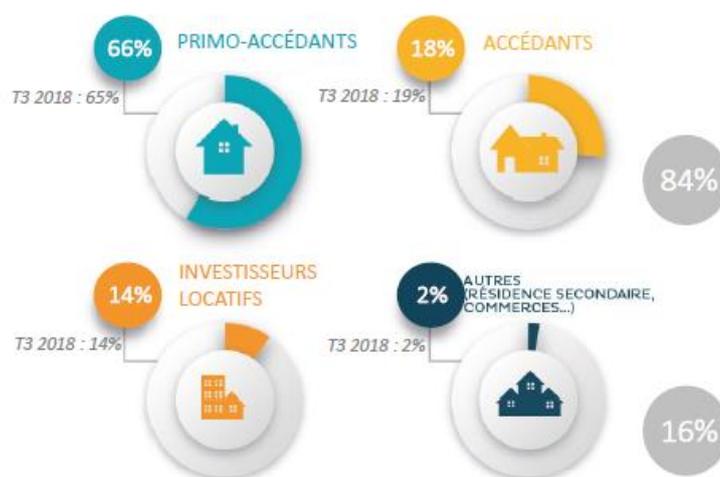


Des taux de crédits toujours au plus bas

Une année 2019 déjà exceptionnelle pour tous les acquéreurs

2019 est une nouvelle fois exceptionnelle pour le marché immobilier. « Le nombre de transactions dans l'ancien s'installe au-delà du seuil du million de ventes. En revanche, le marché de l'immobilier neuf est à la peine et ne risque pas d'aller mieux, au vu du manque de soutien du gouvernement pour relancer la construction », indique Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi.

Un marché en bonne santé porté par des primo-accédants toujours plus nombreux



Malgré une hausse incessante des prix de l'immobilier, des taux exceptionnels de cette année et plus particulièrement du 3^e trimestre 2019, auront rendu l'accession à la propriété plus facile, et ce, même pour les profils les plus fragiles. « Les trois baisses en 2019 par la FED de ses taux directeurs ainsi que la réactivation par la BCE de son programme de rachats de dettes nous laissent penser que les taux de crédits immobiliers en France resteront très bas, au moins jusqu'à la fin du 1^{er} semestre 2020 » explique Philippe Taboret. La dynamique est louable, car l'accession à la propriété est une belle opportunité pour se constituer un patrimoine et les banques n'ont rien

à craindre lorsqu'elles prêtent, la France présentant l'un des taux de défaut les plus faibles d'Europe. Autant d'éléments de nature à rassurer les particuliers et les professionnels.

