



Crédit immobilier, bilan de l'année 2015

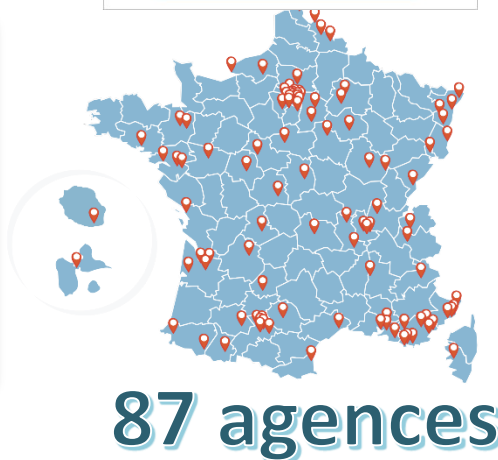
Taux, conditions de financement,
évolution de la demande
et du pouvoir d'achat



Empruntis, un acteur incontournable du financement...



empruntis!
Agitateur de projets

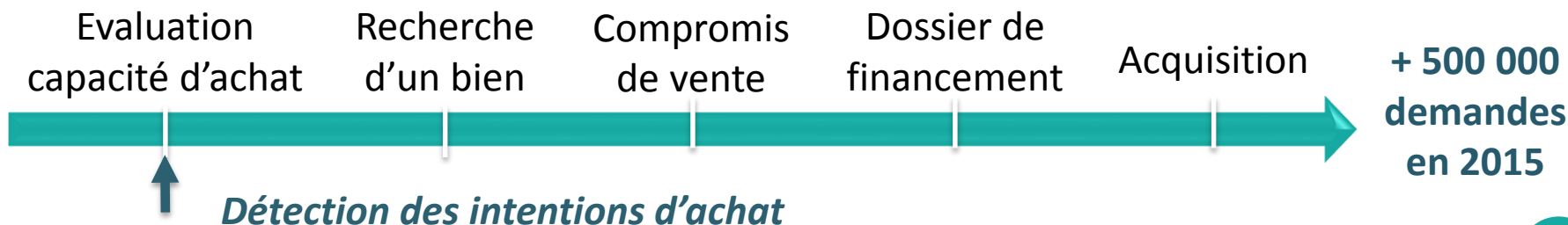


2015

Demandes
1,1 M

Financement immo
20 000 dossiers
pour 3,5 Mds d'€

...et un indicateur avancé de marché sur tous les métiers :



empruntis!
Agitateur de projets



8 *CHIFFRES MARQUANTS* **2015**

1,69% *TAUX* **+45%** *RENÉGO*
à **2,30%** *intentions* **1/4**

CREDITS **+53%** *Ptz neuf* **61%**
8/10 *Investissement*
PRIMO *durée* **+47%** *locatif*
+ 2 mois



