la baisse ont boosté la demande. En 2017, l'évolution des prix signe la probable fin de la parenthèse, bien que ce constat ne soit pas visible immédiatement et soit atténué par le point de comparaison que représente le T1 2016. Recentrer les aides dans un contexte de hausse des prix, l'instabilité fiscale, ont un impact immédiat sur la demande, amplifié par une année 2017 extraordinaire en nombre de transactions...

Demandes de financement déposées sur le site empruntis.com, dossiers finançables (au moins une réponse de banque) avec promesse de vente signée.



## Le recentrage du PTZ impacte la demande

Exemple avec un achat dans le neuf en zone B2  
(couple avec 2 enfants, revenus moyens mensuels 3600 € et achat de 200 000 €)

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018

Prêt bancaire : 125 200 €  
PTZ : 80 000 €

Mensualité hors assurance : 876 €  
Coût du crédit : 11 570€

Après le 1<sup>er</sup> janvier 2018

Prêt bancaire : 200 000 €

Mensualité hors assurance : 938 €  
Coût du crédit : 27 408 €

Un impact important sur le budget des ménages :

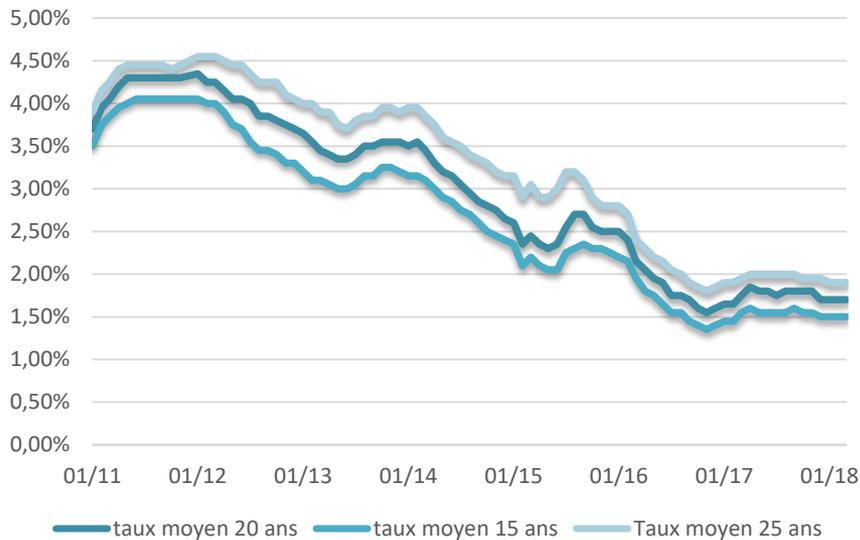
- Une mensualité en hausse de 7%
- Un Coût du crédit en hausse de 136%

Financement à 1,20% sur 20 ans

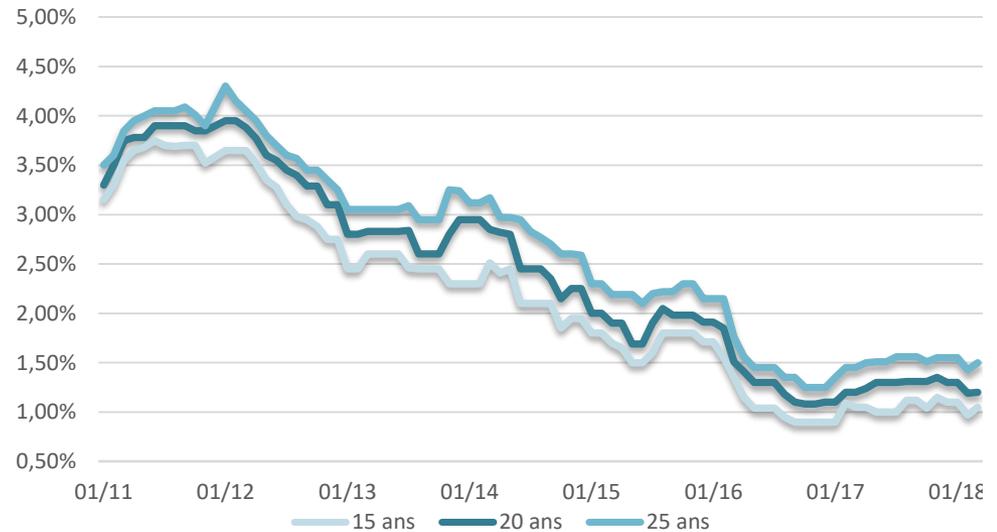


## Heureusement les taux de crédit continuent de soutenir l'activité !

Evolution des taux moyens



Evolution des taux mini



Les taux connaissent une forme de stabilité depuis près d'un an : bien sûr des soubresauts liés aux différentes politiques de banque mais aussi au coût de la ressource font varier les taux. Pour autant force est de constater que les taux restent à des niveaux historiques : à peine 15 centimes de plus que les niveaux plancher connus en septembre / octobre 2016.



