

Cafpi s'implante au Portugal

Cafpi franchit une nouvelle étape dans son développement à l'international en s'implantant au Portugal. Après une année 2018 dynamique, l'activité du marché immobilier portugais continue sur sa lancée en 2019, après la crise profonde traversée entre 2009 et 2013, consécutive à la crise des subprimes.

Le potentiel du courtage en crédit

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le Portugal dispose d'un cadre réglementaire encadrant l'activité d'intermédiation en crédit immobilier et la fourniture de services de conseil relatif aux contrats de crédit immobilier (RJIC), avec la transposition de la Directive 2014/17/UE par le Décret-loi n°81-C/20179. Le secteur est supervisé par la Banque du Portugal, disposant des prérogatives en matière d'autorisation, d'enregistrement, de fiscalité et de sanctions en cas de non-respect du cadre légal.

Pour autant, il n'existe pas d'acteurs spécialisés uniquement dans le courtage en crédit, excepté Cafpi et un ancien courtier français installé à Porto. De manière générale, l'intermédiation est un service financier complémentaire proposé par des sociétés ou des individus ayant des liens commerciaux avec une ou plusieurs banques.

C'est dans ce contexte que Cafpi a décidé d'apporter son expertise de courtier en crédit immobilier sur le territoire portugais.

Un marché immobilier très attractif

Selon les dernières statistiques de l'INE (Instituto Nacional et Estatistica), alors qu'au niveau national, les prix ont augmenté de 6,42%, passant de 950 €/m² au T1 2018 à 1 011€/m² au T1 2019, d'autres villes ont vu le prix de l'immobilier exploser sur la même période. Par exemple, +24,08% à Faro, +21,97% à Porto, +20,53% à Lisbonne, +19,21% à Cascais et à +18,57% à Oeiras. Dans l'ensemble, les prix des logements anciens ont enregistré une hausse supérieure à celle observée pour les logements neufs, respectivement 6,67% et 5,01%.

Alors que les prix ont fortement augmenté cette année, l'année 2020 devrait voir une croissance des prix ralentie aux alentours des +3%, grâce à l'arrivée de nouveaux biens sur le marché.

Au 1^{er} trimestre 2019 (sur 12 mois), de nombreuses villes, majoritairement situées en Algarve et dans la Zone Métropolitaine de Lisbonne, affichaient un prix de vente médian supérieur à la moyenne nationale. Lisbonne (3 111 €/m²) était en tête, et plusieurs villes dépassaient les 1 500 €/m² : Cascais (2 389 €/m²), Oeiras (2 062 €/m²), Loulé (1 983 €/m²), Lagos (1 800 €/m²), Albufeira (1 761 €/m²), Porto (1 682€/m²), Tavira (1 669 €/m²), Odivelas (1 563 €/m²), Lagoa (1 544 €/m²), Funchal (1542 €/m²) et Vila Real de Santo António (1 534 €/m²).

Des acquéreurs étrangers très présents : les Français en tête

Plusieurs éléments peuvent expliquer que près de 2/3 des transactions sont réalisées par des étrangers : Des mesures fiscales très avantageuses, 300 jours de soleil par an qui offrent un cadre de vie remarquable, des prix nettement inférieurs à la France et un coût de la vie 35% moins cher qu'en France selon l'OCDE. Alors que les locaux et les résidents européens, fiscalisés au Portugal ne doivent fournir que 10% d'apport personnel, les non-résidents doivent, quant à eux, fournir 20% d'apport au minimum. Pour toutes les opérations d'investissement locatif ou de résidence secondaire, l'apport exigé est de 20 % du prix d'achat au minimum (qu'ils soient résidents ou non). Enfin un apport minimum de 30 % est demandé pour les investisseurs hors Europe.

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

En 2017, toujours selon l'INE, 7,7% des biens immobiliers ont été vendus à des non-résidents, ce qui correspond à 11,5% de la valeur totale des transactions (contre respectivement 7,3 % et 12,5 % en 2016). Les ventes de biens immobiliers à des non-résidents ont augmenté de 19,2% en nombre et de 22,6 % en valeur par rapport à 2016 (+ 11,4 % et + 4,6 % par rapport à 2015). Comme en 2016, les acquéreurs les plus nombreux étaient les Français (19,6 % de la valeur totale), devant les résidents du Royaume-Uni (16,2 %).

Quelles sont les différences entre le Portugal et la France

Au Portugal, l'absence de clause suspensive de financement et de compte séquestre, s'additionnent à des assurances hors de prix et ne couvrant pas tout (exemple : l'incapacité temporaire de travail en cas de problème de santé, « ITT »). Concernant la perte de travail, elle existe, mais tout comme en France, le coût élevé comparé à la prise en charge fait qu'elle est très rarement souscrite.

