

Un 1^{er} trimestre dynamique pour le marché du crédit immobilier

Après une année 2020 marquée par la pandémie de Covid-19, le marché de l'immobilier redémarre au premier trimestre 2021. Aidé par l'assouplissement des critères du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) en fin d'année dernière, la demande repart. Mais les conséquences de l'année 2020 se font encore ressentir.

Un accès au crédit immobilier facilité

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



TAUX D'APPORT MOYEN



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

Le relâchement des conditions d'accès au crédit, avec par exemple la hausse du taux d'endettement maximum à 35% (contre 33% auparavant), se fait d'ores et déjà enfin ressentir sur le marché des emprunteurs, notamment chez les primo-accédants. Les montants empruntés, qui s'étaient lentement érodés tout au long de l'année 2020 sont repartis à la hausse pour atteindre 231 075€ (+3,2% en un trimestre). En parallèle, le taux d'apport moyen est en baisse au 1^{er} trimestre 2021, à 16,2%, par rapport au trimestre précédent (16,8%) mais il reste loin des 14,9% du 1^{er} trimestre 2020.

Chiffres Cafpi – Primo-accédants

Autre impact visible de l'assouplissement des critères du HCSF, la part des prêts dont la durée est supérieure à 25 ans est en hausse. Le volume de dérogations (autorisation de s'affranchir des mesures du HCSF) passant de 15 % à 20 % en fin d'année 2020 a permis aux banques d'accorder plus de prêts sur une durée supérieure à 25 ans. Pour les primo-accédants, comme pour les autres accédants, la part des prêts de plus de 25 ans est revenu au niveau du T1 2020.

| Durée des prêts (primo-accédants) | 25 ans | Plus de 25 ans | Ensemble |
|-----------------------------------|--------|----------------|----------|
| T1-2020 | 70,9% | 3,4% | 74,3% |
| T4-2020 | 68,6% | 1,8% | 70,4% |
| T1-2021 | 69,2% | 3,6% | 74,8% |

| Durée des prêts (Accédants) | 25 ans | Plus de 25 ans | Ensemble |
|-----------------------------|--------|----------------|----------|
| T1-2020 | 52,3% | 2,6% | 54,9% |
| T4-2020 | 54,6% | 1,2% | 55,8% |
| T1-2021 | 56,3% | 2,6% | 58,9% |

Contact Presse

« Grâce à la prise de conscience des conditions d'emprunt trop restrictives et au relâchement des mesures du HCSF, de nombreux emprunteurs qui s'étaient vus exclus du processus d'accession à la propriété, peuvent de nouveau reprendre leurs projets. Par ailleurs, le taux de transformation des dossiers est remonté à 70 % en ce début d'année, après être passé sous la barre des 60% en 2020. », explique Philippe Taboret, Directeur général adjoint de Cafpi.

Une reprise à venir ?

Conséquence de la crise sanitaire et surtout du second confinement, le volume de nouveaux crédits à l'habitat stagne depuis le début de l'année. Mais avec l'arrivée du printemps la demande de crédit repart à la hausse. CAFPI a constaté une hausse de 30% de la demande sur le premier trimestre 2021, par rapport à 2020. Un signe avant-coureur d'un rebond de l'activité immobilière, surtout que les taux restent très bas, autour de 1% en moyenne sur 20 ans. « Le marché de l'immobilier doit profiter de cette situation propice à la réalisation des projets immobiliers et à la forte volonté des particuliers de devenir propriétaire, car la sortie de crise qui se dessine pourrait bien rebattre les cartes. », ajoute Philippe Taboret.

En effet, L'Insee a constaté un petit frémissement de l'inflation au premier trimestre 2021 et un retour de la croissance pourrait signer le retour de la hausse des taux de crédit, qui, associée à la tension du marché et au manque de logements risquerait d'être une mauvaise équation pour le marché.

