



## Crédit immobilier : 2017 aura souri à tous les emprunteurs, qu'en sera-t-il en 2018 ?

Saint-Denis, le 23 novembre 2017 – Après 3 années historiques pour le marché du crédit immobilier, 2017 apparaît comme la rupture. Le nombre de nouveaux crédits reste élevé mais la décélération du marché est là ! Malgré des taux demeurés bas, le pouvoir d'achat des ménages dans les grandes métropoles s'est contracté. Qui étaient les [emprunteurs](#) sur le marché immobilier en 2017 ? Quelles sont les [perspectives](#) pour le premier semestre 2018 ? Décryptage.

**L'année 2017 qui se termine aura été une année de transition. Certes la demande était toujours présente et restait dynamique, elle était cependant inférieure à 2016, portée sur le 1<sup>er</sup> trimestre par les dossiers initiés en fin d'année.**

La demande n'a cessé de baisser au cours du 1<sup>er</sup> semestre malgré 2 premiers mois très actifs. Elle a été relancée à la rentrée par les annonces du gouvernement sur les dispositifs d'aide à l'accession et à l'investissement ; ainsi que par la volonté des banques de stimuler la demande grâce à des taux plus compétitifs. Résultat : **en septembre la demande a cru de 16%** par rapport au mois d'août et était supérieure à celle du mois de juin (+13%). Au mois d'octobre, elle a continué de progresser (+2% par rapport à septembre). Malgré la hausse de ces 2 derniers mois, **elle n'atteint pas toutefois les niveaux connus en début d'année**. La fin d'année devrait confirmer que **la hausse de la rentrée était liée aux différentes annonces** (taux et mesures gouvernementales) et s'apaiser. « *Le rush de la rentrée, sans commune mesure avec celui connu en 2016 à la même période, fortement porté par les annonces sur les taux, démontre la **sensibilité du marché**, indique Cécile Roquelaure, Directrice de la Communication et des Etudes d'Empruntis. **Ce rush n'était pas la traduction d'une nouvelle euphorie mais bien la volonté de certains acquéreurs de profiter de conditions de marché idéales, malgré la hausse des prix, couplées avec les dispositifs actuels.** »*

### **Des primo-accédants qui ont profité des conditions de taux exceptionnelles mais qui ont été malmenés par la hausse des prix**

Les **conditions d'emprunt toujours très favorables** auront permis d'atténuer l'**impact de la hausse des prix** pour les emprunteurs réalisant une acquisition à proximité des grandes métropoles.

Si les **revenus moyens des primo-accédants augmentent légèrement** par rapport à l'année dernière (+2% soit 4 143€), leur apport est en baisse (+4%). Ceux qui ne s'étaient pas encore lancés avant 2017 ont bien conscience de cette fenêtre qui se referme.

L'accélérateur que constituait le **Prêt à taux zéro conserve sa dynamique** même si le volume est moins important que l'année dernière (-2,5 points de bénéficiaires). « *En 2016, les chiffres avaient été dopés par le nouveau PTZ. Nombreux étaient les emprunteurs qui avaient reporté leur projet de la fin d'année 2015 vers le 1<sup>er</sup> trimestre pour bénéficier des nouvelles conditions. Il avait également permis à bon nombre d'emprunteurs de relancer un projet différé depuis longtemps* », précise Cécile Roquelaure.

### **Des secundo-accédants légèrement moins présents**

Nous remarquons que l'âge des secundo-accédants (42 ans et 2 mois) est quasi stable par rapport à l'année dernière. Notons cependant que les **60 ans et plus** sont plus nombreux (+21%). Cette donnée n'impacte guère l'âge moyen car ils restent minoritaires, mais ils **contribuent eux aussi à l'évolution à la baisse du niveau de revenus**. Ainsi, les **revenus des secundo-accédants sont en baisse de 2%**.

- Toutefois, les **secundo empruntent plus (+3.65%)** sur une durée légèrement plus longue (+6 mois). La raison ? Les **prix de l'immobilier contraignent les secundo-accédants à mobiliser plus de capacité d'achat** d'autant que leur **apport issu de l'épargne est à la baisse (-4%)**. Heureusement, la hausse des prix leur permet de compenser avec un **apport issu de la revente en hausse de 5%**. Ils sont d'ailleurs plus nombreux en proportion à choisir de vendre leur bien avant d'acheter (+1 point) que de le garder. Alors même que le capital restant dû sur le crédit est plus élevé qu'en 2016 (+7%).

### Investissement locatif : des acheteurs plus nombreux de peur de voir les dispositifs fiscaux disparaître

Le risque de suppression des dispositifs fiscaux – leviers importants de l'investissement locatif – relatif à l'élection a fait **accélérer la demande des investisseurs en début d'année**. « *Nous avons noté qu'une fois les élections passées, la baisse de la demande a été importante en juin (sur le neuf uniquement), pour ensuite repartir à un niveau supérieur à 2016 à partir du mois de septembre* », explique Cécile Roquelaure.

- La **préoccupation des investisseurs se retrouve ainsi dans les profils** : nettement plus jeunes (-1 an et demi en âge moyen). Portés par les trentenaires, les investisseurs empruntent plus, sur une durée plus longue, avec un apport légèrement supérieur.

### Premier semestre 2018 : une demande toujours positive mais qui devrait se contracter légèrement

Dans les grandes agglomérations, les **acquéreurs font aujourd'hui face à un marché où les biens se négocient très vite** dans l'ancien et où, clairement, l'offre est inférieure à la demande. Il est donc primordial que le marché du neuf reste soutenu avec des niveaux de construction élevé.

Pour Cécile Roquelaure, « **Les prix devraient croître légèrement au niveau national (+1%), car la demande reste présente et sera sans aucun doute portée par une faible évolution des taux (+0.2 point)**. Cependant, ces évolutions excluraient du marché un peu plus de 3% des emprunteurs. »

Les conséquences de la réduction du PTZ, en chiffres\* :

- PTZ neuf : **1/3 des ménages concernés**, baisse de la capacité d'achat de 32 000 € en moyenne.
- PTZ ancien : **1/3 des ménages concernés**, baisse de la capacité d'achat de 45 000 € en moyenne.

Les conséquences de la modification du dispositif Pinel : **20% d'investisseurs** ne disposeraient plus de l'avantage fiscal.

*\*Simulations réalisées sur la base de dossiers finançables avec promesse de vente signée déposées auprès d'Empruntis.com entre le 01/01/2017 et 31/10/2017*

#### Contacts presse :

Cécile ROQUELAURE

**Directrice communication & études**

Tél. 01 77 93 36 57 / 06 31 56 30 68

[cecile.roquelaure@empruntis.com](mailto:cecile.roquelaure@empruntis.com)

Maud BOUCHERON

**Chef de projet communication et relations presse**

Tél. 01 77 93 36 50 / 06 84 77 93 34

[maud.boucheron@empruntis.com](mailto:maud.boucheron@empruntis.com)

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 120 agences spécialisées dans le courtage en crédit, un site internet, Empruntis.com, comparateur en crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits et assurances, et une plateforme de conseillers spécialisés. Leader en crédit à la consommation et 3e acteur du courtage en crédit, Empruntis a permis en 2016 de concrétiser plus de 26 000 projets. Empruntis est une marque de Compagnie Européenne de Crédit.*

*Pour plus d'informations : [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com) et [www.empruntis-agence.com](http://www.empruntis-agence.com)*