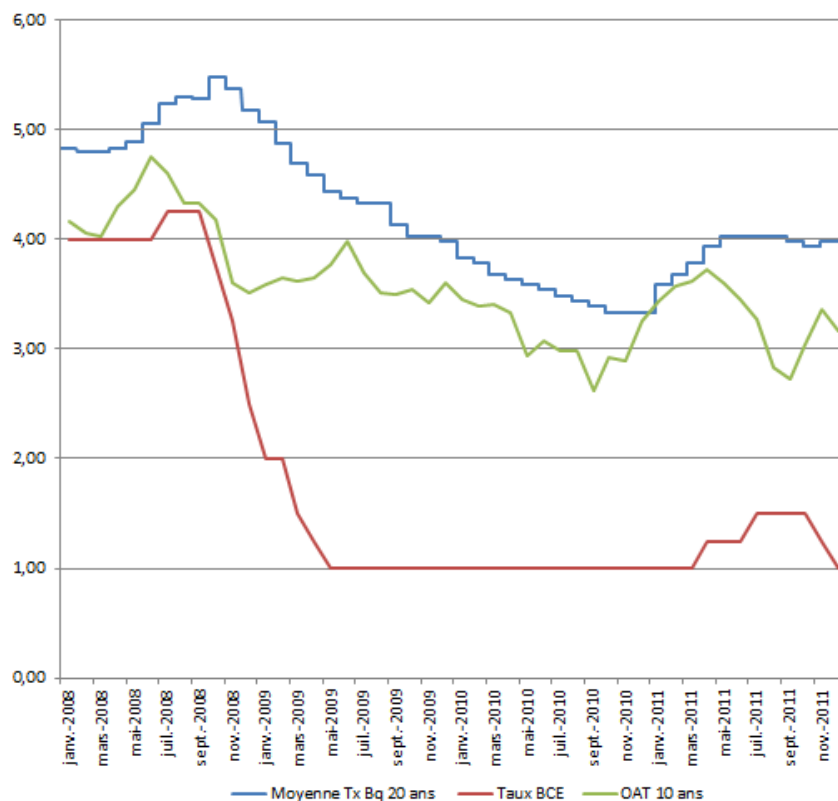


## Des taux fixes négociés par Cafpi toujours stables sur 20 ans

La Banque centrale européenne (BCE) vient de décider la baisse de son principal taux directeur d'un quart de point. Depuis la rentrée, c'est donc la seconde fois que la BCE ajuste ce taux à la baisse. De 1,25 %, il est ramené à 1 % permettant ainsi aux banques de se refinancer dans d'excellentes conditions. Les tensions qui existent sur le marché du refinancement et la difficulté des banques à emprunter en est la principale raison. Cette décision n'aura, cependant, que peu d'impact sur les conditions que les organismes de crédit accordent aux particuliers puisque les crédits à taux révisibles restent très minoritaires en France (à peine 10 % de la production aujourd'hui).

Côté taux fixes, en revanche, la situation est tout autre puisque l'OAT 10 ans sur lequel s'appuient les banques pour déterminer leurs barèmes de crédit immobilier, bien qu'en légère baisse à l'heure où nous écrivons (3,19 % au 20 décembre contre 3,22 % début décembre) n'aura vraisemblablement aucune incidence sur les conditions des prêts immobiliers à taux fixe. C'est même plutôt le mouvement inverse qui se produit, même si cette tendance reste très mesurée. Cafpi note que les durées sur 15 et 25 ans voient leurs taux augmenter. En revanche, les crédits sur 20 ans restent très stables. A l'heure actuelle, il est possible d'emprunter avec un excellent dossier à 3,80 % sur 15 ans, à 4 % sur 20 ans et à 4,25 % sur 25 ans, ce qui constitue toujours des conditions très attractives. Toutes les régions ne sont cependant pas à égalité. Les nuages s'assombrissent en Bretagne, en Auvergne et dans l'Est de la France, alors qu'au Nord et dans le Sud, les conditions d'emprunt restent assez stables.



