



empruntis !
Agitateur de projets 

2016

**Une excellente année pour
l'immobilier et le crédit ?**



Le marché de l'immobilier est reparti !

Oui !

- Le nombre de transactions atteint en 2015 - en hausse de 17% par rapport à 2014 selon les prévisions d'atterrissage - est annonciateur d'une véritable reprise, devrait se reproduire en 2016 selon les acteurs.
- Le marché du neuf reprend des couleurs (+6% pour la promotion et +10% pour la construction individuelle)
- Après 3 années de baisse, les prix pourraient se stabiliser voire augmenter...

Non...

- Mais la reprise reste fragile, conditionnée principalement à des éléments macro-économiques et à la confiance des ménages (confiance en l'avenir, en l'emploi...) et des acteurs économiques (croissance, crise du pétrole, crise politique...).
- Les permis de construire sont insuffisants comparativement aux besoins croissants de la population.
- Le prix a un impact très fort sur le pouvoir d'achat surtout lorsque les marges de manœuvre sur les taux ont déjà été utilisées. Le manque de biens neufs pourrait accroître l'augmentation des prix.

Le contexte est favorable, le seul élément pouvant gripper la machine aujourd'hui serait la remontée des prix car les marges de manœuvre pour le crédit sont devenues inexistantes.



Les taux resteront bas...

Oui !

- Le crédit immobilier est le vecteur quasi exclusif de recrutement de nouveaux clients surtout vu les taux de l'épargne, le taux de crédit restant le levier essentiel de comparaison.
- Objectifs des banques très importants (identiques à 2015 voire supérieurs, de 10 à 20% en moyenne).
- Plus de concurrence, plus de prix bas grâce à l'arrivée de nouveaux acteurs (banques en ligne ou de réseau plus récente)

Non...

- Si le coût du refinancement (décision BCE, évolution OAT) venait à croître, les taux pourraient remonter, tout comme en cas d'événement macro-économique. Mais il faut noter que le spread n'a jamais été aussi important.
- L'augmentation des délégations d'assurance pourrait diminuer les marges bancaires et les établissements pourraient ré-impacter une partie de cette baisse sur le coût du crédit.
- La politique des banques en ligne est sélective, ce qui minimise la concurrence, même si les évolutions de la production sont fortes. La stratégie digitale des banques traditionnelles vient également leur faire concurrence avec des moyens très importants.

Les taux devraient rester bas même si des soubresauts (habituels et saisonniers) sont à prévoir.



Le crédit toujours aussi accessible...

Oui !

- Les politiques de risque des établissements ne devraient pas changer.
- L'élargissement du PTZ contribue à la solvabilisation des ménages par la baisse du taux d'endettement (coût du crédit)

Non...

- « L'ubérisation » du travail a un fort impact sur l'accès au crédit. Si les pratiques des banques évoluent, elles évoluent insuffisamment vite au regard de la société.
- Les banques ont une approche de plus en plus segmentée en matière de taux, favorisant les profils haut de gamme. Le taux peut alors devenir un discriminant dans l'accès au crédit.
- Il favorise principalement le parc de logements neufs... malheureusement restreint en raison du faible niveau de mises en chantier. Et sa version dans l'ancien est trop restrictive.

Globalement, le crédit restera toujours aussi accessible. L'idée d'Empruntis : le retour des taux variables pourrait constituer une solution pour les personnes exclues du crédit de par leur situation professionnelle (prime de risque pour un profil plus risqué).



La délégation d'assurance va se développer...

Oui !

- Le nombre de délégations d'assurance emprunteur est resté limité et devrait progresser fortement en 2016.
- La mise en place de l'équivalence de garanties va favoriser le recours à la délégation externe.

Non ...

- Les banques ont anticipé et déjà réagi via la délégation interne (loi Lagarde) leur permettant de proposer des contrats individuels en substitution de leur contrat groupe. Elles ont également rendu compétitif leur contrat groupe. Tout cela a déjà eu un impact sur le prix de l'assurance emprunteur.
- Cela va en faciliter les démarches mais les banques ont adapté leur contrat et le niveau de couverture.

La délégation présente de nombreux atouts et devrait atteindre 25% en 2016 (18% en 2015). Mais le prix ne doit pas faire oublier les garanties, essentielles pour protéger l'emprunteur. Il ne faut pas oublier que l'assurance emprunteur constitue sa seule protection.

La renégociation, c'est fini...

Oui !

- Le niveau des taux limite l'intérêt d'une renégociation par rapport à 2015.
- Depuis de nombreuses années, des renégociations sont réalisées, le stock résiduel a donc fortement diminué.

Non...

- Lorsque l'on observe les taux actuels et l'historique de taux, il existe plusieurs périodes où le spread est d'au moins un point (par exemple 2013 et les années précédentes). Par ailleurs, si les revenus de l'emprunteur ont fortement évolué ou si de l'épargne peut être réinjectée au projet, la renégociation peut être également envisagée.
- Selon les banquiers, le stock de crédits potentiellement renégociables est d'importance. Certains établissements choisissent même depuis l'année dernière de devancer l'appel des clients pour limiter la fuite.

