

Communiqué de presse, 12 Janvier 2021

Aspirants à la propriété, 2021 ou jamais ?

2020 s'est terminée tout en nuance... Si le volume de financement reste conséquent, avec une baisse de 10% seulement des projets finançables par rapport à 2019 selon Empruntis, de nombreux espoirs auront été douchés en raison des recommandations du HCSF mais aussi des prix de l'immobilier qui, reliés au contexte de risque contraignent les primo-accédants à plus d'apport ! 2021 sera une année de rupture, où il vaudra mieux se lancer au 1^{er} semestre pour mettre toutes les chances de son côté ! Empruntis revient sur les changements majeurs, sur ces Français qui ont rêvé de devenir propriétaires, sur ceux qui ont réussi et sur les conditions de l'accession en 2021.

Aspirer à la propriété, un rêve accru par la crise sanitaire !

En 2020, les Français ont, malgré la situation, rêvé de devenir propriétaires. La crise sanitaire les a engagés à rêver de plus grand, plus vert mais pas forcément de beaucoup plus loin. Ils n'ont été que 8% à espérer changer de région. Ils ont rêvé de maison bien plus qu'à l'accoutumée (jusqu'à 75% en 2020 vs 65% en moyenne en 2019), et pour réaliser ce rêve ils étaient prêts à changer de département dans un cas sur 5. Dans ces mouvements, l'Île-de-France détient la palme du désamour : 7 de ses départements se classent au sein des 14 départements dont on souhaite le plus partir. Seule la Seine-et-Marne trouve grâce aux yeux des Franciliens. A l'opposé, les Français rêvent de pouvoir rester dans les Vosges, la Somme, le Finistère, les Côtes d'Armor ou la Corrèze. Probablement pour des raisons différentes : prix de l'immobilier, proximité au bassin d'emploi, qualité de vie ?

« Les citoyens des grandes métropoles n'ont pas tant rêvé de désertier à l'exception de Paris dont 61% des résidents ont espéré quitter la capitale (et jusqu'à 69% à la fin du confinement). Mais c'est à analyser aussi au regard des prix de l'immobilier et de l'offre disponible » indique Cécile Roquelaure, directrice de la communication et des études pour Empruntis.

Les aspirants à la propriété rêvaient de maison (7 sur 10), d'espace et d'emprunter sans apport (30%). Ils se sont retrouvés en appartement (moins de 6 sur 10 ont acheté une maison), ont plutôt réussi à changer de département (presque 3 sur 10) mais en injectant beaucoup d'apport dans leur projet (seulement 8% ont emprunté sans apport) !

Tous n'ont pas réussi.

Ceux qui sont passés du rêve à la réalité ont des revenus nettement supérieurs, un apport conséquent. Par rapport aux primo-accédants 2019 aussi, le profil a fortement changé, signe de conditions moins facilitantes : avec des revenus supérieurs de 6%, un apport en hausse de 4.6%, les primo de 2020 profitent forcément moins du PTZ ! Leur profil plus aisé leur permet cependant d'emprunter presque 5% de plus sur une durée quasi-équivalente.

Partir n'aura pas été si simple : pour être financé alors même que l'emploi est conservé, il faut montrer patte blanche, et la banque demandera le contrat de travail intégrant les conditions de télétravail. Une embuche car aujourd'hui encore peu d'entreprises ont signé des accords.

A noter également la forte proportion de biens anciens : les aspirants pressés de trouver chaussures à leur pied dans un contexte qui tournait à leur désavantage et devant la faiblesse de l'offre dans le neuf, se sont fortement réorientés dans l'ancien. Ainsi, l'ancien représente plus de 78% des biens achetés en 2020 vs 75% en 2019.

L'état des contraintes réglementaires légèrement desserré !

Lors de sa réunion du 17 décembre, le HCSF est revenu sur 3 critères sur 4 :

- Le taux d'effort a été relevé de 2 points, de 33% à 35%. Cette modification aura un effet tout particulièrement sur les primo-accédants. En effet, 87% de ceux recalés en 2020 en raison de ce taux auraient réussi à mener leur projet sans aucune dérogation de la banque !
- Les cas dérogatoires seront également plus nombreux, puisque cette enveloppe est relevée à 20% de la production de la banque contre 15% auparavant.
- La durée d'emprunt, si elle n'est pas rallongée au-delà des 25 ans sera adaptée aux projets dans le neuf. En effet, la construction d'une maison ou l'achat sur plan nécessite des délais. En 2020, ceux qui ont voulu acheter dans le neuf ont dû réduire leur durée d'emprunt de 1 à 2 ans afin d'intégrer un différé d'amortissement. Deux ans de remboursement en plus c'est 7% de mensualités en moins !

