empruntis !
Agitateur de projets

Un autre regard sur l'emprunteur 2015.

Achat de la résidence principale :
qui sont les primo-accédants et les secundo-accédants,
qu'achètent-ils ?

Introduction

- **L'emprunteur immobilier « type » n'existe pas, il est multifacette car son profil varie selon son projet :**
  - acquisition de sa résidence principale,
  - acquisition d'une résidence secondaire,
  - investissement locatif.
- **Nous nous attachons dans cette étude ici à définir le profil de l'emprunteur qui achète sa résidence principale.**
- **Il en existe 2 types :**
  - Celui qui acquiert son premier bien et qui, au moment de l'achat, est locataire, logé à titre gratuit par un proche ou par l'employeur. **Le primo-accédant.**
  - Celui qui est déjà propriétaire de sa résidence principale et qui souhaite en changer. **Le secundo-accédant.**
- **L'étude a été réalisée sur une base 2015 de 65 000 dossiers extraits des demandes de financement déposées sur le site empruntis.com, ayant reçu au moins une réponse de banque et avec une promesse de vente signée.**

Le marché de l'immobilier porté par l'acquisition de la résidence principale et plus particulièrement par les primo-accédants

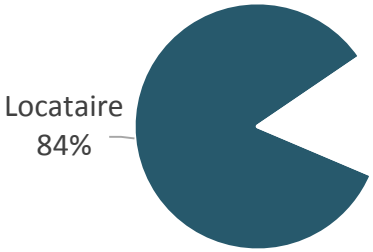
En 2015, 83% des emprunteurs achetaient leur résidence principale (2014 : 81,73%), 4% une résidence secondaire, 13% de l'investissement locatif.

Près de 8 emprunteurs sur 10 sont des primo-accédants,
un chiffre en légère progression par rapport à 2014 (78%).

Des emprunteurs plus âgés

Si en 2014 déjà, primo-accédants et secundo-accédants étaient plus âgés qu'en 2013 (+10 mois pour les primo et + 7 mois pour les secundo), ce mouvement s'est accéléré en 2015.

Primo-accédants	VS	*Secundo-accédants*
36 ans et 5 mois *(+ 2 ans)*		41 ans *(+ 1 an)*

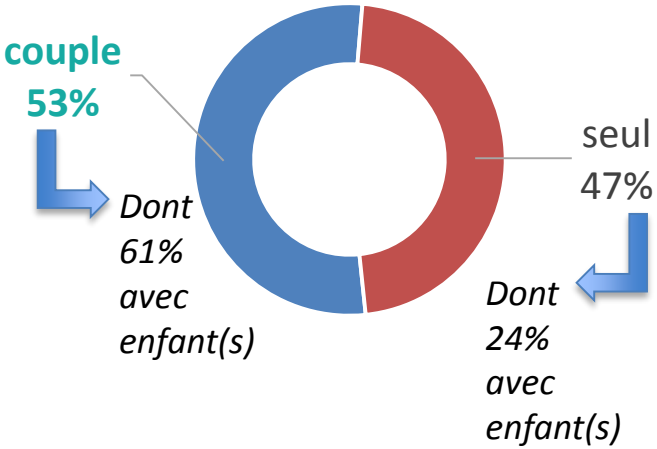


Des primo-accédants dont la situation au moment de l'achat n'évolue pas : la location reste l'étape nécessaire pour l'accession

Le niveau des taux extrêmement bas conjoint à des prix de l'immobilier en baisse a, sans doute, permis à des acheteurs qui avaient reporté ou abandonné leur projet, d'acquérir leur logement.

