FINANCE conseil

IMMOBILIER ANCIEN : FIN DE LA BAISSE DES PRIX EN 2016 ?

L'ÉTUDE TRIMESTRIELLE DE L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT-CSA CONFIRME, POUR LE DÉBUT DE L'ANNÉE 2016, LA REPRISE DE LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS, DÉJÀ AMORCÉE EN 2015. ELLE CONCERNE AUTANT LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER NEUF QUE CELUI DE L'IMMOBILIER ANCIEN.

"Après un mois de janvier morose, le marché s'est ressaisi dès février" constate la dernière étude de l'observatoire Crédit Logement-CSA, pour ce qui concerne le marché du crédit dans le neuf. "L'activité a pleinement bénéficié de l'amélioration du PTZ et le redémarrage du marché s'est confirmé en mars ". En rythme d'évolution en glissement annuel, l'activité trimestrielle a progressé de 16,7% pour la production et de 15,3% pour le nombre de prêts. A titre de comparaison, en 2015, l'activité mesurée en année glissante de la production a augmenté de 26% et celle du volume de 20,8%.

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN HIBERNE ENCORE

Sur le marché de l'ancien, la situation est plus contrastée. Certes, "le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité, mesurée en année glissante, est toujours rapide : +27,6% pour la production et +24,8% pour le nombre de prêts bancaires accordés", souligne l'étude. Mais, dans les faits, "le marché tarde à se redresser" depuis la faiblesse saisonnière de l'hiver, affirme l'observatoire. Il faut dire que le début 2015 avait connu un "emballement inhabituel".

Dans le marché du neuf comme dans l'ancien, les conditions de crédits sont "excellentes" et "l'indicateur de solvabilité se maintient à un niveau élevé", relève encore l'étude. Cet indicateur reste ainsi à des niveaux qu'il avait atteints seulement à l'été 2002 et au début de l'année 2009, "en dépit de la remontée du coût des opérations réalisées". En effet, l'observatoire souligne que "la hausse du coût des opérations réalisées par les ménages se poursuit en 2016, à un rythme soutenu" : +3,2% au premier trimestre 2016 en glissement annuel contre +2,3% en 2015.

POURSUITE DE LA HAUSSE DES OPÉRATIONS FINANCÉES

Dans le même temps, "les revenus des ménages qui réalisent ces opérations reculent (-0,2% sur le premier trimestre de 2016, en glissement annuel, après +1,2% en 2015)". Une situation que Crédit Logement-CSA explique par le retour des ménages modestes et du développement de l'accession à la propriété. Pourtant cette évolution impacte moins le niveau d'apport personnel qui progresse de 0,2% sur les trois premiers mois de 2016 en glissement annuel, alors qu'il avait reculé de 6,6% sur l'ensemble de l'année 2015.

PRIMO ACCEDANTS : QUI SONT ILS ?

DE JEUNES COUPLES AVEC ENFANTS QUI S'OFFRENT UNE MAISON ÉLOIGNÉE DES GRANDES VILLES : VOICI À QUOI RESSEMBLENT AUJOURD'HUI LES PRIMO-ACCÉDANTS. LE RÉSEAU GUY HOQUET OBSERVE LEUR RETOUR SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER.

Devenir propriétaire n'est plus un rêve inaccessible pour les jeunes ménages. Après avoir déserté le marché immobilier, ces jeunes sont de retour grâce à des taux d'intérêt qui restent historiquement attractifs. Sur les trois premiers mois de l'année, le réseau Guy Hoquet a vu le nombre de primo-accédants progresser de 35% contre 31% l'an passé. Alors qui sont-ils ? Avec l'institut CSA, le réseau immobilier s'est amusé à dresser le portrait-robot de ces jeunes qui ont concrétisé leur 1er achat.

DES JEUNES EN COUPLE, ÂGÉS DE 25 À 34 ANS

Acheter un bien immobilier est avant tout l'accomplissement d'un projet de couple : c'est le profil de 80% des primo-accédants. Plus de la moitié ont un ou plusieurs enfants. Seuls 20% des célibataires se lancent dans cette aventure. Leur niveau de revenu est assez élevé : 46% déclarent toucher plus de 3.000 euros par mois.

