



Les primo-accédants depuis janvier 2014

Quels impacts ont eu les 3 années de baisse des taux de crédit pour les primo-accédants ?



Un contexte de taux extrêmement favorable aux primo-accédants

● L'évolution des taux de crédits depuis janvier 2014

Evolution du taux moyen et du taux mini sur 20 ans depuis janvier 2014



- En août 2014, les taux moyens atteignent le seuil des 3%
- L'année 2015 est marquée en 3 temps :
 - la baisse des taux jusqu'à fin juin
 - La remontée rapide des taux
 - Une période d'incertitude sur le dernier trimestre
- 2016 : une année historique avec 9 mois consécutifs de baisse des taux mini et moyens



Chiffres sur le volume

- La **part des primo-accédants** dans les résidences principales était de **78,96% en 2014**.
- La **part des primo-accédants** dans les résidences principales est de **79,19%* en 2016**.

- **EN VOLUME : 24 771 demandes en 2014 contre 40 908 demandes en 2016**
- Soit une **augmentation du volume de 65,14%**

*Chiffres relevés fin octobre 2016.



Qui sont-ils en 2016 et comment leurs profils ont évolué ?

🕒 **La baisse des taux, lorsqu'elle est aussi importante, peut avoir plusieurs impacts :**

- ① Résolvabilisation des ménages modestes ;
- ② Accroissement du pouvoir d'achat ;
- ③ Baisse du coût du crédit et donc baisse du budget mensuel pour les ménages déjà solvables.

🕒 **Afin de définir les impacts de la baisse des taux, nous allons analyser l'évolution du profil des primo-accédants sur les éléments clés du financement :**

- ① Revenus
- ② Apport, emprunt, prêts aidés....

🕒 **Nous analyserons l'évolution des primo-accédants par catégories d'âges : mois de 30 ans ; 30/39 ans ; 40/49 ans ; 50/59 ans ; 60 ans et +.**

L'analyse qualitative du profil des primo-accédants a été réalisée sur des dossiers déposés sur le site empruntis.com, finançables (au moins une réponse de banque) avec promesse de vente signée (37 000 dossiers pour 2016, 19 800 dossiers pour 2014). Ces critères assurent la fiabilité des données : aucun impact de la politique commerciale d'empruntis, forte probabilité de finalisation de l'opération (promesse de vente signée et finançabilité de l'emprunteur).



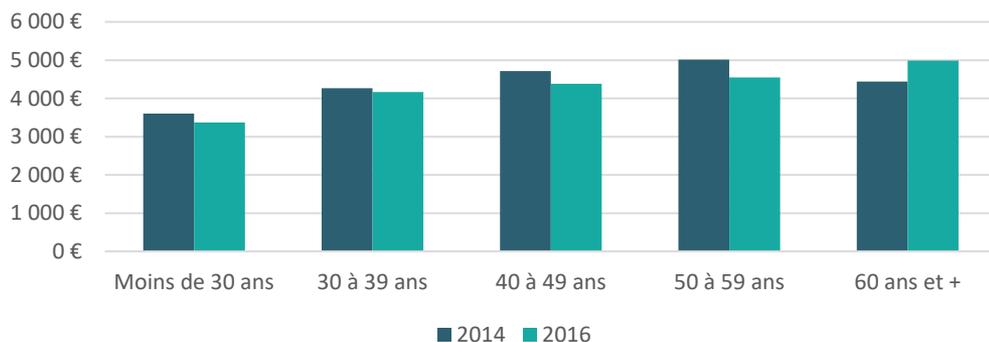
Le revenu moyen mensuel des primo-accédants en 2016 et son évolution



Le revenu moyen mensuel par foyer est de **4 218€**

- 4%

Evolution des revenus moyens mensuels par foyer



Moins de 30 ans	- 6%
Trentenaires	- 2%
Quadras	- 7%
Quinquas	- 9%
+ 60 ans	+12%

- Les écarts sont importants en fonction du segment d'âge
- Les écarts évoluent à la baisse sur tous les segments à l'exception des plus âgés

Naturellement le niveau des revenus moyens mensuels est très différent en fonction de l'âge des emprunteurs. Pour autant, quasiment tous les primo-accédants de 2016 ont des revenus nettement inférieurs à ceux ayant acheté en 2014. A l'exception des 60 ans et plus qui présentent des revenus nettement plus élevés que les seniors ayant acheté en 2014 .

