



CRÉDIT IMMOBILIER BILAN 2013, PERSPECTIVES 2014



BILAN DE L'ANNÉE 2013 :

- Evolution mensuelle des taux en 2013 : baisse de 0,10% du taux d'intérêt sur 20 ans
- Evolution des taux depuis 10 ans : 109 € économisés chaque mois pour un emprunt de 150 000 €
- Des montants moyens empruntés deux fois plus élevés en Ile-de-France qu'en région
- Le portrait-robot de l'emprunteur en Île-de-France et en province

QUELLES PERSPECTIVES POUR 2014 ?

- Point de vue de Joël Boumendil, dirigeant et fondateur du Groupe ACE Crédit

LE GROUPE ACE :

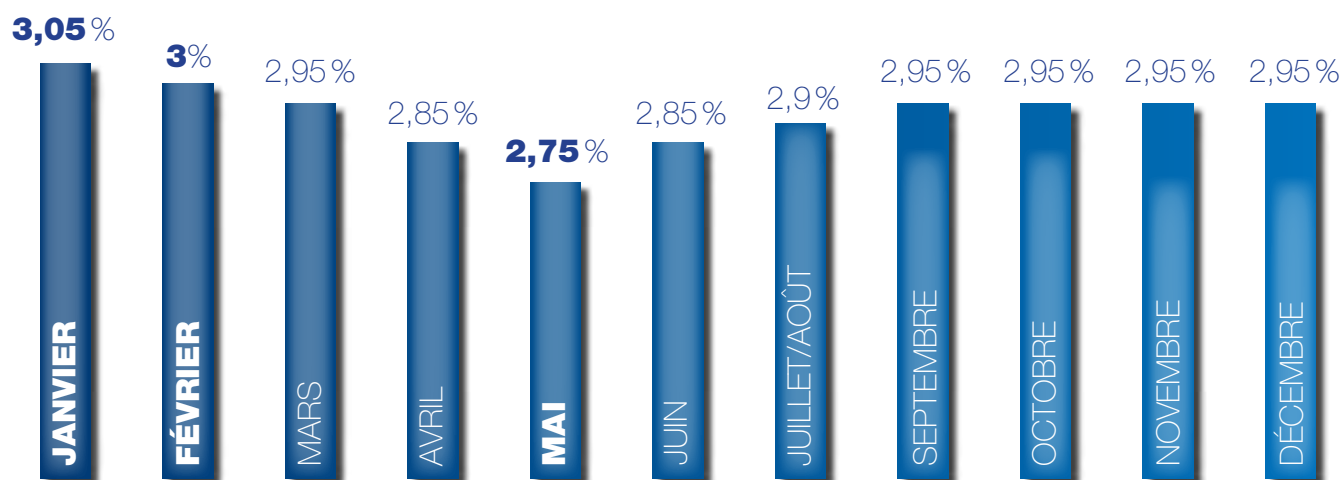
- Bilan d'activité 2013 : une excellente année malgré un contexte économique difficile
- Perspectives 2014
- À propos de ACE crédit

BILAN DE L'ANNÉE 2012 :



■ ÉVOLUTION MENSUELLE DES TAUX EN 2013 :

Entre janvier et décembre 2013, le taux d'intérêt moyen d'un crédit immobilier sur 20 ans (hors assurances) a baissé de près de 0,10% (moyenne calculée au niveau national)



L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL :

« L'année 2013 a commencé sur la même tendance que 2012 : avec un taux de crédit qui n'a cessé de chuter, jusqu'à atteindre un plus bas historique à 2,75% en mai. Le secteur a alors redouté une remontée plutôt rapide des taux sur la seconde moitié de l'année... qui n'a pas eu lieu ! Aujourd'hui encore, les taux restent très bas, sous la barre des 3%, et la situation est toujours très favorable pour les emprunteurs. Sur la fin de l'année, nous avons même constaté que 30% des banques avaient encore abaissé leurs taux pour atteindre leurs objectifs annuels. »

BILAN DE L'ANNÉE 2013 :



■ ÉVOLUTION DES TAUX DEPUIS 10 ANS :

