

# Convention nationale APIC

23 novembre 2017

Association  
Professionnelle  
des Intermédiaires  
en Crédits



# Le mot du Président

Philippe TABORET





# Programme

- **Daisy FACCHINETTI (ORIAS)** : Statistiques de la profession et passeport européen
- **Nicolas BERTAPELLE (JASMIN)** : Les chiffres du courtage
- **Mark BEGUERY (ACPR)** : Bilan et recommandation sur l'assurance emprunteur
- **Table ronde Assurances - Thierry BERNARD (APIC)**  
... pause...
- **Nicolas PECOURT (CREDIT FONCIER)** : Les chiffres du marché du logement
- **Table ronde RAC - Stéphane LEMORVAN (APIC)**
- **17h30 : Cocktail de clôture**

# Le Secrétariat Général

Virginie Gaillard

Déléguée Générale



# LE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

- **Virginie Gaillard – Déléguée générale**  
**Ushindi Bujiriri – Secrétariat**
- **Les partenariats**

## Formation



## Conformité



# La représentation de l'APIC auprès des autorités



**Grégory Hennon** au **Conseil d'Administration**  
**Philippe Taboret et Virginie Gaillard** à l'**Assemblée Générale**  
**Philippe Taboret et Virginie Gaillard** à la **Commission d'immatriculation**



**Virginie Gaillard** à la **Commission Consultative des Pratiques Commerciales**



**Hervé Hatt**, **membre** du CCSF

# Les principales actions 2017

- **LCB-FT**
  - Ordonnance du 1<sup>er</sup> décembre 2016
  - Décret à venir
- **Domiciliation des revenus**
  - Ordonnance du 1<sup>er</sup> juin 2017
- **Assurance Emprunteur**
  - Avis CCSF du 18 avril 2017 et Recommandation ACPR du 26 juin 2017
- **Conventions de courtage avec les partenaires**
- **DDA**
- **Recommandations ACPR sur les orientations de l'ABE**
- **RGPD**

## Un nouveau site internet



## Un nouveau moyen de paiement

# Présentation des statistiques de la profession

Daisy FACCHINETTI  
Secrétaire Générale de l'ORIAS



# ORIAS

## Présentation du rapport annuel 2016 dédiée aux IOBSP

Daisy FACCHINETTI  
Secrétaire Générale

# L'ORIAS – Registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance

## Daisy Facchinetti

35 ans,  
Master 2 en droit des assurances de l'université de Caen,

Secrétaire Générale depuis 2017

**L'ORIAS** : 12/14 salariés +  
1 plateforme téléphonique  
(3 à 7 TC)



# L'activité de l'ORIAS en 2016

- **+50 000 demandes (environ 4400 / mois)**
  - 1800 demandes d'inscriptions
  - 1600 demandes de modifications

+35 000 appels, près de 8300 mails de renseignements  
123 000 demandes d'interrogation auprès du CJN

- **Une satisfaction globale en hausse de 7,5 en 2016 à 7,7 en 2017 (enquête Opinionway)**

Délai de traitement à – de 5 jours

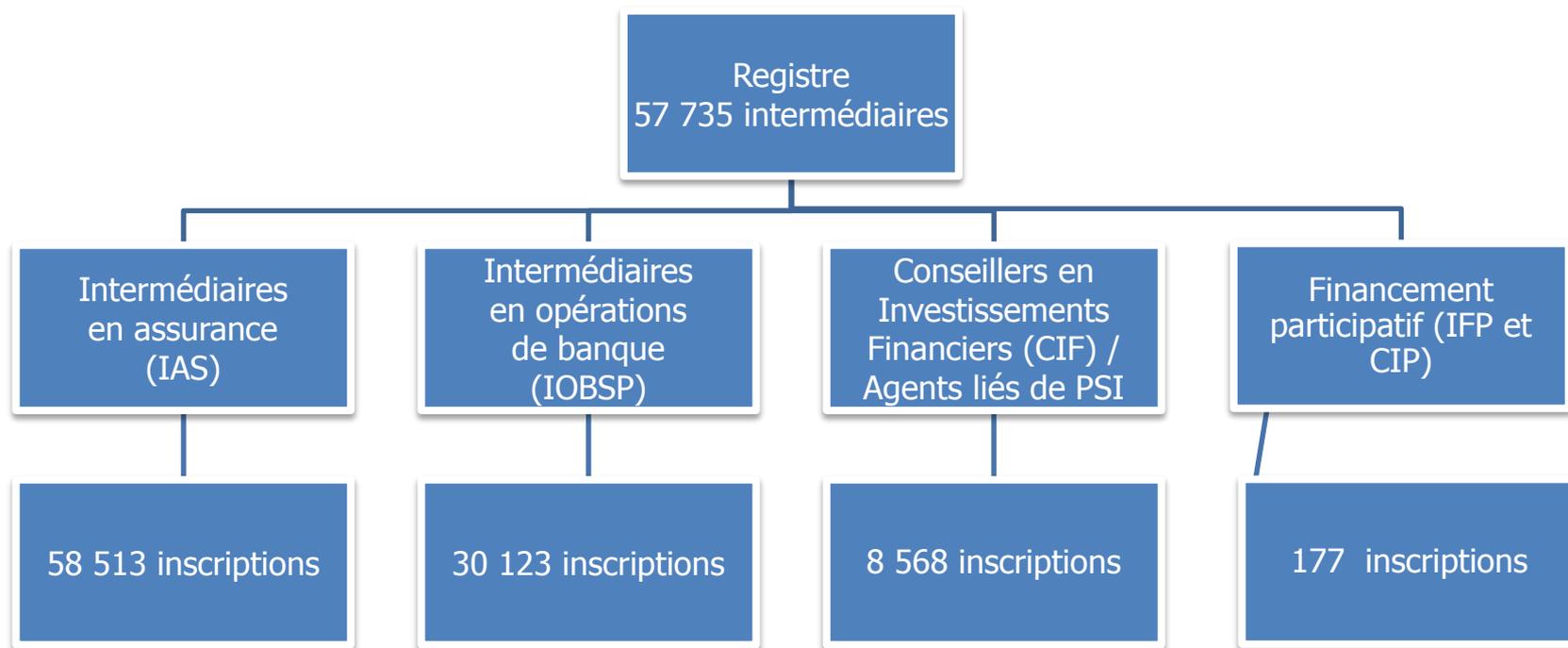
- **+ 3 millions de pages vues**

1. Données ORIAS
2. Nouveautés 2017
3. Renouvellement 2018

# Partie I

## Données ORIAS

# Registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (novembre 2017)



# Statistiques

## au 15/11/2017

Total des IAS : 58 513  
Total des IOBSP : 30 123

Plus de 10% des  
intermédiaires  
immatriculés cumulent  
au moins trois activités  
(IAS + IOBSP +  
CIF/ALPSI)

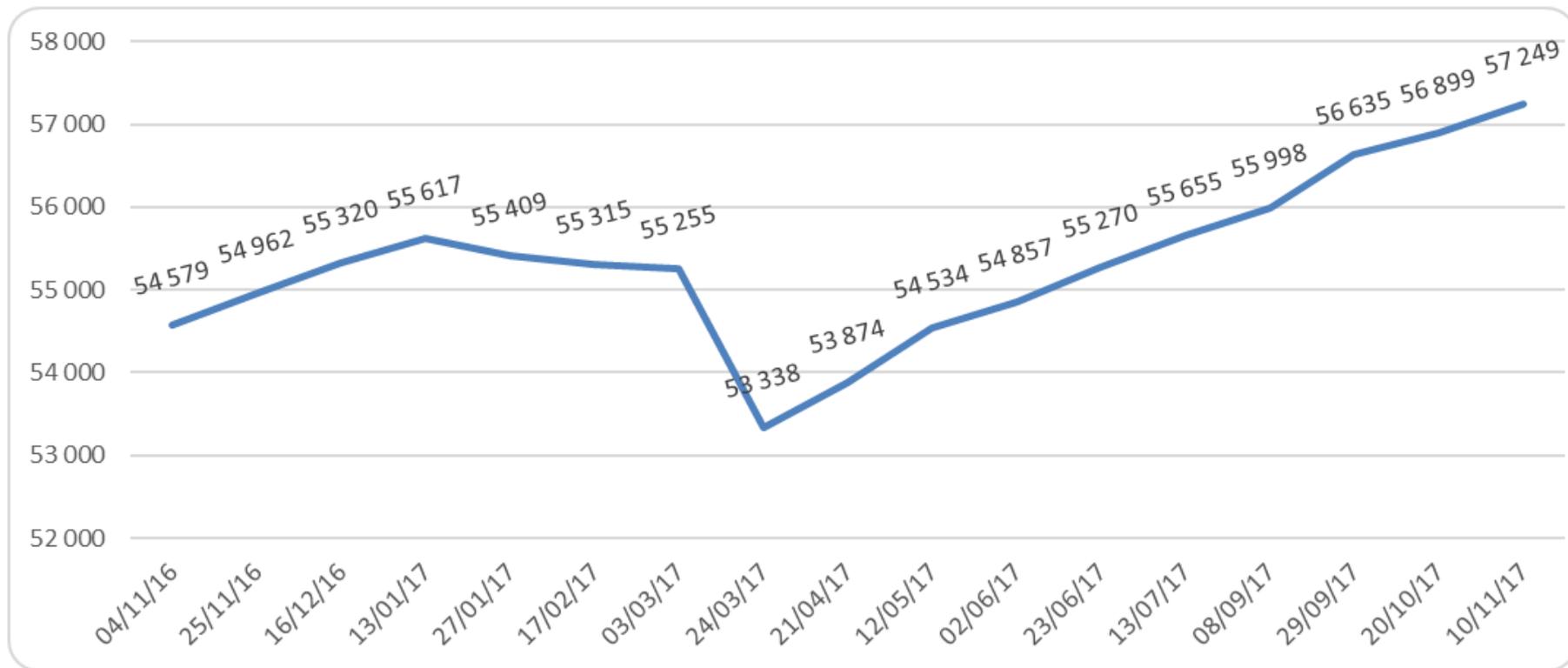
9 896 intermédiaires  
cumulent une inscription  
MIA et une inscription en  
IOBSP

Plus d'1/3 sont à la fois  
IAS et IOBSP

### ÉTAT DE LA POPULATION IMMATRICULÉE

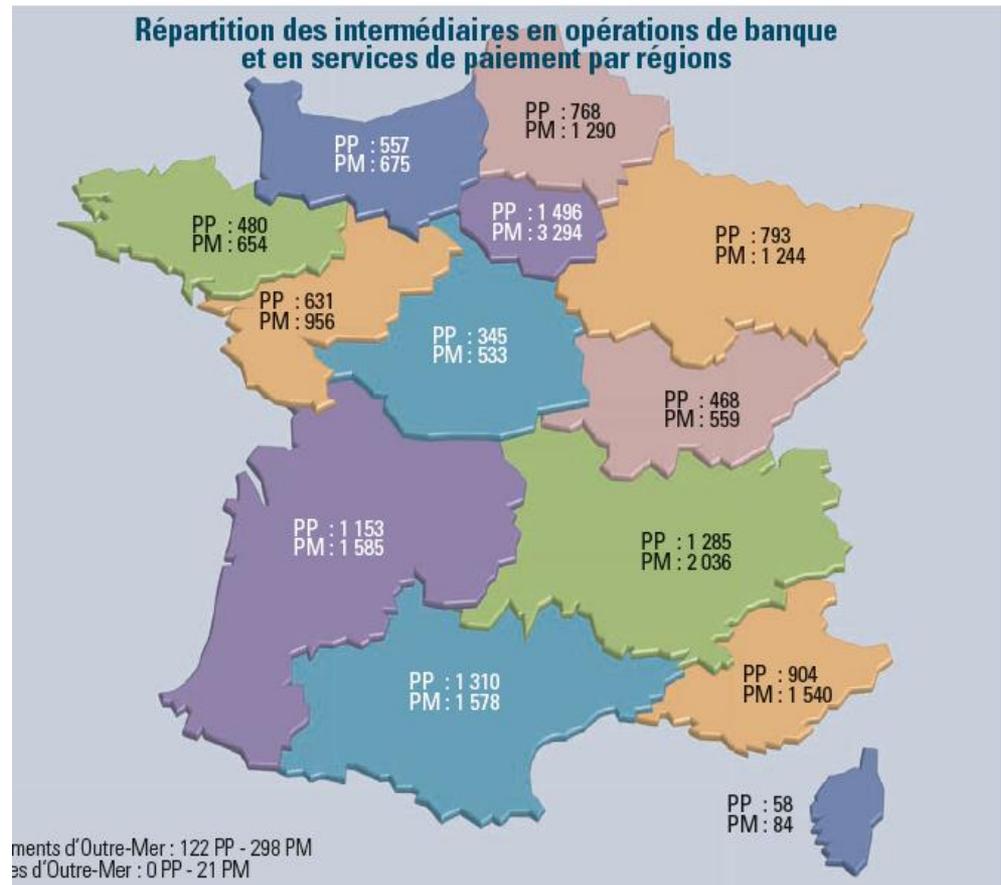
Nb d'intermédiaires immatriculés	57 735
	<b>13/11/2017</b>
Nb d'intermédiaires dans la catégorie CO	23 832
Nb d'intermédiaires dans la catégorie AGA	11 453
Nb d'intermédiaires dans la catégorie MA	607
Nb d'intermédiaires dans la catégorie MAL	1 791
Nb d'intermédiaires dans la catégorie MIA	20 830
Nb d'intermédiaires dans la catégorie COB	6 230
Nb d'intermédiaires dans la catégorie MB	11 285
Nb d'intermédiaires dans la catégorie MBL	3 924
Nb d'intermédiaires dans la catégorie MIOB	8 684
Nb d'intermédiaires dans la catégorie CIF	5 207
Nb d'intermédiaires dans la catégorie ALPSI	3 361
Nb d'intermédiaires dans la catégorie CIP	53
Nb d'intermédiaires dans la catégorie IFP	124
<b>Nb total d'inscriptions</b>	<b>97 381</b>

# Évolution de la population immatriculée



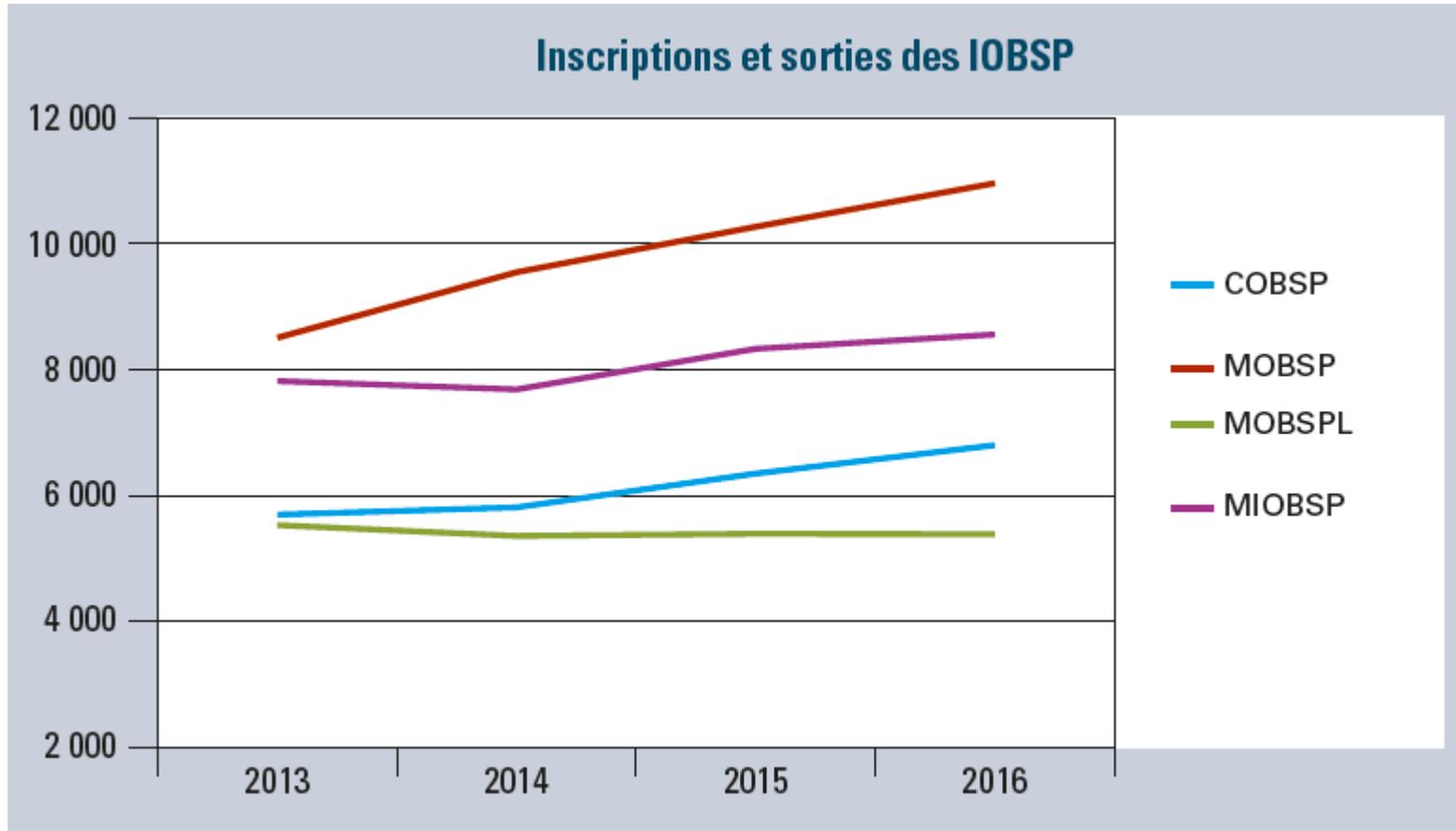
# Répartition des intermédiaires (RA 2016)