Quels assouplissements concrètement

Taux d'effort de 33 à 35% : +6% de capacité d'emprunt

Durée 25 ans + 2 ans de différé d'amortissement : -7% de mensualité

Un sujet n'a, par contre, fait l'objet d'aucun aménagement et la transformation des recommandations en règles de secteur à l'été 2021 jouera contre les primo-accédants les moins aisés : l'emprunt ne devra pas excéder 7 années de revenus nets... Autant dire qu'il faudra plus d'apport....

L'apport, un vrai changement de philosophie !

Les banques nous avaient habitués depuis le printemps 2014 à de plus en plus de souplesse sur ce sujet. De 8% en moyenne des dossiers sans apport, elles avaient octroyé jusqu'à 20% des financements sans aucune épargne (septembre 2018).

Il faut dire que la captation d'un nouveau client par le crédit leur permettait de récupérer l'épargne détenue et donc de faire coup double, d'autant qu'avoir des capitaux augmentait leur capacité à prêter.

Côté emprunteur, cette politique se justifiait en raison des taux bas (exploiter le levier du crédit avait tout son sens) mais également car les prix de l'immobilier ne cessaient de progresser et les 10% d'apport couvrant les frais étaient une embuche sur la voie de l'accession à la propriété.

L'apport qu'est-ce que c'est ?

C'est l'épargne de l'emprunteur investie dans le projet immobilier. Elle vient compléter l'emprunt réalisé auprès de la banque. Il symbolise la préparation du projet mais est surtout source de assurance pour la banque : la capacité de l'emprunteur à mettre de l'argent de côté, donc à avoir des marges de manœuvre au-delà des dépenses quotidiennes.

Emprunter sans apport c'est ne pas avoir les frais d'acquisition qui représentent en moyenne 10% supplémentaires (Droits de mutation à titre onéreux – aussi appelés frais de notaire, frais de garantie, frais de banque...).

Du coup tout le monde y trouvait son compte. Mais aujourd'hui entre recommandations du HCSF, taux d'épargne et risque potentiel, les primo-accédants n'ont pas toujours le choix et malgré la baisse des taux, l'augmentation des prix a un énorme impact, surtout dans les grandes métropoles :

Ville	Apport 10% pour l'achat d'un 60m2 au S1 2020	Apport 10% pour l'achat d'un 60 m2 au S1 2016	Apport en plus sur 4 ans
Paris	64 140 €	46 232 €	17 907 €
Lyon	28 500 €	19 183 €	9317 €
Lille	20 820 €	15 180 €	5639 €
Marseille	15 300 €	14 596 €	704 €
Nice	24 300 €	22 795 €	1 505 €
Montpellier	17 160 €	15 909 €	1 251 €
Bordeaux	25 320 €	18 336 €	6 984 €
Toulouse	18 240 €	15 916 €	2 323 €
Nantes	21 120 €	15 241 €	5 879 €

Mais voilà le monde a changé... Les banques n'ont pas besoin de faire beaucoup d'effort pour capter de l'épargne (le taux d'épargne n'a jamais été aussi élevé). L'épargne est même devenue un problème qui leur coûte de l'argent...

Et les risques de défaillance de remboursement pourraient croître en raison de la crise économique. Les reventes pour difficultés financières pourraient augmenter et accroître les risques de ne pas récupérer la mise (valeur du bien versus crédit).

Les banques préfèrent alors plus d'apport dans le projet et moins d'épargne, car demain est incertain !

L'emploi, un caillou dans la chaussure des aspirants à la propriété en 2021

Les situations de chômage partiel avaient déjà impacté les emprunteurs car les banques les ont identifiés comme des signaux avant-coureurs de danger : **« si un emprunteur présente un dossier avec du chômage partiel – c'est-à-dire des revenus en baisse – la banque sera sur ses gardes et cela peut empêcher un projet ».**

En 2021, le taux de chômage pourrait passer de 9 à 11% en raison des défaillances d'entreprises suite à la crise sanitaire. Cela va peser sur le niveau de la demande, sans compter les Français qui se mettront en pause leur projet pour cause d'insécurité financière.

De fait, la demande sera plus limitée alors même que les banques conservent des objectifs élevés au regard de la situation économique. Et du coup cela constitue une opportunité pour ceux qui se lanceront car...

