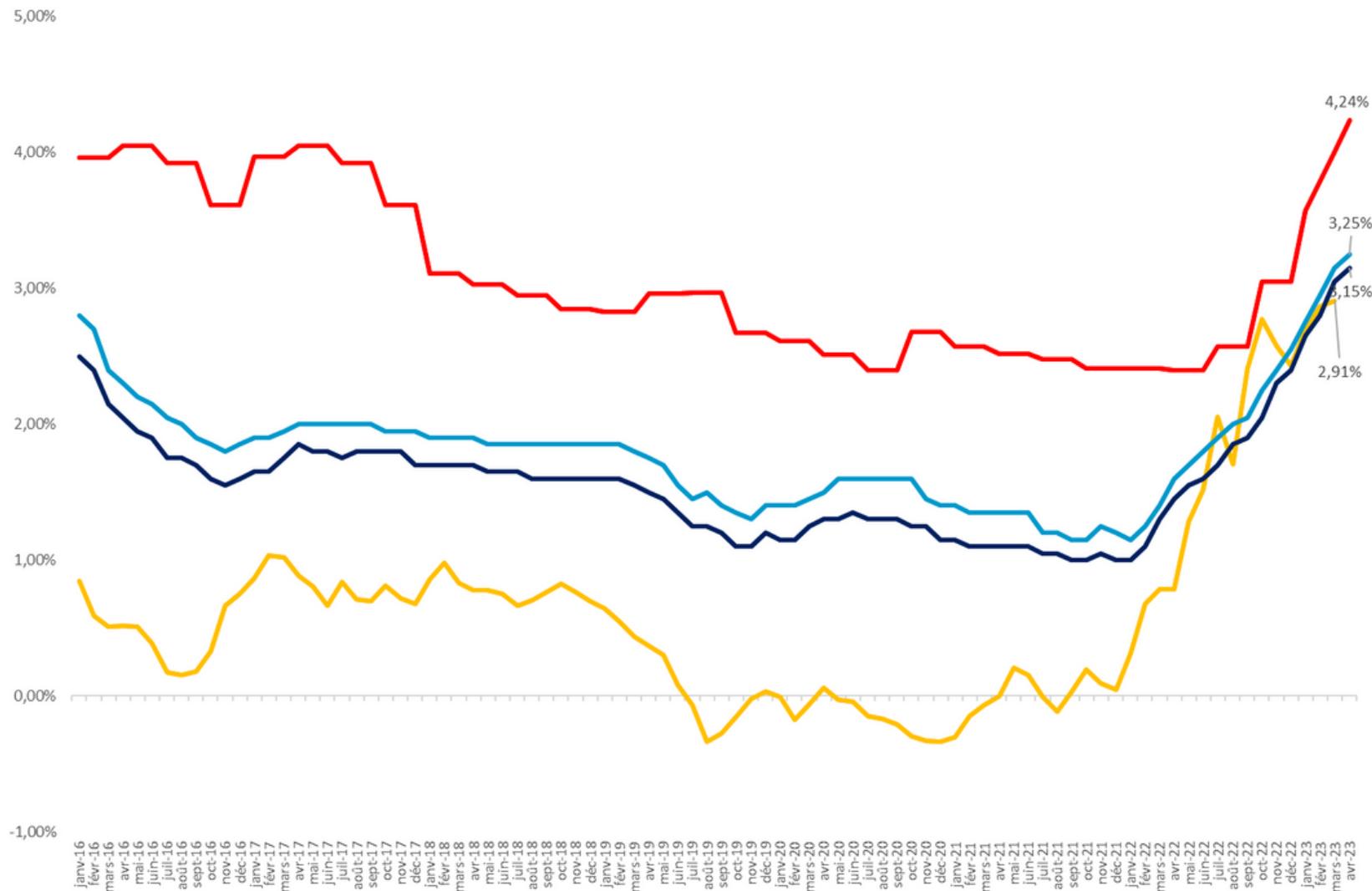


Etre primo-accédants en 2023, mythe ou réalité ?

Primo-accédants : une route semée d'embuches !

Evolution du **coût de l'argent** pour les banques (OAT 10 ans),
des **taux moyens de crédit sur 20 ans et 25 ans** et du **taux d'usure** sur les prêts de 20 ans et plus