ILS RÊVENT D'UNE MAISON

Pour leur premier achat, les jeunes aspirent dans 63% des cas à une maison ou à un pavillon déjà construits. Seuls 37% ont envie d'un appartement dans l'ancien. Pour concrétiser leur projet, ils sont prêts à des concessions, y compris à s'éloigner des grandes agglomérations. Près d'une transaction sur deux se fait dans les villes de moins de 20.000 habitants. 28% des couples optent pour les communes rurales. La région parisienne n'attire que 18% des 18-40 ans.

ILS DISPOSENT D'UN BUDGET DE 164 000 €

Il s'agit d'une moyenne qui varie beaucoup selon la taille de l'agglomération : en région parisienne par exemple, les jeunes disposent d'une enveloppe de 223.000 euros frais d'agence et de notaire inclus tandis que dans les communes rurales, elle est de 146.000 euros.

UN TIERS N'A PAS D'APPORT

68% des primo-accédants disposent d'un apport personnel. Dans cette catégorie, ce sont majoritairement des cadres, en couple et sans enfant, qui grâce à un niveau de vie aisée ont réussi à épargner 31.000 euros en moyenne. 33 % se sont fait aider par la famille.

ILS EMPRUNTENT AUPRÈS DES BANQUES

Avec ou sans apport, les banques sont prêtes à jouer le jeu. Décrocher un prêt immobilier s'impose comme le passage incontournable pour 87% des personnes sondées. Une démarche qui s'est révélée globalement plus facile que prévue notamment pour ceux réalisant un achat entre particuliers et qui disposant d'un budget de moins de 100.000 euros.

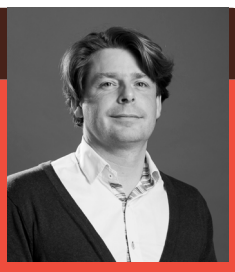
ILS PROFITENT DES DISPOSITIFS D'AIDE

Pour boucler le financement de leur achat, 61% des personnes interrogées avouent avoir bénéficié d'un dispositif d'aide. On trouve en premier lieu des personnes élevant seules des enfants aux revenus modestes. Le prêt à taux zéro est particulièrement populaire avec une aide moyenne de 21.000 euros. Arrive ensuite le PEL.

7 ANS POUR RÉALISER LEUR ACHAT

C'est le temps qui s'écoule entre le début des recherches et la remise des clés chez le notaire. 9 primo-accédants sur 10 ont fait leur acquisition moins d'un an après avoir engagé les premières démarches. Dans les **grandes villes**, les transactions s'effectuent en grande majorité via les agences immobilières. D'ailleurs, dans la recherche de l'appartement de nos rêves, l'agent immobilier est perçu comme l'un des meilleurs conseillers, au même titre que les parents et le banquier

édito



Benoit QUELARD
Directeur Associé FINANCE CONSEIL BRETAGNE

La baisse des taux des crédits immobiliers accordés aux particuliers par les banques s'est accélérée en mars et se confirme en avril, selon l'observatoire Crédit Logement/CSA. Le taux moyen hors assurance s'est établi à 1,97 % en mars (2,12 % dans le neuf et 1,92 % dans l'ancien), toutes durées d'emprunt confondues. Les taux ont atteint un plancher inédit depuis la fin des années 40.

Les taux d'intérêt ont bénéficié de l'abondance de ressources d'épargne faiblement rémunérées, de taux des OAT (obligations d'Etat à 10 ans, ndlr) qui sont presque revenus à leur niveau du printemps 2015 (avant le déclenchement de la crise grecque) et d'une nouvelle amélioration des conditions de refinancement de la BCE. Ils répercutent, en outre, les pratiques des établissements de crédit qui, comme chaque année avec l'arrivée du printemps, améliorent leurs offres commerciales.

Un soutien fort pour le marché immobilier

Concrètement, les emprunteurs disposant de bons revenus et d'un apport personnel peuvent emprunter, dans certaines régions, à partir de 1,15% sur 15 ans, 1,41% sur 20 ans et 1,56% sur 25 ans.

