



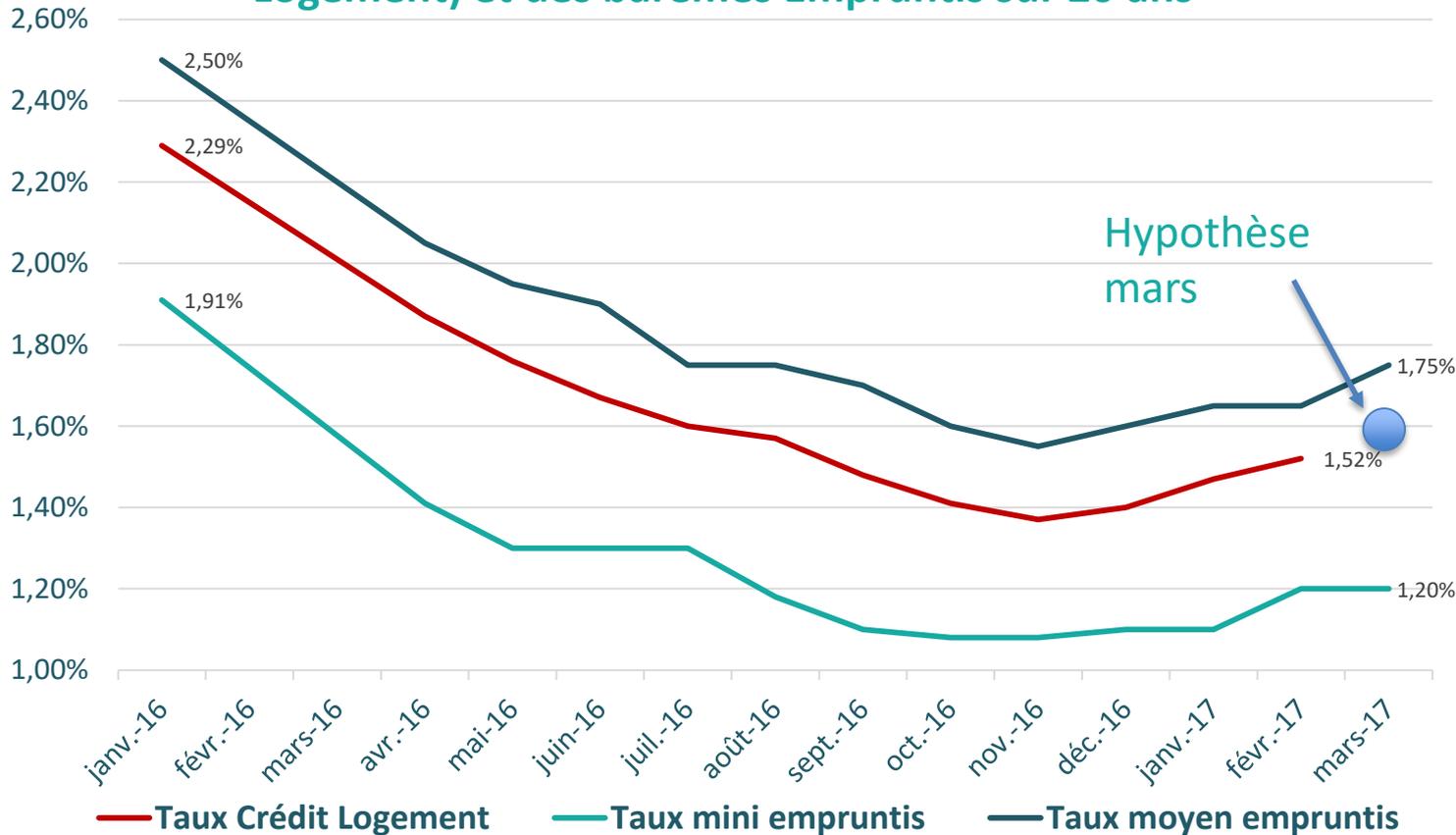
Marché de l'immobilier Bilan 1^{er} trimestre 2017

Un très bon cru
mais quelles perspectives ?