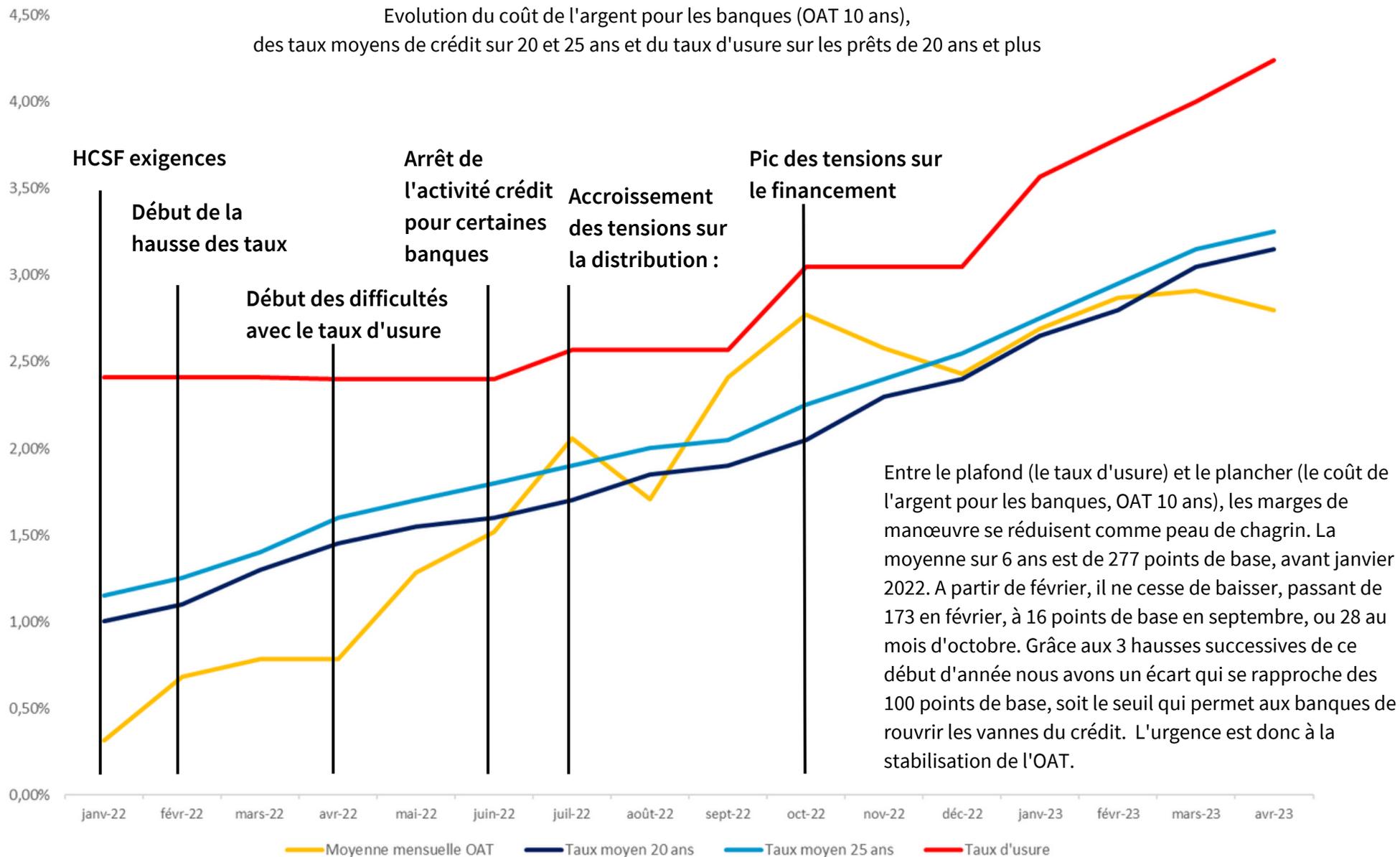


Depuis février 2022, les nuages se sont amoncelés pour les primo-accédants.

- Depuis le 1er janvier 2022, les recommandations du HCSF devenues des exigences limitent la capacité d'emprunt et la durée pour tous les emprunteurs,
- La hausse du coût de l'argent, qui a entraîné une hausse très rapide des taux et donc une perte de pouvoir d'achat voire l'exclusion de certains ménages,
- Un taux d'usure "empêcheur d'emprunter", qui a favorisé les profils moins modestes (difficultés à emprunter sur 25 ans) ou ayant accès à des assurances emprunteur moins chères,
- Un taux d'usure qui a également contraint les banques à compresser leurs marges ou à être plus sélectives, voire à préférer ne pas prêter.

Focus 2022 - 2023

Evolution du coût de l'argent pour les banques (OAT 10 ans),
des taux moyens de crédit sur 20 et 25 ans et du taux d'usure sur les prêts de 20 ans et plus



Moyenne mensuelle OAT 10 ans (Banque de France), taux nominaux du crédit (moyenne des barèmes des banques partenaires), taux d'usure en vigueur.

Primo-accédants : une route semée d'embuches !

Le HCSF a réglementé le taux d'endettement maximum à 35% assurance de prêt incluse ainsi que la durée maximum des crédits (25 ans +2 ans si achat dans le neuf)

35

% de taux d'endettement maximum

Un emprunteur de 45 ans, ayant la même situation de santé qu'un emprunteur de 28 ans, perd près de 3% de capacité d'emprunt en raison du taux d'endettement incluant l'assurance emprunteur !

25

Durée maximum d'emprunt

200 000 € empruntés sur 25 ans et sur 26 ans :

- 25 ans (3.15%) : 964 €
- 26 ans (3.20%) : 945 €

Le poids des taux sur la capacité d'emprunt et donc d'achat

15

% de perte de pouvoir d'achat sur un an

800 € de mensualités de crédit (hors assurance) permettent sur 20 ans d'emprunter :
au 1er trimestre 2022 (moyenne 1.13%) : 171 778 €
au 1er trimestre 2023 (moyenne 2.83%) : 146 486 €

Un écart suffisant entre taux d'usure et taux nominal du crédit pour permettre d'intégrer tous les frais annexes (assurance de prêt, frais de garantie, de dossier...)

90 / 80

L'écart entre taux d'usure et crédit sur
20 ans / 25 ans

Pour ne pas devenir un empêchement d'emprunter, le taux d'usure doit permettre l'ajout au taux du crédit des frais annexes et de l'assurance. Avec la modification de la fréquence de réactualisation, l'écart est moins étroit. Sur 2022, il a été jusqu'à être inférieur à 50 points de base, alors qu'historiquement il était plutôt supérieur à 200 points de base (moyenne des 6 dernières années)

Toutes ces contraintes, qui se sont accrues tout au long de l'année 2022, auraient pu stopper les envies d'immobilier des primo-accédants sur le 1er trimestre 2023. Bien que les volumes soient en baisse, ils sont toujours présents.

