



1^{er} semestre 2017 : retour à la normalité ?





Renégo : retour à un niveau d'activité plus classique, même si des opportunités subsistent

- **Après des mois incroyables, le volume d'intentions de renégociation baisse pour arriver à des niveaux connus avant le 2eme semestre 2014 (demandes de financement déposées sur le site empruntis.com, sans critère de finançabilité). :**
 - Sept 2016 : 38%
 - Octobre 2016 : 35%
 - Novembre 201 : 26%
 - Décembre 2016 : 28%
 - Janvier 2017 : 22%
 - Février 2017 : 18%
 - Mars 2017 : 15%
 - Avril 2017 : 12%
 - Mai 2017 : 11%
- **Le potentiel de renego s'est fortement tari, et les périodes comme celles nous avons connues n'arriveront pas de si tôt. Pour autant, il est toujours possible de renégocier / racheter son crédit immobilier.**



Acquisition : 1^{er} semestre 2017 un très bon cru mais une ère nouvelle s'annonce !

- **Un 1^{er} semestre excellent : +10% de dossiers financés par rapport au 1^{er} semestre 2016 (hors renégociation)**
- **Mais les leviers dont bénéficient les emprunteurs s'infléchissent :**
 - la hausse des prix pénalise les ménages dans les grandes villes : au 1^{er} semestre, la hausse des prix est responsable de plus de 70% de la hausse de mensualités dans 6 grandes villes sur 11 et à plus de 60% dans 8 grandes villes sur 11 selon notre dernière étude sur le pouvoir d'achat.
 - les taux ne peuvent plus jouer le rôle de balancier après 3 années quasi complètes de baisse. Après une légère hausse, ils restent cependant à des niveaux historiques.
 - La réorientation de la demande dans l'ancien prive les ménages d'un gain de pouvoir d'achat car le PTZ dans l'ancien ne joue pas son rôle dans les grandes villes.
 - Le nouveau gouvernement prolongera-t-il les dispositifs d'investissement locatif ? Dans le doute, certains s'abstiennent...
- **A court terme, les transactions vont baisser (volume de dossiers finançables avec promesse de vente signée) à moins d'un rééquilibrage entre le pouvoir d'achat des ménages et les prix. Nos projections : -2% à -5% sur le second semestre**



Quelles orientations pour le second semestre ?

• La demande :

- Comparer l'incomparable : la comparaison à 2016 continuera d'être défavorable car l'été dernier la reprise de la demande inhabituelle en août et la baisse continue des taux qui s'était arrêtée en novembre, avaient fortement stimulé le marché pendant tout le dernier quadrimestre.
- La demande devrait s'infléchir encore pendant l'été, ce qui est assez classique, mais pour qu'elle reprenne dès septembre, il est impératif que les prix dans les grandes villes s'assagissent.

• Les taux de crédit :