Evolution des taux de crédit sur 20 ans depuis janvier 2016

Comparaison des taux de crédit constatés (Crédit Logement) et des barèmes Empruntis sur 20 ans



Même si l'évolution à la hausse reste très contenue elle a des impacts sur les emprunteurs. Il faut noter que le taux moyen réellement obtenu par les emprunteurs est plus proche des taux moyens des barèmes que des taux mini (octroyés aux meilleurs profils)



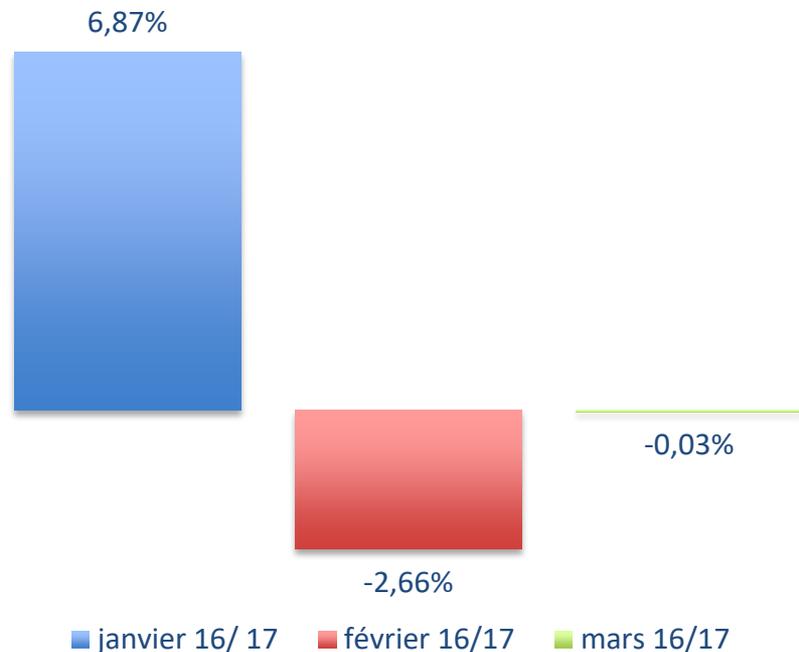
Un premier trimestre avec une demande soutenue mais pas homogène

+1,43% *Augmentation des financements pour de l'acquisition**
Au T1 2017 vs T12016

Mais une demande qui a varié sur les 3 mois :

- Janvier est en progression de près de 7% par rapport à 2016,
- février marqué par des vacances scolaires anticipées est plus faible que 2016,
- mars à l'identique.

