



Les moins de 30 ans et le crédit en 2015

Ont-ils vraiment accès au crédit ?

Quel est le profil des emprunteurs et leur projet ?

Quels bons conseils leur apporter ?



Empruntis accompagne les ménages dans leur projet depuis 15 ans...

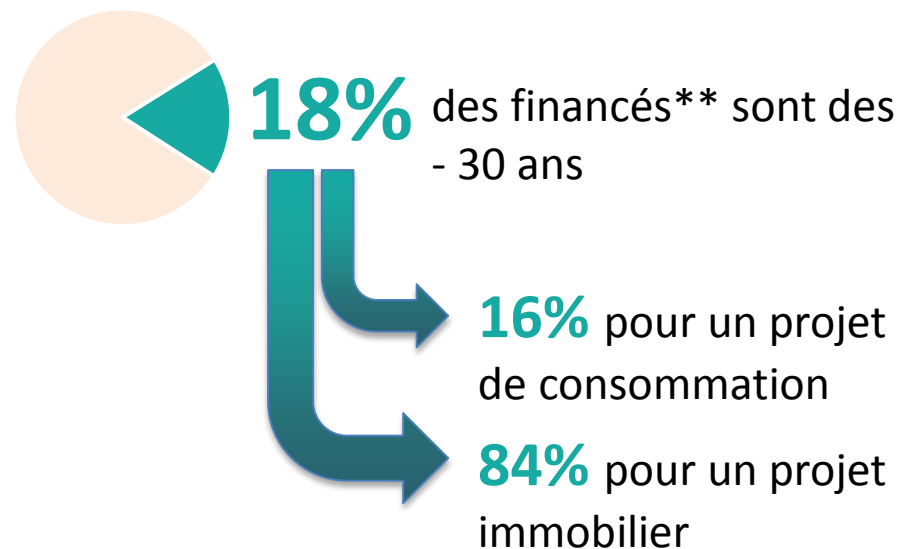
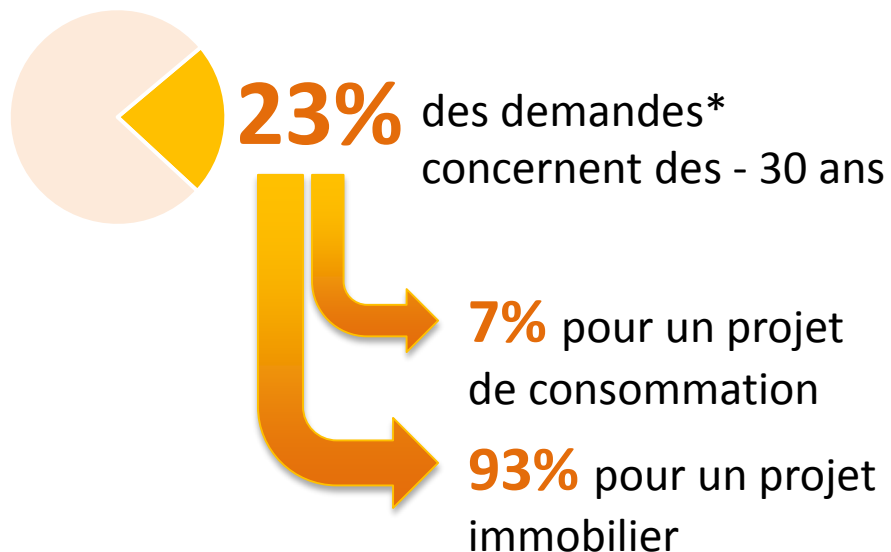
- Crédit immobilier
- Crédit à la consommation
- Regroupement de crédits
- Assurances

» En 2015, plus d' 1 000 000 de ménages nous ont sollicité

- Notre savoir-faire, notre historique sur le marché du crédit et ce nombre important de sollicitations nous permettent de décrypter les emprunteurs et leurs comportements en matière de crédits.



