



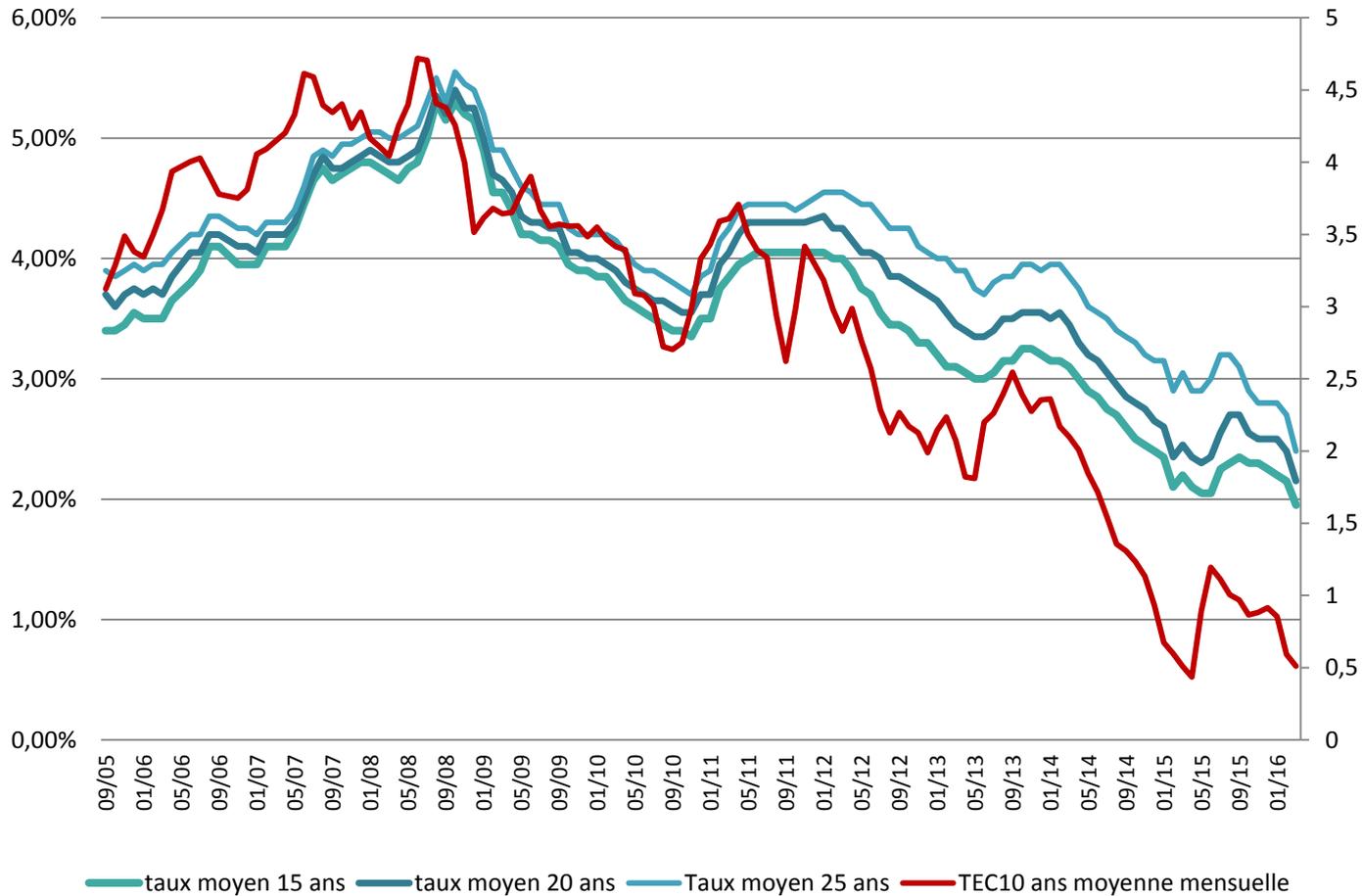
Bilan trimestriel du marché du crédit immobilier