Profil des emprunteurs au 3^e trimestre 2019

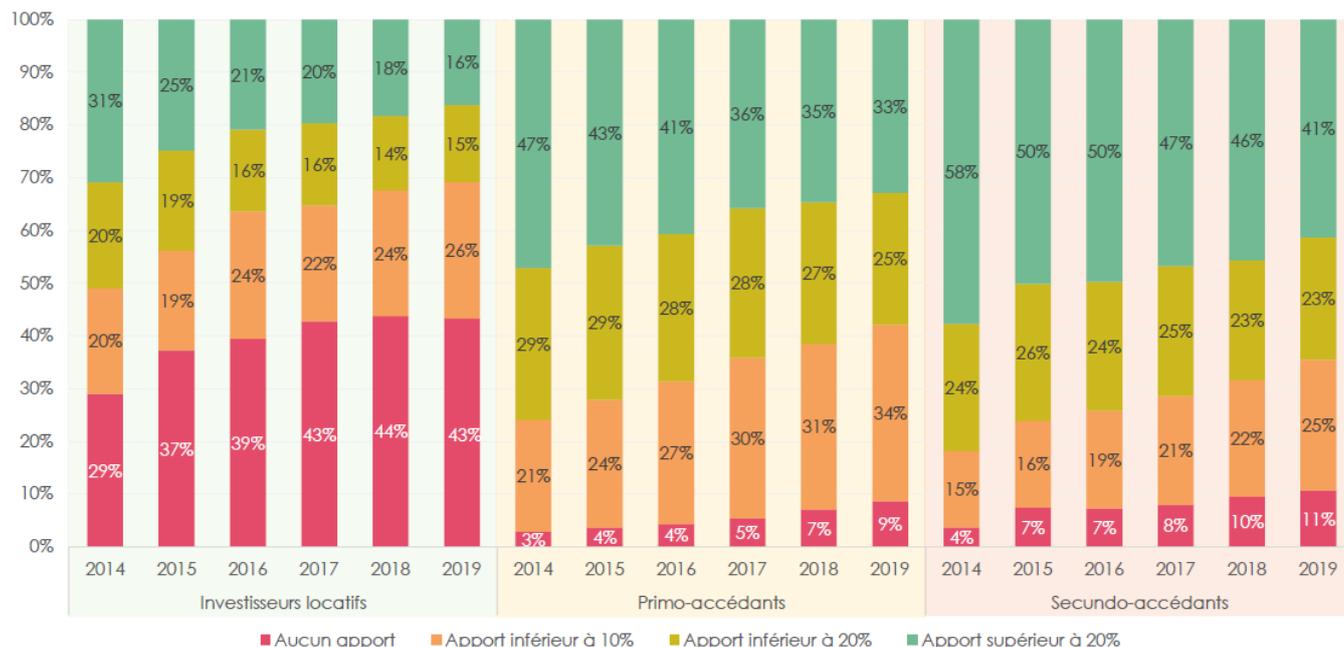
D'après l'Observatoire des crédits de Cafpi, au 3^e trimestre, l'âge moyen de l'emprunteur primo-accédant est de 35 ans, contre 41 ans pour le secundo-accédant et 42 ans pour l'investisseur locatif. « Le pourcentage de cadres est beaucoup plus important chez les investisseurs (45%) que chez les primo (25%) et secundo accédants (35%). En revanche la part de CDI est plus importante pour les primo-accédants (78%) que pour les investisseurs (71%). », analyse Fabrice Pesin, Directeur Stratégie & Innovation de Cafpi.

	Primo T3-2019	Secundo T3-2019	Investisseurs T3-2019
AGE MOYEN	35 ans	41 ans	42 ans
% CADRES	25%	35%	45%
% CDI	78%	73%	71%
% MARIÉS	27%	49%	55%
% AVEC ENFANTS	31%	50%	41%
% ACHAT COMMUN	57%	73%	60%
% ACHAT MAISON	61%	74%	21%
% ACHAT ANCIEN	82%	88%	60%

