



**PRÊTS IMMOBILIERS**  
un réseau national

## **CRÉDIT IMMOBILIER**

### **BILAN 2015 ET PERSPECTIVES 2016**



#### **BILAN DE L'ANNÉE 2015 :**

- Évolution des taux en 2015 :  
les taux d'intérêt pour un crédit sur 20 ans ont baissé de 0,15 % au cours des 12 derniers mois.
- Évolution des taux entre 2010 et 2015 :  
117 € économisés chaque mois pour un emprunt de 150 000 € sur 20 ans.
- Des montants moyens empruntés deux fois plus élevés en Île-de-France qu'en région.

#### **LE PROFIL EMPRUNTEUR EN 2015 :**

- L'âge moyen des emprunteurs : de moins en moins d'écart entre l'Île-de-France & les régions.
- Situation familiale : à Paris comme en province, l'achat d'un appartement ou d'une maison est une affaire de couple !
- Revenus des emprunteurs : ils sont bien plus élevés à Paris !

#### **QUELLES PERSPECTIVES POUR 2016 ?**

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

#### **LE GROUPE ACE Crédit**

- Bilan d'activité 2015 : une année dynamique boostée par des taux très bas et des rachats de crédits !
- Le réseau de franchise ACE Crédit poursuit son développement.
- ACE Crédit souhaite devenir le premier réseau de courtage de prêts immobiliers d'ici 5 ans.

**LE GROUPE ACE Crédit compte 64 agences sur toute la France**

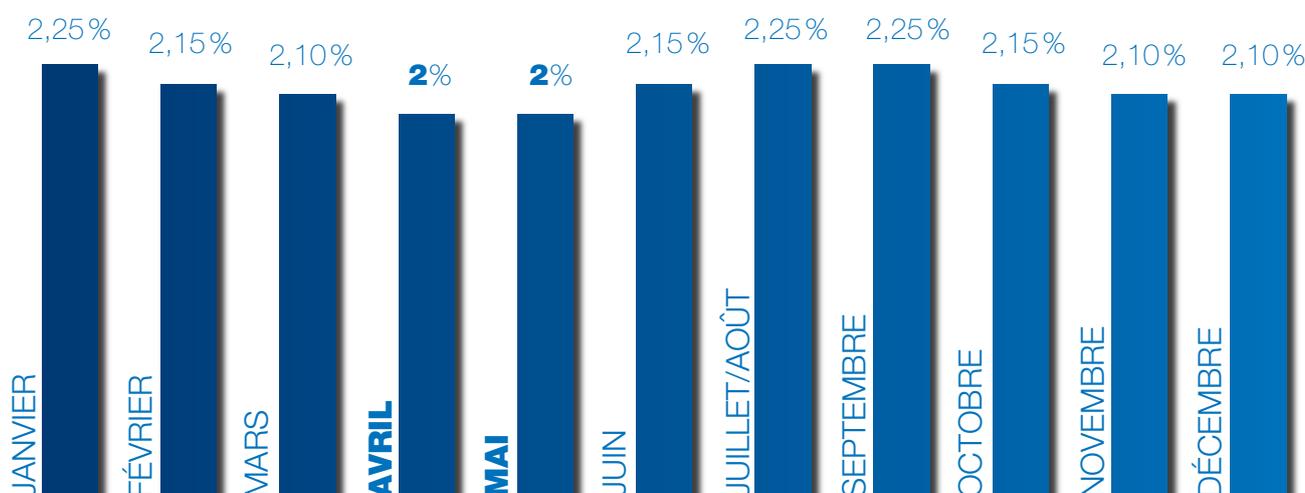


## ■ ÉVOLUTION DES TAUX EN 2015 : les taux d'intérêt pour un crédit sur 20 ans ont encore baissé de 0,15% au cours des 12 derniers mois

Tout au long de l'année 2015, le taux d'intérêt moyen d'un crédit immobilier sur 20 ans, hors assurances, est resté extrêmement bas, jusqu'à atteindre les 2% en avril et mai.



(moyenne calculée au niveau national)



### L'ANALYSE D'ACE CRÉDIT :

- Les taux des crédits immobiliers se maintiennent à des niveaux extrêmement bas depuis 2013. En 2015, cette tendance s'est confirmée avec de nouveaux plus bas historiques atteints en avril et en mai à 2%.
- Dans ce contexte, devenir propriétaire est désormais beaucoup plus intéressant que de rester locataire. D'autant plus que la baisse des taux permet aux acquéreurs de bénéficier de mètres carrés supplémentaires.
- La proportion de rachats de crédits a été très importante jusqu'au mois de juin 2015, pour diminuer ensuite. Les demandes de rachats sont redescendues à des niveaux classiques, représentant 5% de l'ensemble des dossiers traités chez ACE.
- La part des primo-accédants, qui avait presque disparu du marché de l'immobilier, est de nouveau en croissance sur les quatre derniers mois de l'année. Les primo-accédants représentaient 7,5% des dossiers réalisés par ACE Crédit en septembre 2015 et 9% en décembre 2015.



