



empruntis !
Agitateur de projets 

Spécial journée de la femme



Les femmes emprunteurs solos, toujours présentes en 2017 !

43%



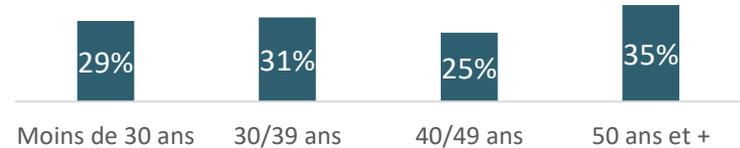
La part des emprunteurs achetant en solo, un chiffre stable par rapport à 2016



1/3



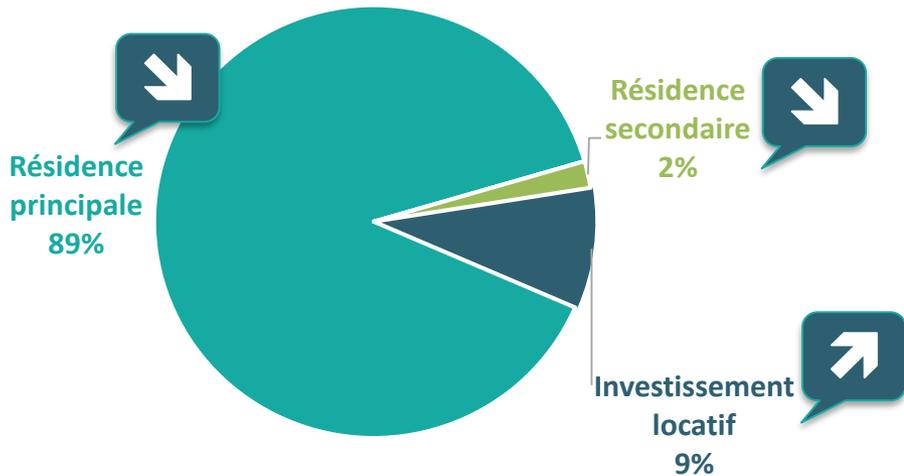
Présence des femmes parmi les solos (32,6%), leur proportion est légèrement supérieure à celle de 2017 (30%). En fonction de l'âge, cette part varie



En volume, si leur nombre baisse de 5%, les hommes eux, voient leur nombre baisser de 13%. Une information à remettre dans le contexte de l'évolution 2015/2016 : +46%

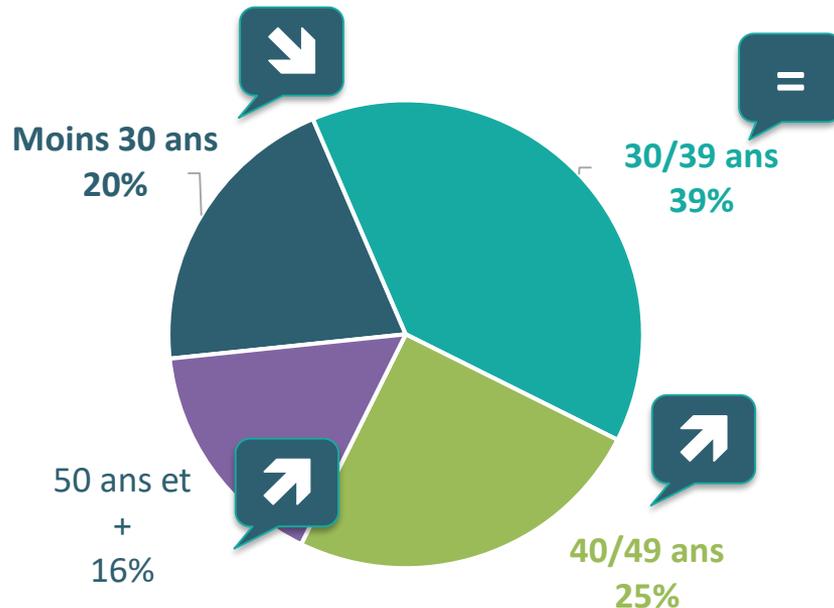


Les femmes emprunteurs solo : leur projet, leur situation maritale



Sans surprise, acheter sa résidence principale est le projet phare des femmes qui achètent solo.

Les plus de 40 ans sont, en proportion, les plus en progression. Pour autant, la tranche 30/39 reste majoritaire.