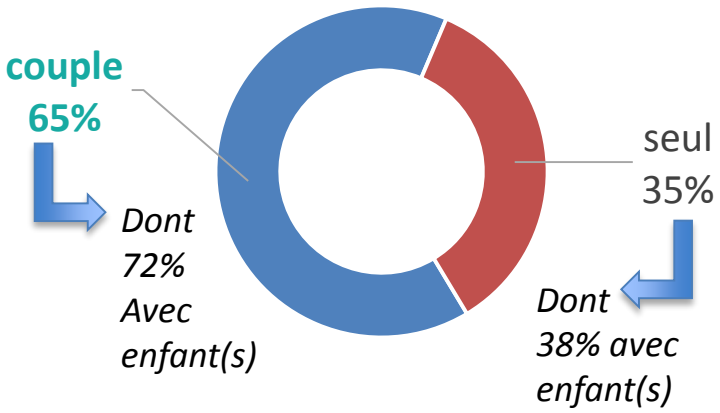
L'achat immobilier, toujours un projet à 2

Primo-accédants



VS

Secundo-accédants



- **Plus d'emprunteurs avec enfant, qu'ils soient en couple ou seul. Sans aucun doute en liaison avec l'âge qui avance (+1 pt pour les couples +2 pts pour les personnes seules).**

- **Une part de couple en progression (+2 points), la part des emprunteurs seuls ayant des enfants en baisse (2 points)**

Dans un marché où il peut être difficile d'acheter seul, l'achat à 2 « hors couple » est une tendance qui monte : un frère, un parent, un cousin, un ami, en tant que co-emprunteur ou en SCI.

Un projet davantage porté par des hommes en 2015 comme en 2014

Primo-accédants ET *Secundo-accédants*

7/10 **des personnes empruntant seules** sont des hommes

8/10 **des personnes à se déclarer 1er emprunteur** sont des hommes

Des usages inchangés mais des évolutions entre unions modernes et mariages…

- **L'achat immobilier, demeure une histoire masculine, chez les primos et les secundos, en couple ou seuls.**
- **Si, comme en 2014, la proportion de femmes à se déclarer « 1er emprunteur » dans les couples en union « moderne » (PACS, union libre, concubinage) est un peu plus importante que parmi les couples mariés, il faut noter également leur augmentation dans les mariages :**
  - 18% chez les primos vs 16% en 2014
  - 17% chez les secundo vs 15% en 2014.

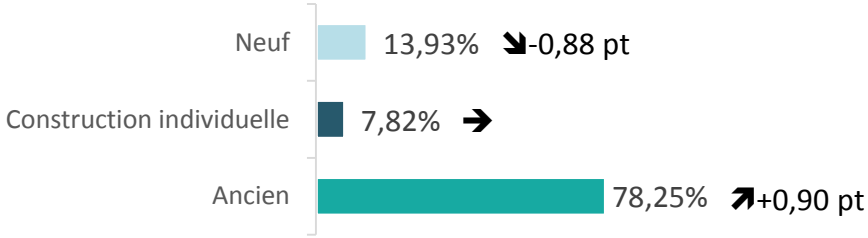
La maison, le bien préféré pour sa résidence principale

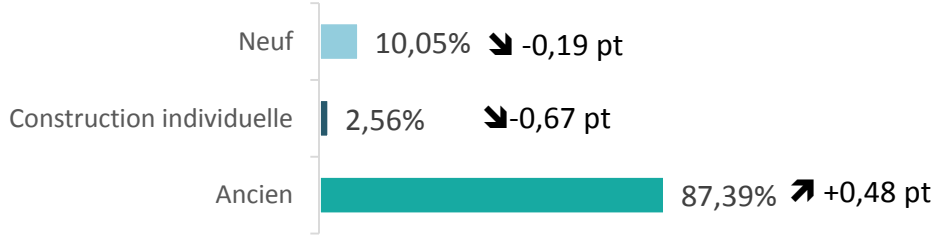
Primo-accédants VS *Secundo-accédants*

204 565 € ↘ -0,3%	Valeur moyenne du bien	287 610 € ↘ -2,45%

62,66%
+1,5 point

77,11%
+0,11 point





2015 a conforté l'attractivité de l'immobilier ancien et de l'habitat individuel, les 2 sont en progression tant côté primo que secundo. A noter le maintien de la demande en matière de construction individuelle pour les primo-accédants.
L'écart entre la valeur du bien acquis par un primo accédant ou par un secondo-accédant est stable (+0,4 pt).