Les 8 chiffres marquants de 2015

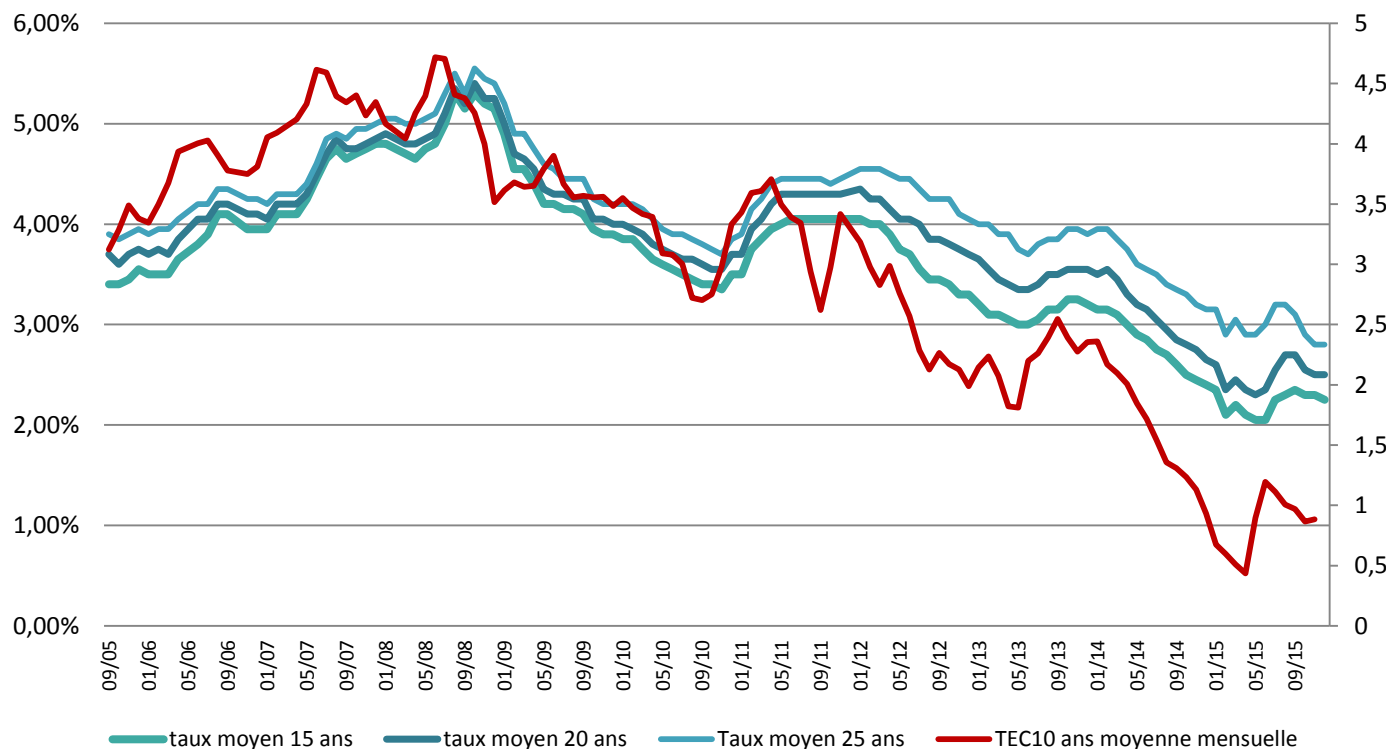
1,69%
à **2,30%**

*Taux mini et taux moyen
Sur 20 ans
(mai 2015)*



**Les taux ont atteint
un plus bas historique**

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



2015 aura été une année historique : jamais les taux n'auront été aussi bas depuis les années 50. Un point d'inflexion, la dernière quinzaine de mai : une 1^{ère} banque augmente ses taux, et tout le marché suit. Après 3 mois de hausse, les taux sont repartis à la baisse sur le T3 pour se retrouver au niveau de janvier 2015. A noter l'écart de taux n'a jamais été aussi important entre l'OAT et les taux de crédit.



Les 8 chiffres marquants de 2015

+45%

*La hausse des intentions d'achat
ou de renégociation*



**Une demande en crédit
très soutenue**

Evolution des intentions de financement (base 100 janv 2013)



Des intentions d'achat ou de renégociation en très forte hausse dès la fin de l'année qui laissaient augurer du niveau de demandes en crédit immobilier en 2015. En janvier, les intentions de financement sont en hausse de 44% par rapport à janvier 2014. Sur le 1^{er} trimestre, les intentions ont augmenté de 85% par rapport à la même période de 2014.



Les 8 chiffres marquants de 2015

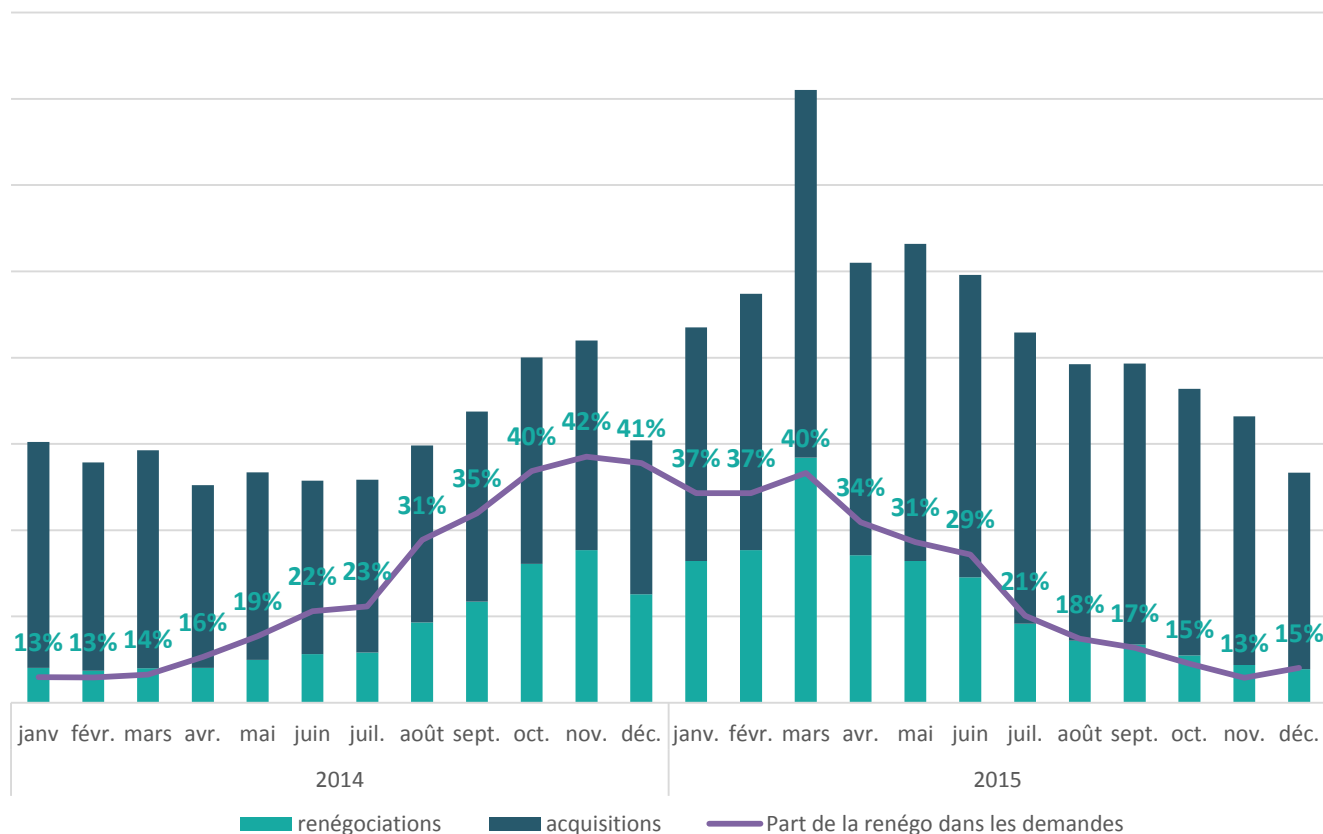
1/4

Le poids des renégo dans les demandes de crédit



Une forte demande de renégociations mais reprise des projets d'acquisition

Evolution des intentions d'achat et de renégociation



2015 aura vu le nombre de renégociation augmenter significativement avec un pic au mois de mars. C'est à partir de la fin du 1^{er} semestre (et donc de la remontée des taux) que la baisse des volumes s'engage. Parallèlement les demandes de financement d'acquisition sont en hausse dès janvier : les intentions du 1^{er} trimestre en volume sont en hausse de 31% par rapport au 1^{er} trimestre de 2014.

