



**empruntis!**  
Agitateur de projets 

**SONDAGE :**  
**Les vœux des Français pour 2018**

**CSA**   
**RESEARCH**



## SOMMAIRE :

- 1) Les vœux des Français en matière d'immobilier
- 2) Assurance emprunteur : les Français souhaitent faire jouer la concurrence en 2018
- 3) Les Français sont optimistes et ont de nombreux projets
- 4) Conseils pour les futurs emprunteurs
- 5) Profils des répondants et méthodologie du sondage



## LES VŒUX DES FRANÇAIS EN MATIÈRE D'IMMOBILIER



## L'immobilier et le logement au cœur des vœux des Français en 2018

A la question : **avez-vous un vœu en matière d'immobilier pour 2018** (changement de résidence principale, devenir propriétaire de sa résidence principale, investir dans un bien immobilier pour le mettre en location, acquisition d'une résidence secondaire)...



40%

**Des Français, quel que soit leur statut dans leur logement actuel** ont au moins un vœu en matière d'immobilier et de logement en 2018.

**Les moins de 35 ans,** particulièrement concernés par le sujet du logement :  
**57% font au moins un vœu en matière d'immobilier**

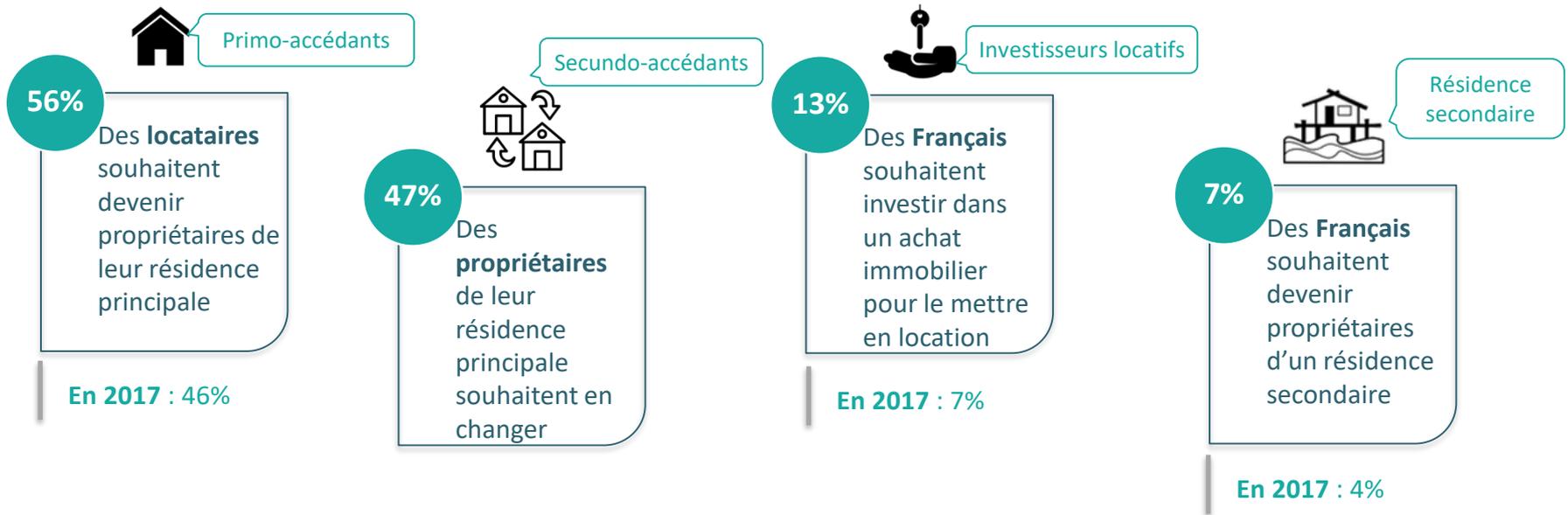
**Faible tension immobilière dans les communes de 2 000 à 20 000 habitants** où les vœux en matière d'immobilier sont les moins marqués :  
**seulement 31% font un vœu en matière d'immobilier**

**L'immobilier, pierre angulaire du cocon familial :**  
Ce vœu est très présent **chez les Français qui espèrent organiser leur mariage (78%)** et **ceux qui font le vœu de préparer une naissance (74%)**



## L'immobilier, une valeur refuge pour les Français encore en 2018 !

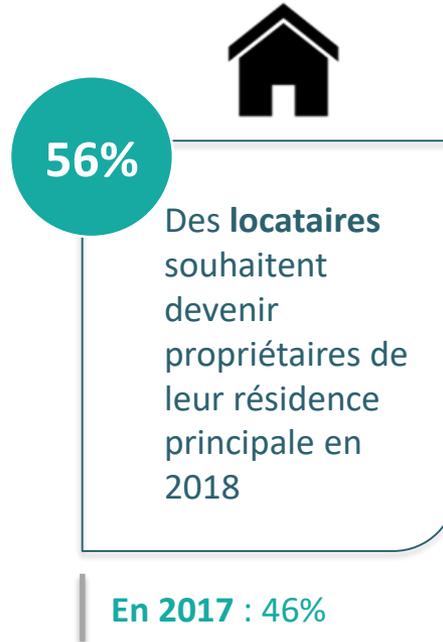
### Quels sont les projets immobiliers des Français en 2018 ?



Malgré les tensions sur les prix, les Français sont davantage attirés par la pierre et de façon plus importante qu'en 2017 quel que soit le projet (accession, résidence secondaire ou investissement locatif).