Météo des Taux

	4ème T 2008	1er T 2009	2ème T 2009	3ème T 2009	4ème T 2009	1er T 2010	2ème T 2010	3ème T 2010	4ème T 2010	1er T 2011	2e T 2011	3e T 2011	oct-11	nov-11	déc-11
OAT 10 ans	3,77	3,62	3,80	3,57	3,53	3,42	3,12	2,86	3,02	3,55	3,59	2,94	3,13	3,36	3,19
Taux fixe 10 ans	5,12	4,55	4,13	3,93	3,68	3,28	3,05	2,90	2,87	3,23	3,52	3,53	3,45	3,50	3,50
Taux fixe 15 ans	5,25	4,80	4,32	4,13	3,88	3,62	3,43	3,25	3,17	3,53	3,82	3,83	3,75	3,75	3,80
Taux fixe 20 ans	5,37	4,90	4,48	4,28	4,03	3,78	3,60	3,45	3,35	3,70	4,02	4,03	3,95	4,00	4,00
Taux fixe 25 ans	5,43	4,95	4,62	4,45	4,22	3,95	3,75	3,58	3,50	3,88	4,22	4,20	4,15	4,15	4,25
Taux BCE	3,17	1,83	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,50	1,5	1,25	1,00

### Rassurer les marchés

Le léger mouvement de hausse des taux est, bien sûr, liée à Bâle III et à l'obligation des banques de reconstituer leurs marges. Elle vise aussi à rassurer les marchés dans un contexte de raréfaction des liquidités. Comme le souligne une récente analyse de l'Anil, l'autorité de contrôle de la Banque de France recommande d'ailleurs aux banquiers une certaine prudence, notamment par la réduction des taux d'effort, la limitation de la durée des prêts et le durcissement des exigences en matière d'apport personnel. Ces recommandations visent à contenir un risque systémique et éviter une croissance trop rapide de l'encours des crédits immobiliers aux ménages et donc des prix de l'immobilier, au regard d'un PIB en berne et d'une production de logements neufs toujours insuffisante. Des recommandations que semblent suivre les banques.



Taux Fixes négociés en décembre par Cafpi		
Durée	Taux	Tendances
10 ans	3,50%	→
15 ans	3,80%	↗
20 ans	4,00%	→
25 ans	4,25%	↗

Les symboles expriment la variation moyenne des taux fixes sur chaque région

Légende			
	≤ - 0.05%		- 0.05%
Taux proches des indices			
	+ 0.05%		≥ + 0.05%

### La perte du triple A : quelles conséquences sur le marché du crédit immobilier ?

A ce contexte déjà délicat, il faut ajouter les menaces de perte du triple A qui semble aujourd'hui inévitable, se rapprochant de jour en jour. Quelles en seraient les conséquences sur le marché du crédit immobilier ? Une chose est sûre, si les agences de notation décident d'abaisser la note de la France, les banques auront plus de difficultés à emprunter et se refinanceront à des conditions moins favorables, entraînant une hausse des taux de crédit pour les particuliers. Ce qui risque d'exclure nombre d'acquéreurs, notamment les primo accédants, d'autant que cette clientèle ne disposera plus, en 2012, des aides susceptibles de les solvabiliser. Ainsi, le PTZ+ sera désormais réservé aux achats de logements neufs ou, dans l'ancien, au financement des locataires qui souhaitent acheter leur logement HLM. Ce qui en restreint considérablement la portée. Il y a donc fort à parier que le volume de crédits baissera. Pour Cafpi, 78 % des primo accédants achètent dans l'ancien, ce chiffre grimpe à 85 % pour les autres catégories d'accédants.

