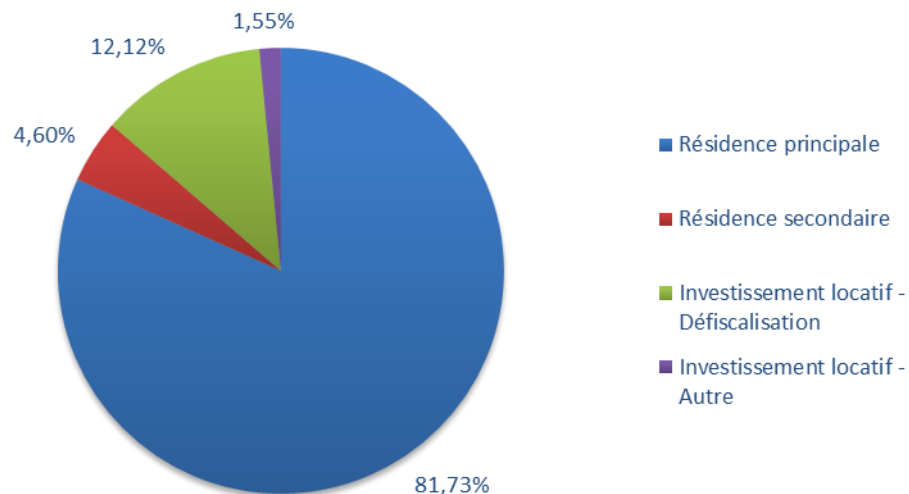


Un autre regard sur l'emprunteur.

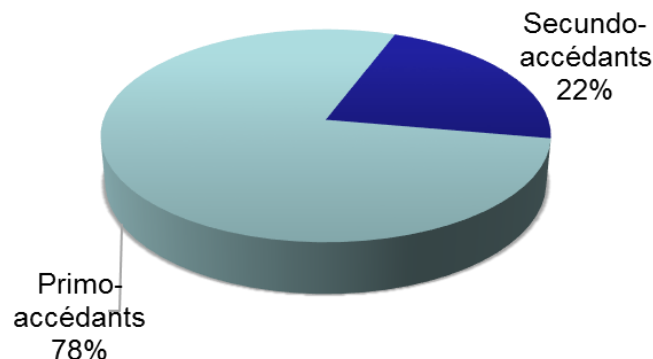
**Résidence principale, primo-accédants et secundo-accédants :
qui sont-ils, qu'achètent-ils ?**

- **L'emprunteur immobilier « type » n'existe pas, il est multi-facette 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 2013/2014 de 83 941 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.**

En 2014, 81,73% des emprunteurs nous ayant sollicité achetaient leur résidence principale.



Près de 8 Français sur 10 souhaitant emprunter pour leur résidence principale sont des primo-accédants, un chiffre stable par rapport à 2013.

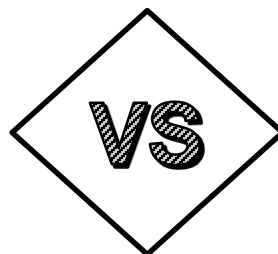


L'achat immobilier plus tardif... reflet d'une vie plus longue, plus complexe et d'une entrée dans la vie active qui se décale...