## La primo-accession, un vœu pour 2018 pour plus d'un 1 locataire sur 2 !



### C'est aussi :

**54%** des Français qui souhaitent devenir propriétaires souhaitent également se marier en 2018

**52%** des Français qui souhaitent devenir propriétaires souhaitent également avoir un enfant en 2018

### La baisse est à rapprocher de différents éléments :

- Malgré un contexte économique plus favorable, l'emploi reste une préoccupation majeure (cf slide 7) et les premières mesures du gouvernement (plus de flexibilité, arrêt des emplois aidés...) ne semblent pas les rassurer.
- Les prix de l'immobilier leur sont fortement défavorables dans les grandes agglomérations,
- Les difficultés à acquérir leur résidence principale, qui certainement favorisent la volonté de faire de l'investissement locatif (cf slide 6).



## L'investissement immobilier toujours plus plébiscité par les Français !

Les Français sont presque 2 fois plus nombreux à vouloir réaliser un investissement locatif en 2018 par rapport à 2017 !



13%

Des Français souhaitent investir dans un bien immobilier pour le mettre en location en 2018

En 2017 : 7%



17%

Parmi les Français qui souhaitent investir dans un bien immobilier pour le mettre en location en 2018, **17% vivent en région parisienne vs 12% en province**

Les écarts se creusent entre la province et l'IDF. La sensibilité des franciliens à l'investissement locatif est de plus en plus marquée, sans aucun doute portée par la difficulté à devenir propriétaire de sa résidence principale.

En 2017 : les chiffres étaient équivalents entre IDF et Province (7%)



20%

Parmi les Français qui souhaitent investir dans un bien immobilier pour le mettre en location en 2018, **20% ont un revenu compris entre 4 141 et 7 500 euros**

En 2017 : 19%

C'est aussi :

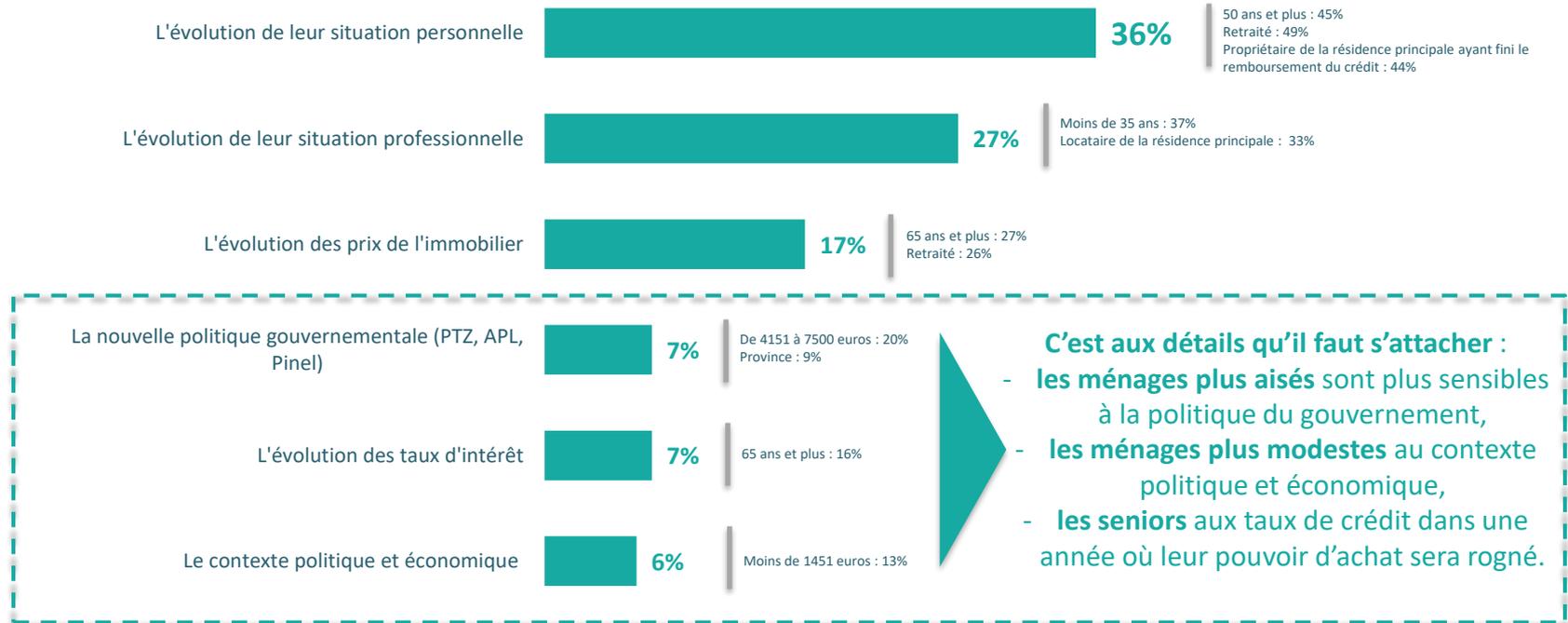
Parmi les personnes souhaitant investir dans un bien immobilier pour le mettre en location, **17% ont moins de 35 ans.**



## Les Français voient leur projet immobilier davantage influencé par ce qui rythme leur quotidien

- les seniors plus sensibles à l'évolution de leur situation personnelle (santé, situation familiale),
- les plus jeunes à leur situation professionnelle.