## Primo-accédants, leurs profils et les évolutions (comparaison T1)

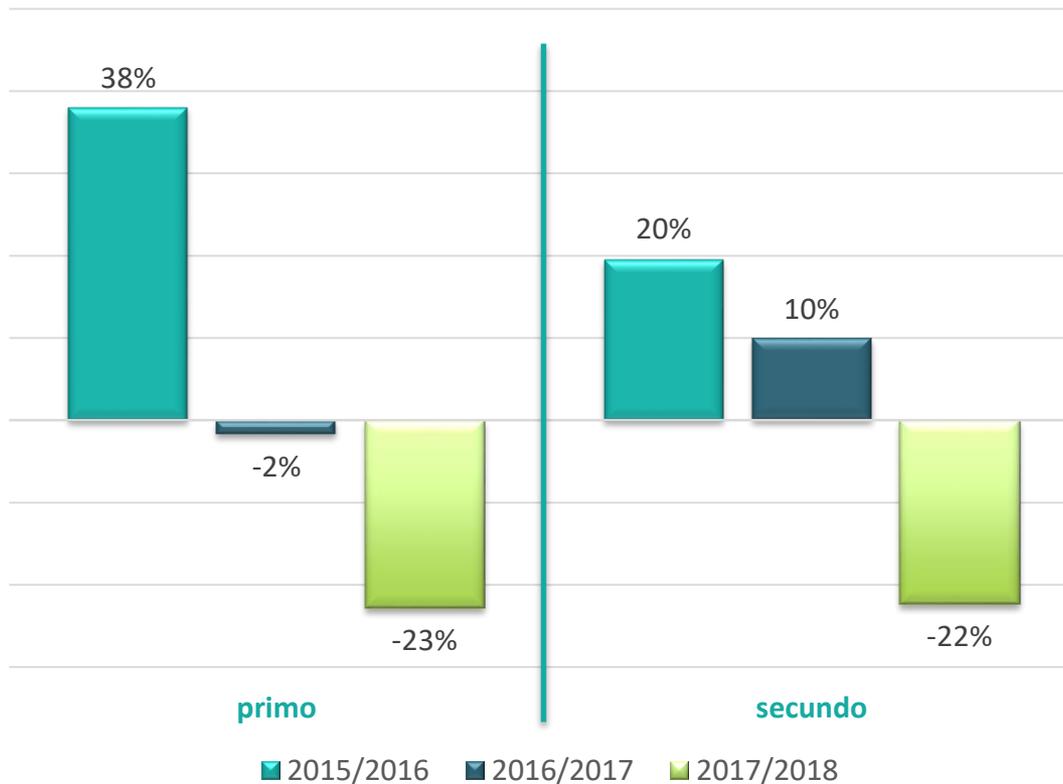
	2016	2017	2018
Age	36 ans et 7 mois	36 ans et 6 mois	36 ans et 3 mois
Revenus mensuels	3 947 €	3 990 €	4 033 €
Type de bien	Ancien 71% Const. Indiv. 9% - Neuf 20%	Ancien 73% Const. Indiv. 9% - Neuf 18%	Ancien 77% Const. Indiv. 7% - neuf 16%
Apport épargne part sans apport	54 626 € 8,9%	53 172 € 9,55%	49 267 € 14,9%
Montant prêt durée	162 636 € 18 ans et 1 mois	175 122 € 18 ans et 9 mois	180 095 € 18 ans et 8 mois
Part des bénéf. de PTZ et montant	27% 67 939 €	24% 68 704 €	21% 60 432 €

Le vieillissement des primo-accédants en 2016 est principalement lié à l'appel d'air généré par le PTZ en 2016. Si les revenus moyens des acheteurs sont presque stables, l'apport a lui fortement baissé (-7%) et la part des primo-accédants sans apport est en forte hausse (+5 points), avec un montant d'emprunt qui progresse également (+3%) ! Les très bonnes conditions de taux et les politiques toujours accommodantes des banques en sont la raison. Côté PTZ, le resserrement est nettement visible : baisse du volume de bénéficiaires (-3 points) et du montant (-12%). Les primo-accédants bénéficient donc de bonnes conditions pour réaliser leur projet même si les plus modestes subissent le recentrage du PTZ et la suppression des APL dans le neuf.... Le problème vient d'ailleurs !



## Les primo-accédants et secundo-accédants en net repli

Evolution du volume de primo-accédants et secundo-accédants



Le rapport entre offres et demandes reste un des sujets majeurs du logement : décomposition des foyers, vieillissement de la population, nouveaux arrivants primo-accédants accroissent les besoins en logement. En 2017, le niveau de la construction et l'évolution du volume des secundo-accédants avaient fluidifié le marché. En 2018, les freins du marché sont à nouveau très fortement visibles, amplifiés par la hausse des prix.