Les jeunes et le crédit en 2015 : entre intentions et réalités



En immobilier, 1 projet sur 3 est finançable
En consommation, plus d'1 projet sur 2 est finançable

Sur la base de données empruntis.com du 01/01/2015 au 01/11/2015

*Base des intentions : Immobilier : demandes de financement avec ou sans réponse de banque.

** Base des financés – extraction de 82 000 dossiers déposés sur le site empruntis.com

- immobilier : dossiers finançables (avec réponse de banque) et compromis de vente signé
- consommation : dossiers finançables (avec réponse de banque) et qualifiés par téléphone



Pourquoi de tels écarts entre intentions et réalités ?

En immobilier ou consommation, la nécessaire stabilité dans l'emploi :

la progression des statuts CDD et intérimaire pénalisent les jeunes. Côté conso, les banques et certains établissements spécialisés ont développé des offres spécifiques, mais le taux de crédit sera plus élevé. Côté immobilier, emprunter seul en CDD ou intérimaire est difficile.

Les points qui bloquent en crédit à la consommation :

- ❶ **Difficile de mettre en concurrence les banques pour obtenir les meilleures conditions.** Souscrire un crédit auprès d'une banque implique de domicilier ses revenus et donc de changer de banque.
- ❷ **Pas facile d'être jeune et d'avoir une stabilité professionnelle...** Pourtant les établissements spécialisés demandent une certaine stabilité des revenus, qui passe par un minimum d'ancienneté. Il faut également savoir que les établissements distinguent souvent jeunes de moins de 27 ans et de plus de 27 ans qu'ils ne considèrent plus comme jeunes.
- ❸ **Des marges de manœuvre budgétaires limitées :** capacité de remboursement et reste à vivre (ce qu'il reste à la fin du mois) sont limités en raison de la multiplicité des projets, l'entrée dans la vie active, le remboursement d'un crédit étudiant, le loyer...
- ❹ **La situation dans le logement, une contrainte voire un point de blocage :** Vivre chez ses parents sera plus contraignant en termes de formalité, vivre chez un tiers sera discriminant dans une majorité de cas pour les établissements spécialisés.



Pourquoi de tels écarts entre intentions et réalités ?

Les points qui bloquent en crédit immobilier :

- **L'apport : la forte augmentation des prix** de l'immobilier conjointe à une faible évolution des revenus implique de devoir se constituer un apport plus important... car il n'est pas possible d'emprunter plus.
- **L'apport encore...** les jeunes n'ont pas toujours eu **le temps d'économiser** et n'ont pas forcément la possibilité de bénéficier du soutien de l'entourage familial pour le constituer.
- **Et l'apport toujours : le financement des frais relatifs à l'achat** (frais de notaire, frais de caution) constituent deux postes de dépense importants qui viennent grever le budget d'acquisition et nécessitent de l'apport.
- **La situation dans le logement :** ne pas avoir de charge de loyer avant d'acheter peut impliquer un choix moindre dans les établissements voire pour certains un refus de prêt si vous n'avez pas réussi à épargner parallèlement. Pourtant l'âge du départ du foyer familial recule...

2015 en résumé :

- **Une année propice** pour l'accès à la propriété (taux bas et prix de l'immobilier baissiers). Mais l'âge moyen du primo-accédant a augmenté (36 ans et 4 mois vs 34 ans et 5 mois en 2014), même si la proportion des moins de 30 ans est stable
- **La demande en crédit à la consommation a repris en 2015 et la LOA, qui constitue un bon outil pour l'achat d'un véhicule, continue de croître.**



Pour ceux qui arrivent à emprunter en immobilier ou en consommation :

Quelle part représentent-ils dans l'ensemble des emprunteurs ?

Qui sont-ils ?

Qu'achètent-ils ?