Primo-accédants

34 ans et 5 mois

+ 10 mois par rapport à 2013



Age médian

Secundo-accédants

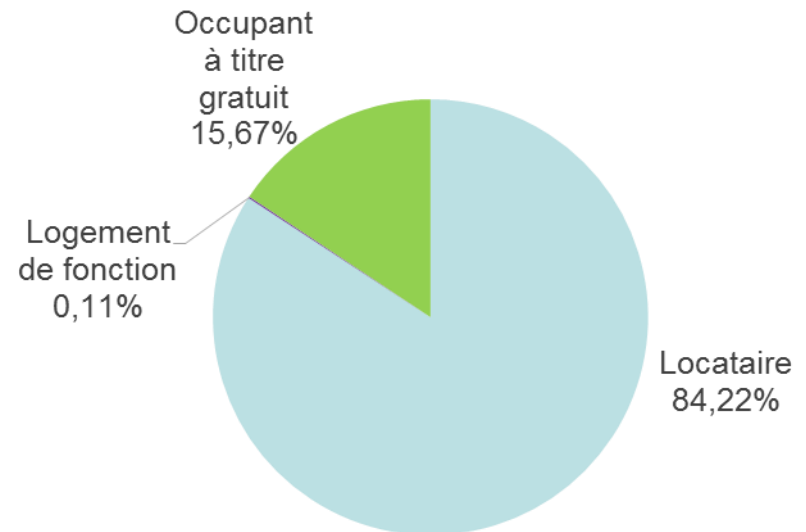
40 ans

+ 7 mois par rapport à 2013

Malgré des conditions d'achat plus favorables (prix de l'immobilier en baisse et taux des crédits immobiliers au plus bas depuis les années 50), celles-ci semblent avoir davantage bénéficié à des emprunteurs qui avaient déjà capacité à emprunter et pas forcément aux plus jeunes.

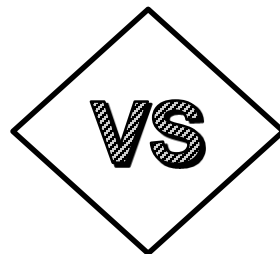
Des primo-accédants plus âgés dont la situation au moment de l'achat évolue sensiblement :

- La part des primo-accédants locataires est en progression par rapport à 2013 (82,23%)
- Les primo-accédants habitant chez leurs parents ou des proches sont en légère baisse par rapport à 2013 (16,62%).
- Les primo-accédants logés par l'employeur ont quasiment disparu (1,15% en 2013).

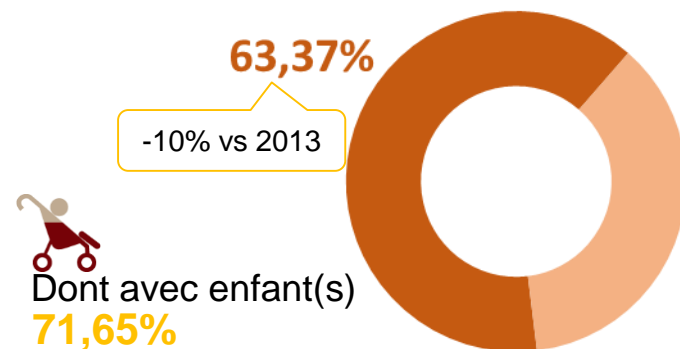
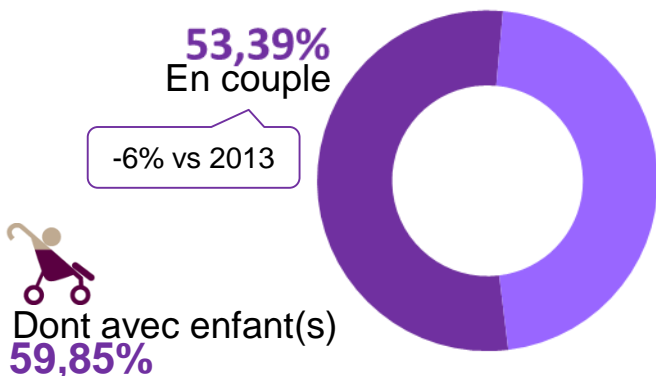


La transition vers l'achat passe très majoritairement par la location, cette étape permet la constitution de l'apport.

Primo-accédants



Secundo-accédants



↳ Soit 31,95% de couples avec enfant(s) des primos

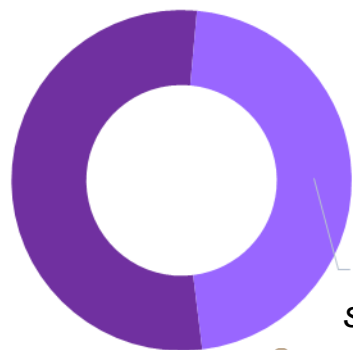
↳ Soit 45,40% de couples avec enfant(s) des secundos

Acheter, toujours un projet de famille :

Les couples sont surreprésentés pour les secundos par rapport à la population française (55,21% des ménages*) en raison de leur âge et moins nombreux qu'en 2013 (-6% pour les primos et -10% pour les secundos).

Les couples avec enfant(s) sont surreprésentés dans les 2 catégories comparativement à la population française, ce qui est normal considérant l'âge moyen des accédants (27,92% de couples avec enfant(s)*).