Juin 2016



Un contexte de taux très porteur

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

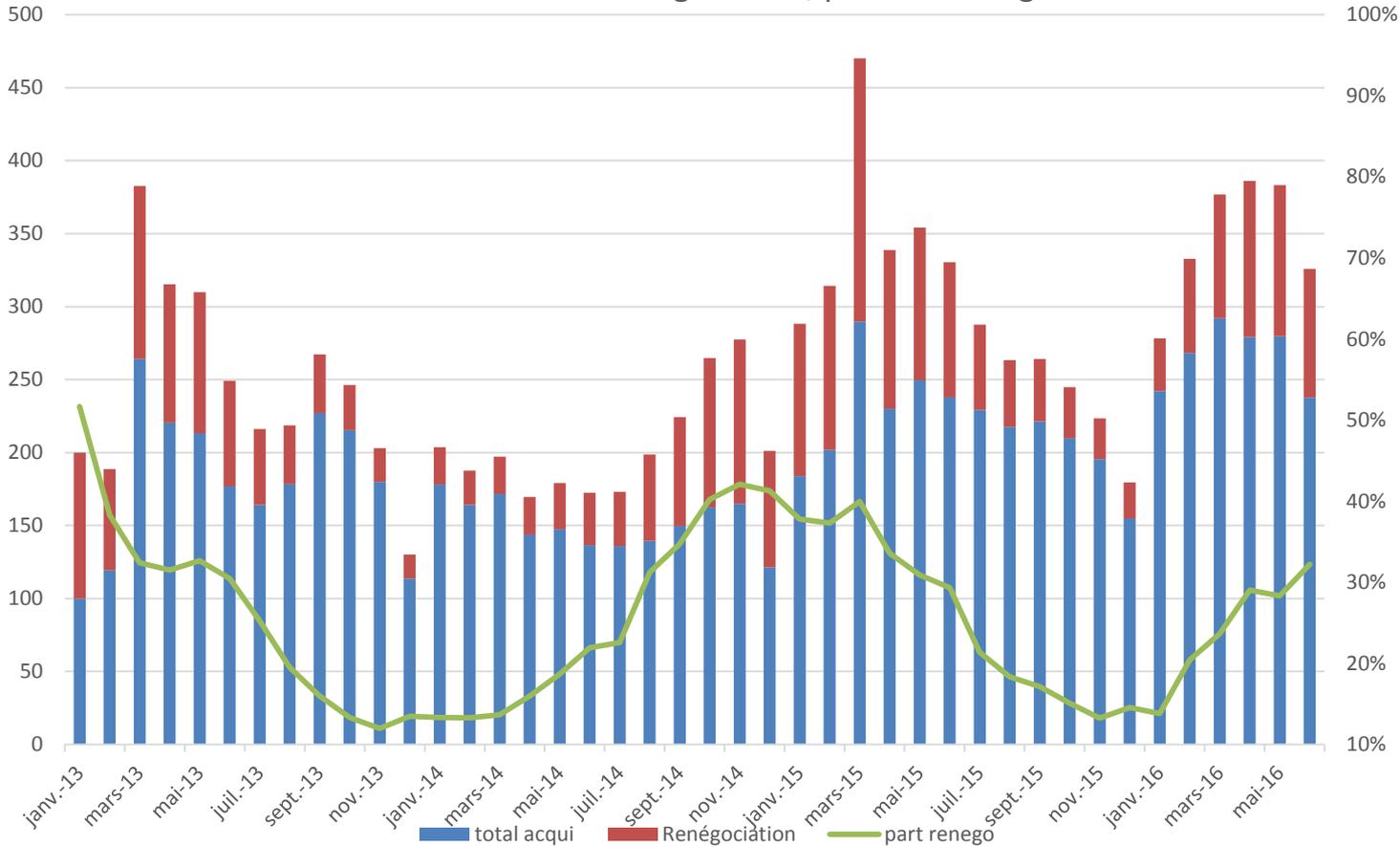


Les taux sont historiquement bas, à des niveaux inférieurs à ceux de 2015.



