ÉTUDE 2026

PRIMO ACCÉDANT

Accession à la propriété :
Le nouveau visage des primo-accédants

empruntis
crédits et assurances

ÉTUDE 2026 PRIMO ACCÉDANT

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN 2026 :

Le nouveau visage des **primo-accédants**

- Données Empruntis T1 2026 vs T1 2025

Sur la base des dossiers financés dans le réseau Empruntis

empruntis
crédits et assurances

SOMMAIRE

Une analyse complète et détaillée de l'accession à la propriété en 2026.

PÉRIODE D'ANALYSE

T1 2026 vs T1 2025

01 **Point sur l'évolution du coût de l'argent en 1 an**

02 **Le portrait du primo-accédant**

03 **Les conseils financiers en matière d'achat immobilier**

04 **Quel budget pour acheter un 60 m² ?**

empruntis
crédits et assurances

01

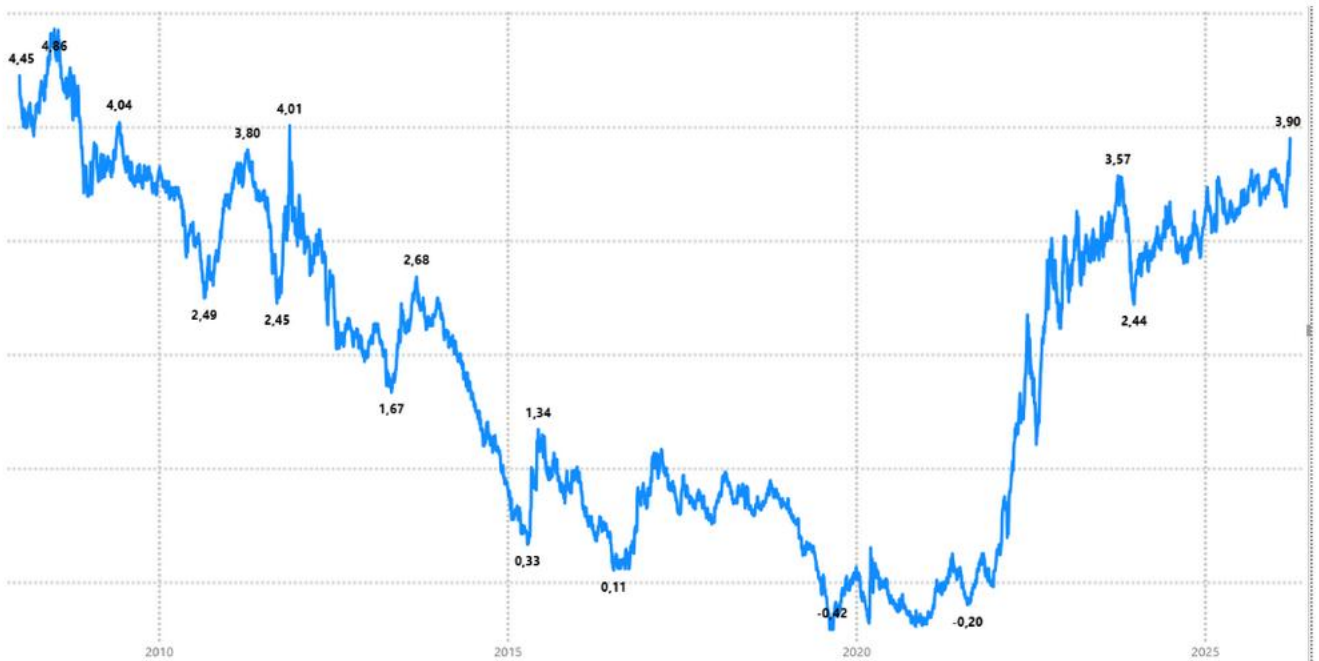
Point sur l'évolution **du coût de l'argent** en 1 an

empruntis
crédits et assurances

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Évolution Taux OAT 10 ans : Une volatilité historique

Historique 2008 - 2026



FOCUS T1 2026

PIC HISTORIQUE 3.90%



Le pic à 3,90% dépasse les niveaux de 2011 et approche ceux de 2008. Cette tension sur les taux longs impacte directement les capacités d'emprunt des ménages, marquant un retour à des conditions de financement plus strictes.