109 € économisés chaque mois pour un emprunt de 150 000 €

Depuis 2003, le taux d'intérêt moyen d'un crédit immobilier sur 20 ans a baissé de près de 1,5 points
(moyenne calculée au niveau national)

> 2003 : 4,40%

> 2008 : 5%

> 2013 : 3%

Un acquéreur qui emprunte 150 000 € rembourse des mensualités hors assurance

En 2003, le montant
des mensualités



En 2008, le montant
des mensualités



En 2013, le montant
des mensualités



L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL :

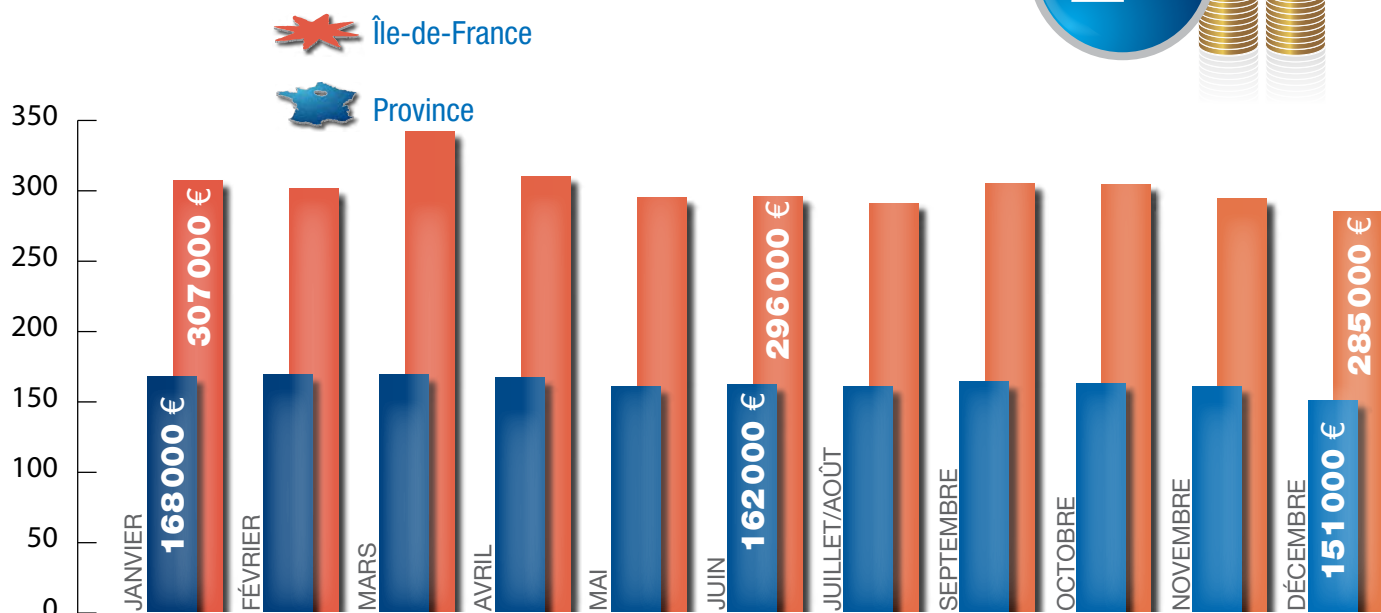
« Le bilan de l'évolution des taux sur ces 10 dernières années est simple : les acheteurs en région en ont certainement profité pour gagner des mètres carrés ; pour les franciliens, cette baisse a permis de pondérer la nette augmentation des prix de l'immobilier.

Jusqu'au milieu de l'année 2013, de nombreux propriétaires qui avaient contracté leur crédit immobilier avant 2008 se sont renseignés quant à l'opportunité de faire racheter ou de renégocier leur prêt. Plus la durée restante du crédit était importante, plus la renégociation s'avérait intéressante.

