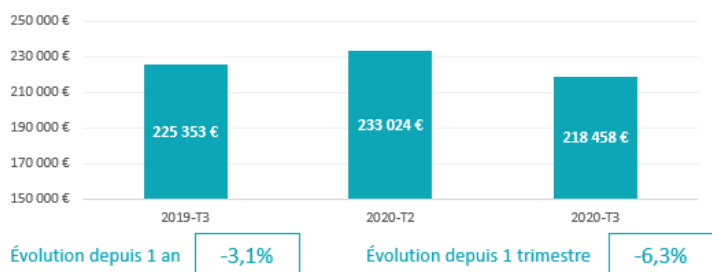


Alerte sur les conditions d'accès au crédit immobilier

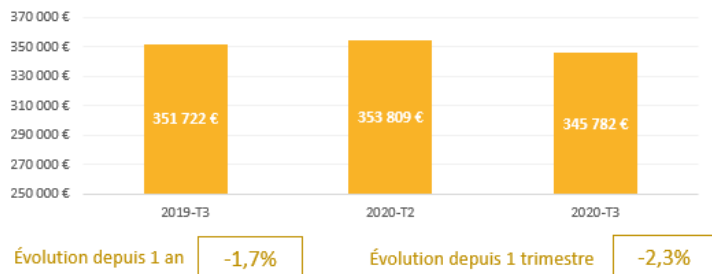
Après trois années record, les chiffres du crédit immobilier en 2020 devraient être affectés par les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière et la crise sanitaire. Selon les Notaires, en avril 2020, le nombre de transactions s'élevait à 973 000 sur un an. C'est la première fois depuis mi-juillet 2015 que l'évolution sur un an des volumes de transactions est négative (-1,2 %).

Les mêmes maux pour les mêmes conséquences pour tous les emprunteurs

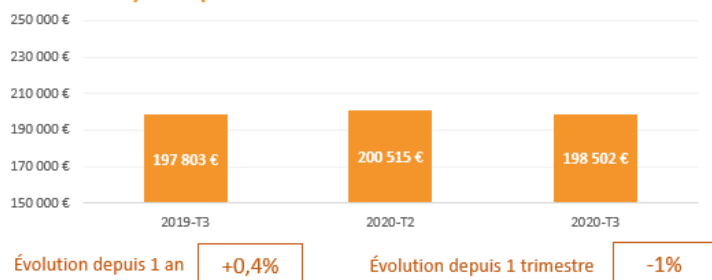
Montant moyen emprunté – primo-accédants



Montant moyen emprunté – autres accédants



Montant moyen emprunté – investisseurs locatif



Malgré des taux moyens très bas sur toutes les durées, proches de ceux pratiqués en 2019, la mise en place des critères du HCSF en fin d'année 2019 et l'arrivée de la crise sanitaire en mars 2020, ont eu des effets négatifs sur tous les emprunteurs, qu'ils soient primo, secundo-accédant ou investisseur locatif.

« Chez tous les emprunteurs, on observe une baisse du montant moyen emprunté au 3^e trimestre 2020 par rapport au 2^e trimestre 2020. Les incertitudes économiques liées à la crise sanitaire poussent les acheteurs à ne pas emprunter au maximum de leurs capacités afin de conserver une marge de sécurité », explique Philippe Taboret, Directeur général adjoint de Cafpi. A cela s'ajoute l'impossibilité d'emprunter à 110% depuis le début de l'année, alors que cela était récurrent en 2019.

C'est chez les primo-accédants que cette baisse est la plus importante, avec un montant moyen emprunté de 218 454 € au 3^e trimestre 2020 contre 233 024 € au 2^e trimestre 2020, soit une baisse de 6,3%.

Contact Presse

Un durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier

Les recommandations du HCSF ont également eu un effet sur les conditions d'accès au crédit immobilier. Dans un 1^{er} temps, le taux d'apport moyen a augmenté entre le 3^e trimestre 2019 et le 3^e trimestre 2020, passant de 10,8% à 12,1% pour les primo-accédants, de 14,3% à 16,2% pour les autres accédants et de 6,8% à 8,1% pour les investisseurs. « *Les banques, en suivant à la lettre les recommandations du HCSF, demandent des apports plus importants, avec pour conséquence principale, l'exclusion de nombreux primo-accédants solvables qui n'ont pas suffisamment d'épargne* », commente Philippe Tabet.

D'autre part, comme l'avait demandé le HCSF, la part d'emprunts sur plus de 25 ans a baissé, notamment pour les primo-accédants pour qui cette part est passée de 4,2% au T3 2019 à 2,3% au T3 2020. « *Alors que pour contrer la hausse continue des prix de l'immobilier, les acheteurs avaient pris l'habitude d'emprunter sur de plus longues durées pour ne pas perdre en surface habitable, les mesures prises par les banques ont supprimé ce levier* », ajoute-t-il.

Une baisse du nombre d'accord de prêts

Concernant les taux d'accords et refus bancaires, jusqu'en 2019, Cafpi obtenait 90% de réponses bancaires (soit 10% d'abandon et autres) et un taux d'accord des banques de 80%, soit 10% de dossiers refusés.