Les conditions d'emprunt profitent enfin à tous et surtout aux plus modestes.

Primo-accédants VS *Secundo-accédants*

Revenus moyens

4 208 € ↘-9 %

5 635 € ↘-3 %

Top 5 des CSP

- 36,18% employés - salariés
- 24,77% cadres interm.
- 15,58% fonctionnaires
- 8,63% ouvriers
- 5,3% cadres supérieurs

- 29% cadres intermédiaires
- 26,95% employés - salariés
- 16,03% fonctionnaires
- 8,33% cadres supérieurs
- 5,26% ouvriers

Après une très forte hausse en 2014 (+15% pour les primo-accédants et +4 % pour les secundos par rapport à 2013), les revenus des primo-accédants baissent de 9% et ceux des secundo-accédants de 3%.
Les conditions exceptionnelles ont davantage favorisé, contrairement à 2014, les ouvriers et les employés dont la part progresse le plus (à la défaveur des cadres supérieurs et des fonctionnaires). La part des cadres intermédiaires augmente chez les secundo-accédants mais baisse chez les primo.

La nécessaire complémentarité des apports et des aides

Primo-accédants VS *Secundo-accédants*

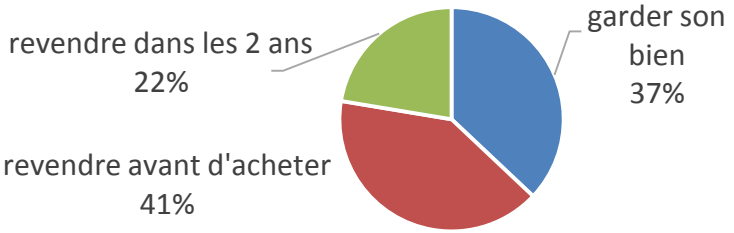
8% ↗ + 0,83 pt	Part des emprunteurs sans « apport issu de l'épargne »	**24%** ↗ + 1,12 pt

16% ont bénéficié d'au moins un prêt aidé

15% ont bénéficié d'un prêt taux zéro pour un montant moyen de 40 816 €

2% ont bénéficié d'un prêt action logement pour un montant moyen de 19 468 €

37% achèteront sans apport issu de la revente car ils souhaitent garder leur résidence actuelle

