

CRÉDIT IMMOBILIER



- BAROMETRE DES TAUX DU MOIS DE MARS 2013
- EVOLUTION DES TAUX DEPUIS 10 ANS
- LE PORTRAIT-ROBOT DE L'EMPRUNTEUR EN ILE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE
- QUELLES PERSPECTIVES POUR LES MOIS A VENIR ?
- CARTE DE FRANCE DES AGENCES ACE
- LE GROUPE ACE :
 - > Bilan d'activité 2012 : une excellente année malgré un contexte économique difficile
 - > Perspectives 2013
 - > À propos de ACE crédit

BAROMETRE DES TAUX DU MOIS DE MARS 2013

MEILLEURS TAUX NÉGOCIÉS DANS LES AGENCES ACE EN FÉVRIER 2013

Taux fixe hors assurance et évolution depuis janvier 2013 :

2,50%

-0,10%

10 ans

2,75% 0,10%

15 ans

0.05%

3%

20 ans

3,35% - 0,05 % **25** ans

Assurance emprunteur pour 1 personne de 30/40 ans :



0,16 % du capital emprunté Équivalent à 1,33 € par tranche de 10000 € empruntés

Taux variable CAPÉ + 1%

(hors assurance):



(sur 15 ans / -0,25 %)

Taux variable CAPÉ + 2%

(hors assurance):



(sur 15 ans/-0,20%)

MONTANTS MOYENS EMPRUNTÉS

À Paris et en Île-de-France : 75, 78, 91, 92, 93, 94, 95

(307000 € en janvier 2013)



En province:

(168 000 € en janvier 2013)



Durée movenne d'emprunt



(19 ans et 2 mois en janvier 2013)

ÉVOLUTION DES TAUX DEPUIS 10 ANS :

145 € économisés chaque mois pour un emprunt de 150 000 €

Depuis 2002, le taux d'intérêt moyen d'un crédit immobilier sur 20 ans a baissé de près de 2 points (moyenne calculée au niveau national)

> 2002:5,40% > 2007:4% > 2012:3,60%

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

En 2002, le montant des mensualités



En 2007, le montant des mensualités



En 2012, le montant des mensualités



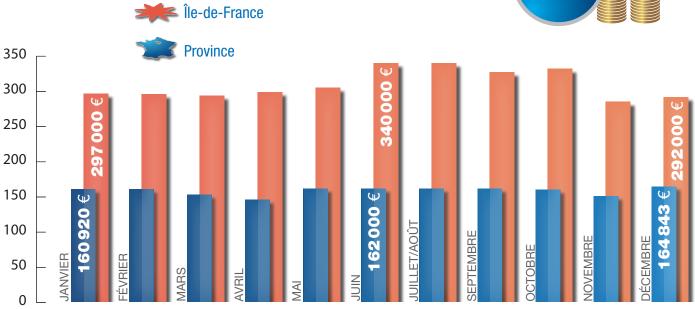
L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL:

« 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.

Face à ce constat, tous les propriétaires qui ont contracté leur crédit immobilier avant 2008 ont tout intérêt à se renseigner quant à l'opportunité de faire racheter ou de renégocier leur prêt. Plus la durée restante du crédit est importante, plus une renégociation sera intéressante. »

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





L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL:

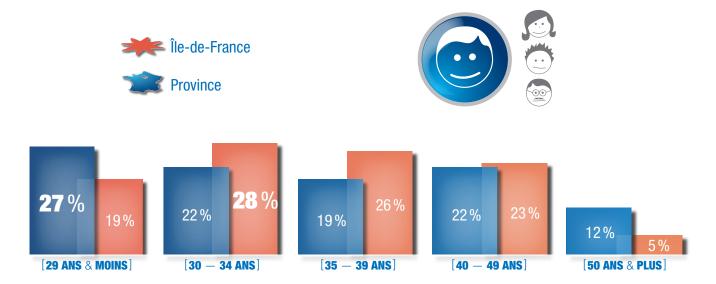
« Nous constatons une énorme disparité entre l'Île-de-France où le montant moyen emprunté a été de 309727 € en 2012 et la province où le montant moyen emprunté est de 158615 €, ce qui équivaut à 49% de moins!

En Île-de-France, le montant moyen emprunté a tendance à diminuer, ce qui illustre notamment une baisse de la capacité d'emprunt des franciliens. Il y a pourtant eu un pic en milieu d'année avec un montant moyen emprunté de 340 000 €, mais qui a fortement chuté en fin d'année pour atteindre 285 000 € seulement en novembre...

