

CONFÉRENCE DE PRESSE

Jeudi 23 Juin 2022
Maison de l'Amérique Latine

Contacts presse :

Caroline ARNOULD
c.arnould@cafpi.fr
Aïna PAGES
a.pages@cafpi.fr

Carol GALIVEL
galivel@galivel.com

VOS INTERVENANTS



Olivier LENDREVIE
Président
CAFPI



Caroline ARNOULD
Directrice du développement
CAFPI



Frédéric DABI
Directeur Général Opinion Groupe
Ifop

CAFPI NOUVELLE GÉNÉRATION

CAFPI, CONFÉRENCE DE PRESSE 23.06.2022



2021 : UNE NOUVELLE ÉTAPE DE DÉVELOPPEMENT

UN NOUVEAU COMITÉ EXÉCUTIF

UN NOUVEL ACTIONNAIRE
MAJORITAIRE



Julien
LANGLADE
Direction Finance et
Risques

Caroline ARNOULD
Direction du
développement

Olivier LENDREVIE
Président

Anne QUEINNEC
Direction de la
transformation

Jessy
JULIEN
Direction
commerciale

LES CHIFFRES CLÉS DE 2021



1971 - 2022 :
51 ans d'expérience



1 100 mandataires
et 400 salariés



240 agences sur
toute la France



150 partenaires
banques et
assurances