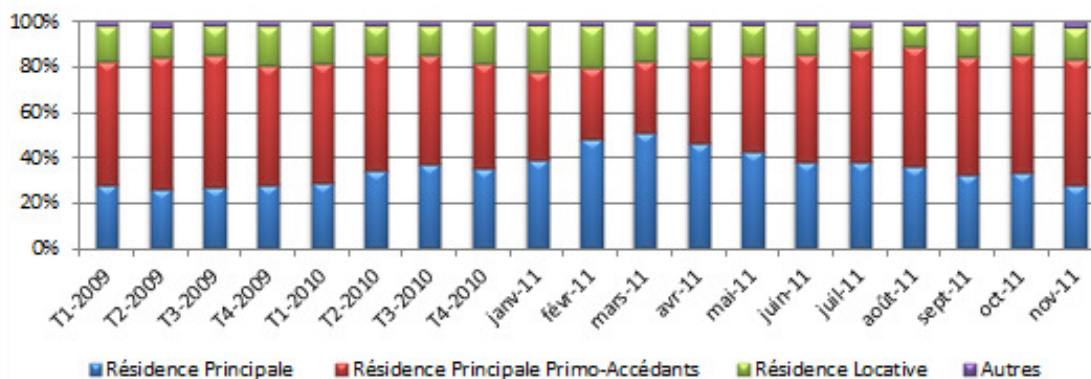
Malgré tout, les banques ne pourront pas se passer de la manne que représente le crédit immobilier pour capter de nouvelles clientèles. On peut donc s'attendre à ce qu'elles limitent l'effet de cette éventuelle hausse et qu'elles fassent des efforts sur leurs grilles de taux afin de maintenir leur activité dans ce domaine. Toujours dans ce cas de figure, on peut aussi s'interroger sur un retour des taux variables qui pourraient alors apporter une solution et retrouver une certaine pertinence. Quelle que soit leur attitude, comme le martèle depuis longtemps Cafpi, si les taux remontent, les prix de l'immobilier devront s'ajuster à la baisse. C'est d'ailleurs déjà le cas dans un certain nombre de régions. Ce qui profite, pour l'heure aux acquéreurs qui bénéficient donc de taux encore attractifs et d'une correction des prix à la baisse.

Régions	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Alsace :	3,58%	3,87%	4,10%	4,30%
Aquitaine :	3,43%	3,72%	3,99%	4,13%
Auvergne :	3,60%	3,85%	4,20%	4,50%
Basse-Normandie :	3,43%	3,72%	3,99%	4,38%
Bourgogne :	3,60%	3,85%	3,99%	4,10%
Bretagne :	3,63%	3,92%	4,19%	4,35%
Centre :	3,55%	3,89%	3,99%	4,10%
Champagne - Ardennes :	3,58%	3,87%	4,14%	4,35%
Corse :	3,48%	3,77%	4,04%	4,38%
Franche-Comté :	3,58%	3,87%	4,14%	4,45%
Haute-Normandie :	3,43%	3,72%	3,99%	4,21%
Île-de-France :	3,50%	3,85%	4,05%	4,30%
Languedoc-Roussillon :	3,42%	3,70%	3,90%	4,10%
Limousin :	3,58%	3,87%	4,14%	4,45%
Lorraine :	3,58%	3,87%	4,10%	4,30%
Midi-Pyrénées :	3,15%	3,55%	3,75%	3,95%
Nord-Pas-de-Calais :	3,43%	3,72%	3,99%	4,35%
Pays de la Loire :	3,60%	3,88%	4,08%	4,39%
Picardie :	3,43%	3,72%	3,99%	4,35%
Poitou - Charente :	3,55%	3,85%	4,05%	4,15%
Provence-Alpes-Côte d'Azur :	3,45%	3,65%	3,80%	3,95%
Rhône-Alpes :	3,45%	3,65%	3,80%	3,95%
Ecart minimas & maximas	-0,48%	-0,37%	-0,45%	-0,55 %