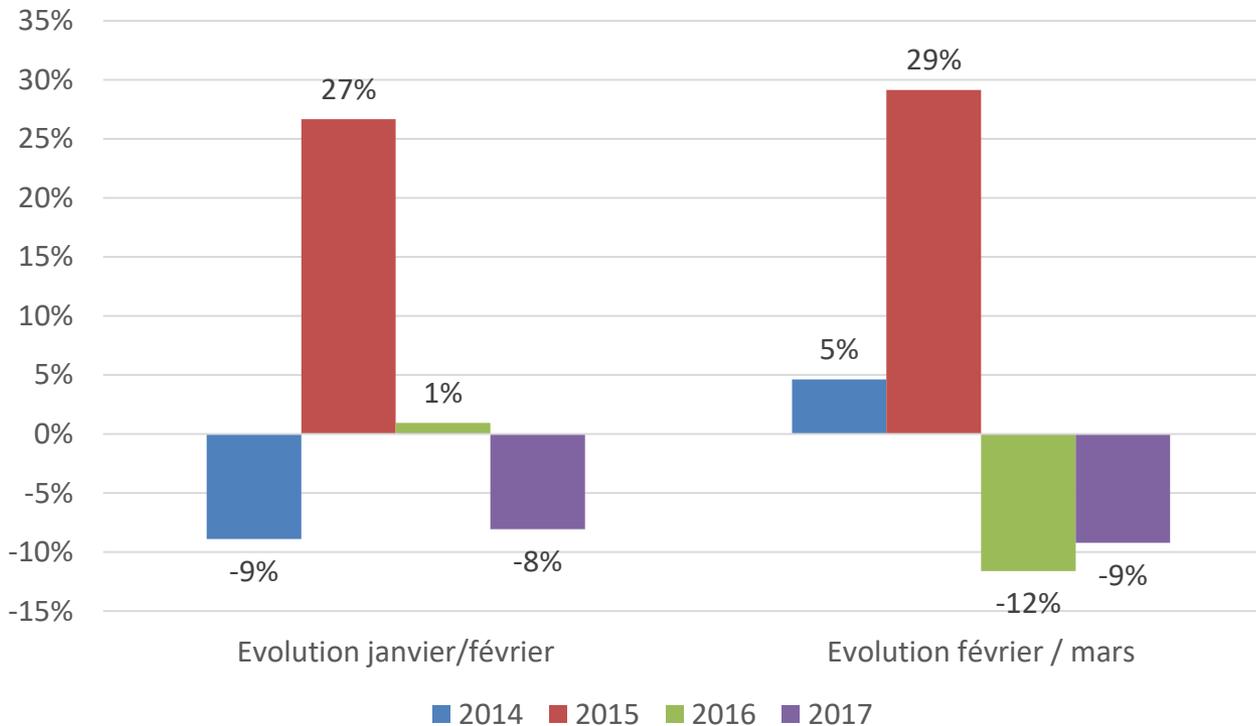
Cette évolution est aussi à repositionner dans le contexte : +34,52% entre le T12015 et le T12016





Au-delà de la comparaison avec le 1^{er} trimestre 2016, l'évolution entre les mois est nettement moins positive

Evolution des demandes de financement
(dossiers finançables avec promesse de vente signée)



Si le net ralentissement de la demande en février peut être imputé aux vacances scolaires, celui entre février et mars est plus significatif et supérieur à celui constaté en 2016.