8 intentions d'achat sur 10 concernent la résidence principale



Les profils

51% en couple

65% une maison

36 ans

Projet : 255 018 €

Revenus mensuels
3 716 €

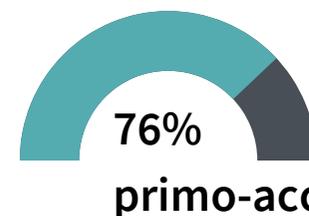
Apport moyen :
52 550 €

22% sans apport

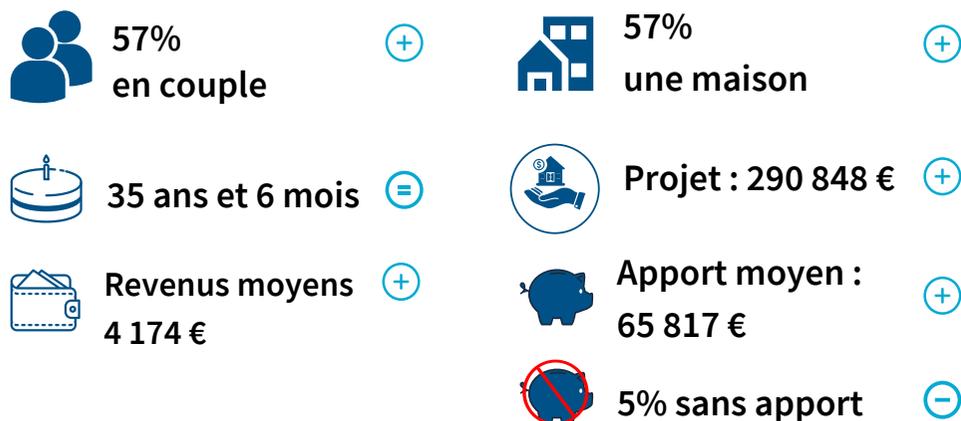
Malgré tous les messages anxiogènes, les Français ont toujours envie de devenir propriétaires. Et même s'ils sont moins nombreux il faut se rappeler que le premier trimestre 2022 avait été fortement boosté par le début de remontée des taux. Les ménages s'étaient bousculés sur tout le premier semestre espérant saisir les dernières opportunités de taux bas. Bien informés, ils sont un peu moins nombreux à espérer emprunter sans apport et leur profil en termes de revenus a progressé. Mais est-ce suffisant ?

S'ils restent nombreux à être finançables, la part des achats de résidence principale est identique au 1er trimestre 2022 : acheter son toit reste une priorité pour les ménages, quelles que soient les conditions.

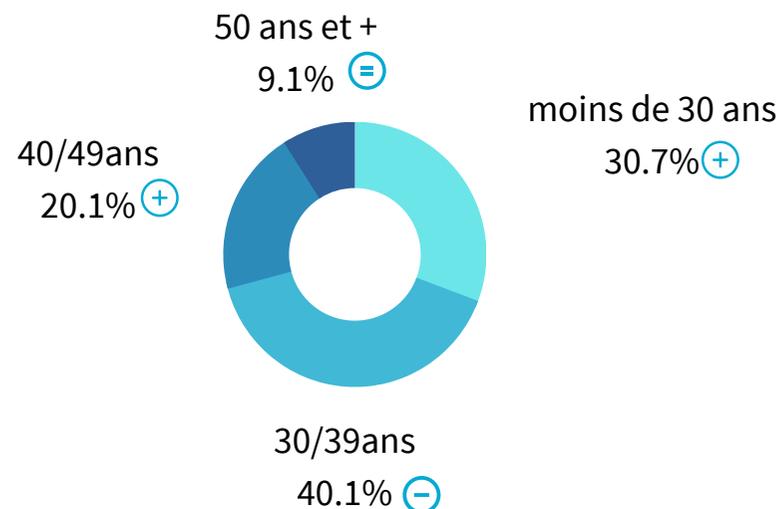
9 achats sur 10 concernent la résidence principale



Les profils



1er trimestre 2023



Réaliser son rêve a un prix, et les primo-accédants qui vont jusqu'au bout de leur projet semblent avoir d'importants atouts financiers pour y parvenir ! Mais mieux vaut ne pas s'arrêter aux généralités d'un profil et regarder les primo-accédants en fonction de leur âge...

Les moins de 30 ans et les quadras sont les segments qui progressent. Malgré les embuches, ils ont sans aucun doute le sentiment que c'est 2023 ou plus avant longtemps...

Idées reçues sur la primo-accession en 2023...

Idée reçue #1 : Sans apport pas d'emprunt

Presque vrai...

Effectivement faire son premier achat sans avoir mis un euro de côté est difficile. Les banques qui acceptent de financer le bien et les frais sont de moins en moins nombreuses et de plus en plus sélectives... Il faut que l'absence d'apport ne soit pas le signe d'une mauvaise gestion financière (trop dépensier) ou d'absence de marge de manœuvre dans le budget (saut de charge = différence entre loyer + épargne et mensualité de crédit). Malgré tout on trouve encore des solutions de financement dites à 110% comme le montrent les profils de primo-accédants ayant réussi à acheter au premier trimestre 2023 :

- 7% des moins de 30 ans ont emprunté sans apport
- 5% des 30/39 ans
- 2% des 40/49 ans
- 7% des plus de 50 ans

Pour emprunter sans apport il faut donc trouver la banque qui acceptera de le réaliser mais il faut aussi le justifier.