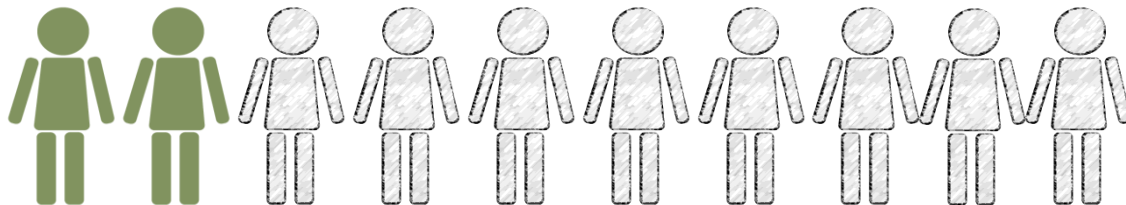
La comparaison sera faite par rapport à l'ensemble des emprunteurs, tous âges confondus, la donnée sera présentée en italique et entre parenthèses.



LES MOINS DE 30 ANS ET LE CRÉDIT IMMOBILIER



Les moins de 30 ans et le crédit immobilier



2 emprunteurs sur 10 en 2015
ont moins de 30 ans

Résidence principale
94% (83%)

Investissement locatif
6% (13%)



**93%
primo-accédants**
(79%)



Acheter son toit est une priorité.
Une alternative pour certains
ménages des grandes métropoles
: l'investissement locatif pour
faire un premier pas dans
l'immobilier.

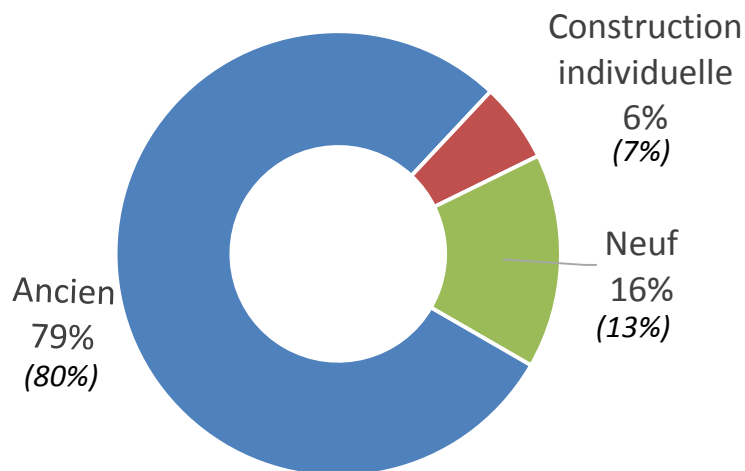


75% sont locataires
(84%)

1 sur 4 est logé par la famille.
Les conditions de crédit cette année ont
favorisé l'accès à l'immobilier de ces
jeunes. Un phénomène également
amplifié par l'entraide générationnelle.



Quel type de bien les moins de 30 ans achètent pour leur résidence principale ?



Si près de 8 sur 10 achètent dans l'ancien, 16% achètent dans le neuf (+3 points par rapport à la moyenne). Acheter dans du neuf est favorisé par :

- le PTZ+
- Les frais de notaire inférieurs
- L'envie d'acheter un bien sans travaux.

Les jeunes ont moins de revenus et achètent donc des biens moins chers...

(Valeur du bien -14% - Revenus -13 à -21% en fonction de la situation familiale)

Les jeunes aspirent aussi en majorité à l'habitat individuel..