Contact Presse

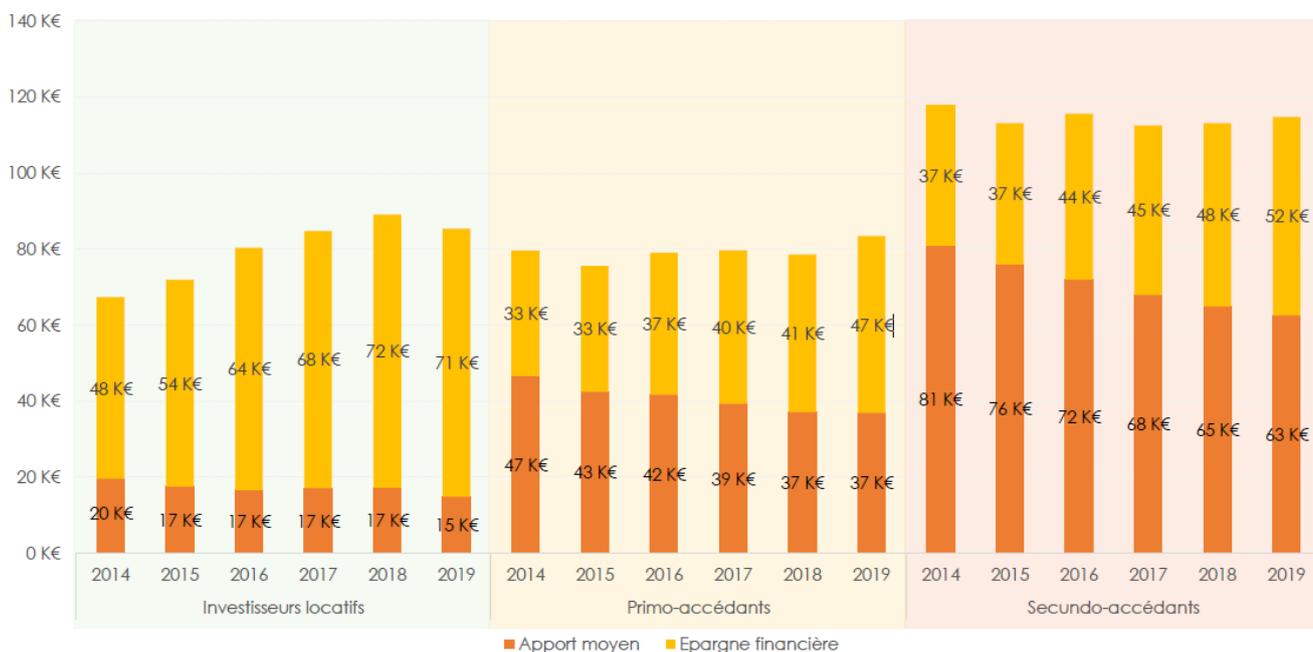
Un taux d'apport en baisse...

Répartition des clients suivant le taux d'apport



On observe une hausse du nombre de dossiers avec un taux d'apport inférieur à 10%, et ce quelque soit le profil de l'acquéreur. Alors qu'en 2014, 24% des primo-accédants empruntaient avec des apports inférieurs à 10%, ils étaient 43% en 2019 (49% des investisseurs locatifs étaient dans le même cas en 2014, contre 69% en 2019). Chez les secundo accédants, la proportion est passée de 19% en 2014 à 36% en 2019). « *Attention, la baisse du taux d'apport n'est pas un signe d'appauvrissement des emprunteurs français, mais plutôt un signe de bonne gestion de la part de ces épargnants. Les taux étant particulièrement bas, il est plus intéressant d'emprunter tout en conservant son épargne financière, plutôt que fournir un gros apport* » explique Philippe Taboret. En témoigne le graphique ci-dessous dans lequel nous voyons que même si l'épargne financière augmente, alors que l'apport moyen diminue, l'enveloppe totale reste au même niveau depuis 2014, quel que soit le profil de l'emprunteur.

Evolution des montants moyens d'apports & de l'épargne financière (non mobilisée dans le projet)