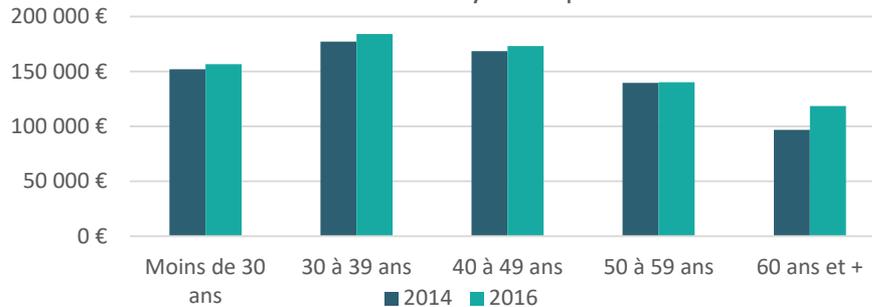


Montant emprunté en 2016 et évolution

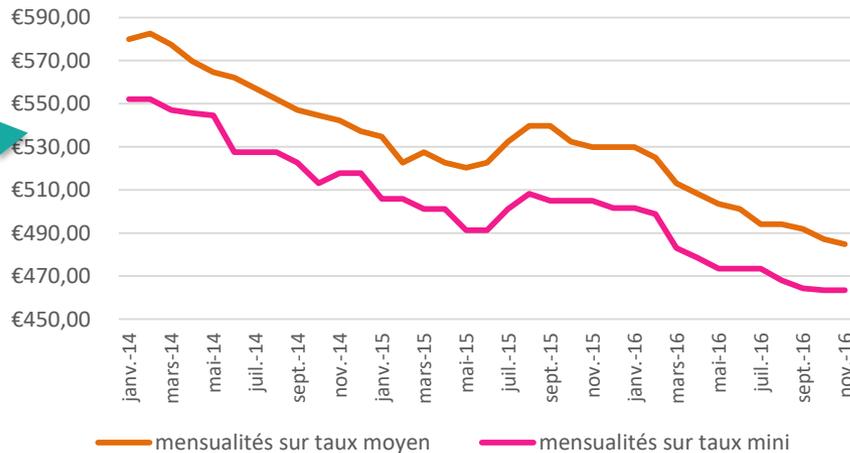


Le montant moyen du prêt bancaire est de **169 876 €** +3%

Montant moyen du prêt bancaire



Moins de 30 ans	+ 3%
Trentenaires	+ 4%
Quadras	+ 3%
Quinquas	+ 1%
+ 60 ans	+22%



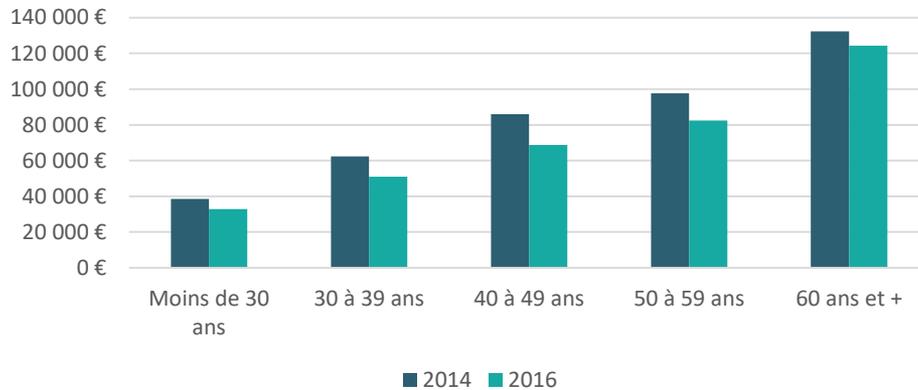
Les primo-accédants de 2016 ont pu emprunter plus grâce à la baisse des taux a **permis soit d'emprunter plus** (profils déjà finançables mais aussi ménages resolvabilisés) **soit le même montant à moindre coût**. La durée d'emprunt change peu à l'exception des plus âgés, en corrélation avec l'évolution du montant :