Des taux aux planchers historiques

Si l'offre de crédit jouera sous (de nombreuses) contraintes, les banques restent actives et conquérantes. Elles souhaitent capter de nouveaux clients et se sont fixées des objectifs ambitieux encore pour 2021. Elles actionnent donc le levier du prix : les taux sont encore à la baisse en ce début d'année et devraient rester bas toute l'année.

Mais les écarts entre profils pourraient être significatifs, et pas seulement sur un critère de revenus, assez habituel, mais aussi en fonction de l'apport. Une première banque régionale en ce début d'année conditionne ses meilleurs taux à l'apport, 10% en plus des frais ! Et ce n'est que le début.

Exemple

Emprunter 100 000 € sur 25 ans au taux moyen de 1,45% :
Mensualités hors assurance : 398 €
Coût du crédit : 19 277 €
Comparaison janvier 2016, taux moyen 2.8% :
Mensualités hors assurance : 464 €
Coût du crédit : 39 162 €

« Le courtier a connaissance de tous les leviers permettant de bénéficier du meilleur taux. Il conseillera l'emprunteur sur le niveau d'apport permettant de déclencher les meilleurs effets et en fonction des situations pourra solliciter les banques les moins exigeantes en la matière », précise Cécile Roquelaure.

La préparation du projet est donc stratégique.

Le PTZ toujours un coup de main important pour les ménages !

« Il existe plusieurs prêts aidés de nature à accompagner les primo-accédants soit pour permettre de baisser les frais annexes, soit pour bénéficier d'un taux favorable, car les ménages les moins aisés ne bénéficient pas des meilleurs taux au barème des banques. Le PTZ est un des plus emblématique de par son taux (0%) et son montant » explique Cécile Roquelaure.

Il reste inchangé et prorogé en 2021. Si la contemporanéisation a été évoquée elle ne sera finalement mise en œuvre qu'en 2022.

En fonction du type de bien, de la zone géographique d'achat, du profil de l'emprunteur (ressources et composition du foyer fiscal), il peut représenter une part très importante de l'opération (jusqu'à 40% et constitue alors un vrai coup de main.

Il permet de :

- Augmenter l'enveloppe de financement
- Baisser le coût global du crédit
- Gagner en souplesse budgétaire grâce au différé du PTZ (jusqu'à 5 ans) voire aménager ses remboursements grâce à un prêt multiligne ou un lissage

« 2021 s'annonce ainsi une année charnière : la demande résistera-t-elle à la crise ? L'offre de biens déjà limitée se contractera-t-elle encore en raison de l'attentisme des secundo-accédants et de la pénurie de biens dans le neuf ? Les banques poursuivront-elles leurs objectifs au-delà du 1^{er} semestre ? Sur fond de taux historiquement bas, l'apport sonnera-t-il le glas de la primo-accession des ménages les moins aisés ? Autant d'incertitude alors même que l'envie d'acheter reste très forte chez les ménages français. Une chose est sûre, les taux ont fini d'absorber la hausse des prix et donc l'impact sur l'apport nécessaire au projet ! » conclut Cécile Roquelaure.

[Lire l'étude – Acheter pour la 1ere fois en 2021](#)

À propos d'Empruntis

Empruntis accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets. La marque propose à ses clients un réseau d'agences physiques de plus de 150 agences spécialisées dans le courtage en crédit immobilier mais également un site internet, Empruntis.com, comparateur et courtier en crédit immobilier avec des courtiers digitaux basés en Île-de-France. Empruntis propose au quotidien à ses clients une comparaison des taux d'emprunt et un accompagnement dans leur projet de financement que ce soit pour un crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits mais aussi une comparaison et des conseils concernant l'assurance emprunteur.

Empruntis est une marque de Compagnie Européenne de Crédit. Pour plus d'informations : www.empruntis.com et www.empruntis-agence.com

Sources des données :

L'étude est réalisée uniquement sur les projets de primo-accession :

- pour les profils emprunteurs sur la base des dossiers finançables pour lesquels les emprunteurs ont signé une promesse de vente, que le financement ait été réalisé par l'intermédiation d'empruntis.com, d'un autre courtier ou par une banque en direct. Base extraite de 43 000 dossiers pour 2020 et 45 000 en 2019
- pour les aspirants à la propriété sur les dossiers de financement réalisés sur le site empruntis.com.

Sont exclus les projets dont le volume trop faible ne permet pas de réaliser une analyse pertinente :

- la Corse,
- les COM et les DROM
- l'étranger.

Source prix de l'immobilier : meilleurs agents en 2016 et Notaires de France en 2020 - Meilleur taux proposé par au moins une banque au S1 2016 et au S1 2020.