54%
66%



46%
34%

Coût moyen
du bien

167 705 €
(211 215 €)

194 600 €
(248 249 €)

Revenus moyens
mensuels du foyer

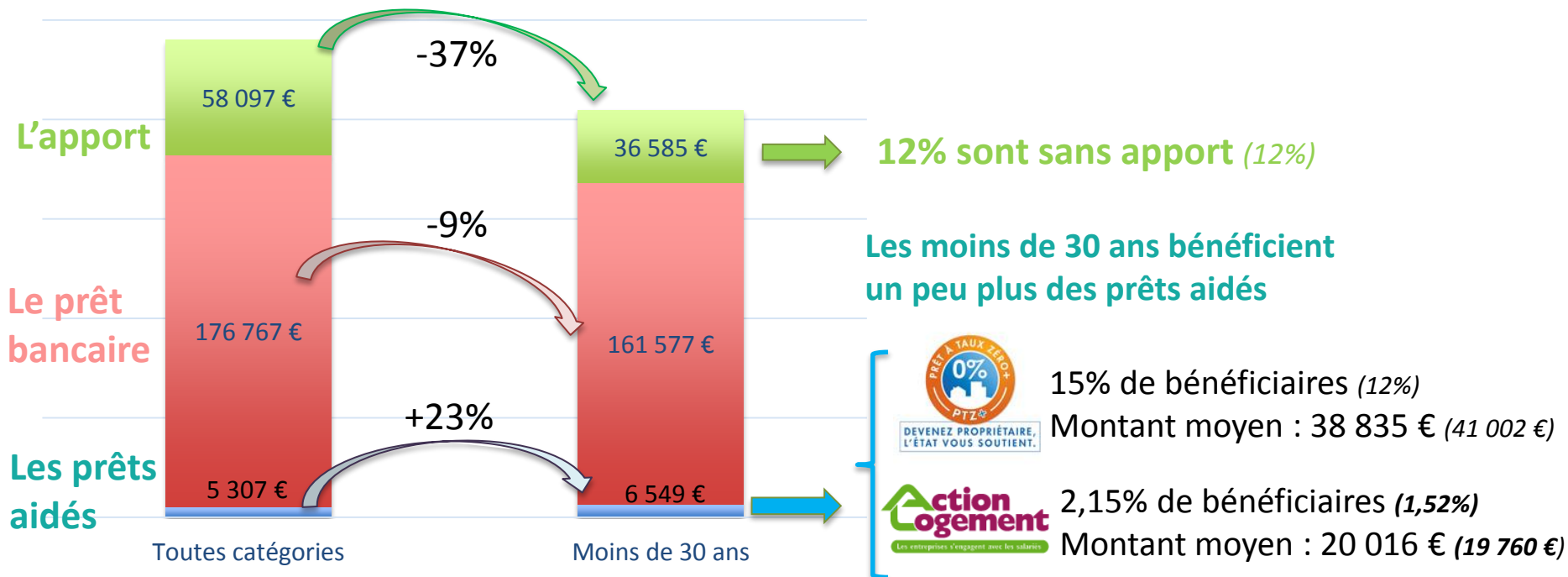
3 073 €
(4 647 €)

3 298 €
(4 483 €)



Comment les moins de 30 ans financent l'acquisition de leur résidence principale ?

Répartition du financement



Si l'apport est inférieur, le montant emprunté ne baisse que de 9% par rapport à l'ensemble des emprunteurs. Cependant, ils empruntent sur une durée un peu plus longue : 18 ans et 8 mois, soit 1 an de plus que l'ensemble des emprunteurs



Grandes villes : où les jeunes sont-ils le plus acheteurs ?

LILLE
32% - 185 598 €

PARIS
24% - 325 037 €

STRASBOURG
23% - 164 700 €

NANTES
20% - 190 305 €

ORLEANS
21% - 112 750 €

C'est à Lille que l'on trouve le plus de moins de 30 ans parmi ceux qui achètent. C'est à Orléans que le montant moyen d'acquisition est le plus faible.