## ■ ÉVOLUTION DES TAUX ENTRE 2005 ET 2015 : 117 € économisés chaque mois pour un emprunt de 150 000 € sur 20 ans

Entre 2005 et 2015, le taux d'intérêt moyen d'un crédit immobilier sur 20 ans a baissé de 1,56 points :

> 2005 : 3,40%

> 2010 : 3,70%

> 2015 : 2,14%

Remboursement des mensualités, hors assurances, pour un acquéreur qui emprunte 150 000 € :



### L'ANALYSE D'ACE CRÉDIT :

- 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 flambée des prix de l'immobilier.
- Cette année encore, de nombreux propriétaires qui avaient contracté leur crédit immobilier avant 2011 se sont renseignés quant à l'opportunité de faire racheter leur prêt. Plus la durée restante du crédit était importante, plus l'opération s'avérait intéressante.
- Globalement, la demande pour les rachats de crédits a été très dynamique jusqu'au mois de juin 2015. Cela a permis aux emprunteurs de baisser leurs mensualités ou de réduire la durée de leur remboursement.
- Au cours des quatre derniers mois de l'année, ce sont les demandes de prêts pour des acquisitions de résidences principales qui ont dynamisé le marché.

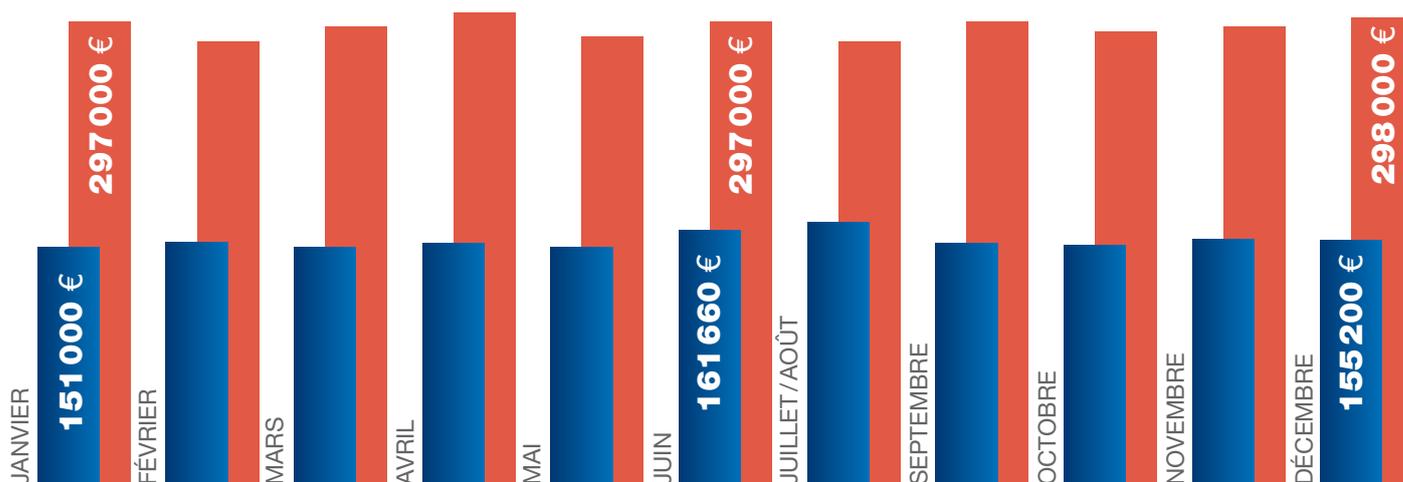


## ■ DES MONTANTS MOYENS EMPRUNTÉS DEUX FOIS PLUS ÉLEVÉS EN ÎLE-DE-FRANCE QU'EN RÉGION



 Île-de-France

 Province

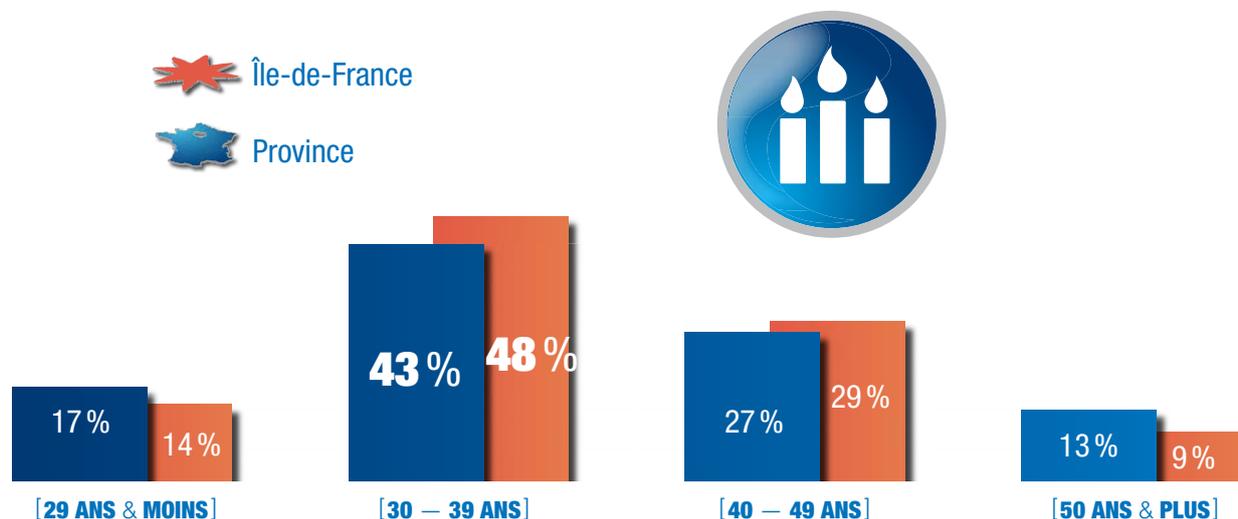


### L'ANALYSE D'ACE CRÉDIT :

- Nous constatons une énorme disparité entre l'Île-de-France où le montant moyen emprunté a été de 295 910 € en 2015 (265 000 € en 2014) et la province où le montant moyen emprunté est de 154 580 €, ce qui équivaut à 48 % de moins !