Parmi les Français qui souhaitent réaliser un achat immobilier, quel est le facteur qui pourrait le plus influencer sur la réalisation du projet ?



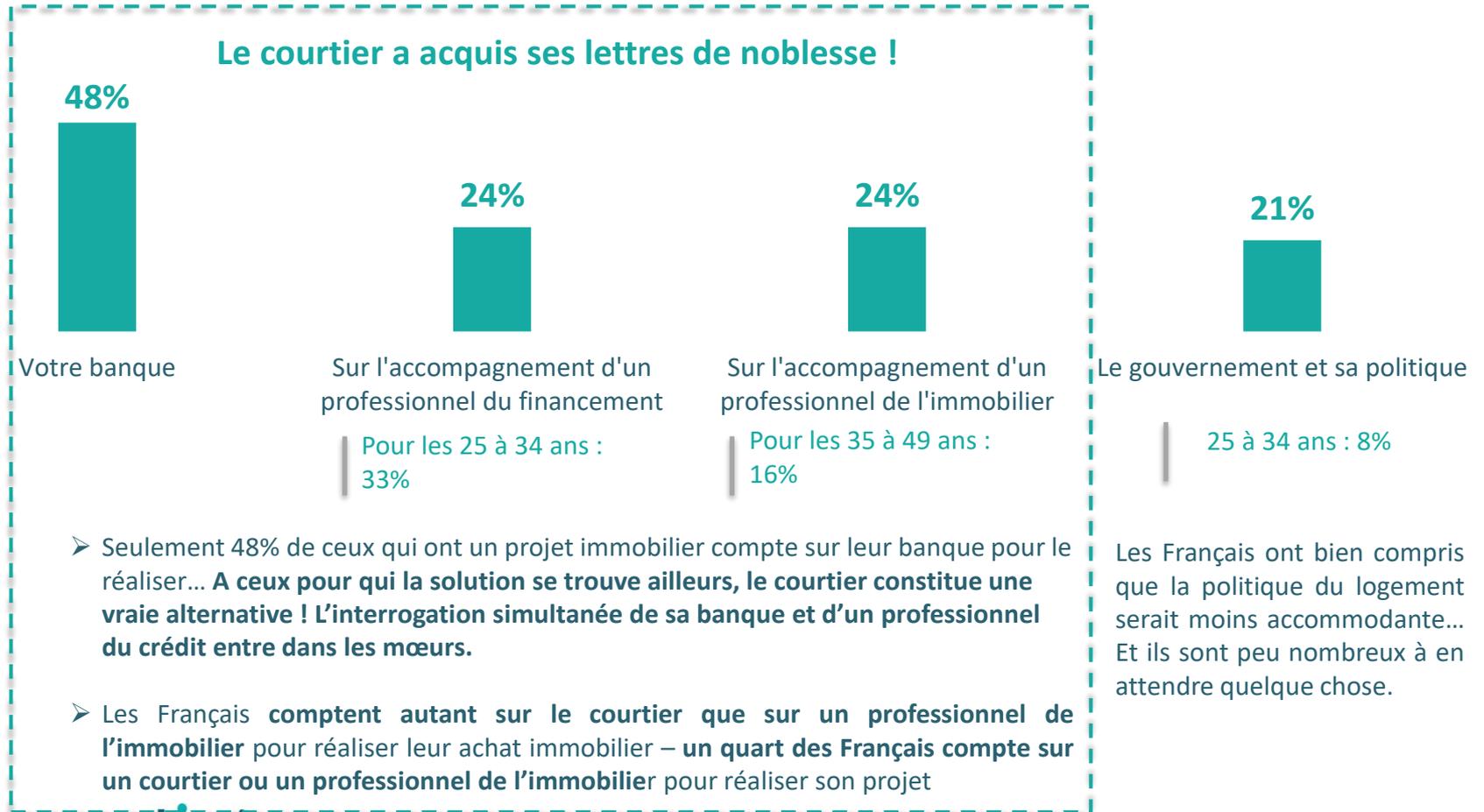
Les éléments perçus comme indirects sur leur situation (contexte économique et politique, nouvelle politique du gouvernement...) sont vus comme moins déterminants.

Les Français sont aussi lucides sur le niveau des prix et des taux de crédit, les premiers étant aujourd'hui plus impactant sur leur pouvoir d'achat.



# 1 Français sur 2 ne compte pas sur sa banque pour réaliser son projet immobilier en 2018 !

Sur qui comptent les Français qui souhaitent réaliser un achat immobilier ?



