



Achats immobiliers : les conditions financières pour investir ont été extrêmement favorables cet été

Baromètre EMPRUNTIS du financement des projets immobiliers

Saint-Denis, le 06 septembre 2018 – Empruntis, spécialiste du courtage en crédit, analyse les faits marquants de l'été concernant le financement des projets d'acquisition de biens immobiliers en France. Cet été, la progression des achats de biens a été soutenue par des conditions particulièrement favorables.

- Reprise de la demande cet été
- La part des projets financés sans apport continue de progresser pour atteindre 16,5% en août.
- Les effets du recentrage des aides sont bien visibles : les bénéficiaires de PTZ ne représentent plus que 18% des primo-accédants.
- En réalité, les taux de crédit négociés sont revenus au niveau des planchers historiques compte tenu des marges de négociation.
- Le prélèvement à la source devrait être sans impact sur la capacité d'emprunt des ménages.

En 8 mois, la demande qui a repris de nettes couleurs depuis le mois de mai reste cependant inférieure de 10% à celle sur la même période de 2017. Une reprise portée par l'ensemble des projets.

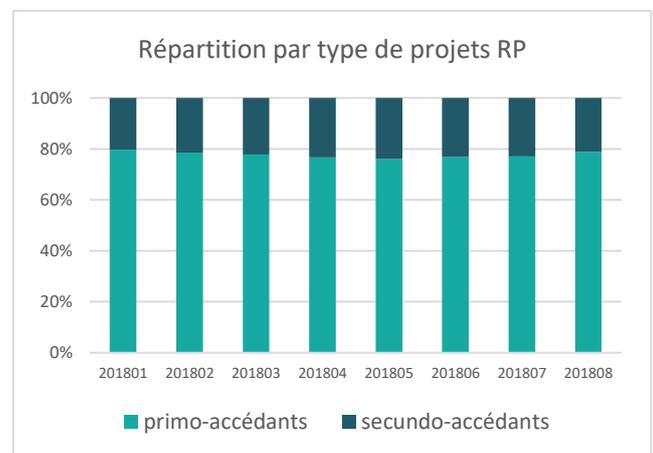
Répartition des projets

Côté résidence principale (RP) : La part des primo-accédants n'a eu de cesse de baisser depuis le début de l'année, mais se redresse enfin cet été pour atteindre le niveau de janvier (79%). Il faut se rappeler que dans les périodes où le marché était plus dynamique, les primo-accédants ont pu représenter jusqu'à 82%, avec des volumes supérieurs. D'ailleurs, le volume de demandes initiées par des primo comme par les secundo retrouve le niveau de janvier / février.

Un signe de reprise du marché ? En tous cas ces emprunteurs profitent d'une situation idéale côté financement.

Côté résidence secondaire (RS) : Les projets de résidence secondaire progressent légèrement cet été, pour atteindre 5% en août alors qu'en moyenne ce type de projets reste inférieur ou à 4%.

Côté investissement locatif (IL) : En proportion l'investissement locatif est stable, après une légère baisse au printemps. Ce type de projet représente 14% des projets de financement d'acquisition.



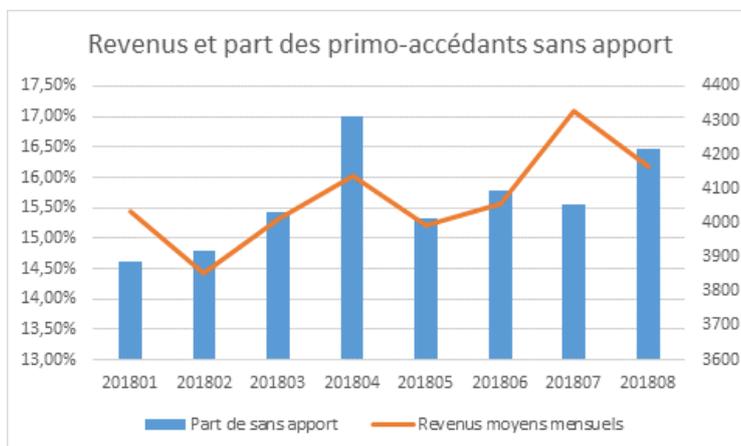
Emprunter sans apport largement favorisé par les banques

En année classique, le taux de « sans apport » flirte avec les 10 %. Ce taux ne cesse de progresser depuis janvier pour atteindre 16.5% en août, avec une moyenne de 15.6% sur les 8 premiers mois.