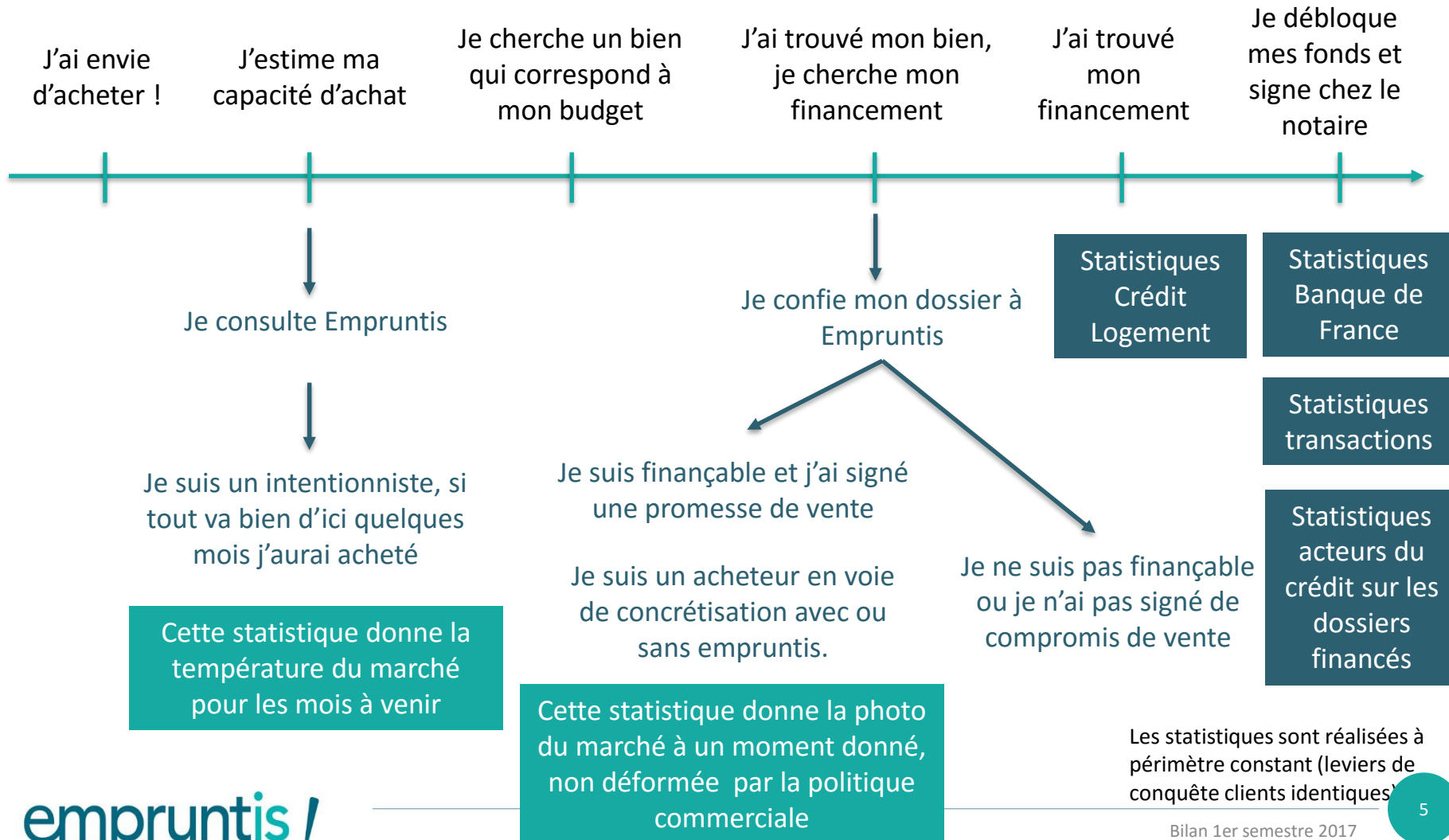
- La période d'été est classiquement une période de statu quo.
- A la rentrée, 2 scénarios sont envisageables :
 - » toutes les banques ont atteint ou sont en passe d'atteindre leurs objectifs : les taux pourraient continuer leur lente remontée
 - » Certaines banques ne sont pas au rdv, elles pourraient continuer de baisser leur taux, mouvement contrebalancé par celles continuant à les remonter => statu quo
- Quels seront les impacts des dernières règlementations sur les politiques de taux de crédit : poursuite de la remontée des taux en raison de la contraction des marges de l'activité ?
- Quelles décisions de la BCE ?

• L'évolution des prix de l'immobilier pénalise le pouvoir d'achat déjà le pouvoir d'achat et toute tension supplémentaire viendra limiter encore le pouvoir d'achat. Il est donc nécessaire que le marché se régule.

• Les leviers PTZ et Pinel pourraient être prolongés ou amendés, mais il faudra attendre les communications du nouveau Ministre de la Cohésion des territoires pour le savoir. Il faut espérer que ces dispositifs soient prolongés et que le PTZ dans l'ancien bénéficie d'un coup de pouce en adaptant la quotité de travaux en fonction des prix au m2 ou du niveau de tension de la demande.



Quel est le parcours d'un emprunteur et pourquoi les statistiques d'Empruntis vous donnent beaucoup plus d'informations sur le marché ?