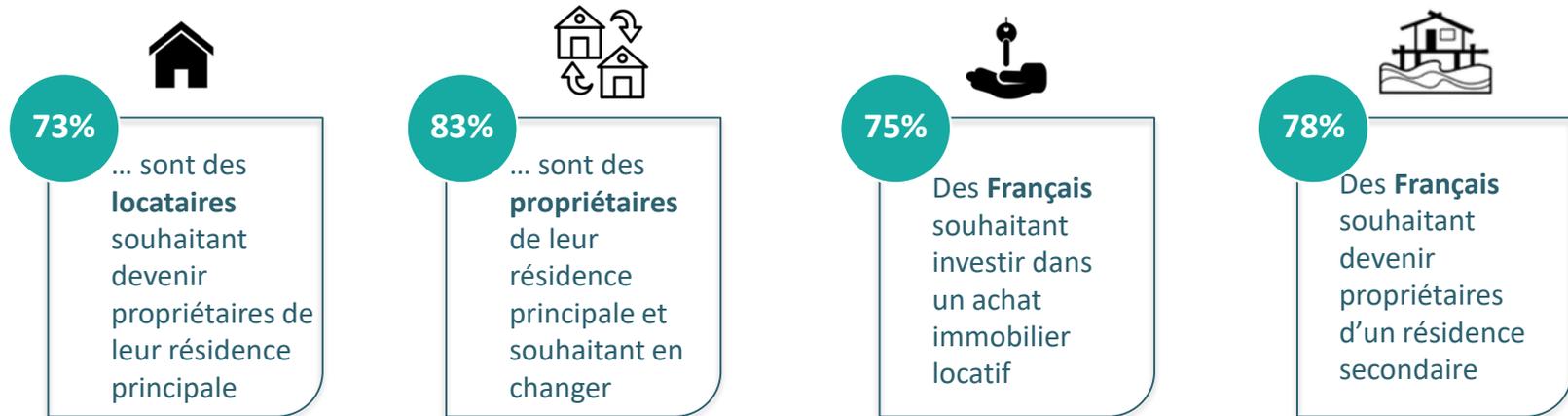


## ASSURANCE EMPRUNTEUR : LES FRANÇAIS SOUHAITENT FAIRE JOUER LA CONCURRENCE EN 2018



Plus des 2/3 des Français ayant un projet immobilier n'hésiteront pas à faire jouer la concurrence en matière d'assurance de prêt

## Qui sont les Français les plus sensibles à la mise en concurrence ?



### La souscription antérieure d'un crédit immobilier accentue la sensibilité à la mise en concurrence des solutions d'assurance !

Les **primo-accédants** ont besoin de plus de pédagogie et d'information certes. Mais au-delà de ce point, le frein à la délégation vient aussi lors du parcours, où **décrocher son financement et le mener à bien est déjà une étape majeure...** De fait, même si les emprunteurs ont « envie » parfois ils changent d'avis...

Autre point, le **principe de mise en concurrence est compris**, les termes de délégation et d'assurance emprunteurs peut-être moins.

A noter : Les moins sensibles à la délégation, les plus jeunes et les plus anciens : 61% pour les 18 à 24 ans et 54% pour les 65 ans et plus