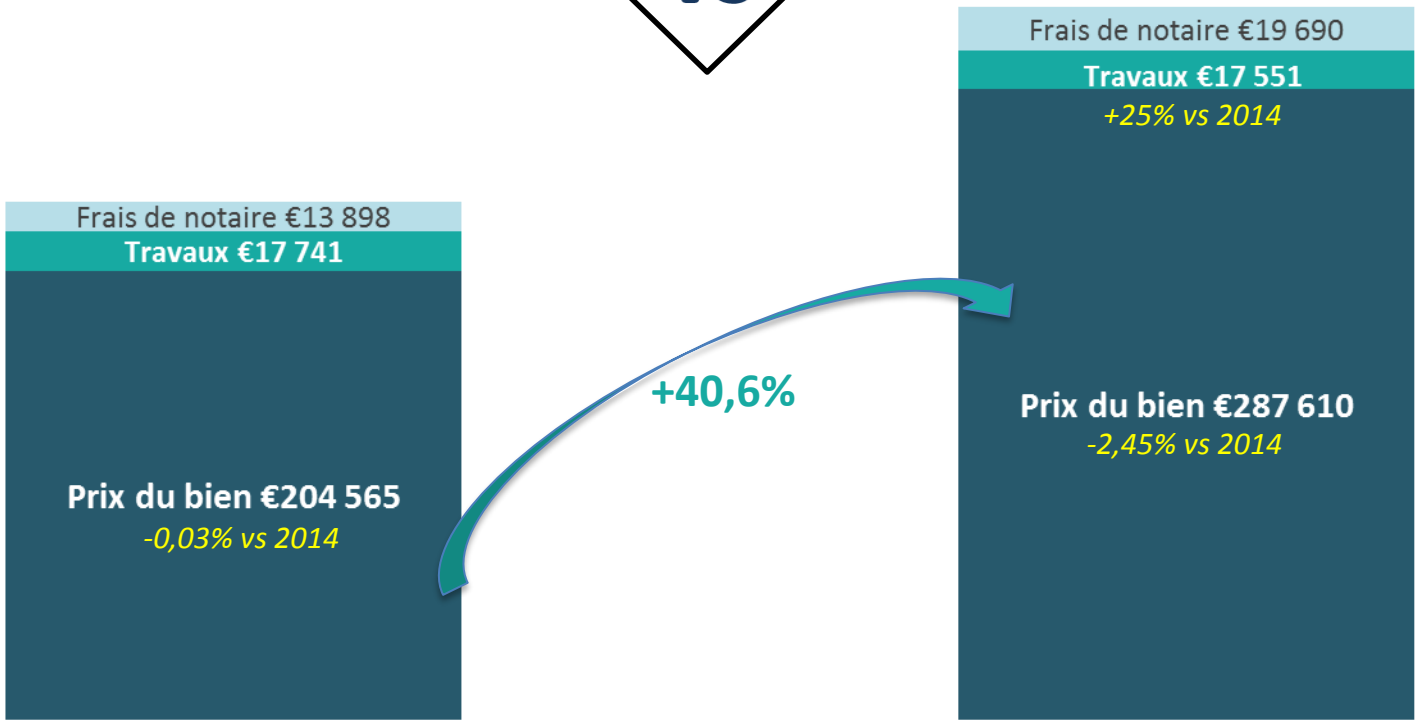


Prêts aidés : La part de bénéficiaires est similaire (15,31% en 2014) mais le montant moyen est plus faible de près de 5 000 € (rabaissement des quotités en zone A).

Apport issu de la revente : si en 2014 ils étaient près de 43% à souhaiter conserver leur bien (en forte hausse par rapport aux 35% de 2013), on retrouve en 2015 une situation semblable à 2013.

Les montants d'acquisition

Primo-accédants VS *Secundo-accédants*



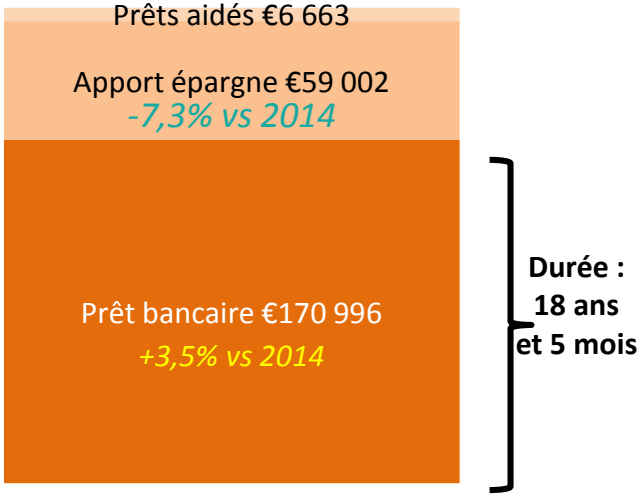
Le montant d'acquisition semble à peu près stable mais, en réalité, il fluctue de 14%, qu'il s'agisse des primo ou des secundo entre le mois où il est au plus bas (août / septembre aux alentours de 190 000 € pour le primo et 263 000 € pour le secundo) et le mois où il est au plus haut (juin : 216 000 € pour le primo et 300 000 € pour le secundo).