La baisse des taux sonne le retour des renégociations

Intentions d'achat et de renégociation, part des renégociation

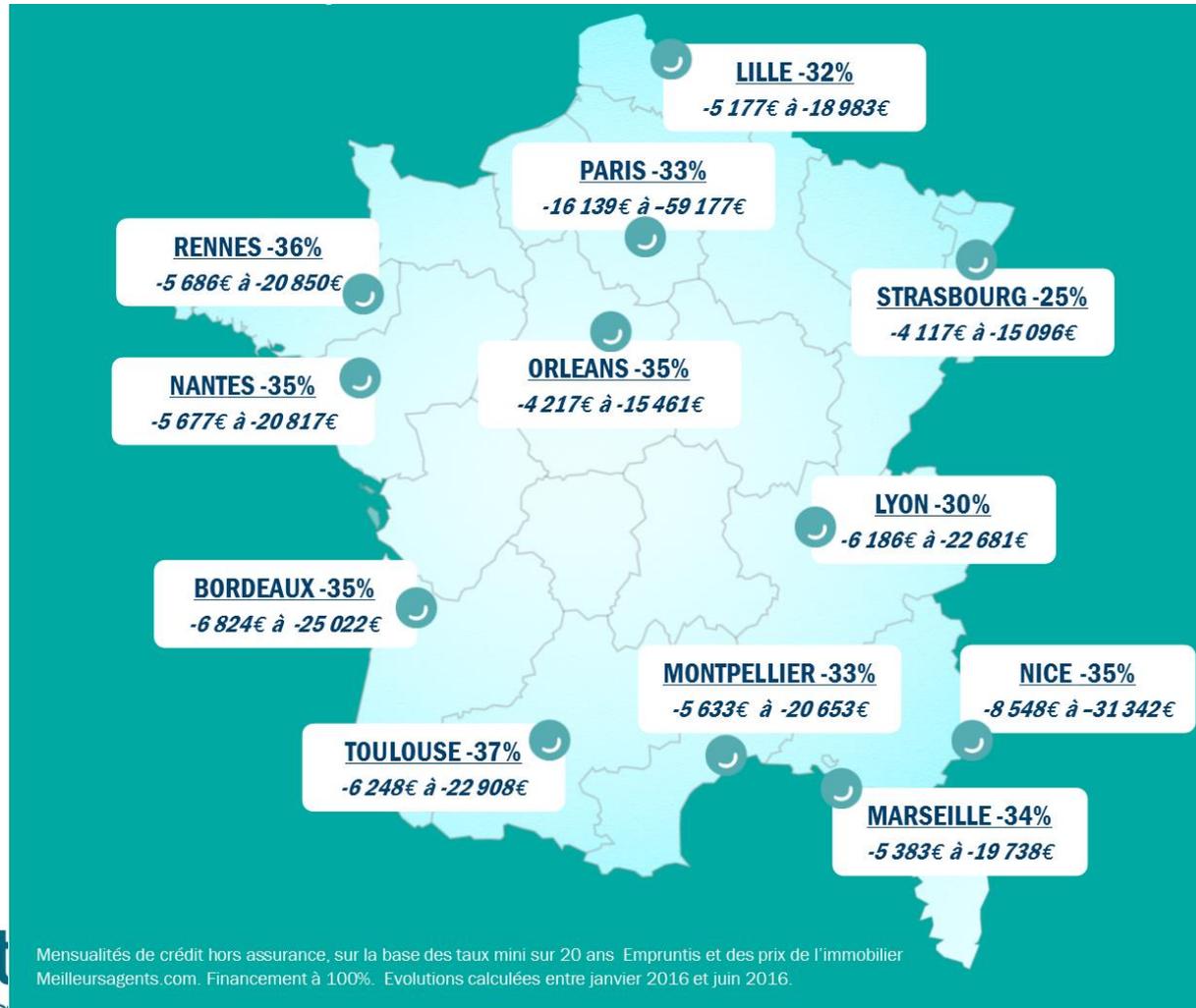


Portés par les taux bas, retardataires et récidivistes apportent leur contribution au marché du crédit : un volume de demandes seulement 2% inférieur à celui du T2 2015



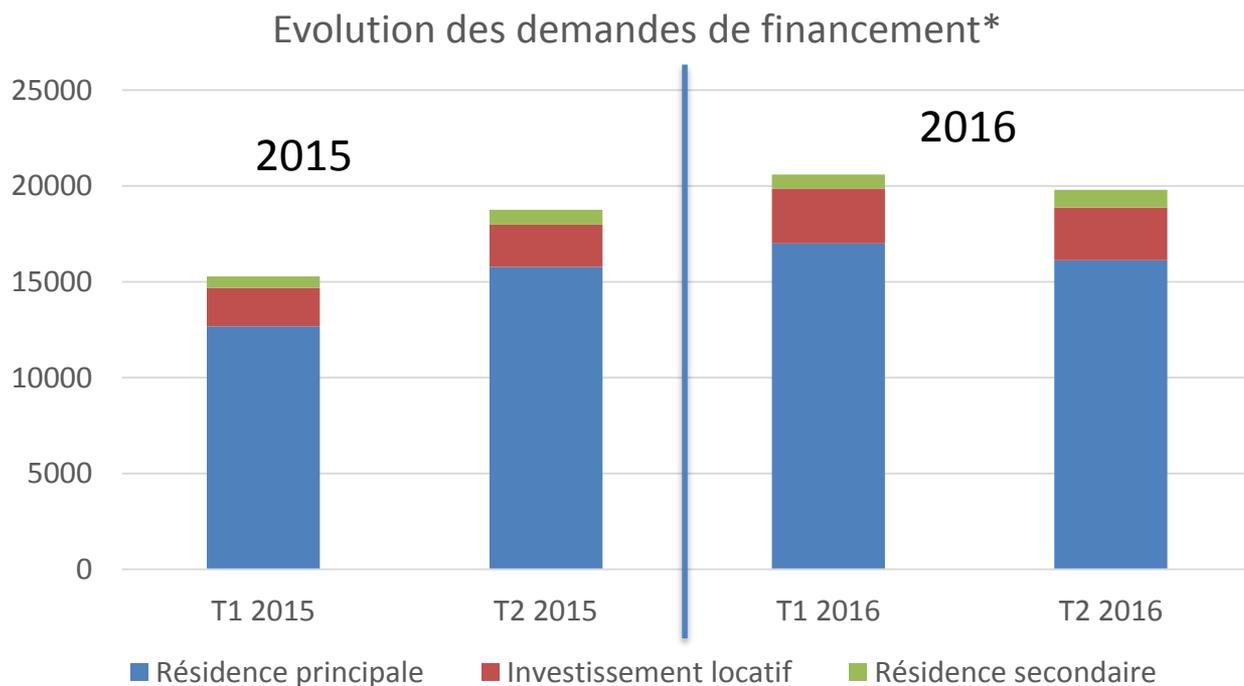
La baisse des taux permet également de gagner du pouvoir d'achat :

Selon le type de bien (de 30 à 110 m²), le coût d'acquisition a baissé de 4 000 à 60 000 € selon les villes, grâce à la baisse des taux et l'évolution des prix.