Source : Banque de France

FACTEURS EXPLIQUANT CETTE HAUSSE

empruntis
crédits et assurances

Guerre Iran (28 Fév. 2026)

- **Choc géopolitique majeur :** Le déclenchement du conflit avec l'Iran le 28 février 2026 a provoqué une onde de choc immédiate sur les marchés financiers mondiaux.
- **Fuite vers la qualité :** Paradoxalement, l'incertitude pousse les taux à la hausse en raison des craintes inflationnistes liées au prix de l'énergie.

Choc Inflationniste

- **Risque pétrolier :** La région étant clé pour l'approvisionnement énergétique, les marchés anticipent une flambée des prix du baril et donc de l'inflation importée.
- **Réaction des taux :** Les investisseurs exigent une prime de risque plus élevée pour se protéger contre l'érosion monétaire future.

Marchés Obligataires Européens

- **Contagion :** La tension ne se limite pas aux OAT françaises ; l'ensemble des dettes souveraines européennes subit une pression à la hausse.
- **Spread OAT-Bund :** L'écart avec l'Allemagne reste un indicateur de vigilance, bien que la hausse soit généralisée.

Conséquences Crédit Immo

- **Corrélation directe :** La remontée brutale des OAT vers 3,90% se répercute mécaniquement sur les barèmes bancaires aux particuliers.
- **Volatilité :** Les banques pourraient réviser leurs grilles plus fréquemment face à cette instabilité soudaine.

Source : Banque de France, marché

ANALYSE CONTEXTE 2026

IMPACT SUR LE MARCHÉ DU CRÉDIT

empruntis
crédits et assurances

HAUSSE DES COÛTS D'EMPRUNT

Les taux OAT sont passés de 3,30% à **3,90% en 3 semaines** suite au conflit Iran (28 fév. 2026). Les taux de crédit suivent cette hausse brutale.
Impact concret : Un emprunteur finançant 250k€ à 3,0% ne peut plus emprunter que **230k€ à 3,5%**.

RALENTISSEMENT DU MARCHÉ

Les primo-accédants sont particulièrement touchés par l'incertitude géopolitique (tensions Moyen-Orient) qui pousse au report des projets.
Les banques observent une **baisse de 15-20% des demandes** de crédit immobilier depuis début mars.

VIGILANCE DES BANQUES

Face à l'instabilité des marchés obligataires, les établissements durcissent leurs conditions d'octroi : taux d'endettement max 35% strictement appliqué, **apport personnel exigé en hausse (15-20% vs 10%)** et analyse renforcée de la stabilité professionnelle.

Source : Analyse marché mars 2026

02

Le portrait global **et par tranche d'âge**

empruntis
crédits et assurances

ANALYSE DÉTAILLÉE

PRIMO-ACCÉDANTS : UN PROFIL QUI SE TRANSFORME SOUS CONTRAINTE

empruntis
crédits et assurances

1 Un primo-accédant plus âgé, plus installé... mais sous pression

- Âge moyen : **36,5 ans** (+0,5 an)
- La tranche 30-39 ans devient ultra dominante (**41%**)
- Recul des moins de 30 ans (**29%**, -2 pts)

LECTURE

L'accession à la propriété se décale dans le temps. Les jeunes ménages sont les premiers exclus du marché dans un contexte de taux élevés et de conditions d'octroi durcies.

2 Moins de couples, des parcours de vie qui changent

- Les achats en couple reculent (**55%**, -2 pts)
- Forte présence de profils solos chez les plus jeunes (**54%** des 20-29 ans)

LECTURE

Le modèle classique "achat en couple" s'effrite, notamment chez les jeunes actifs, ce qui fragilise leur capacité d'emprunt face aux exigences bancaires actuelles.

Source : Données Empruntis

ANALYSE DÉTAILLÉE

PRIMO-ACCÉDANTS : UN PROFIL QUI SE TRANSFORME SOUS CONTRAINTE (SUITE)

3

Une montée en puissance des profils plus aisés

- Hausse des revenus dans toutes les tranches, particulièrement :
  - **+31%** chez les 40-49 ans
  - **+45%** chez les 50+
- Progression des hauts revenus (>10k€) dans les tranches supérieures

LECTURE

Le marché devient plus sélectif. Les primo-accédants doivent aujourd'hui afficher des revenus plus élevés pour concrétiser un projet.