Globalement, la renégociation de crédits a été très dynamique cette année. Cela a permis aux banques de dépasser largement leurs objectifs 2013 et aux emprunteurs de baisser leurs mensualités ou de réduire la durée de leur remboursement. »

BILAN DE L'ANNÉE 2013 :

■ DES MONTANTS MOYENS EMPRUNTÉS DEUX FOIS PLUS ÉLEVÉS EN ÎLE-DE-FRANCE QU'EN RÉGION



L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL :

« Nous constatons une énorme disparité entre l'Île-de-France où le montant moyen emprunté a été de 277 500 € en 2013 et la province où le montant moyen emprunté est de 147 000 €, ce qui équivaut à 47% de moins !

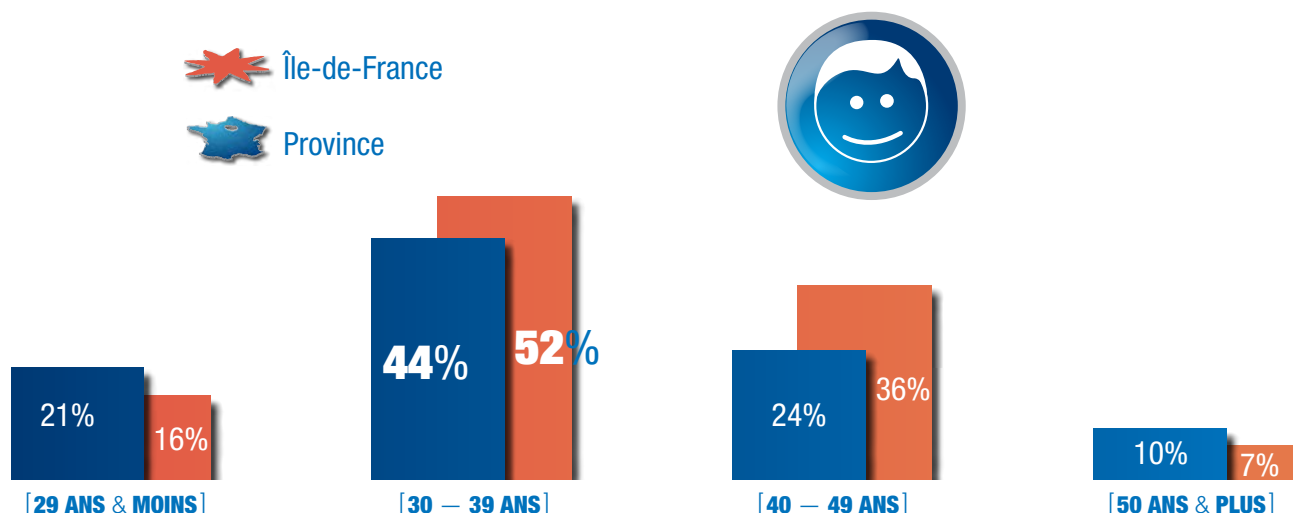
En Île-de-France, comme en 2012, le montant moyen emprunté continue à diminuer, ce qui illustre notamment une baisse de la capacité d'emprunt des franciliens. Il y a pourtant eu un pic au premier trimestre avec un montant moyen emprunté de 342 000 € en mars, mais qui a fortement chuté en fin d'année pour atteindre 285 000 € seulement en novembre...

Il est important de souligner qu'en région parisienne, les prix ont baissé de 0,5%. Cependant, la demande reste beaucoup plus forte qu'en province, où le montant moyen est resté beaucoup plus stable tout au long de l'année. »

BILAN DE L'ANNÉE 2013 : LE PORTRAIT-ROBOT DE L'EMPRUNTEUR



■ L'ÂGE DES EMPRUNTEURS EN ILE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE



Age des emprunteurs : les franciliens attendent de plus en plus avant de pouvoir devenir propriétaires tandis qu'en province les moins de 29 ans sont 21% à pouvoir acheter.

L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL :

« Compte-tenu des prix de l'immobilier en Ile-de-France, l'âge des emprunteurs est forcément plus élevé : les foyers attendent d'avoir une situation professionnelle stable, si possible une épargne significative, voire d'être en couple pour pouvoir acheter un bien. Ainsi les futurs propriétaires sont 52% à avoir entre 30 et 39 ans.