Les projets d'acquisition toujours fortement présents au T2 2016 mais moins qu'au T1 2016



2016 confirme sa tendance haussière par rapport à 2015 :
+5,5% par rapport au T2 2015
Mais qui reste en-deçà du T1 2016 :
-3,85%

Un 2^{ème} trimestre à 2 vitesses :

Avril et mai nettement au dessus de 2015 :

- +23% en avril
 - +10% en mai
- Juin en retrait -12%
- -15% sur RP
 - 0% sur IL,
 - -4% sur RS

L'annonce d'un retour à un marché moins dopé par le PTZ ?

*Dossiers finançables avec promesse de vente signée, hors renégociation.



FOCUS SUR LES PRIMO-ACCEDANTS



Éléments clés liés au financement et évolutions.

	T2 2016	Évolution par rapport au T1 2016	Evolution par rapport au T2 2015
Revenus moyens mensuels du foyer	4 141 €	+5%	- 3,42%
Apport issu de l'épargne	59 266 €	+8,49%	- 6,61%
Emprunt bancaire : montant et durée	173 215 € 17 ans 7 mois	+6,5% - 7 mois	-2% 0 mois
Prêts aidés	17 002 €	-11%	+153%

L'évolution du profil des primo-accédants entre le T2 2015 et le T2 2016 est visible : plus modestes, avec un apport plus faible, le montant d'emprunt est un peu plus faible mais le montant des prêts aidés est nettement supérieur. Cependant si l'on observe le profil par rapport au T1 2016, il semble que la tendance se réinverse : avec des revenus plus élevés, un apport et un montant d'emprunt plus importants, ils bénéficient d'un montant de prêts aidés plus faible. **La fin de l'effet d'aubaine du PTZ ?**



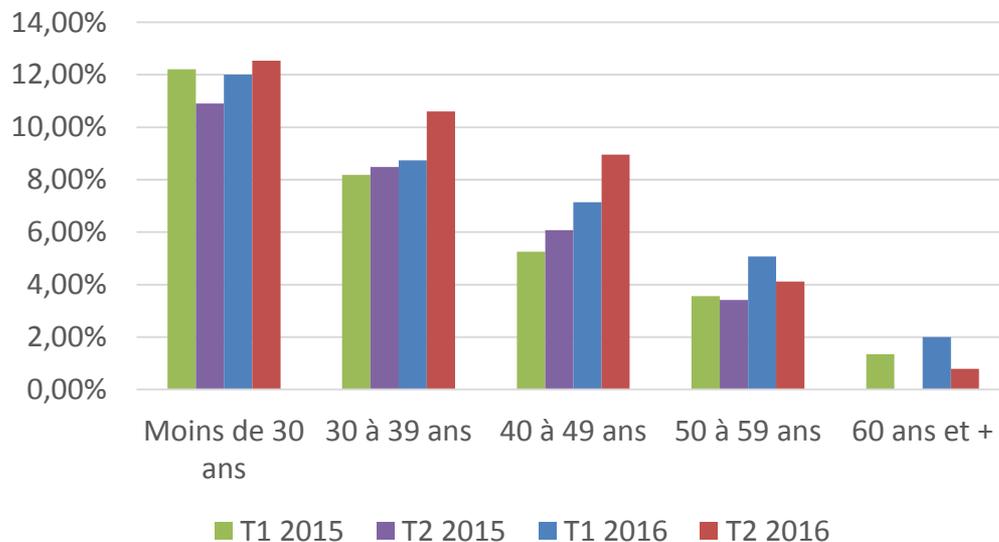
Emprunter sans apport toujours possible ?

10%

C'est la part d'emprunteurs sans apport (110%) sur ce T2 2016.
Il était de 8,9% au T1 2016, 8,32% au T1 2015 et de 8,15% au T2 2015.

Cette part prouve que, si les banques ont ouvert les robinets du crédit en pratiquant des taux bas, elles n'ont pas pour autant resserré leurs critères, pour autant que l'emprunt à 110% se justifie.

Part des sans apport par tranche d'âge



La part des moins de 30 ans sans apport passe de 12% au T1 2015, à 10,9% au T2 2015, remonte à 12% au T1 2016 pour croître encore à 12,5% au T2 2016.
Ce sont parmi les trentenaires et les quadras que la part de sans apport progresse le plus au T2 2016 :

- 2 points pour les trentenaires,
- 1,8 points pour les quadras.

La part des plus de 50 ans sans apport régresse au T2 2016 par rapport au T1 2016.



Quels types de bien choisissent les primo-accédants ?

EVOLUTION DES DEMANDES DE FINANCEMENT*

■ Construction individuelle ■ Ancien ■ Neuf hors CI



Base : Dossiers finançables avec promesse de vente signée, hors renégociation.

Le PTZ favorise clairement le choix d'un bien neuf :

- 29,12% au T1 2016 vs 22,17% au T1 2015
- 26,79% au T2 2016 vs 21,47% au T2 2015.

Cependant cette tendance s'atténue au T2 2016, en cohérence avec l'évolution des profils.

