



Levallois, le 22 septembre 2010

COMMUNIQUE DE PRESSE

UN TAUX DE 3,30%* EN MOYENNE SUR 20 ANS = +30% DE CLIENTS FINANCÉS EN SEPTEMBRE 2010 CHEZ ACE

Aujourd'hui, pour un capital emprunté identique, l'emprunteur voit sa mensualité diminuée de 19% par rapport à décembre 2008. Jusqu'à présent, la baisse du coût de l'emprunt compense la hausse des prix de l'immobilier surtout à Paris et en région parisienne.

« La durée des crédits se raccourcit : en avril 2010, 52% de nos dossiers étaient d'une durée allant de 20 à 30 ans, contre 58% en 2008. Les prêts de moins de 15 ans passés de 16% en 2008 à 20,7% en 2010. Ces données sont le signe d'un pouvoir d'achat immobilier retrouvé. On ne peut cependant pas tout miser sur les crédits : les taux ne pourront continuer de descendre indéfiniment. Attention, aux risques de surchauffe ! »
commente Joël BOUMENDIL, Président d'ACE.

Un pouvoir d'achat plus élevé

87% des clients d'ACE sont des primo-accédants, attirés par des taux historiquement bas qui leur permettent de s'endetter à des niveaux raisonnables et des banques qui prêtent de nouveau. Le montant moyen des prêts négociés par ACE se situe une tranche allant de 150.000 à 200.000 €.

Néanmoins, l'analyse du profil des clients d'ACE réserve quelques surprises :

- **Depuis 2008, on note un léger vieillissement des emprunteurs ACE.** S'ils restent majoritaires dans la tranche d'âge 30-34 ans, on remarque que les 25-29 ans représentaient 24% des clients d'ACE en 2008, 22% en 2009, ils sont 21% en 2010. En parallèle, il y avait 20% de 35-39 ans, 21% en 2009, ils sont 22% en 2010.
Ils sont de plus en plus nombreux à emprunter à deux : 55% en 2008, 61% en 2009 ; 70% en 2010.
- **Leur revenu annuel moyen reste stable** dans la tranche 25-49 K€ pour l'ensemble des clients d'ACE : 56% en 2008, 53% en 2009, 56% en 2010.
Les revenus plus modestes sont de moins en moins présents : 28% en 2008, 27% en 2009, 24% en 2010, tandis que les **tranches supérieures (supérieures à 75 K€) sont légèrement plus nombreuses** : en 2008 : 5%, 8% en 2009, 8 en 2010.
- Autre point intéressant : l'évolution du disponible mensuel des acquéreurs :
En 2008, il était situé entre 1.000 et 1999 € pour 41% des emprunteurs, 23% d'entre eux disposaient de revenus se situant dans les tranches 2000-2999 € et 3000 € et plus.
En 2009, ils n'étaient plus que 31% dans la tranche 1.000-1.999 €, mais respectivement 31 et 33% dans les tranches 2.000-2.999 € et 3.000 € et plus.
En 2010, la tendance se poursuit avec 33% des emprunteurs disposant d'un budget mensuel situé en 1.000 et 1.999 €, 28% entre 2.000 et 2.999 € et 37% ont un budget supérieur à 3.000 €.

En données brutes, on peut dire que de 2008 à 2010 :

Le profil de l'emprunteur ACE reste stable : trentenaire vivant en couple, bénéficiant d'un revenu annuel situé dans la fourchette 25-49 K€, et dont le besoin en financement est situé entre 150 et 200.000 €

*taux nominal



Si l'on tient compte du fait que le réseau ACE a doublé en deux ans et s'est étendu sur l'ensemble du territoire, en-dehors de l'Île de France, l'analyse des données peut être nuancée :

- la légère augmentation de l'âge, l'augmentation du budget moyen des candidats à la propriété laissent à penser que les biens disponibles sur le marché sont de plus en plus chers ou en tout cas, que pour certains biens et les revenus supérieurs, l'achat est de plus en plus intéressant ;
- **Les foyers les plus modestes semblent être de moins en moins présents : ceci est peut-être le signe d'un début de surchauffe** : si les candidats n'arrivent plus à obtenir de financement alors que le coût du crédit est particulièrement attractif, c'est qu'ils n'arrivent plus à suivre l'augmentation des prix de l'immobilier.

Des conditions attractives pour l'acquéreur

Pour mesurer l'impact de la baisse des taux sur le marché du crédit, il suffit de partir de l'exemple suivant :

Un emprunt de 150.000 € sur 20 ans à taux fixe :

- En 2008 : taux nominal : 5,20%, intérêts : 91.297,53 €, mensualité hors assurance : 1.006,58 €
- En 2009, taux nominal : 4,45%, intérêts : 76.542,16 €, mensualité hors assurance : 944,93 €
- En 2010, taux nominal : 3,20%, intérêts : 53.277.60 €, mensualité hors assurance : 846.99 €

Soit une échéance en baisse de 19% en 2010 par rapport à 2008 !

En parallèle, le Prêt à Taux Zéro, le Pass-Foncier et le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, s'ils sont attractifs, ne représentent en réalité que 3% du financement global des acquisitions, contre 18% en 1984, selon une étude de Régis Bigot pour le Crédoc : les prix de l'immobilier ayant été multipliés par 2,5 sur la même période, les aides n'ont en fait pas compensé l'augmentation des prix. Le PZT+, réservé aux primo-accédants, aura des montants de prêts très supérieurs au PTZ actuel mais surtout, intégrera de nouveaux paramètres dans le calcul de son montant : composition de la famille, performance énergétique du logement, zone d'habitation, etc. **Cette réforme sera-t-elle suffisante pour rééquilibrer un marché où les prix flambent dans les grandes agglomérations ?**

ACE Prêts Immobiliers en bref

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

Dans ses 32 agences ou via la plate-forme web, les clients ACE bénéficient du même accompagnement personnalisé des 200 conseillers formés aux techniques de crédit et aux produits bancaires.

ACE, c'est donc :

- 200 collaborateurs
- 100.000 prêts accordés depuis 1995
- 32 agences réparties sur le territoire dont 10 en Île-de-France
- 12.000 prêts réalisés en 2009 pour un montant total de 2,3 milliards d'euros.

La 3^{ème} édition du Guide « Crédit Immobilier : Empruntez malin, Dépensez moins » est parue chez Vuibert, dans la collection Guid'Utile. Elle est disponible auprès de notre service de presse.

CONTACT-PRESSE :

Delphine JULIE

Tél. : 01 55 9844 52

djulie@relations-presse.net