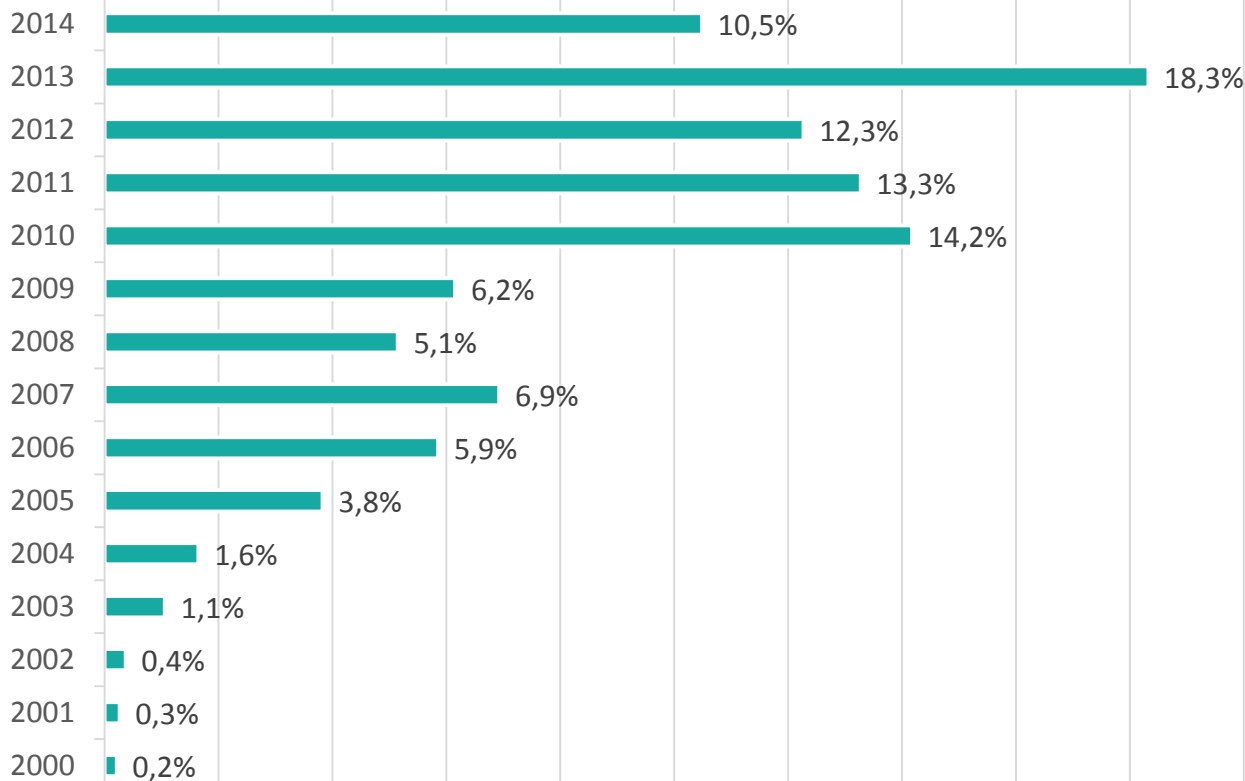


Les 8 chiffres marquants de 2015

Renégociations : des dossiers majoritairement récents et des gains importants

Parmi les renégociations confiées à Empruntis, 10,5% étaient liées à des dossiers de crédit souscrits en 2014.

Année de souscription du crédit



68% des dossiers de renégociation traités avaient moins de 5 ans



Un écart de taux moyen de 1,2 !