La Construction Individuelle, la grande gagnante du PTZ :

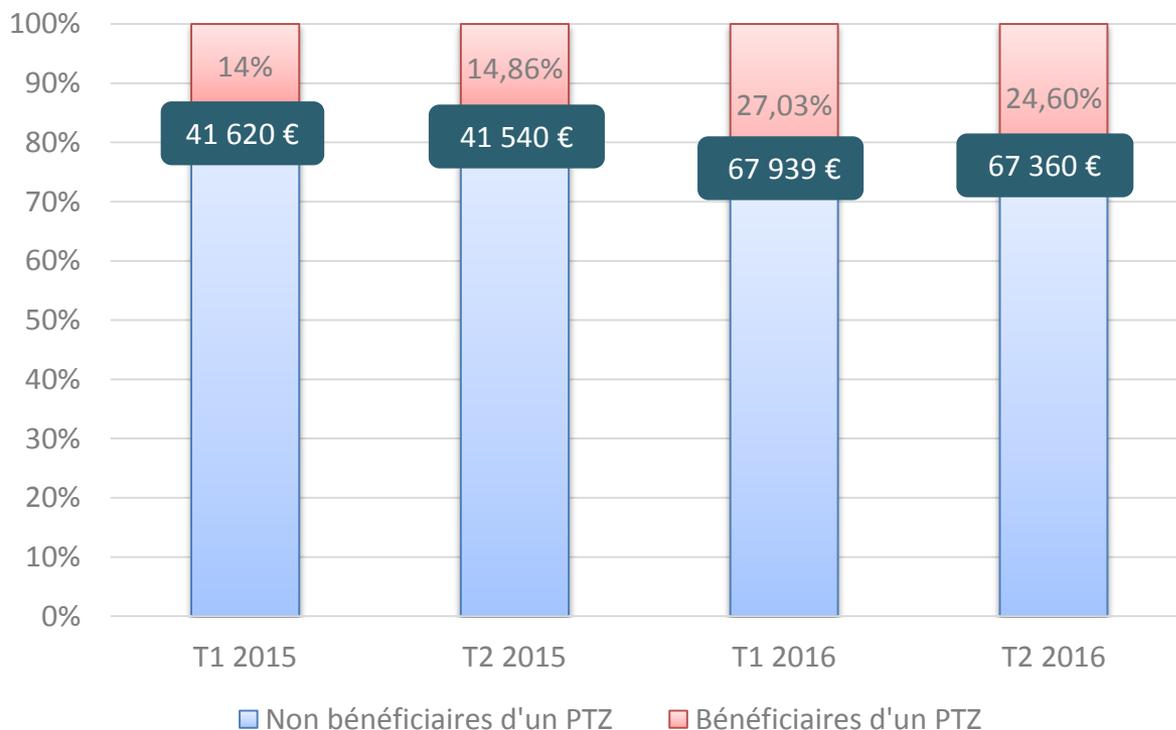
- +5,79 points entre le T1 2016 et le T1 2015,
- +2,5 points entre le T2 2016 et le T2 2015.



Focus sur le PTZ : évolution de la part des bénéficiaires

Le nouveau PTZ favorise le nombre de bénéficiaires. Cependant il baisse légèrement par rapport au T1 2016.

Ancien ou neuf, la part des bénéficiaires



Base : Dossiers finançables avec promesse de vente signée, hors renégociation.

PTZ dans l'ancien :

- part des bénéficiaires : 8,29%
 - +0,2pt par rapport au T1 2016,
 - +5,6 points par rapport au T2 2015
- montant moyen : 45154 €
 - +9 % par rapport au T1 2016
 - +225% par rapport au T2 2015

PTZ dans le neuf (promotion) :

- Part des bénéficiaires : 75,78%
 - -4 points par rapport au T1 2016
 - + 14 points par rapport au T2 2015
- Montant moyen 74 358 €
 - -1% par rapport au T1 2016
 - +58,18% par rapport au T2 2015

PTZ dans la construction individuelle :

- Part des bénéficiaires : 57,28%
 - -2 points par rapport au T1 2016
 - +12% points par rapport au T1 2015
- Montant moyen 75290 €
 - +1% par rapport au T1 2016
 - +73% par rapport au T2 2015



