

HAUSSE DE RENTRÉE POUR LES CRÉDITS IMMOBILIERS

Après l'accalmie estivale, les taux sont repartis à la hausse en cette rentrée. Ils se sont établis en septembre à 0,96% sur 10 ans, 1,25% sur 15 ans, 1,53% sur 20 ans et 1,74% sur 25 ans, soit des hausses pouvant aller jusqu'à plus de 0,14% par rapport au mois d'août (qui affichait 1,39% sur 20 ans), malgré des OAT 10 ans à la baisse. En cette fin d'année, la demande est portée par un sursaut suite aux annonces du gouvernement sur le logement. Les taux restent historiquement bas, et les banques continuent de prêter. Avant une année 2018 qui ne s'annonce pas sous les meilleurs auspices, tous les signaux sont en vert pour accéder à la propriété durant les prochains mois.



LA MARGE, LA MARGE, LA MARGE...

Dans cette conjoncture, les banques sont en pleine reconstitution de leurs marges sur les prêts immobiliers. « L'écart entre les OAT 10 ans et les taux moyens sur 20 ans retrouve son niveau habituel de ces dernières années, à savoir 80 points de base », explique Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi. Les banques en profitent donc pour retrouver du souffle et préparer la perte des contrats d'assurance des prêts immobiliers. En effet, à partir du 1er janvier, ces contrats pourront être concurrencés et résiliés à chaque date anniversaire...



POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN BERNE

Sous le coup de la hausse des taux et de celle des prix, le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs diminue. Dans les zones tendues, cette détérioration des capacités d'achat se fait particulièrement sentir. Ainsi, en septembre 2017 par rapport à novembre 2016, les acquéreurs perdent 10 % de surface à Bordeaux, 5 % à Lyon et Strasbourg et 4 % à Paris. « Et cela devrait continuer, précise Philippe Taboret. En effet, en octobre 2017, le taux proposé sur 20 ans est à 1,65% contre 1,42 il y a un an ». Cependant, dans les villes moins denses, le ratio est toujours positif. Les acquéreurs peuvent acheter 7 % de surface en plus à Reims ou 4 % en plus à Montpellier par rapport à novembre 2016.



UN AVENIR PLUS SOMBRE

Dans cette situation de tension générale sur le marché du crédit, entraînant la hausse des taux, le recentrage du PTZ va encore réduire la capacité des primo-accédants à acquérir un bien. Dans le neuf, cette mesure va mettre un coup de frein au marché de la maison individuelle, car les primo-accédants ne pourront plus acheter un terrain et faire construire leur maison s'ils ne bénéficient plus de cette aide pour boucler leur budget. Ce recentrage va également toucher l'immobilier ancien. Le PTZ permet aux primo-accédants d'acheter des biens dégradés à réhabiliter, dans des zones où ils n'auraient pas la possibilité d'acheter. « Si 2017 est déjà une année exceptionnelle en production de crédits, aujourd'hui, tout laisse penser que 2018 le sera nettement moins », conclut Philippe Taboret.



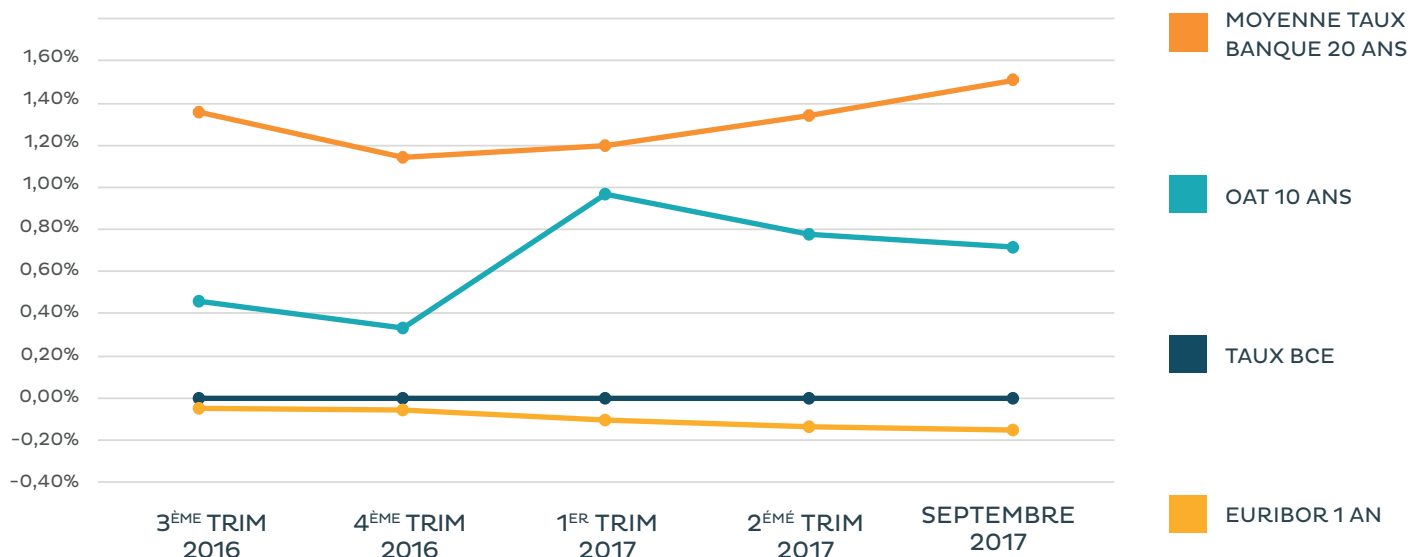
LE MOMENT D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ ?