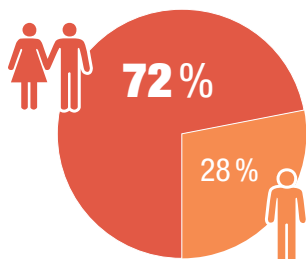
En province, les prix de l'immobilier permettent davantage à une personne seule de devenir propriétaire, même en début de carrière. Ils sont plus de 20% à devenir propriétaires à moins de 29 ans.

Un facteur sociologique doit également être pris en compte : beaucoup de personnes viennent travailler en Ile-de-France pour leur premier emploi mais envisagent de repartir en région ensuite. Conséquence : elles hésitent plus longtemps avant de se lancer dans l'achat immobilier. Tandis qu'en région, acquérir sa résidence principale est moins engageant financièrement et c'est une préoccupation qui arrive très vite une fois le premier emploi décroché. »

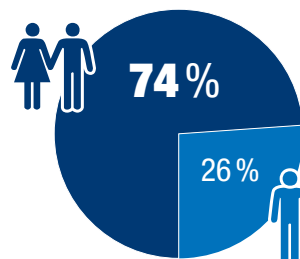
BILAN DE L'ANNÉE 2013 : LE PORTRAIT-ROBOT DE L'EMPRUNTEUR

- **SITUATION FAMILIALE** : à Paris comme en province, l'achat d'un appartement ou d'une maison est une affaire de couple !

Île-de-France



Province



L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL :

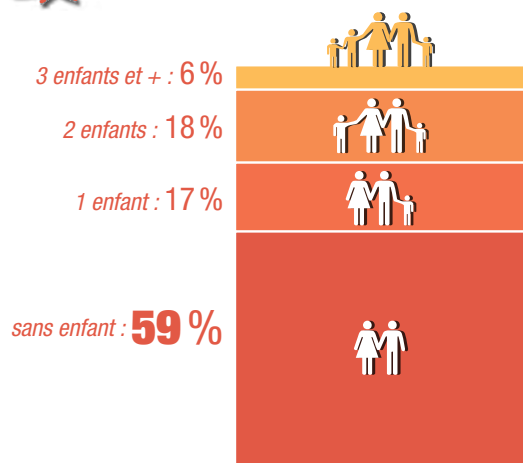
« Acheter est un acte engageant qui se fait plus facilement et plus naturellement lorsqu'on est en couple, que ce soit en région parisienne ou en province.

En 2012, 31% des futurs propriétaires en région achetaient seuls, ils ne sont plus que 26% en 2013.

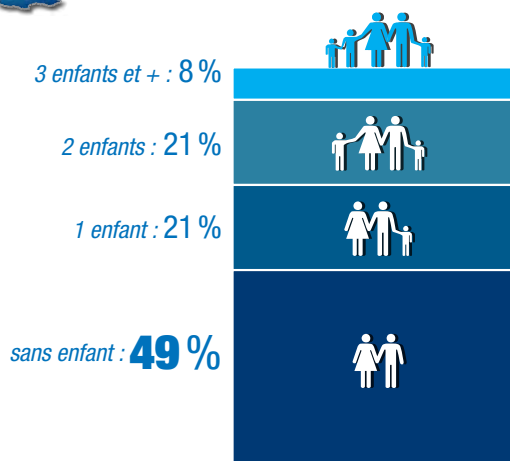
Cette tendance illustre aussi une baisse du pouvoir d'achat des acquéreurs. Dans un contexte où l'immobilier reste cher, une personne seule n'a plus les moyens d'acheter. »

- **NOMBRE D'ENFANTS À CHARGE** : les franciliens achètent principalement avant d'avoir des enfants, une situation plus nuancée en province