Avec ou sans PTZ, quels impacts sur le profil des primo-accédants



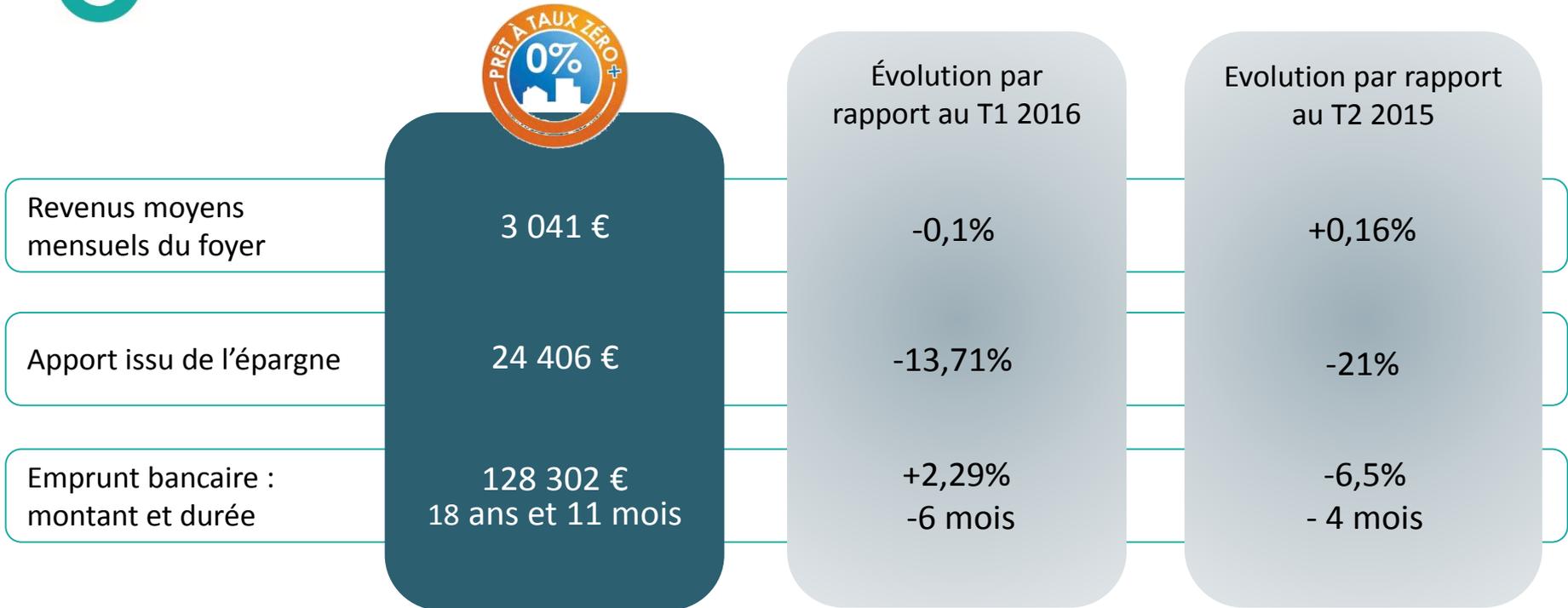
	PRÊT À TAUX ZÉRO	Sans PTZ	Ecart
Revenus moyens mensuels du foyer	3 041 €	5 688 €	-46%
Apport issu de l'épargne	24 406 €	84 635 €	-71%
Emprunt bancaire, montant et durée	128 302 € 18 ans et 11 mois	208 168 € 16 ans et 3 mois	-38% - 2 ans 7 mois

Etre bénéficiaire d'un PTZ change fondamentalement la donne : cela joue autant sur l'apport que sur l'emprunt.

Base : Dossiers finançables avec promesse de vente signée, hors renégociation.



Focus sur les bénéficiaires de PTZ au T2 2016 et principales évolutions



Des bénéficiaires toujours plus modestes... mais aidés par la baisse des taux !

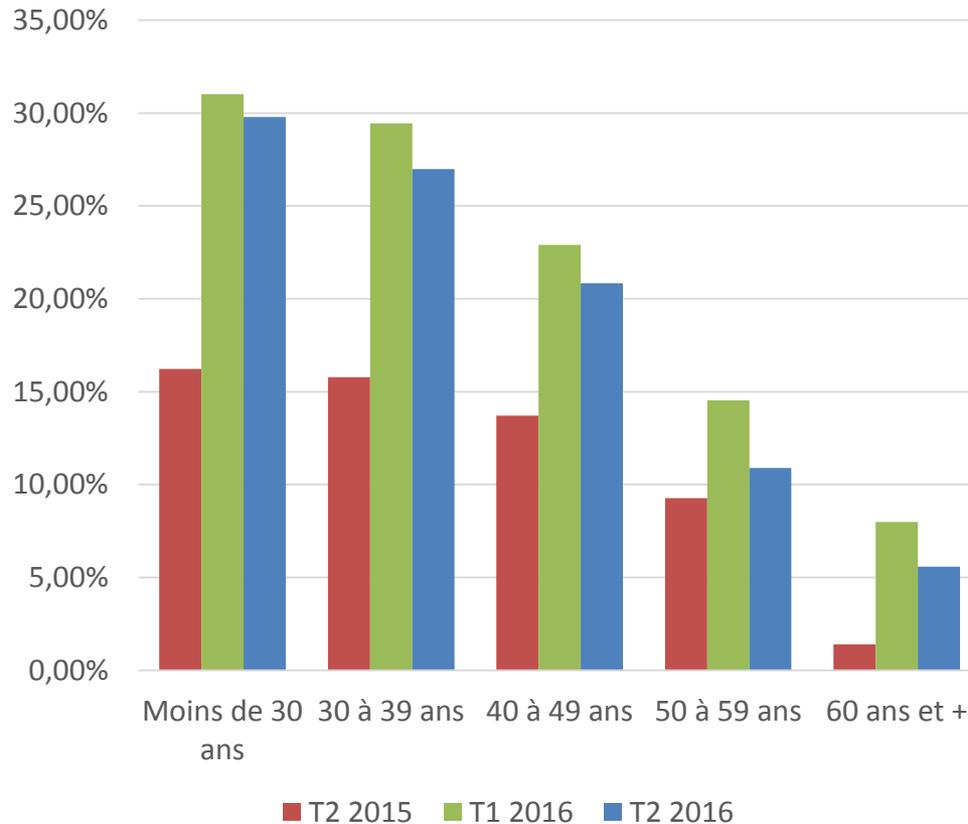
Alors que le profil des bénéficiaires de PTZ est plus modeste qu'au T1 2016 (moins de revenus, moins d'apport), ils parviennent à emprunter plus et sur une durée un peu plus courte grâce à la baisse des taux. Les évolutions sont similaires si on les observe par rapport au T2 2015, à l'exception de l'emprunt qui est inférieur au montant du T2 2015 de plus de 6%.

