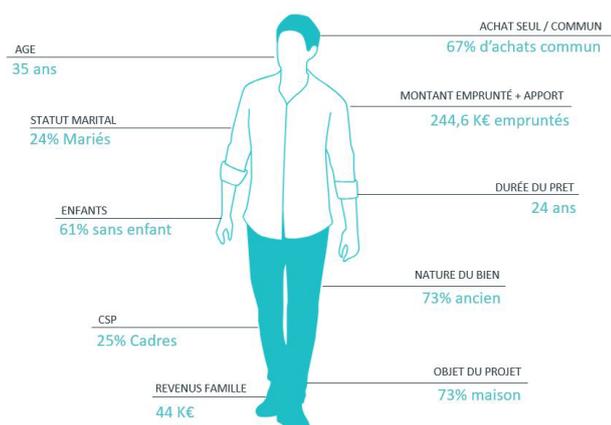


## Une augmentation de 21% en 5 ans du montant emprunté à Bordeaux par les primo-accédants et par les investisseurs locatifs

Grâce à l'ensemble des éléments collectés par Cafpi, leader du marché des courtiers en crédits, il est possible de connaître précisément le profil des emprunteurs réalisant un achat immobilier en région bordelaise. Après analyse, il apparaît notamment que le montant moyen emprunté et la durée moyenne du prêt augmentent, tant chez les primo-accédants que, dans une moindre mesure, chez les investisseurs. Montant moyen emprunté, revenu annuel moyen par famille, durée initiale du prêt... autant d'informations qui permettent de dresser avec précision le profil des primo-accédants et des investisseurs à Bordeaux.

Profil des primo-accédants bordelais  
(Dossiers montés)



### Face à l'augmentation des prix à Bordeaux, montant et durée des prêts augmentent pour les primo-accédants

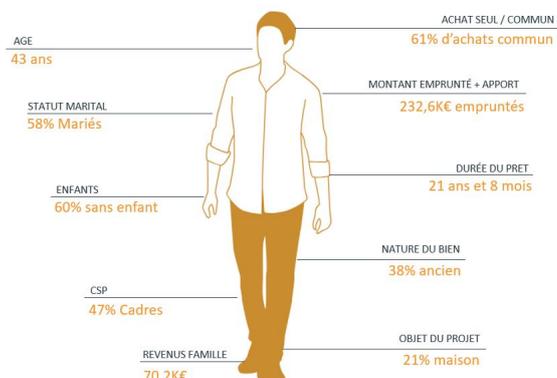
Les primo-accédants ayant acquis un bien à Bordeaux ont vu leur enveloppe augmenter de 21% entre 2015 et le 1<sup>er</sup> semestre 2019, passant de 201 900 € à 244 600 € d'emprunt en moyenne. Cette hausse du montant moyen emprunté est en partie due à la hausse du prix de l'immobilier dans la capitale girondine (+22,2% en 5 ans). Dans le même temps le taux d'apport moyen est passé de 17% en 2015 à 15% en 2019 et la durée moyenne initiale du prêt s'est vue rallongée de 17 mois (271 mois en 2015 contre 288 mois en 2019). « Le marché bordelais est particulièrement dynamique et les prix dans cette ville s'envolent depuis le début des années 2000. Par

conséquent, les primo-accédants doivent emprunter plus et sur de plus longues durées afin de ne pas perdre en surface » analyse Mikel Le Gall, Directeur régional Sud-Ouest de Cafpi.

### Forte croissance des acquisitions de maisons chez les investisseurs locatifs bordelais

Le montant moyen emprunté par les investisseurs sur Bordeaux a augmenté entre 2015 et le 1<sup>er</sup> semestre 2019, passant de 191 600 € à 232 600 €. « Dans l'ensemble le profil de l'investisseur sur Bordeaux est identique ces dernières années, avec une durée initiale du prêt comprise entre 247 et 260 mois, un revenu annuel moyen par famille aux alentours de 75 000 €, même si une baisse importante s'observe sur le 1<sup>er</sup> semestre 2019 (- 5 000 €). », souligne Mikel Le Gall. Il est à noter également que la part de maisons achetées a fortement augmenté, passant de 9% en 2015 à 21% en 2019. Cela dit, contrairement aux primo-accédants, les appartements neufs gardent la préférence des investisseurs locatifs.

Profil des investisseurs locatifs sur Bordeaux  
(Dossiers montés)



#### Contact Presse

## **Primo et investisseurs, des emprunteurs différents**

Alors que du côté des primo-accédants le montant et la durée des emprunts n'ont cessé d'augmenter depuis 2014 et que le taux d'apport a fortement diminué, signe de l'envolée des prix à Bordeaux, du côté des investisseurs locatifs, les éléments analysés (montant, taux d'apport, revenu, durée initiale du prêt...) sont restés constants ces dernières années. « *Cela s'explique notamment par le fait que la question de la surface est moins primordiale pour l'investisseur locatif que pour le primo-accédant* », souligne Nicolas Debusschere, Directeur de secteur sur Bordeaux de Cafpi. « *Il est par ailleurs intéressant de constater que la baisse des taux semble entraîner une forme de démocratisation de l'investissement locatif, le revenu annuel moyen par famille de l'investisseur bordelais passant de 76 800 € en 2015 (et même 77 300 € en 2017) à 70 200 € au 1<sup>er</sup> semestre 2019* » conclut-il.