- Répartition homogène des IOBSP sur le territoire / à la population totale des intermédiaires
- 18 % des IOBSP en IDF (en hausse de 8% / 2015)
- 12% en Auvergne Rhône Alpes (hausse de 10% / 2015)
- 61 % exercent en PM c/ 39% en PP

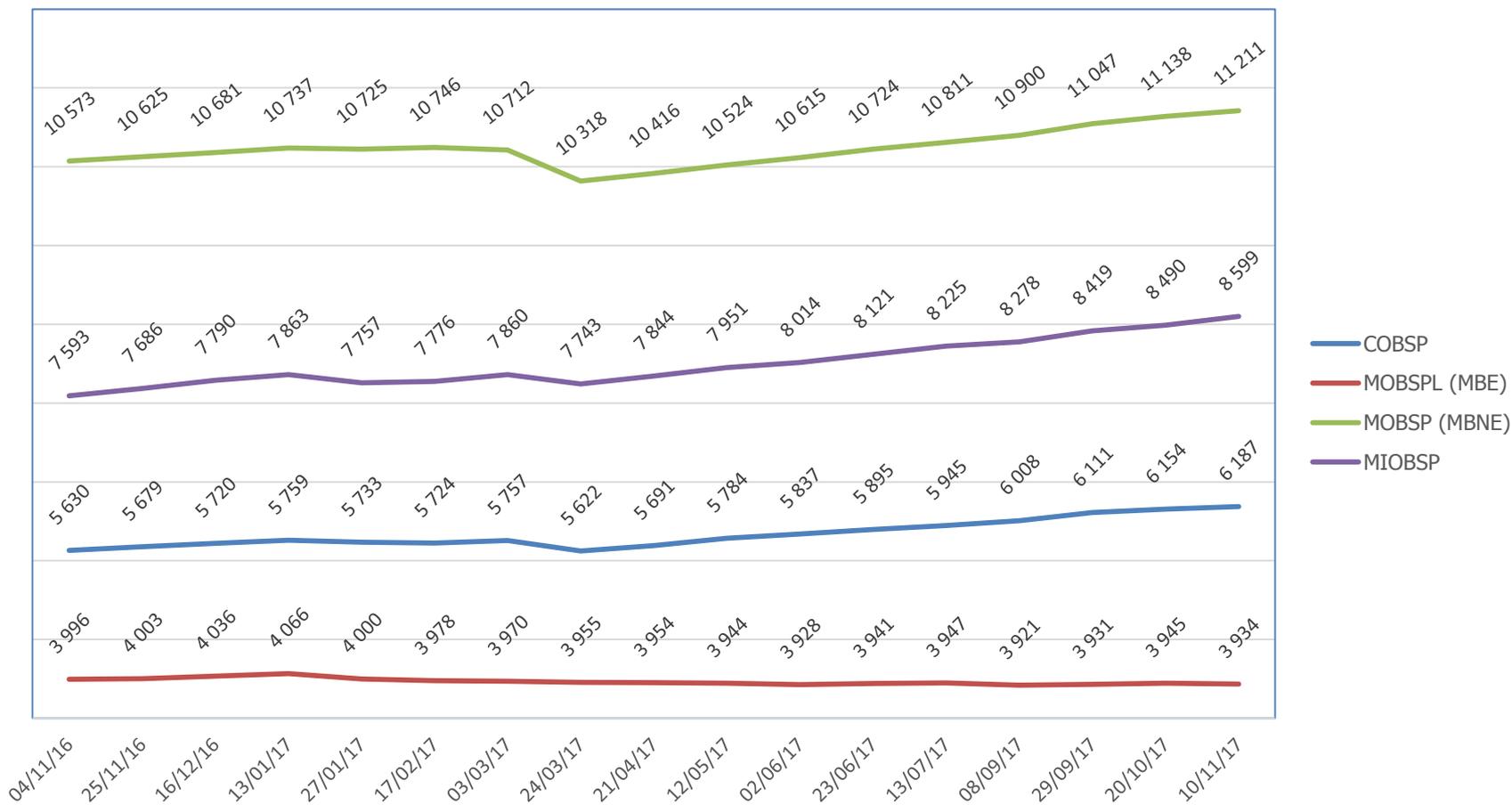


# 1.1 Les IOBSP

# Évolution des IOBSP (RA 2016)



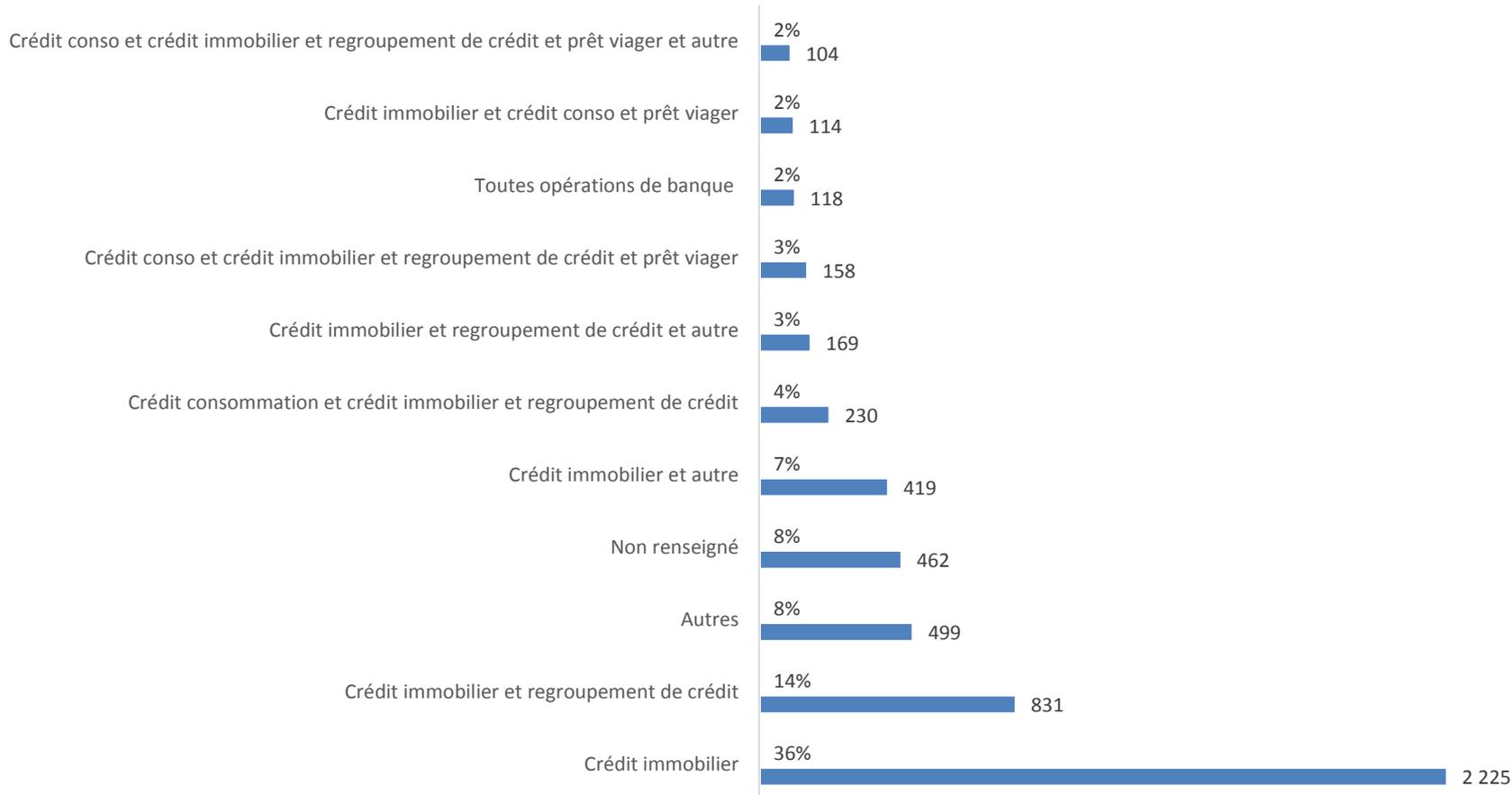
# Une tendance à la hausse « confirmée » (au 08/11/2017)



# Courtiers en OBSP

- Au 15/11/2017 : 6 230 COBSP
- En 2016 : 17% des inscriptions c/ 7% du nombre de suppressions
- Près de la moitié cumule avec une inscription IAS
- Près d'1/3 cumule IAS + IOBSP + CIF
- 22 % uniquement COBSP
  
- 36 % des COBSP proposent des contrats de crédit immobilier
- 14% proposent du crédit immo et du regroupement de crédit
- 4% : crédit immo + RAC + crédit conso

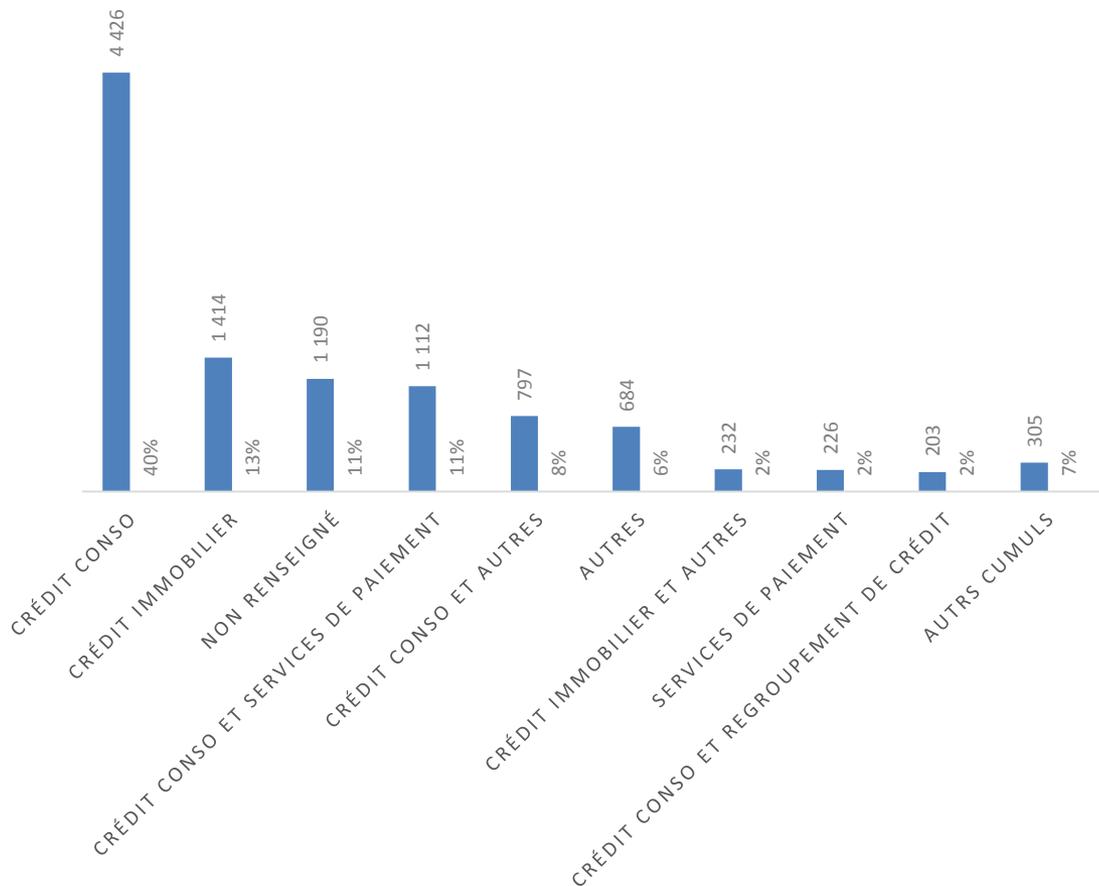
# Cumul des OBSP déclarées des COBSP



# Mandataires non exclusifs en OBSP

- Au 15/11/2017 : 11 285 MOBSP
- En 2016 : 1 479 demandes d'inscriptions  
c/ 652 suppressions
- La moitié sont également MIA
- 1/3 uniquement MOBSP
  
- 17% situés en IDF, 13% en ARA, 10% en Occitanie et en Nouvelle-Aquitaine

# Suite MOBSP



- 40% proposent du crédit conso,
- 13% proposent du crédit immo,
- 4% proposent du regroupement de crédit

# Mandataires exclusifs en OBSP

Au 15/11/2017 : 3934 inscriptions

=) Principalement réseau AGA Axa (Axa Banque) qui cumule avec une inscription ALPSI

Exclusivité avec un établissement pour une catégorie déterminée d'OB/SP

Proposent principalement du crédit à la conso et autres activités (épargne), ainsi que du crédit immo

# Mandataires d'intermédiaires en OBSP

- Au 15/11/2017 : 8 599 inscriptions
- 1/3 cumule avec le statut d'AGA (réseau Allianz)
- Près d'1/3 sont également MIA
- 22% exercent cette activité exclusivement
  
- Au 31/12/2016 : 25 MIOBSP ont fourni une garantie financière
  
- + 1 810 inscriptions c/ 1 535 suppressions en 2016
  
- 1/5 des MIOBSP a déclaré proposer du crédit conso + services de paiement + regroupement de crédit et autres opérations de banque
- 1/4 a déclaré ne proposer que du crédit immo
- 11% ont déclaré proposer du crédit conso + services de paiement + regroupement de crédit et autres opérations de banque + prêt viager hypothécaire

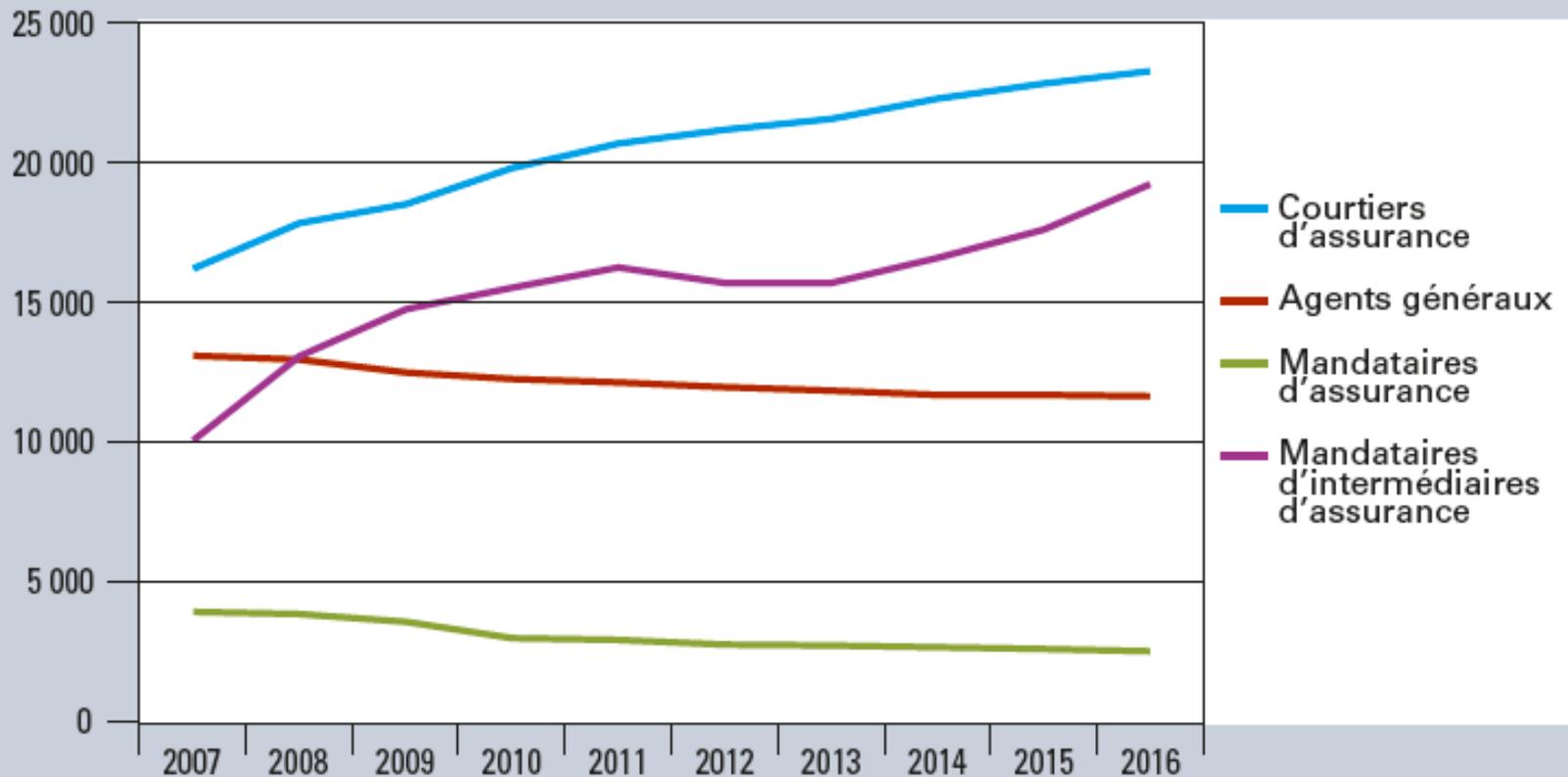
# Cumul des OPBSP des MIOBSP

- 19% proposent du Crédit conso + services de paiement + regroupement de crédit + autres
- 15% ne proposent que du crédit immo
- 11% du regroupement de crédit uniquement
- 8% du crédit immo et du regroupement