8,5 milliards d'€ de
financement en
2021



40 000 dossiers de
crédits signés en
2021

LES MÉTIERS CAFPI



NOUVELLE STRATÉGIE



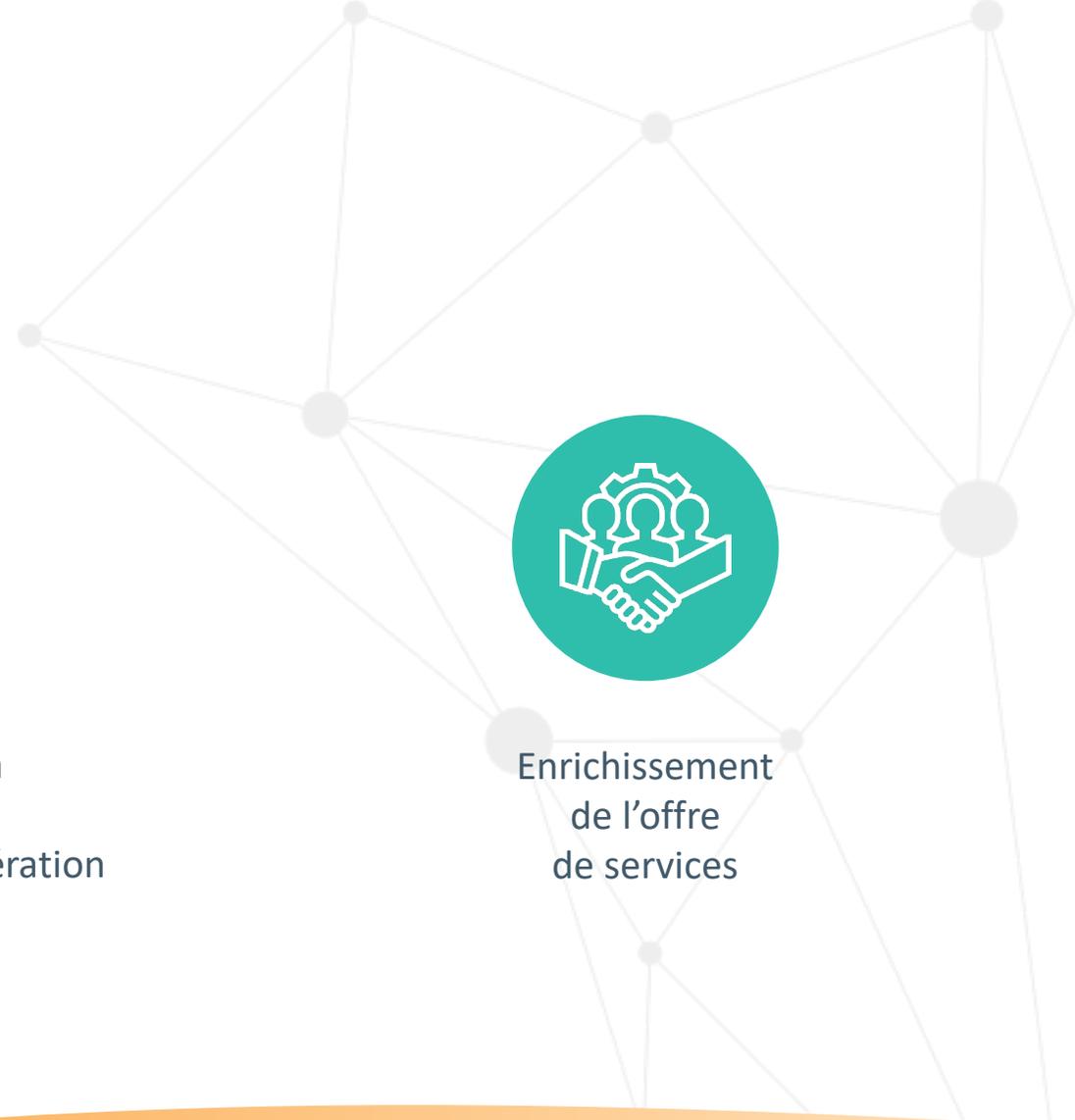
Développement
du réseau
physique



Renforcement de la
présence digitale
et outils de dernière génération



Enrichissement
de l'offre
de services



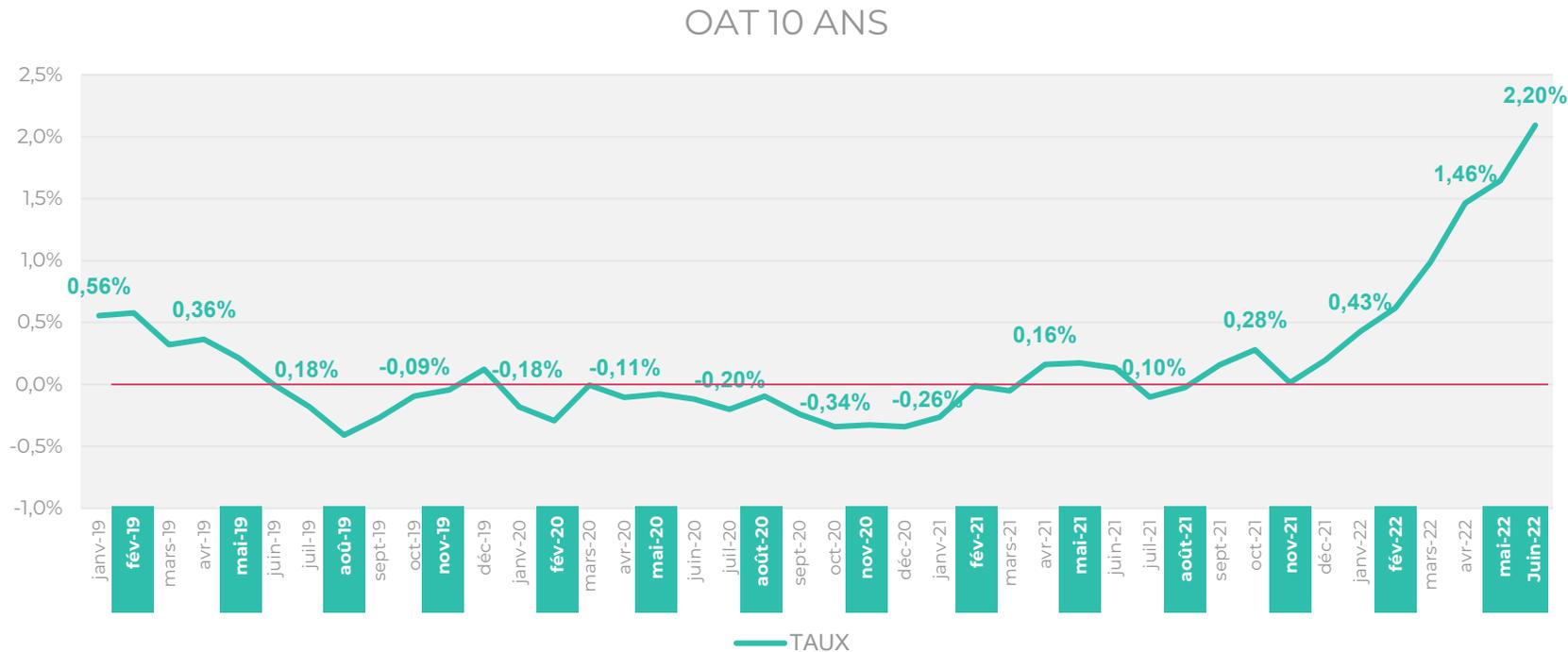
ENVIRONNEMENT
MACROÉCONOMIQUE

Olivier Lendrevie

CAFPI, CONFÉRENCE DE PRESSE 23.06.2022