Les conditions d'emprunts très avantageuses de ce début d'année ont permis à chacun de se lancer dans son projet immobilier. « *La politique accommodante de la Banque Centrale Européenne et la forte concurrence entre les banques va faciliter l'accès à la propriété, et ce jusqu'à mi 2020 au minimum* », explique Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi « *Les taux très faibles compensent la hausse des prix de l'immobilier et permettent à chacun une amélioration de leur pouvoir d'achat* », conclut-il.

### **Contacts Cafpi locaux :**

**Mikel Le Gall** – Directeur régional Sud-Ouest de Cafpi - 06 69 70 13 69 – [m.legall@cafpi.fr](mailto:m.legall@cafpi.fr)

**Nicolas Debusschere** – Directeur de secteur sur Bordeaux de Cafpi – 06 16 25 62 17 – [n.debusschere@cafpi.fr](mailto:n.debusschere@cafpi.fr)

*Cafpi a également analysé les villes de Toulouse, Marseille, Rennes et Lyon en attendant les publications à venir de Paris, des départements franciliens et de Rouen.*

### **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 pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2018, CAFPI a finalisé 38 000 dossiers, pour plus de 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 l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobiliers, de regroupement de crédits, de crédits à l'international, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur [www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr).

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'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 des pouvoirs publics ([www.apicfrance.asso.fr](http://www.apicfrance.asso.fr)).

---

### **Contact Presse**

**Galivel & Associés - 01 41 05 02 02**

**Carol Galivel / Gaëtan Heu**

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)