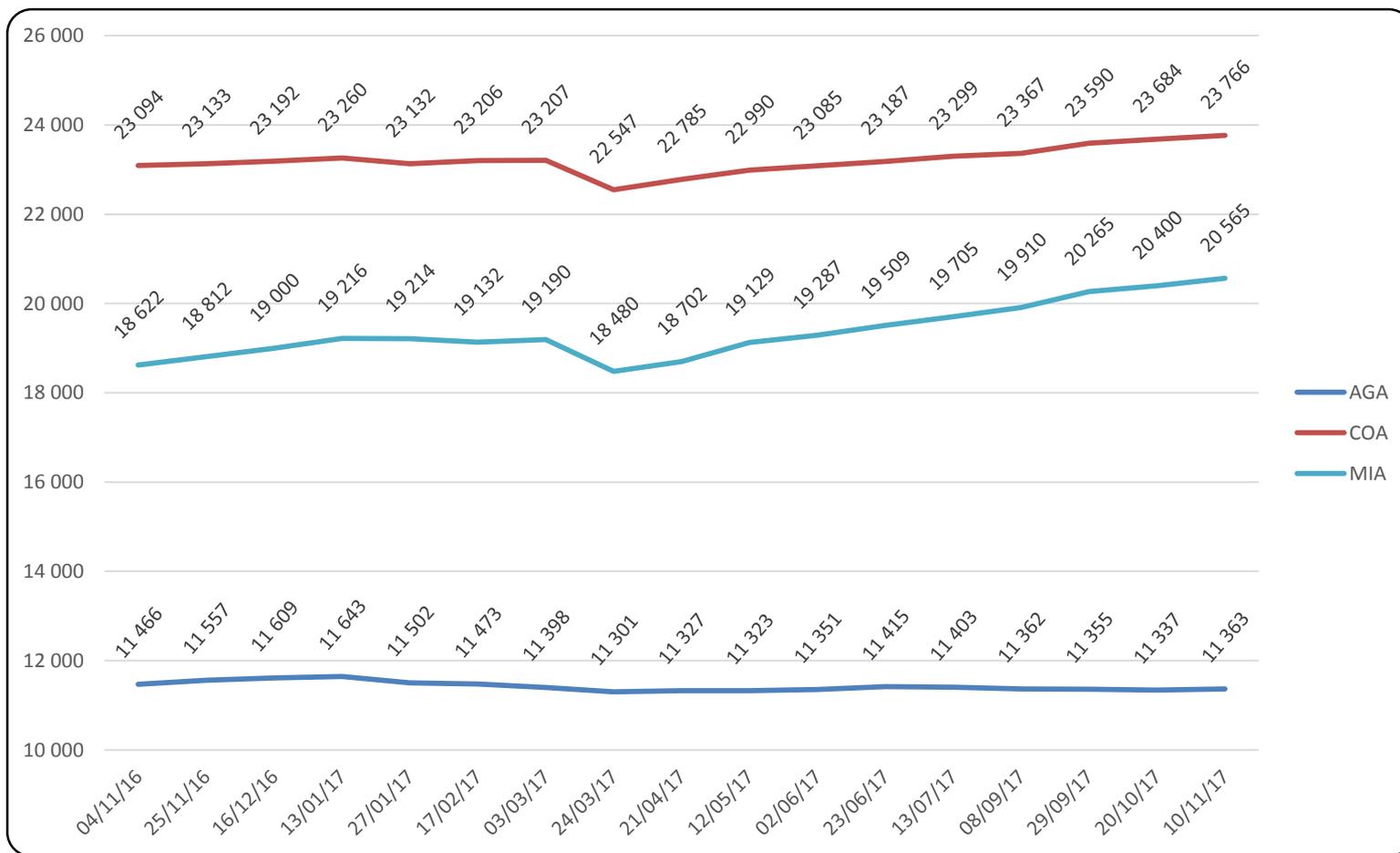
# 1.2 Les IAS

# Évolution des IAS (RA 2016)

Évolution des catégories d'intermédiaires en assurance depuis 2007.



# Même tendance pour les intermédiaires en assurance (nov. 2017)



# Courtier en assurance

- Au 15/11/2017 : 23 832 inscrits
- +4 % en 2016 en PM (c/ -2% en PP)
- 41% sont uniquement COA
- 7% cumule avec COBSP
  
- 71% encaissent des fonds

# Autres catégories d'IAS

Au 15/11/2017 : 11 453 AGA, 607 MA et  
1791 MAL et 20 830 MIA

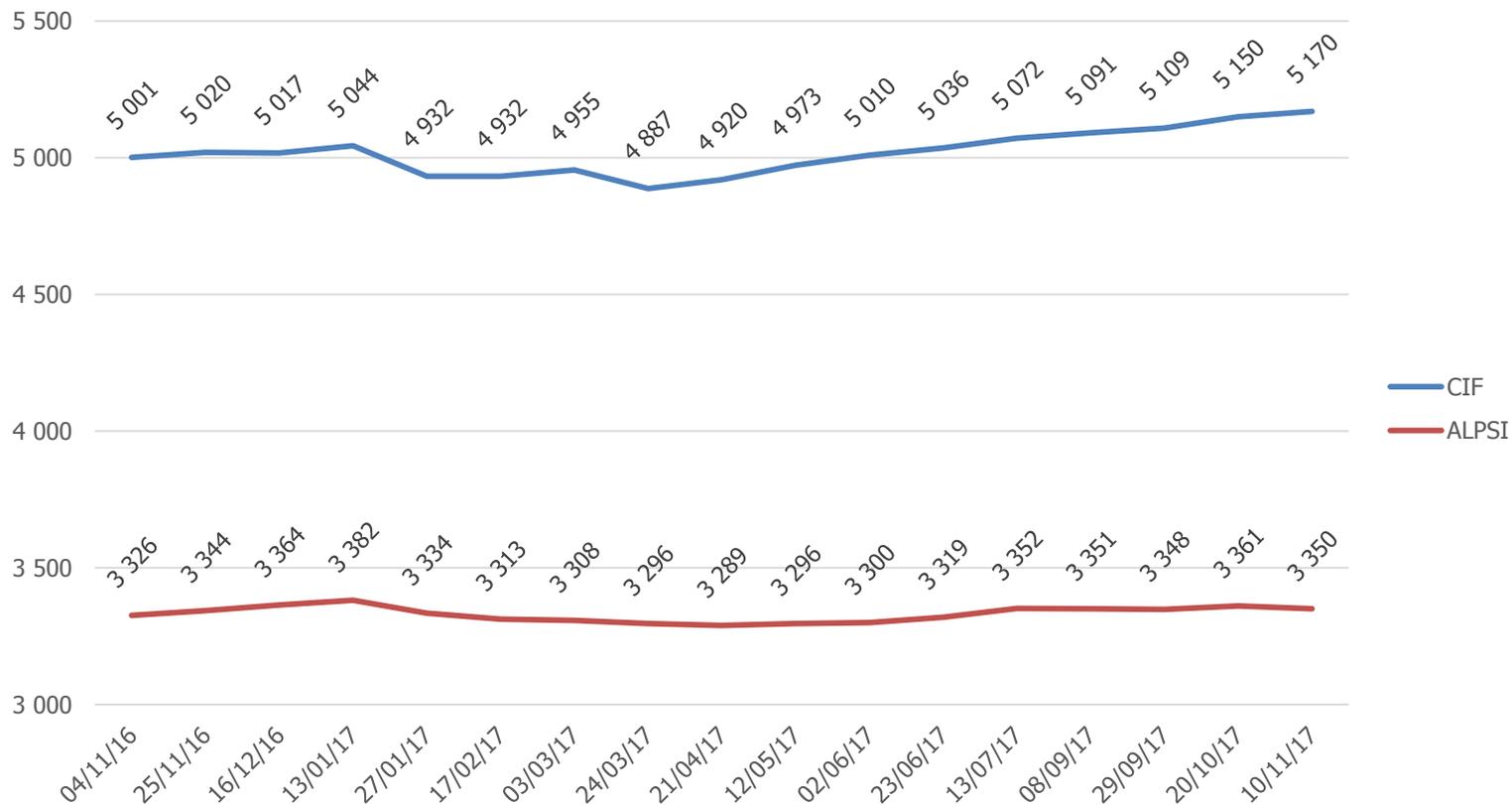
En 2016, +9% de MIA

9696 MIA sont également IOBSP (ttes cat.)

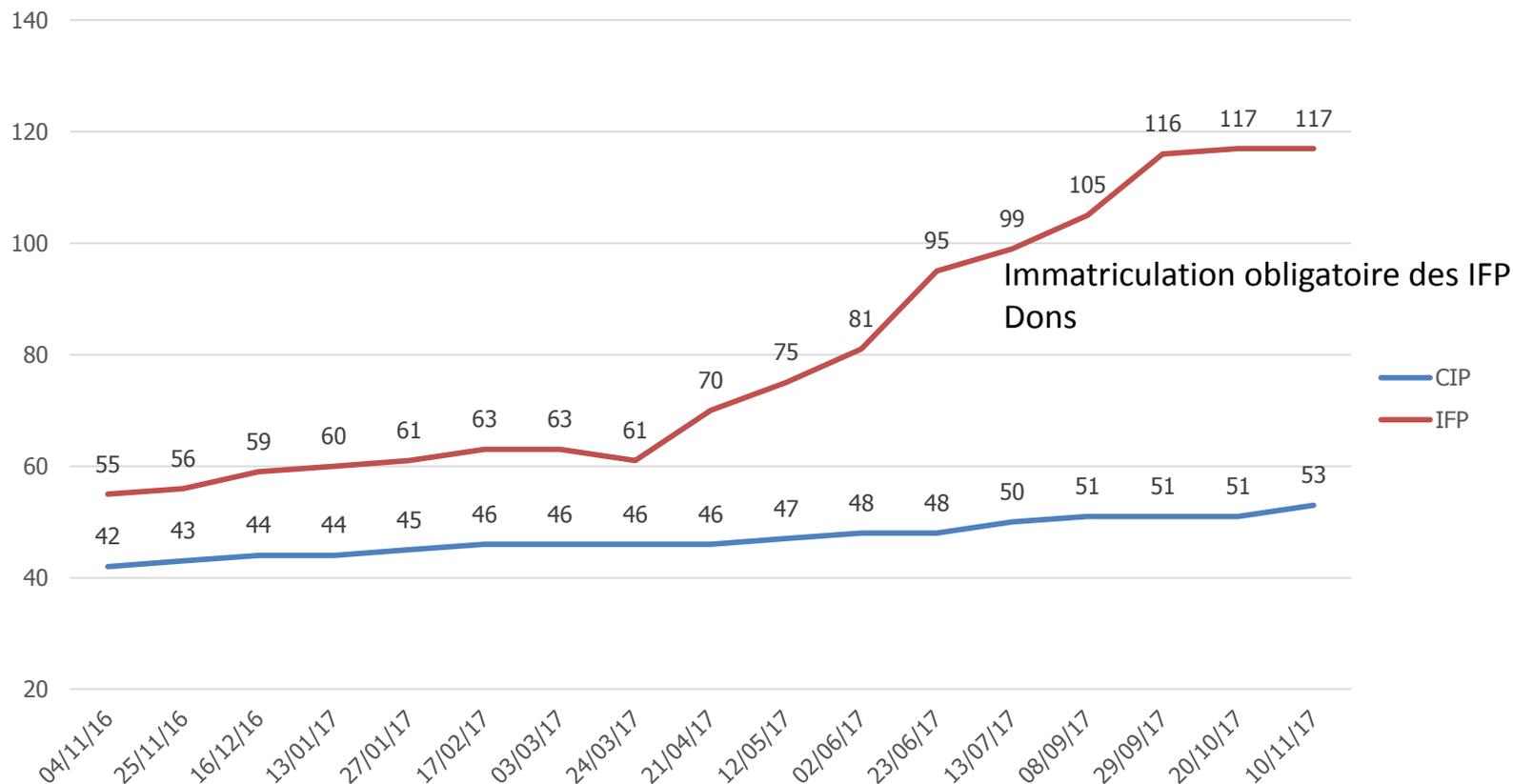
85% encaissent des fonds

# 1.3 Intermédiaires financiers

# CIF et ALPSI



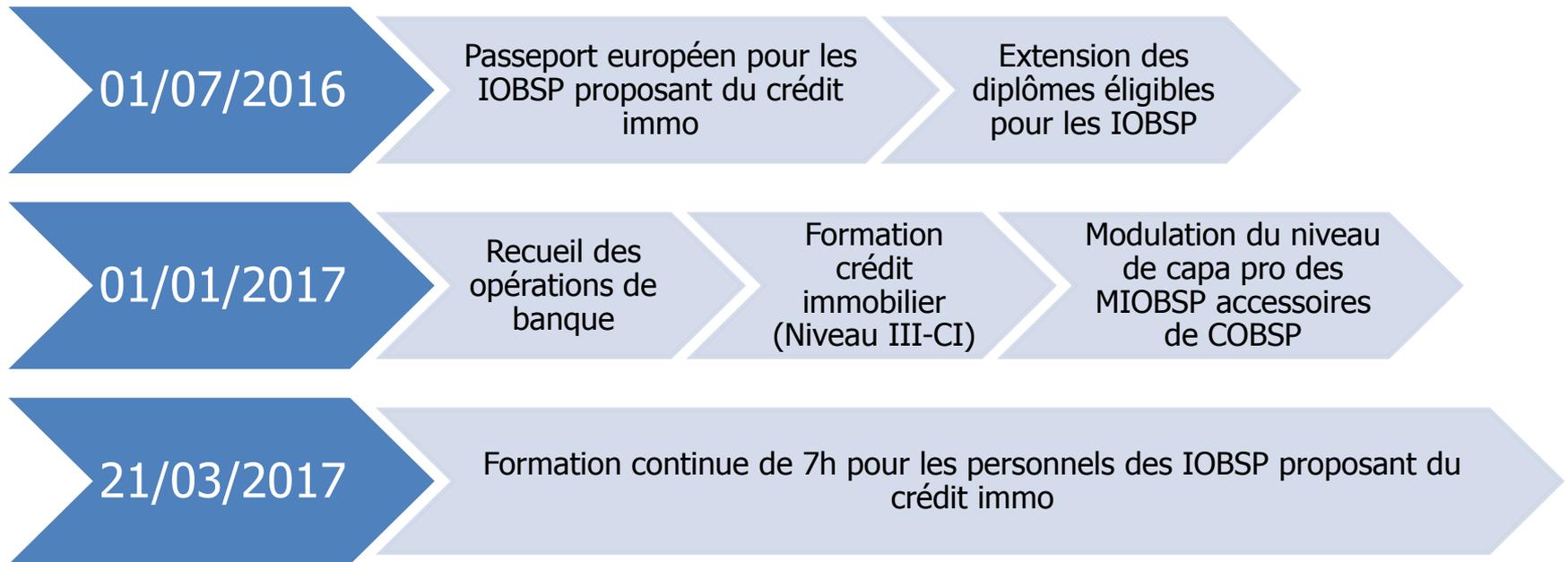
# CIP et IFP



# Partie II

## Nouveautés 2016

# 2.1 Nouveautés ORIAS



Au 21/03/2019 : Condition de capacité professionnelle modifiée par l'ajout d'une formation obligatoire pour la voie de l'expérience professionnelle

