



Les banques soignent les primo-accédants

Pour capter de nouveaux clients, les prêteurs accordent des conditions favorables aux emprunteurs achetant un bien pour la première fois

Les primo-accédants, c'est-à-dire les personnes achetant un logement pour la première fois, représentaient 52 % de la production de crédit à l'habitat en août 2025, d'après la Banque de France. Un niveau historiquement élevé. « Ils sont le véritable moteur du marché immobilier ces derniers mois », constate Sandrine Allonier, la porte-parole de Vousfinancer. La forte baisse des taux des crédits, passés de 4,15 % fin 2023 à 3,30 % fin 2025, leur a permis de revenir en masse sur le marché.

« Les conditions se sont nettement améliorées pour les primo-accédants, mais les ménages les plus modestes restent freinés par le niveau élevé des prix dans certaines régions », analyse Caroline Arnould, directrice générale de Cafpi, dressant leur portrait-robot : il s'agit en moyenne d'un couple de 35 ans, empruntant 218 000 euros, doté d'un apport de 20 %. De nombreux dispositifs sont prévus pour aider les particuliers à passer au statut de propriétaire. Depuis le 1^{er} avril 2025, le prêt à taux zéro (PTZ) peut financer des maisons et des appartements neufs sur l'ensemble du territoire, pour les ménages modestes et intermédiaires. Et, un nouvel abattement permet de bénéficier de 300 000 euros de donations de la part des parents et grands-parents jusqu'au 31 décembre 2026, pour financer l'acquisition d'un bien neuf utilisé comme résidence principale. Enfin, la hausse des droits de mutation entrée en vigueur le 1^{er} avril 2025 n'est pas applicable aux primo-accédants.

Taux bonifiés

De leur côté, les banques voient ces clients d'un très bon œil. « Les primo-accédants constituent une clientèle rentable : ils sont jeunes, encore peu équipés en placements et assurances, donc la banque peut construire une relation durable », souligne Sandrine Allonier. Les établissements sont prêts à faire des efforts pour capter un nouveau client à qui ils pourront progressivement proposer toute une palette de produits et services bancaires. Depuis près de deux ans, des prêts à taux bonifiés

réservés aux primo-accédants fleurissent sur le marché, comme chez Banque populaire, Caisse d'épargne, Crédit agricole, Crédit mutuel ou encore chez LCL.

« De nombreuses offres devaient initialement prendre fin en décembre 2025 mais elles ont été reconduites cette année, c'est un bon signal pour les primo-accédants », souligne Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis Courtage. Mais attention, prévient Caroline Pasquereau, la directrice marketing stratégique et communication d'Empruntis : « Ces offres ne sont pas toujours pérennes. Certains établissements les mettent en place, puis peuvent les suspendre en fonction de leurs objectifs de production de crédit. Les courtiers sont les mieux placés pour savoir quelles offres sont encore en vigueur. »

Les bénéficiaires du PTZ sont particulièrement choyés, puisque de nombreuses banques leur accordent une enveloppe de crédit supplémentaire à taux zéro dans la limite de 20 000 euros ou 25 000 euros. C'est le cas par exemple au Crédit Coopératif, comme dans les autres banques de sa maison mère, le groupe BPCE. « Nous proposons aux bénéficiaires du PTZ de moins de 35 ans un prêt de 20 000 euros à 0 %, dans la limite de 10 % du montant financé », précise Imad Tabet, le directeur du marché des particuliers du Crédit Coopératif.

Prêt d'accession sociale

Ces offres font sensiblement baisser le coût total du crédit. Meilleurtaux.com a fait le calcul pour un couple ayant 70 000 euros de revenus net annuels achetant sa résidence principale dans le neuf pour 335 000 euros et dont l'apport se limite aux frais de notaire. Il peut bénéficier d'un PTZ de 90 000 euros, d'un prêt à 0 % pour 20 000 euros et d'un prêt principal de 225 000 euros à 3,35 % sur vingt-cinq ans. Au total, le taux moyen (hors assurance et frais divers) de l'opération s'élève à seulement 2,25 %.

Par ailleurs, certains établissements prévoient une enveloppe à taux préférentiel pour les primo-accédants non éli-

gibles au PTZ, en complément d'un crédit classique. Le Crédit agricole Ile-de-France propose 25 000 euros à 1,99 % sur vingt-cinq ans. Peut s'y ajouter une autre ligne de 25 000 euros, à 0 % cette fois, lorsque le bien financé est doté d'un bon DPE (note A, B ou C). « Combinées, ces deux solutions permettent d'abaisser le taux moyen global du plan de financement de 0,30 à 0,50 point en fonction du montant emprunté et de la durée du prêt principal. Concrètement, pour un crédit immobilier de 250 000 euros à 3,80 % sur vingt-cinq ans, l'intégration de ces dispositifs ramène le taux moyen à 3,33 % », précise Guy Poyen, directeur marketing et marchés du Crédit agricole Ile-de-France.

Les primo-accédants peuvent également bénéficier, sous conditions, du prêt d'accession sociale et du prêt accession d'Action Logement. « Pensez aussi aux aides proposées aux jeunes par certaines collectivités territoriales : elles peuvent accorder des subventions, des prêts à taux zéro ou réduit », ajoute Caroline Arnould. Mais toutes ces offres ne signifient pas que les banques relâchent leur vigilance au moment d'octroyer ou non un crédit. « Elles conservent leurs réflexes : elles prêtent rarement sur plus de vingt-cinq ans, n'acceptent pas ou peu d'aller au-delà d'un taux d'endettement de 35 % et sont très réticentes à financer des emprunteurs sans aucun apport », constate Ludovic Huzieux. ■

A. LA.

**LES BÉNÉFICIAIRES
DU PTZ SONT
CHOYÉS,
DE NOMBREUSES
BANQUES LEUR
ACCORDENT
UNE ENVELOPPE
À TAUX ZÉRO
SUPPLÉMENTAIRE**