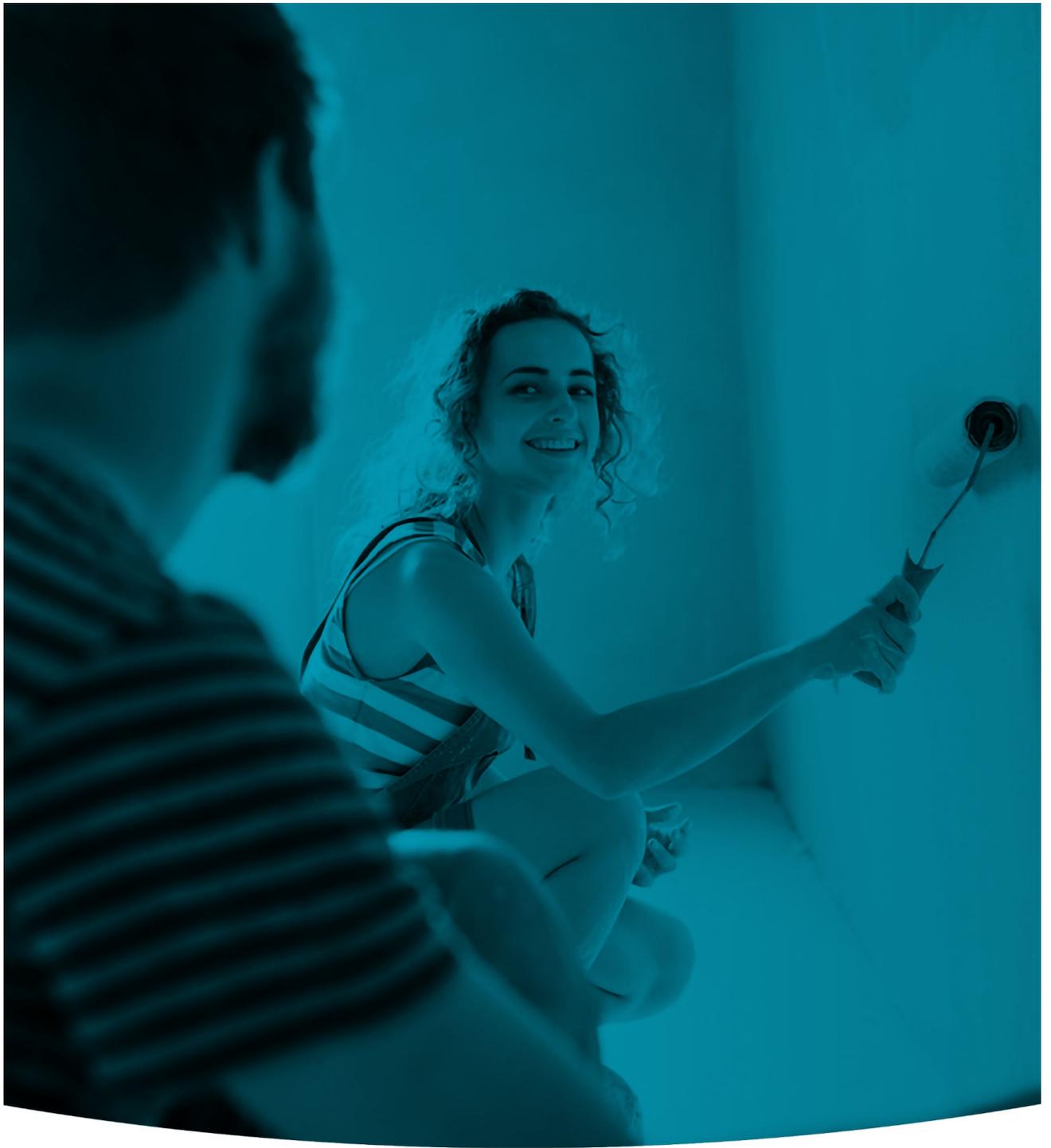


# L'OBSERVATOIRE DES CRÉDITS DE CAFPI

1<sup>er</sup> semestre 2019

Bordeaux (aire urbaine)





## LES PRIMO-ACCÉDANTS BORDELAIS



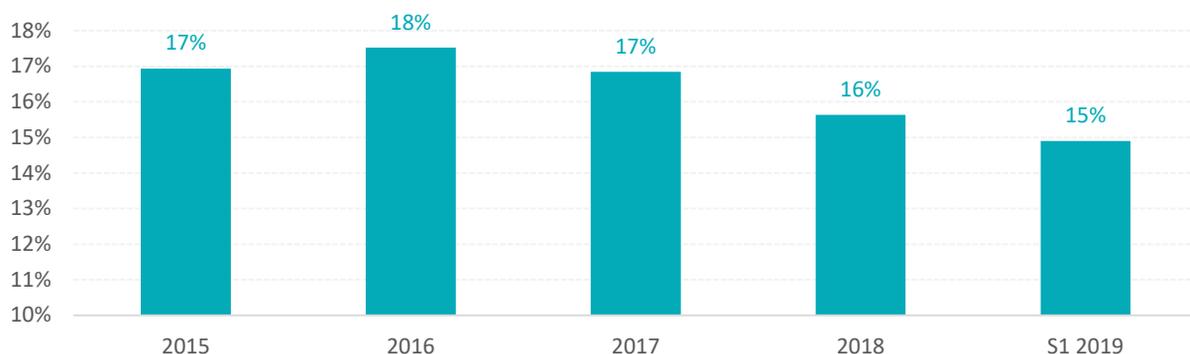
# Profil des primo-accédants bordelais

(Dossiers montés)

## MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



## TAUX D'APPORT MOYEN



**Définition :** Taux d'apport = montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

## REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Au niveau des primo-accédants s'installant dans l'aire urbaine bordelaise, les montants empruntés progressent de manière continue depuis 2015 (+21% en 4 ans) tandis que le taux d'apport est en baisse de 2 pts en 4 ans.

# Profil des primo-accédants bordelais

(Dossiers montés)

## DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



## PART DES DOSSIERS EN SURFINANCEMENT



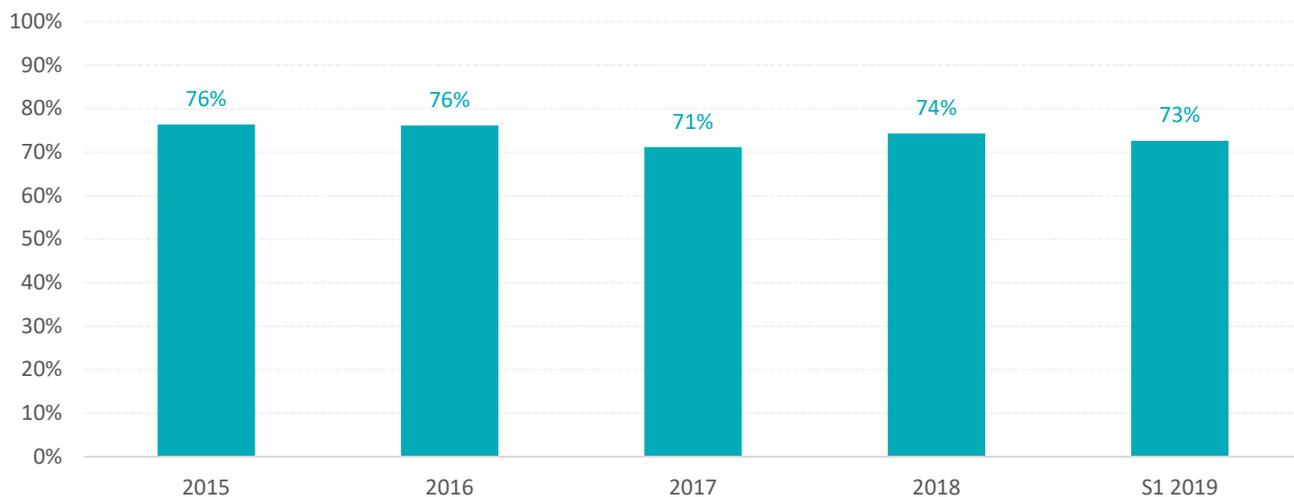
**Définition :** Surfinancement = dossiers pour lesquels le financement accordé excède la valeur du bien à financer

On observe un rallongement de 1 an et 5 mois de la durée moyenne des prêts au cours des 4 dernières années. Au premier semestre 2019, on note une augmentation des dossiers où les financements accordés excèdent la valeur du bien (+4 pts vs 2018).

