



## Crédit immobilier : Qu'attendre de 2018 ?

Recentrage du PTZ et du dispositif Pinel, suppression des APL Accession, réforme des HLM, tout ou presque a été envisagé par le gouvernement ces derniers mois pour réformer le marché du logement. Plusieurs idées avancées ont fini par être abandonnées ou modifiées face aux levées de bouclier qu'elles ont entraîné. Seule la Loi de Finances définitive, validé par le Conseil Constitutionnel, indiquera ce qui changera. Mais quel que soit le résultat final, 2018 sera une année certainement moins bonne pour le marché de l'immobilier que l'année 2017. Dans ce contexte, Cafpi a défini deux hypothèses pour le marché du crédit immobilier pour l'année à venir.

### Les taux continueront leur hausse.

HYPOTHÈSE FAVORABLE			
TAUX	Oct. 2016	Oct. 2017	PRÉVISIONS Oct. 2018
15 ANS	1,01	1,28	1,60
20 ANS	1,18	1,45	1,80
25 ANS	1,55	1,77	2,10

Sources : CSA Crédit Logement (2016/2017) - 2018 : prévision CAFPI.

Depuis un an, la tendance sur les taux de crédits immobiliers s'est inversée et ils ne cessent de monter de façon lente mais continue. Après des taux historiquement bas (1,18% sur 20 ans en octobre 2016), ils ne cessent de se relever. « Cette hausse est légère, mais continue depuis 1 an », indique Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi. La politique menée par la Banque Centrale Européenne, et les politiques commerciales des banques, ont contenu tout risque de hausse brutale. »

Ainsi en octobre 2017, les emprunteurs pouvaient encore bénéficier de 1,45% sur 20 ans. « Cela reste exceptionnel », explique Philippe Taboret. Les prévisions du courtier envisagent, sauf événement imprévu, que les taux devraient atteindre les 2% sur 20 ans d'ici la fin de l'année 2018, soit le même niveau qu'en janvier 2016.

### Hypothèse favorable : 2018, une très bonne année

Au cas où les réformes inciteraient les particuliers à lancer leurs projets immobiliers, et ne désolabiliseraient pas une partie de la clientèle, 160 milliards d'euros de crédits immobiliers devraient être distribués en 2018 pour l'accession à la propriété. « Ces chiffres sont proches de nos prévisions cette année à 163 milliards », précise Philippe Taboret.

VOLUMES DE CRÉDITS DISTRIBUÉS (en Mds€)	HYPOTHÈSE FAVORABLE			
	2015	2016	PRÉVISIONS 2017	PRÉVISIONS 2018
OFFRES ACCEPTÉES	151,5	138,0	163,0	160,0
RENÉGOCIATIONS	102,3	113,0	110,0	24,0
<b>TOTAUX</b>	<b>253,8</b>	<b>241,0</b>	<b>273,0</b>	<b>184,0</b>

La seule vraie conséquence visible de la hausse des taux sera la baisse du nombre de renégociations de crédits. Elles devraient atteindre 24 milliards d'euros contre 110 milliards en 2017. « Au final, nous tablons sur un volume total de 184 milliards d'euros de crédits acceptés en 2018 contre 273 milliards en 2017 », conclut-il.

FOURCHETTE D'ESTIMATION 2018	HYPOTHÈSE FAVORABLE		
ANCIEN (TRANSACTIONS)	815 000 / 825 000		↘
CONSTRUCTION (MISES EN CHANTIER)	365 000 / 375 000		↘
NEUF (VENTES/RESERVATIONS)	99 000 / 105 000		↘
<b>VOLUME TOTAL</b>	<b>1 279 000 / 1 305 000</b>		= ↘

**Un marché immobilier stable.** Cette activité sur le financement correspondrait à un marché immobilier en forme. Cafpi envisage dans ce contexte entre 815 000 et 825 000 transactions dans l'ancien, entre 365 000 et 375 000 mises en chantier dans la construction et entre 99 000 et 105 000 réservations dans le neuf. « Nous serions alors proches des chiffres constatés en 2016 », indique Philippe Taboret.

### 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 Adjoint  
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois  
Fax : 01 69 51 18 18 - [p.taboret@CAFPI.fr](mailto:p.taboret@CAFPI.fr)

**Hypothèse défavorable : le marché se grippe**

VOLUMES DE CRÉDITS DISTRIBUÉS (en Mds€)	HYPOTHÈSE DÉFAVORABLE			
	2015	2016	PRÉVISIONS 2017	PRÉVISIONS 2018
OFFRES ACCEPTÉES	151,5	138,0	163,0	152,0
RENÉGOCIATIONS	102,3	113,0	110,0	12,0
<b>TOTAUX</b>	<b>253,8</b>	<b>241,0</b>	<b>273,0</b>	<b>164,0</b>

Sources : CPCI - Banque de France (2016/2016) - 2017/2017 - prévision CAFPI

Le succès des réformes annoncées pour réaliser un choc de l'offre n'est pourtant pas assuré. « *Les primo-accédants, qui portent le marché immobilier, risquent de souffrir d'une conjonction de mauvaises nouvelles* », souligne Philippe Taboret. Suppression des APL Accession, recentrage du PTZ, hausse des taux de crédit, hausse des prix... autant de facteurs susceptibles de les sortir du marché immobilier. Dans ce cas, l'année 2018 sera plus contrastée.

Dans cette hypothèse, Cafpi prévoit que seuls 164 milliards d'euros de crédits soient distribués en 2018 (152 milliards pour l'accession et 12 milliards pour les renégociations). « *Il y aurait alors un véritable décrochage du marché du crédit immobilier par rapport aux années précédentes* », poursuit-il.

Le nombre de transactions s'en ressentira également. Selon les prévisions de Cafpi, ce sont 25 000 transactions dans l'ancien, 20 000 mises en chantier et 9 000 réservations qui pourraient ne pas aboutir.

**Cafpi en bref :**

CAFPI est le leader du marché des courtiers en crédits. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Avec un effectif de 1.420 personnes, CAFPI est présent, via ses 230 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2016, CAFPI a finalisé 41 000 dossiers, pour 8 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque près de 40 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, CAFPI obtient des 150 banques et assureurs 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.cafpi-assurances.fr](http://www.cafpi-assurances.fr) 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'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits dont Philippe Taboret est l'actuel Président) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès des pouvoirs publics ([www.apicfrance.asso.fr](http://www.apicfrance.asso.fr)). Sous l'impulsion de son nouveau Président, Laurent Desmas, CAFPI se fixe pour objectif de devenir la référence Crédit en France.

**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 Adjoint**  
 28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois  
 Fax : 01 69 51 18 18 – [p.taboret@CAFPI.fr](mailto:p.taboret@CAFPI.fr)