## 2.2 Focus sur le passeport européen

# Focus Passeport européen – IOB crédit immo

## 1. Immatriculation en IOBSP

Uniquement COBSP, MOBSP et MOBSPL

Proposant du crédit immo

- Obtention d'un numéro d'immatriculation

## 2. Information de l'ORIAS

du souhait d'exercer dans 1 ou pls pays en LE ou en LPS

(à partir du compte utilisateur)

LPS : N/A

LE : infos sur le responsable et l'adresse de la succursale /pays

## 3. Envoi de la notification

aux pays d'accueil

- Information concomitante de l'intermédiaire
- **J+ 1 mois max**

## 4. Début d'activité

dans le pays d'accueil

**J+ 2 mois**

Pour les COBSP : fourniture d'une RC Pro le couvrant dans le ou les pays d'accueil

Pour les catégories dites à mandat : infos sur le mandant pour lequel il se passeporte

# Rappel du passeport européen IAS

## 1. Immatriculation en IAS (COA, AGA, MA, MIA)

- Obtention d'un numéro d'immatriculation

## 2. Information de l'ORIAS du souhait d'exercer dans 1 ou plus pays de l'UE ou de l'EEE en LE ou en LPS

(à partir du compte  
utilisateur)

LPS : N/A

LE : infos sur le responsable  
et l'adresse de la succursale  
/pays

## J+ 1 mois

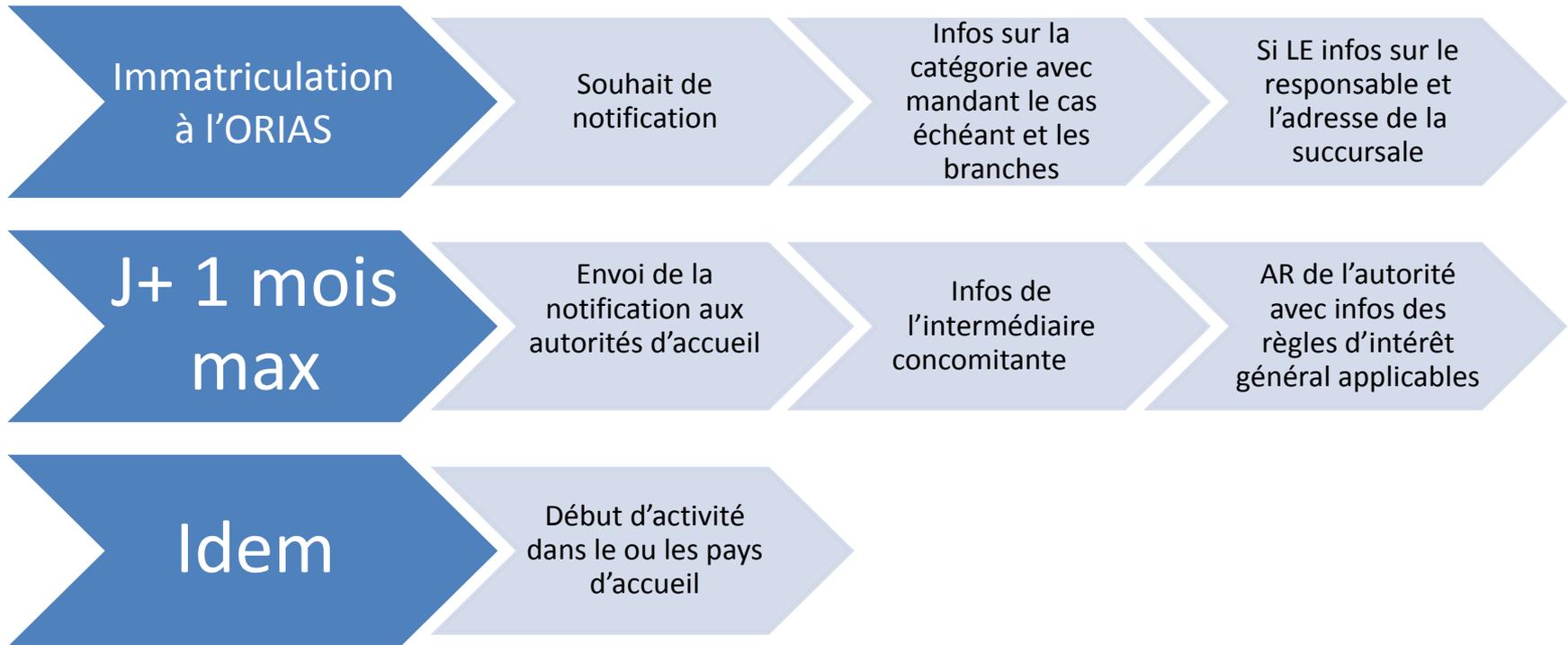
### 3. Envoi par l'ORIAS de la notification aux pays d'accueil (à l'exception de la République Tchèque,)

- Information concomitante  
de l'intermédiaire

## J+ 2 mois

### 4. Début de l'activité dans le pays d'accueil

# Le passeport européen de demain (DDA – fév. 2018)



- Fin du délai d'1 mois après AR
- Informations obligatoires sur les RIG
- Si exercice en LE : appréciation de l'adéquation avec « la structure organisationnelle ou financière »
- Échanges renforcés entre autorité (ACPR)

# Partie III

## Renouvellement 2018

# Calendrier 2018

Date	Evènements
15/12/2017	Dernière réunion de la commission d'immatriculation en 2017
18/12/2017	Site web HS – Génération des renouvellements
19/12/2017	Ouverture des fonctionnalités par lot au titre du renouvellement 2018
03/01/2018	Ouverture des fonctionnalités individuelles au titre du renouvellement 2018 Réception email
...	Relance par mail des renouvellements incomplets
31/01/2018	Date limite
Début février 2018	Relance LRAR
28/02/2018	Clôture du renouvellement 2018
02/03/2018	Radiation pour défaut de renouvellement

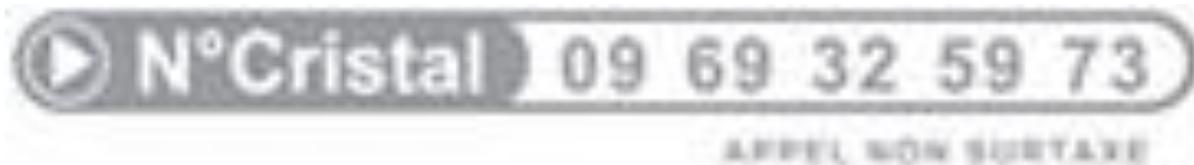
# Modalités de renouvellement 2018

- Ouverture le 03/01/2018 et Clôture le 28/02/2018
- Frais d'inscription inchangés à 30€/cat d'inscription
- Assurance de RC Pro (COBSP, COA, CIF) courant jusqu'au 28/02/2019 (idem pour la GF)



Les IOBSP n'ayant pas déclaré leurs OBSP ne pourront accéder à leur compte utilisateur

# Je vous remercie de votre attention



# Les chiffres du courtage

Nicolas Bertapelle



Innovation  
International  
Information

Banque  
Finance  
Assurance  
Barbares

Sociétal  
Techno  
Marketing

# Jasmin



[www.groupe-jasmin.com](http://www.groupe-jasmin.com)

Etudes  
Quali  
Veille  
Conseil

150 clients  
15 salariés  
🏠 2001  
Bordeaux

Plaisir  
Excellence  
Solidarité  
Bon sens

# 2013



Tiers de confiance de  
la relation financière



Reconfiguration du  
Business Model



Indicateur avancé des  
besoins du consommateur

*Jasmin*

# 2013

Le courtage pourrait représenter  
en 2020 50% de la distribution  
de crédit en France 

1 marché de 40 milliards €  
de Production en 2013  
(90% Immo, 10% Conso)

Une réglementation qui s'est  
traduite par une baisse de  
20% du nombre de courtiers

Des consommateurs en attente  
d'interlocuteurs relationnels et  
compétents techniquement



*Jasmin*

- ∴ Le crédit immobilier à des niveaux records
- ∴ et le courtage également...
- ∴ Les courtiers se restructurent
- ∴ CAFPI et Meilleurtaux solides leaders
- ∴ Les attentes des financeurs ont évolué ...
- ∴ ... celles des courtiers aussi
- ∴ 3 casquettes pour satisfaire le client
- ∴ Quels relais de croissance pour 2018/2019 ?

# Courtage et crédit immobilier, les inséparables

- ∴ Le RAC, de bons fondamentaux
- ∴ Une croissance insolente
- ∴ Concentration vague 2
- ∴ Les courtiers, entre symbiose et tropisme
- ∴ Les emprunteurs, du curatif au préventif
- ∴ Acteurs, la chasse aux proprios
- ∴ L'offre s'adapte t'elle aux évolutions technologiques du marché ?

# Le RAC, une valeur sûre

- ∴ Différentes législations mais peu d'impact sur les délégations
- ∴ Les renégociations qui ont dynamisé l'ADE immobilier.
- ∴ Un marché encore très rentable ...
- ∴ Quelle place pour les courtiers ?
- ∴ De nouvelles stratégies avec la digitalisation de l'offre
- ∴ Pour les acteurs, il s'agit ne pas laisser passer l'aubaine de 2018
- ∴ Quelles perspectives pour les délégations d'assurance ?
- ∴ La visibilité de l'ADE conduit à des contrats plus personnalisés.

# Assurance emprunteur, la vraie ouverture



Courtage en  
Crédit Immo



44 Milliards €  
Production nette  
en 2016

37 Milliards €  
Production nette  
en 2017 (e)

25%  
Distribution



Courtage en  
RAC et renégo



36 Milliards €  
en 2016

38 Milliards €  
en 2017 (e)

38 %  
Distribution

2016 | 2017

# 2018 | 2019

*Jasmin*



ADE



Clientèles  
atypiques



Consolidation  
Vague 2



Partenariats



Courtage en  
Crédit Conso



Avenir  
agences



Défiscalisation

Banque  
Finance  
Assurance  
Barbares

Innovation  
International  
Information

Sociétal  
Techno  
Marketing

# Jasmin



[www.groupe-jasmin.com](http://www.groupe-jasmin.com)

Etudes  
Quali  
Veille  
Conseil

150 clients  
15 salariés  
2001  
Bordeaux

Plaisir  
Excellence  
Solidarité  
Bon sens



**Nicolas Bertapelle**

+33 (0)6 82 44 70 35

[n.bertapelle@groupe-jasmin.com](mailto:n.bertapelle@groupe-jasmin.com)



# Bilan et Recommandation sur le libre choix de l'assurance emprunteur

Mark BEGUERY

Directeur adjoint du Contrôle des pratiques commerciales de  
l'ACPR



# Rapport des commissions Métiers de l'APIC et tables-rondes

# Commission ASSURANCE

Thierry Bernard



# LA DIRECTIVE DISTRIBUTION EN ASSURANCE

**D D A**



**La directive distribution en assurance a été publiée le 23 février 2016. Sa transposition en droit français interviendra au plus tard le 23 février 2018.**

**La directive offre un nouveau cadre pour la distribution du produit d'assurance.**

**La directive pose le principe général selon lequel tout distributeur d'assurance doit agir de manière honnête, loyale et non trompeuse, en accord avec le meilleur intérêt des clients.**

- **L'assureur ou l'intermédiaire distribuant un contrat d'assurance doit donner au client les "informations objectives" sur le contrat d'assurance, afin de lui permettre de prendre une décision en connaissance de cause.**
- **Cette information prend la forme d'un document d'information standardisé, appelé "Product Information Document" ou PID. Il s'agit d'une nouveauté majeure, qui devrait faciliter la compréhension de l'information précontractuelle.**
  - **La FSI actuelle suffira en ADE**

## LE PRINCIPE DE VENTE SAIN

- La directive stipule que tout contrat proposé doit être conforme aux exigences et aux besoins formulés par le client et être accompagné d'informations objectives et formulées de façon compréhensible.
- Ces dispositions s'appliquent à rapprocher du devoir de conseil existant dans le code des assurances.
- Les actes délégués ont par ailleurs pour objectif de définir les modalités de mise en œuvre d'un service de conseil, qui n'est pas attaché à un produit donné et consiste en une recommandation personnalisée réalisée sur la base d'une analyse au sein d'une gamme de produits.

## 3 PRATIQUES EN COURTAGE D'ASSURANCE

- ⑩ Le courtier qui est soumis à une obligation contractuelle de travailler exclusivement avec une ou plusieurs entreprises d'assurance devra indiquer au souscripteur éventuel le nom de ces entreprises.
- ⑩ Le courtier qui n'est pas soumis à une obligation de travailler exclusivement avec une ou plusieurs entreprises d'assurance et **qui n'est pas en mesure de fonder son analyse sur un nombre suffisant de contrats d'assurance offerts sur le marché** devra informer le souscripteur éventuel qu'il peut lui être communiqué, à sa demande, le nom des entreprises d'assurance avec lesquelles il travaille.
- ⑩ Le courtier qui n'est pas soumis à une obligation de travailler exclusivement avec une ou plusieurs entreprises d'assurance et **qui se prévaut d'un conseil fondé sur une analyse objective du marché** devra fournir un service de recommandation personnalisée et devra fonder son analyse sur un nombre suffisant de contrats sur le marché.

## AUX 3H DE FORMATION CONTINUE IOBSP, S'AJOUTERA EN 2018 UNE OBLIGATION DE FORMATION IAS

- **Grace à l'intervention de l'Apic et , en particulier , de notre représentante et déléguée générale Virginie Gaillard auprès de notre ministère de tutelle, cette formation ANNUELLE d'une durée initialement prévue de 15h serait ramenée à 3h du fait de son caractère accessoire.**

## COMMENT A EVOLUE CE MARCHÉ DEPUIS LA LOI LAGARDE DE 2010?

- Les contrats sont plus couvrants (parfois inutilement) et moins chers
- Les accédants jeunes sont les principaux bénéficiaires
- L'assurance individuelle a fortement progressé
- Les assureurs «traditionnels» retrouvent de l'appétit pour ce marché
- Les taux de délégation stagnent pour les IOBSP , parfois sous la pression implicite de nos partenaires bancaires
- La loi Hamon (résiliation la première année du prêt) est timidement utilisée

**L'amendement Bourquin (possibilité  
de résilier chaque année à chaque  
échéance) bousculera-t-il le marché  
de l'Assurance Emprunteur?**

**• REMERCIEMENTS**

**Christophe GROUAS , iAssure**

**Frédéric GUEZ , Afexia**

**Gérald MADERIEUX, AFI/ESCA**

# Les chiffres 2017 du marché du logement

Nicolas Pécourt  
(Crédit Foncier)