Avoir 40 ans et pas un € d'épargne se justifie peut-être par des événements de vie (divorce par exemple) et il faudra ne pas hésiter à jouer la transparence.

Ensuite il peut s'agir également de sans apport choisi, et tout est question de négociation avec la banque. En effet, les banques sont très attentives à l'épargne résiduelle après projet, il peut donc être négociable de ne pas mettre toute son épargne dans le projet et peut être même bénéficier d'une réduction sur le taux du crédit !

Idée reçue #2 : Si t'as pas 60K€, pas la peine d'espérer devenir propriétaire

Faux : tout est question de montant de projet !

D'ailleurs les moins de 30 ans ont en moyenne 35 753 € d'apport sur ce premier trimestre 2023. La question n'est pas de savoir quel montant d'apport il faut pour emprunter mais qu'est-ce que l'on veut acheter, à quel prix et quelle est la capacité d'emprunt. Les prix ont fortement augmenté ces dernières années et les emprunteurs n'ont pas vu leurs revenus progresser aussi rapidement. Leur capacité d'emprunt n'a donc pas évolué au même rythme que les prix, pire elle s'est contractée depuis un an sous la pression de la hausse des taux. Par exemple :

- les moins de 30 ans empruntaient en moyenne à 1.21% sur 291 mois au 1er trimestre 2022 vs 2.72% sur 293 mois au 1er trimestre 2023
- les trentenaires empruntaient sur 289 mois au taux moyen de 1.16% contre 2.68% aujourd'hui sur la même durée
- les quadras ont vu leur taux moyen passer de 1.13% à 2.59% sur une durée à peu près constante (273 mois en 2022 et 275 mois en 2023)
- enfin les plus de 50 ans empruntent au taux moyen de 2.57% vs 1.03% sur une durée quasi constante également (235 mois en 2022 et 231 mois en 2023)

Idée reçue #3 : Les banques exigent plus de 20% d'apport

Faux : si les banques exigent de l'apport pour payer les frais c'est à la fois pour se protéger et pour protéger l'emprunteur.

En effet, en cas de revente rapide, pour des raisons d'aléas de la vie (divorce, perte d'emploi, mutation, maladie...), il est peu probable que l'emprunteur génère une plus-value égale aux frais (10%) étant donné l'évolution actuelle. Il se retrouvera alors avec un reste de dette et ce n'est ni bon pour lui ni bon pour la banque. Cependant, au-delà des frais, les exigences sont l'exception plus que la règle. C'est souvent le montant du projet qui justifie l'augmentation de l'apport : capacité d'emprunt insuffisante pour acheter le bien convoité ou nécessaire, ou volonté de réduire le coût du financement car avec la hausse des taux l'impact d'un crédit n'est plus le même.

D'ailleurs, la part de l'apport varie en fonction de l'âge, signe qu'il ne s'agit pas d'une exigence des banques mais de questions de profils et de projets :

- les moins de 30 ans ont un apport qui représente 14% de l'enveloppe vs 11% en 2022
- les trentenaires ont un taux d'apport de 20% vs 12% en 2022
- les quadras ont un taux d'apport de 27% en hausse significative par rapport à 2022 (+7 points)
- les 50 ans et plus ont un taux d'apport de 30%, stable

Avant d'être sûr de ne pas avoir assez d'apport pour emprunter et réaliser son projet, faire estimer sa capacité d'emprunt est incontournable !

Idée reçue #4 : Les jeunes payent leur crédit plus cher que les seniors

FAUX ce n'est pas une question d'âge mais de profil.

D'ailleurs lorsque l'on compare les +50 ans sans apport qui ont un revenu moyen de 3 459 €, assez proche du revenu moyen des moins de 30 ans (3349 €), les conditions de financement sont meilleures pour les jeunes :

- pour les moins de 30 ans avec ou sans apport : 2.72% en moyenne sur 293 mois
- pour les moins de 30 ans sans apport revenus 3094 € et emprunt sur 295 mois au taux de 2.87%
- pour les 50 ans et +, sans apport sur 274 mois taux moyen à 2.9%

Les banques n'ont pas d'a priori négatif vis-à-vis des jeunes, bien au contraire et si elles trouvent les plus de 50 ans plus rassurants en raison de leur historique bancaire ou de leurs charges réduites (plus d'enfants, équipement de la maison réalisé...), elles plébiscitent toutes les jeunes car ils auront de nombreux besoins à satisfaire, auxquels répondent des produits financiers !

Idée reçue #5 : Si t'as pas ta propriété à 40 ans, t'as raté ta vie !

FAUX : Un emprunteur sur 5 sur premier trimestre 2023 est un quadra !

Donc acheter pour la première fois reste possible.

Mais il faudra montrer patte blanche et apporter encore plus de sécurité à la banque. En effet, à 40 ans l'absence d'épargne est plus difficilement acceptable pour un banquier (sauf accident de la vie ou divorce et il faudra lui dire). Donc les banques exigeront de l'apport (seulement 2% des quadras n'ont pas d'apport).

Les quadras, s'ils ont des enfants, 7 cas sur 10, pourront également être limités dans leur capacité d'emprunt par le reste à vivre. En effet, les banques ne regardent pas que le taux d'endettement pour accepter un dossier : elles sont très vigilantes sur ce qui vous reste pour vivre après. Et en présence d'enfant ce budget résiduel est plus important, ce qui parfois peut entraîner un refus de financement.

Enfin passer 40 ans, l'assurance emprunteur est plus chère, la capacité d'emprunt dans le respect des normes HCSF (35% assurance de prêt incluse) est donc plus limitée.