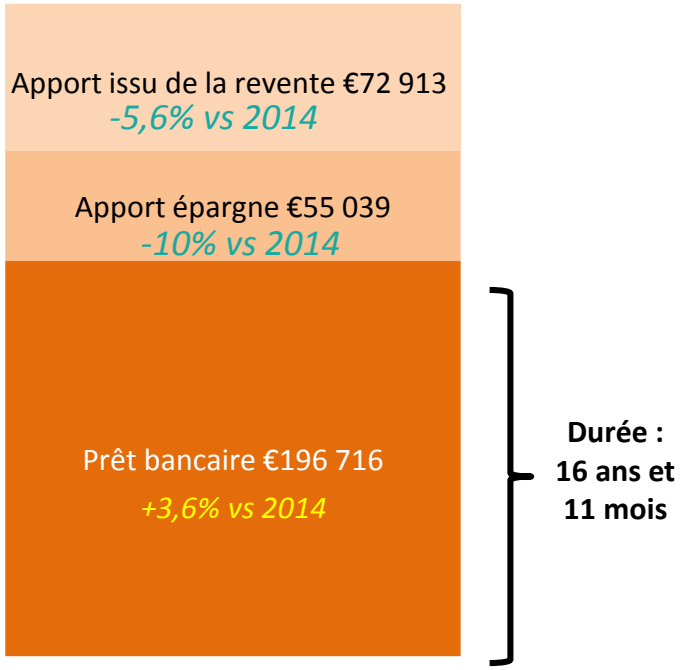
Financement du projet

Primo-accédants

VS

Secundo-accédants

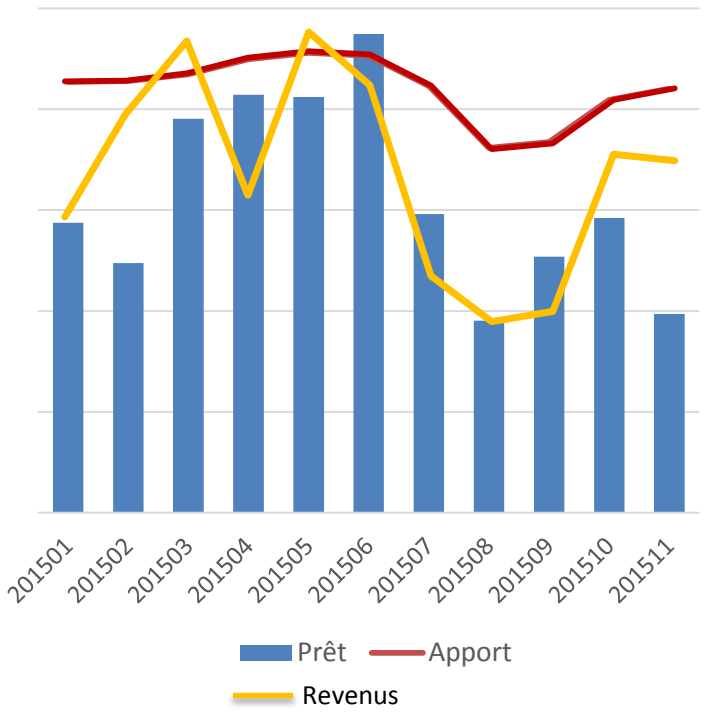




Primo-accédants : si en 2014 l'apport représentait 37% du financement, en 2015 il n'est plus que de 25%.
Secundo-accédants : l'apport issu de l'épargne était égal à 18,6% du financement global, il baisse à 17% en 2015. L'apport issu de la revente lui aussi baisse : 23,5% en 2014, 22% en 2015.
La durée d'emprunt augmente de 3 mois pour les primos et reste stable pour les secundos.