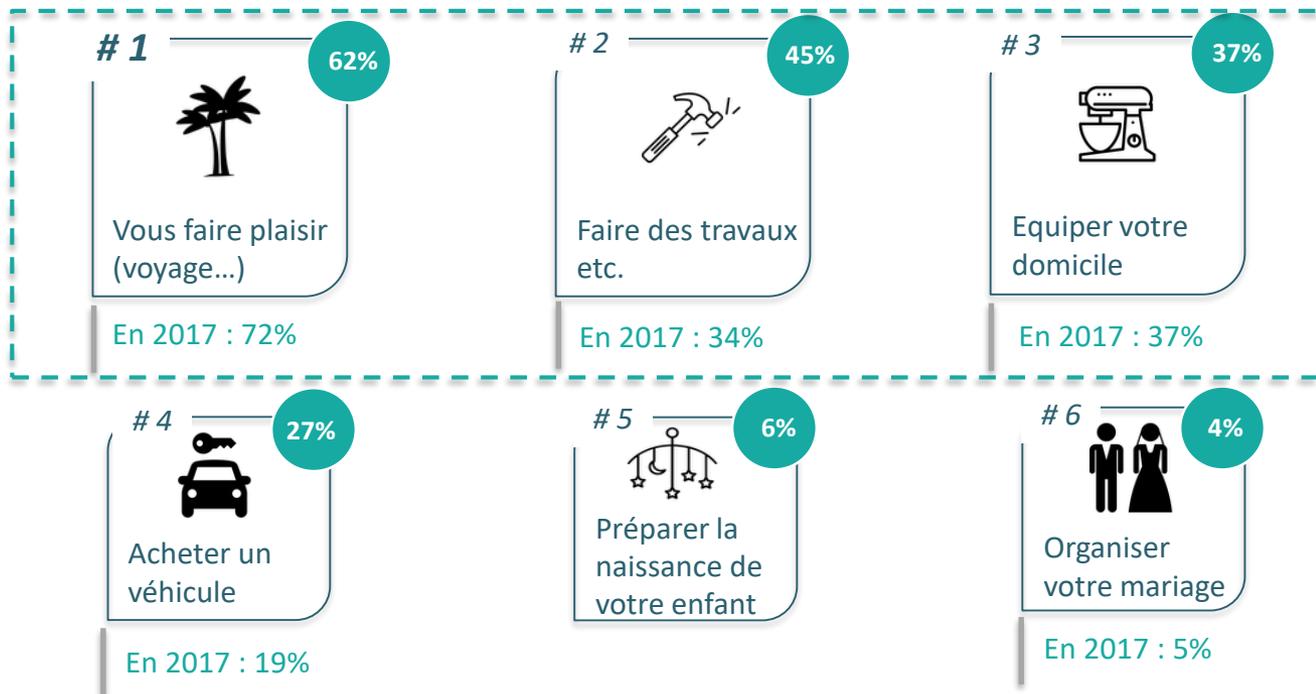


**LES FRANÇAIS SONT OPTIMISTES ET ONT DE NOMBREUX PROJETS**



## Les Français ont le moral pour 2018 !

### Les vœux personnels des Français pour la nouvelle année 2018



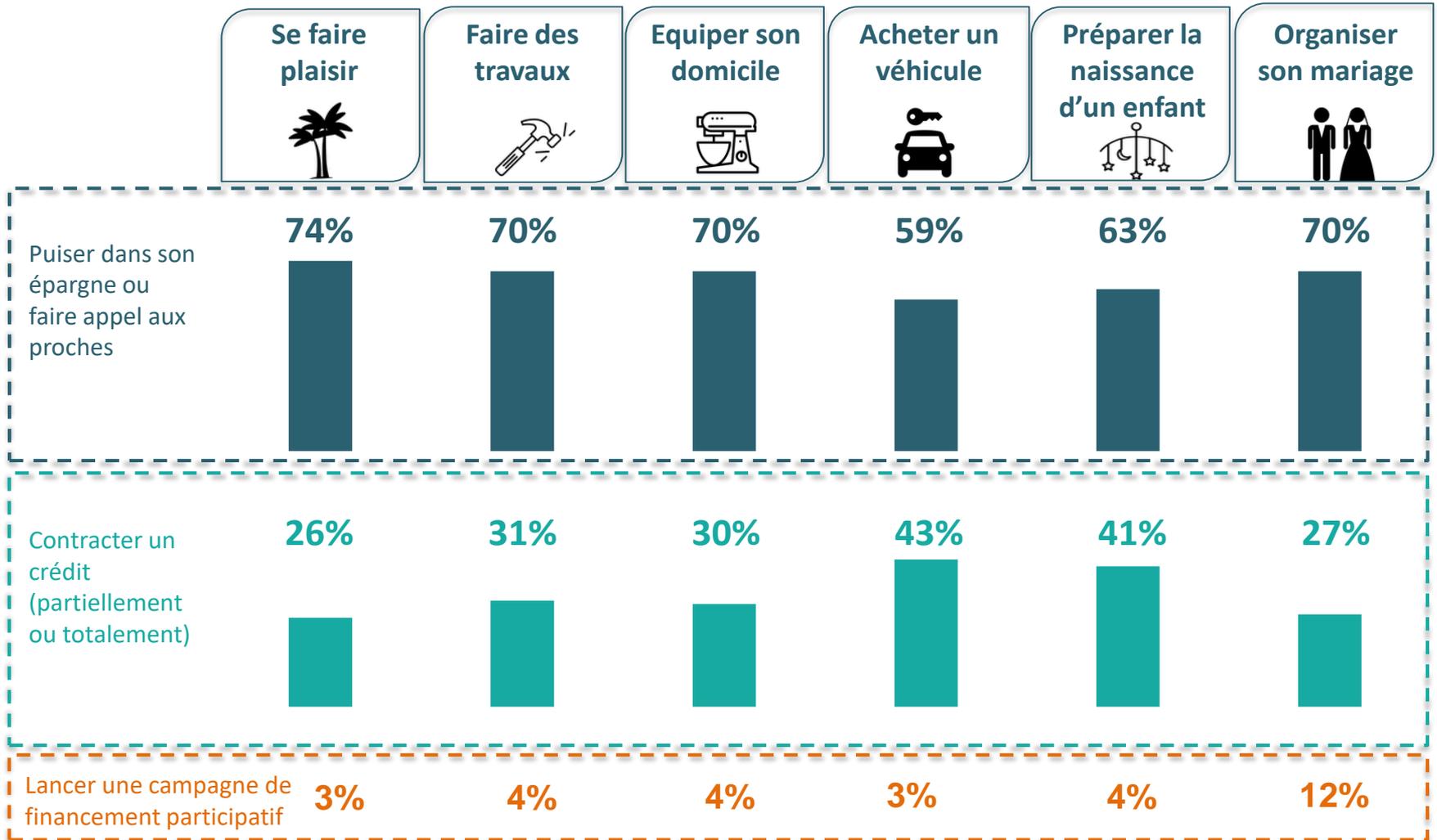
**88%** des Français ont au moins un vœu personnel pour 2018

Les dépenses plaisir sont moins présentes qu'en 2017, les Français plus axés sur leur « home sweet home » (travaux) ou sur l'achat d'un véhicule.

Les intentions d'achat automobile devraient confirmer la bonne tenue du marché en 2018.



## Les Français sont raisonnables pour financer leur projet personnel





## Les Français sont raisonnables pour financer leur projet personnel

Les Français encore plus prudents que l'année dernière : plus la dépense est plaisir, plus les Français comptent sur leur épargne !

Ainsi :



Les projets qui nécessitent un équipement important (préparer une naissance / acheter un véhicule / faire des travaux) impliquent un financement important. L'appel au crédit est donc plus prégnant.



Pour l'organisation du mariage, **12% de ceux qui ont pour projet de se marier comptent faire une campagne participative**



## CONSEILS POUR LES FUTURS EMPRUNTEURS



## Conseils aux futurs primo-accédants

### ● Etape 1 : calculer sa capacité d'achat

Ne commencez pas vos visites sans avoir fait évaluer votre capacité d'achat : cela vous permettra de mieux cibler vos recherches et ainsi de gagner du temps et d'éviter les déceptions. Vous avez à votre disposition des outils en ligne pour effectuer ces simulations, vous pouvez aussi solliciter votre banque (attention elle ne pourra vous proposer que ce qu'elle sait faire et votre intérêt peut passer par une solution différente).