# Chiffres 2017 du Marché du Logement

## Convention APIC - 23 novembre 2017

Nicolas Pécourt, Directeur de la Communication et RSE du Crédit Foncier



@CreditFoncier

@NicolasPECOURT



**CRÉDIT FONCIER**

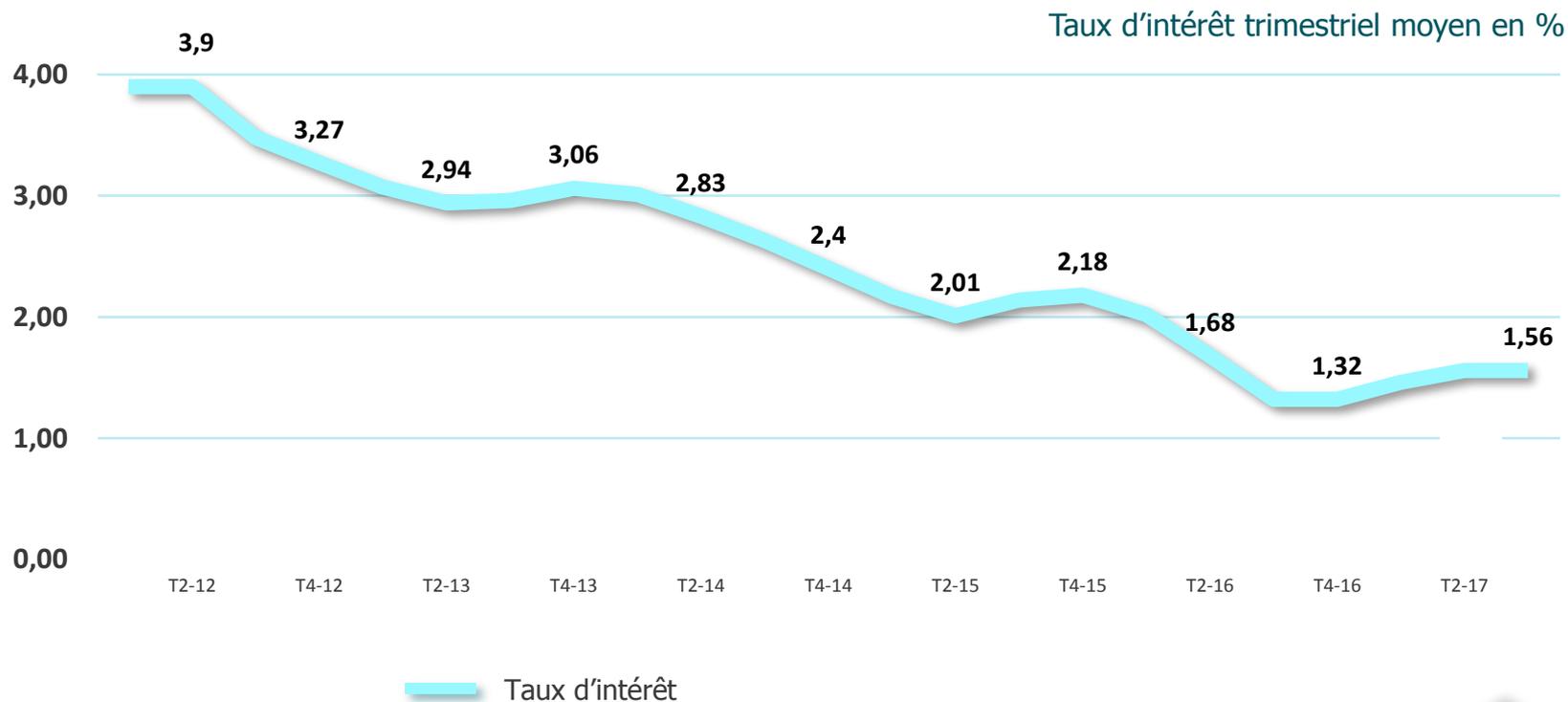
# LE RÔLE MAJEUR DU CREDIT DANS LE DYNAMISME DU MARCHÉ IMMOBILIER



**CRÉDIT FONCIER**

# Depuis le point bas de fin 2016, les taux d'intérêt ne remontent que progressivement (+24 pb en 11 mois) et restent à des niveaux très attractifs

- Depuis le point bas atteint en novembre 2016 (1,31 %), les taux d'intérêt de crédit immobilier se sont légèrement redressés mais restent à un niveau très bas (1,55 % en octobre 2017).
- Taux moyen 3<sup>e</sup> trimestre 2017 : 1,56%



Source : Crédit Logement / CSA

# Depuis 2008, la baisse des taux a été spectaculaire en Europe

- De 2008 à 2016, les **taux** d'intérêt de crédit immobilier ont été **divisés par trois** dans plusieurs pays (Allemagne, France, Portugal).
- Cette baisse a permis une capacité d'endettement complémentaire (+33 % en France).
- La France** est le pays européen (parmi les plus importants) où **les taux d'intérêt sont les moins élevés** (et alors que l'essentiel des crédits immobiliers y sont souscrits avec des taux fixes).

## Capacité d'endettement complémentaire de 2008 à 2016

		Taux 2008	Taux 2016	Variation	Capacité d'endettement complémentaire
Espagne		5,7 %	2,0 %	-65 %	<b>+38 %</b>
Portugal		5,4 %	1,8 %	-66 %	<b>+37 %</b>
Allemagne		5,2 %	1,8 %	-66 %	<b>+36 %</b>
Rép. Tchèque		5,6 %	2,2 %	-61 %	<b>+35 %</b>
Royaume-Uni		5,8 %	2,3 %	-59 %	<b>+35 %</b>
Pologne		8,1 %	4,4 %	-45 %	<b>+34 %</b>
France		4,8 %	1,6 %	-66 %	<b>+33 %</b>
Belgique		5,1 %	2,1 %	-59 %	<b>+31 %</b>
Italie		5,1 %	2,1 %	-58 %	<b>+30 %</b>



En Espagne, le passage d'un taux moyen de 5,7 % à 2,0 % permet, pour une même mensualité et une durée de 20 ans, d'emprunter 38 % de plus.

Source : EMF ; Crédit Foncier

# Combiné à l'évolution des prix, l'effet de la baisse des taux n'a pas été le même partout

- Le Crédit Foncier a mesuré l'**évolution du pouvoir d'achat immobilier**, entre 2008 et 2016, en additionnant pour chaque pays, d'une part l'effet de la baisse des taux, d'autre part l'effet de l'évolution des prix.
- Il en résulte un gain de pouvoir d'achat immobilier allant de +2 % en Allemagne à +84 % en Espagne.

## Évolution du pouvoir d'achat entre 2008 et 2016

		Évolution taux	+	Évolution prix immobiliers	=	Gain pouvoir d'achat immobilier cumulé
Espagne		-65 %		-25 %		+84 %
Italie		-58 %		-15 %		+53 %
Pologne		-45 %		-10 %		+48 %
Portugal		-66 %		+5 %		+31 %
France		-66 %		+3 %		+30 %
Rép. Tchèque		-61 %		+10 %		+22 %
Belgique		-59 %		+15 %		+13 %
Royaume-Uni		-59 %		+31 %		+3 %
Allemagne		-66 %		+33 %		+2%



En Allemagne, entre 2008 et 2016, la baisse des taux (-66 %) a permis d'augmenter la capacité d'endettement de 36 %. En revanche, cette capacité d'endettement accrue a été amoindrie par une hausse des prix immobiliers (+33 %) pendant la même période. D'où un gain de pouvoir d'achat immobilier cumulé de 2 %.



En France, entre 2008 et 2016, la baisse des taux (-66%) a permis d'augmenter la capacité d'endettement de 33 %. A cela s'ajoute, une hausse des prix immobiliers de 3 % pendant la même période. D'où un gain de pouvoir d'achat immobilier cumulé de 30 %.

Source : Asterès ; Crédit Foncier

# Une baisse de taux de 175 points de base peut permettre à plus de 600 000 ménages de devenir propriétaires du logement qu'ils louent

Une étude réalisée dans le cadre d'un partenariat Sciences Po & Crédit Foncier (publiée ce jour 23 nov.) mesure le nombre potentiel supplémentaire de locataires pouvant devenir propriétaires du logement qu'ils habitent grâce à une baisse des taux :

(sans prendre en compte par ailleurs sur la même période l'évolution des prix immobiliers, celle des revenus ou encore de la durée des crédits ; par exemple une hausse des prix consécutive à la baisse des taux pourrait atténuer le nombre d'accédants potentiels)

- une baisse de 100 points de base rend éligibles à la propriété 337 941 ménages locataires de plus ;
- une baisse de 175 points de base rend éligibles à la propriété 632 158 ménages locataires de plus.

	Nb de ménages locataires pouvant devenir propriétaires grâce à la baisse de taux	% de locataires ayant la possibilité de devenir propriétaires AVANT la baisse de taux	% de locataires ayant la possibilité de devenir propriétaires APRÈS la baisse de taux
Baisse de 50 points de base	164 613	23 %	25 %
Baisse de 75 points de base	256 945	23 %	26 %
<b>Baisse de 100 points de base</b>	<b>337 941</b>	<b>23 %</b>	<b>27 %</b>
Baisse de 125 points de base	427 304	23 %	28 %
Baisse de 150 points de base	535 385	23 %	29 %
<b>Baisse de 175 points de base</b>	<b>632 158</b>	<b>23 %</b>	<b>31 %</b>

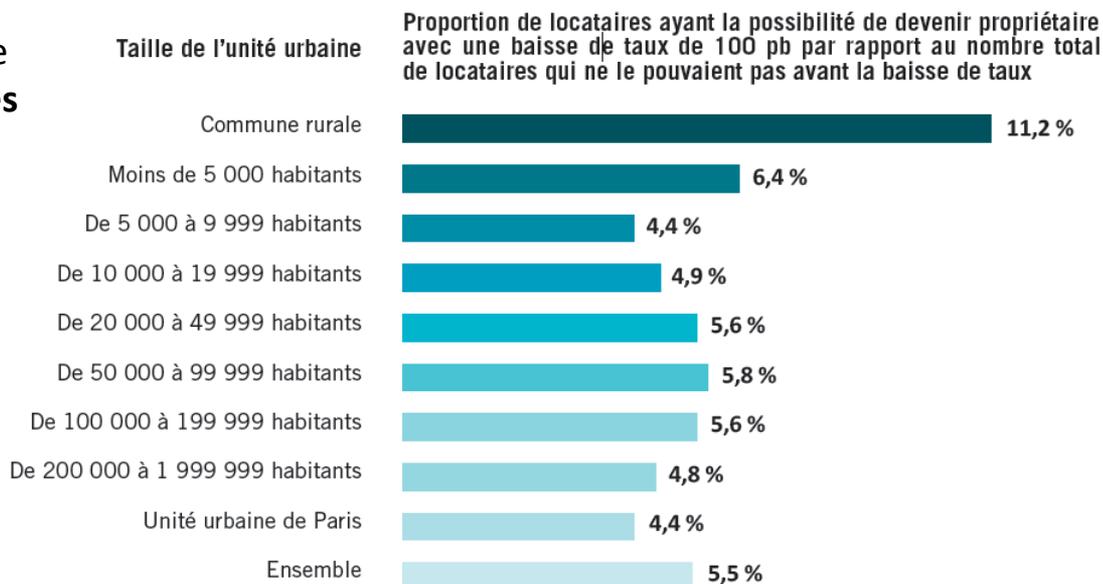
Source : étude Sciences Po Paris / Crédit Foncier : « Qui sont les locataires qui peuvent devenir propriétaires grâce à la baisse des taux d'intérêt ? », novembre 2011

# À qui a profité cette baisse des taux ? (1/2)

Cette étude Sciences Po & Crédit Foncier qualifie les locataires qui deviennent éligibles à la propriété grâce à la baisse des taux.

Quatre caractéristiques principales se dégagent :

- **1<sup>ère</sup> caractéristique** : ces ménages habitent, pour une part plus importante d'entre eux, dans des **communes rurales ou plus faiblement peuplées**.



- **2<sup>ème</sup> caractéristique** : il s'agit essentiellement (près de six sur dix) de foyers composés d'une ou deux personnes. La baisse des taux leur profite donc davantage qu'aux familles nombreuses.

Source : étude Sciences Po Paris / Crédit Foncier : « Qui sont les locataires qui peuvent devenir propriétaires grâce à la baisse des taux d'intérêt ? », novembre 2011

## À qui a profité cette baisse des taux ? (2/2)

- **3<sup>ème</sup> caractéristique** : il s'agit de ménages dont les **revenus** sont souvent **modestes ou intermédiaires** (classes moyennes).

Déciles de revenus (du plus faible au plus fort revenu)	Répartition de la population dans l'absolu	Répartition des locataires ayant la possibilité de devenir propriétaire avec une baisse de taux de 100 pb
Déciles de revenus 1 à 2	20 %	12 %
Déciles de revenus 3 à 6	40 %	61 %
Déciles de revenus 7 à 10	40 %	27 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

- **4<sup>ème</sup> caractéristique** : un tiers de ces locataires résident dans le parc social.

Quel que soit le scénario de baisse de taux retenu, un tiers de ces locataires devenus éligibles à la propriété habite dans un logement social.

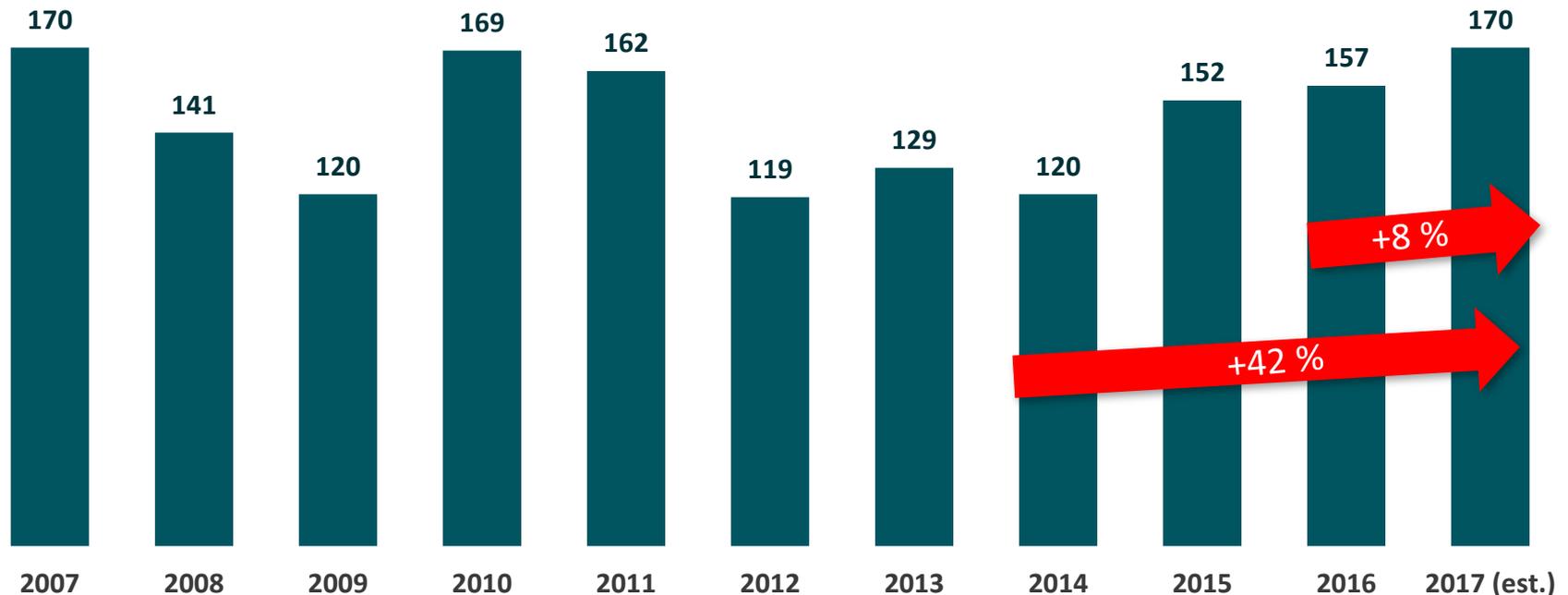
Source : étude Sciences Po Paris / Crédit Foncier : « Qui sont les locataires qui peuvent devenir propriétaires grâce à la baisse des taux d'intérêt ? », novembre 2011

# Avec un volume de 170 Mds € le crédit immo retrouve le niveau d'avant-crise

- En 2017, hors rachats, la production de crédits immobiliers devrait enregistrer une hausse de 8 %
- Sur 3 ans, la hausse serait de 42% (2014-2017)

(en milliards d'euros)

Volumes de crédit à l'habitat (hors rachat)\*

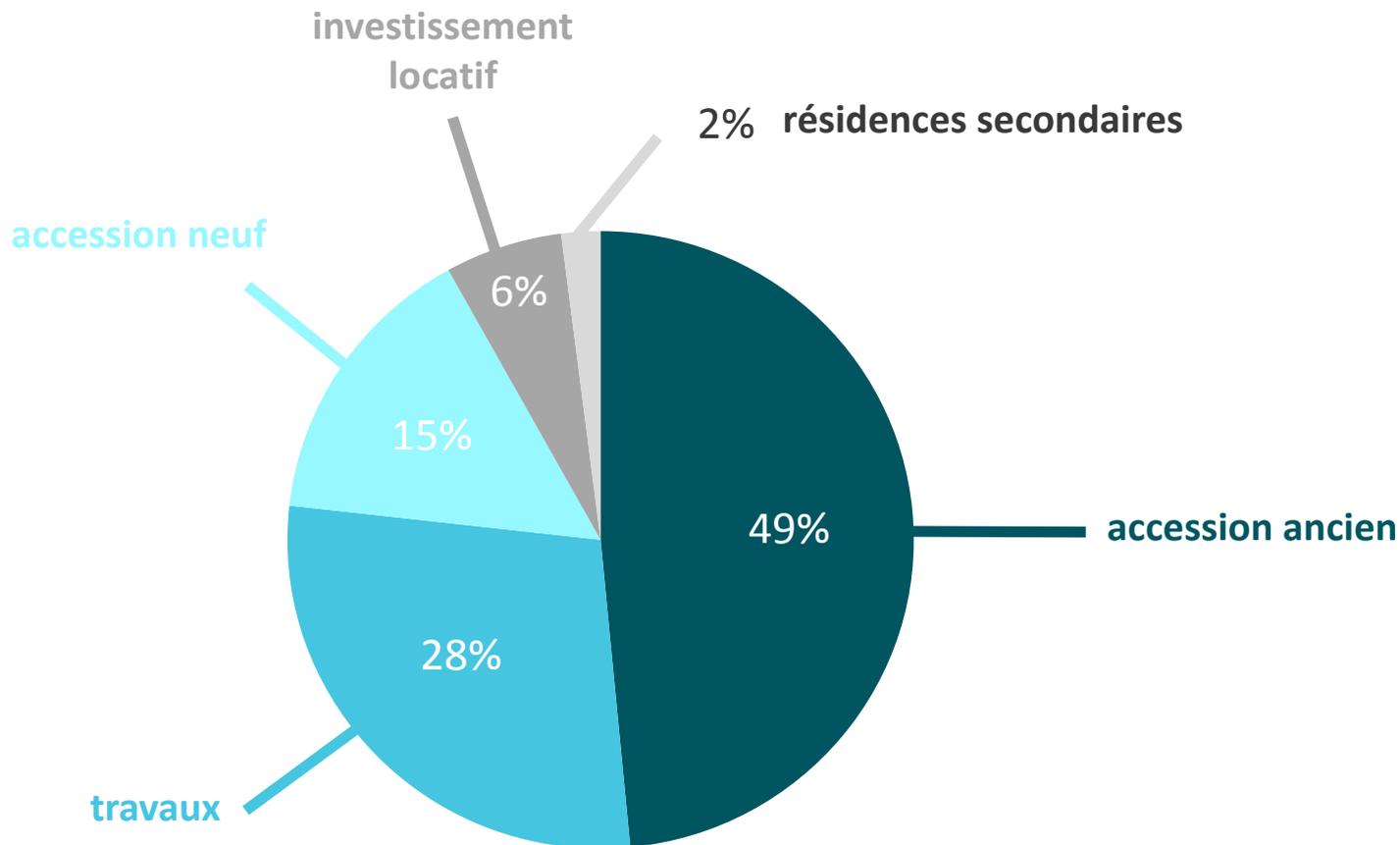


Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (modèle FANIE).