Les non bénéficiaires profitent également de la baisse des taux pour emprunter plus : le montant emprunté augmente légèrement (+2,6% par rapport au T1 2016 et +1,1% par rapport au T2 2015). Si leurs revenus restent relativement stables, leur apport augmente fortement (+15% par rapport au T1 2016 et +19% par rapport au T2 2015).



Bénéficiaires du PTZ, focus sur l'âge

Part des bénéficiaires par tranche d'âge



La part des bénéficiaires baisse sur toutes les catégories d'âge jusqu'aux quinquas par rapport au T1 2016 mais reste en très forte hausse par rapport à 2015.

L'élargissement du PTZ bénéficie à tous mais surtout aux plus jeunes et aux plus âgés si l'on compare la proportion de bénéficiaires par rapport au T2 2015 :

- Moins de 30 ans : +13,57 points
- 30/39 ans : +11,2 points
- 40/49 ans +7,13 points
- 50/59 ans +1,61 points
- + 60 ans +4,19 points



Les grands gagnants chez les primo-accédants de ce trimestre comparativement au 2^{ème} trimestre 2015

	Revenus moyens mensuels du foyer 	Apport moyen issu de l'épargne 	Montant moyen du PTZ 	Prêt bancaire moyen et durée 	Acquisition* 
Génération Y	-4%	-10%	+194%	-4% -3 mois	+1%
Trentenaires	-5%	-8%	+174%	-1% +2 mois	+2%
Quadras	-4%	-14%	+156%	-1% +5 mois	-2%
Quinquas	+1%	+2%	+112%	+5% +7 mois	+5%
Seniors	+23%	+19%	+489%	+24% +25 mois	+23%



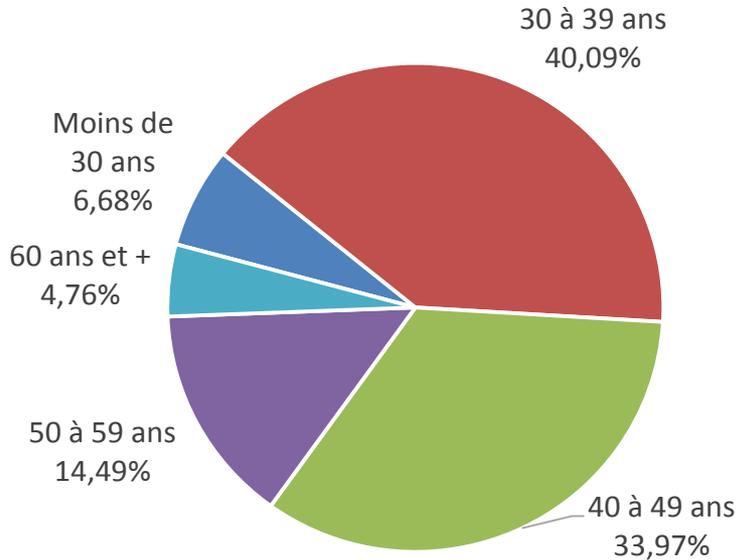
- **Les moins de 40 ans sont les grands gagnants de ce trimestre : avec des revenus et un apport nettement inférieur à ceux empruntant au 2^{ème} trimestre 2015, ils réalisent une acquisition légèrement plus importante en empruntant moins grâce au PTZ et aux taux bas !**
- **Les plus de 50 ans, bénéficient certes des mêmes conditions, mais :**
 - ils ont une contrainte de durée sur le prêt bancaire en raison de leur âge
 - même si le montant moyen de PTZ a fortement évolué, il reste en moyenne 3 fois moins important que pour les moins de 40 ans.
 - Ils se retrouvent donc à devoir investir plus pour réaliser le même projet
- **Les quadras sont en situation intermédiaire. Même si les conditions de marché sont idéales, ont un profil nettement plus modeste que l'année dernière et se retrouvent donc à acheter moins cher que leurs homologues de l'année dernière.**



FOCUS SUR LES SECUNDO-ACCEDANTS



Quel âge ont les secundo-accédants ?