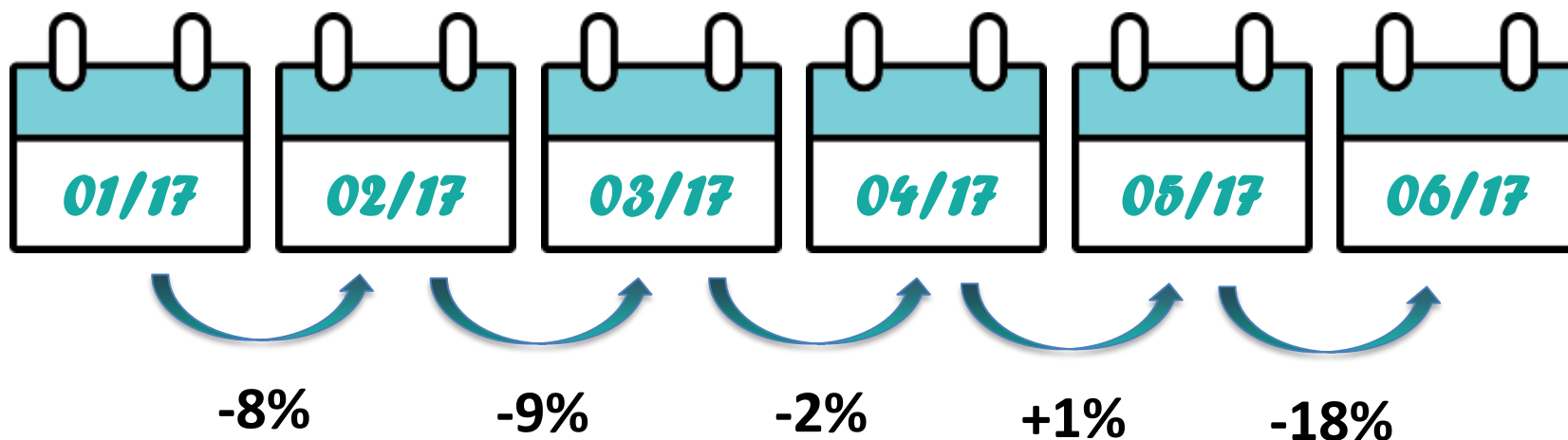


QUELLES ÉVOLUTIONS DE LA DEMANDE EN MATIÈRE D'ACQUISITION ?



Une demande qui s'érode un peu plus chaque mois

Depuis janvier, la baisse d'activité mensuelle est notable :



Après un démarrage positif, dans la logique de la fin d'année, la dynamique s'est lentement ralentie tout au long du 1^{er} semestre.