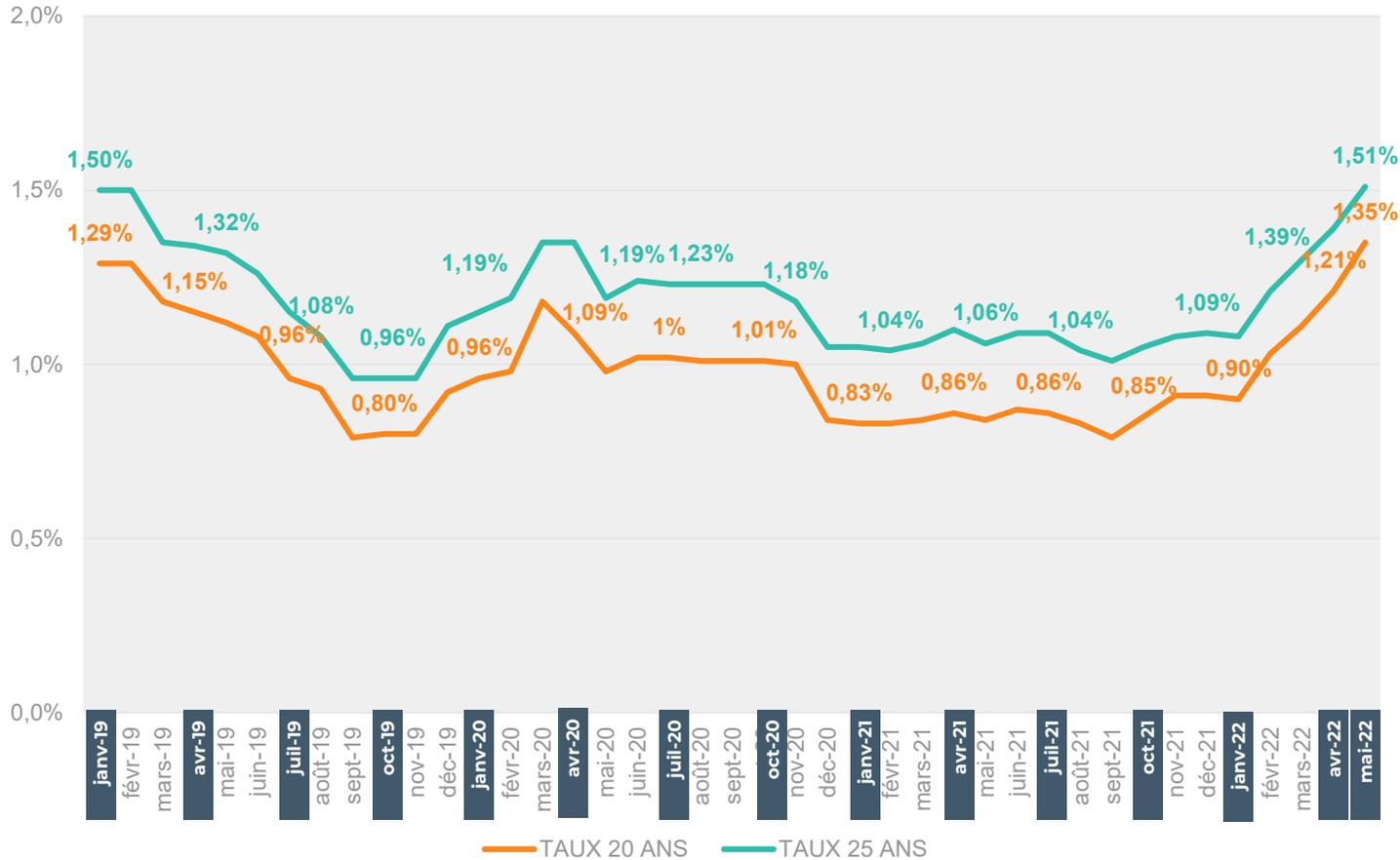
OAT 10 ANS DEPUIS 2019



- Augmentation des taux longs de 2 points en 6 mois.
- En réaction à une résurgence de l'inflation : fin de la politique de rachat d'actifs et de taux négatifs de la BCE.
- Le taux de l'OAT 10 ans est le socle à partir duquel se forment les coûts de refinancement long terme des banques.

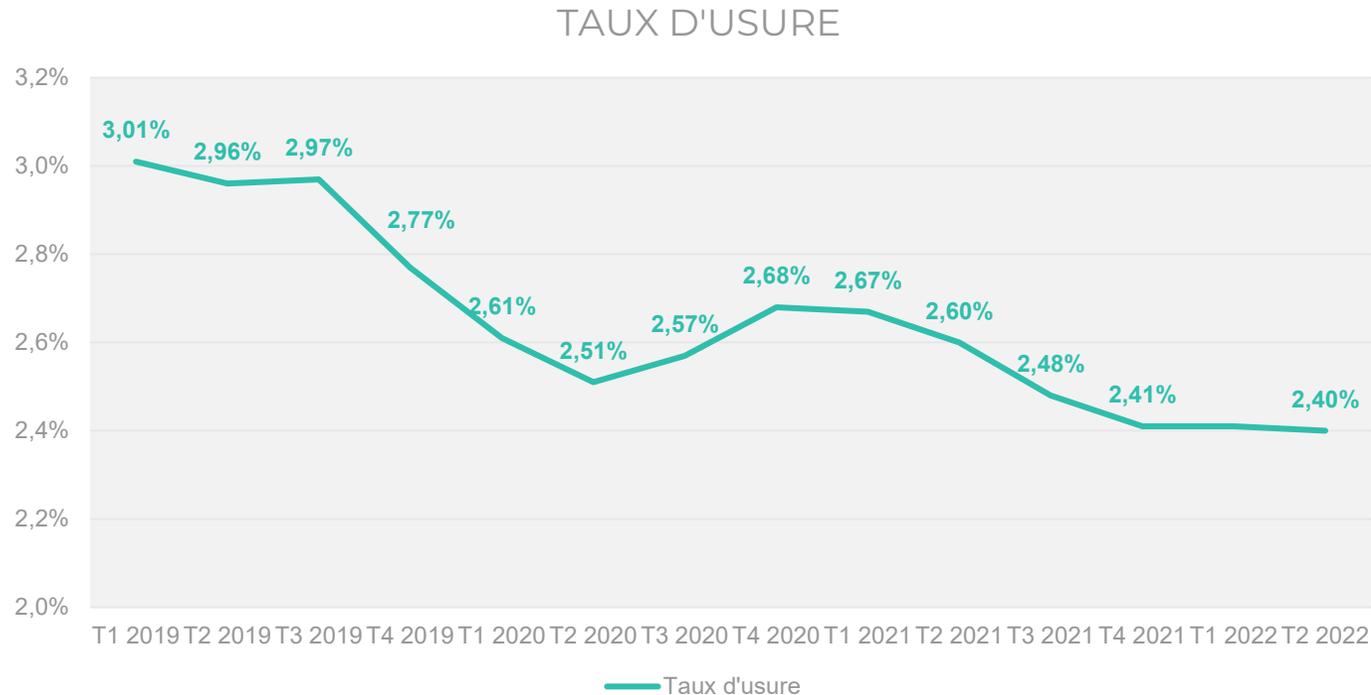
TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS 20 ET 25 ANS DEPUIS 2019