Les banques, sensiblement affectées par la perte de pouvoir d'achat des ménages, font le choix d'ouvrir leur politique de risque.

Parallèlement, les revenus moyens mensuels des primo-accédants sans apport sont relativement stables depuis le début d'année, mais ont augmenté de façon significative sur l'été (jusqu'à +6% par rapport à la moyenne sur les 8 premiers mois).

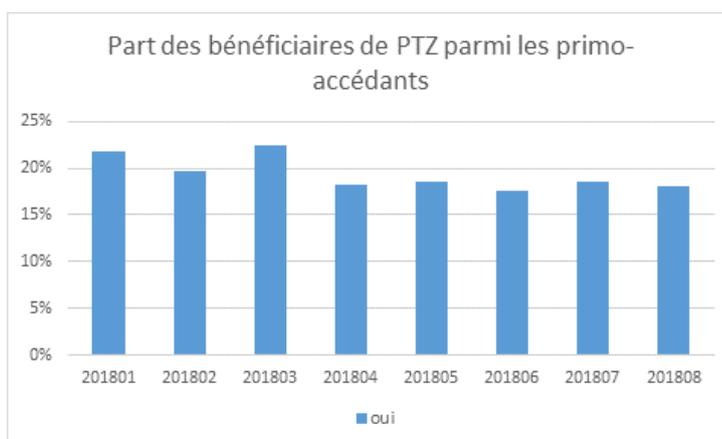
Il faut sans aucun doute y voir aussi une conséquence de l'augmentation des prix mais aussi de l'offre de biens insuffisante qui favorisait jusqu'ici les acheteurs ayant le meilleur pouvoir d'achat.



Des ménages modestes en perte d'accélérateur !

Le recentrage du PTZ aura bien produit ces effets. Alors qu'en 2017, un emprunteur sur 4 bénéficiait d'un PTZ, ce taux n'a fait que baisser depuis le début de l'année. **Il est désormais de 18% au mois d'août.**

C'est dans la promotion que la part des bénéficiaires s'est le plus infléchie, bien que la construction individuelle ait également subi le recentrage des aides. **Ainsi la part de bénéficiaires dans la promotion (parmi les primo-accédants) passe ainsi de 80% en janvier à 71% en août.** L'accroissement des prix dans ce



type de biens a très certainement accru l'effet en attirant plus de ménages au pouvoir d'achat plus significatif et pas éligibles au plafond de ressources du PTZ.

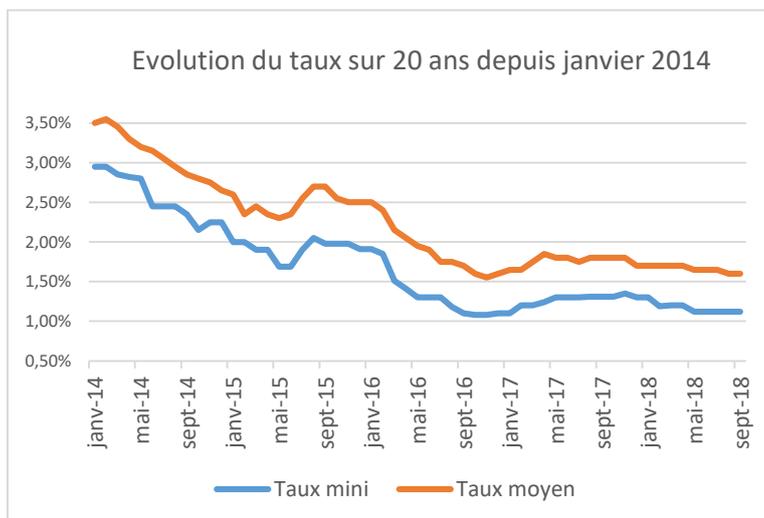
En construction individuelle, le mouvement est identique mais moins marqué : **la part des bénéficiaires baisse de 53% en janvier pour atteindre 47% en juin et juillet et 48% en août.**

Des taux toujours très bas alors que aides et prix défavorisent une part importante d'emprunteurs.