BORDEAUX
23% - 184 466 €

LYON
27% - 218 116 €

TOULOUSE
23% - 149 151 €

MARSEILLE
23% - 168 638 €

NICE
22% - 177 859 €

MONTPELLIER
13% - 168 923 €

Exemple de lecture : A Paris, 24% des achats de résidence principale sont réalisés par des moins de 30 ans



Candidats à l'achat, comment faire pour que ce soit plus simple :

• Consultez plusieurs banques pour profiter de tous les avantages des jeunes :

- Barèmes spécifiques dans certains établissements
- Prêts complémentaires gratuits
- Garantie du prêt à tarif réduit
- Assurance emprunteur négociée lorsqu'il s'agit d'une assurance de groupe ou délégation avec vigilance sur le niveau de couverture

• Modularité et transférabilité pour avancer sereinement

- **Faites le tour des prêts aidés, ils vous permettent, bien sûr, d'augmenter votre montant total de financement mais aussi de baisser le coût global du crédit :** PTZ +, Prêt Action Logement (anciennement 1%), prêts aidés des collectivités locales
- **Regardez si vous êtes éligible au Prêt Accession Sociale** ou PAS. Il s'agit d'un prêt réglementé accessible même sans apport, à des conditions fixées par un texte de loi.
- **Soyez prévoyant car parfois reporter son projet de quelques mois peut modifier considérablement votre revenu fiscal de référence** et donc le montant des prêts aidés auxquels vous pourriez avoir droit.
- **Achetez avec l'aide de vos parents ou de vos grands-parents soit par l'intermédiaire d'une donation soit par l'intermédiaire d'un achat avec vos parents (sous réserve de leur taux d'endettement et de leurs revenus....).**



Bon à comprendre...

🕒 L'impact de la situation professionnelle et des revenus :

- Faites valoir vos atouts de jeunes : vos perspectives d'évolution et donc d'évolution de vos revenus
- CDI ou fonctionnaire, le sésame... Vous êtes en période d'essai ? Il vous faudra attendre de l'avoir terminée pour solliciter un crédit immobilier.
- Mais les situations dites précaires ne vous interdisent pas l'accès au crédit immobilier :
 - Valorisez le niveau d'emploi de votre métier ou de votre secteur, votre niveau « d'employabilité », votre capacité à faire différents métiers, à trouver du travail, la répétition des contrats avec le même employeur et leur durée.

🕒 L'impact de votre statut dans le logement actuel :

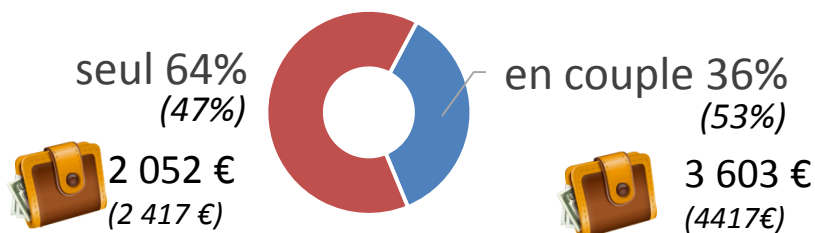
- Loyer = futur mensualité de crédit : tout va bien
- Pas de loyer = capacité d'épargne
 - ➔ Apport
 - ➔ si vous n'avez pas réussi à épargner, expliquez pourquoi (participation aux frais de l'hébergeur, remboursement d'un crédit étudiant ou d'un crédit à la conso qui sont terminés...)



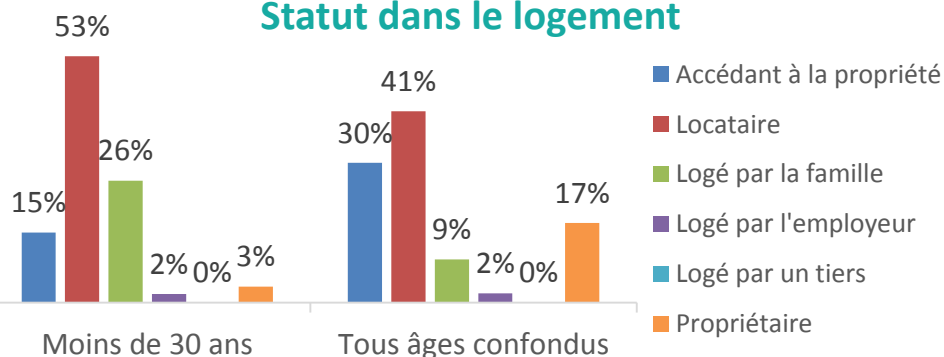
LES MOINS DE 30 ANS & LE CRÉDIT À LA CONSOMMATION



Qui sont-ils ?