Malgré tout ce qui avait été annoncé, nous sommes bien obligés de constater qu'en région parisienne, nous ne sommes toujours pas entrés dans un processus de baisse des prix des maisons ou des appartements.

La demande reste beaucoup plus forte qu'en province, où le montant moyen est resté beaucoup plus stable tout au long de l'année. »

■ EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE



Age des emprunteurs : des acquéreurs plus jeunes en province et qui continuent à acheter davantage après 50 ans

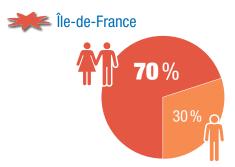
L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL:

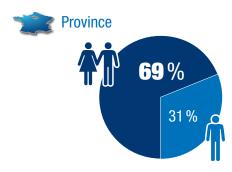
« Compte-tenu des prix de l'immobilier en Île-de-France, l'âge des emprunteurs est forcément plus élevé : les foyers attendent d'avoir une situation professionnelle stable, si possible une épargne significative, voire d'être en couple pour pouvoir acheter un bien. Ainsi les futurs propriétaires sont 54 % 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 49 % à devenir propriétaire à moins de 34 ans.

Un facteur sociologique doit également être pris en compte : beaucoup de personnes viennent travailler en Île-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. »

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

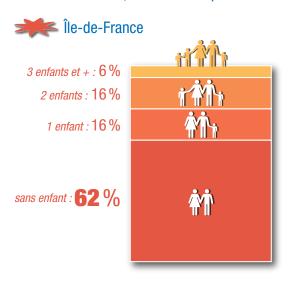


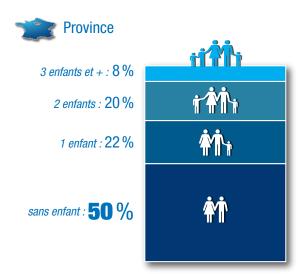


L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL:

« Acheter est un acte engageant qui se fait plus facilement et plus naturellement lorsqu'on est en couple. C'est clairement une étape qui s'inscrit dans un parcours de vie. De plus, que ce soit en région parisienne ou en province, la capacité d'emprunt est décuplée pour un couple par rapport à une personne seule, ce qui permet d'acheter un bien plus grand, ou avec un meilleur standing, ou mieux situé... Bref, un bien qui réponde à davantage de critères. »

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

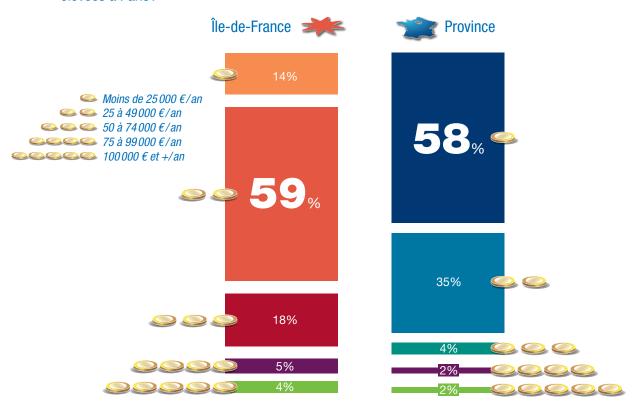




L'ANALYSE DE JOËL BOUMENDIL:

« Encore une fois, c'est le pouvoir d'achat combiné au prix de l'immobilier qui poussent les couples franciliens à acheter sans enfant. Seulement 38 % des foyers achètent alors qu'ils ont déjà des enfants. En région, la situation est un peu différente car les acquéreurs sont plus jeunes, c'est pourquoi ils sont 50 % à acheter avant d'avoir des enfants. Cependant, avoir des enfants ne constitue pas un frein puisqu'ils sont aussi 50 % à acheter en famille. »

■ 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 Île-de-France/région dans le secteur de l'immobilier. Tandis qu'en province, 58 % des propriétaires gagnent moins de 25 000 €, en Île-de-France ils sont 86 % 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. »

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 2012, date à laquelle le réseau ACE Crédit rassemblait 45 agences dans toute la France.

QUELLES PERSPECTIVES POUR LES MOIS A VENIR

LE POINT DE VUE DE JOËL BOUMENDIL :

« Au mois de mars, l'activité du réseau ACE a été très dynamique : +48% par rapport à mars 2012 et +52% pour le 1^{er} trimestre 2013 par rapport au 1^{er} trimestre 2012. Ces excellents chiffres s'expliquent en partie par le développement du réseau ACE, mais pas seulement!