- En Île-de-France, pour la première fois depuis 2010, le montant moyen emprunté a augmenté, passant de 265 000 € en 2014 à 295 910 € en 2015. Cela s'explique par les taux très bas, qui permettent d'emprunter davantage. Ce sont surtout des secondo-accédants qui sont d'ailleurs plus disposés à vendre leur bien pour bénéficier des excellentes conditions d'emprunts du moment. Ils bénéficient d'un apport plus conséquent provenant de leur premier achat et peuvent donc emprunter davantage.



## ■ L'ÂGE MOYEN DES EMPRUNTEURS : de moins en moins d'écart entre l'Île-de-France & les régions



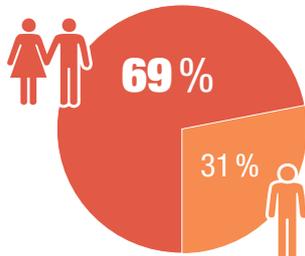
### L'ANALYSE D'ÂGE CRÉDIT :

- Compte-tenu des taux très bas, il faut aujourd'hui acheter son appartement ou sa maison dès que possible. Les jeunes l'ont bien compris et, qu'ils soient en régions ou en Île-de-France, ils sont près de 20 % à acheter avant leur trentième année.
- Pour ce premier achat, compte-tenu de leurs moyens, plus limités en début de carrière, ils achètent souvent de petites surfaces et revendent dès qu'ils s'installent en couple ou fondent une famille. Ainsi, pour les 48 % d'acheteurs en Île-de-France et 43 % en province qui ont entre 30 et 39 ans, il s'agit bien souvent d'un second achat.
- L'achat-revente d'un bien après 40 ans est également très fréquent, qu'il s'agisse d'acheter plus grand, ou de passer d'un appartement à une maison ou encore d'acheter plus petit car les enfants sont partis. Cela concerne 38 % des franciliens et 40 % des provinciaux.

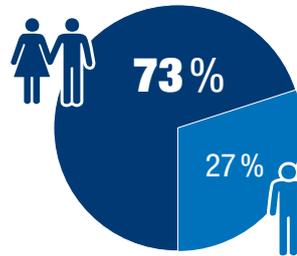


## ■ SITUATION FAMILIALE : à Paris comme en province, l'achat d'un appartement ou d'une maison est une affaire de couple !