Pour Cafpi, il faut privilégier les taux fixes contrairement au Portugal où les taux variables sont souvent privilégiés. *« Pour le moment quelques banques portugaises proposent des taux fixes, mais Cafpi travaille en ce sens pour nouer des partenariats financiers avec les banques qui s'ouvrent aux taux fixes. En favorisant les taux fixes, les banques attireront d'autant plus les investisseurs européens souvent précautionneux lorsqu'il s'agit de dépenser de grosses sommes d'argent »* explique Maria de Magalhaes, Cafpi Portugal.

Autre point important, les banques portugaises ont accès au fichier positif qui permet d'avoir plus de transparence sur les profils des emprunteurs. De plus, ce sont les banques qui préparent tous les dossiers pour le notaire et la signature des actes se fait à la banque, les notaires ne rédigeant que l'acte, permettant la signature définitive en 2 mois, contrairement aux 3 mois minimum requis en France.

« Le Portugal possède des dispositifs différents de ceux établis en France et il peut s'avérer risqué d'investir dans le pays sans passer par un professionnel établi sur place. » conclut Maria de Magalhaes, Cafpi Portugal.

Pour Rappel

Le pays a renoué avec la croissance

Son déficit public a été ramené en 2018 à 0,5 % du PIB – un niveau historiquement bas – et vise les 0,2 % en 2019. Le taux de chômage est retombé à 6,2 % en août dernier, soit son niveau le plus bas depuis 2005. Depuis le 1^{er} janvier 2019, le salaire minimum sur 12 mois a augmenté de 3,4 % atteignant ainsi 700 euros mensuels. Après des années difficiles et des réformes en profondeur, le pays affiche une croissance de 1,9 % au T2 2019 par rapport au T2 2018.

Le pays attire notamment de nombreux retraités depuis 2013, grâce à l'instauration du statut « RNH » ou « Résident Non Habituel » : dans ce cadre, les retraités bénéficient, entre autres, d'une exonération d'impôts sur les pensions pendant 10 ans. Par ailleurs, le dispositif de « Golden Visa » permet d'obtenir une autorisation de résidence aux candidats prêts à déboursier au moins 500 000 euros pour un achat immobilier, à investir au moins un million d'euros ou à créer dix emplois.

Pour les non retraités venus s'installer au Portugal, l'Etat a mis en place une fiscalité plafonnée à 20 % pendant 10 ans, la mesure a été à l'origine de l'arrivée de nombreux jeunes actifs et de familles dont les couples (environ 40 ans) dans le pays.

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

Etat des lieux du marché du crédit immobilier en France et au Portugal

Source : Crédit foncier / BCE / Asteres

	France	Portugal
Encours totaux de crédits immobiliers résidentiels à fin 2017	984 milliards d'euros	94 milliards d'euros
Evolution des encours de crédits immobiliers sur un an (2017/2016)	+ 6 %	- 1 %
Evolution des encours de crédits immobiliers sur 5 ans (2017/2012)	+ 16 %	- 15 %
Encours de crédits immobiliers par habitant	14 694 euros	9 127 euros
Encours de crédits immobiliers par ménage propriétaire	51 691 euros	30 514 euros
Part des crédits immobiliers dans les encours de crédits totaux	86 %	87 %
Encours de crédits immobiliers rapportés au revenu disponible brut des ménages	67 %	72 %
Encours de crédits immobiliers rapportés au patrimoine non financier des ménages	13 %	23 %
Part des ménages propriétaires (Eurostat 2016)*	65 %	75 %

Au premier semestre 2019, le taux d'intérêt moyen des crédits immobiliers pratiqués sur 20 ans pour la clientèle Cafpi était de 1,20 % en France contre 1,50 % au Portugal.

**La méthodologie suivie par l'Institut européen de statistiques, Eurostat, diffère de celle de l'Insee. D'où une différence s'agissant de la France, entre une proportion de propriétaires égale à 65 % pour Eurostat et égale à 59 % pour l'Insee. En effet, il existe plusieurs approches en considérant soit les individus soit les ménages mais aussi la nature du bien immobilier détenu.*

Etat des lieux du parc immobilier en France et au Portugal

La France compte 32 % d'appartements et 68 % de maisons, le Portugal 45 % d'appartements et 55 % de maisons (Source : Eurostat données 2016).

Degré d'urbanisation	Grandes villes de plus de 50 000 habitants et densité de population > à 1 500 hab/km ²	Villes moyennes de plus de 5 000 habitants et densité de population > à 300 hab/km ²	Zones rurales de plus de 300 habitants et densité de population > à 25 hab/km ²
France	45 %	20 %	35 %
Portugal	44 %	28 %	27 %

Source : Eurostat données 2016

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