- 2 mois pour les moins de 30 ans
- 1 mois pour les trentenaires
- +1 mois pour les quadras
- Stable pour les quinquas.
- +1 an et 2 mois pour les plus de 60 ans.



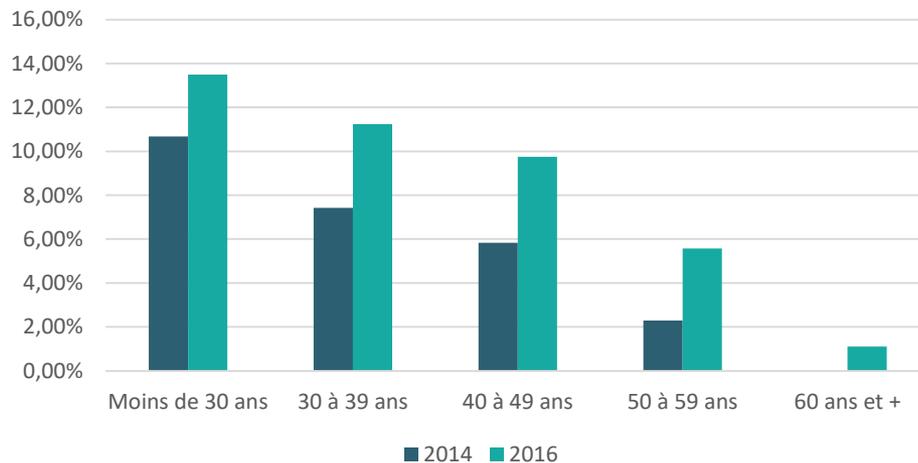
L'apport issu de l'épargne

Apport moyen issu de l'épargne



Moins de 30 ans	-15%
Trentenaires	-18%
Quadras	-20%
Quinquas	-16%
+ 60 ans	-6%

Part des emprunteurs sans apport



Quelle que soit la tranche d'âge, l'apport est en forte baisse.

Deux explications majeures :

- le montant empruntable ayant augmenté, a fortiori avec le PTZ, le besoin d'apport est moindre pour réaliser un achat équivalent,
- La part d'emprunteurs sans apport ayant augmenté le montant moyen de l'apport est en baisse.

L'écart d'apport entre les seniors de 2016 et de 2014 est moindre : les durées d'emprunt étant plus courte, l'apport est incontournable pour réduire la durée, les banques sont également plus exigeantes en la matière sur ce segment d'âge.