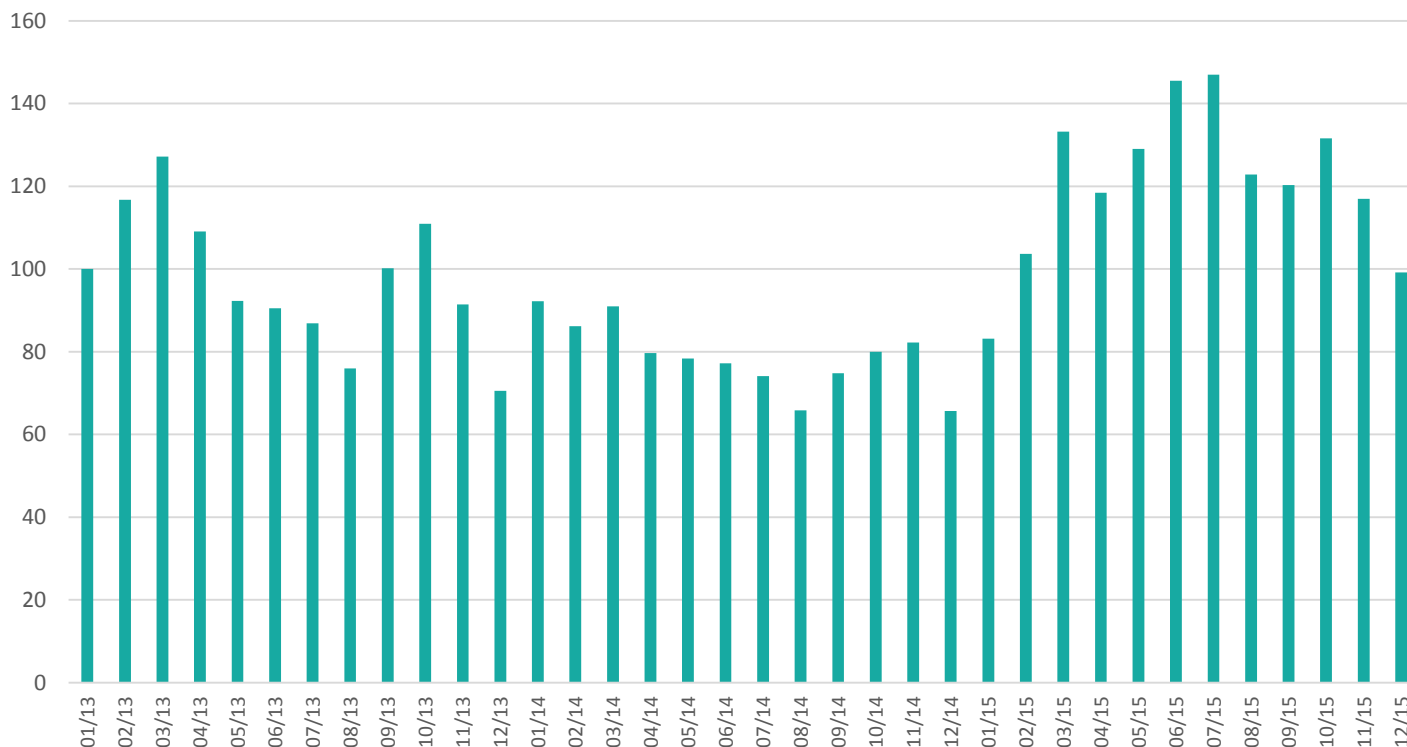
Les 8 chiffres marquants de 2015

+53% *Le volume de dossiers finançables
avec promesse de vente signée
(évolution 2014/2015)*



**Les acheteurs sont plus
nombreux à réaliser leur projet**

Evolution du volume de demandes de financement avec réponse de banque et promesse de
vente signée (base 100 janvier 2013)



S'il existe toujours un écart entre les intentions et les demandes financières, ces dernières sont en hausse significative dès le début de l'année : +19% sur le 1^{er} trimestre. Mais c'est à partir de mars que la tendance est marquée : +46% par rapport à 2014. La hausse des intentions de mars se retrouve dans les dossiers finançables de mai à juillet.



Les 8 chiffres marquants de 2015

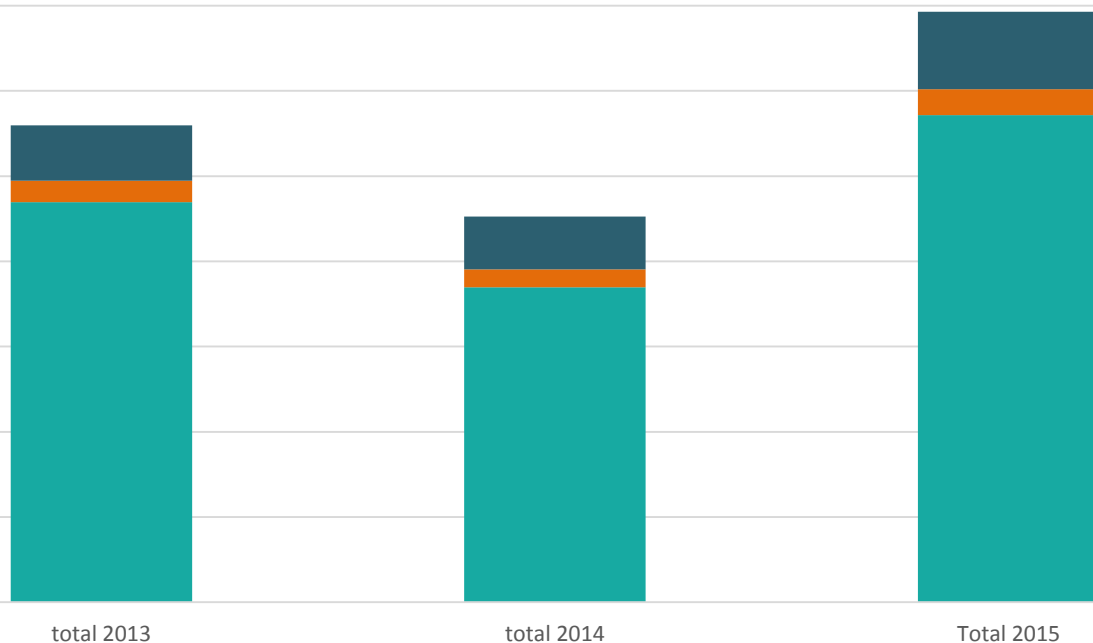
8/10

Des emprunteurs acquièrent leur résidence principale



L'acquisition, le moteur du marché mais l'investissement locatif n'est pas en reste

Part des emprunteurs par nature de projet



Tous les projets ont bénéficié des conditions favorables : tous sont en augmentation en volume mais c'est l'acquisition de résidence principale qui en reste le principal moteur (55% d'augmentation). La part des projets d'acquisition de RP en volume a augmenté de façon très significative en 2015, en proportion des dossiers finançables c'est entre mars et juin qu'ils sont les plus présents.