Par ailleurs, le niveau des taux de crédit actuels milite fortement pour emprunter sans apport !

Remis en perspective, les taux de crédit ont montré une nette inflexion depuis la fin du 2^{ème} semestre 2015 pour être actuellement, en affichage, très proches des plus bas historiques connus à l'automne 2016.

En réalité, en fonction du profil de l'emprunteur, ils en sont même inférieurs puisque les marges de négociation sont importantes.

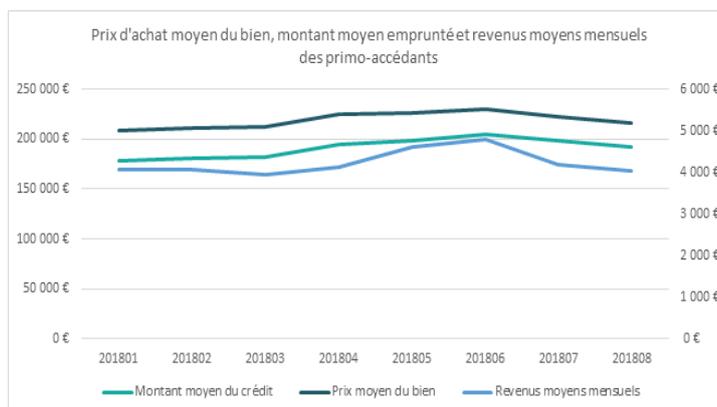


Les banques soutiennent le pouvoir d'achat

L'augmentation des prix et le recentrage des aides ont favorisé l'augmentation des montants moyens empruntés sans que celle-ci soit facilitée par une augmentation des revenus moyens significative pérenne.

Le montant emprunté n'a cessé de progresser... mais cela n'a pas été le cas cet été !

L'inversion de tendance est-elle là ?



Et le prélèvement à la source dans tout ça ?

Contrairement à ce qui peut être dit, il devrait être sans impact sur la capacité d'emprunt des ménages.

« Les banques n'ont aucun intérêt à restreindre le pouvoir d'achat des ménages alors même que toutes leurs décisions sur ces 8 mois n'ont été que dans le sens d'un élargissement de l'accès au crédit pour compenser les effets négatifs du PTZ, des APL, des prix... Pour calculer le taux d'endettement elles s'appuieront donc sur le net avant impôts, présent sur la fiche de paye. Et pour le reste à vivre, elles ajusteront leur méthode de calcul en fonction de la façon dont elles intégraient l'impôt. », indique **Cécile Roquelaure**, Directrice communication & études d'Empruntis. Finalement le vrai sujet se trouvera du côté du client, qui devra indiquer le « bon » net lors de ces premiers échanges avec le banquier pour ne pas sous-estimer sa capacité d'emprunt... et du côté du

conseiller bancaire, qui devra adopter et adapter de nouvelles mécaniques... une raison supplémentaire de faire appel à un courtier.

Contacts presse :

Cécile ROQUELAURE - **Directrice communication & études**

Tél. 01 77 93 36 57 / 06 31 56 30 68 - cecile.roquelaure@empruntis.com

Chloé Méhat – **Agence RUMEUR PUBLIQUE**

Tél. 01 55 74 52 35 / 07 77 14 61 85 – chloe@rumeurpublique.fr

Pour suivre notre actualité, retrouvez-nous sur les réseaux sociaux : [Twitter](#) et [Facebook](#).

A propos d'Empruntis

Empruntis accompagne et conseille particuliers et professionnels dans la recherche de financements de leurs projets. Il propose à ses clients un réseau de plus de 140 agences spécialisées dans le courtage en crédit, un site internet, Empruntis.com, offrant tous les univers du financement (crédit immobilier, à la consommation, regroupement de crédits et assurances, et une plateforme de courtiers spécialisés. Empruntis est une marque de Compagnie Européenne de Crédit, leader du courtage en crédit en France. Pour plus d'informations : www.empruntis.com et www.empruntis-agence.com