### ● Etape 2 : préparer son dossier :

Fiches de paye des 3 derniers mois et contrat de travail, copie de carte d'identité, justificatif de domicile, avis d'imposition 2017 sur les revenus 2016, 3 derniers relevés de compte... Les documents sont nombreux. Si votre dossier est complet, il pourra être instruit et cela figera la proposition de la banque.

### ● Etape 3 : faites le tour des banques.

Consultez à minima 3 banques pour vous assurer d'avoir un peu de choix et la possibilité de mettre un peu en concurrence les offres.

### ● Etape 4 : comparez !

TAE, coûts des intérêts, de l'assurance, de la garantie, frais de dossier... tout s'analyse pour prendre la meilleure des solutions. Astuce : un accord oral d'une banque sur un taux ne vaut pas garantie

### ● Etape 5 : vous avez l'offre qu'il vous faut, n'oubliez pas qu'il faut attendre 10 jours avant de la retourner signée.



Consultez un courtier, l'étude du dossier est **gratuite**, et s'il est payant, ses honoraires ne seront dûs que si vous acceptez une offre qu'il a négociée pour vous et que vous allez jusqu'au déblocage de fonds. Il connaît toutes les subtilités pour optimiser votre capacité d'emprunt (prêt à taux zéro, prêts des collectivités locales, prêt action logement, montage technique...).



N'oubliez pas dans  **votre négociation de comparer les solutions d'assurance emprunteur !** Si vous passez par un courtier pour le crédit, il pourra vous accompagner également. Vous gagnerez à la fois du temps et serez assuré d'avoir obtenu les meilleures conditions possibles.



Demandez à votre courtier de vous aider dans la signature. Une offre mal complétée ou aux dates erronées et vous êtes reparti pour un tour (édition de nouvelles offres, délai de 10 jours...)



## Conseils aux futurs secundo-accédants

● **L'étape clé : l'estimation de votre résidence principale actuelle → la plus fine possible car elle détermine votre financement.**

● **Prêt relais ou achat revente, il existe différentes solutions !**

**Le prêt relais, solution la plus connue** → l'équivalent d'un très important découvert autorisé par la banque pendant 12 à 24 mois. Vous continuez à rembourser votre crédit actuel jusqu'à la vente tout en ayant souscrit un prêt relais voire un prêt classique pour compléter votre financement.

**Autre solution: l'achat revente** → rachat du prêt actuel + nouveau crédit. A la revente de votre résidence actuelle, vous remboursez une partie du financement et alléger ainsi vos mensualités et le coût du crédit. Ces solutions proposées par un certain nombre de banques, un peu plus chères qu'un relais classique, vous offrent un peu plus de sérénité et vous permettent de ne pas conserver 2 banques pendant l'opération.



Pour un montage avec prêt relais **faites le tour des banques car elles n'ont pas toutes la même politique** : certaines vous donneront la possibilité d'avoir un différé total d'amortissement pour le prêt relais (et le prêt complémentaire si vous en avez besoin), ce qui vous permet de ne rembourser que votre crédit actuel jusqu'à la vente). Pour l'achat revente, comparez également les solutions, certaines vous permettent d'intégrer dans l'enveloppe les frais annexes à l'opération voire des crédits à la consommation en cours.

● **Et si votre crédit actuel était transférable ?**

La transférabilité du prêt consiste en la possibilité de transférer un prêt d'un bien à un autre en cas de revente et de rachat. Le transfert s'effectue sur le montant restant à rembourser (capital restant dû) aux conditions du prêt souscrit. Le financement sera alors complété par un prêt bancaire classique. Avantages : si votre crédit proposait un taux intéressant par rapport aux conditions actuelles vous effectuez des économies !

● **Assurance emprunteur, attention aux surprises**

Vous avez comme repère le coût de l'assurance lors de votre précédente acquisition... Depuis votre situation personnelle a changé, vous avez gagné quelques années ... Le coût de l'assurance va donc être différent. Mais bonne nouvelle, vous aurez la possibilité de changer d'assurance tous les ans si vous le souhaitez grâce à l'amendement Bourquin depuis le 22/02/2017



## Conseils aux futurs investisseurs

### ● Vous devrez faire un effort !

**Sachez que les banques ne prendront pas en compte 100% des loyers pour couvrir le financement.** Selon les banques la quote-part retenue varie de 70 à 85%. Il vous faudra peut être faire un effort de financement sur 15 à 30% de l'échéance si la valeur locative est équivalente aux mensualités de crédit. Certaines banques ne prendront pas en compte vos revenus locatifs qu'à partir du 2<sup>ème</sup> investissement.

### ● Vous avez aussi intérêt à faire le tour des banques :

Les banques ont des méthodes de calcul différentes pour le taux d'endettement en investissement locatif. Ainsi certaines cumuleront toutes vos charges de crédit (y compris le nouveau crédit pour l'investissement locatif) et les rapporteront à tous vos revenus (y compris le loyer escompté), d'autres calculeront tout d'abord le ratio crédit / loyer investissement locatif, puis le rapporteront aux autres charges et revenus.



Le courtier saura vous orienter vers la banque qui offrira les meilleures conditions à votre financement mais surtout qui le rendra possible.

### ● Les taux sont-ils les mêmes en investissement locatif qu'en résidence principale ?

Cela dépend des établissements. Il est assez fréquent de constater un écart de 10 centimes.

Emprunter à 110% si possible : vu les taux d'intérêt actuels et la possibilité de déduire de votre facture fiscale les intérêts, maximisez l'opération et financez-vous au maximum.

