

Crédit immobilier : un profil emprunteur 2011, reflet de la crise économique

Paris, le 14 février 2012 – Alors que les prévisions d'évolution des taux immobiliers n'ont jamais été aussi contradictoires, le groupe ACE, courtier en crédit immobilier depuis 1995, s'attache à définir les conséquences de la crise économique sur le profil de l'emprunteur en 2011, en comparant les chiffres de 2008 avec ceux de 2011. Quelles incidences a eu la crise sur l'emprunteur type ? Les profils d'hier sont-ils toujours les mêmes ? Si le client type ACE Crédit reste un couple primo-accédant trentenaire et sans enfant, on note des évolutions conjoncturelles sur l'ensemble des conditions d'octroi de crédit : âge des emprunteurs, montants des crédits, niveau des ressources nettes...

Joël Boumendil analyse la situation et l'explique « Depuis 2008, on s'aperçoit que les candidats à l'acquisition immobilière attendent quelques années de plus pour réaliser leur projet, afin non seulement de se constituer un apport personnel, mais également de bénéficier de revenus plus importants. On constate également que la proportion de personnes empruntant seules ou ayant des profils atypiques baisse, même s'il existe des solutions adaptées pour leur permettre de trouver un financement approprié à leur situation. C'est tout l'intérêt de faire appel à des professionnels du crédit immobilier. De par notre connaissance des conditions et des solutions proposées aujourd'hui par les établissements financiers, nous sommes en mesure de proposer les meilleurs montages financiers pour une situation donnée, tout en nous assurant que le projet est viable pour l'emprunteur ».

PROFIL DE L'EMPRUNTEUR 2011

Age : 30-34 ans
Statut : en couple, sans enfant
Profession : salarié du secteur privé
Type d'achat : résidence principale
Revenus : 25-49K€ par an
Emprunt : 150-200K€

✓ **La moitié des candidats à l'acquisition étaient trentenaires en 2011**

Comme en 2008, l'emprunteur type est né dans les années 80 à 52%, et appartient pour 29% aux 30-34 ans. A contrario, la répartition sur les autres tranches d'âge souligne un vieillissement de l'emprunteur au cours de ces quatre dernières années : les moins de 30 ans ne représentent plus que 19% des dossiers (26% en 2008) et se retrouvent désormais en troisième position, derrière les quadras (23% en 2011 contre 17% en 2008). Les 30-49 ans représentent ainsi désormais 75% des emprunteurs en 2011, soit 8 points de plus qu'en 2008. A noter, au cours de la même période, que la proportion des dossiers des plus de 50 ans reste stable à 6%.

✓ **L'achat d'un bien immobilier : plus que jamais une affaire de couple !**

69% des candidats à la recherche d'un crédit immobilier étaient en couple en 2011, qu'ils soient mariés ou en union libre, toutes tranches d'âge confondues. A titre de comparaison, les acquisitions en couple ne représentaient que 55% des dossiers d'ACE Crédit en 2008. Même si certains célibataires trentenaires réalisent encore un projet immobilier (14% en 2011 contre 21% en 2008), il est clair que l'acquisition d'un logement devient plus difficile pour un acquéreur seul, surtout lorsqu'il démarre dans la vie professionnelle.

Par ailleurs, 60% des acquéreurs sont aujourd'hui sans enfant alors qu'ils étaient 67% en 2008. En effet, les acquéreurs sont de plus en plus âgés et donc de plus en plus sujets à avoir déjà des enfants lorsqu'ils se lancent dans leur projet immobilier.

✓ **81% des emprunteurs sont salariés du secteur privé**, tandis que 10% exercent une activité dans le secteur public. Ces chiffres demandent cependant à être pondérés car les salariés du secteur public bénéficient bien souvent de conditions particulières en termes de financement immobilier et recourent moins naturellement aux conseils d'un courtier pour financer leur acquisition.