Cette année, le taux de réponse est d'environ 87% (soit 13% d'abandon et autres), et le taux d'accord des banques est tombé à environ 73%, soit environ 14% de dossiers refusés. « *En conclusion, la chute du taux de dossiers acceptés est due au durcissement des conditions d'accès au crédit par le HCSF. Mais également à la hausse du nombre de dossiers abandonnés par les clients, qui, ne répondant pas aux exigences des banques, abandonnent leurs projets ou le diffèrent, inquiets des retombées économiques de la crise sanitaire et préférant laisser passer l'orage* », analyse Philippe Tabet.

En résumé :

En 2019 : sur 100 dossiers, 10 n'ont pas obtenu de réponse, 80 ont obtenu un accord, 10 ont obtenu un refus

En 2020 : sur 100 dossiers, 13 n'ont pas obtenu de réponse, 73 ont obtenu un accord, 14 ont obtenus un refus

« *Les autorités ont toutes les cartes en main pour faire de la relance du secteur du logement une réussite* », explique Philippe Tabet. Dans le projet de loi de finances, un changement de cap sur les aides à l'accession semble se dessiner, avec par exemple la prolongation et l'amélioration du PTZ. « *Nous voyons dans les chiffres que le durcissement des conditions d'accès au crédit par le HCSF et la crise sanitaire contribuent à rendre plus difficile l'accession à la propriété. Nous ne pouvons pas agir sur la Covid-19 pour le moment... Il faut donc assouplir ou supprimer les mesures du HCSF qui excluent de nombreux Français souhaitant se loger* » conclut-il.

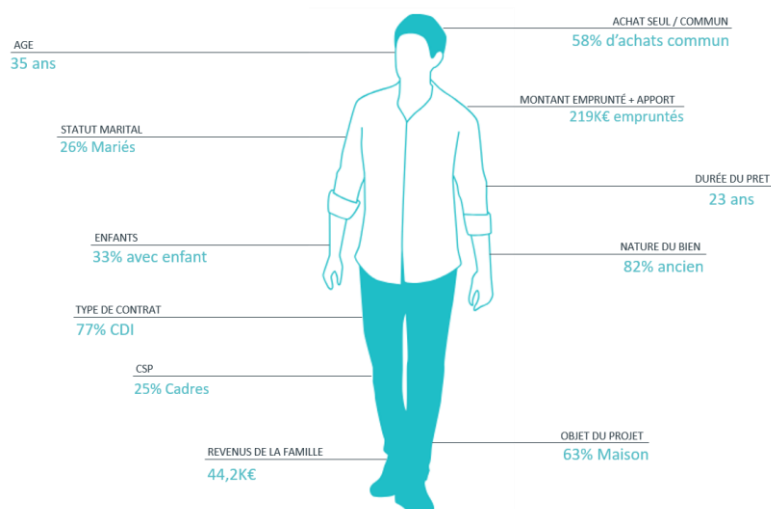
Contact Presse

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

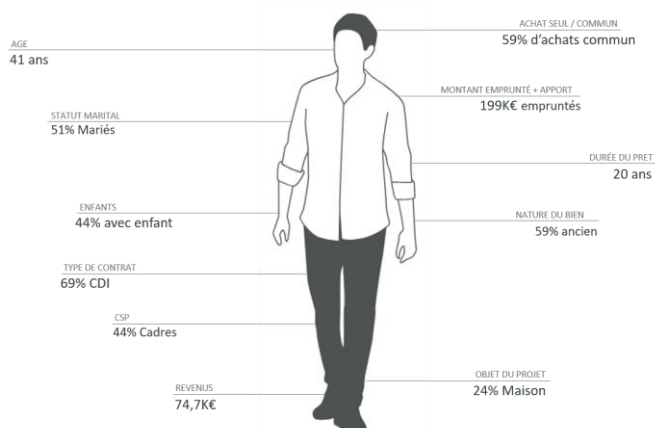
Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Tabet – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr

Profils types des emprunteurs

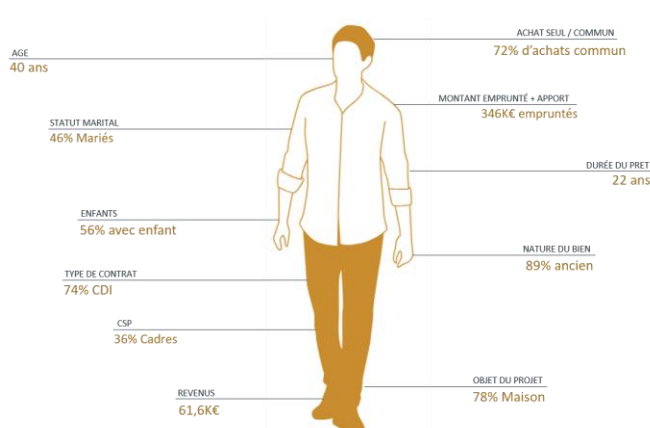
Profil des Primo-Accédants (3^{ème} trimestre 2020)



Profil des Investisseurs locatifs (3^{ème} trimestre 2020)



Profil des Accédants (3^{ème} trimestre 2020)



Pour télécharger l'intégralité l'observatoire des crédits Cafpi au 3^e trimestre 2020, [cliquez ici](#)

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 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).

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