Minimas

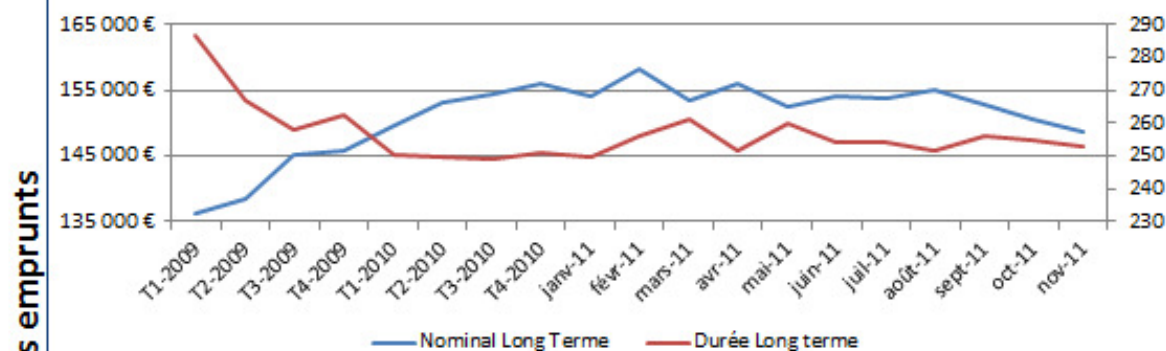
Maximas

## Répartition Acquéreurs



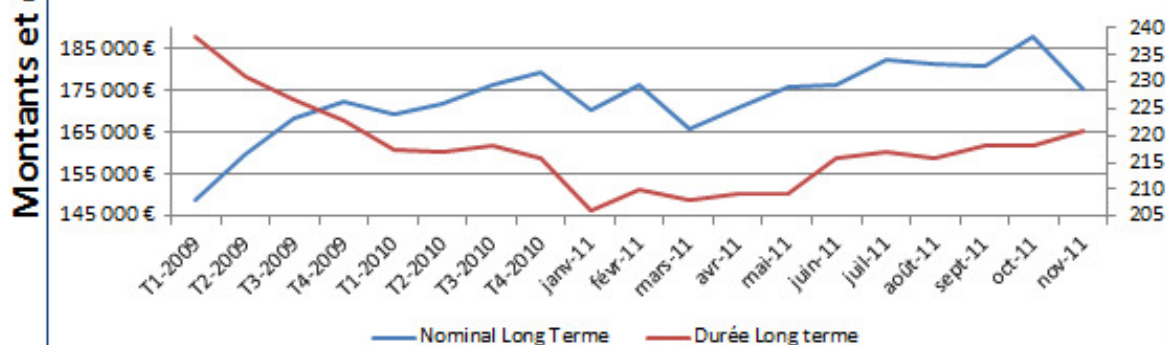
Les chiffres du mois: 84% de Résidences Principales, 14% de Résidences Locatives et 2% d'Autres