### ● Assurance emprunteur, possibilité de faire un peu d'économie !

Certaines banques sont plus accommodantes et permettent à l'emprunteur de ne pas souscrire la garantie ITT, partant du principe que ceux ne sont pas les revenus professionnels qui permettent de gérer la mensualité de crédit mais les loyers (en tous cas en majorité).

### ● Ayez de l'épargne de précaution : les banques apprécieront que vous ayez 12 mois de loyer en épargne disponible qui vous permettront de pallier à une éventuelle vacance locative.



## Conseils pour réaliser des vœux grâce au crédit à la consommation

### Le mot d'ordre : comparer !

- **Les taux de crédit varient selon l'objet à financer, la durée de remboursement et le montant emprunté.** Il faut comparer les offres des établissements (banques, assurances, établissements de crédit, et circuits de distribution).
- **Le taux à comparer est le TAEG** car il intègre les frais inhérents à la souscription du crédit. L'assurance étant facultative elle n'est pas comprise dans le TAEG. Pour comparer, il faudra comparer le coût global du crédit qui intégrera alors le coût de l'assurance. Attention à bien comparer des offres présentant le même montant, la même durée, le même projet.
- **Jouer sur la durée et le montant pour obtenir le meilleur taux :** simuler un crédit avec des montants légèrement inférieurs et supérieurs, des durées légèrement plus courtes et plus longues pour identifier l'impact sur le taux et le coût. Plus la durée est courte, plus le montant est important et plus le taux est bas.... Mais les mensualités sont alors conséquentes.
- **Attention aux taux d'appels :** proposées sur une période et un montant défini, ces offres sont rarement modifiables...
- **Vous souhaitez financer un véhicule ?** Comparez les solutions de LOA (Location avec Option d'Achat) et un crédit classique en fonction de vos usages.



Consultez un courtier qui comparera pour vous les solutions des établissements spécialisés en crédit et les offres de la grande distribution, que vous pourrez comparer avec l'offre de votre banque.

### Un baromètre crédit conso

Il permet de connaître les taux minimum pratiqués par nos partenaires mais aussi le taux moyen constaté (taux obtenu par Empruntis). La périodicité de mise à jour est trimestrielle.



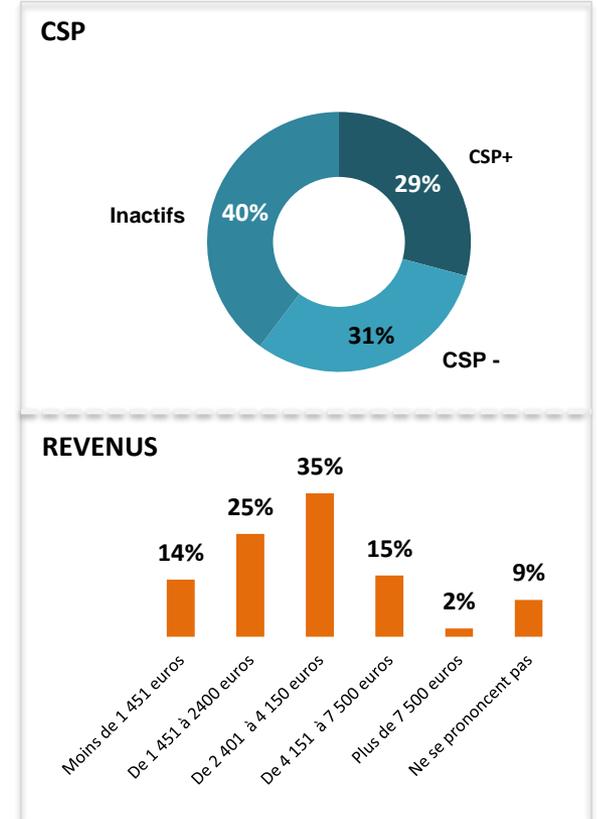
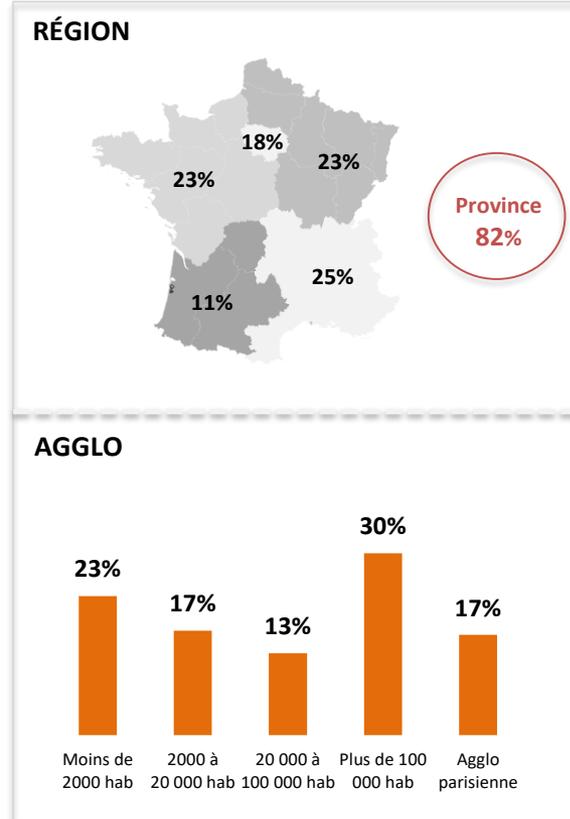
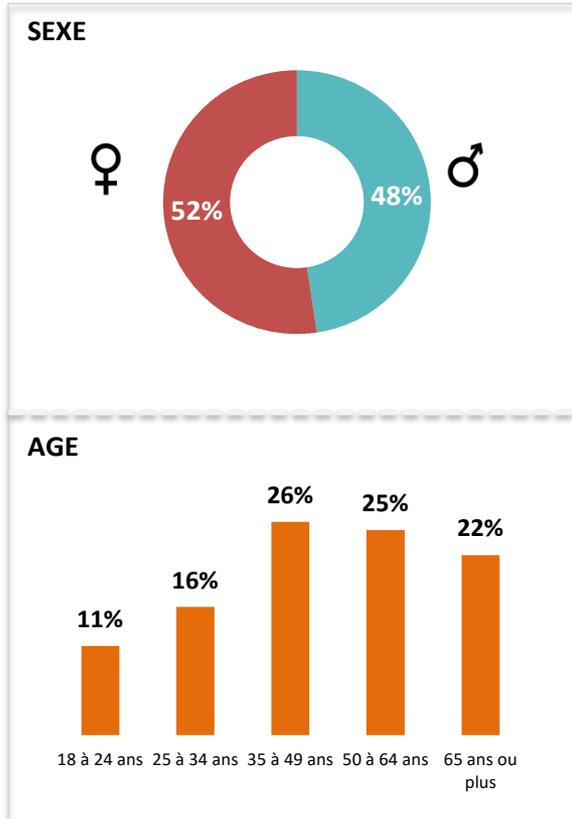
Empruntis est le seul courtier à proposer la comparaison entre une solution de LOA et un crédit classique !