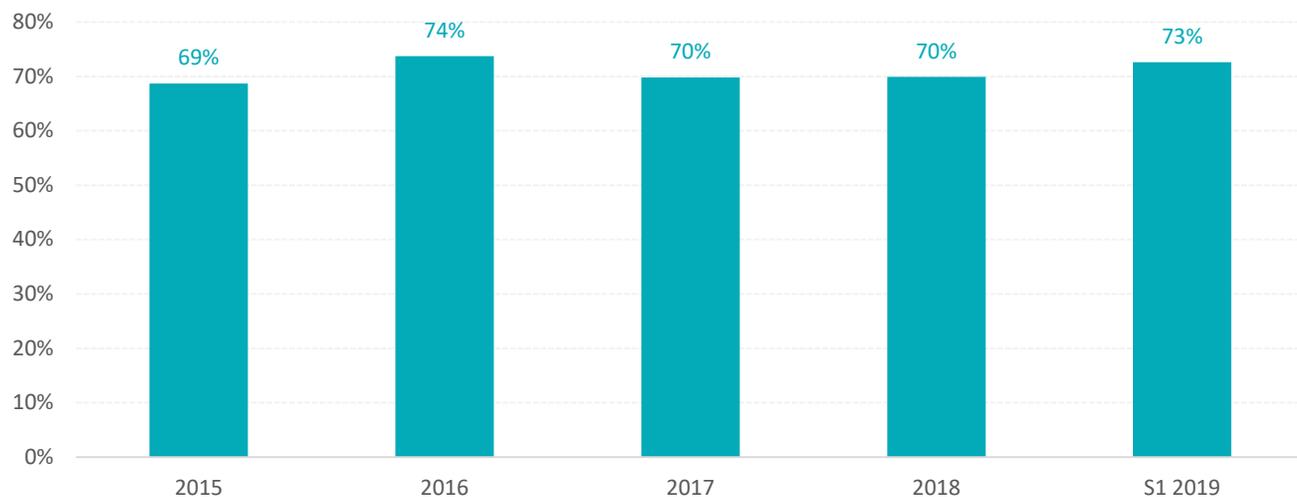
# Profil des primo-accédants bordelais

(Dossiers montés)