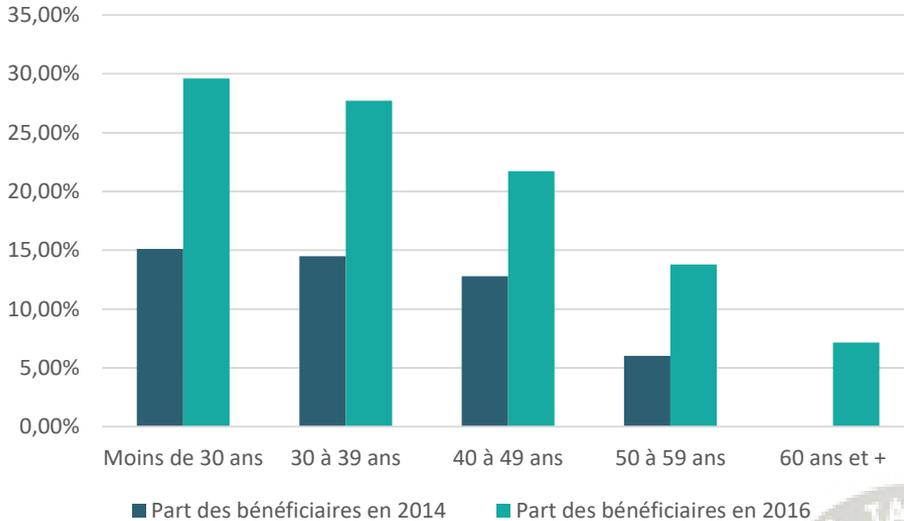


L'effet Prêt à taux zéro

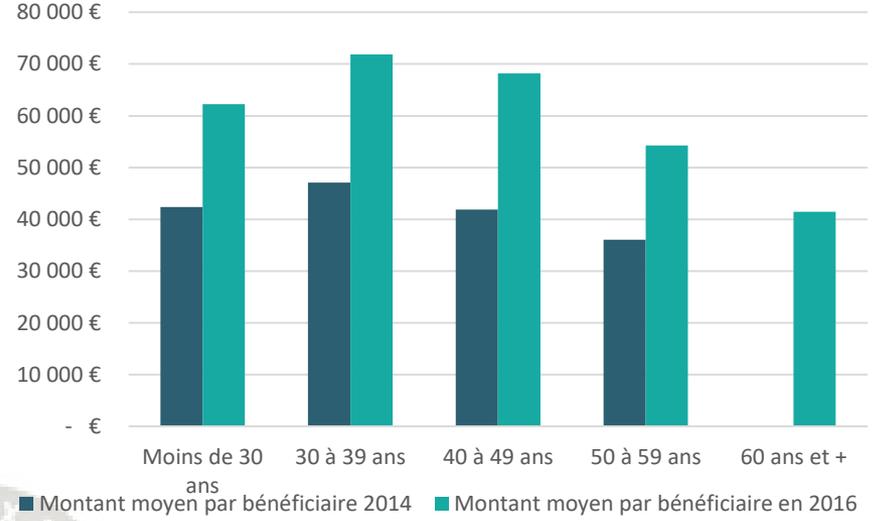


DEVENEZ PROPRIÉTAIRE,
L'ÉTAT VOUS SOUTIEN.

Part des bénéficiaires de PTZ



Montant moyen par bénéficiaire



Avec l'âge les droits à PTZ ne s'amenuisent pas et le montant ne diminue pas. C'est plutôt le type de bien qui limite le bénéfice du PTZ



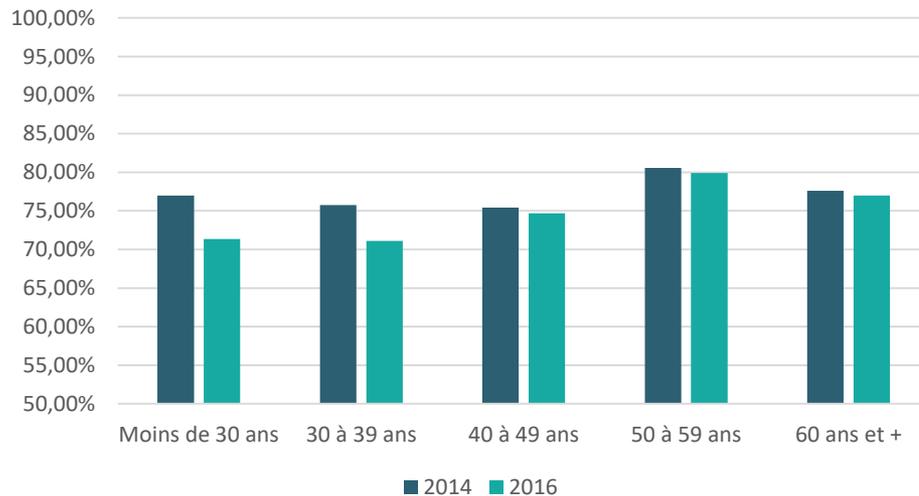
DEVENEZ PROPRIÉTAIRE,
L'ÉTAT VOUS SOUTIEN.