Idée reçue #6 : les plus de 50 ans primo-accédants sont forcément riches

VRAI et FAUX : s'il paraît plus logique d'avoir à la fois plus de revenus et plus d'épargne, tous les profils peuvent espérer emprunter après 50 ans !

Naturellement, être plus âgé a laissé le temps à la constitution d'une épargne. Les enfants étant partis, les marges de manœuvre budgétaires sont plus importantes.

Ainsi, les 50 ans et + ont en moyenne 4 500 € de revenus et un apport moyen de 98 899 € qui représente 29% de l'enveloppe globale !

Mais tous ne sont pas aussi bien équipés !

- 7% n'ont pas d'apport
- ceux qui n'en ont pas ont des revenus de 3 459 €
- ils ont un financement inférieur de 26% par rapport à ceux qui ont de l'apport, dont la durée est presque 4 ans supérieure et leur coûte beaucoup plus cher (40 points de base de plus).

Il sera cependant essentiel d'adapter la durée d'emprunt à la période d'activité ou de limiter la mensualité après le passage à la retraite.

Profils des primo-accédants ayant réussi au 1er trimestre 2023

30.7% des primo-accédants (+)

EMPRUNTEURS

 1 sur 2 en couple (+)

 9 sur 10 sans enfant (=)

 26 ans (+)

PROJET

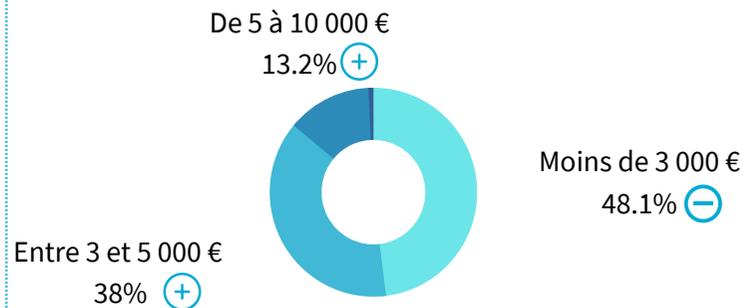
 Maison : 42% (-)
Appartement : 58% (+)

 Ancien : 87% (+)

 Neuf : 13% (-)
Promotion : 8% (+)
Constr. ind : 5% (-)

ASPECTS FINANCIERS

 Revenus : 3 349 € (+)



 Montant moyen : 35 753 € (+)
Soit 14% de l'enveloppe (+)

 Financement global y compris PTZ :
Montant : 193 484 € (-)
Durée : 293 mois (+)
Taux moyen : 2,72% (+)

Valeur : 194 870 € (-)

 Montant projet 223 742 € (-)
(tous frais inclus)

 Part bénéficiaires : 2.2% (+)
Montant 29 790 € (+)

 Part bénéficiaires : 40% (-)
Montant : 51 560 € (=)

 7% sont sans apport (-)
Différence avec ceux qui en ont

Revenus	-8%
Taux	+17 Points de base
Financement	-10.5%
Durée	+2 mois

40.1% des primo-accédants

ASPECTS FINANCIERS

EMPRUNTEURS

 6 sur 10 en couple 

 6 sur 10 avec enfant 

 35 ans 6 mois 



Revenus : 4 573 € 

10K€ et plus

6.8% 

Moins de 3K€

29.4% 

5 à moins de 10 K€

28.8% 



3K et -5K€

35% 



Montant moyen 70 069 € 

Soit 20% de l'enveloppe 



Financement global y compris PTZ :

Montant : 256 318 € 

Durée : 289 mois 

Taux moyen : 2,68% 

PROJET



Maison : 58% 

Appartement : 42% 



Ancien : 88% 



Neuf : 12% 

Promotion : 4% 

Constr. ind : 8% 

Valeur : 277 773 € 



Montant projet 319 898 € 

(tous frais inclus)



Part bénéficiaires : 1% 

Montant : 51 667 € 



Part bénéficiaires : 33% 

Montant : 50923 € 



5% sont sans apport 

Différence avec ceux qui en ont

Revenus -13%

Taux =

Financement -23%

Durée -13 mois

20.1% des primo-accédants (+)

ASPECTS FINANCIERS

EMPRUNTEURS

6 sur 10 en couple (+)

7 sur 10 avec enfant (=)

43 ans et 8 mois (=)

PROJET

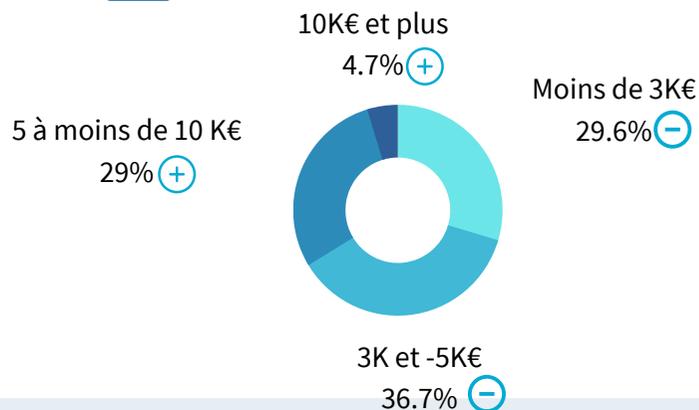
Maison : 72% (+)
Appartement : 38% (-)

Ancien : 82% (-)

Neuf: 18% (+)
Promotion : 5% (=)
Constr. ind : 13% (+)



Revenus : 4 535 €



Valeur : 286 891 € (+)



Montant moyen : 102 534 € (+)

Soit 27% de l'enveloppe (+)