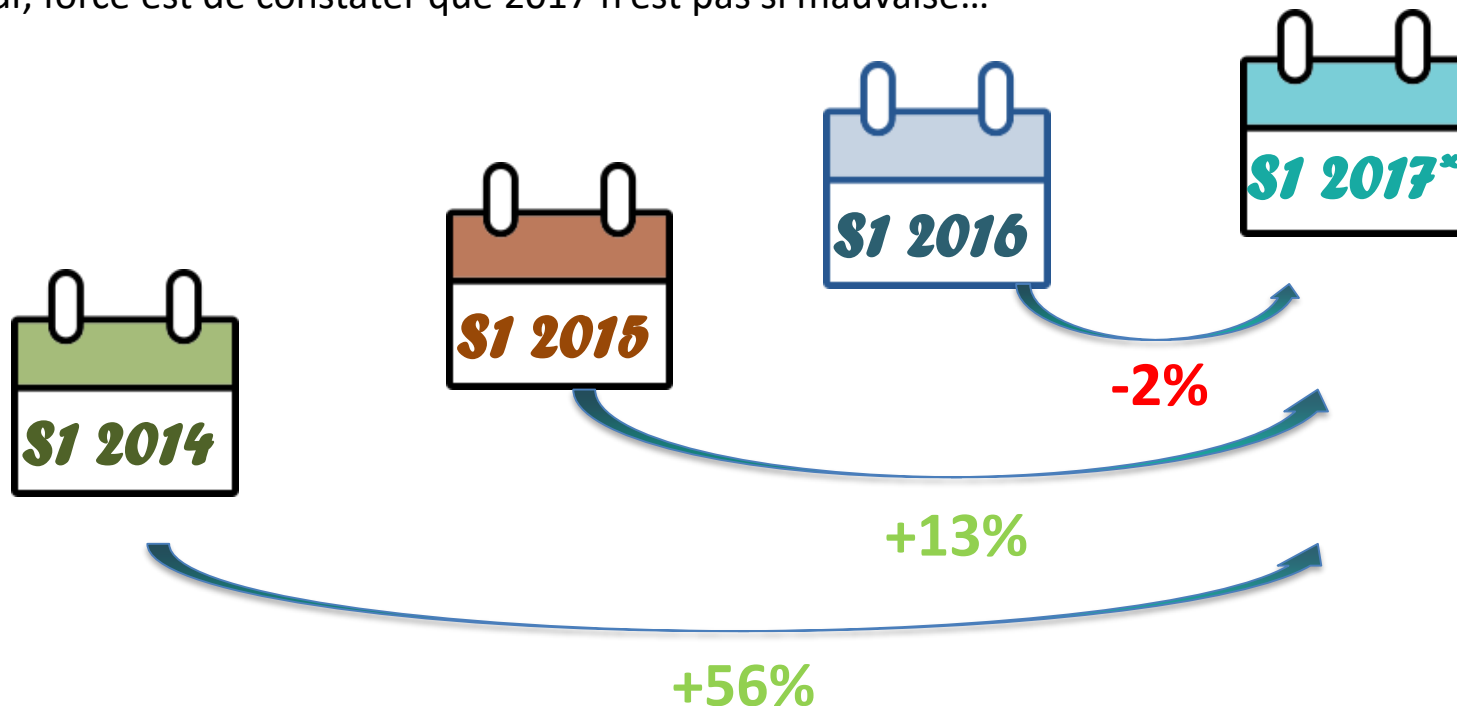
Demandes de financement déposées sur le site empruntis.com du 01/01/2017 au 16/06/2017.
Projection d'atterrissage pour le mois de juin sur hypothèse maintien du rythme



Une demande érodée de 2% par rapport à 2016, reprenons de la hauteur !

Si 2017 nous semble plus « molle » c'est que nous avons aussi un point de repère historique (2016), où tous les accélérateurs étaient présents (PTZ, taux bas, baisse des prix).

Le début d'année a été beaucoup moins porté par l'actualité médiatique, focalisée sur les élections alors qu'en 2016 la présence de l'immobilier était générale. Pour autant, en prenant un peu de hauteur, force est de constater que 2017 n'est pas si mauvaise...



Demandes de financement déposées sur le site empruntis.com du 01/01/2017 au 16/06/2017.
— Projection d'atterrissage pour le mois de juin sur hypothèse maintien du rythme —