Île-de-France



Province



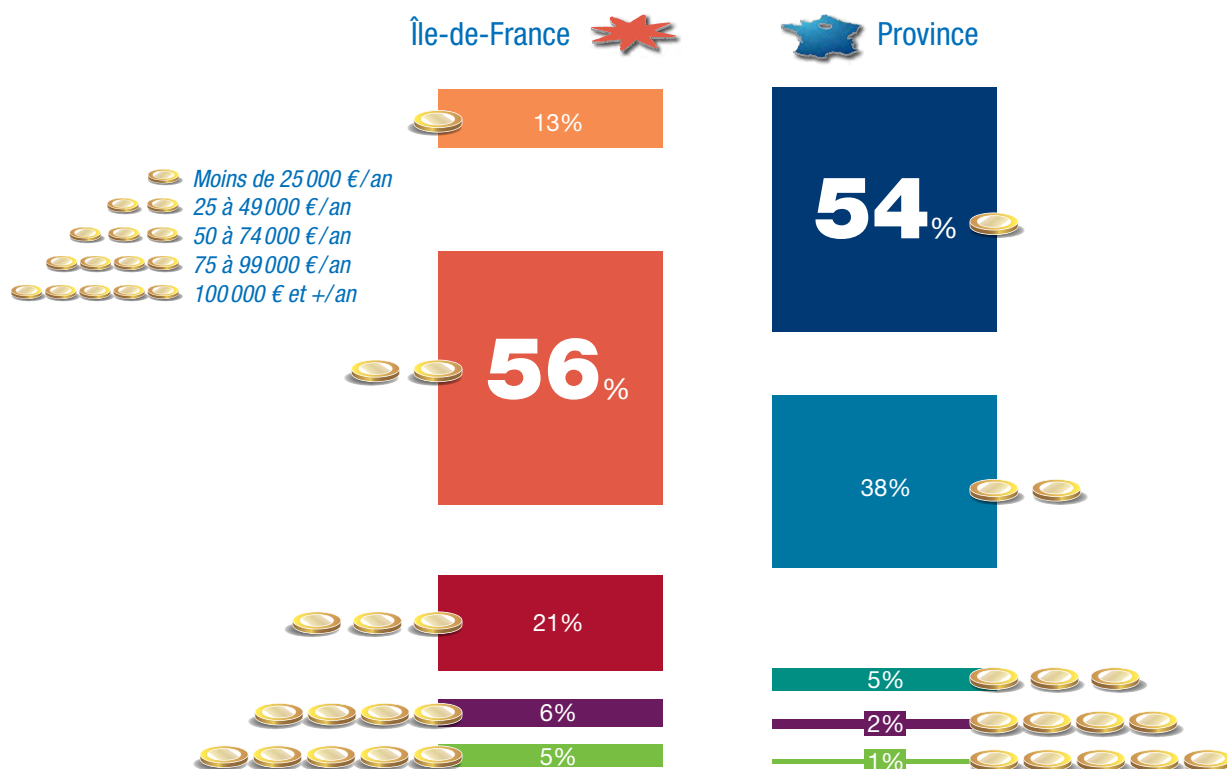
L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL :

« Encore une fois, c'est le pouvoir d'achat combiné au prix de l'immobilier qui poussent les couples franciliens à acheter avant d'avoir des enfants : ils ne sont que 41% des foyers à acheter après avoir eu des enfants.

En région, la situation est un peu différente car les acquéreurs sont plus jeunes, c'est pourquoi ils sont 49% à acheter avant d'avoir des enfants. Cependant, avoir des enfants ne constitue pas un frein puisqu'ils sont plus de la moitié à acheter en famille. »

BILAN DE L'ANNÉE 2013 : LE PORTRAIT-ROBOT DE L'EMPRUNTEUR

■ RESSOURCES NETTES ANNUELLES DES EMPRUNTEURS : elles sont bien plus élevées à Paris !



L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL :

« C'est peut-être ce critère qui illustre le plus la fracture Ile-de-France/région dans le secteur de l'immobilier. Tandis qu'en province, 54% des propriétaires gagnent moins de 25 000 €, en Ile-de-France ils sont 88% à gagner plus.

Bien entendu, ces résultats sont à pondérer avec le niveau des salaires, moins élevés en province. Mais ils montrent surtout que devenir propriétaire en région reste accessible, tandis que pour les franciliens, l'accès à la propriété est réservé à certaines catégories socioprofessionnelles plus aisées. »

MÉTHODOLOGIE :

Les chiffres et statistiques présentés dans ce dossier sont issus de l'analyse des données collectées au sein du réseau ACE Crédit et arrêtées au 31 décembre 2013, date à laquelle le réseau ACE Crédit rassemblait 47 agences dans toute la France.