De nombreux dossiers sont encore renégociables, la question est plutôt pour combien de temps car les taux ne peuvent que remonter et plus le temps passe, plus l'intérêt financier diminue. Nous estimons le volume de renégociations pour 2016 à 20% environ de la production de crédits à l'habitat.



Le courtage est arrivé à son apogée.

Oui !

- Déjà 30% des emprunteurs obtiennent leur financement par un courtier. Mais ils sont encore plus nombreux à faire appel à leurs services pour mieux négocier avec leur banque actuelle.
- Les banques s'organisent pour mieux répondre en direct aux besoins de financement des particuliers et contrer l'intermédiation du courtage.

Non...

- Le marché va être de plus en plus ouvert. La concentration du secteur va offrir plus de visibilité à un plus petit nombre d'acteurs. Cela va accroître leur performance et leur visibilité : les emprunteurs y seront d'autant plus sensibles.
- L'accroissement de l'obligation de conseil, des contrôles et règles prudentiels poussera les banques à privilégier ce mode de distribution, surtout pour un service dont l'actualisation des compétences et la maîtrise nécessitent la pratique régulière, une expertise difficile à acquérir et à conserver pour des conseillers généralistes.

Le courtage en crédit devrait continuer à se développer et progresser de 10% en 2016.



Quels impacts d'une hausse des prix et/ou des taux sur la demande ?

Evolution du nombre d'emprunteurs finançables

Evolution des prix	Evolution des taux		
	sans changement	+0,20 point	+0,40 point
Baisse de 1%	2%	-2%	-4%
Sans changement		-3%	-6%
Hausse de 1%	-1%	-4%	-7%

Les taux ayant atteint un point bas, une simple hausse de 20 centimes ferait baisser le nombre d'emprunteurs finançables de 3%, une hausse des prix seule de 1% aurait quant à elle un impact de -1%. Les scénarios les plus vraisemblables se situent sur une variation des emprunteurs finançables entre -2 % / + 2%.

Dossiers analysés : 10 000 projets d'acquisition, saisis en janvier 2016. Taux moyens janvier 2016 (empruntis.com)



Les premiers chiffres de 2016

2015

VS

2016

+4%

C'est l'augmentation en volume des intentions de financement.

Mais une évolution différente en fonction des types de projet :

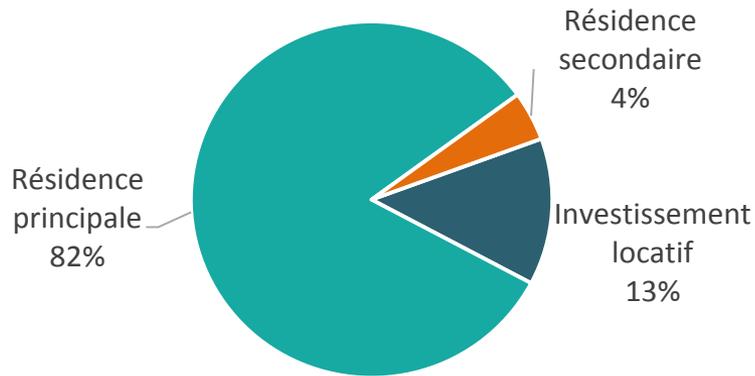


Statistiques issues des intentions de financement déposées sur le site Empruntis.com sur les 15 premiers jours de 2015 et les 15 premiers jours de 2016



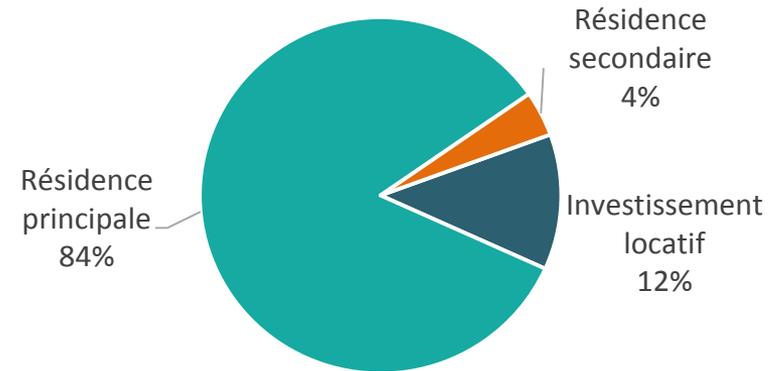
Les premiers chiffres de 2016

2015



VS

2016



**RÉSIDENCE
PRINCIPALE
+45%**

**RÉSIDENCE
SECONDAIRE
+30%**

**INVESTISSEMENT
LOCATIF
+32%**

Statistiques issues des intentions de financement déposées sur le site Empruntis.com sur les 15 premiers jours de 2015 et les 15 premiers jours de 2016