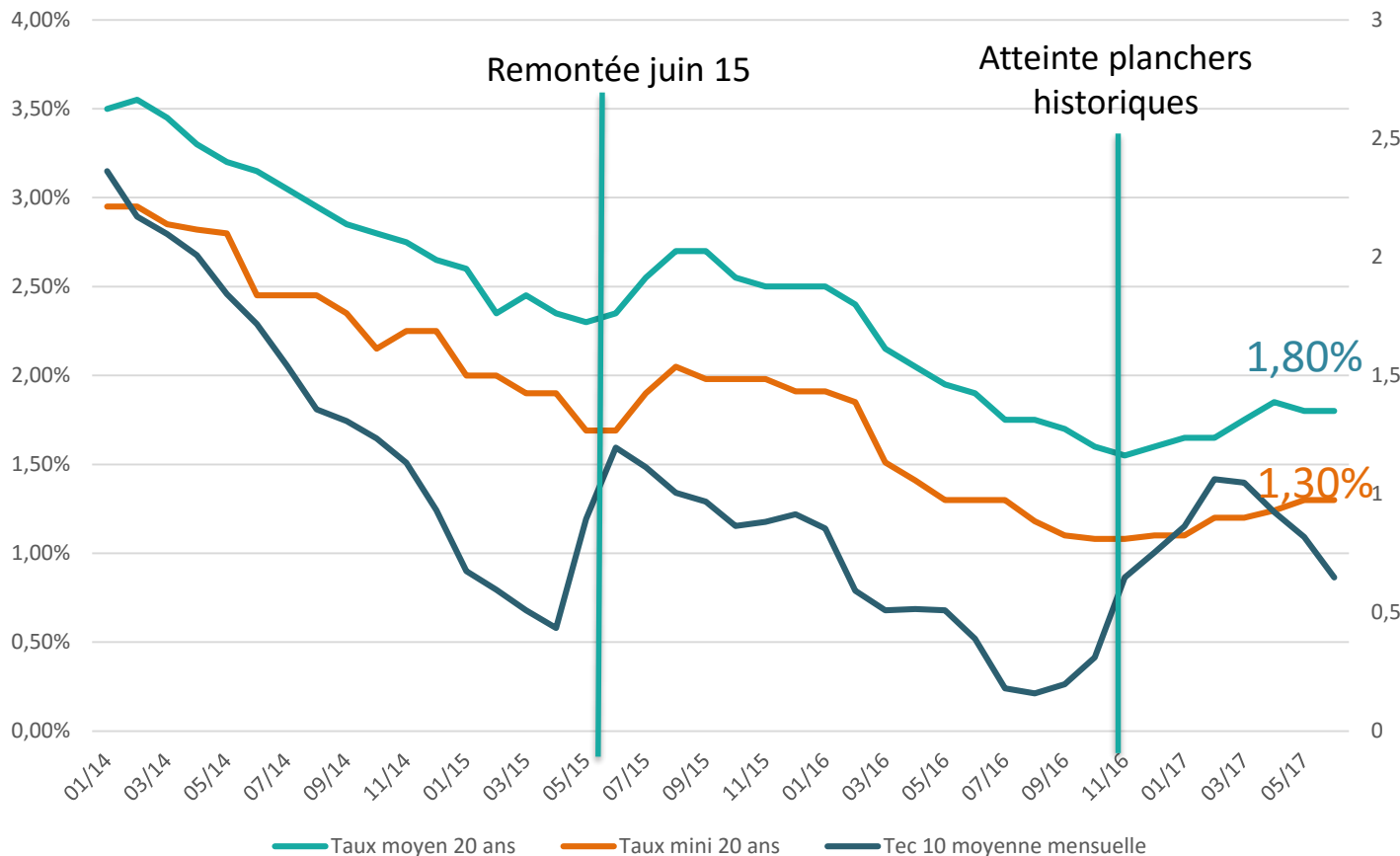


LES LEVIERS OU FREINS À LA DEMANDE



Après une hausse des taux, une apparente stabilisation

Evolution des taux moyens et mini sur 20 ans (source Empruntis) et du taux moyen mensuel TEC 10



- 3 Après une lente remontée des taux, nous assistons à une « stabilisation » apparente. Attention elle cache en réalité 2 types de mouvements :
- Les banques dans le match de leurs objectifs continuent à reconstituer leurs marges en augmentant progressivement leurs taux
 - Les banques en retard, mal positionnées en début d'année, infléchissent leurs taux pour être attractives.



Le faible impact de la hausse des taux

Financement de 100 000 € sur 20 ans

2016			2017	
janvier	juin	Novembre	Janvier	Juin

Profil taux mini*

Taux	1,91%	1,30%	1,08%	1,15%	1,30%
Mensualités	502 €	473 €	463 €	467 €	473 €
Coût du crédit	20 392 €	13 617 €	11 233 €	11 988 €	13 617 €

Profil taux moyen**

Taux	2,50%	1,90%	1,55%	1,70%	1,80%
Mensualités	530 €	501 €	485 €	492 €	497 €
Coût du crédit	21 177 €	20 279 €	16 364 €	18 032 €	19 152 €