## PART D'ACHATS DANS L'ANCIEN



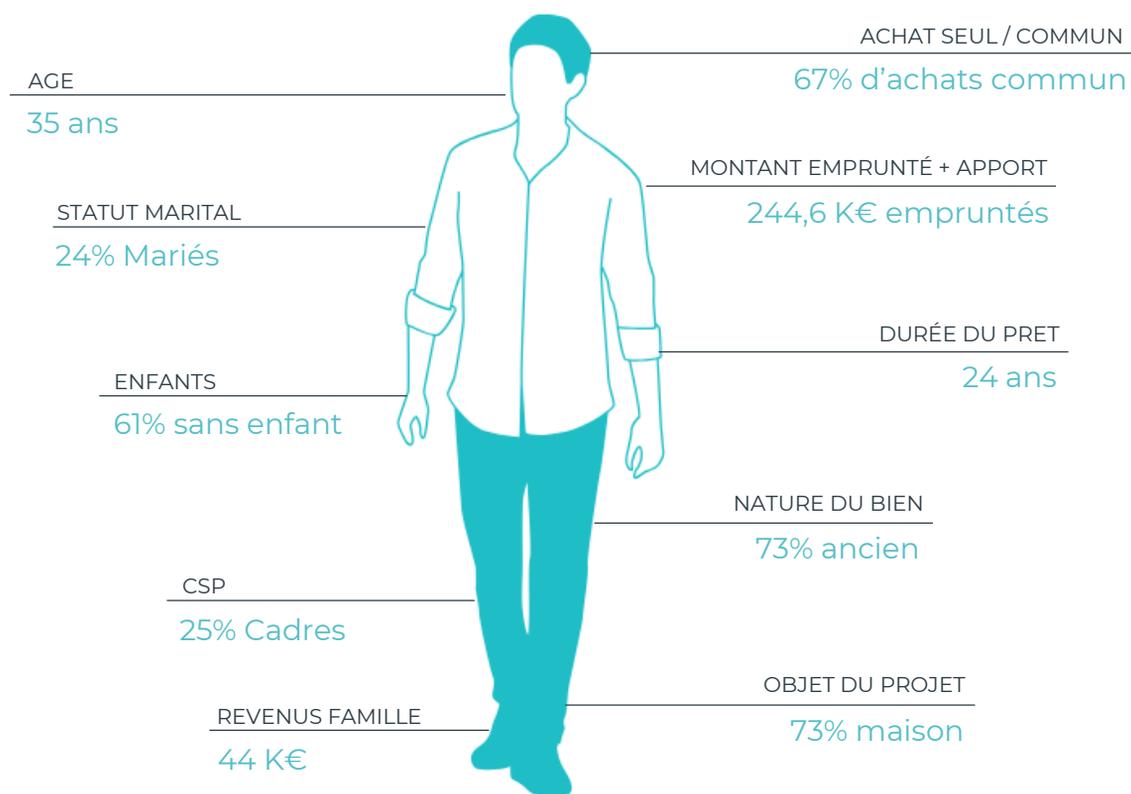
## PART D'ACHATS DE MAISONS

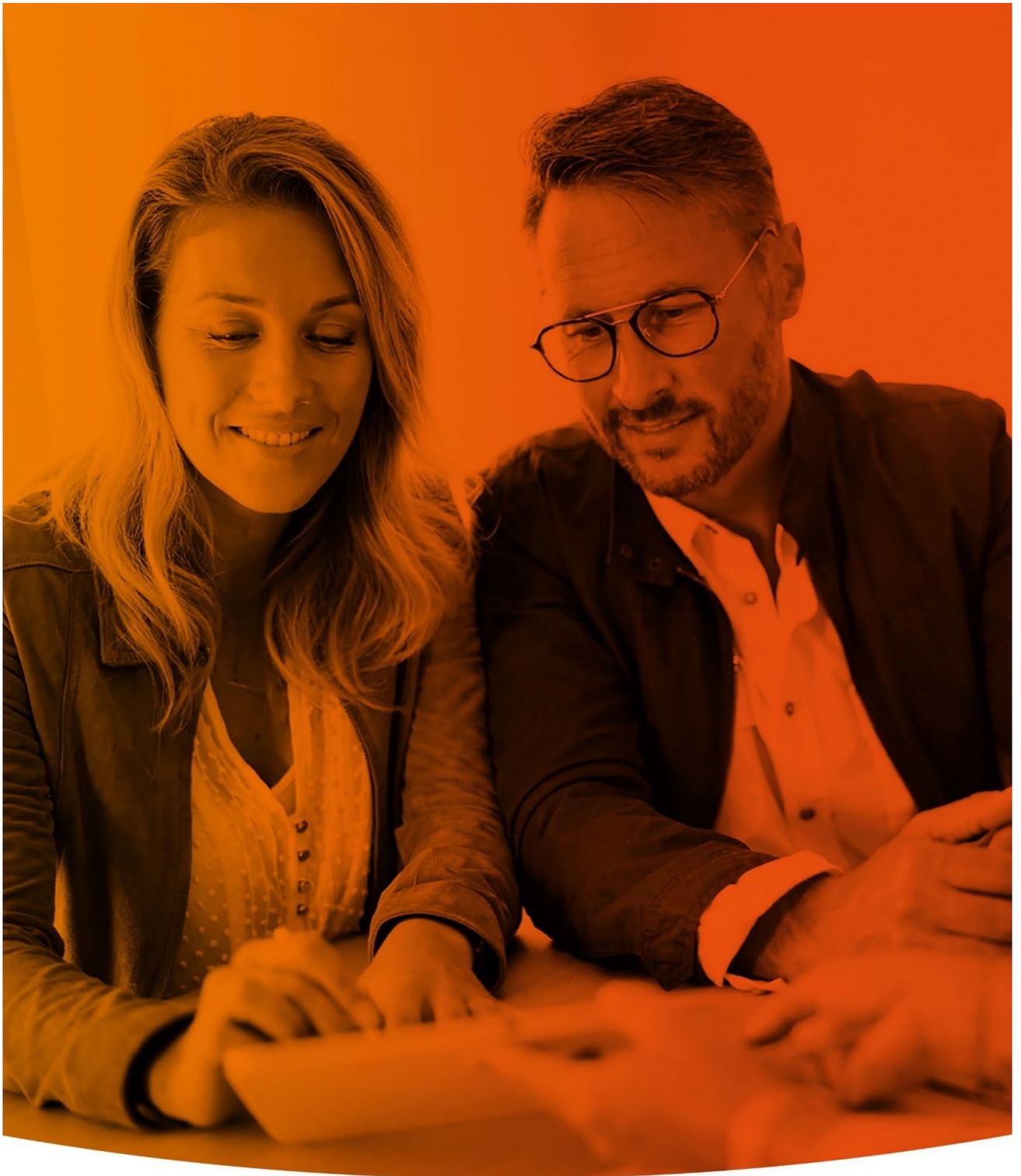


Les biens anciens ont la préférence de plus de 7 primo-accédants sur 10. La part de maison quant à elle est relativement stable depuis 2014 et concerne plus de 70% des dossiers.