## Primo-accédants



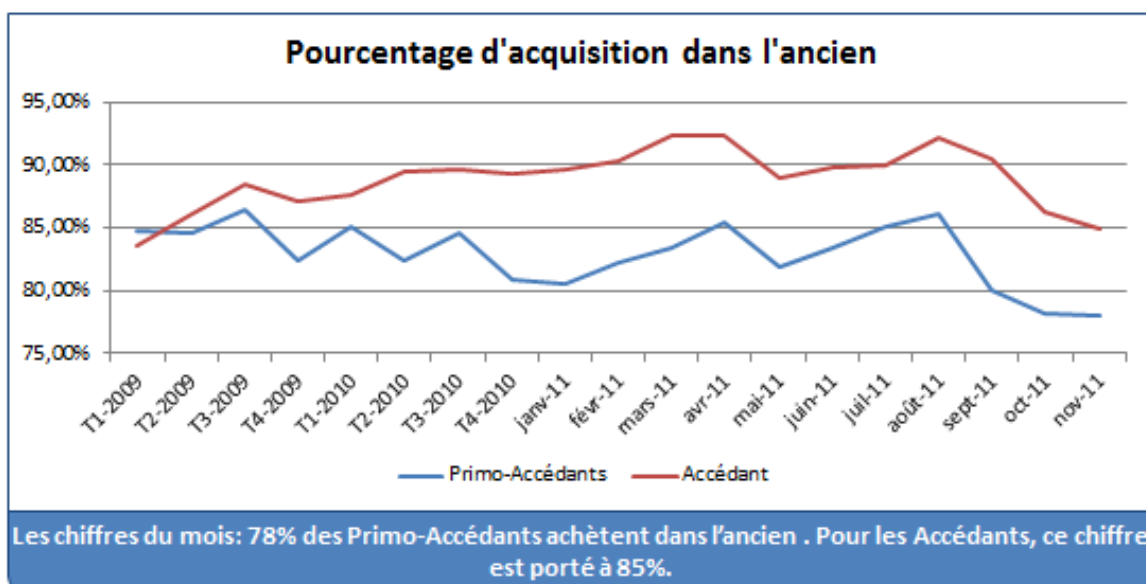
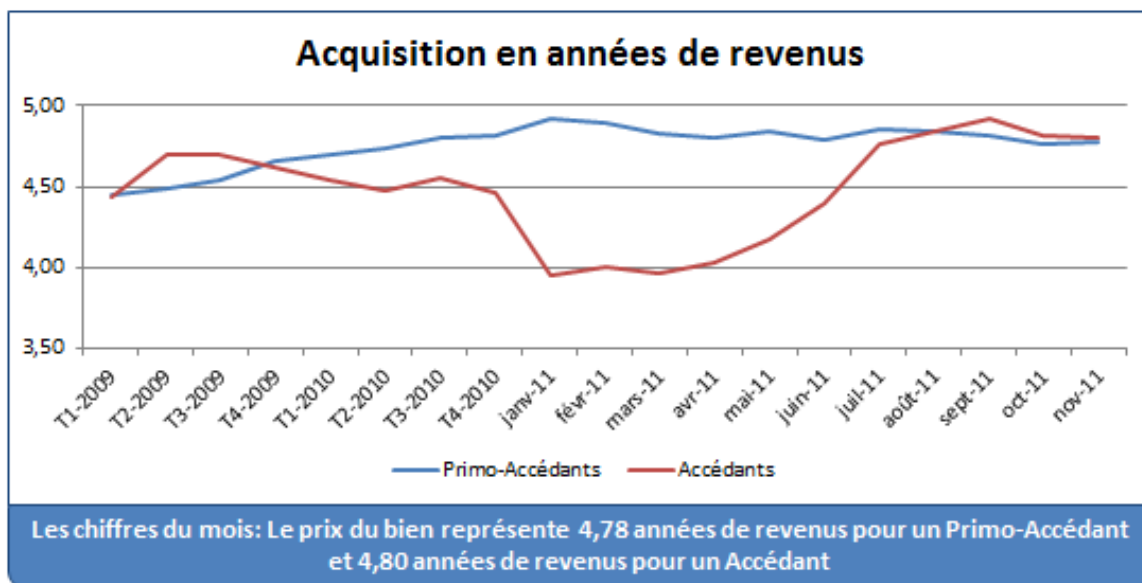
Les chiffres du mois: Le montant moyen du crédit est de 154 277€ sur une durée de 254 mois

## Accédants



Les chiffres du mois: Le montant moyen du crédit est de 176 684€ sur une durée de 216 mois

Montants et durées des emprunts



#### Cafpi en bref :

Créé en 1971, Cafpi est le leader du marché des courtiers en prêts immobiliers. Employant plus de 1.000 personnes, Cafpi est présent, via ses 145 agences succursales, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2010, Cafpi a réalisé près de 28.500 dossiers pour 5 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque plus de 20 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 110 banques partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. Cafpi est également présent sur le web avec son site [www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr) ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; [www.vitae-assurances.com](http://www.vitae-assurances.com) pour les assurances emprunteurs et [www.cafpi-regroupementcredits.fr](http://www.cafpi-regroupementcredits.fr) pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de Cafpi, naît l'APIIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès du grand public.

#### Contact Presse

**Galivel & Associés - 01 41 05 02 02**  
**Carol Galivel / Julien Michon**  
 21-23 rue Klock – 92110 Clichy  
 Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

**Cafpi – 01 69 51 00 00**  
**Philippe Taboret – Directeur Général**  
 28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois  
 Fax : 01 69 51 18 18 – [p.taboret@cafpi.fr](mailto:p.taboret@cafpi.fr)