✶ Île-de-France



✶ Province

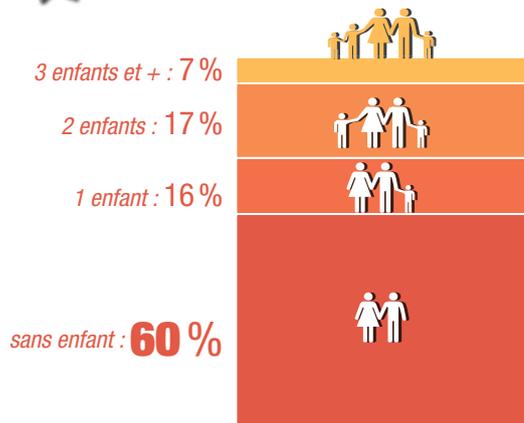


### L'ANALYSE D'ACE CRÉDIT :

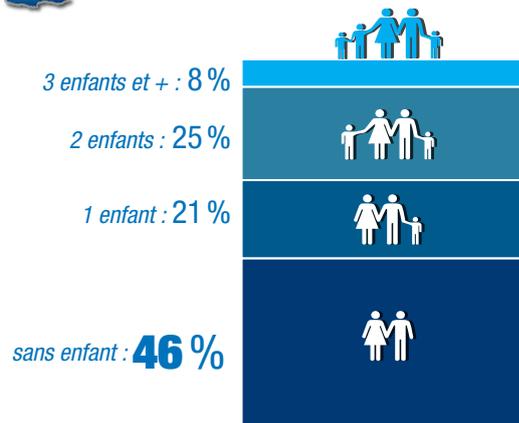
- Acheter est un acte engageant qui se fait plus facilement et plus naturellement lorsqu'on est en couple, que ce soit en région parisienne ou en province.
- Cette tendance illustre aussi une baisse du pouvoir d'achat des acquéreurs. Dans un contexte où l'immobilier reste cher, une personne seule a rarement 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

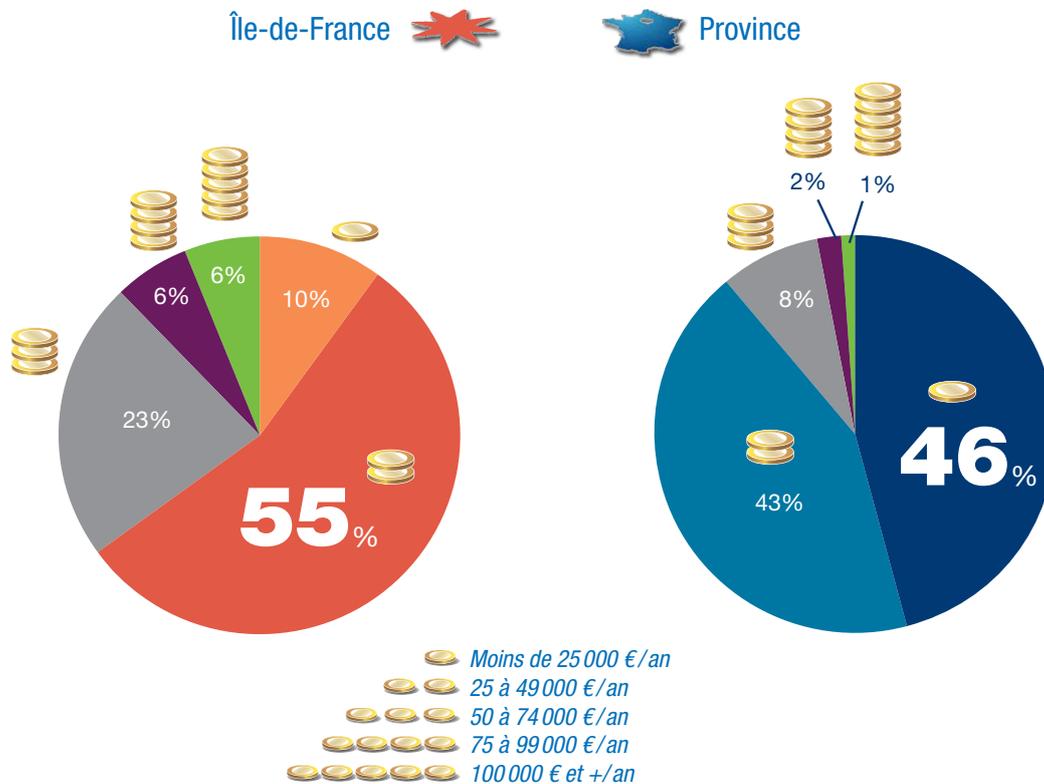


### L'ANALYSE D'ACE CRÉDIT :

- 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 35 % 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 46 % à acheter avant d'avoir eu des enfants.