Les 8 chiffres marquants de 2015

Jusqu'à

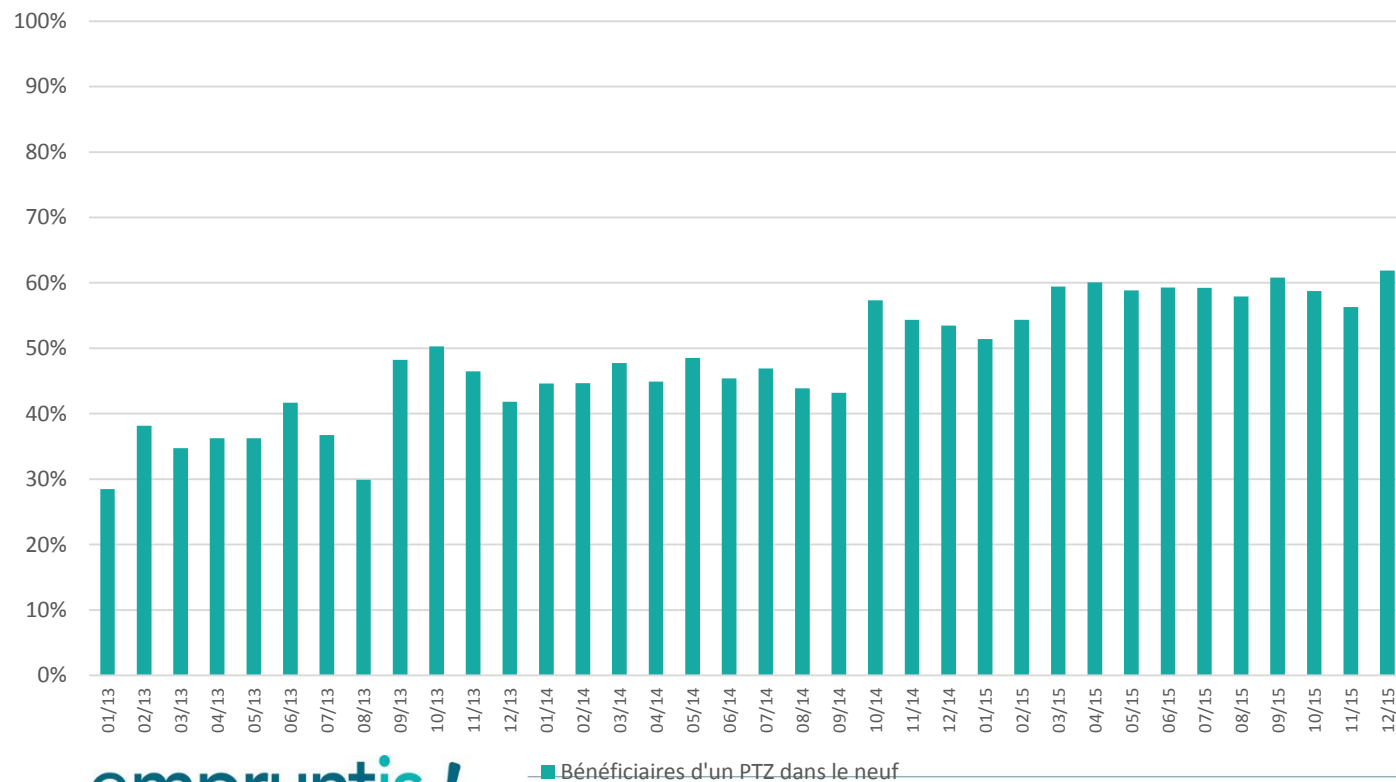
61%

La part des primo-accédants ayant bénéficié d'un PTZ dans le neuf



Un vrai coup de pouce pour les emprunteurs

Part des primo-accédants bénéficiant d'un PTZ dans le neuf (yc construction individuelle)



Pour le PTZ dans le neuf le verdict est clair : les modifications apportées au 1^{er} octobre 2014 impactent le nombre de bénéficiaires dès le 1^{er} mois de mise en œuvre (+10 points entre septembre et octobre 2014) et de façon pérenne sur toute l'année. Pour le PTZ dans l'ancien, le résultat est extrêmement limité : en moyenne moins de 2,8% des primo-accédants dans l'ancien en bénéficient.