LE POINT DE VUE DE JOËL BOUMENDIL :

« L'année 2014 démarre dans un contexte économique relativement compliqué et toujours sur un fond de crise, notamment économique mais aussi de confiance des ménages.

Deux facteurs pourraient dissuader les futurs acquéreurs de mener à bien leur projet immobilier : les prix du marché qui restent élevés et la hausse des droits de mutation qui ont été relevés au 1^{er} janvier 2014. Ce n'est pas le cas : les acquéreurs maintiennent leurs projets d'acquisition et globalement nous ne constatons pas, pour le moment, de baisse des demandes de financements.

En revanche, il est vrai que les futurs propriétaires ne veulent plus acheter à n'importe quel prix. Les produits proposés aux prix du marché se vendent très vite tandis que les négociations se font de plus en plus, au profit des acheteurs.

Concernant les taux d'intérêt, chez ACE nous ne prévoyons pas d'augmentation importante des taux dans les prochains mois, même si le projet de titrisation des crédits immobiliers laisse prévoir une hausse des taux.

En revanche, nous pensons que les banques assoupliront un peu leurs critères d'octroi des prêts immobiliers, qui ont pu paraître trop sélectifs sur les deux derniers mois de 2013 afin de réaliser leurs objectifs, car cette année ne sera pas dopée par les rachats de crédits qui ont été en grande partie réalisés en 2013. »