\*Il s'agit de montants engagés, soit des crédits ayant fait l'objet d'une offre acceptée par le client.

# A quels projets est destiné le crédit immobilier ?

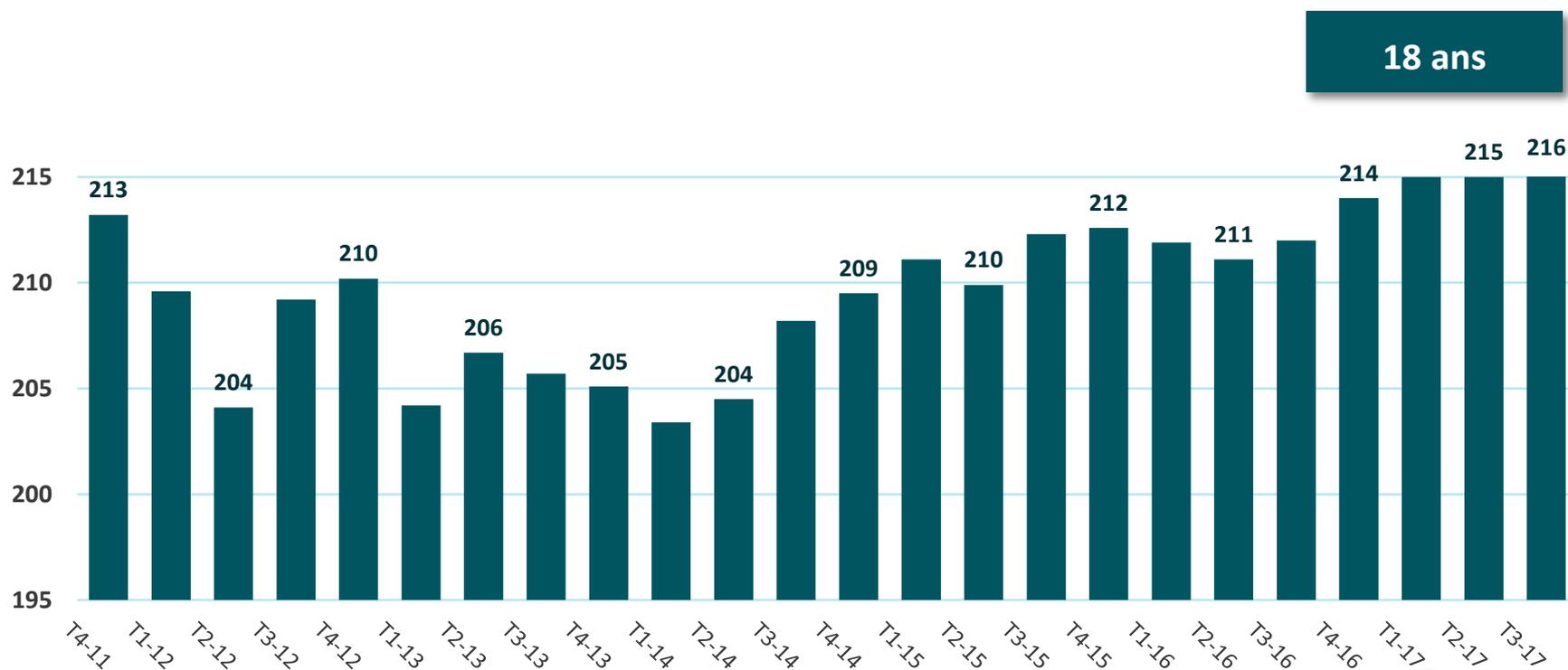
Affectation de la production de crédit immobiliers en nombre d'opérations (2015)



Source : Crédit Logement / CSA

# La durée moyenne de crédits tend à augmenter

- La durée moyenne est de 18 ans au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017
- Cette augmentation de la durée moyenne traduit un poids croissant de la primo-accession
- De façon générale (accession ou investissement locatif), les emprunteurs ont profité de la baisse des taux pour emprunter plus

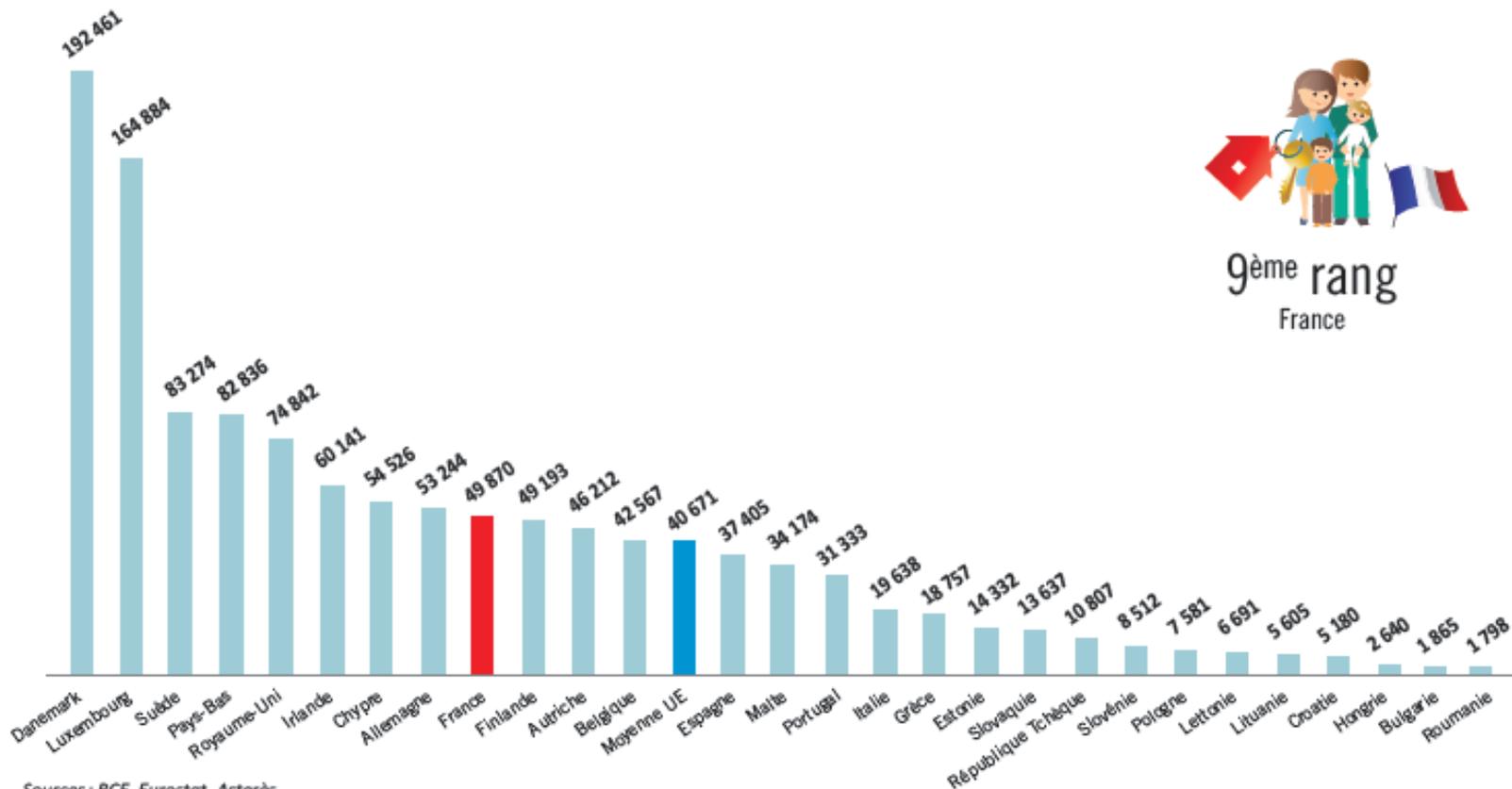


Source : Crédit Logement / CSA

# Le niveau d'endettement des ménages français est au 9<sup>ème</sup> rang dans l'U.E.

- Fin 2016, les encours de crédits immobiliers en Europe s'élevaient à **40 671 € par ménage propriétaire**, avec de très fortes disparités entre pays : de 192 461 € au Danemark à 1 798 € en Roumanie.
- La France se situe dans une position intermédiaire, assez loin derrière les pays d'Europe du Nord.

Encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire (€)



Sources : BCE, Eurostat, Asterès

# La France se situe dans une position médiane dans l'Union Européenne

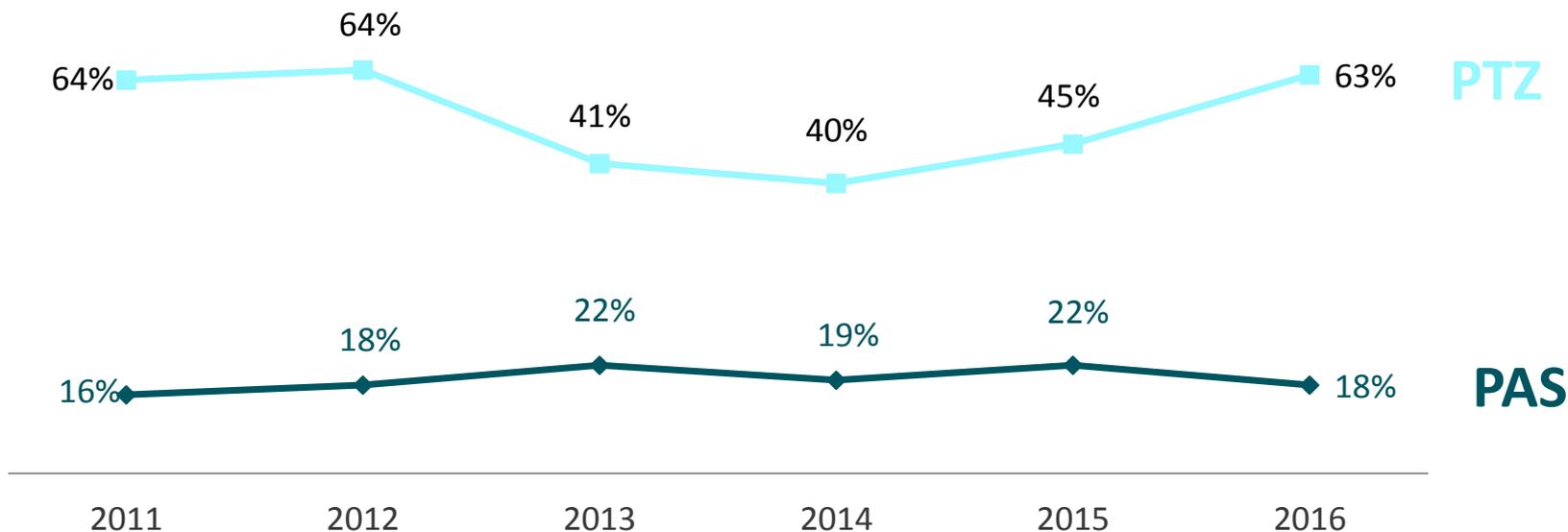
- La France se situe au **9<sup>ème</sup> rang européen** en termes d'encours par ménage propriétaire (49 870 €), soit un niveau proche de celui de l'Allemagne (53 244 €)
- Un montant inférieur de 33 % à la moyenne observée au Royaume-Uni (74 842 €) supérieur de 33% à la celle constatée en Espagne (37 405 €) et plus du double de celle observée en Italie (19 638 €).

	France 	Europe 
Encours de crédits immobiliers	928 Md€	6 153 Md€
Rang en volume	3	-
Part du crédit immobilier dans l'endettement total des ménages	86 %	88 %
Évolution annuelle (2016 / 2015)	+4,7 %	+3,1 %
Évolution sur cinq ans (2016 / 2011)	+18 %	+9 %
Encours de crédits immobiliers par habitant	13 905 €	12 059 €
Encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire	49 870 €	40 671 €
Encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire accédant	160 354 €	154 267 €
Part des crédits immobiliers rapportés au revenu disponible	64 %	67 %
Part des crédits immobiliers rapportés au patrimoine non financier des ménages	12 %	15 %
Évolution annuelle des prix immobiliers (2016 / 2015)	+1,9 %	+4,7 %

# Le rôle des prêts aidés pour la primo-accession est essentiel

7 primo-accédants sur 10 réalisent leur projet dans le neuf grâce au PTZ et au PAS

% d'opérations de primo-accession dans le neuf financées par un PTZ et un PAS par rapport au nombre de primo-accédants dans le neuf financés

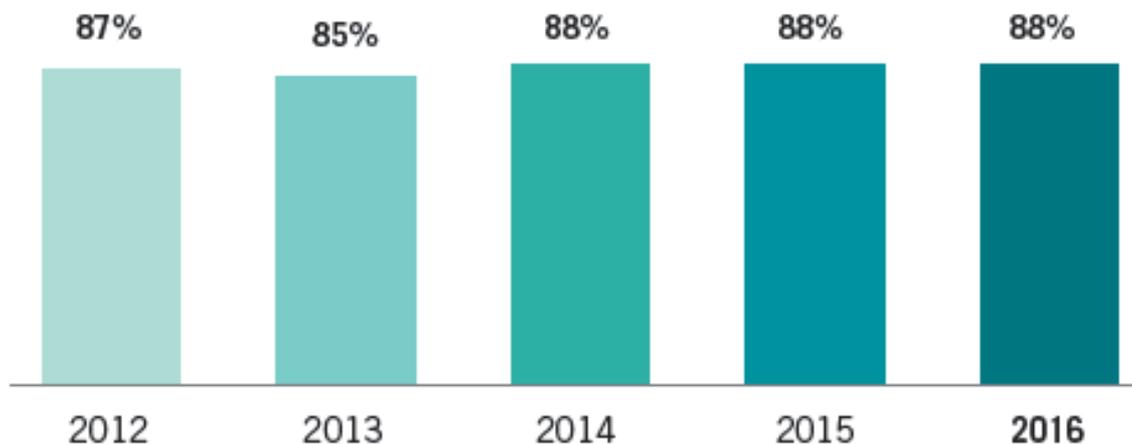


Source : Crédit Foncier, SGFGAS et Observatoire du financement du logement (OFL), production de PAS, de PTZ sur l'ensemble du marché des prêts à l'accession et primo-accession (% en nombre)

## En France, la part des crédits immobilier reste stable

- En France, le crédit immobilier représente **86 % de l'endettement total** (crédits immo. + crédits conso.).
- Après avoir régulièrement augmenté (79 % en 2004), cette part tend à se stabiliser depuis 4 ans.