## REVENUS DES EMPRUNTEURS : ils sont bien plus élevés à Paris !



### L'ANALYSE D'ACE CRÉDIT :

- C'est peut-être ce critère qui illustre le plus la disparité entre les profils emprunteurs Île-de-France vs régions dans le secteur de l'immobilier. Tandis qu'en province, 46 % des propriétaires gagnent moins de 25 000 €, en Île-de-France ils sont 90 % 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 2015, date à laquelle le réseau ACE Crédit rassemblait 64 agences dans toute la France.



## LE POINT DE VUE DE JOËL BOUMENDIL

fondateur et PDG du Groupe ACE Crédit

« Compte-tenu du contexte actuel, il est plus que probable que les taux des crédits immobiliers proposés par les banques se maintiennent à des niveaux très bas tout au long de l'année 2016.

L'abaissement récent du taux directeur, décidé par la BCE, nous conforte dans cette prévision. En effet, les banques se sont fixé les mêmes objectifs que l'an dernier en termes de réalisations de crédits immobiliers. Elles souhaitent séduire un éventail de clients plus large. Les banques ont d'ailleurs déjà revu leurs taux à la baisse depuis janvier. Elles ont également assoupli notablement leurs critères d'octroi des crédits pour toutes les durées d'emprunts, et quel que soit le profil de l'emprunteur.

Chez ACE Crédit, les taux actuels sont même en-dessous des niveaux records d'avril 2015!

Bien entendu, ces signaux sont positifs et donnent confiance aux acquéreurs, et particulièrement aux primo-accédants. Ceux-ci sont de plus en plus nombreux, mois après mois, et représentent désormais 12,5% des dossiers traités chez ACE Crédit (contre 8,5% en décembre 2015).

Cette tendance continue de favoriser encore le rachat de crédit. Les propriétaires qui n'auraient pas eu le temps de renégocier leur crédit en 2015 ont bien compris qu'ils avaient tout intérêt à faire étudier leur dossier par un courtier en ce début d'année. »



**PRÊTS IMMOBILIERS**  
un réseau national



## ■ BILAN D'ACTIVITÉ 2015 : UNE ANNÉE DYNAMIQUE BOOSTÉE PAR DES TAUX TRÈS BAS ET DES RACHATS DE CRÉDITS !

En 2015, le Groupe ACE Crédit a réalisé 13 500 dossiers, soit + 37 % par rapport à 2014 représentant un volume de 3 milliards d'Euros de prêts accordés (+ 23 % par rapport à 2014).

## ■ LE RÉSEAU DE FRANCHISE ACE CRÉDIT POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT

Les agences ACE Crédit Marseille, Reims et Chambéry vont ouvrir leurs portes dans les prochaines semaines tandis que 5 nouvelles agences ont vu le jour en 2015 : Aubagne (13), Bayonne (64), Brest (29), Mougins (6), Vannes (56).

## ■ ACE CRÉDIT SOUHAITE DEVENIR LE PREMIER RÉSEAU DE COURTAGE DE PRÊTS IMMOBILIERS D'ICI 5 ANS

En 2015, afin d'accélérer son développement, ACE Crédit s'est associé avec le fonds Small Caps Cabestan Capital géré par Edmond de Rothschild Investment Partners.

Cette association va permettre au groupe ACE Crédit d'accélérer son développement à travers l'ouverture d'agences et par des croissances externes, avec l'objectif de doubler le nombre de ses agences à horizon 2020. ACE Crédit ambitionne ainsi de consolider sa présence en Île-de-France et entend également densifier son maillage en Province afin d'asseoir son positionnement national. Aujourd'hui leader du marché français en nombre de crédits réalisés chaque année, ACE Crédit souhaite devenir le premier réseau de courtage de prêts immobiliers d'ici 5 ans.

### À PROPOS DE ACE CRÉDIT

Créé en 1995, ACE Crédit est l'un des premiers acteurs historiques du marché du courtage en prêt immobilier. ACE Crédit 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 Crédit, 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 Crédit possède 64 agences réparties sur le territoire, dont 12 en Île-de-France. ACE Crédit a distribué plus de 100 000 prêts immobiliers depuis 1995, dont 13 500 en 2015, pour un montant total de 3 milliards d'euros.



## ■ LE GROUPE ACE CRÉDIT COMPTE 64 AGENCES EN FRANCE

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