Face à cette prédominance du salariat, les profils dits « atypiques » font figure d'exception, probablement parce qu'en période de crise, ces derniers retardent leur projet ou estiment, avant même d'avoir étudié la question, que leur demande de financement ne sera pas acceptée. Ils représentent globalement le même poids que le secteur public : 3% des dossiers de financement obtenus via ACE l'ont été pour le compte de professions libérales ; 3% pour des dirigeants d'entreprises ; 2% pour des intermittents du spectacle. Soit des proportions similaires à celles de 2008.

✓ **Le revenu moyen annuel du foyer : une évolution qui reflète celle de l'emprunteur type**

Des emprunteurs plus âgés et majoritairement en couple : on constate que les ressources nettes annuelles des emprunteurs ont augmenté depuis 2008. Si la tranche principale (25 à 49 000 €) reste stable et représente toujours en 2011 55% des acquéreurs, les tranches supérieures regroupent 28% de la totalité des dossiers (18% pour la tranche 50 à 74 000 € et 10% au-delà de 75 000 €) alors qu'elles ne concernaient que 17% des financements en 2008. Par contre, seulement 17% des emprunteurs disposent de ressources inférieures à 25 000 €, contre 28% en 2008.

La question du revenu mensuel disponible est encore plus déterminante et révèle là encore des exigences plus importantes. Si 41% des dossiers s'appuyaient sur un disponible de 1 000 à 1 999 € en 2008, ils ne sont plus que 29% à s'inscrire dans cette tranche. En quatre ans, ce critère a connu une nette réévaluation au bénéfice des tranches supérieures : 67% des dossiers concernent ainsi des revenus mensuels disponibles supérieurs à 2 000 € alors qu'ils ne représentaient que 46% en 2008. Cette augmentation peut s'expliquer par une baisse importante du pouvoir d'achat des français ces dernières années, qui, à revenus mensuels similaires, atteignent la barre des 33% d'endettement plus rapidement lors de l'évaluation de leur projet.

✓ **Une croissance du montant moyen emprunté à l'image de celle des prix sur le secteur de l'immobilier**

De la même manière, on note une augmentation du montant moyen emprunté sur les quatre dernières années, reflétant la croissance des prix des biens immobiliers. Ainsi, 40% des dossiers concernaient un emprunt entre 100 000 € et 200 000 € en 2008. Ils ne sont plus que 31% en 2011. Deux types de financement ont, au cours de la même période, pris de l'importance : les emprunts compris entre 250 000 et 300 000 € (respectivement 9 et 13%) et ceux supérieurs à 400 000 € (de 14% à 19%).

✓ **La résidence principale reste le premier objectif pour plus de 80% des dossiers**

Les acheteurs utilisent leur crédit pour financer, à une large majorité, l'acquisition de leur résidence principale (84% en 2011 – 87% en 2008). Autre objectif : l'achat d'un bien qui sera mis en location nue, en légère hausse (respectivement 14% et 11%). Ces chiffres sont la preuve que la pierre demeure un investissement fiable et attractif. La constitution d'un patrimoine et notamment l'assurance d'avoir un logement sécurisé pour la retraite sont aussi les deux principales raisons qui poussent aujourd'hui les français à investir dans ce secteur.

NB : le profil emprunteur 2011 a été établi sur la base des 6500 dossiers traités par les 40 agences du réseau ACE sur l'année 2011

A propos de ACE

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

En agence ou via Internet, les 200 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 aujourd'hui 41 agences réparties sur le territoire, dont 10 en Ile-de-France. ACE a distribué plus de 100 000 prêts immobiliers depuis 1995, dont 6500 en 2011, pour un montant total de 1,5 milliard d'euros.

Contacts presse : Hopscotch

Sébastien Meunier
Tél. : 01 58 65 01 08
E-mail : smeunier@hopscotch.fr

Rozenn Vallet
Tél. : 01 58 65 00 47
E-mail : rvallet@hopscotch.fr