4

L'apport : un paradoxe pour les primo-accédants

- Hausse des profils sans apport :
  - **28%** chez les 20-29 ans (+4,9 pts)
  - **24%** chez les 30-39 ans (+3,1 pts)
- Apport moyen en recul : **-7,7 %**

LECTURE

Chez les primo-accédants, malgré des banques qui demandent des apports plus élevés, le nombre de profils empruntant sans apport augmente. L'apport moyen global diminue également. Ce paradoxe montre que les jeunes acheteurs, qui ont souvent moins épargné que les autres profils, continuent d'accéder à la propriété en recourant à des solutions alternatives (prêts aidés, durées plus longues, négociation). L'accès à la propriété reste donc possible pour ces profils, même si leur situation financière reste plus fragile face aux exigences bancaires.

Source : Données Empruntis

ANALYSE DÉTAILLÉE

PRIMO-ACCÉDANTS : UN PROFIL QUI SE TRANSFORME SOUS CONTRAINTE (SUITE)

5

Des stratégies d'adaptation face à la hausse des taux

Les primo-accédants ajustent leur comportement :

- Allongement massif des durées d'emprunt (jusqu'à **+5 ans** selon les profils)
- Baisse des budgets projets (notamment chez les 20-39 ans)
- Arbitrage vers des biens :
  - Maisons en forte progression (**+17 pts**)
  - Recherche d'espace et de qualité de vie

LECTURE

Les ménages compensent la perte de pouvoir d'achat immobilier en jouant sur la durée et les arbitrages de biens.

6

Une diversification des primo-accédants

Phénomène marquant :

- Progression des 40-49 ans (**21%**) et maintien des 50+ (**9%**)
- Hausse des primo-accédants « tardifs »

LECTURE

L'accession n'est plus réservée aux jeunes. Elle devient un projet plus tardif, parfois après une première phase locative longue ou une recomposition de vie.

Source : Données Empruntis

PORTRAIT GLOBAL

PRIMO-ACCÉDANT

Part de Primo-Accédants
80% ↑ +1.0 pt

ÂGE MOYEN
36.5 ans ↑ +0.5 an

REVENUS FOYER
4 353 € ↑ +0.16%

EMPRUNTEURS EN COUPLE
55% ↓ -2.0 pts

RÉPARTITION PAR ÂGE



- < 30 ans: 29% ↓ -2.0 pts
- 30-39 ans: 41% ↑ +1.0 pt
- 40-49 ans: 21% ↑ +1.0 pt
- 50+ ans: 9% = 0.0 pt

ÉVOLUTION DU PROFIL

Comparatif T1 2026 vs T1 2025 : Focus National

empruntis
crédits et assurances

TYPE DE BIEN



64% ↑ +17.0 pts
MAISON

36% ↓ -17.0 pts
APPARTEMENT

TYPE D'ACQUISITION

91%
RÉSIDENCE PRINCIPALE
↑ +1.0 pt

BUDGET MOYEN PROJET
266 873 € ↓ -0.71%

FINANCEMENT GLOBAL

221 301 €	272	2,98 %
↑ +0.92%	↑ +54.0 mois	↑ +1.1 pts
MONTANT MOYEN FINANCÉ	DURÉE MOYENNE	TAUX MOYEN

APPORT MOBILISÉ **45 572 €** ↓ -7.73%

L'ŒIL DE L'EXPERT

Dynamique du marché

- ✓ Forte progression des projets de **maison individuelle (+17 pts)**, confirmant l'attrait pour l'espace.
- ✓ Recul significatif de l'apport moyen (-7.73%), signe d'une tension sur l'épargne disponible.

Profil démographique

- ✓ Dominance de la tranche **30-39 ans (41%)** sur le marché.
- ✓ Allongement des durées de crédit pour compenser la hausse des prix et des taux.