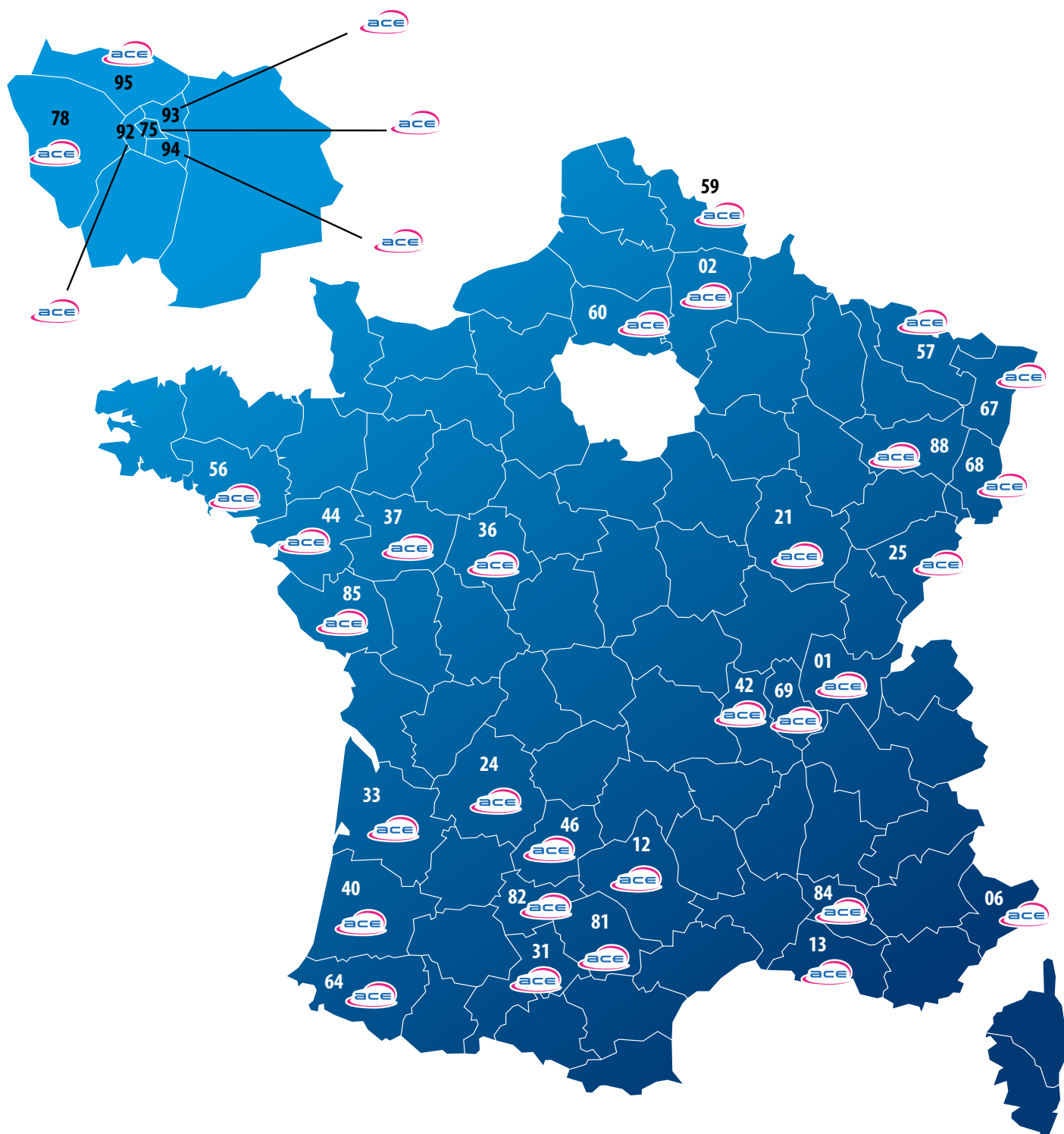


CARTE DE FRANCE DES AGENCES ACE



■ LE RÉSEAU ACE COMPTE 47 AGENCES SUR TOUTE LA FRANCE.

N'hésitez pas à nous solliciter pour obtenir des données locales et régionales :
dynamisme, prix, profil acquéreur, etc.





■ BILAN D'ACTIVITÉ 2013 : une excellente année malgré un contexte économique difficile

- > En 2013, le Groupe ACE Crédit a traité 9 000 dossiers, représentant un volume de 2 milliards d'Euros de prêts accordés.
- > 7 nouvelles agences ont vu le jour : Cahors (46), Metz Sud (57), Mont-de-Marsan (40), Nantes Nord (44), Nantes Sud (44), Toulouse Nord (31) et Avignon (84).

■ PERSPECTIVES 2014 : une quinzaine d'ouvertures d'agences prévues

5 agences se lancent d'ores et déjà au 1^{er} trimestre :

- > Dijon
- > Lyon Ouest
- > Narbonne
- > Reims
- > Toulouse Sud-Est

LE POINT DE VUE DE JOËL BOUMENDIL :

« Le réseau va poursuivre son développement à un rythme régulier au cours de l'année à venir. L'activité a été soutenue en 2013, et notamment en fin d'année. Cette tendance devrait se poursuivre au moins sur les premiers mois de l'année 2014.

Concernant plus spécifiquement notre développement en franchise, la réglementation de la profession d'IOB (Intermédiaires en Opérations Bancaires) intervenue en 2013 a incité certains professionnels qui travaillaient présent en tant qu'indépendant à rejoindre le réseau ACE. Nous nous en réjouissons et nous sommes ravis d'accueillir de nouveaux experts du crédit immobilier au sein du Groupe !

Cela signifie aussi que l'activité de courtier en crédit immobilier est amenée à évoluer et à se professionnaliser encore davantage. Les effets sont particulièrement positifs pour les futurs acquéreurs et chez ACE nous sommes persuadés que cela va inciter encore davantage les acheteurs potentiels à nous solliciter. »

À PROPOS DE ACE CRÉDIT

Créé en 1995, ACE est l'un des premiers acteurs historiques du marché du courtage en prêt immobilier. ACE négocie pour les emprunteurs le crédit immobilier le plus adapté à leur projet : taux, assurances, garanties, conditions de remboursement anticipé, aides, etc.

En agence ou via Internet, les 250 conseillers ACE, formés aux techniques du crédit et maîtrisant parfaitement les produits bancaires, suivent et accompagnent leurs clients, du premier contact à la signature chez le notaire. ACE possède 47 agences réparties sur le territoire, dont 10 en Ile-de-France. ACE a distribué plus de 100 000 prêts immobiliers depuis 1995, dont près de 8 983 en 2013, pour un montant total de 2 milliards d'euros.

www.acecredit.fr