Statut dans le logement



A peine plus **d'1 emprunteur sur 10**
en 2015 a moins de 30 ans

1 emprunteur sur 3 est en couple.
Les revenus sont inférieurs de 15 à
17% avec l'ensemble des emprunteurs

**69% sont des hommes parmi les
personnes seules** (63% tous âges confondus)

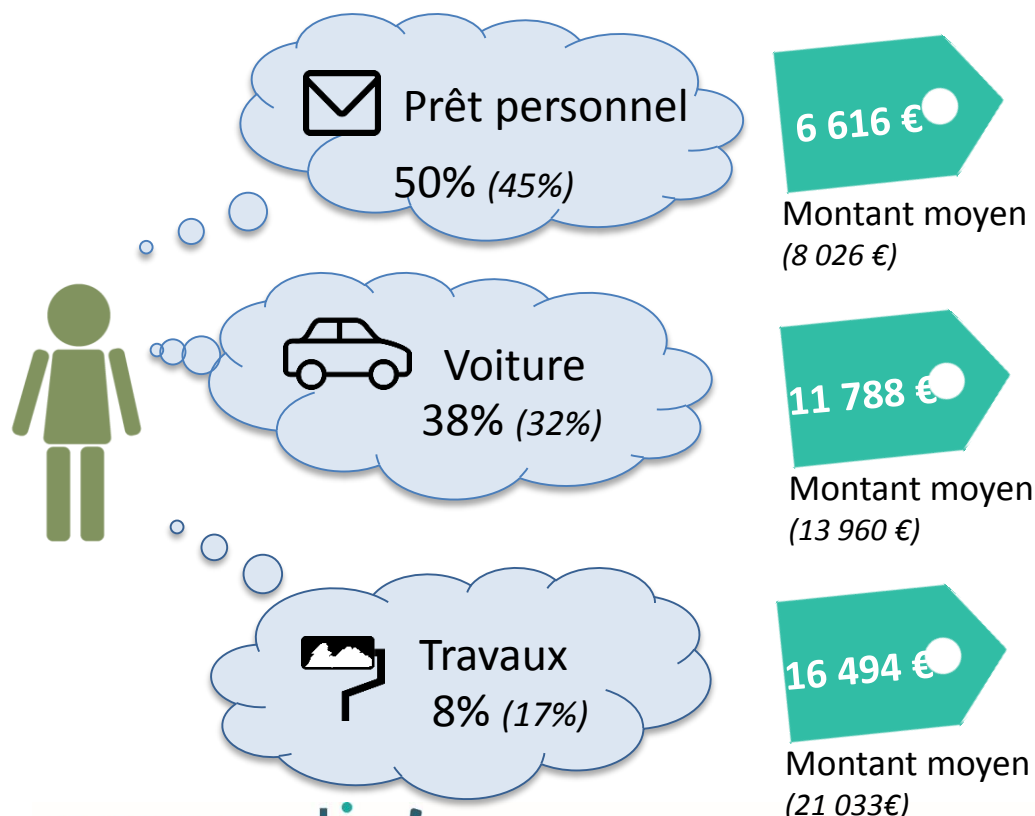
1 emprunteur sur 2 est locataire
(le rapport est quasi inversé avec l'ensemble
des emprunteurs),
**1 emprunteur sur 4 est logé par la
famille**



Quels sont leurs besoins ?