Primo-accédants



46,61%

sont des personnes seules*



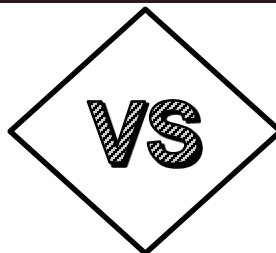
Dont avec enfant(s)

22,10%

+1,84% vs 2013

Soit 10,30% de personnes seules avec enfant(s) parmi les primos.

89% sont des célibataires



Secundo-accédants



36,63%

sont des personnes seules*



Dont avec enfant(s)

39,56%

+4,5 points vs 2013

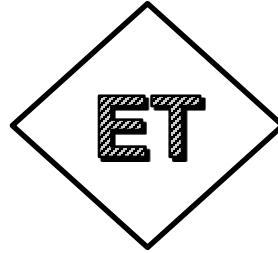
Soit 14,49% de personnes seules avec enfant(s) parmi les secundos

78% sont des célibataires

L'achat immobilier n'est plus seulement un projet de famille mais aussi un projet personnel, qu'on porte seul.

Une proportion forte de personnes seules avec des enfants, surreprésentées par rapport à la population française (8,4% des ménages sont constitués d'une famille monoparentale**).

Primo-accédants



Secundo-accédants

7/10

des personnes empruntant seules
sont des hommes

8/10

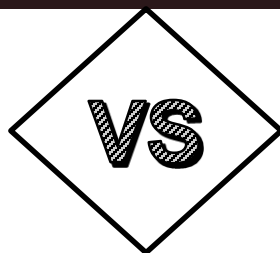
des premiers emprunteurs des couples
sont des hommes

L'achat immobilier, encore une histoire masculine, chez les primos et les secundos, en couple ou seuls.

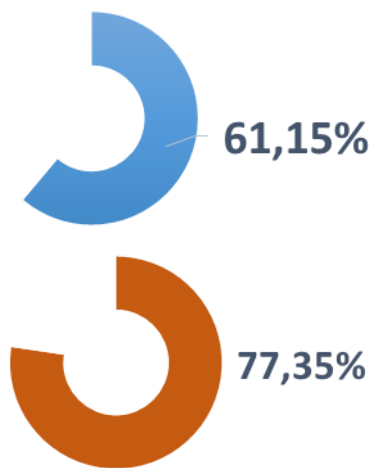
Mais parmi les couples vivant en union « moderne » (PACS, union libre, concubinage), la proportion de femmes à se déclarer 1^{er} emprunteur est un peu plus importante que parmi les couples mariés :

- chez les primos : 84% d'hommes pour les mariages et 71% pour les unions « modernes »
- chez les secundo : 85% d'hommes pour les mariages et 75% pour les unions « modernes »

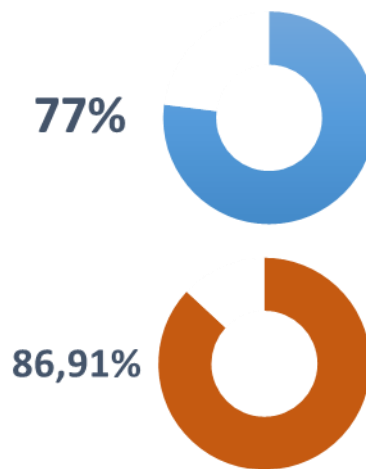
Primo-accédants



Secundo-accédants



Dans l'ancien



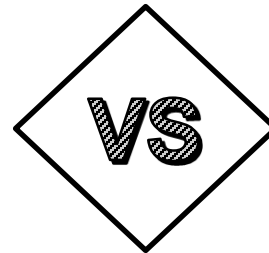
205 183 €

Valeur moyenne du bien

294 856 €

L'habitat individuel séduit toujours autant : seulement 38,85% des primos et 33% des secundos se tournent vers un appartement.
Le marché de l'ancien conforte son attractivité, reflet d'un marché du neuf rare et cher (en 2013 l'ancien représentait 76,98%).
Les secundos investissent en moyenne 40% de plus que les primos.