Les 8 chiffres marquants de 2015

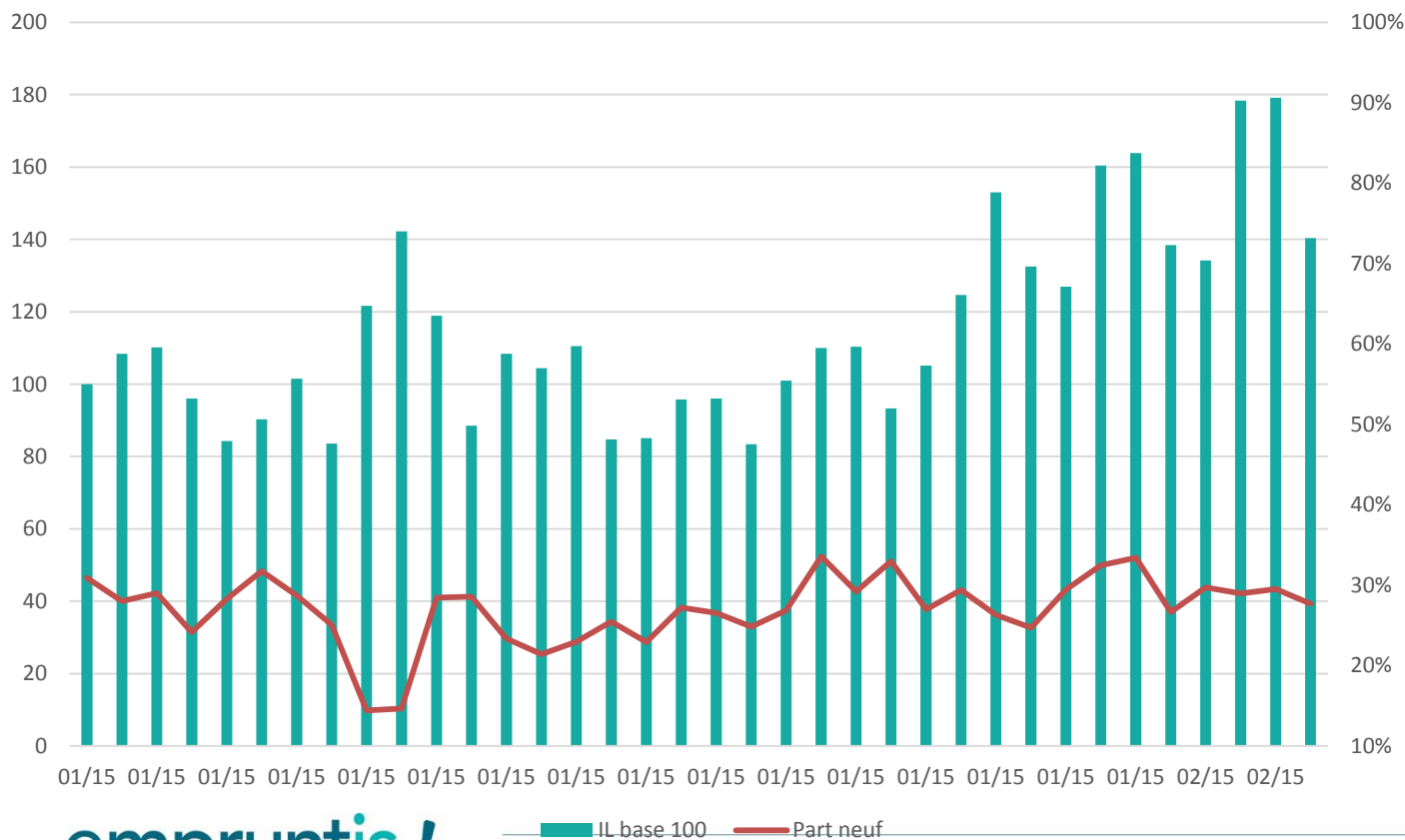
+47%

*Les demandes de financement en investissement locatif
(évolution 2014/2015)*



La Loi Pinel, un véritable accélérateur

Evolution des financements Investissement locatif et part du neuf



Le dispositif PINEL plus favorable aux investisseurs redonne confiance dès son annonce : les intentions d'achat dans le neuf sont en hausse sur un marché atone. En octobre 2014, 1 intention d'achat sur 3 concerne du neuf contre 1 sur 4 au 1^{er} semestre 2015.



Les 8 chiffres marquants de 2015

+ 2 mois

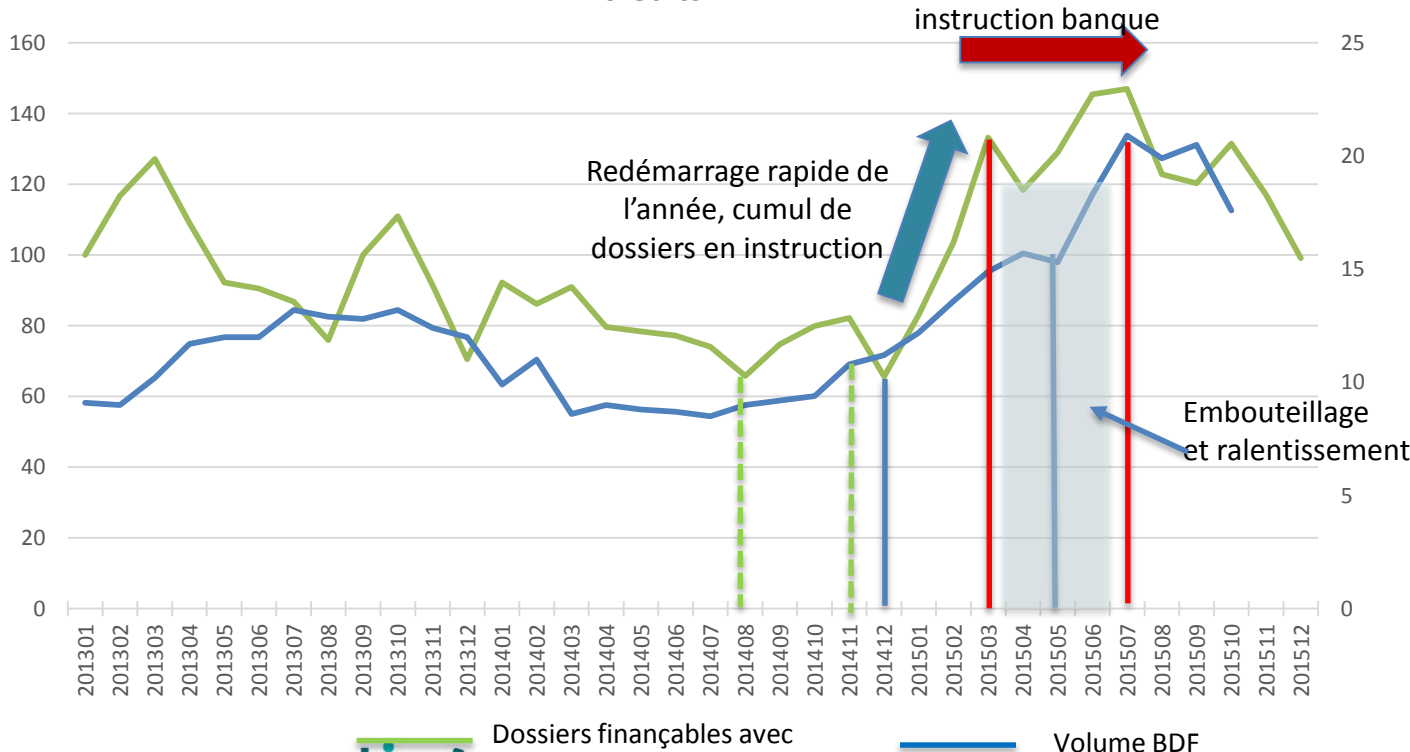
*Rallongement moyen des
délais de traitement*