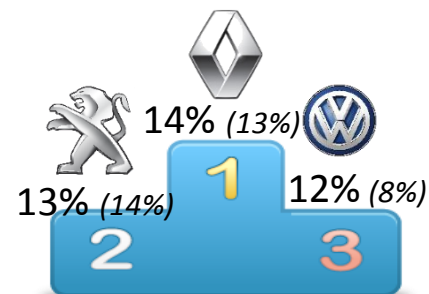
Pour 83% des moins de 30 ans (78% tous âges confondus) aucun crédit à la consommation en cours.
Et pour les autres ce sera le 2^{ème}... (20%)

Des besoin similaires aux autres emprunteurs mais avec des montants nettement inférieurs



L'équipement en nouvelles technologies, même s'il représente une part peu importante des financements, est d'un montant nettement supérieur chez les jeunes (+23%)

Plus de 70% achètent un véhicule d'occasion + 2 ans (59%)



Plus de 7 emprunteur sur 10 sont accédants à la propriété ou propriétaires de leur logement (9 sur 10 tous âges confondus).



Les bons conseils

🕒 Simulez, comparez...

- **Faites vous une première idée** : utilisez un comparateur pour voir dans quelles conditions vous pouvez financer votre projet (mensualités, durée...).
- **Jouez sur la durée et le montant pour obtenir le meilleur taux** : vous souhaitez emprunter 4800€, simulez également un crédit de 5000 €, selon les établissements, vous pourriez obtenir un taux nettement plus avantageux et ainsi réduire le coût.
- **Faites jouer la concurrence** : interrogez simultanément votre banque et un comparateur pour voir quelle est la proposition la plus optimale. Il est d'autant plus important de faire le tour des possibilités, que certains établissements commencent à différencier le taux proposé en fonction du profil du client et de son projet. Un même emprunteur peut donc obtenir des propositions très différentes entre 2 établissements.
- **Comparez des simulations équivalentes...** : même montant emprunté, même durée et même projet
- **...avec comme point de référence : le TAEG**. C'est le taux annuel effectif global. Il intègre le coût du crédit et les frais annexes (frais de dossier par exemple). L'assurance étant facultative elle n'est pas comprise dans le TAEG. Pour comparer deux offres assurances comprises, il faudra analyser le coût global du crédit qui intégrera alors le coût de l'assurance.
- **Attention aux taux d'appels proposés** sur des périodes courtes avec des montants mensuels élevés à rembourser : si vous souhaitez modifier le montant ou la durée, cela changera le taux.



Les bons conseils

- **Le crédit à la consommation, un levier pour réaliser votre projet, mais en étant prudent :**
 - **Gardez des marges de manœuvre budgétaire**
 - **Choisissez un crédit modulable**
 - **Vous avez un projet immobilier ?** Privilégiez cette opération en premier et reportez à plus tard la souscription d'un crédit à la consommation.
 - **Evitez de multiplier les prêts :** vous avez plusieurs projets en même temps (équipement de la maison, déco, payer le déménagement et un peu de trésorerie..) ? Optez pour un prêt personnel pour l'ensemble de vos projets : plus le montant est important plus le taux sera bas.
- **Votre situation dans le logement, un point important :**
 - **Vous habitez chez vos parents ?** Sachez que certains établissements majoreront vos charges en intégrant un loyer fictif afin de prendre en compte l'évolution quasi certaine de votre situation. L'établissement pourra également vous demander des pièces justificatives complémentaires : attestation des parents, justificatif de domicile et d'identité de vos parents
 - **Vous êtes logé chez un tiers** qui a un bail à son nom uniquement (conjoint, frère, sœur, cousin, ami...) : emprunter sera plus compliqué car votre situation peut ne pas être pérenne
 - **Vous êtes en colocation :** votre dossier sera instruit comme un locataire et ne présente pas de difficulté.
- **Vous êtes en CDD ou intérimaire :** certains établissements ont développé des offres spécifiques. Pour être sûr d'interroger les établissements en capacité de vous accompagner, appuyez vous sur un comparateur.