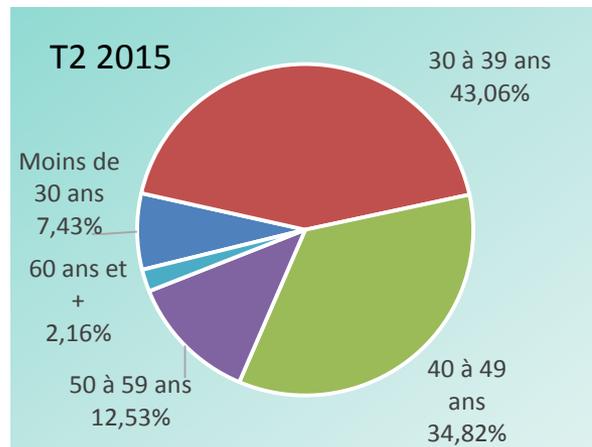


Des secundo-accédants plus âgés :

La part des moins de 40 ans est en baisse notable par rapport au T2 2015 : 46,77%

- 50,49% au T2 2015
- 47,45% au T1 2016.

Les plus de 50 ans (19,25%) sont les acteurs du trimestre (14,69% au T2 2015 et 18,31% au T1 2016).





Éléments clés liés au financement et évolutions.

	T2 2016	Évolution par rapport au T1 2016	Evolution par rapport au T2 2015
Revenus moyens mensuels du foyer	5 615 €	+3%	-3%
Apport issu de l'épargne Et de la revente	155 077 €	+15%	+15%
Emprunt bancaire, montant et durée	206 326 € 16 ans 5 mois	+ 6,4% +5 mois	-0,19% - 3 mois

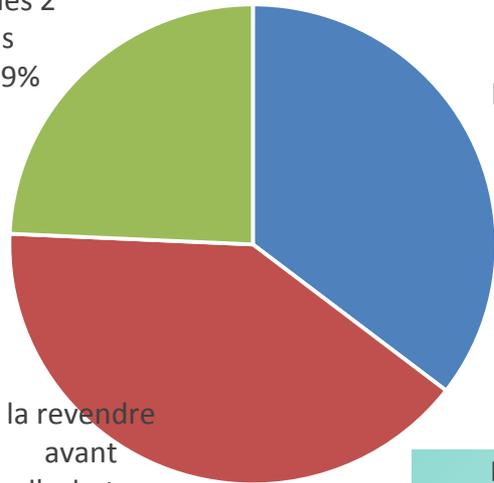
Les secundo-accédants profitent également de la baisse des taux pour réaliser leur projet :

- Des revenus plus élevés qu'au T1 2016 mais qui restent inférieurs à ceux du T2 2016
- Un apport global plus conséquent surtout lié à la revente de leur bien, que la comparaison se fasse par rapport au T1 2016 ou au T2 2015. Cet écart peut trouver 2 explications :
 - l'âge moyen du secundo est en forte hausse (plus 2 ans par rapport à la même période l'année dernière), il a donc potentiellement plus remboursé et bénéficie ainsi d'un apport plus important
 - Si on part du principe d'une détention moyenne de 8 ans, il a probablement acheté au moment de la crise de 2008 et donc bénéficié de conditions plus favorables.
- Un montant d'emprunt en hausse par rapport au T1 2016 (effet baisse des taux), et quasi équivalent au T2 2015.



Zoom sur ce que font les secundo de leur RP actuelle

la revendre
dans les 2
ans
24,29%

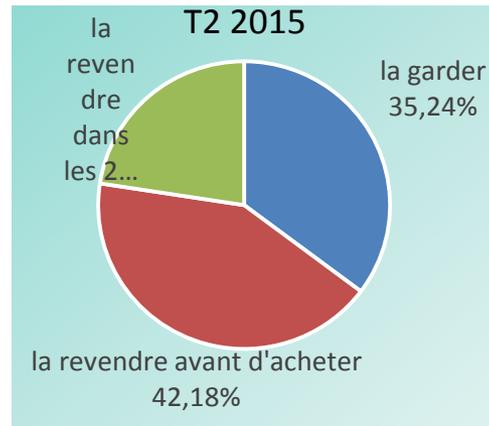


la garder
35,42%

la revendre
avant
d'acheter
40,29%

Si la part des secundo souhaitant conserver leur RP actuelle est stable par rapport au T2 2015, elle est inférieure à celle du T1 2016 (38,43%).

Les secundo privilégient la revente avant l'achat plus fortement qu'au T1 2016 (40,29% vs 38,21% au T1 2016) mais leur part est moins importante qu'au T2 2015 (42,18). La reprise du marché et l'arrêt de la baisse des prix semble les rassurer.



Base : Dossiers finançables avec promesse de vente signée, hors renégociation.



BILAN ET PERSPECTIVES



• Bilan :

- Un T1 2016 atypique, porté par l'effet d'aubaine du PTZ, une tendance moins marquée au T2,
- Une reprise confirmée du marché de l'immobilier,
- Un nouveau phénomène, les récidivistes de la renégociation.

• Quelles perspectives pour la fin de l'année ?

- Le marché devrait conserver sa dynamique, qui commence à s'installer de façon pérenne
- La reprise économique, les perspectives de croissance devraient conforter cette tendance
- Les taux devraient rester à un niveau bas malgré quelques remontées liées à des banques ayant atteint leurs objectifs.
- Il est difficile aujourd'hui d'identifier les impacts du Brexit à court et moyen terme.