**Embouteillage dans les
banques**

La durée normale d'un dossier est de 3 mois (zone entre les 2 filets pointillés verts). L'accumulation rapide de dossiers à instruire tout au long du 1^{er} trimestre 2015 et le nouvel afflux à compter d'avril créent ensemble un embouteillage dans les banques et un ralentissement dans le traitement des dossiers sur la période (zone bleue) d'avril à juin. Les dossiers entrés en mars se retrouvent donc finalisés en juillet (pic de production BDF). Tout est rentré dans l'ordre à partir de septembre

Evolution des demandes de financement Empruntis et des volumes de crédits BDF



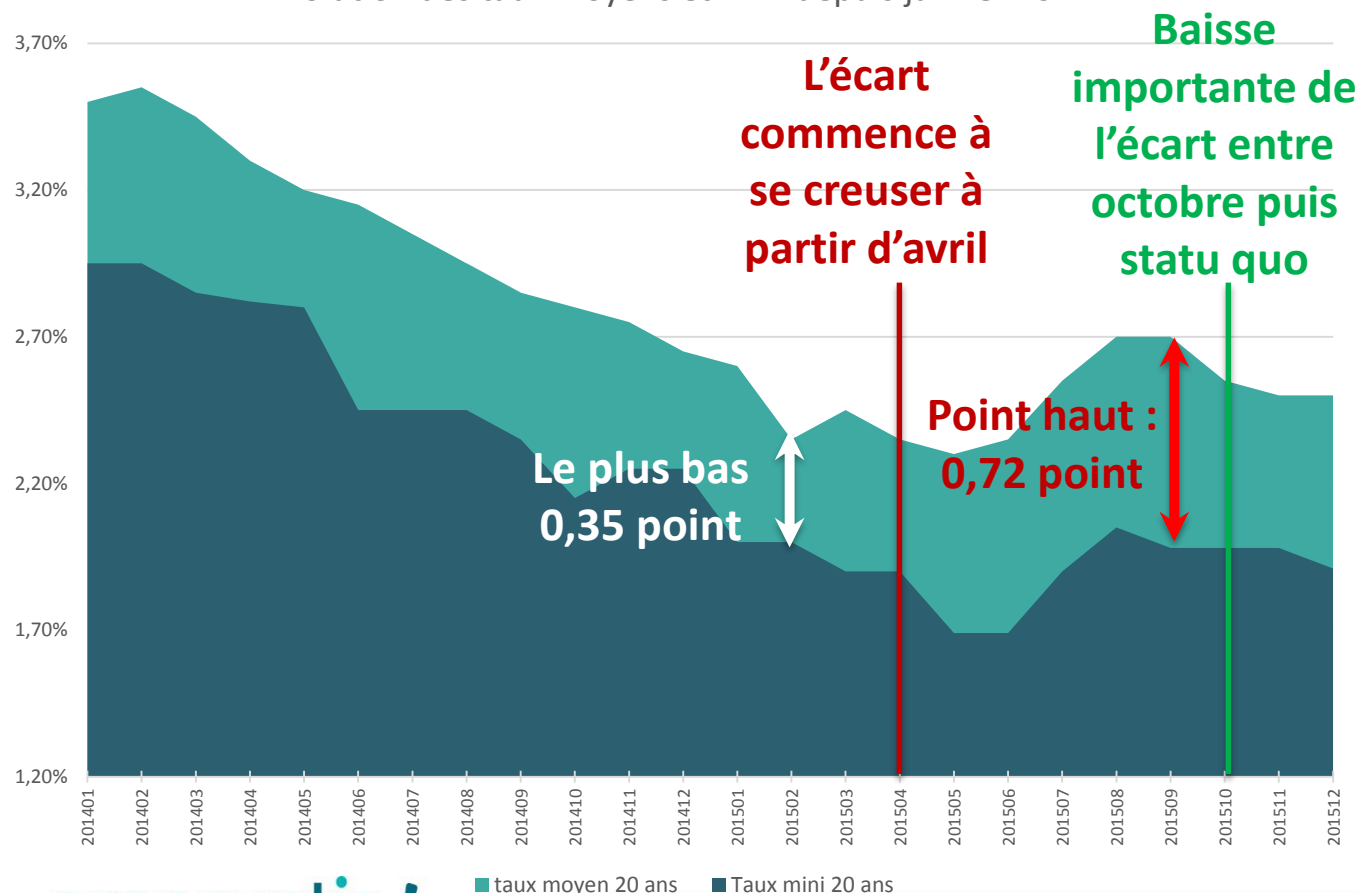


Les 8 chiffres marquants de 2015



L'écart de taux entre les différents profils d'emprunteur se creusent...