Si le futur ne s'annonce pas forcément radieux, il y a encore aujourd'hui de bonnes raisons de rester optimiste jusqu'à la fin de l'année. « Le pire n'est jamais assuré », souligne Philippe Taboret. Le nombre de transactions de cette année montre que nombre de biens sont disponibles sur le marché, laissant aux accédants des marges de négociations appréciables. Si les taux sont repartis à la hausse, ils restent malgré tout historiquement bas, « sur 20 ans, les taux n'atteignent pas les 2,00%, insiste-t-il, et les banques restent prêteuses ». Les dispositifs Pinel et PTZ ne seront modifiés qu'au 1er janvier 2018, « il y a encore plusieurs opportunités d'investissements et les primo-accédants ont jusqu'à la fin novembre pour déposer leur dossier et profiter à plein du PTZ avant la fin de l'année », renchérit Philippe Taboret. En un mot il semblerait que cette fin 2017 soit le moment idéal pour acheter.

• • • QUEL TAUX A-T-IL FAIT LE MOIS DERNIER ? • • •

TAUX DE RÉFÉRENCE	3 ^{ÈME} TRIM 2016	4 ^{ÈME} TRIM 2016	1 ^{ER} TRIM 2017	2 ^{ÈME} TRIM 2017	SEPTEMBRE 2017
OAT 10 ANS	0,46%	0,33%	0,97%	0,79%	0,76%
TAUX FIXE 10 ANS	0,89%	0,75%	0,90%	0,90%	0,96%
TAUX FIXE 15 ANS	1,16%	0,97%	1,10%	1,11%	1,25%
TAUX FIXE 20 ANS	1,36%	1,14%	1,20%	1,34%	1,53%
TAUX FIXE 25 ANS	1,80%	1,50%	1,60%	1,74%	1,83%
TAUX BCE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EURIBOR 1 AN	-0,05%	-0,06%	-0,10%	-0,13%	-0,17%

• • • ÉVOLUTION DES TAUX • • •



POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	NOVEMBRE 2016		SEPTEMBRE 2017		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M2	
	PRIX AU M ²	SURFACE	PRIX AU M ²	SURFACE	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	3 170 €	62,44 M ²	3 638 €	56,16 M ²	-6,28 M ²	-10,06 %
LILLE	2 529 €	78,26 M ²	2 574 €	79,37 M ²	1,11 M ²	1,42 %
LYON	3 337 €	59,31 M ²	3 612 €	56,56 M ²	-2,75 M ²	-4,64 %
MARSEILLE	2 387 €	82,92 M ²	2 489 €	82,08 M ²	-0,84 M ²	-1,01 %
MONTPELLIER	2 671 €	74,10 M ²	2 649 €	77,12 M ²	3,02 M ²	4,08 %
NANTES	2 609 €	75,86 M ²	2 726 €	74,95 M ²	-0,91 M ²	-1,20 %
NICE	3 751 €	52,77 M ²	3 902 €	52,36 M ²	-0,41 M ²	-0,78 %
PARIS	7 967 €	24,84 M ²	8 796 €	23,95 M ²	-0,89 M ²	-3,58 %
REIMS	2 044 €	96,83 M ²	2 032 €	103,66 M ²	6,83 M ²	7,05 %
RENNES	2 478 €	79,87 M ²	2 584 €	79,06 M ²	-0,81 M ²	-1,01 %
STRASBOURG	2 476 €	79,94 M ²	2 687 €	76,03 M ²	-3,91 M ²	-4,89 %
TOULOUSE	2 637 €	75,06 M ²	2 672 €	76,46 M ²	1,40 M ²	1,87 %

Source laueimmo.com, lacoteimmo.com sur les dernières valeurs connues

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 ainsi que pour ses autres offres spécialisées : www.cafpi-assurances.fr pour les assurances emprunteurs et 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). 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
 Carol Galivel / Julien Michon
 Tél : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03
 21 - 23 rue Kloci - 92110 Clichy
galivel@galivel.com

CAFPI - Philippe Taboret
 Directeur Général Adjoint
 Tél : 01 69 51 00 00 - Fax : 01 69 51 18 18
 28 rte de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
p.taboret@cafpi.fr

CAFPI %
 N°1 des Courtiers

BILAN PAI OCTOBRE 2017

©CAFPI SA

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

« Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. » Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt, s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées » CAFPI SA, siège social : 28 route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - S.A à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 572 500 euros SIREN N° 510 302 953 - RCS EVRY - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RC.I.O.B N° 48278570 Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr - Document réservé aux professionnels.