Qui sont celles qui ont acheté solo en 2017 ?

	<30 ans	30/39 ans	40/49 ans	50 ans et +
Situation perso	99% célibataire → 90% sans enfant →	90% célibataire → 10% divorcées → 60% sans enfant ↗ 2pts	71% célibataire ↗ 1 pt 28% divorcées → 1% veuve ↘ 1pt 58% ont au moins un enfant à charge ↗ 1 pt	57% célibataire ↗ 5 pts 34% divorcée ↘ 5 pts 9% veuve → 75% n'ont pas d'enfant à charge ↘ 2pts
Situation pro	54% salariée non cadre ↘ 4pts 28% cadre ↗ 4 pts 16% fonctionnaire ↗ 2 pts 2% prof. Libérale →	44% salariée non cadre → 21% fonctionnaire → 29% cadre → 3% prof. Libérale →	39% salariée non cadre → 28% fonctionnaire ↘ 1 pt 26% cadre ↗ 1 pt 3% prof. Libérale ↘ 1 pt	25% salariée non cadre ↘ 3 pts 28% fonctionnaire → 22% cadre → 15% retraitée ↗ 3 pts 5% prof. Libérale ↘ 2pts

Côté perso : Les femmes qui achètent solo sont surtout célibataires...

Pour toutes les tranches d'âge, celles qui se sont lancées sans enfant à charge sont en proportion plus nombreuses, à l'exception des 40/49 ans.

Côté pro : les profils non cadres sont ceux qui ont le moins profité des conditions de 2017 (ou en avaient plus profité en 2016). Celles qui ont des statuts rassurants et sécurisants ont plus profité des conditions de 2017 (cadres, fonctionnaires). Chez les 50 ans et plus, la part des retraitées a nettement progressé, un signe que des possibilités de financement existent !



Quels ont été leurs projets immobiliers en 2017 ?

	<30 ans	30/39 ans	40/49 ans	50 ans et +
Leur projet	93% Rés. Principale ↘ 2 pts 7% invest. locatif ↗ 2 pts	93% Rés. Principale → 6% invest. locatif → 1% Rés. Secondaire →	88% Rés. Principale → 9% invest. locatif ↗ 1 pt 3% rés. secondaire ↘ 1 pt	75% Rés. Principale → 17% invest. locatif → 8% Rés. secondaire →
Focus	95% primo-accédantes → 	87% primo-accédantes ↗ 1 pt 	25% secundo-accédantes → 	41% secundo-accédantes ↗ 11 pts 
Le type de bien	76% ancien ↗ 2 pts 20% neuf hors CI ↘ 2 pts 4% const. individuelle → Avec enfant 68% achètent une maison ↗ 8 pts Sans enfant 70% un appartement ↘ 1 pt	76% ancien ↗ 2 pts 18% neuf hors CI ↘ 2 pts 6% const. individuelle → Avec enfant 67% achètent une maison ↘ 3 pts Sans enfant 66% un appartement →	87% ancien ↘ 1 pt 12% neuf hors CI → 1% const. individuelle ↗ 1 pt Avec enfant 67% achètent une maison ↘ 11pts Sans enfant 53% une maison ↘ 4 pts	86% ancien ↘ 2 pts 12% neuf hors CI ↗ 1 pt 2% const. individuelle ↗ 1 pt Avec enfant 71% achètent une maison ↗ 11 pts Sans enfant 54% une maison ↘ 9 pts

La résidence principale reste le projet phare des femmes qui achètent solo. Il faut cependant noter que les projets d'investissement locatif progressent sur 2 tranches d'âge : les plus jeunes (signe des difficultés à acheter sa RP dans les grandes agglomérations, mais peut-être aussi d'une vision plus patrimoniale de l'immobilier), ainsi que les 40/49 ans. La part reste très forte sur les plus de 50 ans.

L'ancien a toujours les faveurs des femmes achetant solo, la maison reste un vœu, surtout avec des enfants :

L'ancien progresse sur les primo moins de 40 ans alors qu'il régresse sur les secundo 40 ans et plus. Le neuf représente près d'une demande sur 5 pour les primo de moins de 40 ans. Alors que les secundo privilégient nettement l'ancien par rapport aux premières (+10 points en moyenne). Le rêve de la maison est toujours plus fort chez les primo moins de 30 ans avec enfants (porté par le PTZ ancienne version) et progresse fortement chez les secundo plus de 50 ans avec enfant (le départ du foyer parental se faisant de plus en plus tard), alors qu'il est en perte de vitesse chez les secundo 40/49 ans avec enfant (en relation également avec leur niveau de revenus).