Evolution des taux moyens et mini depuis janvier 2014



Dès le mois de février 2015, l'écart s'est resserré entre les taux annoncés pour les excellents profils et les moins bons (35 centimes). La tendance s'est inversée à compter du mois de mai : la politique des banques visant à privilégier les « meilleurs profils » dans un contexte de hausse des taux s'est traduite par des écarts plus significatifs entre les taux moyens et les taux mini. Cette politique perdue aujourd'hui.



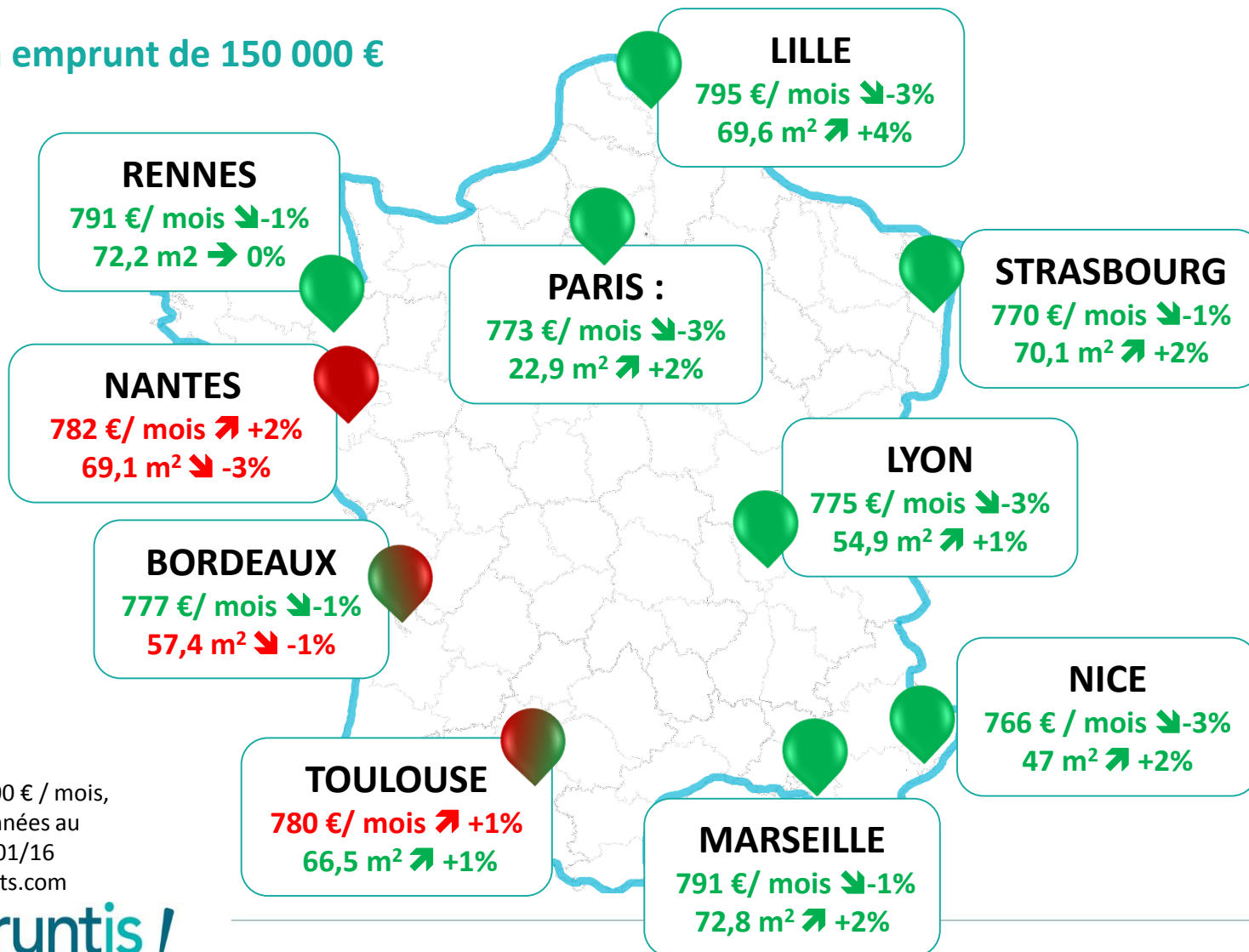
2015 en résumé...

- 1 Les taux ont atteint un plus bas historique
Et ont contribué, avec les prix en baisse depuis 3 ans à...
- 2 ...une forte hausse de la demande de crédit immobilier
Avec un niveau de renégociation resté élevé, et une reprise significative des intentions d'achat
- 3 Des dispositifs d'aide à l'accession ou à l'investissement en soutien
Plus de bénéficiaires et plus de ménages solvables ou plus de pouvoir d'achat
- 4 Une différenciation plus forte des taux proposés en fonction des profils



Pouvoir d'achat : dans quasiment toutes les grandes villes, les emprunteurs gagnants sur tous les fronts en 2015

Pour un emprunt de 150 000 €



Couple gagnant 3000 € / mois,
apport de 15%. Données au
01/01/15 et au 01/01/16
Prix : meilleursagents.com



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 études
- Mail : cecile.roquelaure@empruntis.com