Financement global y compris PTZ :

Montant : 237 253 € (-)

Durée : 275 mois (-)

Taux moyen : 2,59% (+)



Montant projet 334 007 € (+)

(tous frais inclus)



0% de bénéficiaires (=)



Part bénéficiaire : 42% (-)

Montant : 82 242 € (+)



2% sont sans apport (-)

Différence avec ceux qui en ont

Revenus +2.5%

Taux +8 points de base

Financement -13%

Durée +26 mois

9.1% des primo-accédants

EMPRUNTEURS

 1 sur 2 en couple ⊖

 1 sur 2 avec enfant ⊖

 54 ans ⊖

PROJET

 Maison : 70% ⊕
Appartement : 30% ⊖

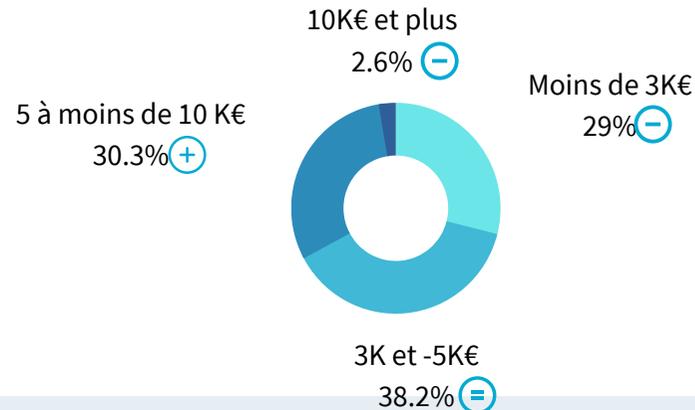
 Ancien : 86% ⊕

 Neuf : 14% ⊖
Promotion : 9% ⊕
Constr. ind : 5% ⊖

ASPECTS FINANCIERS



Revenus : 4 500 € ⊖



Valeur : 261 290 € ⊕



Montant moyen : 98 899 € ⊕

Soit 29% de l'enveloppe ⊖



Financement global y compris PTZ :

Montant : 200 232 € ⊕

Durée : 232 mois ⊖

Taux moyen : 2,587% ⊕



Montant projet : 298 959 € ⊕

(tous frais inclus)