Nos équipes commerciales constatent que les négociations entre vendeurs et acheteurs se détendent. Il est assez facile aujourd'hui d'obtenir un rabais d'environ 10 % sur le prix de vente d'un bien immobilier, quelle que soit la région, et même dans le neuf pour certains programmes.

Parallèlement, la demande de biens reste forte, les acheteurs présentent des dossiers de meilleure qualité, avec notamment un apport personnel moyen en augmentation. Les banques ont une réelle envie d'accorder des prêts immobiliers. Ce mois-ci encore, les taux sont très attractifs et incitent à passer à l'achat.

Tous ces facteurs favorisent un marché immobilier particulièrement dynamique.

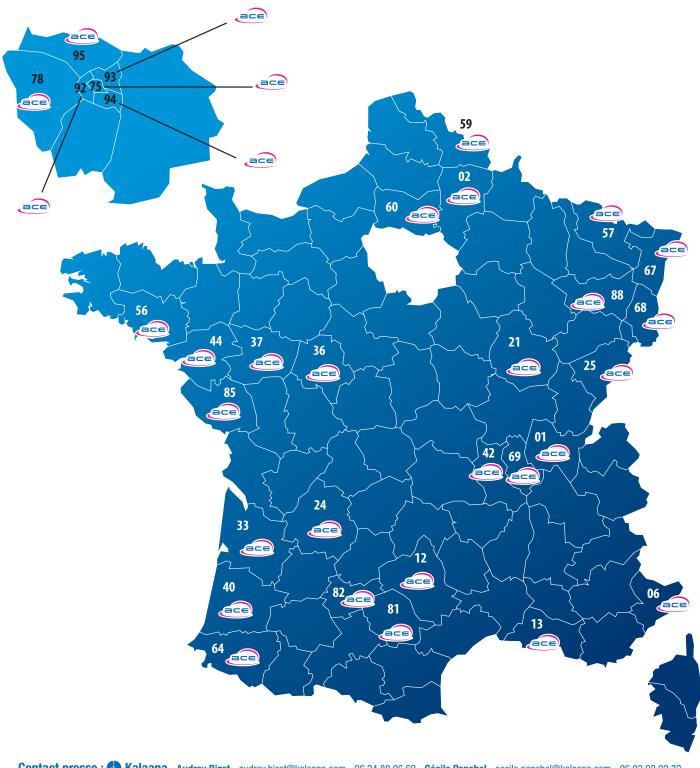
Deux bémols toutefois : les primo accédants sont assez rares et il est compliqué pour les secondo accédants d'obtenir facilement un accord pour un nouveau crédit lorsque celui-ci est accompagné d'un relais, car les organismes de cautions restent stricts tant que le bien immobilier objet du relais n'est pas sous promesse de vente... »



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.



LE GROUPE ACE

■ BILAN D'ACTIVITÉ 2012 : une excellente année malgré un contexte économique difficile

- > En 2012, le Groupe ACE Crédit a traité 7 391 dossiers, soit + 22 % par rapport à 2011 (5 747 dossiers traités).
- > En volume, le Groupe ACE Crédit a réalisé une augmentation de 28 % : 1,760 milliards € de prêts accordés (1,33 milliards en 2011).
- > 4 nouvelles agences ont vu le jour : Aix-en-Provence, Arcachon, Chartres et Soissons.

■ PERSPECTIVES 2013 : 15 ouvertures d'agences prévues

ACE prévoit d'ouvrir 15 nouvelles agences au cours des douze prochains mois.

3 agences se lancent d'ores et déjà au 1er trimestre :

- > **Arcachon** (Aquitaine)
- > Mont-de-Marsan (Aquitaine)
- > Toulouse Nord (Midi-Pyrénées)

LE POINT DE VUE DE JOËL BOUMENDIL:

« Je suis relativement optimiste pour le développement du Groupe au cours de l'année à venir, comptetenu de l'activité soutenue de ces derniers mois.

Une évolution importante est intervenue en 2013, avec la nouvelle réglementation de la profession d'IOB (Intermédiaires en Opérations Bancaires). En imposant de nouvelles obligations, elle contribue à faire évoluer l'activité de courtier en immobilier. Ce sont surtout les 30 000 courtiers indépendants qui vont devoir s'adapter ou rejoindre des réseaux nationaux tels qu'ACE pour répondre à ces nouvelles obligations.

Les effets sont particulièrement positifs pour les particuliers et chez ACE nous sommes persuadés que cela va inciter encore davantage les futurs propriétaires 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 Île-de-France. ACE a distribué plus de 100 000 prêts immobiliers depuis 1995, dont 7 391 prêts en 2012, pour un montant total de 1,760 milliard d'euros.

www.acecredit.fr