D'autant plus que le risque d'avoir un effet ciseaux avec une remontée des taux d'emprunt et des taux d'usure très bas sera fort. « Cela risque de contrecarrer les projets des Français qui sont nombreux à vouloir investir dans la pierre, valeur refuge pendant cette période incertaine », alerte Philippe Taboret « Certaines conditions seront nécessaires pour que l'immobilier poursuive sa dynamique et sa fonction de moteur de l'économie : La relance de la construction pour réduire la tension sur les prix immobiliers, revoir les dispositifs à l'accession (Pinel étendu, PTZ dopé, baisse des droits de mutation ou le retour des APL accession) et enfin s'assurer que les acheteurs ne soient pas exclus de l'accès au financement, par des mesures trop restrictives ou un calcul du taux d'usure qui ne fait plus sens dès lors que les taux sont très bas », conclut-il

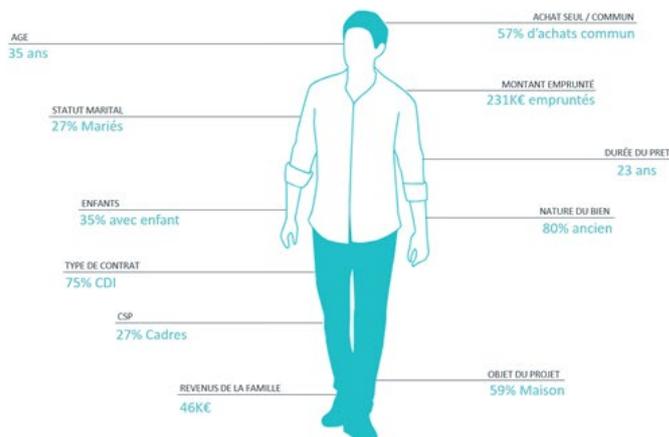
Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
Carol Galivel / Gaëtan Heu
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

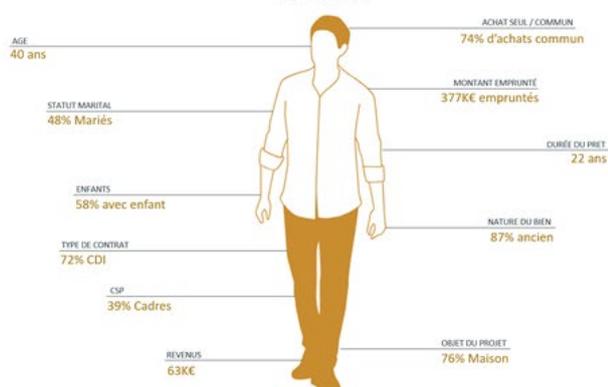
Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr

Profils des emprunteurs

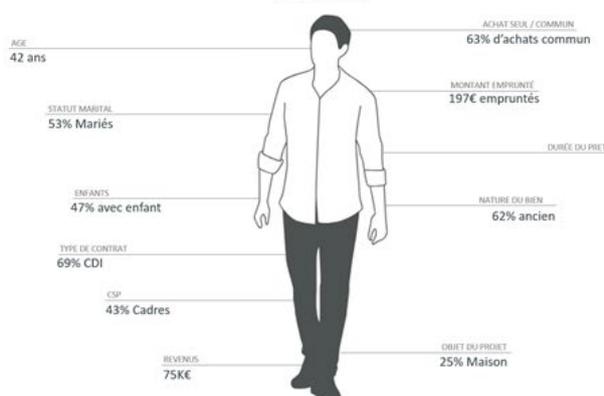
Profil des Primo-Accédants (1^{er} trimestre 2021)



Profil des Accédants (1^{er} trimestre 2021)



Profil des Investisseurs locatifs (1^{er} trimestre 2021)



Pour télécharger l'intégralité de l'observatoire des crédits Cafpi au 1^{er} trimestre 2021, [cliquer 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 240 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 2020, CAFPI a finalisé 32 600 dossiers, pour 7,5 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 / 06 09 05 48 63
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