0% de bénéficiaires ⊖



Part bénéficiaires 18% ⊖

Montant : 88 710 € ⊕



7% sont sans apport ⊕

Différence avec ceux qui en ont

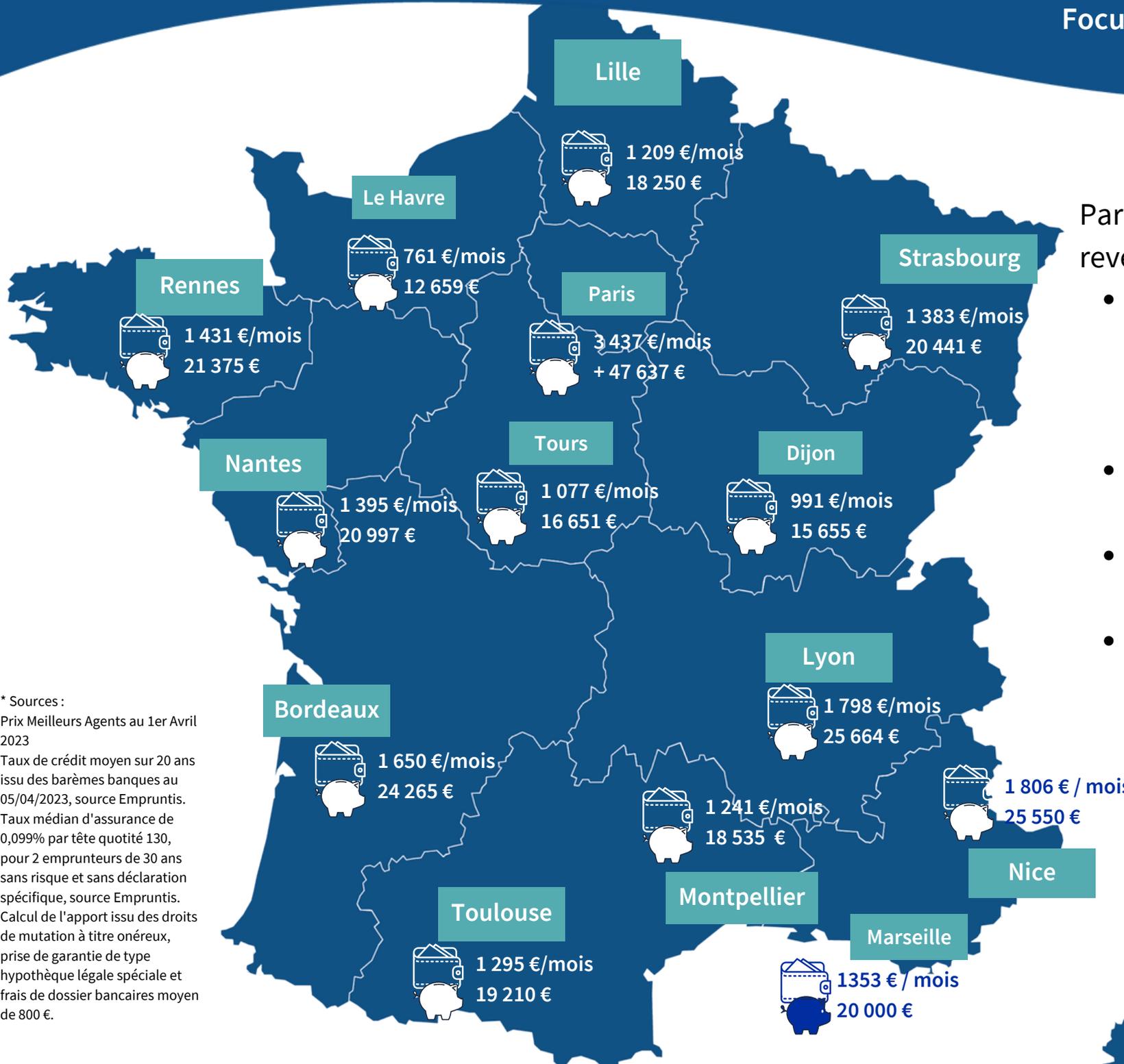
Revenus -23%

Taux +36 points de base

Financement -26%

Durée +47 mois

**Se lancer maintenant :
quel budget pour acheter 60 m² aujourd'hui ?**



Parmi les 10 métropoles, des revenus mensuels

- inférieurs à 4 000 € à Toulouse, Nantes, Montpellier, Strasbourg et Lille
- Entre 4 et 5 000 € à Bordeaux,
- supérieurs à 5 000 € à Lyon et Nice,
- à près de 10 000 € à Paris !

* Sources :

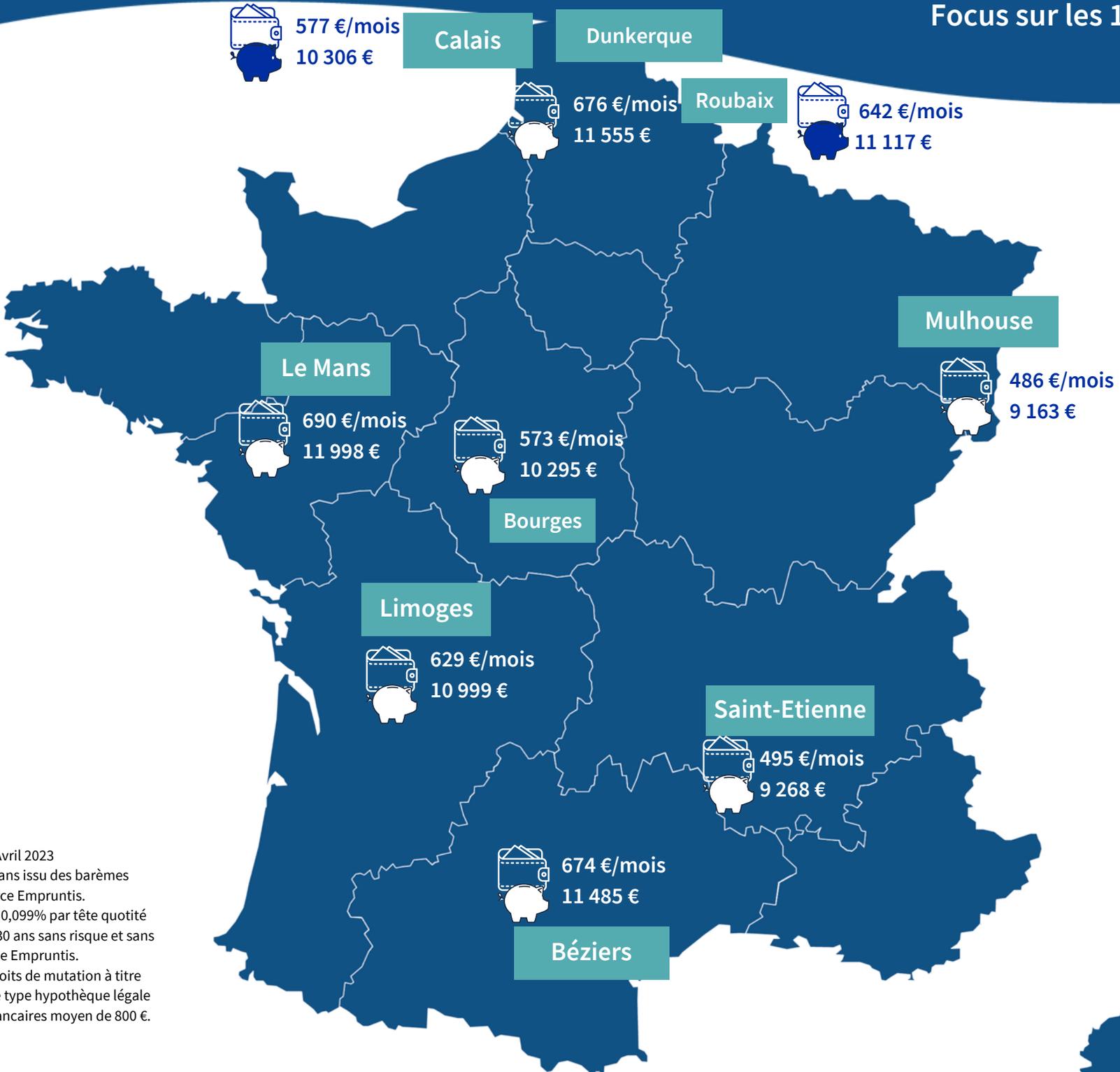
Prix Meilleurs Agents au 1er Avril 2023

Taux de crédit moyen sur 20 ans issu des barèmes banques au 05/04/2023, source Empruntis.

Taux médian d'assurance de 0,099% par tête quotité 130, pour 2 emprunteurs de 30 ans sans risque et sans déclaration spécifique, source Empruntis.