* Taux le plus bas au barème d'au moins une banque, hors négociation

** moyenne de tous les barèmes de toutes les banques pour une durée donnée

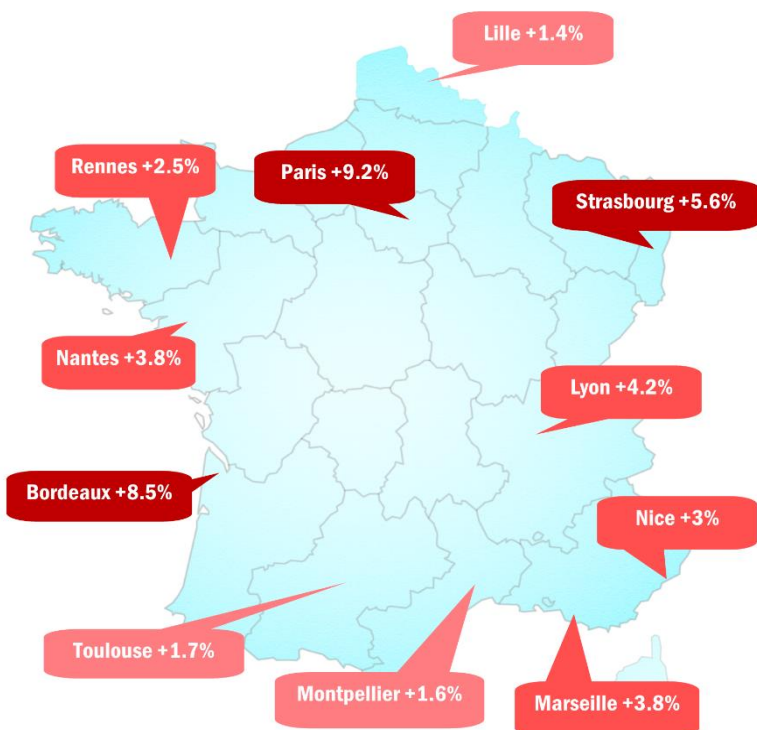
*** hors assurance.



Les autres variables qui ont pu jouer sur la demande

🕒 Parmi les autres variables, c'est surtout les prix de l'immobilier :

EVOLUTIONS DES MENSUALITES DEPUIS JANVIER 2017



Mensualités de crédit hors assurance, sur la base des taux mini sur 20 ans Empruntis et des prix de l'immobilier Meilleursagents.com. Financement à 100%. Evolutions calculées entre janvier et juin 2017

Ces villes où les prix de l'immobilier ont plus fortement impacté le budget que les taux !

Exemple à Paris : 89% de la hausse de mensualité est liée à la hausse des prix

	Part de l'évolution des prix de l'immobilier dans la hausse des mensualités (%)	Part de l'évolution taux de crédit dans la hausse des mensualités (%)
Paris	89	11
Bordeaux	89	11
Strasbourg	83	17
Lyon	76	24
Marseille	74	26
Nantes	73	27
Nice	67	33
Rennes	60	40
Toulouse	43	57
Montpellier	39	61
Lille	30	70

Mensualités de crédit hors assurance, sur la base des taux mini sur 20 ans Empruntis et des prix de l'immobilier Meilleursagents.com. Financement à 100%. Evolutions calculées entre janvier et juin 2017



Les autres variables qui ont pu jouer sur la demande

• Mais d'autres critères plus ponctuels peuvent également avoir un effet sur le niveau de la demande :

- Les élections en termes de préoccupation, pas forcément d'inquiétude même si beaucoup de fake news circulaient
- L'incertitude des dispositifs fiscaux pour l'investissement locatif : 5 mois sur 6 de ce premier semestre ont été perturbés par les attentes concernant le futur président et sa politique en la matière.



ANALYSE DE LA DEMANDE DANS LE DÉTAIL



Demandes et profil des primo-accédants S1 2017 vs S1 2016

Baisse des volumes et de la proportion dans les acheteurs de résidence principale :

- Baisse de 3% mais les volumes étaient extraordinaires sur la période de 2016 (nouveau PTZ). En 2017, janvier très bon puis baisse de l'activité.
- Si les primo représentaient 78/79% sur le T1, au T2 ils oscillent entre 76 et 77%, un niveau jamais aussi bas depuis janvier 2015. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre ils représentent 78%