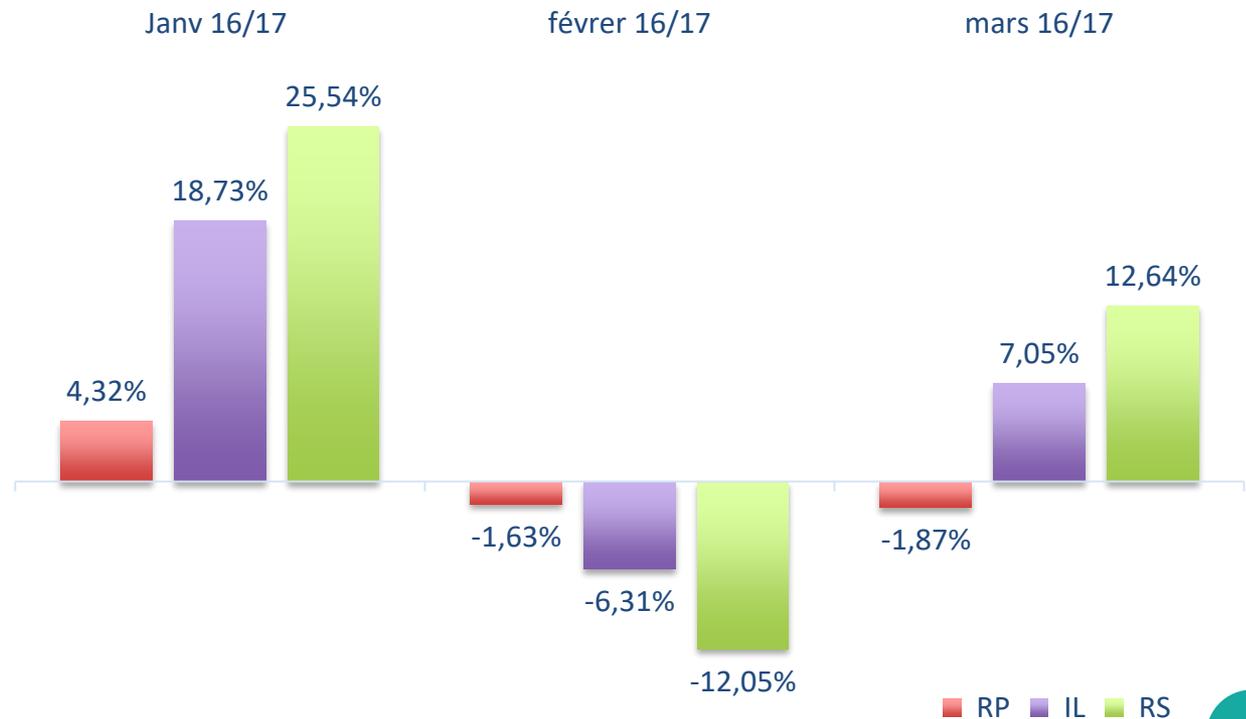


Evolution des demandes de financement par projets : 2016 restera une année incroyable

+0,38% *Résidence principale*

+6,03% *Investissement locatif*

Même si le 1^{er} trimestre 2017 est un bon trimestre, il est difficile d'arriver au niveau de 2016. Les volumes sont en retrait pour l'acquisition de résidence principale qui constitue le 81% du marché. A noter l'investissement locatif en forte hausse dès janvier et également en mars



Focus Primo-accédants

Une part stable : 79% des emprunteurs au T12017 vs 80% au T12016.

Mais un volume en légère baisse : -1.69% // T12016 (+38% entre T12015 et T1 2016)

	T12017	Evolution // T12016
Revenus moyens par foyer	3 990 €	1,09%
apport moyen issu de l'épargne	53 172 €	-2,66%
part sans apport	9,55%	+7,45%
Durée moyenne emprunt	18 ans et 9 mois	3,26%
Montant moyen emprunt	175 122 €	7,68%
prêts aidés	16 855 €	-11,79%
Montant moyen de PTZ tous profils confondus	16 367 €	-10,95%
Part des bénéficiaires de PTZ	23,82%	-11,94%
montant moyen du ptz parmi les bénéficiaires	68 704 €	1,13%
Tranche d'âge et âge		
part moins de 40 ans	70%	1,10%
part 40 /50 ans	21%	-7,70%
Part 50 ans et plus	10%	10,99%
âge moyen	36 ans et 6 mois	-0,11%

Si 2016 aura été l'année faste pour les primo-accédants, 2017 leur sourit également : même si le niveau de revenus progresse légèrement (+1%) on reste en dessous des 4000 € avec un apport inférieur à 2016.

L'effet PTZ fléchit légèrement avec une baisse de la part des primo qui en bénéficient (sur le neuf – promotion) et sur l'ancien. Pour la construction individuelle les données restent équivalentes.

A noter également la progression de la part des sans apport qui sans être équivalente à septembre octobre, son point haut en 2016, reste largement significative



Focus sur le PTZ et les primo-accédants

	T12014	T12015	T12016	T12017
PTZ dans le neuf				
montant ptz sur bénéficiaires	55 514 €	47 078 €	75 120 €	74 350 €
part bénéficiaires	55,52%	63,69%	80,01%	77,29%
PTZ dans la construction individuelle				
montant ptz sur bénéficiaires	42 705 €	40 701 €	74 509 €	76 220 €
part bénéficiaires	26,22%	42,08%	59,25%	59,25%
PTZ dans le neuf + Construction individuelle				
montant ptz sur bénéficiaires	53 040 €	45 306 €	74 962 €	74 877 €
part bénéficiaires	45,67%	55,74%	73,36%	71,18%
PTZ dans l'Ancien				
montant ptz sur bénéficiaires	13 550 €	13 934 €	41 571 €	44 925 €
part bénéficiaires	1,24%	2,11%	8,03%	6,69%

Focus Secundo-accédants

Des volumes encore en hausse, après une augmentation forte entre 2015 et 2016 +8,90 % // T12016 (+19,35% entre T12015 et T1 2016)