Primo-accédants



Secundo-accédants

4 713 €

Revenus moyens

5 811 €



Top 5 des CSP

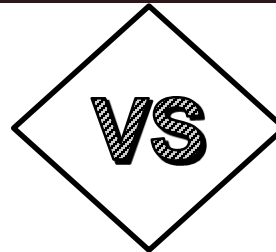
29,01% employés
25,6% cadres
16,10% fonctionnaires
7,97% ouvriers
6,13% salariés autres*

28,25% cadres
21,59% employés
16,45% fonctionnaires
9,02% cadres supérieurs
5,16% ouvriers

Les revenus moyens du foyer emprunteur continuent d'augmenter : +15% pour les primo-accédants et +4 % pour les secundos par rapport à 2013.

Malgré des conditions favorables pour tous les ménages (prix de l'immobilier en baisse et taux de crédit au plus bas depuis 1950), ce sont les populations à revenus moyens ou plus qui en profitent en majorité : la part des ouvriers baisse de 2,50% pour les primos et 2,80% pour les secundos vs 2013

Primo-accédants



Secundo-accédants

63 623 €



61 172 €

Apport moyen issu de l'épargne

7,17%

Part des emprunteurs sans « apport issu de l'épargne »

22,78%

36,87% employés
 13,83% cadres
 16,92% fonctionnaires
 18,41% ouvriers
 7,52% salariés autres*

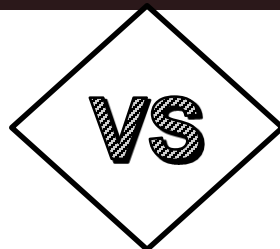
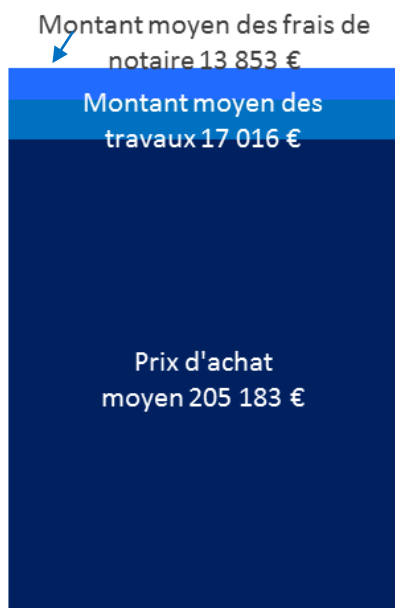


25,7% d'employés
 22,5% cadres
 20,3% fonctionnaires
 7% de cadres
 6,7% ouvriers

Le montant de l'apport moyen issu de l'épargne est en progression de 3% pour les primos et de 15 % pour les secundos, qui ont malgré tout un apport inférieur (l'apport issu de la revente vient le compléter).

Il est encore possible d'emprunter sans apport issu de l'épargne : leur proportion est stable chez les primos.

Primo-accédants



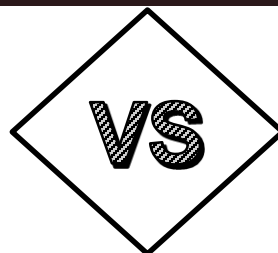
Secundo-accédants



Le montant d'acquisition des secundos est 40% plus élevé que celui des primos et est stable par rapport à 2013. Pour les primos, le montant d'achat augmente légèrement (+3% vs 2013). Ils envisagent plus de travaux dès l'achat que les secundos (+28,17%). Cependant, leur montant est en baisse par rapport à 2013 (primos -11,42% et secundos -38,45%).

A noter, une très forte augmentation des Droits de Mutation à Titre Onéreux vs 2013 suite au déplafonnement des taux de prélèvement accordé aux départements. Tant pour les primos (+15,13%) que pour les secundos (+10,82%).

Primo-accédants



Secundo-accédants



Durée :
18 ans
et 2 mois



Durée :
16 ans et
11 mois

Les secundos empruntent 15% de plus et ont un apport issu de l'épargne inférieur de 4% par rapport aux primos.

Secundos : prêt bancaire et apport augmentent par rapport à 2013 (respectivement +16,54% et +15%). L'apport issu de la revente reste important même s'il régresse (-16,59% vs 2013). Ils sont plus nombreux en proportion à envisager de conserver leur logement (42,62% vs 34,95% en 2013).

Primos : apport et prêt bancaire sont quasi stables (+1,39% et +2,78% vs 2013). Les bénéficiaires de prêts aidés (15,31% des primos vs 13,90% en 2013) perçoivent en moyenne 45 905 € (+11,33% vs 2013) . Leur apport moyen est divisé par 2 à 33 245 €.