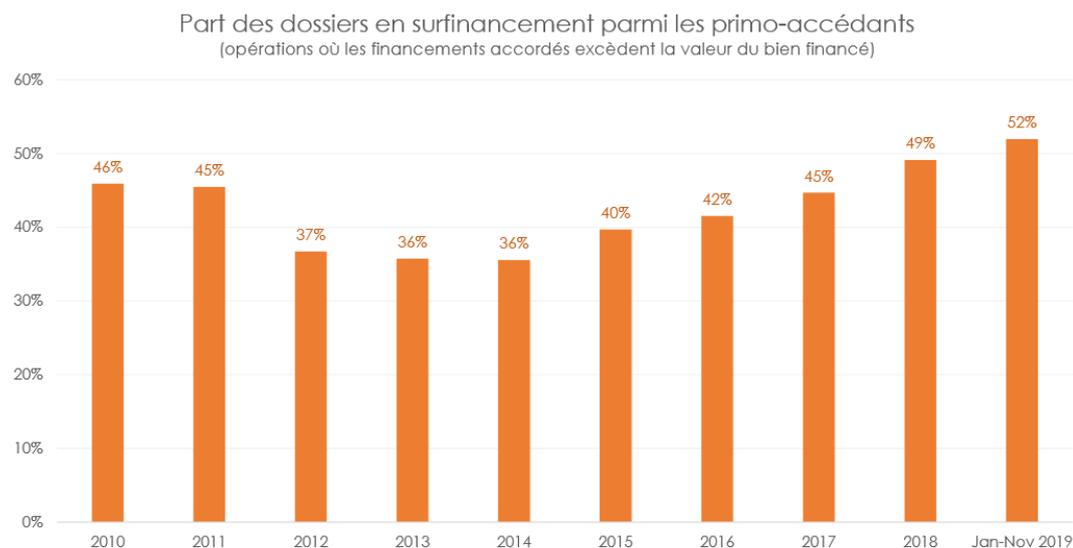


Contact Presse

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

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

... et des dossiers en surfinancement en hausse



Depuis 2014, on observe une hausse de 16% des dossiers en surfinancement chez les primo-accédants, passant de 36% en 2014 à 52% en 2019. « *Ce phénomène de multiplication des dossiers en surfinancement est également une solution trouvée par les acheteurs et non un signal d'alarme sur l'endettement des ménages français. En effet, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté ces dernières années et les taux records, associés à la politique des banques ont permis aux acquéreurs d'emprunter plus que la valeur initiale du bien, afin de réaliser des travaux ou de payer les frais de notaire par exemple et avec pour objectif final de ne pas perdre en pouvoir d'achat* » poursuit Philippe Taboret.

Une évolution du crédit immobilier

L'accès à la propriété est facilité par des taux très bas et des conditions d'accès ouvertes à tous les profils d'emprunteurs. « *Avec le vieillissement de la population, il est primordial d'accompagner les seniors emprunteurs qui ont des besoins et des caractéristiques spécifiques. Alors que ces emprunteurs étaient jusque-là réticents quant à réaliser des emprunts, les taux bas et l'investissement immobilier plus avantageux que l'épargne bancaire les ont poussés à se tourner vers l'acquisition d'un bien. Certes l'assurance coûte en général plus cher, mais ces emprunteurs ont des apports conséquents grâce à leurs économies réalisées tout au long de leur carrière* » explique Philippe Taboret. Les temps changent, et certains produits qui étaient boudés, permettent aujourd'hui de faire des économies. Grâce aux taux actuels, les prêts relais reviennent moins cher aux emprunteurs que d'organiser deux déménagements, louer un garde-meubles pour stocker ses affaires... et permettent de procéder à ce changement de logement sans le stress de devoir retrouver quelque chose rapidement.

Les différentes annonces à venir du gouvernement permettront d'envisager l'évolution du marché immobilier et des crédits. « *Alors que l'exécutif porte des discours en faveur des propriétaires, rien n'est fait pour leur faciliter l'accès à la propriété. Le manque de constructions de nouveaux logements accentue le déséquilibre entre l'offre et la demande et entraîne une forte hausse des prix de l'immobilier* » analyse Philippe Taboret. « *La reconduction du PTZ neuf dans les zones B2 et C, ainsi qu'un retour de l'APL accession, permettraient d'aider les acheteurs et plus globalement le marché immobilier neuf* » poursuit-il. « *Nous nous réjouissons que le rapporteur général de la commission des Finances du Sénat ait retiré son amendement de suppression de l'article 50 bis du projet de loi de finances, ce qui permettrait la prolongation d'un an du PTZ neuf dans les zones B2 et C. Nous restons néanmoins dans l'attente des décisions finales du PLF 2020, et espérons qu'elles seront en faveur de l'accession* » conclut-il.

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

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

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 immobilier, de regroupement de crédits, de crédits à l'international, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur 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).

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

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