TRANCHE 20-29 ANS

Comparatif T1 2026 vs T1 2025

empruntis
crédits et assurances

ANALYSE DU PROFIL

Part de cette tranche d'âge
29% ↓ -2.0 pts

ÂGE MOYEN
27 ans = 0 an

REVENUS FOYER
3 537 € ↑ +0.71%

SANS APPORT
28% ↑ +4.9 pts

TYPE D'ACQUÉREUR



- Célibataire: 54%
- Couple: 46% ↓ -5.6 pts
- Enfants: 8% ↓ -3.9 pts

RÉPARTITION REVENUS



- < 3k€ ↑ +1.5 pts
- 3-5k€ ↑ +1.5 pts
- 5-10k€ ↓ -3.5 pts
- > 10k€ ↑ +0.6 pt

TYPE DE BIEN



48% ↑ +1.0 pt
MAISON

52% ↓ -1.0 pt
APPARTEMENT

BUDGET MOYEN GLOBAL DU PROJET
234 036 € ↓ -4.27%

FINANCEMENT GLOBAL

214 191 €	292	2,73 %
↓ -1.40%	↑ +64.0 mois	↓ -0.07 pt
MONTANT MOYEN FINANCÉ	DURÉE MOYENNE	TAUX MOYEN

APPORT MOBILISÉ **28 231 €** ↑ +9.76%

DÉTAIL TRANSACTION

ANCIEN (92%) ↑ +2.9 pts

Budget tout frais inclus **209 071 €** ↓ -1.20%

NEUF (8%) ↓ -2.9 pts

Promotion : 4% ↓ -2.3 pts

Construction individuelle : 4% ↓ -0.5 pt

Budget tout frais inclus **271 123 €** ↑ +3.92%

** Données incluant PTZ*

ANALYSE DU PROFIL

Part de cette tranche d'âge
41% ↑ +1.0 pt

ÂGE MOYEN
35 ans = 0.00%

REVENUS FOYER
5 053 € ↑ +6.31%

SANS APPORT
24% ↑ +3.1 pts

TYPE D'ACQUÉREUR



- Célibataire: 36%
- Couple: 64% ↑ +29.5 pts
- Enfants: 48% ↑ +5.2 pts

TRANCHE 30-39 ANS

Comparatif T1 2026 vs T1 2025

empruntis
crédits et assurances

RÉPARTITION REVENUS



- < 3k€ ↑ +0.1 pt
- 3-5k€ ↓ -3.5 pts
- 5-10k€ ↑ +2.5 pts
- > 10k€ ↑ +0.9 pt

TYPE DE BIEN



60% ↓ -3.0 pts
MAISON

40% ↑ +3.0 pts
APPARTEMENT

BUDGET MOYEN GLOBAL DU PROJET
285 274 € ↓ -5.00%

FINANCEMENT GLOBAL

299 626 €	287	2,94 %
↑ +1.25%	↑ +58.8 mois	= 0.0 pt
MONTANT MOYEN FINANCÉ	DURÉE MOYENNE	TAUX MOYEN

APPORT MOBILISÉ **46 304 €** ↓ -5.84%

DÉTAIL TRANSACTION

ANCIEN (90%) = 0.0 pt

Budget tout frais inclus **296 953 €** ↑ +0.59%

NEUF (10%) = 0.0 pt

Promotion: 5% = 0.0 pt	Construction individuelle: 5% ↓ -0.3 pt

Budget tout frais inclus **302 118 €** ↓ -0.23%

** Données incluant PTZ*

TRANCHE 40-49 ANS

Comparatif T1 2026 vs T1 2025

empruntis
crédits et assurances

ANALYSE DU PROFIL

Part de cette tranche d'âge
21% ↑ +1.0 pt

ÂGE MOYEN
45 ans ↑ +1.12%

REVENUS FOYER
6 352 € ↑ +31.19%

SANS APPORT
23% = 0.0 pt

TYPE D'ACQUÉREUR



- Célibataire: 42%
- Couple: 58% ↓ -0.9 pt
- Enfants: 77% ↑ +5.0 pts

RÉPARTITION REVENUS



- < 3k€ ↑ +0.2 pt
- 3-5k€ ↓ -4.2 pts
- 5-10k€ ↓ -1.4 pts
- > 10k€ ↑ +5.3 pts

TYPE DE BIEN



66% ↓ -2.5 pts
MAISON

35% ↑ +2.5 pts
APPARTEMENT

BUDGET MOYEN GLOBAL DU PROJET
315 332 € ↑ +0.51%

FINANCEMENT GLOBAL

337 947 €	276	3,04 %
↑ +16.15%	↑ +60.0 mois	↑ +0.04 pt
MONTANT MOYEN FINANCÉ	DURÉE MOYENNE	TAUX MOYEN

APPORT MOBILISÉ **65 460 €** ↑ +6.22%

DÉTAIL TRANSACTION

ANCIEN (90%) ↓ -2.0 pts

Budget tout frais inclus — 326 078 € ↑ +13.72%

NEUF (10%) ↑ +2.0 pts

Promotion: 4%	Construction individuelle: 6%
↑ +1.8	↓ -0.3

Budget tout frais inclus — 356 719 € ↑ +9.01%

** Données incluant PTZ*

ANALYSE DU PROFIL

Part de cette tranche d'âge
9% = 0.0 pt

ÂGE MOYEN
57 ans ↑ +1.0%

REVENUS FOYER
6 631 € ↑ +45.70%

SANS APPORT
33% ↑ +14.5 pts