	Primo-accédants	Secundo-accédants
Age	34 ans et 5 mois (+10 mois par rapport à 2013)	40 ans (+7 mois par rapport à 2013)
Maison vs Appartement	61,15% vs 38,85% (61,49% vs 38,51% en 2013)	77% vs 23% (76,87% vs 23,13% en 2013)
Montant moyen d'acquisition	205 183 € (+3,20% par rapport à 2013)	294 856 € (-0,64% par rapport à 2013)
Montant moyen des travaux	17 988 € (-11,42% par rapport à 2013)	14 034 € (-38,45% par rapport à 2013)
Montant moyen des frais de notaire	13 670 € (+15,13% par rapport à 2013)	19 908 € (10,90% par rapport à 2013)
Montant moyen de prêt bancaire	165 228 € (+1,39% par rapport à 2013)	189 915 € (+16,54% par rapport à 2013)
Durée moyenne du prêt bancaire	18 ans et 2 mois (17 ans et 8 mois)	16 ans et 11 mois (16 ans et 5 mois)
Montant moyen de l'apport issu de l'épargne	63 636 € (+2,78% par rapport à 2013)	61 288 € (+14,67% par rapport à 2013)
Montant moyen de l'apport issu de la revente	Sans objet	77 223 € (-16,48% par rapport à 2013)
Montant moyen des prêts aidés (tout type de prêts)	7 029 € (+11,33% par rapport à 2013)	373 € (+17,13% par rapport à 2013)

- **Prime à la stabilité professionnelle* :**

- Les CSP les plus présentes en proportion sont celles apportant le gage d'une stabilité professionnelle et pas forcément des plus hauts niveaux de revenus (salariés quels que soient leur statut et leur secteur – public ou privé).
- Les moins « emprunteurs » en proportion sont les professions libérales, les chefs d'entreprise et les artisans.
- Les ouvriers ont moins profité des conditions plus favorables de 2014.

- **Emprunteurs et CSP :**

- En matière d'apport, la CSP est plus clivante pour les primos que pour les secundos : l'amplitude est plus importante chez les primos et plus resserrée chez les secundos lorsque l'on regarde les 5 CSP les plus représentées. Par exemple pour les emprunteurs seuls :
 - Chez les primos, l'apport moyen issu de l'épargne, déterminant dans le financement, va de 25 348,82 € (ouvriers) à 76 339,42 € (cadre)
 - Pour les secundos, l'écart va de 38 057 € (employé) à 64 965 € (cadre) si on exclut les cadres supérieurs dont l'apport est très important (126 779€)

- **Etre en couple, un atout pour emprunter ? Oui...**

- Cela constitue un atout pour la prime à la stabilité et la capacité d'endettement (liée au revenus).
- Pour une majorité de primos et secundos, être en couple est un véritable levier à l'acquisition puisque cela leur permet d'avoir de meilleures capacités d'épargne et donc un apport plus substantiel.

- A l'image de l'entrée dans la vie active ou de l'âge pour le 1^{er} enfant, **le premier achat de la résidence principale se fait plus tardivement**
- **Si, historiquement, l'achat immobilier représentait la fondation de la famille** et le second achat souvent l'agrandissement de la famille (enfant supplémentaire ou besoin de place...), ce n'est plus toujours le cas
- Si l'évolution de la structure des ménages se mesure dans le profil des emprunteurs : **on emprunte davantage aujourd'hui seul** (familles monoparentales, célibataires, ...) **ou en union « moderne » qu'avant...**
- **... les schémas « traditionnels » restent majoritaires :**
 - le couple, marié, reste gage de stabilité apprécié des banques
 - l'homme reste majoritairement le porteur du projet de financement
 - La CSP reste un critère clivant, sous l'angle de l'apport et de la capacité d'endettement.
- **Les effets prix et taux n'ont pas permis d'accroître l'accès aux ménages les plus modestes** mais a conforté, en 2014, le pouvoir d'achat des CPS les plus stables et les plus élevées que ce soit pour les primos ou les secundos.