## Secundo-accédants, leur profil et son évolution (comparaison T1)

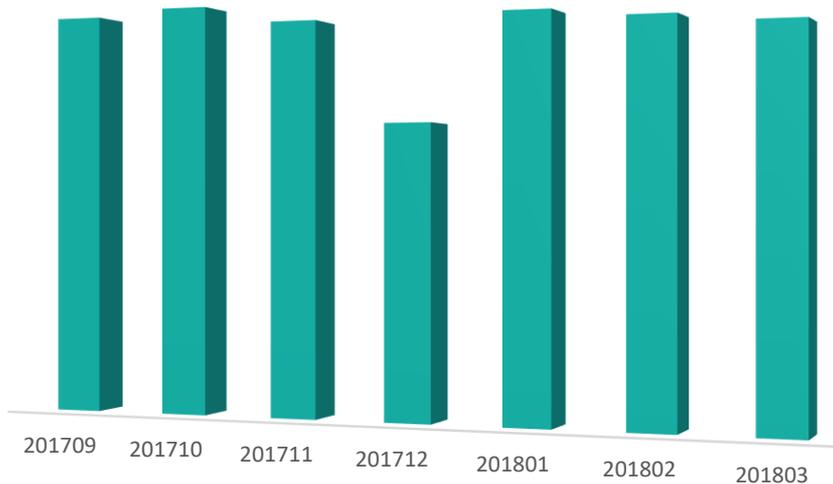
	2016	2017	2018
Age moyen	41 ans et 6 mois	41 ans et 11 mois	42 ans et 2 mois
Revenus mensuels	5 444 €	5 449 €	5 467 €
Type de bien	Ancien 87% Const. Individ 2% - Neuf 11%	Ancien 87% Const. Individ. 3% - Neuf 10%	Ancien 86 % Const. Individ. 3% Neuf 11%
Apport épargne part sans apport	58 172 € 25%	53 163 € 24,3%	57 157 € 27,6%
Montant prêt durée	193 937 € Sur 16 ans et 10 mois	216 896 € 17 ans et 6 mois	221 294€ 17 ans et 4 mois
Apport revente	76 733 €	88 269 €	98 091 €
Acheter avant	23%	22%	26%
Vendre puis acheter	38,21%	38,65%	36,89%

Les prix de l'immobilier dopent le pouvoir d'achat des secundos : l'apport issu de la revente est en hausse de 11%. Conscients de l'évolution des prix, ils sont en proportion plus nombreux à souhaiter acheter avant de vendre (plus de 1 sur 5). Les secundo bénéficient également des très bonnes conditions d'emprunt : +2% sur le montant d'emprunt et sur une durée quasi identique ! Pour les secundo l'attrait de l'ancien reste très fort.



## Quelles perspectives pour le marché ?

Evolution des intentions d'achat



- Les intentions d'achat sont à des niveaux inférieurs à ceux connus en 2016 et 2017 mais restent dans des volumes importants. Les mois à venir ne devraient pas voir ce constat démenti.
- Il ne faut pas perdre de vue que le cycle de vie du produit « financement » et donc « immobilier » est long : le volume d'acheteurs sur ces 2 dernières années ne pouvait qu'annoncer une décélération.
- Pour maintenir la dynamique, les attentes sont fortes en matière de choc d'offres :
  - La loi Elan n'aura pas d'impact immédiat et elle ne fait pas l'unanimité chez les professionnels. Il faut cependant espérer que les mesures en faveur de la libéralisation du foncier,
  - L' « action cœur de ville » annoncée par le gouvernement le 27 mars pour dynamiser les centres villes va dans le bon sens, car elle vise à recréer des bassins de vie ailleurs que dans les grandes métropoles pour éviter la concentration de la demande et le manque d'offres. Pour autant, il faudra du temps pour en cueillir les fruits !
- Heureusement, les taux devraient rester bas au moins jusqu'à l'été ce qui maintiendra le pouvoir d'achat, mais sans pouvoir compenser la hausse des prix.



Pour en savoir plus

## Vos contacts Empruntis :

- Cécile ROQUELAURE - Directrice communication & études  
Tél. 01 77 93 36 57 / 06 31 56 30 68 - [cecile.roquelaure@empruntis.com](mailto:cecile.roquelaure@empruntis.com)
- Maud BOUCHERON - Chef de projet communication et relations presse  
Tél. 01 77 93 36 50 / 06 84 77 93 34 - [maud.boucheron@empruntis.com](mailto:maud.boucheron@empruntis.com)
- Léa UBALDI - Chef de projet communication et relations presse  
Tél. 01 77 93 37 64 / 06 84 93 24 84 – [lea.ubaldi@empruntis.com](mailto:lea.ubaldi@empruntis.com)