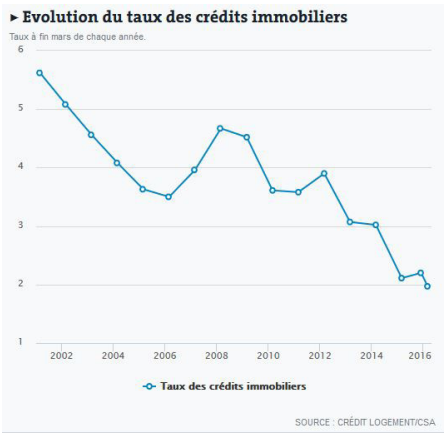
Une situation extrêmement favorable pour les emprunteurs, et véritable facteur de soutien pour le marché immobilier. Ces conditions avantageuses devraient permettre à de nombreux primo-accédants de réaliser leur projet courant 2016, d'autant qu'ils bénéficient du prêt à taux zéro, très avantageux dans le neuf, sous conditions de travaux dans l'ancien.

Renégocier son prêt immobilier

Par ailleurs, ceux qui ont déjà souscrit un prêt immobilier peuvent aussi renégocier leur emprunt. Par exemple, un prêt de 200 000 euros à 1,41 % sur 20 ans coûte ainsi 55 069 euros de moins aujourd'hui qu'il y a 5 ans, par rapport à un taux de 3,78 % en avril 2011. De nombreux emprunteurs peuvent avoir intérêt à renégocier leur prêt, mais il ne faut pas oublier de prendre en compte les frais générés par une telle opération : pénalité de remboursement anticipé (non négociable dans le cadre d'un rachat de crédit), frais de dossier, etc.

La baisse des taux pourrait être amenée à se poursuivre dans les prochaines semaines. Les conditions sont exceptionnelles, et ce n'est sans doute pas terminé car les banques affichent des objectifs commerciaux très ambitieux qui ne sont pas atteints aujourd'hui.

Dans ce contexte, nous ne pouvons qu'encourager les futurs emprunteurs à faire le choix d'un bon courtier !



NOTRE BAROMETRE NATIONAL - TAUX CRÉDIT IMMOBILIERS (arrêté au 04/05/2016)

DURÉE	EVOLUTION	TAUX MOYENS BANQUES	MEILLEUR TAUX NÉGOCIÉS* FINANCE conseil
7 ans	↘	1,30%	**0,67%**
10 ans	↘	1,50%	**0,97%**
15 ans	↘	1,75%	**1,26%**
20 ans	↘	2,00%	**1,41%**
25 ans	↘	2,20%	**1,82%**
30 ans	↘	2,90%	**2,56%**

**Non contractuel - des indicateurs peuvent varier en fonction de la région - Moyenne des meilleures propositions effectuées par FINANCE CONSEIL - Mise à jour le 04/05/2016 - EVOLUTION : Taux comparés par rapport au 03/04/2016*

NEWS

L'ACTU DU GROUPE

RECRUTEMENT

• Diana BLANCHARD rejoint FINANCE CONSEIL BRETAGNE en qualité de CONSULTANT EN FINANCEMENT. Elle est en charge du bureau de VANNES fraichement rénové dont les locaux sont situés : 6, place Paul Emile Victor - 56860 SENE.

• FINANCE CONSEIL CENTRE RECRUTE pour ses futurs bureaux de CHARTRES, BOURGES, NEVERS et ORLEANS des consultants en financement. Profils, missions et conditions sont à consulter sur notre site : www.financeconseil.fr rubrique "rejoignez-nous".

DIVERS

• FINANCE CONSEIL présent à CHATEAUBRIANT le mardi de 9h00 à 12h30. Une permanence est assurée par Alexandre BLAIS, consultant en financements au : 1 rue d'Angers - 44110 CHATEAUBRIANT .

• Le réseau AXA A2P (Boris BEILLEVERT) organise depuis 5 ans une grande compétition de KARTING OUTDOOR à PLESSE à l'attention de ses partenaires. Invité chaque année à participer à cette compétition où règnent convivialité et esprit de challenge, le TEAM FINANCE CONSEIL, composé de David ALEXANDRE (POITOU CHARENTES), Julien DAUMAS (NANTES) et Jérémy MIGNE (VALLET) s'est distingué lors de l'édition 2016 qui s'est déroulée le 16 avril dernier, en terminant second de l'épreuve.

Contact siège : 45 avenue du Grésillé - 49000 ANGERS - 02 41 72 84 96 - www. financeconseil.fr
www.facebook.com/GroupeFINANCECONSEIL

vert anis DESIGN GRAPHIQUE