Si 2014 est une année de taux historiquement bas et de baisse des prix de l'immobilier, les Français sont restés attentistes :

- La crainte de l'avenir dans un contexte perturbé n'a pas libéré le marché du logement,
- Le nombre de biens disponibles n'a pas créé d'appels d'air pour les primo-accédants et les modifications concernant les prêts aidés n'ont pas eu d'effets visibles,
- Les seconds attendent également de voir comment profiter au mieux d'une baisse des prix et s'interrogent sur la vente de leur bien actuel.

En 2015,

- Les taux moyens continueront de baisser mais les taux réels après négociation (taux mini) ont déjà atteint des planchers historiques.
- Même si les banques conservent des marges de manœuvres importantes, elles pourraient rester sélectives pour limiter le risque, dans un contexte économique encore incertain.
- Les prix dans l'ancien devraient continuer, dans des proportions équivalentes à 2014, de baisser.
- Sur le marché du neuf, le début d'année est encourageant, avec la reprise du secteur de la construction. En janvier, on note une forte évolution des demandes dans le neuf : +18% par rapport à la moyenne de 2014.
- Retenons pour 2014 des primo-accédants plus âgés que jamais aux revenus et à l'apport plus élevés. Parions qu'en 2015, les conditions de prix et de financement plus favorables inverseront cette tendance, l'amorce s'en fait sentir depuis quelques semaines.

- **Vos contacts :**

- Hopscotch Capital

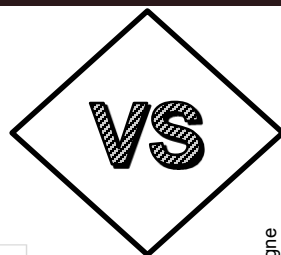
- Justine BROSSARD
- Tél. : 01 58 65 20 18
- Mail : jbrossard@hopscotchcapital.fr

- Empruntis :

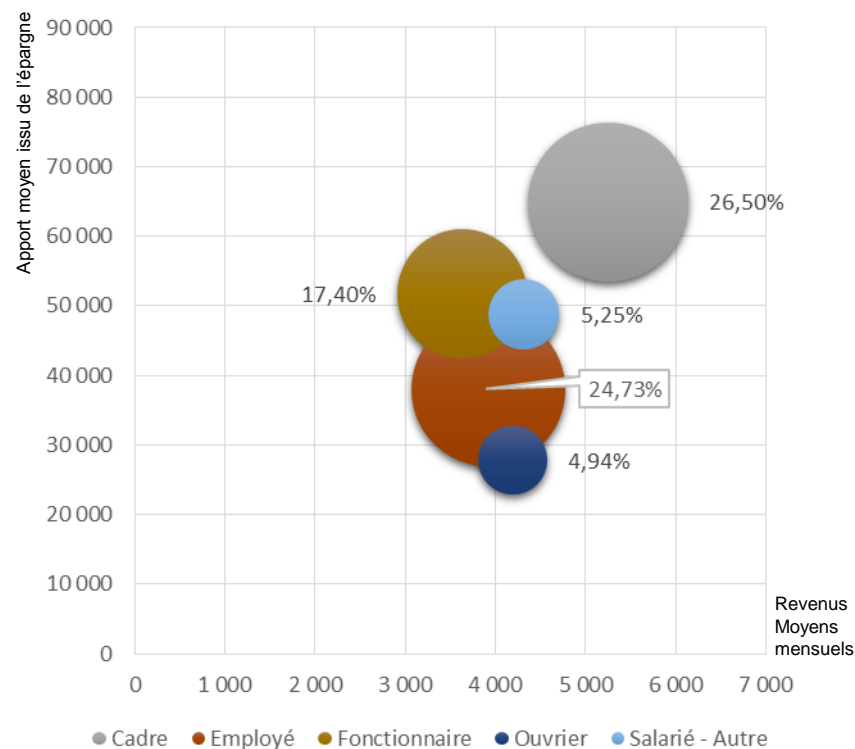
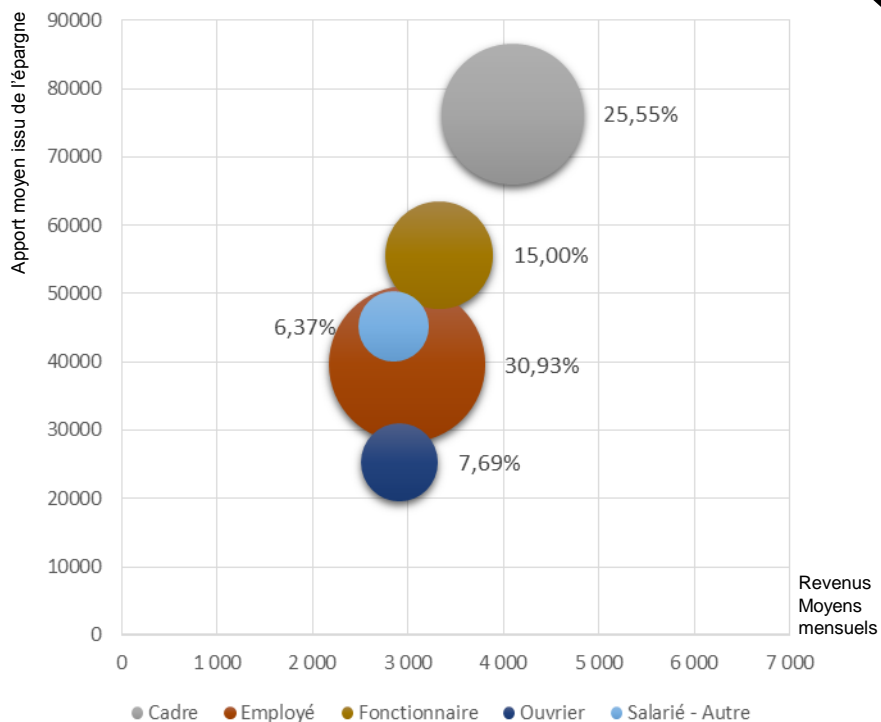
- Cécile ROQUELAURE – Directrice Communication et études
- Mail : cecile.roquelaure@empruntis.com