Part des crédits immobiliers dans l'endettement total des ménages en Europe



Source : BCE, Asterès

# MARCHÉS RÉSIDENTIELS 2017

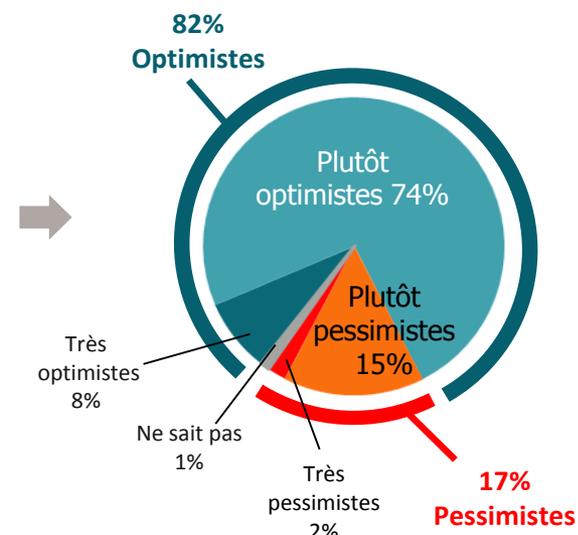
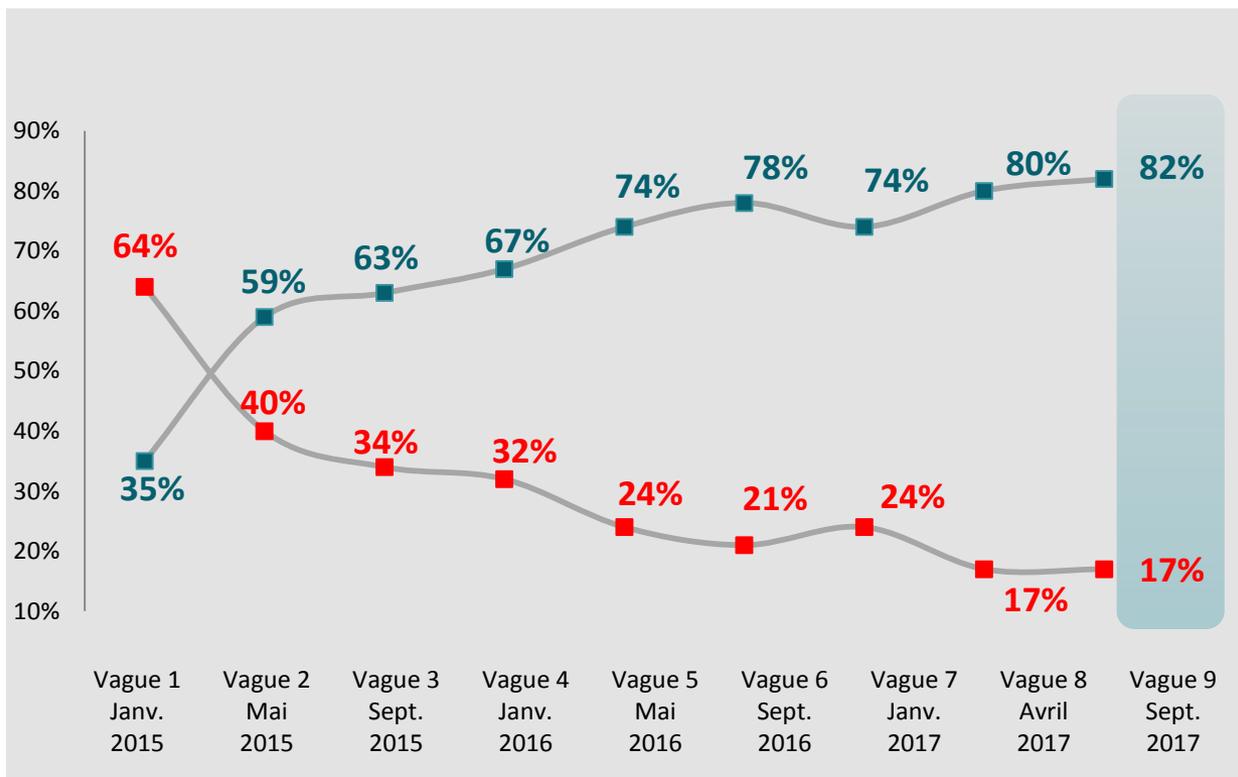


**CRÉDIT FONCIER**

# En septembre 2017, plus de 4 professionnels sur 5 (82 %) étaient optimistes

**Question posée :** Au global, êtes-vous très optimiste, plutôt optimiste, plutôt pessimiste ou très pessimiste quant à l'avenir du marché du logement au cours des 12 prochains mois, dans votre région ?

→ RV pour la prochaine édition du baromètre début janvier 2018



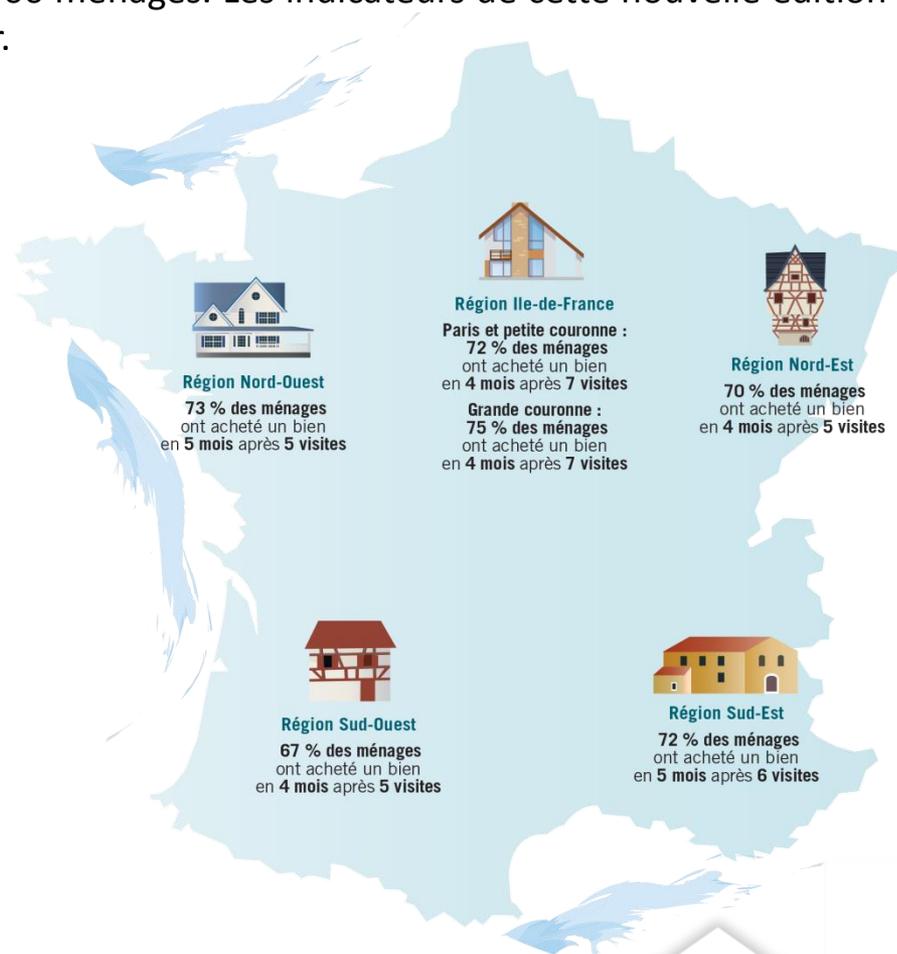
Source : Baromètre Crédit Foncier/CSA

# Pour les particuliers, le marché est de plus en plus fluide

Pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, le Crédit Foncier a réalisé en juin 2017, une étude consacrée au parcours d'acquisition de la résidence principale auprès de 7 000 ménages. Les indicateurs de cette nouvelle édition soulignent la fluidité retrouvée du marché immobilier.

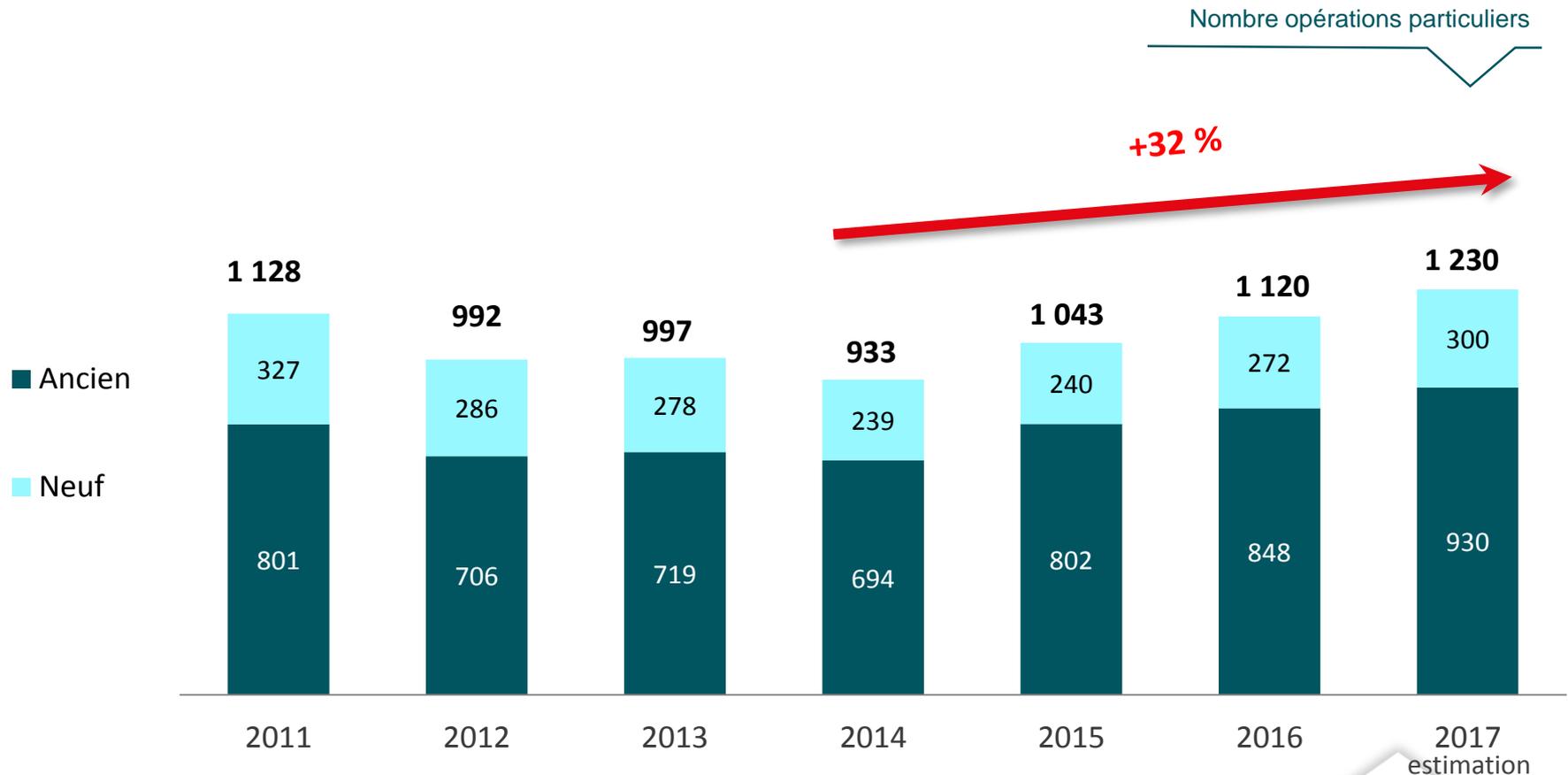
- **71 % des ménages achètent leur logement** en moins d'un an de recherche (contre 53 % en 2014) ;
- en moyenne, **4,4 mois de recherche** sont nécessaires avant de signer un compromis (7 mois en 2014) ;
- **6 biens visités** avant l'achat de la résidence principale ;
- **19 % ont dépassé leur budget** (29 % en 2014).

Parmi ceux qui ont acheté en moins d'un an, la durée de recherche est de 4,4 mois en Ile-de-France et 4,5 mois en Province.



# Le seuil de 1,2 millions de transactions (neuf & ancien) pour les particuliers sera probablement dépassé en 2017

- En 2016, 848 000 transactions (76 % du total) ont été réalisées dans l'ancien et 275 000 dans le neuf (24 % du total ; logements commencés), du même ordre que celui de 2011.



Sources : CGEDD, Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC); Bases notariales ; Crédit Foncier Immobilier ; Insee

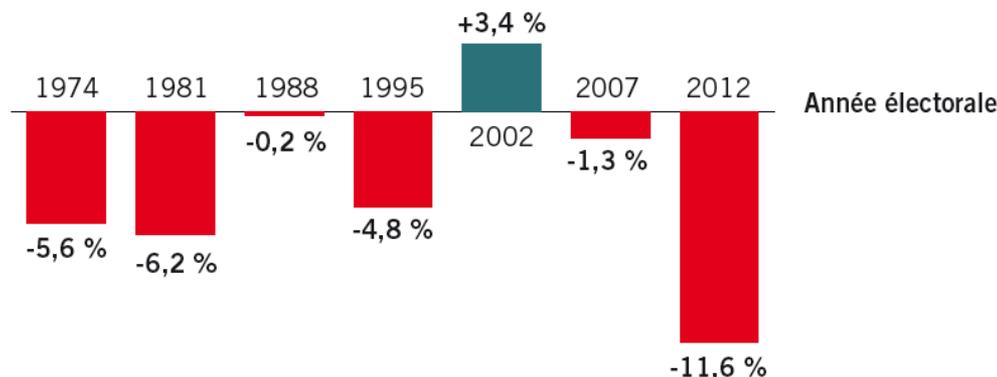
# Dans l'ancien, 2017 a démenti les évolution traditionnellement observées en année électorale

En général (observation sur sept élections présidentielles 1974 à 2014), on relevait sur le marché des transactions immobilières dans l'ancien :

- une **hausse** de **4,6 %** l'**année précédant l'élection présidentielle** ;
- une **baisse** de **3,8 %** l'**année de l'élection présidentielle** ; sur sept élections, il n'y a qu'en 2002 qu'aucune baisse n'ait été observée ;
- une **reprise** de **2,3 %** l'**année suivante**.

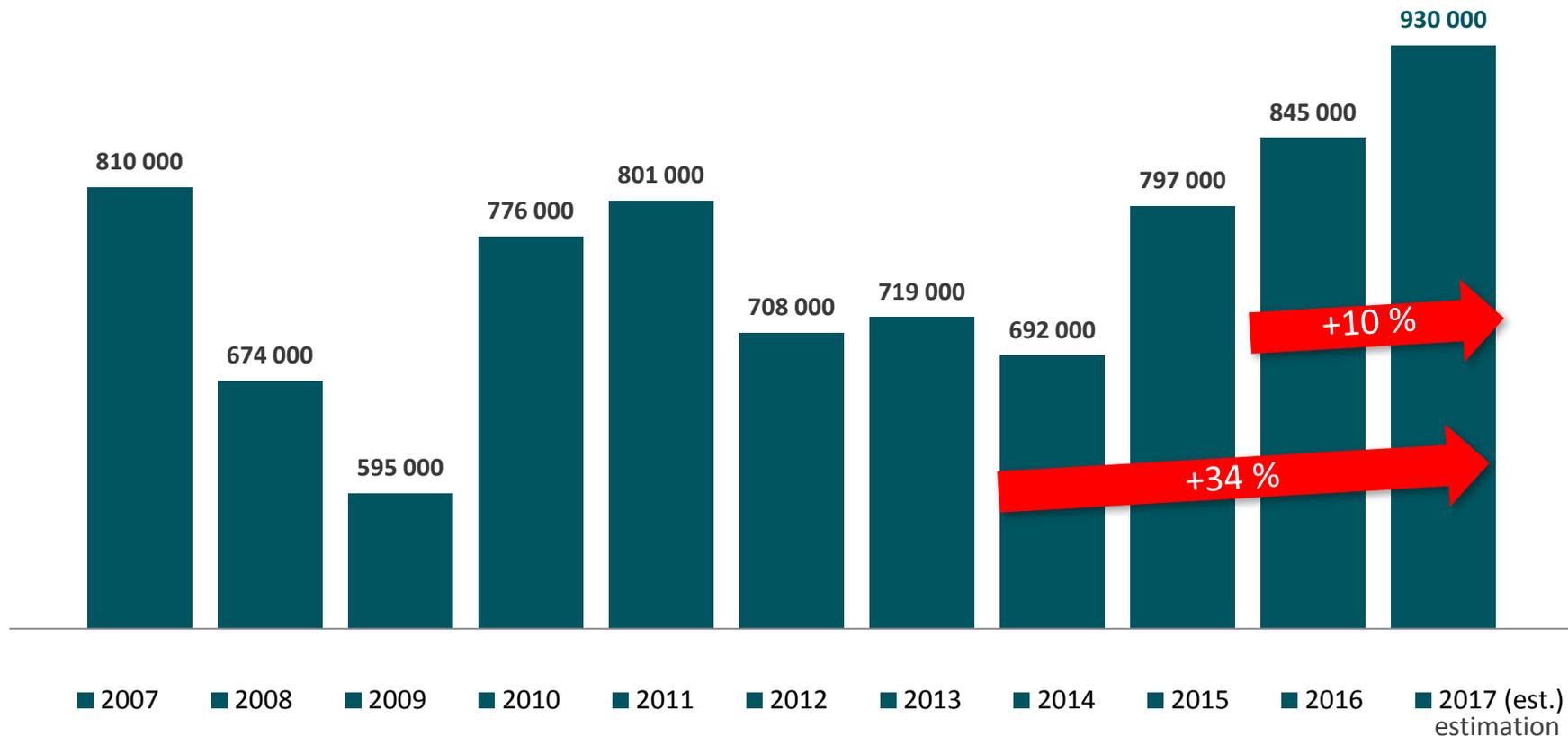


## Évolution annuelle des transactions dans l'ancien :



# Estimation de 930 000 transactions dans l'ancien en 2017

- Soit une hausse de 10 % sur 2017 par rapport à 2016
- Sur 3 ans, la hausse serait de +34 % (2014-2017), soit un niveau jamais atteint