# Profil des primo-accédants bordelais

(Dossiers montés)





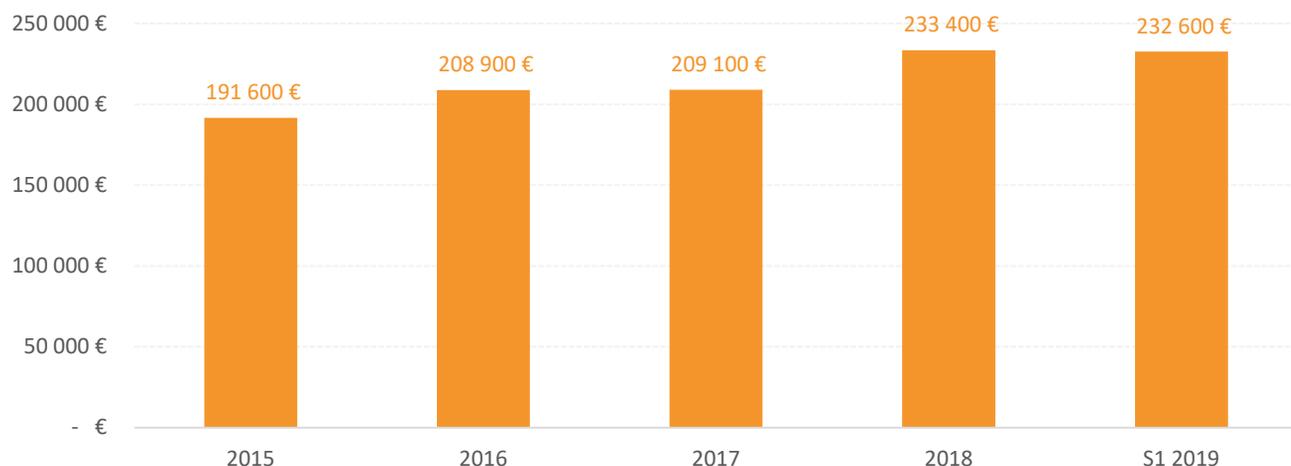
## LES INVESTISSEURS LOCATIFS DANS L'AIRE URBAINE BORDELAISE



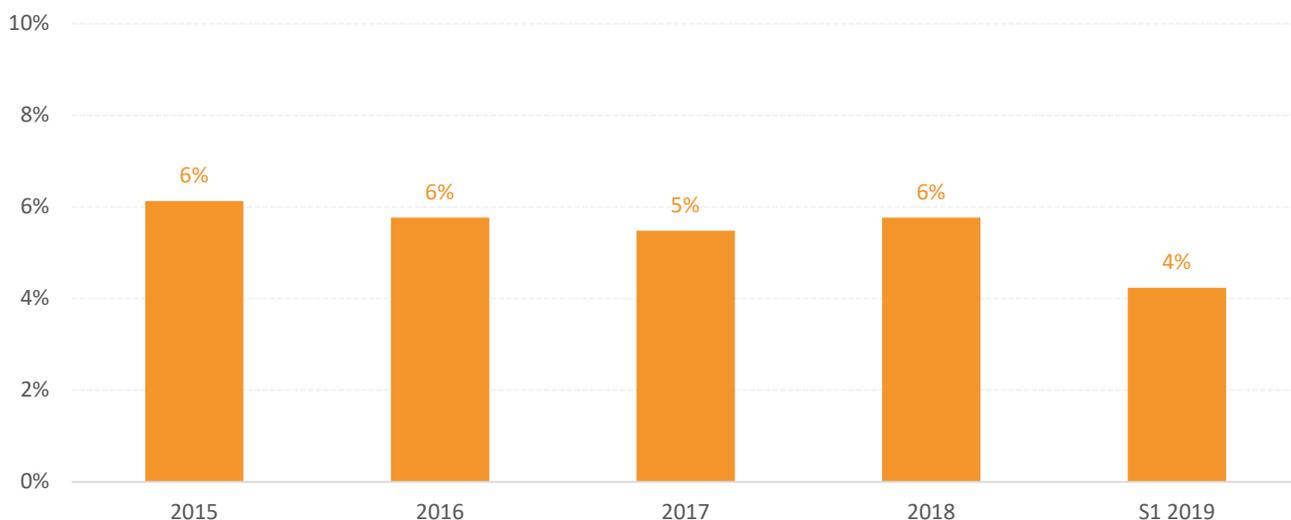
# Profil des investisseurs locatifs sur Bordeaux

(Dossiers montés)

## MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



## TAUX D'APPORT MOYEN



**Définition :** Taux d'apport = montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

Au niveau des investisseurs locatifs, le montant emprunté augmente depuis 2015 (+21% en 4 ans) tandis que le taux d'apport est de l'ordre de 5% sur les dernières années.