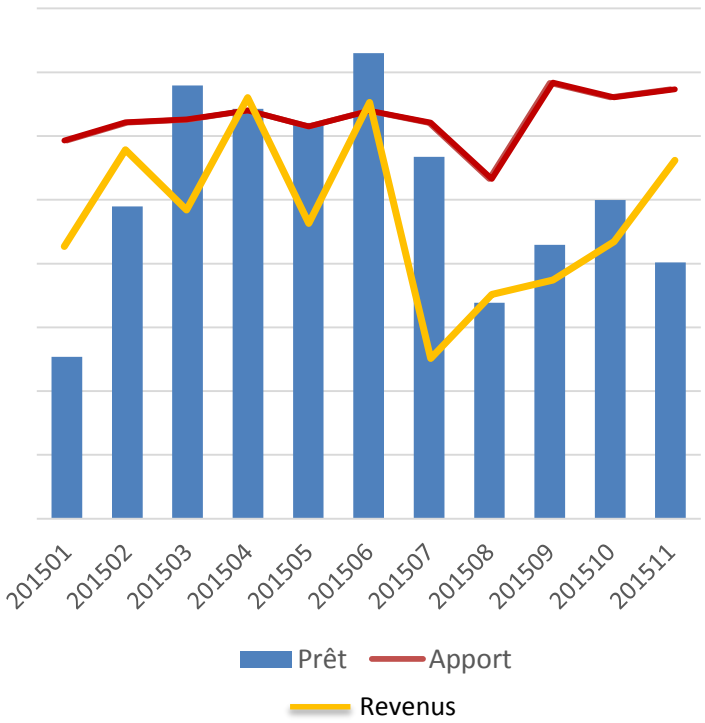
Mais une année non conventionnelle…

Primo-accédants



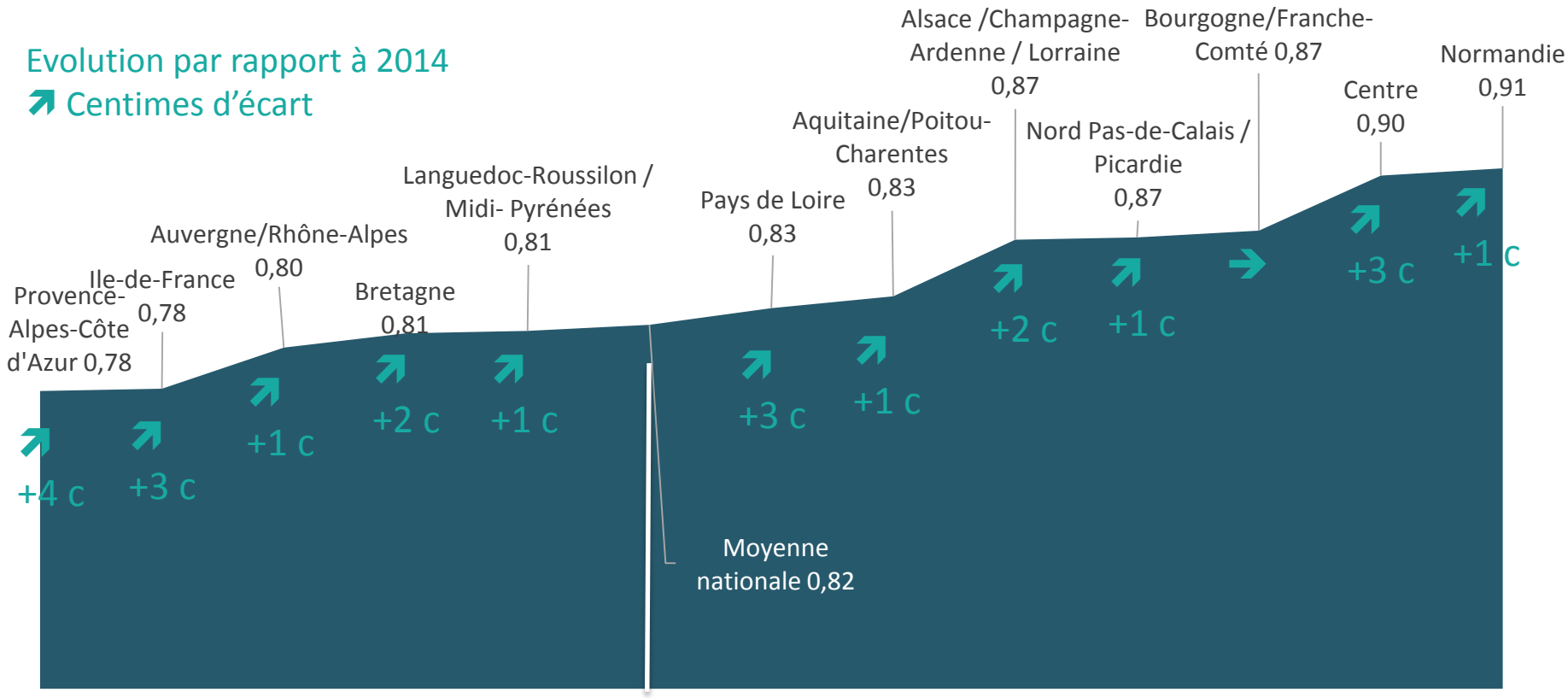
VS

Secundo-accédants



Si la première étape du changement de stratégie des banques a eu lieu fin mai en matière de taux, c'est à partir de juillet que le profil des projets s'est nettement infléchi : 1 mois et demi d'augmentation des taux (25 centimes de plus), resserrement des critères des banques, allongement du délai de traitement des dossiers.

En 2015, quel a été le besoin en crédit pour financier l'acquisition de 1 € d'immobilier : focus sur les primo-accédants



Pour 1€ d'immobilier, les acquéreurs en PACA ont « seulement » eu besoin de 78 centimes de crédit bancaire. Ce sont les emprunteurs qui ont eu la situation la plus favorable !

Pour 1€ d'immobilier, les acquéreurs en Normandie ont eu besoin de 91 centimes de crédit bancaire. Ce sont les emprunteurs qui ont eu le plus recours au financement bancaire.

empruntis ! Agitateur de projets

Ce qui a changé pour eux en matière d'accès au crédit ?

Pour les primo-accédants :

plus de 100% mais moins de 110%.

- Si les banques sur le 1er semestre ont envoyé un signal fort pour accompagner le retour des primo-accédants, ce n'était pas quelles que soient les conditions. Les baisses des prix de l'immobilier ont continué de limiter l'offre de financement à 110% car la prise de risque du banquier est plus importante en cas de non paiement (les frais sont une perte sèche non récupérée en période de baisse des prix). Pour autant le 110% est encore pratiqué sur des populations jeunes, au profil évolutif (potentiel d'évolution des revenus). Ce sont principalement les mutualistes qui le proposent.
- Le financement à 100% s'est développé : 8,17% des primo sont sans apport contre 7% en 2014. Ce sont les jeunes qui en profitent le plus car les banques sont volontaristes sur cette population. Mais les banques accompagnent également les emprunteurs qui choisissent le 100% pour des raisons budgétaires ou patrimoniales (épargne existante), des ruptures de vie….