TYPE D'ACQUÉREUR



- Célibataire: 41%
- Couple: 59% ↑ +10.0 pts
- Enfants: 48% ↑ +5.0 pts

TRANCHE 50 ANS ET +

Comparatif T1 2026 vs T1 2025

empruntis
crédits et assurances

RÉPARTITION REVENUS



- < 3k€ -6.8 pts
- 3-5k€ -10.5 pts
- 5-10k€ +8.8 pts
- > 10k€ +8.4 pts

TYPE DE BIEN



64% ↓ -7.0 pts
MAISON

36% ↑ +6.5 pts
APPARTEMENT

BUDGET MOYEN GLOBAL DU PROJET
302 612 € ↓ -17.72%

FINANCEMENT GLOBAL

300 744 €	218	3,14 %
↓ -8.10%	↑ +21.33%	↑ +0.14 pt
MONTANT FINANCÉ	DURÉE MOYENNE	TAUX MOYEN

APPORT MOBILISÉ **63 228 €** ↓ -42.72%

DÉTAIL TRANSACTION

ANCIEN (89%) -7.0 pts

Budget tout frais inclus 295 935 € +1.12%

NEUF (11%) +7.0 pts

Promotion: 5%	Construction individuelle: 6%
+2.8 pts	+4.0 pts

Budget tout frais inclus 342 645 € +4.71%

** Données incluant PTZ*

03

Les conseils financiers en **matière d'achat immobilier**

empruntis
crédits et assurances

ENSEIGNEMENT 1

Comprendre sa capacité d'achat

> ***"Le prix du bien n'est pas le prix de votre projet."***

CONSTAT

Chez les primo-accédants, la vraie question n'est pas seulement **"combien puis-je emprunter ?"**, mais **"quelle mensualité puis-je supporter dans la durée ?"**.

Car entre le prix affiché d'un bien et le coût réel du projet, l'écart est souvent sous-estimé : frais de notaire, garantie, travaux... autant de dépenses qui pèsent concrètement sur le budget final.

L'APPROCHE EMPRUNTIS

Le Pass Crédit

Le calcul de l'enveloppe budgétaire

Il permet de poser le cadre budgétaire dès le premier rendez-vous et d'éviter les recherches immobilières déconnectées de la réalité.

© Étude Empruntis - Les conseils financiers en matière d'achat immobilier 2026

ENSEIGNEMENT 2

Préparer son dossier bancaire

empruntis
crédits et assurances

> ***"Avant de chercher un bien, préparez votre dossier."***

CONSTAT

L'obtention d'un financement ne se joue pas uniquement au moment du rendez-vous bancaire. Un dossier solide se prépare plusieurs mois en amont, car au-delà du projet, les banques analysent aussi la manière dont le budget est géré au quotidien.

Compte bien tenu, épargne régulière, absence de découverts : ces signaux de sérieux peuvent faire la différence bien avant la première visite.

L'APPROCHE EMPRUNTIS

Le rôle du courtier

Valoriser et structurer le dossier

Le courtier joue un rôle décisif : il sait structurer le dossier, valoriser les éléments pertinents et réaliser un véritable tour des banques en fonction du profil de l'emprunteur.

Il dispose également d'une vision claire des profils des banques et un atout pour proposer le client à la banque la plus adaptée.

© Étude Empruntis - Les conseils financiers en matière d'achat immobilier

ENSEIGNEMENT 3

Comprendre ce que l'on signe

empruntis
crédits et assurances

> *"Un crédit sur 25 ans doit être compris, pas subi."*

CONSTAT

Un bon crédit ne se résume pas à un taux attractif.

Il est crucial de comprendre et de maîtriser toutes ses composantes : durée, coût total, assurance emprunteur, modularité et conditions de remboursement anticipé.