Sources : Notaires – INSEE / CGEDD / prévision Crédit Foncier Immobilier

## Forte hausse des prix dans l'ancien

Immobilier ancien : variation annuelle moyenne des prix à fin juin 2017	Appartements	Maisons
France	+4,2 %	+2,9 %
Île-de-France	+4,9 %	+1,9 %
Province	+3,6 %	+3,1 %

Source : Bulletin trimestriel des statistiques sur le logement et la construction ; 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 ; CGDD

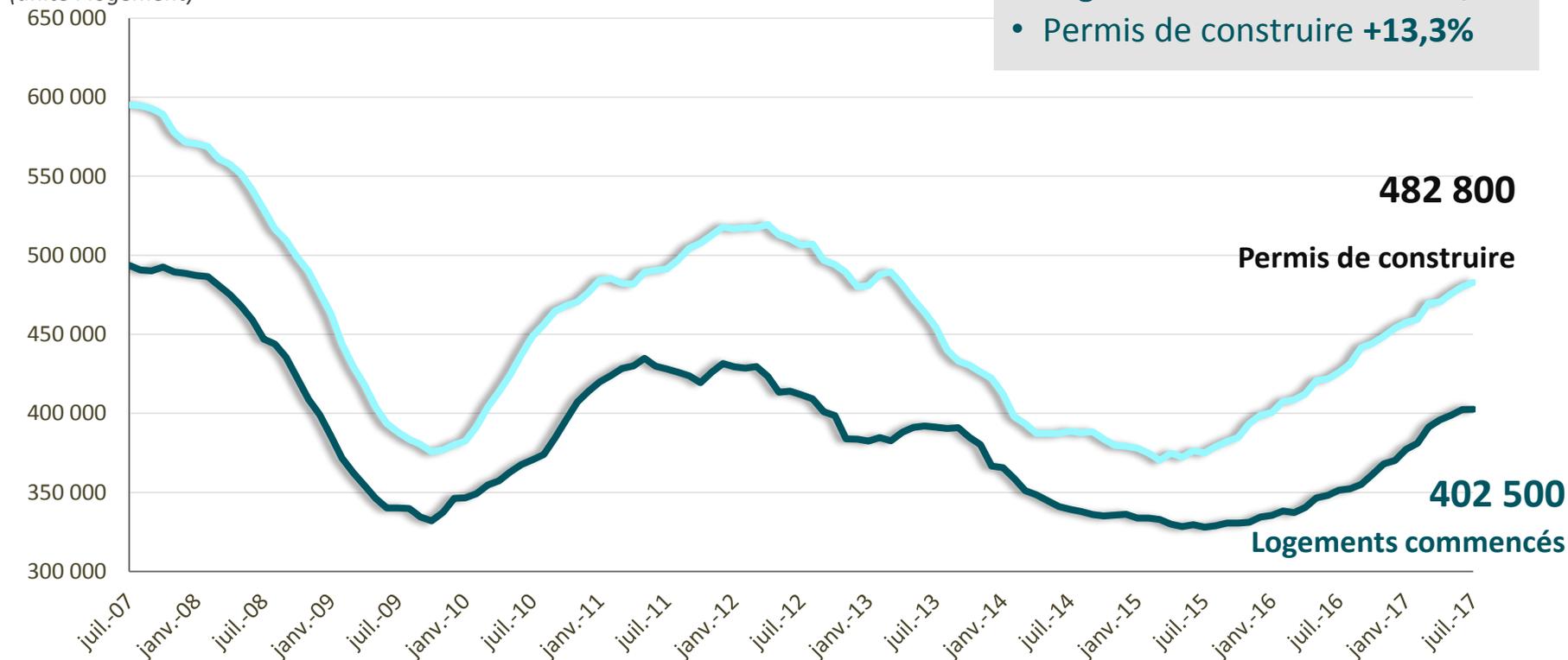


# 402 500 logements commencés en juillet 2017

Le rythme de croissance des indicateurs de production a été soutenu depuis le début d'année 2017

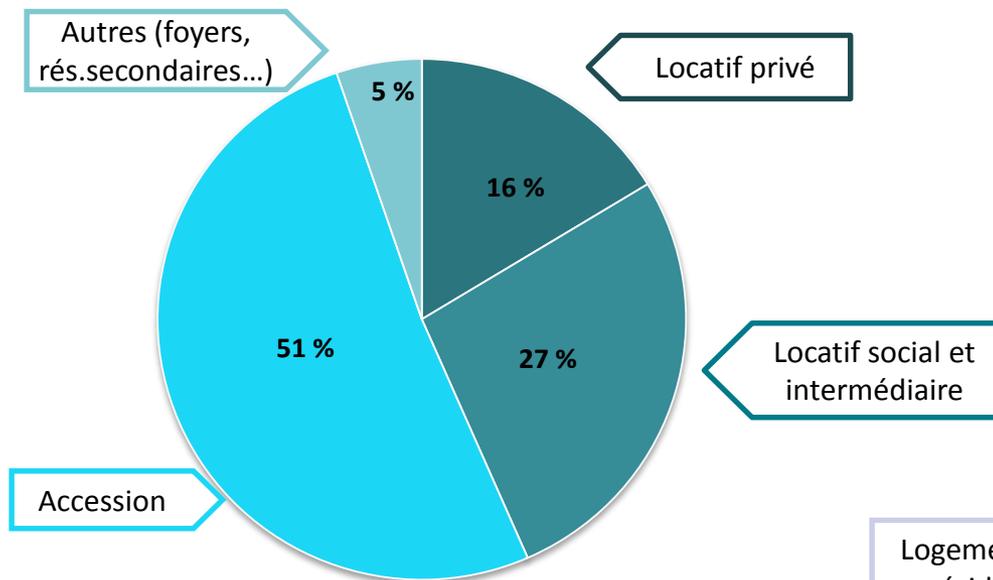
Nombre de logements cumulés sur un an glissant

(unité : logement)



Sources : SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin juillet 2017

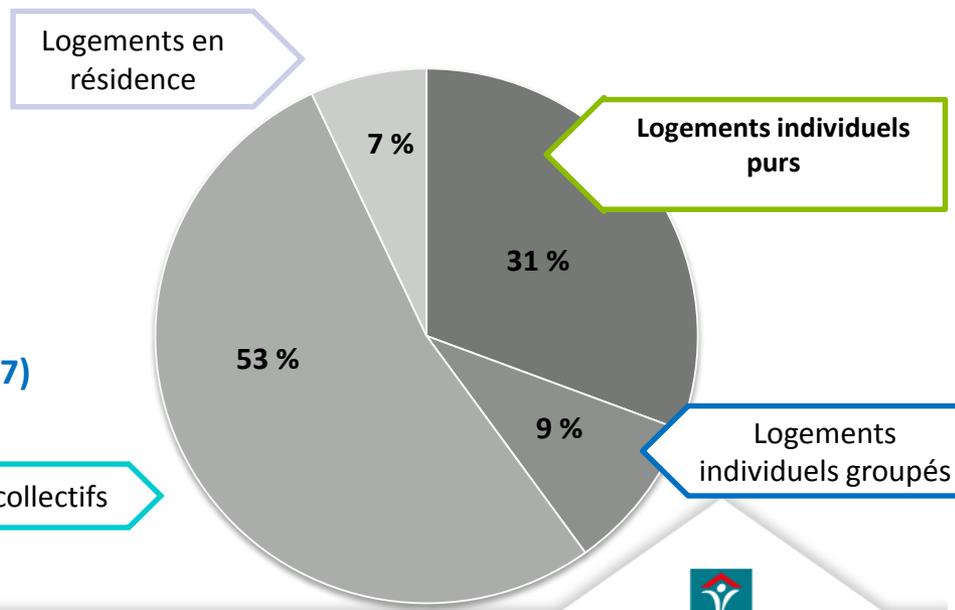
# Structure de la construction de logements en 2017



Source : Club Fanie (Sit@del DRE)

## Mises en chantier : répartition par type 402.500 logements (cumul annuel, juillet 2017)

Logements collectifs

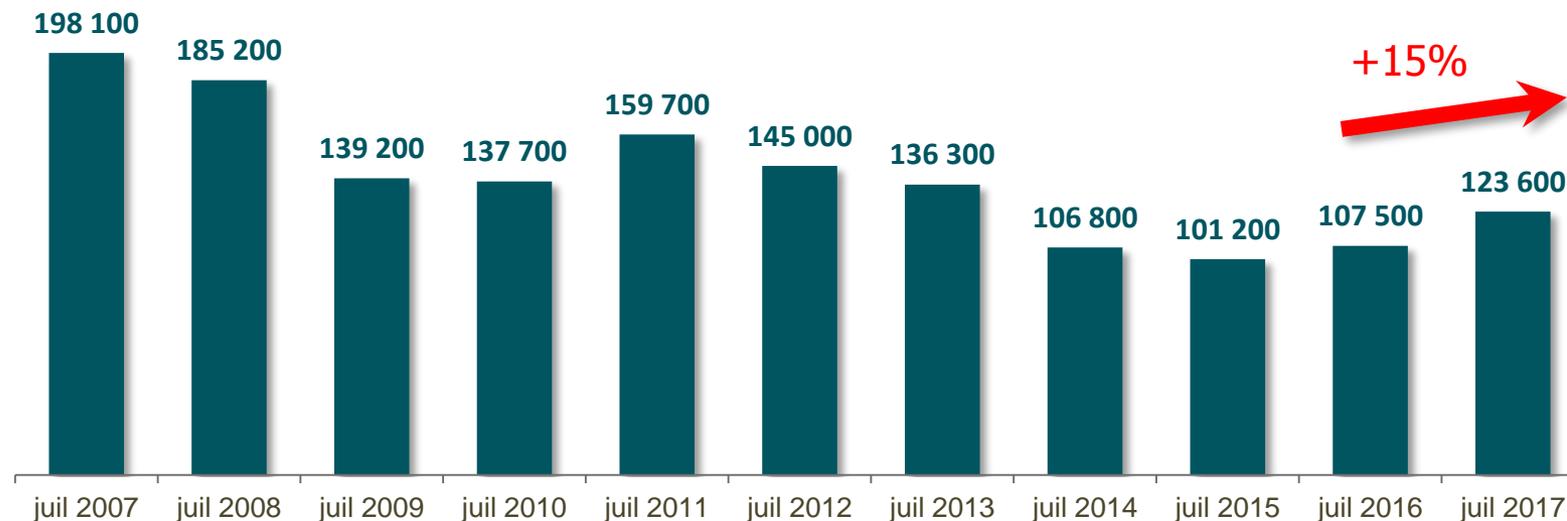


Sources : SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin juillet 2017

# Maisons individuelles : la reprise se confirme

- Les ventes de maisons en secteur diffus ont progressé de 15% en variation annuelle à fin juillet

Nombre de ventes de maisons individuelles



Sources : LCA-FFB, Markemetron (bulletin n°11 nov. 2016)

# Les publications & événements du Crédit Foncier

## → Études

Le Crédit Foncier publie chaque année une dizaine d'études thématiques sur l'immobilier et son environnement.



## → Baromètre

Trois fois par an, le Crédit Foncier réalise une enquête sur le moral des professionnels de l'immobilier et leurs anticipations.



## → Chiffre Clé hebdomadaire

Chaque lundi, le Crédit Foncier diffuse un chiffre clé. Ces données sont également disponibles dans une rubrique dédiée du site [creditfoncier.com](http://creditfoncier.com).



## → Saga estivale

Chaque été, sous forme d'une série hebdomadaire, le Crédit Foncier publie sa "saga estivale". En 2017, elle était consacrée aux personnages de l'Histoire de l'immobilier.



## → L'Observateur de l'Immobilier (ODI)

L'ODI est la revue semestrielle du Crédit Foncier sur les grandes questions de l'immobilier traitées par les experts et spécialistes du secteur.



## → Conférences des marchés immobiliers

En début d'année, le Crédit Foncier délivre ses analyses et perspectives et réunit les professionnels de l'immobilier lors d'une conférence nationale à Paris, puis dans les principales capitales régionales.



RETROUVEZ TOUTES CES PUBLICATIONS SUR L'OBSERVATEUR DE L'IMMOBILIER DU CRÉDIT FONCIER. [WWW.CREDITFONCIER.COM](http://WWW.CREDITFONCIER.COM)

Retrouvez-nous également sur les réseaux sociaux:    



Contacts Presse Crédit Foncier :

Nicolas Pécourt, Directeur de la Communication et RSE, [nicolas.pecourt@creditfoncier.fr](mailto:nicolas.pecourt@creditfoncier.fr), Tél. : 01 57 44 81 07  
Kayoum Seraly, Responsable Information et Relations Presse, [kayoum.seraly@creditfoncier.fr](mailto:kayoum.seraly@creditfoncier.fr), Tél. : 01 57 44 78 34

# Merci pour votre attention



[@CreditFoncier](#)

[@NicolasPECOURT](#)



**CRÉDIT FONCIER**

# COMMISSION REGROUPEMENT DE CREDITS

Stéphane Le Morvan



Présentée par :  
Stéphane LE MORVAN

# COMPOSITION DE LA COMMISSION RAC

- CFC représenté par Stéphane LE MORVAN, Président de la Commission
- MEILLEURTAUX SOLUTIONS représenté par Jérôme DONNE
- CIB représenté par Pascal CHERIN
- CAFPI représenté par Sylvain GOUPILLIERE
- EMPRUNTIS représenté par Guillaume FOLLET



# APPEL CLIENT

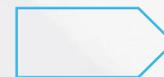
## « Un process bancaire » à risque

« Accord »  
de crédits



Appels en  
direct des  
clients par  
les  
partenaires :  
validation  
accord pour  
passage en  
signature

**COURTAGE**  
=  
comparaison  
offres



Compromis  
trouvé =  
appel au client  
**APRES**  
émission de  
l'offre



Doutes dans l'esprit du client

# BAISSE CONSTANTE DES TAUX D'USURE

- Marges des IOBSP et partenaires bancaires diminuées
- Marges à consacrer au « risque bancaire » en baisse
- Modèle économique des banques /IOBSP en péril car repose sur commissions et surcommissions

## PREMIERES PISTES :

- développer les outils informatiques pour optimiser la productivité
- rémunération indexée sur le risque bancaire,
- suspendre les IOBSP dont les taux de transformation et complétude sont très bas (parfois < 10%)
- équipement de clients en produits complémentaires

## Divers



Etude 2018 « Ease of doing business » : Classement 2018\*.

Mesure de l'environnement des affaires sur 190 pays:

- 1: Nouvelle Zélande
- 31 : France

Facilité pour obtenir un crédit : NZ n°1

France n°90

Taux d'imposition total (impôts et contribution)

34,5% des profits NZ

62,2% France

\*Classement annuel de la Banque mondiale

# TABLE RONDE

## COMMISSION RAC

- CFC représenté par Stéphane LE MORVAN,
- CFCAL représenté par Garo FILIBOSOGLU
- BNPPF représenté par Natacha DIEU
- CREDITLIFT représenté par Odile WALLECAMPS



# TAUX D'USURE

- les conséquences dans les mois à venir et la stratégie bancaire envisagée

# ETUDES PARTAGEES

- Etudes partagées, scoring, émission des ODP par les IOBSP : objectifs des partenaires en terme de délégation et limites



# INTERVENTION GROUPE

L'intervention des  
groupes bancaires  
dans la stratégie  
dédiée à leur filiale  
spécialisée en RAC.





Association Professionnelle  
des intermédiaires en crédits

**MERCI POUR**  
**VOTRE ATTENTION**

# Remerciements