

## Qu'attendre des taux en 2020 ?



*Par Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi et Nicolas Bouzou, économiste*

Dans un contexte économique mondial de croissance (+3,5% aux Etats-Unis, +2,5% en Europe), la France va mieux, avec notamment la création d'un million d'emplois sur les 5 dernières années. Mais cette économie mondiale se transforme en s'appuyant sur deux vecteurs, la transformation technologique et la transformation climatique. Désormais il faut regarder le monde avec une vision à 360 degrés. Nous sommes dans la troisième révolution industrielle où tout va très vite, plus les entreprises sont importantes plus leur croissance est rapide ainsi que leur rendement économique, créant des mastodontes plus puissants que certains états. Les économies développées aujourd'hui sont en voie de fragmentation géographique et l'immobilier en constitue un parfait reflet. La troisième révolution industrielle métropolise et concentre les richesses. En témoigne ce chiffre inimaginable : l'Île de France représente moins de 20% de la population métropolitaine et pourtant, en 2019, elle a concentré 45% des créations d'emplois de notre pays. On comprend mieux la tension qui existe sur les prix de l'immobilier et l'écart abyssal entre les grandes métropoles et certains territoires provinciaux.

Dans cette course à la croissance économique, les banques centrales (FED et BCE) cherchent à maintenir des taux directeurs très bas, afin de relancer les investissements et la croissance. En Europe, cette politique de taux durablement proche de 0 a fait exploser la demande de financements, en témoigne, le million de transactions dans l'ancien en 2019 et le record absolu de 1 078 milliards d'euros d'encours de crédits immobiliers.

### **Des taux bas qui vont durer**

Les conditions financières vont rester très attractives pour les acheteurs de logements. La BCE contrôle les taux d'intérêt à court terme mais elle a aussi une grande influence sur les taux d'intérêt long terme qui déterminent les taux immobiliers, « *le mandat de la BCE est de faire remonter l'inflation à 2% et de la contrôler à ce niveau, ainsi que d'éviter la spéculation obligataire. Par conséquent, les taux resteront proches de 0 pendant très longtemps. A court, comme à moyen terme, le risque de remontée des taux est infime* » explique Nicolas Bouzou.

« *Bien que leurs marges d'intermédiation soient faibles, et malgré les appels à la prudence de la Banque de France suite au rapport du HCSF, les banques vont continuer de prêter afin de « capter » une clientèle de long terme qu'elles pourront rentabiliser dans le temps avec des produits maison* » ajoute Philippe Taboret.

---

### **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)

## Deux marchés de l'immobilier

« Il est fort probable que les prix des logements continuent d'augmenter mais attention, il n'y a plus un marché de l'immobilier mais plusieurs marchés » analyse Nicolas Bouzou. L'activité économique est très concentrée dans les métropoles et le foncier se faisant de plus en plus rare, c'est aussi là que l'offre de logements est la plus inélastique : Résultat, les prix y sont donc structurellement en hausse. « A l'inverse, le marché de la « France périphérique » va globalement rester orienté à la baisse jusqu'à ce que la demande remonte » poursuit-il.

Certaines mesures politiques, telles que la reconduction du Pinel neuf dans les zones B2 et C, ou l'élargissement des zones et de la liste des travaux éligibles du dispositif Denormandie, devraient permettre de relancer le marché immobilier neuf et ancien dans ces villes de province « En permettant aux investisseurs de créer du logement dans ces zones détendues, l'Etat répond parfaitement à sa mission de dynamisation des villes moyennes, entrant dans le cadre du plan Action Cœur de Ville » commente Philippe Taboret.

## Un modèle user-centric

Les emprunteurs sont désormais des millenials, nés avec le digital et des sociétés centrant leur stratégie sur l'expérience client : « A l'image des GAFAM, les banques et intermédiaires en crédits doivent changer leur modèle économique. En rendant l'achat plus simple et moins stressant, l'expérience client sera renforcée » explique Nicolas Bouzou. « Chez Cafpi, nous mettons tout en œuvre, digital, accueil en agence... afin de rendre le parcours client le plus fluide possible. Nous avons d'ailleurs récemment créé Partners by Cafpi qui rend les échanges d'informations entre courtier et agent immobilier simples, permettant aux futurs accédants d'éviter la multitude d'interlocuteurs » conclut Philippe Taboret.

### 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 1.500 personnes, CAFPI est présent, via ses 230 agences en propre, dans toute la France, au Portugal et au Maroc pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2019, CAFPI a finalisé 40 000 dossiers, pour près de 9 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque 40 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, CAFPI obtient des 130 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](http://www.cafpi.fr) et sur les réseaux sociaux.

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but de promouvoir le métier de courtier, d'accompagner ses acteurs dans les évolutions réglementaires et législatives et défendre les intérêts de la profession 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)