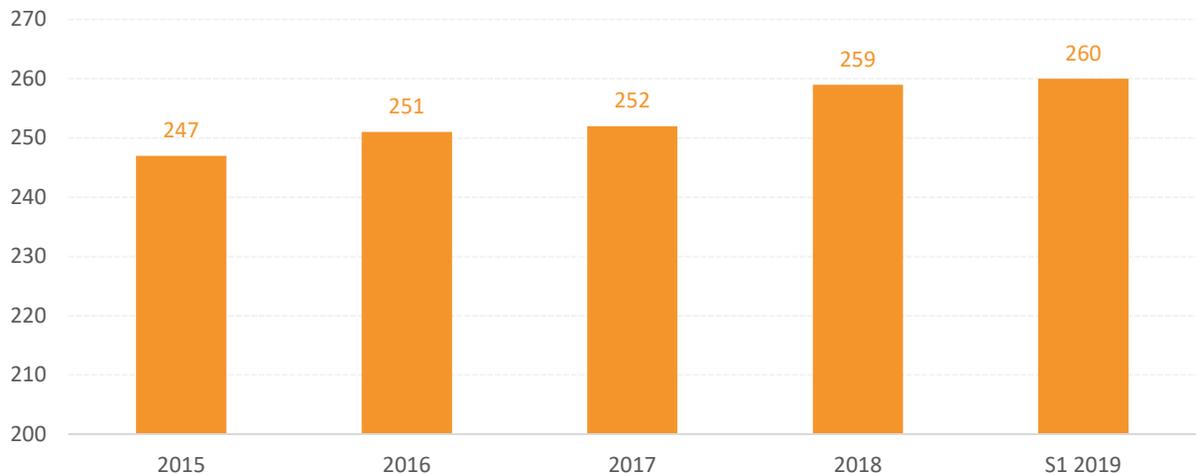
# Profil des investisseurs locatifs sur Bordeaux

(Dossiers montés)

## REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



## DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)

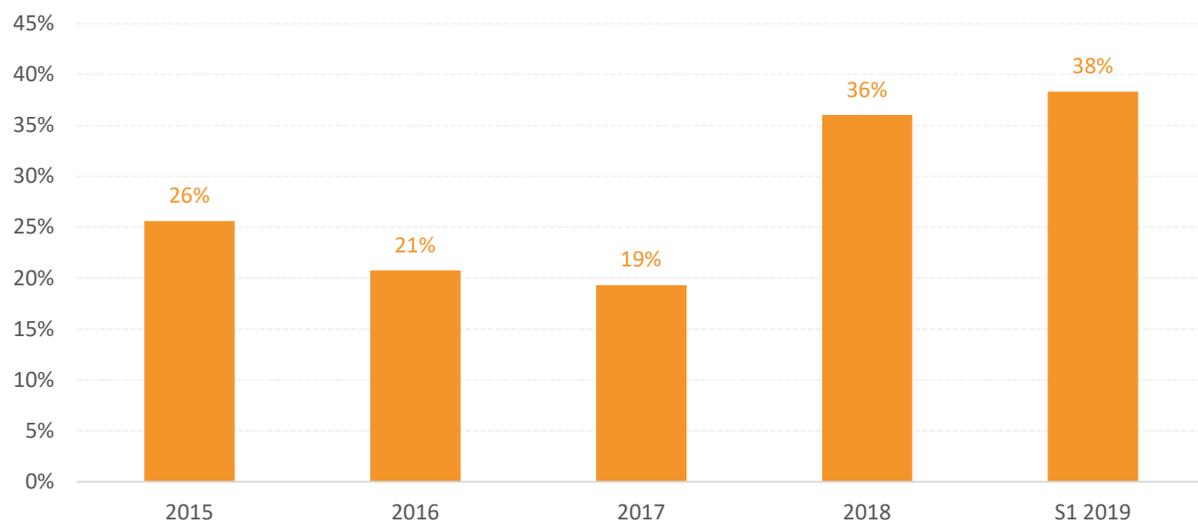


Les revenus annuels des investisseurs locatifs oscillent au alentours des 75 000€ depuis 2015, mais une baisse s'observe sur le premier semestre 2019 (-5 000€) tandis qu'on observe un rallongement de 1 an et 1 mois de la durée moyenne des prêts au cours des 4 dernières années.