Zoom sur le financement

	Primo moins de 30 ans	Primo 30/39 ans	Secundo 40/49 ans	Secundo 50 ans et +
Prix et revenu	Valeur du bien : 170 858 € (→) Revenus 2831 € (↘ 7%)	Valeur du bien : 186 028 € (↗ 1%) Revenus 3241 € (→)	Bien de 250 388 € (→) Revenus 3675€ (↘ 5%)	Bien de 261 556 € (↗ 7%) Revenus 4335 € (→)
Répart	<ul style="list-style-type: none"> 78% de prêt bancaire (↗ 2 pts) sur 19 ans et 3 mois (↗ 8 mois) 14% apport issu de l'épargne (↘ 1 pt) <ul style="list-style-type: none"> 30 880 € (↘ 9%) 13% sans apport ↗ 1 pt 8% de prêts aidés (↘ 1 pt) <ul style="list-style-type: none"> 25% bénéficiant d'un PTZ (↘ 3 pts), montant moyen de 57 238 € (↗ 2%) 	<ul style="list-style-type: none"> 76% de prêt bancaire (↘ 2 pts) sur 19 ans et 6 mois (↗ 1 an) 16% apport issu de l'épargne (↘ 1pt) <ul style="list-style-type: none"> 40957 € (↘ 3%) 13% sans apport (↗ 3 pts) 8% de prêts aidés (↘ 1 pt) <ul style="list-style-type: none"> 25% bénéficiant d'un PTZ (↘ 2pts) pour un montant moyen de 56 885 € (↘ 5%) 	<ul style="list-style-type: none"> 64% de prêt bancaire (↗ 1 pt) sur 17 ans et 9 mois (↗ 7 mois) 15% apport issu de l'épargne (↘ 1 pt) <ul style="list-style-type: none"> 47 859 € (↘ 1%) 28% sans apport issu de l'épargne (→) 21% apport issu de la revente (→), montant moyen 74488 € (↗ 2%) 	<ul style="list-style-type: none"> 51% de prêt bancaire (↘ 1pt) sur 13 ans et 3 mois ↗ 1 an et 3 mois 22% apport issu de l'épargne (↗ 2 pts) <ul style="list-style-type: none"> 69 729 € (↗ 14%) 24% sans apport issu de l'épargne (↘ 3pts) 27% apport issu de la revente (↘ 3pts), montant moyen 103 791 € (↘ 3%)



Avec des revenus inférieurs de 7% et un apport en baisse de 9%, les moins de 30 ans ont réussi à acheter un bien de valeur équivalente en réalisant un emprunt plus important (3% de plus) et sur une durée plus longue.



Avec des revenus équivalents et un apport en baisse, des prêts aidés en baisse, elles finalisent des acquisitions légèrement supérieures à leurs consoeurs de 2016 grâce à un allongement très net de la durée (+1 an) et une augmentation du prêt de 3%.



La situation des 40/49 ans ressemble beaucoup à celles des moins de 30 ans : avec des revenus plus faibles et un apport en baisse, elles réalisent une opération équivalente, portées par les prix (apport issu de la revente) et les taux qui leur permettent d'emprunter plus (+2%) en rallongeant la durée.



Les 50 ans et + capitalisent sur un apport issu de l'épargne en nette hausse et un financement plus long mais moindre pour réaliser une opération plus importante.

Un prêt bancaire plus important sur une durée plus longue

Prêt bancaire plus long et apport en hausse



Leurs projets en 2018 ?

39% des femmes ont un vœu immobilier pour 2018 !