Chiffres clé	T12017	Evolution T12017/T12016
Revenus moyens par foyer	5 449 €	0%
apport issu de l'épargne	53 163 €	-9%
apport issu de la revente	88 269 €	15%
apport global	143 781 €	7%
durée	17,55	4%
emprunt	216 896 €	12%
part moins de 40 ans	48%	-1%
part 40 /50 ans	33%	-4%
Part 50 ans et plus	19%	9%
age moyen	41 ans et 11 mois	1%
Quel statut pour la RP actuelle		
RP actuelle		
la garder	39,28%	2%
la vendre avant d'acheter	38,65%	1%
la vendre sous 2 ans	22,06%	-6%

C'est l'apport issu de la revente qui augmente alors que l'apport issu de l'épargne baisse. Ils empruntent plus sur plus longtemps avec des revenus stables. Ce sont les plus de 50 ans qui profitent le plus des conditions actuelles.

Quelles perspectives ?

- Dans la continuité de mars, les volumes devraient se réduire encore un peu en avril. Cependant la probable stagnation des taux pourrait avoir un effet et booster la demande post élections présidentielles.
- En matière de volumes d'acquisitions, l'année devrait être à peu près équivalente à 2016 si les taux restent stables jusqu'à l'été.
- En matière de renégociation, la baisse très forte des volumes aura un impact important sur les volumes de crédit. La production de crédit sera donc certainement inférieure à 2016.
- Autre constat, comme annoncé dans nos précédentes communications, la baisse du volume de renégo n'est pas contrebalancée par une augmentation des demandes d'acquisition. Nous devrions être sur une période de stabilisation des taux à partir du mois d'avril voire mai (mouvement conforté par l'élection présidentielle). La grande inconnue sera le dernier trimestre. En fonction de l'atteinte des objectifs les taux pourraient repartir à la hausse.

Historique Primo-accédants

	T12014	T12015	T12016	T12017
Revenus moyens par foyer	4 329 €	4 280 €	3 947 €	3 990 €
apport moyen issu de l'épargne	63 213 €	60 306 €	54 626 €	53 172 €
part sans apport	7,29%	8,32%	8,89%	9,55%
Durée moyenne emprunt	18 ans et 6 mois	17 ans et 7 mois	18 ans et 2 mois	18 ans et 9 mois
Montant moyen emprunt	161 684 €	170 908 €	162 637 €	175 122 €
prêts aidés	7 005 €	6 401 €	19 107 €	16 855 €
Montant moyen de PTZ tous profils confondus	5 449 €	5 828 €	18 380 €	16 367 €
Part des bénéficiaires de PTZ	10,99%	14,00%	27,05%	23,82%
montant moyen du ptz parmi les bénéficiaires	49 563 €	41 620 €	67 939 €	68 704 €
Tranche d'âge et âge				
part moins de 40 ans	73%	71%	69%	70%
part 40 /50 ans	19%	21%	22%	21%
Part 50 ans et plus	7%	8%	9%	10%
âge moyen	35 ans et 6 mois	36 ans	36 ans et 7 mois	36 ans et 6 mois



Historique Secundo-accédants

Chiffres clé	T12014	T12015	T12016	T12017
Revenus moyens par foyer	5 656 €	5 621 €	5 444 €	5 449 €
apport issu de l'épargne	63 339 €	54 865 €	58 172 €	53 163 €
apport issu de la revente	96111,89723	81 641 €	76 733 €	88 269 €
apport global	163409,5613	136 681 €	134 905 €	143 781 €
durée	17,256917	16,31	16,85	17,55
emprunt	193 058 €	198 822 €	193 938 €	216 896 €
part moins de 40 ans	50%	52%	48%	48%
part 40 /50 ans	37%	33%	34%	33%
Part 50 ans et plus	13%	15%	18%	19%
age moyen	40 ans et 8 mois	40 ans et 10 mois	41 ans et 6 mois	41 ans et 11 mois
Quel statut pour la RP actuelle				
RP actuelle				
la garder	27,95%	34,31%	38,43%	39,28%
la vendre avant d'acheter	44,10%	43,19%	38,21%	38,65%
la vendre sous 2 ans	27,95%	22,50%	23,36%	22,06%