Evolution

Revenus moyens mensuels	4 036 €	4 093 €	➔
Âge moyen	36 ans et 9 mois	36 ans et demi	➡
Bien ancien	71,96%	74,72%	↗
Financement	167 527 € sur 17 ans et 11 mois Apport moyen 56 772 € 10,90% n'ont pas d'apport	177 933 € sur 18 ans et 9 mois Apport moyen 52 931 € 10,46% n'ont pas d'apport	↗ ↘ ↘
	25% ont bénéficié d'un PTZ montant moyen 67 316 €	Moins de 23% ont bénéficié d'un PTZ montant moyen 68 044 €	↘ ↗





Demandes et profil des secundo-accédants S1 2017 vs S1 2016

Hausse des volumes et de la part des acquéreurs :

- +5% par rapport à 2016, avec un niveau de volumes relativement soutenu sur tout le semestre.
- Après une progression constante au T12017 (00%, 22% près d'un quart des emprunteurs RP sur le 2^{ème} trimestre (18% en janvier 16, 19 en fév, 22% en mars, 23% en avril mai et 21% en juin. En 2017 21% en janvier février, 22% en mars, 23% en avril, 24% en mai et 23% en juin



Evolution



	S1 2016	S1 2017*	
Revenus moyens mensuels	5 530 €	5 584 €	➔
Âge moyen	41 ans et 10 mois	42 ans	↗
Bien ancien	87,56%	88,24%	↗
Financement	200 216 € sur 16 ans et 8 mois Apport global moyen 145 129 €	215 927 € sur 17 ans et 6 mois Apport global moyen 147 497 €	↗ ↗
Résidence actuelle	La garder 37% Revendre avant d'acheter 39% Revendre dans les 2 ans 24%	36% souhaitent la garder 41% la revendre avant d'acheter La revendre dans les 2 ans : 23%	↘ ↘



Demandes et profil des investisseurs S1 2017 vs S1 2016

Baisse des volumes de 3%.

Alors que le T1 était meilleur que celui de 2016 (+6%), le T2 connaît un fort ralentissement de la demande (-12%).

	 S1 2016	 S1 2017*	Evolution
Revenus moyens mensuels	7 222€	7 846 €	➔
Âge moyen	44 ans et 10 mois	44 ans et 9 mois	↘
Bien ancien	72,58%	73,59%	↗
Financement	149 341 € sur 14 ans et 8 mois Apport moyen 32 109 € 24% sans apport	159 557 € sur 15 ans et 8 mois Apport moyen 33 795 € 26% sans apport	↗ ↗ ↗

Demandes de financement déposées sur le site empruntis.com du 01/01/2017 au 16/06/2017.
Demandes avec au moins une réponse de banque et promesse de vente signée. Projection d'atterrissage pour le mois de juin sur hypothèse maintien du rythme



En résumé...

● Côté primo-accédants :

- le neuf perd légèrement de son attrait qu'il s'agisse de promotion ou de construction : les primo-accédants sont plus nombreux à choisir l'ancien.
- S'ils sont moins nombreux, la part des moins de 30 ans est en progression de 1 point à la défaveur des quadras qui étaient revenus en force l'année dernière sur la même période, portés par le pouvoir d'achat ouvert grâce au PTZ.
- Ils continuent de profiter des vents favorables : malgré une baisse de l'apport moyen (-7%) et des revenus à peine supérieurs (+1,4%), ils empruntent plus que l'année dernière. En effet le montant moyen emprunté a augmenté de 6% et en même temps la durée de près d'un an. La part des sans apport est assez similaire. Les bénéficiaires de PTZ sont en légère baisse -2 point sans aucun doute à mettre au regard de l'augmentation de la part de l'ancien dans les biens acquis.

● Côté secundo :