Derrière une même mensualité peuvent se cacher des réalités très différentes, qui impactent durablement le budget.

L'APPROCHE EMPRUNTIS

Décrypter et comparer

Cela représente le cœur de notre métier : rendre lisible un sujet technique et complexe, comparer les options du marché en toute transparence et permettre aux acheteurs de prendre une décision parfaitement éclairée.

© Étude Empruntis - Les conseils financiers en matière d'achat immobilier 2026

ENSEIGNEMENT 4

Identifier les aides

empruntis
crédits et assurances

> ***"Vous avez peut-être droit à des aides que vous ne connaissez pas."***

CONSTAT

Les dispositifs d'aide ne sont pas accessoires. Beaucoup ignorent qu'ils peuvent bénéficier du **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** ou d'aides locales, alors même que ces dispositifs peuvent profondément modifier l'équilibre d'un plan de financement et rendre un projet tout à fait réalisable.

L'APPROCHE EMPRUNTIS

Vulgarisation et intégration

Optimisation du plan de financement

Le rôle de l'expert est de traduire cette complexité, de vérifier votre éligibilité, et d'intégrer intelligemment ces aides au sein d'un montage financier cohérent et optimisé.

© Étude Empruntis - Les conseils financiers en matière d'achat immobilier

ENSEIGNEMENT 5

Gérer son budget après l'achat

empruntis
crédits et assurances

> ***"Être propriétaire, ce n'est pas seulement rembourser un crédit."***

CE QU'IL FAUT RETENIR

L'éducation financière ne s'arrête pas à la signature. Après l'achat, il faut absorber de **nouvelles charges**, anticiper les dépenses imprévues – travaux, copropriété – reconstruire une **épargne de précaution** et inscrire son projet immobilier dans la durée.

L'APPROCHE EMPRUNTIS

La vision patrimoniale globale

L'achat immobilier est souvent la première brique d'une stratégie patrimoniale. Nous accompagnons nos clients vers une vision de long terme, au-delà du simple financement initial.

© Étude Empruntis - Les conseils financiers en matière d'achat immobilier

Empruntis : conseiller les primo-accédants en matière d'achat immobilier

L'achat d'un premier logement souligne combien l'accompagnement financier est clé : évaluer son budget réel, anticiper les exigences des banques, comprendre le crédit, repérer les aides et piloter ses finances dans la durée.

LES 5 ENSEIGNEMENTS CLÉS

1. Acheter, c'est maîtriser un budget global, pas un prix affiché.
2. Un crédit se décroche avec un dossier anticipé et bien préparé.
3. Un bon taux ne suffit pas : il faut comprendre son crédit.
4. Des aides existent, mais beaucoup d'acheteurs les ignorent.
5. Devenir propriétaire, c'est entrer dans une logique budgétaire et patrimoniale de long terme.

© Étude Empruntis - Les conseils financiers en matière d'achat immobilier

04

Quel budget **pour acheter un 60 m² ?**

empruntis
crédits et assurances

TOP 15 DES GRANDES VILLES DE FRANCE

MENSUALITÉ & PRIX AU M² – 2026



Ville	Prix d'un 60m²
Lille	205 800 €
Le Havre	125 640 €
Rennes	264 390 €
Nantes	224 790 €
Bordeaux	284 910 €
Toulouse	230 460 €
Montpellier	225 150 €
Marseille	246 510 €
Nice	337 020 €
Lyon	315 750 €
Saint-Étienne	99 060 €
Dijon	174 720 €
Strasbourg	215 790 €
Paris	597 390 €
Tours	189 270 €

T1 2026 – 288 mois, taux nominal 3,40 %, taux d'assurance 0,12 %, échéance avec assurance, quote-part de 100 par tête – Prix au m² issus de MeilleursAgents.com.

empruntis
crédits et assurances

CONTACTS PRESSE

Département Étude

Groupe Empruntis

Caroline Pasquereau

Directrice Marketing Stratégique et Communication

caroline.pasquereau@groupe-empruntis.com

Vicktrin Gerald

Responsable Communication

vicktrin.gerald@groupe-empruntis.com

Agence Primatice

Relations Presse

Gonzague de Varax

07 88 96 41 86

Audrey Ngohdad

06 64 21 94 45

Gauthier de Luze

07 65 83 95 39

empruntis@primatice.com

empruntis
crédits et assurances