Annexes

Primo-accédants

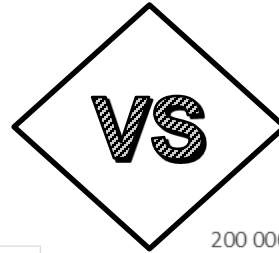


Secundo-accédants

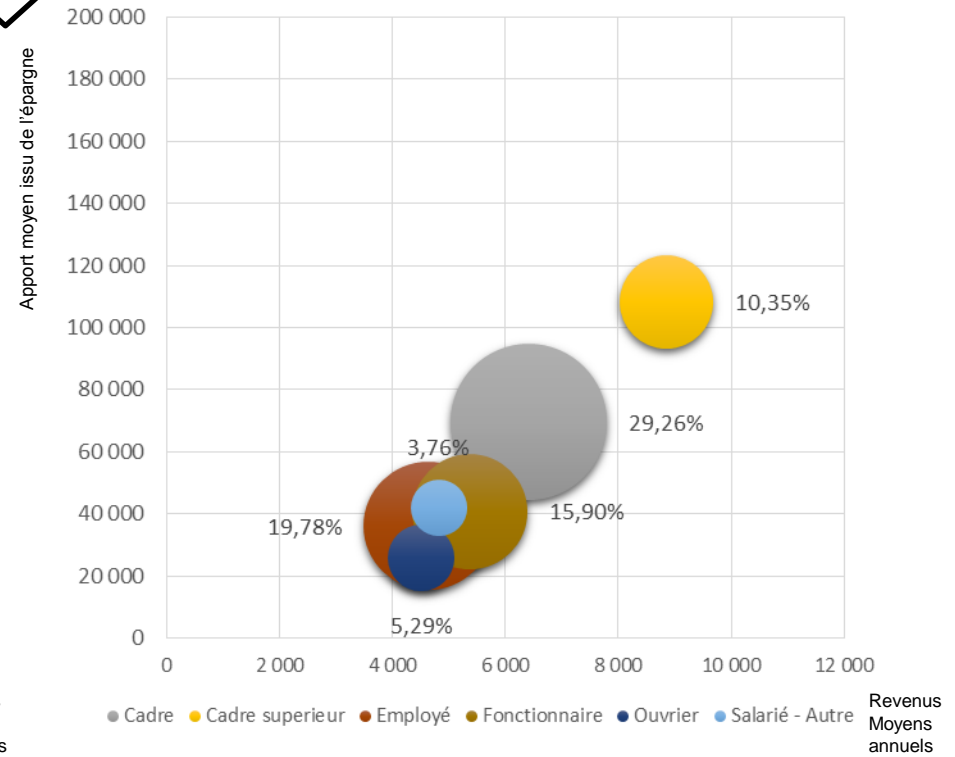
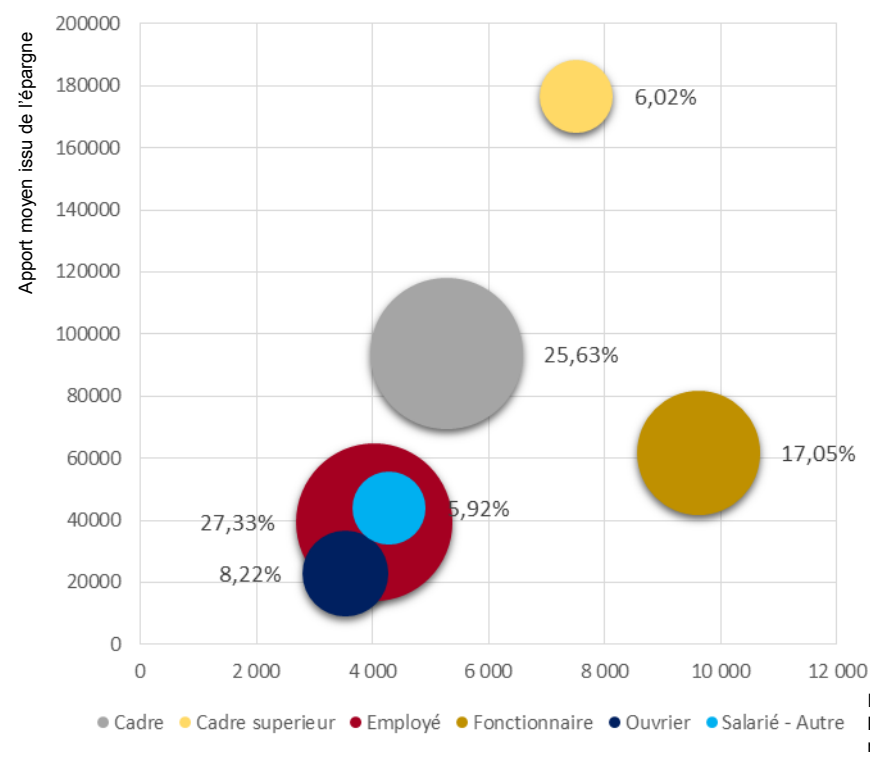


Répartition des primos et secundos, empruntant seuls en fonction de leur CSP, de leur poids dans la population (primo ou secundo), de leurs niveaux de revenus et de leur montant d'apport issu de l'épargne.

Primo-accédants



Secundo-accédants



Répartition des primos et secundos, empruntant en couple en fonction de leur CSP, de leur poids dans la population (primo ou secundo), de leurs niveaux de revenus et de leur montant d'apport issu de l'épargne.

Primo-accédants

① Employé 27,33%

60% employé
11% fonctionnaire

27,33% des primo-accédants sont employés et parmi eux :

- 60% ont un conjoint employé
- 11% ont un conjoint fonctionnaire

② Cadre 25,6%

34% cadre
29% employé

③ Fonctionnaire 17,05%

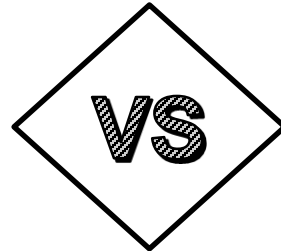
35% fonctionnaire
31% employé

④ Ouvrier 8,22%

38% employé
25% ouvrier

⑤ Cadre supérieur 6,02%

25% cadre supérieur
15% cadre



Secundo-accédants

① Cadre 29,26%

35% cadre
25.30% employé

29,26% des secundo-accédants sont cadres et parmi eux :

- 35% ont un conjoint cadre également
- 25,30% ont un conjoint employé

② Employé 19,78%

57% employé
12% fonctionnaire

③ Fonctionnaire 15,9%

24% employé
37% fonctionnaire

④ Cadre supérieur 10,35%

26% cadre supérieur
14% fonctionnaire

⑤ Ouvrier 5,29%

39% employé
11% fonctionnaire