POUR CONCLURE ET EN PERSPECTIVE



Conclusions de l'étude et perspectives 2016

En résumé :

- **Force est de constater que les jeunes rencontrent des difficultés pour accéder au crédit. L'âge en est indirectement la raison : les situations professionnelle et personnelle en sont les causes.**
- **En immobilier comme en consommation, ils ont besoin de rassurer les banques et les établissements de crédit quant à :**
 - leur situation professionnelle : la stabilité étant un incontournable pour les banques, le développement des situations précaires qui touchent surtout les moins de 30 ans, sont une contrainte forte. Si les pratiques évoluent en matière de crédit à la consommation, une plus forte inertie est à noter côté immobilier.
 - Leur situation personnelle : habiter chez ses parents constitue finalement une difficulté supplémentaire pour les emprunteurs. L'absence de charges actuelles, la faible capacité à épargner, les documents demandés sont autant de freins à l'accès au crédit.
- **L'apport exigé par les banques pour un crédit immobilier est un frein important à l'acquisition. Mais cette exigence est fortement liée à la situation du marché immobilier : prix élevé, frais liés à l'acquisition important.**
- **Les atouts des jeunes :**
 - En immobilier, la réouverture des durées longues (25 ans) depuis le printemps 2014 est un atout pour les ménages modestes mais aussi pour les jeunes.
 - Ce sont les clients de demain : banques et établissements spécialisés ont besoin de conquérir de nouveaux clients même si les modèles sont différents.
 - Leur perspective d'évolution professionnelle, étant donné qu'ils sont au début de leur carrière, est synonyme d'évolution des revenus



Conclusions de l'étude et perspectives 2016

- Aujourd'hui le marché du crédit est régi par des règles qui évoluent peu et pourtant la société change, ces changements affectent principalement les jeunes et ne facilitent pas leur accès au crédit :
 - **Ubérisation du marché du travail et développement des contrats précaires** : comment favoriser l'accès au crédit quand le CDI est LA clé d'entrée ?
 - Comment favoriser **l'aide intergénérationnelle**, devenue une nécessité ?
 - Comment ne pas pénaliser les jeunes qui **restent plus longtemps chez leurs parents** ?
 - Comment **réduire les coûts d'accès** à la propriété alors que ceux-ci ne cessent d'augmenter et imposent une augmentation de l'apport (des droits de mutation réduits pour les jeunes au même titre que les frais de garantie ou les taux de crédit) ?
- La reprise économique est un grand point d'interrogation, ses impacts sur le marché du travail - pérennité des CDI existants, nombre de demandeurs d'emploi – et sur la confiance sont majeurs. Comment s'engager sur des projets de long terme sans la confiance ?
- Les établissements de crédits, les banques, vont devoir continuer à prendre en compte cette nouvelle donne pour accompagner les jeunes dans leurs projets, jeunes qui constituent leur fond de commerce de demain...

Conclusions de l'étude et perspectives 2016 (suite)

En immobilier :

● Points positifs :

- le nouveau PTZ jouera en leur faveur grâce à l'élargissement des revenus, de la part du coût des biens prise en compte dans le calcul, l'élargissement du PTZ dans l'ancien,
- la stabilité des taux de crédit,
- la délégation en assurance emprunteur.

● Points négatifs :

- la probable évolution des prix à la hausse : impact sur le pouvoir d'achat et sur le montant d'apport nécessaire,
- la faiblesse du marché du neuf : le nombre de biens en circulation pénalise les jeunes qui ont le plus faible pouvoir d'achat,
- la quasi généralisation des droits de mutation à 4,5% (il ne reste plus que 5 départements à pratiquer le 3,80%), Paris venant de voter la hausse.

En consommation : Seul un changement de la situation de l'emploi pourra faciliter l'accès au crédit...



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