## PROFILS DES RÉPONDANTS ET MÉTHODOLOGIE DU SONDAGE

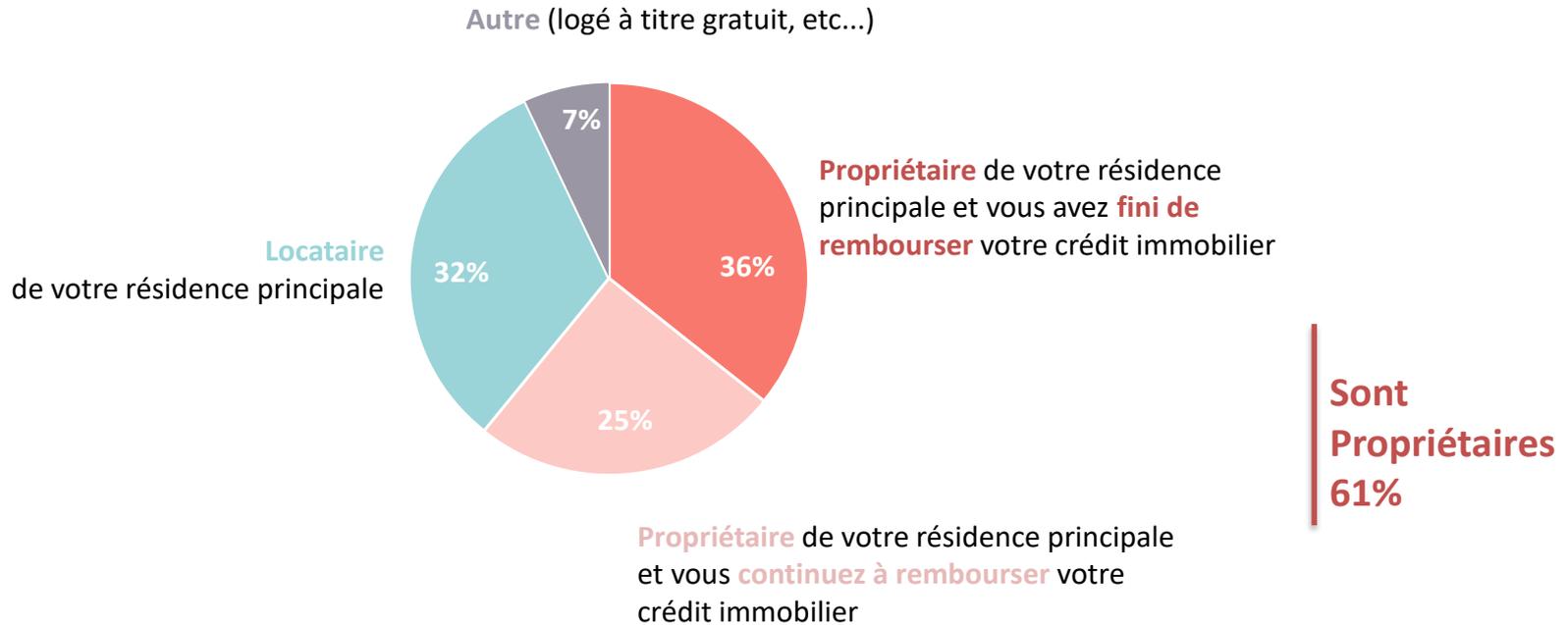


## Profil des répondants (1/2)





## Profil des répondants (2/2)





## Méthodologie du sondage



### MODE DE RECUEIL

Questionnaire auto-administré en ligne sur panel



### DATES DE TERRAIN

DECEMBRE  
2017

5



DECEMBRE  
2017

7



### CIBLE INTERROGÉE

Échantillon national représentatif de **1007 Français âgés de 18 ans et plus** constitué d'après la méthode des quotas (sexe, âge, profession du répondant, région et taille d'agglomération).