Parmi celles-ci :

- 18% des femmes souhaitent devenir propriétaires de leur résidence principale
- 22% souhaitent changer de résidence principale (qu'il s'agisse d'acheter ou de louer) : 22%
- 12% souhaitent acheter pour investir en locatif : 12%
- 7% souhaitent acheter une résidence secondaire : 7%

Source sondage CSA pour Empruntis décembre 2017



Conseils et astuces

• Primo-accédante :

- **Estimez votre capacité d'achat en premier lieu** : la tentation est grande de commencer à regarder les annonces immobilières (voire à visiter des biens) avec une simple simulation de sa banque ! Ce serait une erreur. Votre banque ne pourra vous proposer que ce qu'elle sait faire et en fonction de sa politique de financement. Alors que la part des primo-accédantes est forte (surtout chez les plus jeunes), s'adresser à un courtier permettra à la future acheteuse d'avoir une vision globale des possibilités de financement, alors même que sa banque n'accepte peut-être pas le financement dit à 110% (sans apport).
- **Capitalisez sur le PTZ au maximum** : emprunter 1 à 2 ans après avoir commencé à travailler est un moyen de maximiser le montant du PTZ si vous réalisez une déclaration de revenus seule ! En effet, le PTZ est octroyé sur la base du revenu fiscal de référence de N-2
- **Privilégiez un emprunt sur longue durée** : rallonger la durée augmente le coût du crédit certes, mais cela permet également d'avoir une mensualité plus basse ce qui permet de garder des marges de manœuvre budgétaire. De toutes façons vous n'en supporterez pas le coût total car il est fort probable que vous revendiez bien avant le terme, surtout lorsque vous avez moins de 30 ans.
- **Privilégiez un crédit transférable** : peu de banques le proposent encore, pourtant c'est un atout pour l'avenir surtout si vous êtes jeune. La transférabilité vous permettra de reporter votre crédit sur un nouveau bien si d'ici 5/7 ans vous décidez d'en changer (logement plus adapté à votre situation personnelle ou mutation professionnelle). Vous garderez ainsi tous les avantages du prêt souscrit aujourd'hui, surtout vu le niveau des taux actuels. Entre 2 banques proposant un faible écart de taux, mieux vaut privilégier un crédit légèrement plus cher mais vous offrant cette possibilité !
- **Vous n'avez pas d'apport ?** Ce n'est pas pour autant qu'il faut repousser votre projet ! Toutes les banques ne financent pas ce type d'opérations. Pour autant elles sont nombreuses à le faire. Et s'il est plus facile de justifier l'absence d'apport quand on est jeune, un courtier saura argumenter son absence à condition que vous soyez bonne gestionnaire ! Avec les taux actuels, même avec de l'apport, il peut être plus opportun d'en injecter que l'essentiel dans votre projet pour en conserver pour des dépenses moins planifiées.



Conseils et astuces

● Seule avec des enfants, des différences notables concernant le financement :

- **Reste à vivre, au-delà du taux d'endettement, un critère qui peut vous contraindre** : les banques regardent bien sûr le taux d'endettement, les revenus et les charges pour définir votre capacité d'endettement. Mais elles ne s'arrêtent pas là et regardent également ce que l'on appelle dans le jargon le Reste A Vivre (RAV). Il existe des différences notables entre les banques sur ce point (comme en matière de politique de taux), là aussi faire le tour des banques vous assurera si vous êtes un peu juste côté budget, d'avoir la banque la plus souple en matière de critères. Un point de repère cependant : en moyenne les banques exigeront un RAV de 750 €/mois pour un célibataire, 1 250 € pour un couple et entre 200 et 300 par enfant à charge.
- **Prise en compte des aides type CAF et des pensions alimentaires** : les banques n'en tiennent pas systématiquement compte dans le calcul du taux d'endettement ou pour fixer le niveau de taux (basé sur les revenus liés à l'activité professionnelle). En effet, elles partent du principe que ces « ressources » ne doivent pas permettre l'éligibilité au crédit (destinées à aider les foyers dans les dépenses du quotidien pour les enfants). Cependant ces aides sont généralement considérées jusqu'aux 15 ans de l'enfant pour la CAF et aux 18 ans pour la pension alimentaire dans le calcul du reste à vivre (cf ci-dessus). Chaque banque ayant ses critères propres, faire le tour des banques vous permettra également d'avoir la solution la plus optimisée !

● En cas de divorce, rachetez le bien commun !