L'effet Prêt à taux zéro (suite)

Mais le type d'acquisition est structurant :

Part des acquisitions dans l'ancien



Moins de 30 ans	71,36%
Trentenaires	71,10%
Quadras	74,69%
Quinquas	79,91%
+ 60 ans	77%

- Les plus de 50 ans sont les plus nombreux en proportion à acheter dans l'ancien en 2016, la modification du PTZ a moins « influencée » leur choix.
- Quand ils achètent dans l'ancien ils sont certainement moins enclins à réaliser les 25% de travaux : plus de 8% des moins de 50 ans sont bénéficiaires d'un PTZ (pour un montant moyen de 41 000 à 48 000 €) contre 6% pour les quinquas (montant moyen de 30 000 €) et 5% pour les 60 ans et plus (moins de 25 000 €)

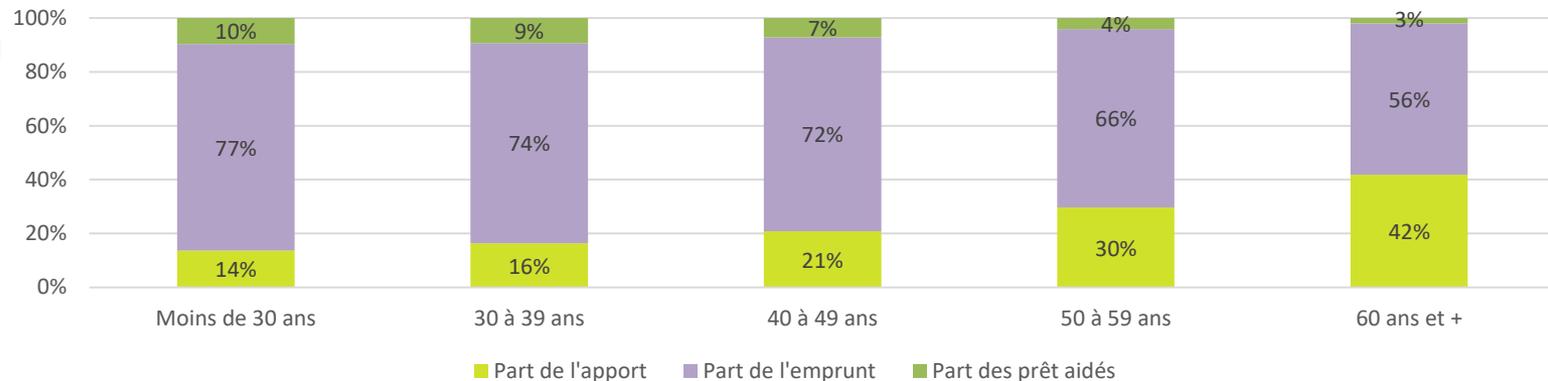


Répartition de l'enveloppe de financement

Tous profils confondus :

Moyenne de l'apport 18% - Moyenne de l'emprunt 74% - Moyenne des prêts aidés : 8%

Répartition de l'enveloppe financière par tranche d'âge



Plus l'âge avance plus l'apport prend de l'importance dans l'enveloppe.