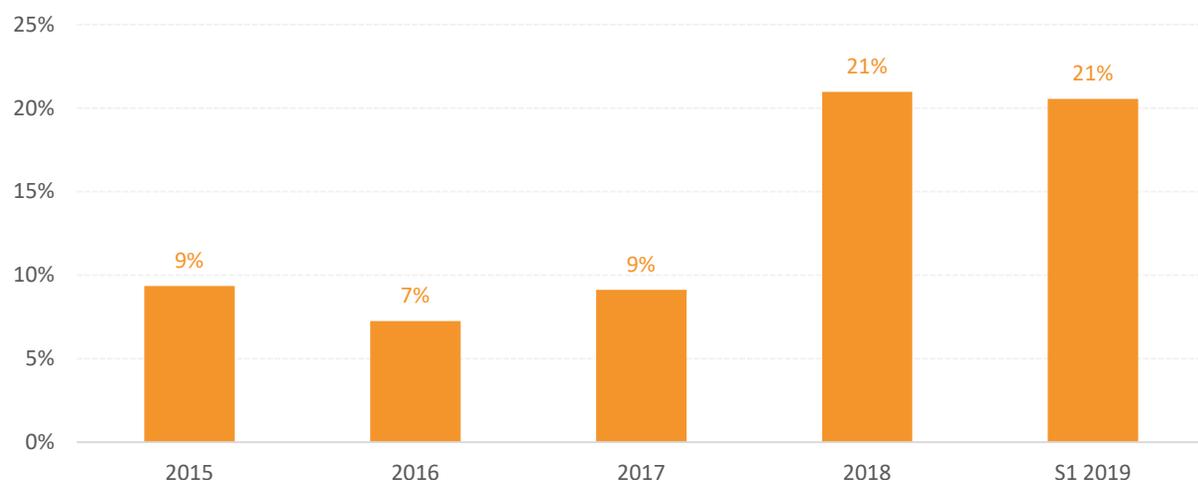
# Profil des investisseurs locatifs sur Bordeaux

(Dossiers montés)

## PART D'ACHATS DANS L'ANCIEN



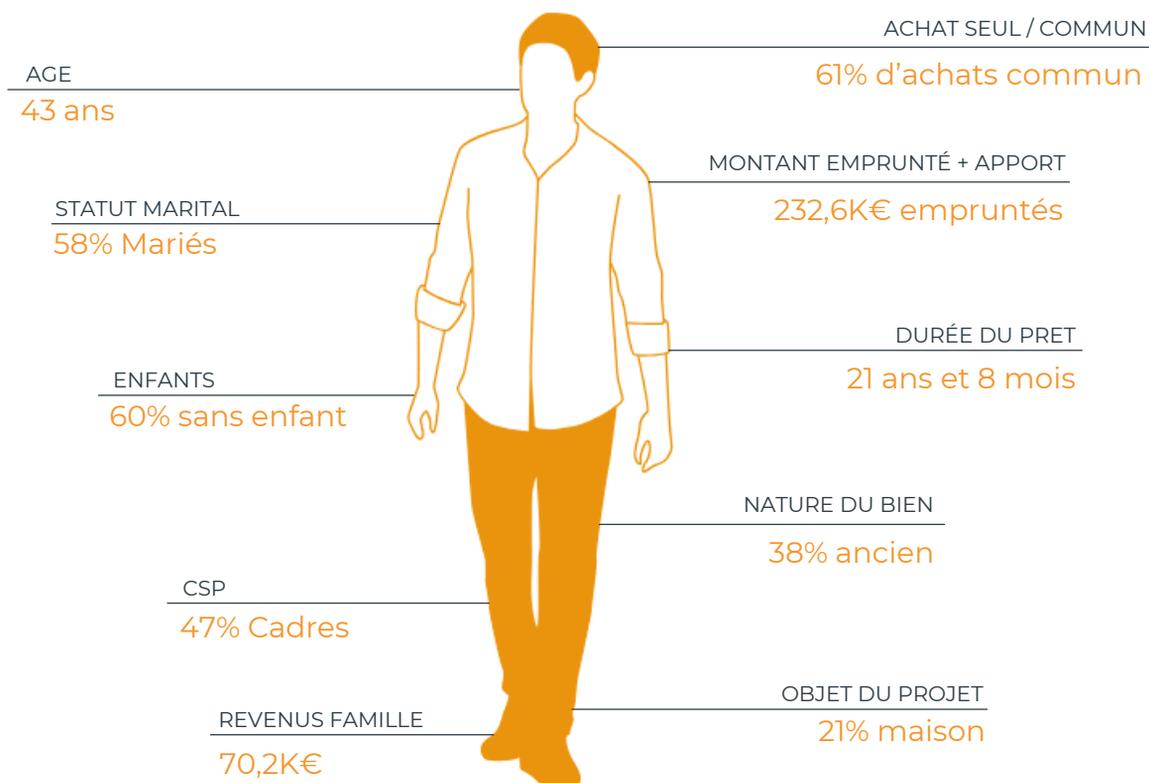
## PART D'ACHATS DE MAISONS



A l'inverse des primo-accédants, les appartements neufs font la préférence des investisseurs locatifs malgré une forte croissance des acquisitions de biens anciens et de maisons sur 2018 et le premier semestre 2019 (x2 vs 2017).

# Profil des investisseurs locatifs sur Bordeaux

(Dossiers montés)





# CAFPI

EXPERT EN CRÉDITS



CRÉDIT IMMO | REGROUPEMENT DE CRÉDITS | CRÉDIT PRO | CRÉDIT INTERNATIONAL | ASSURANCE EMPRUNTEUR | CRÉDIT CONSO

Document exclusivement réservé aux professionnels - CAFPI SA, siège social : 28 route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : [cafpi@cafpi.fr](mailto: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° 57437750 - 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](http://www.cafpi.fr)