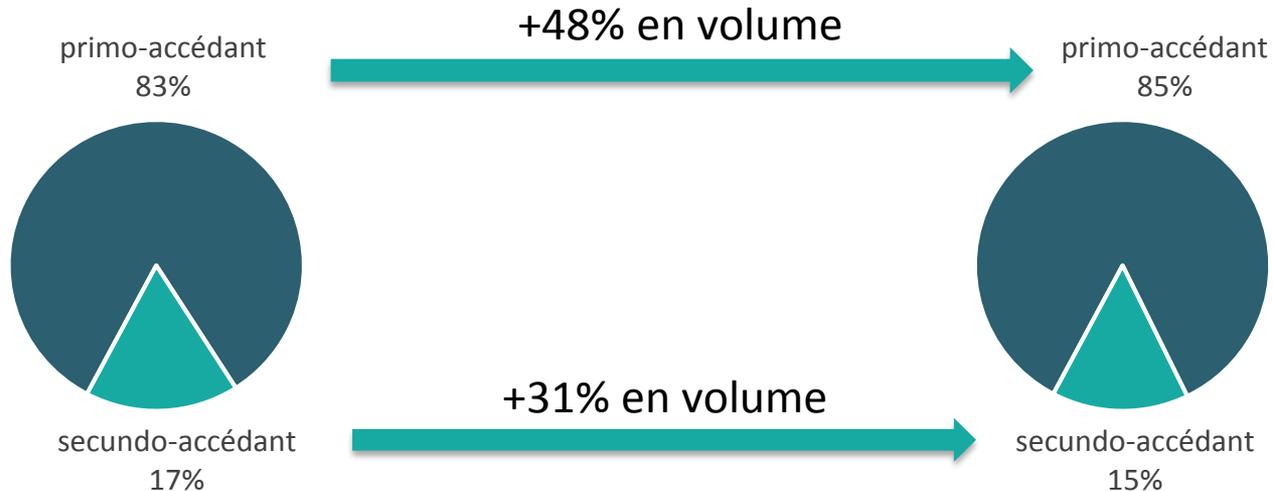


Les premiers chiffres de 2016

2015

VS

2016



L'effet PTZ ?

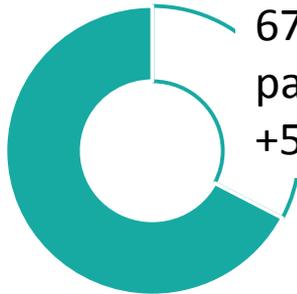
Statistiques issues des intentions de financement déposées sur le site Empruntis.com sur les 15 premiers jours de 2015 et les 15 premiers jours de 2016



L'effet PTZ

Neuf

+95% : le nombre de bénéficiaires

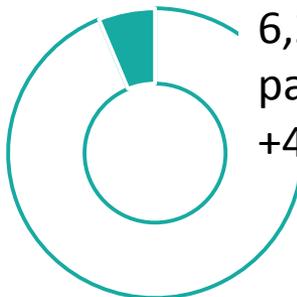


67,31% la part des bénéficiaires
parmi les intentionnistes, soit
+5,74 points par rapport à 2015

Le montant moyen : 68 336 € (+75%)

Ancien

*Augmentation du nombre de bénéficiaires
mais toujours très faible...*



6,24% la part des bénéficiaires
parmi les intentionnistes, soit
+4,5 points par rapport à 2015

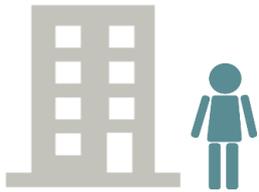
Le montant moyen : 34 953 € (+164%)

Statistiques issues des intentions de financement déposées sur le site Empruntis.com sur les 15 premiers jours de 2015 et les 15 premiers jours de 2016



Le gain de pouvoir d'achat grâce au PTZ

1 célibataire, achète un appartement neuf à Saint-Denis (93 - zone A)



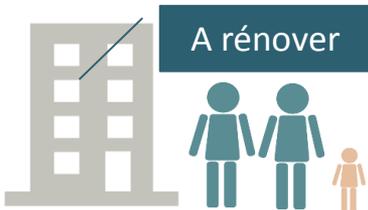
Coût du crédit (hors assurance)

- en 2015 : 39 075 €
- en 2016 : 23 970€



Coût – 15 105 €
Durée 0 mois

1 couple avec 1 enfant, achète un appartement avec travaux à Bordeaux (33 - zone B1)



Coût du crédit (hors assurance)

- en 2015 : 57 953 € **PAS DE PTZ**
- en 2016 : 25 475 €



Coût – 33 478 €
Durée – 35 mois

1 couple avec 3 enfants, fait construire sa maison à Saverne (67 - zone C)



Coût du crédit (hors assurance)

- en 2015 : 50 265 €
- en 2016 : 25 475 €



Coût - 24 781 €
Durée – 28 mois



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