- Cette opération dénommée le rachat de soulte est peu connue. Elle consiste en la reprise du bien (et de son crédit s'il n'est pas terminé) par l'un des conjoints. En fonction de l'état liquidatif du patrimoine réalisé par le notaire, vous pourrez racheté en fonction de la quote-part due à l'autre conjoint le bien dans lequel vous vivez aujourd'hui. Une solution idéale pour les enfants si vous en conservez la charge. Par exemple : en communauté de biens, avec une répartition 50/50 entre les 2 époux, un bien valant 200 000 € avec un capital restant dû de 100 000 € (crédit non terminé), pour racheter le bien, Madame devra payer à M. la soulte (la moitié de la valeur du bien – sa part du crédit restant). Ici 50 000 €. Elle devra refinancer le crédit soit 100 000 €. Son nouveau crédit sera donc de 150 000 € (auxquels il convient d'ajouter les frais d'indemnité de remboursement anticipé pour le crédit s'il y a lieu, les frais de notaire, les frais de garantie du nouveau crédit).



Conseils et astuces

● **Passée 50 ans, il est toujours possible d'acheter !**

- Emprunter sans apport reste possible mais il faudra le justifier ! Avec le temps, la banque estime que vous devez avoir été en mesure de mettre de côté de l'épargne pour vous lancer, surtout s'il s'agit d'un premier achat mais également pour un second (même si l'apport issu de la revente sera le point clé de votre financement). En cas d'absence d'apport, il faudra montrer patte blanche au banquier pour le rassurer sur votre capacité à bien gérer vos revenus et vos charges... Rassurer le banquier passera par une transparence importante (financement des études des enfants, divorce il y a quelques années...).
- **Anticipez le passage à la retraite et son impact sur votre budget !**
 - » **Allez voir votre banquier avec vos simulations retraite !** Le banquier prendra en considération vos revenus d'activité mais également votre retraite pour définir votre capacité d'endettement si votre prêt doit subsister après le changement de statut professionnel.
 - » **Raccourcir au maximum la durée ou souscrire un prêt multiligne ou à palier** seront les 2 options à regarder de près ! Pour que votre crédit soit adapté au niveau de vos revenus, optez pour des échéances plus importantes pendant vos années travaillées et des mensualités plus faibles après le passage à la retraite. Toutes les banques ne proposent pas ce type de montage, mais un courtier saura vous conseiller celles qui seront en mesure de vous accompagner. A défaut, tablez sur un prêt plus court !
- Vous avez passée le cap de la retraite ? Votre projet n'est pas impossible ! Qu'il s'agisse d'un problème de durée de crédit ou d'assurance emprunteur, le courtier a des solutions personnalisées à vous proposer grâce à des partenariats avec des établissements spécialisés et un crédit hypothécaire (bien en garanti).



Conseils et astuces

• Assurance de prêt : l'importance d'être bien couverte !

- L'assurance de prêt ou assurance emprunteur ou assurance décès emprunteur : autant de termes pour définir la seule protection de l'acheteuse dans son projet. En cas d'aléa de la vie (décès, invalidité, incapacité temporaire de travail...), l'assurance prendra le relais de la propriétaire pour le remboursement des mensualités ou du capital restant dû (selon la nature de l'aléa et le contrat). Avec des enfants à charge, cette sécurité a d'autant plus d'importance pour les mettre à l'abri et s'assurer que, quoi qu'il advienne, ils aient toujours un toit sur la tête (ou un patrimoine pour grandir). Vous pouvez choisir votre assurance auprès de la banque (assurance de groupe) ou auprès d'un assureur individuel (directement ou par l'intermédiaire de la banque, d'un courtier). Un sujet qui mérite toute votre attention donc, et un choix qui doit être murement réfléchi ! Bien que la souscription se fasse en même temps que le crédit, vous aurez la possibilité d'en changer pendant les 12 mois qui suivent la signature de l'offre de prêt, puis à chaque date anniversaire !



Méthodologie.

- Etude réalisée sur la base d'une extraction des demandes de financement déposées sur le site empruntis.com entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017 (pour 2017) et le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2016 (pour 2016), dossiers ayant reçu au moins une réponse de banque (finançables) et avec promesse de vente signée.
- Volumétrie 2017 : 28114 dossiers
- Volumétrie 2016 : 31 388 dossiers



Pour en savoir plus

Vos contacts Empruntis :

- Cécile ROQUELAURE - Directrice communication & études
Tél. 01 77 93 36 57 / 06 31 56 30 68 - 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
- Léa UBALDI - Chef de projet communication et relations presse
Tél. 01 77 93 37 64 / 06 84 93 24 84 – lea.ubaldi@empruntis.com