Calcul de l'apport issu des droits de mutation à titre onéreux, prise de garantie de type hypothèque légale spéciale et frais de dossier bancaires moyen de 800 €.

Focus sur les 10 villes les plus accessibles



* Sources :
Prix Meilleurs Agents au 1er Avril 2023
Taux de crédit moyen sur 20 ans issu des barèmes banques au 05/04/2023, source Empruntis.
Taux médian d'assurance de 0,099% par tête quotité 130, pour 2 emprunteurs de 30 ans sans risque et sans déclaration spécifique, source Empruntis.
Calcul de l'apport issu des droits de mutation à titre onéreux, prise de garantie de type hypothèque légale spéciale et frais de dossier bancaires moyen de 800 €.

50 grandes de villes de France classées par population décroissante

Ville	dpt	région	mensualités (crédit + assurance)	Apport	revenus minimum mensuels
Paris	75	Ile-de-France	3 437 €	47 637 €	9 819 €
Marseille	13	Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 353 €	20 000 €	3 866 €
Lyon	69	Auvergne-Rhône-Alpes	1 798 €	25 664 €	5 137 €
Toulouse	31	Occitanie	1 295 €	19 210 €	3 701 €
Nice	6	Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 806 €	25 550 €	5 160 €
Nantes	44	Pays de la Loire	1 396 €	20 997 €	3 988 €
Montpellier	34	Occitanie	1 241 €	18 535 €	3 545 €
Strasbourg	67	Grand Est	1 383 €	20 441 €	3 950 €
Bordeaux	33	Nouvelle-Aquitaine	1 650 €	24 265 €	4 715 €
Lille	59	Hauts-de-France	1 209 €	18 250 €	3 453 €
Rennes	35	Bretagne	1 431 €	21 375 €	4 089 €
Reims	51	Grand Est	963 €	15 157 €	2 750 €
Toulon		Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 155 €	17 510 €	3 299 €
Saint-Étienne	42	Auvergne-Rhône-Alpes	495 €	9 268 €	1 413 €
Le Havre	76	Normandie	761 €	12 659 €	2 174 €
Grenoble	38	Auvergne-Rhône-Alpes	1 031 €	16 077 €	2 946 €
Dijon	21	Bourgogne-Franche-Comté	991 €	15 655 €	2 832 €
Angers	49	Pays de la Loire	1 155 €	18 031 €	3 300 €
Villeurbanne	69	Auvergne-Rhône-Alpes	1 428 €	21 006 €	4 079 €
Nîmes	30	Occitanie	863 €	13 840 €	2 466 €
Clermont-Ferrand	63	Auvergne-Rhône-Alpes	811 €	13 246 €	2 317 €
Aix-en-Provence	13	Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 857 €	26 290 €	5 307 €
Le Mans	72	Pays de la Loire	690 €	11 998 €	1 971 €
Brest	29	Bretagne	818 €	13 555 €	2 337 €
Tours	37	Centre-Val de Loire	1 077 €	16 651 €	3 076 €
Amiens	80	Hauts-de-France	882 €	14 193 €	2 520 €

	dpt	région	mensualités	apport	revenus minimum mensuels
Limoges	87	Nouvelle-Aquitaine	629 €	10 999 €	1 798 €
Perpignan	66	Occitanie	708 €	11 954 €	2 023 €
Metz	57	Grand Est	865 €	13 925 €	2 471 €
Besançon	25	Bourgogne-Franche-Comté	871 €	14 080 €	2 490 €
Orléans	45	Centre-Val de Loire	885 €	14 232 €	2 529 €
Rouen	76	Normandie	960 €	15 174 €	2 742 €
Mulhouse	68	Grand Est	486 €	9 163 €	1 389 €
Caen	14	Normandie	1 029 €	16 010 €	2 939 €
Nancy	54	Grand Est	836 €	13 562 €	2 388 €
Roubaix	59	Hauts-de-France	642 €	11 117 €	1 833 €
Tourcoing	59	Hauts-de-France	682 €	11 625 €	1 948 €
Avignon	84	Provence-Alpes-Côte d'Azur	921 €	14 578 €	2 631 €
Poitiers	86	Nouvelle-Aquitaine	768 €	12 795 €	2 195 €
Dunkerque	59	Hauts-de-France	676 €	11 555 €	1 932 €
Béziers	34	Occitanie	674 €	11 485 €	1 925 €
La Rochelle	17	Nouvelle-Aquitaine	1 721 €	24 780 €	4 918 €
Pau	64	Nouvelle-Aquitaine	812 €	13 352 €	2 320 €
Cannes	6	Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 115 €	29 390 €	6 043 €
Antibes	6	Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 107 €	29 295 €	6 021 €
Calais	62	Hauts-de-France	577 €	10 306 €	1 649 €
Mérignac	33	Nouvelle-Aquitaine	1 427 €	21 395 €	4 076 €
Saint-Nazaire	44	Pays de la Loire	1 026 €	16 243 €	2 932 €
Colmar	68	Grand Est	870 €	13 991 €	2 486 €
Bourges	18	Centre-Val de Loire	573 €	10 295 €	1 637 €
Quimper	29	Bretagne	773 €	12 975 €	2 209 €



Cécile Roquelaure
Directrice des Etudes et de la communication
Tel : 0631563068
cecile.roquelaure@empruntis.com



Laurence Bachelot
laurence.bachelot@rumeurpublique.fr - 06 84 05 97 54

Eglantine Douchy
eglantine.douchy@rumeurpublique.fr - 06 46 56 20 00

Marine Broustal
marine.broustal@rumeurpublique.fr 06 21 70 40 07