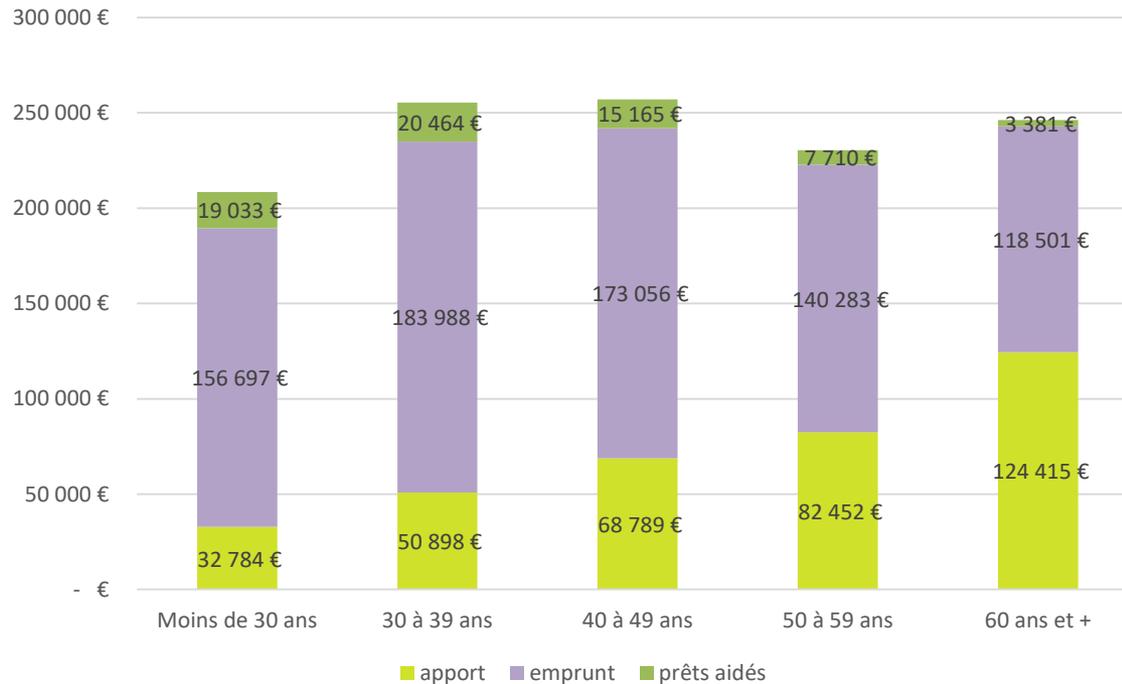
- Les jeunes sans apport sont mieux perçus par les banques que des middle-age ou des seniors
- Plus on avance dans la vie plus on a de chance d'avoir constitué une épargne, sauf accident de la vie
- plus l'emprunteur est âgé plus la durée du crédit devra être maîtrisée → *la baisse des revenus à la retraite, les conditions d'assurance emprunteur (âge et coût)*
- plus l'apport est important et moins le montant de l'emprunt le sera.



L'enveloppe de financement en €

L'enveloppe moyenne de financement est de **241 596 €** **+3%**

Enveloppe de financement (apport, montant prêt bancaire, prêts aidés)



Moins de 30 ans	+6%
Trentenaires	+3%
Quadras	-1%
Quinquas	-4%
+ 60 ans	+9%

Qui sont les primo-accédants en 2016 ?

Les moins de 30 et les 30/39 ans qui sont « en construction » (famille évolutive, besoins qui évolueront en termes de surface...) profitent des conditions de marché pour augmenter leur enveloppe globale malgré un apport moindre.

Les middle age 40/59 ans

profitent de l'opportunité pour se lancer :

→ Ils ont attendu pour pouvoir acheter pour la première fois, et profitent des conditions pour réaliser leur projet.

→ Ils n'augmentent pas leur enveloppe globale au contraire elle est moindre que ceux qui ont acheté en 2014 (-1% pour les quadras, -4% pour les quinquas).

→ Avec moins d'apport ils ont un budget équivalent grâce à un emprunt un plus important et des prêts aidés également nettement supérieurs.

Ce profil semble être celui qui a été le plus resolvabilisé par la baisse des taux (niveau de revenus qui ont le plus baissé -7% pour les quadras et -9% pour les quinquas).