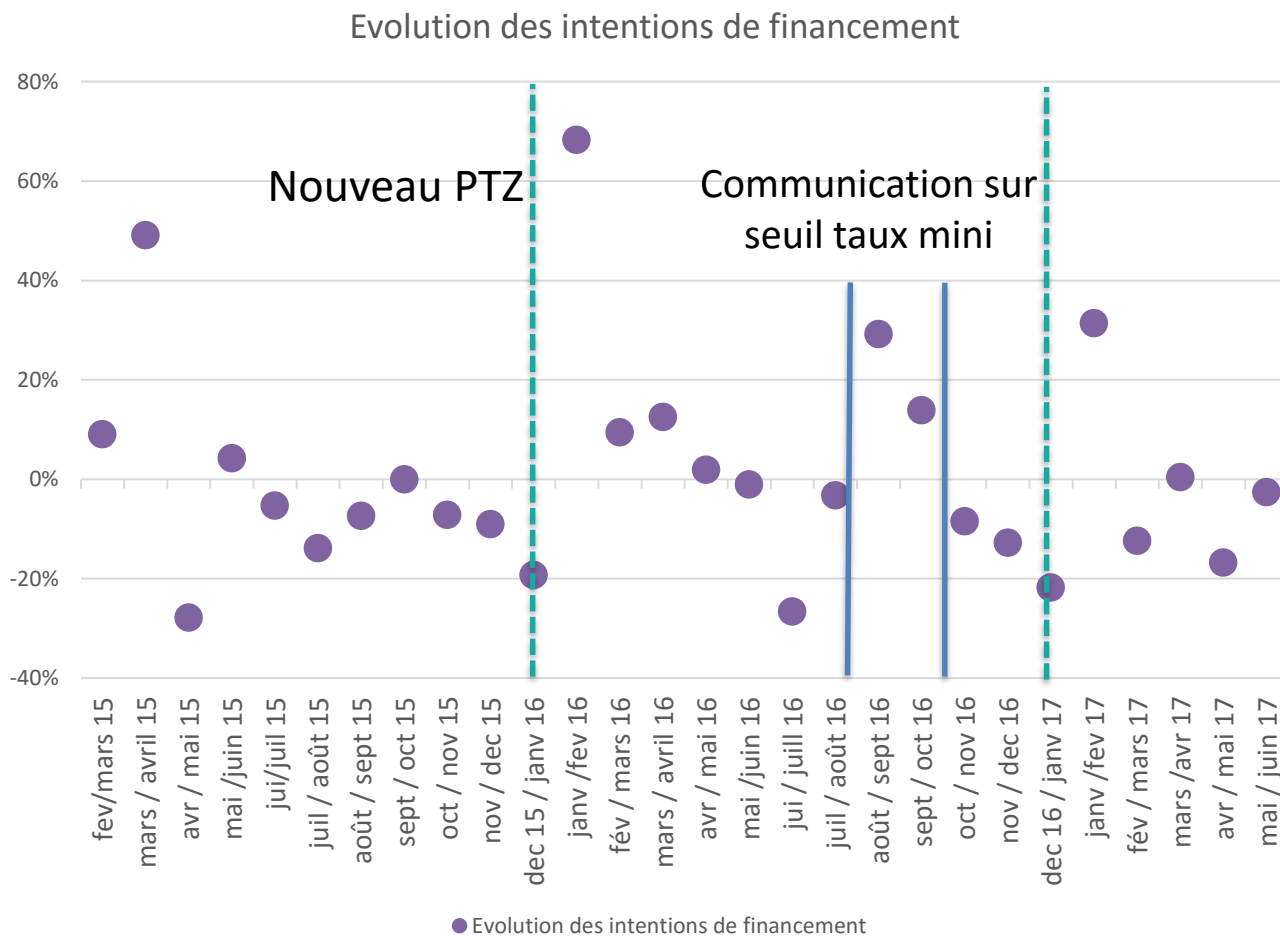
- Retour en force, tant en volume qu'en répartition
- Les conditions de financement leur ont été encore favorables : ils empruntent un montant en hausse de 8% sur une durée légèrement supérieure 10 mois, alors que leur revenus n'ont augmenté que de 1%. L'apport issu de l'épargne baisse -8% largement compensé par l'apport issu de la revente puisque l'apport global est en légère hausse (+1,63%).
- Un marché plus prudent : ils sont plus nombreux en proportion à souhaiter vendre leur résidence principale avant d'avoir acheté



MISE EN PERSPECTIVE DES CYCLES DE LA DEMANDE



Impact des mesures réglementaires et des annonces sur le marché



Le volume d'intentionnistes varie en fonction de stimuli, car ils apportent du pouvoir d'achat aux ménages. En effet, ils subissent depuis 2008 à la fois la faible évolution des revenus, l'augmentation des prix de l'immobilier et des taux relativement hauts au vu de l'inflation.