L'année du retour des prêts aidés :

- La remise en route du PTZ dans l'ancien a été un signal positif mais trop limité. Il a eu un impact quasi nul sur les primo accédant (moins de 2% de bénéficiaires parmi les acquéreurs dans l'ancien).
- Les modifications du PTZ dans le neuf ont eu un effet favorable sur le nombre de bénéficiaires et sur le montant dans les zones non tendues (augmentation du montant).
- Mais si les prêts aidés sont pris en compte dans l'enveloppe de financement, ils ne sont plus estimés comme de l'apport, les frais doivent être apportés par l'emprunteur.

Ce qui a changé pour eux en matière d'accès au crédit ?

Pour les secundo-accédants :

La baisse des prix a eu un impact sur leur pouvoir d'achat car un secundo achète :

- Un bien plus grand en général donc à un prix plus élevé.
- Une maison : le prix des maisons a moins baissé que le prix des appartements (-2,6% pour les maisons anciennes vs -3,1% pour les appartements anciens selon les Notaires de France sur un an T22014 vs T22015), l'apport issu de la revente est donc impacté.

Les secundo-accédants, plus ou moins de risque pour les banquiers ?

- Les règles prudentielles accrues compte tenu de la baisse des prix et, dans certaines régions, du rallongement des délais de vente , ont rendu un certain nombre d'établissements très (excessivement ?) prudents. Le niveau d'attention quant au montage de l'opération est accru.
- Pour autant, d'une manière générale, les secundo sont jugés moins « à risque » par les banquiers: plus avancés dans leur carrière professionnelle, avec un patrimoine constitué, et ayant l'habitude de rembourser un crédit (budget déjà adapté), ils rassurent le banquier…

Ce qui a changé pour eux en matière d'accès au crédit ?