Les seniors dont la capacité d'achat est limitée par la durée d'emprunt profitent :

→ des conditions pour financer un bien plus important avec un apport plus réduit qu'en 2014 (mais dont la baisse est nettement moins forte que pour les autres segments),
→ des prêts aidés en hausse mais qui restent bien en-deça des autres segments.

La durée d'emprunt s'est légèrement allongée. Il y a fort à parier que l'ouverture du marché des assurances emprunteurs qui œuvre à l'évolution des contrats (allongement durée d'entrée et de garantie) en est en partie responsable. Les banques sont aussi plus volontaires sur l'accompagnement des seniors, même si elles restent très exigeantes en termes de profil.



Impact sur le pouvoir d'achat d'une hausse des taux sur 100 000 € empruntés sur 20 ans

	Mensualité hors assurance	Le coût du crédit
Aujourd'hui de 1,08% à 1,3%	de 463 € à 473 €	de 11 233 € à 13 616 €
Hausse de 10 centimes	de 468 € à 478 €	de 12 313 € à 14 710 €
Hausse de 20 centimes	de 472 € à 483 €	de 13 400 € à 15 810 €
Hausse de 30 centimes	de 477 € à 487 €	de 14 491 € à 16 918 €
Hausse de 40 centimes	de 482 € à 492 €	de 15 590 € à 18 032 €
Hausse de 50 centimes	de 486 € à 496 €	de 16 696 € à 19 152 €
Hausse de 100 centimes	de 510 € à 520 €	de 22 323 € à 24 851 €

Si l'impact reste limité sur le budget mensuel, même dans le cadre d'une forte hausse (mais jusqu'à près de 50 € pour 100 000 € empruntés), certains ménages modestes pourraient ne plus pouvoir acheter.

Les scénarios pour 2017

Nous privilégions 2 types de scénarios :

- côté prix une stabilité ou une baisse de 5%,
- côté financement une hausse soit de 20 centimes, soit de 50 centimes soit de 100 centimes



Stabilité des prix



Hausse des taux

+20 centimes : -2,5% d'emprunteurs

+50 centimes : -7,8% d'emprunteurs

+100 centimes : -16,5 % d'emprunteurs



Baisse des prix de 5%



Hausse des taux

+20 centimes : +1,9% d'emprunteurs

+50 centimes : -1,8% d'emprunteurs

+100 centimes : -9,8% d'emprunteurs

Le scénario le plus probable de hausse de 50 centimes exclurait de l'accès à la propriété jusqu'à près de 8% des emprunteurs. Sauf une baisse des prix pourrait limiter l'impact mais ce sont encore 2% d'acquéreurs potentiels qui seraient exclus.



Vision globale de l'évolution 2014 / 2016

	Moins de 30 ans	trentenaires	quadra	quinquas	60 ans et +
Enveloppe financière	+6%	+3%	-1%	-4%	9%
Part d'achat dans l'ancien	-5,64 points	-4,66 points	-0,74 point	-0,65 point	-0,59 points
Revenus moyens mensuels du foyer	-6%	-2%	-7%	-16%	-6%
Apport moyen épargne	-15%	-18%	-20%	1%	22%
Montant moyen prêt bancaire	+3%	+4%	+3%	0%	+13%
Durée moyenne du prêt	-2 mois	- 1 mois	+1 mois	Stable	+1 an et 2 mois
Montant moyen des Prêts aidés	147%	155%	157%	273%	4548%
Montant moyen du PTZ	191%	199%	203%	-4%	
Part des sans apport issu de l'épargne	+3 points	+4 points	+ 4 points	+3 points	+1 point
Part des bénéficiaires PTZ	+ 14 points	+13 points	+9 points	+8 points	+ 7 points
Montant moyen du PTZ par bénéficiaire	+47%	+ 53%	+ 63%	+ 51 %	De 0 à 41455 €



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