Pour tous les emprunteurs :

- **Les revenus, de plus en plus clivants « plus on a d'argent moins on paye cher son crédit » fut d'autant plus vrai en 2015 :**
  - Avec l'augmentation de la demande de financement concernant de l'acquisition, conjointement à une demande soutenue de renégociation, les banques ont eu l'embarras du choix. Et si les revenus ont toujours été pour la quasi-totalité des établissements un critère incontournable de fixation du prix du crédit, en 2015 elles ont accru cette segmentation par la mise en place de barèmes supplémentaires ou de décotes spécifiques en fonction du niveau de revenus.
  - Il ne faut pas oublier que le prix du crédit est défini en fonction d'un niveau de risque et que malheureusement avoir des revenus modestes comporte un risque supérieur pour le banquier… Qu'il couvrira par une prime de risque plus importante et donc un taux plus élevé.
- **L'année de la délégation d'assurance ?**
  - Entrée en vigueur en août 2014, la Loi Hamon censée facilitée la déliaison d'assurance emprunteur a encore du chemin à faire.
  - La FSI ou Fiche Standardisée d'Information qui permet à l'emprunteur de connaître au plus tôt les équivalences de garantie demandées par la banque est entrée en vigueur le 1er octobre 2015 mais tous les établissements ne l'ont pas encore mise en œuvre.

En synthèse…

- **2015, une année historique pour l'acquisition :**
  - avec des taux historiquement bas,
  - des conditions très ouvertes,
  - des prix de l'immobilier en baisse.

Tout cela a permis aux primo-accédants comme aux secundo-accédants d'acquérir leur bien aux meilleures conditions et principalement les ménages modestes.

- **Une conjonction d'éléments qui se traduit par une baisse notable de l'apport, alors que le montant emprunté augmente en parallèle d'une baisse des revenus moyens des emprunteurs (par rapport à 2014) :**

Primo-accédants

Revenus : -9,2%
Prêt : +3,5%
Apport : -7,3%

Secundo-accédants

Revenus : -3%
Prêt : +3,6%
Apport : -10%
Revente : -5,6%

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

ANNEXE

Tableau récapitulatif

	Primo-accédants	Secundo-accédants
Age	36 ans et 5 mois (+2 ans : 34 ans et 5 mois en 2014)	41 ans (+ 1 an : 40 ans en 2014)
Maison vs Appartement	62,66% vs 37,44% (+ 1,5 : 61,15% vs 38,85% en 2014)	77,11% vs 22,89% (+0,11 : 77% vs 23% en 2014)
Montant moyen d'acquisition	204 565 € (- 0,03 : 205 183 € en 2014)	287 610 € (-2,45% : 294 856 € en 2014)
Montant moyen des travaux	17 741 € (-1,37% : 17 988 € en 2014)	17 551 € (+25% 14 034 € en 2014)
Montant moyen des frais de notaire	13 898 € (+1,66% : 13 670 € en 2014)	19 690 € (-1,9% : 19 908 € en 2014)
Montant moyen de prêt bancaire	170 996 € (+3,5% 165 228 € en 2014)	196 716 € (+3,6% 189 915 € en 2014)
Durée moyenne du prêt bancaire	18 ans et 5 mois (+3 mois : 18 ans et 2 mois en 2014)	16 ans et 11 mois (= 16 ans et 11 mois en 2014)
Montant moyen de l'apport issu de l'épargne	59 002 € (-7,3% : 63 636 € en 2014)	55 039 € (-10% : 61 288 € en 2014)
Montant moyen de l'apport issu de la revente	Sans objet	72 913 € (-5,6% : 77 223 € en 2014)
Montant moyen des prêts aidés (tout type de prêts)	6663 € (-5% : 7 029 € en 2014)	