TAUX 20 ANS ET 25 ANS DEPUIS 2019



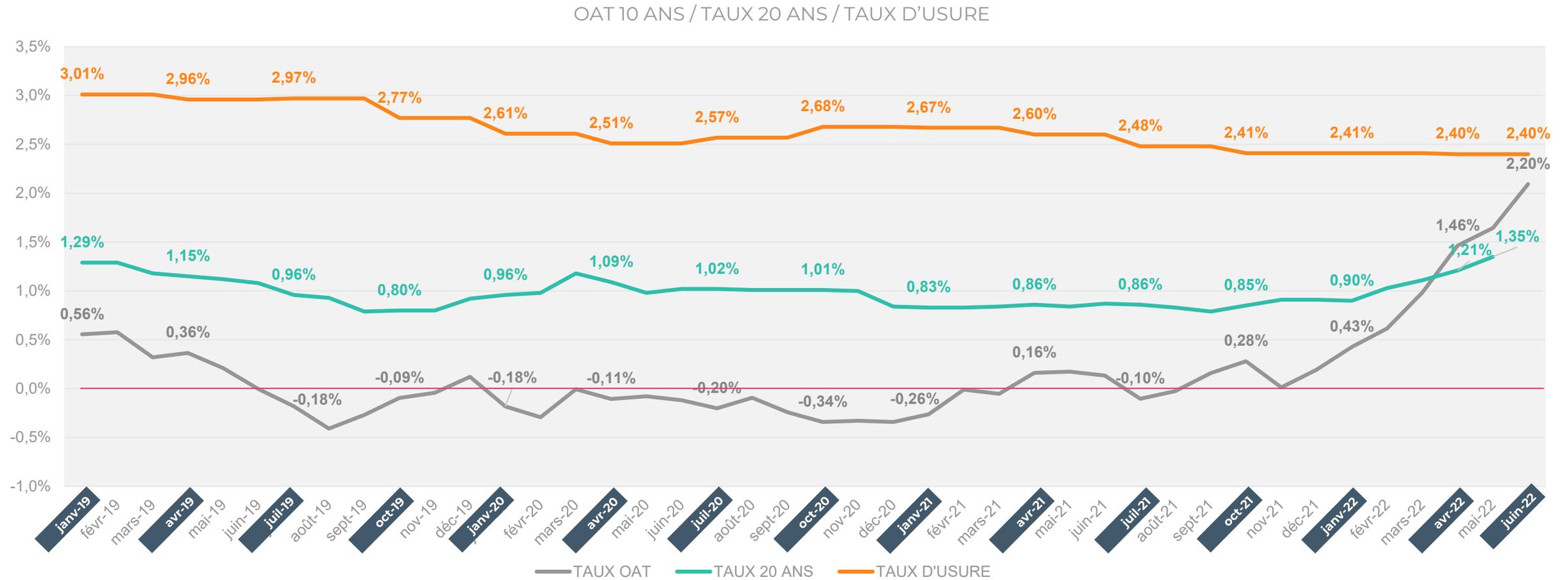
- Hausse rapide des taux de crédit : + 50 centimes en 6 mois.
- Capacités d'emprunt dégradées de 5% à mensualités égales.
- Fin d'une période où les conditions d'emprunt étaient exceptionnellement favorables.
- Une hausse néanmoins bien inférieure à celle du taux de l'OAT 10 ans.

TAUX D'USURE : LE GARDE-FOU DEVENU FOU



- La formule de calcul du taux d'usure induit un décalage de 6 à 9 mois par rapport à la réalité des taux pratiqués.
- Le taux d'usure restera à un niveau proche de son plus bas historique jusqu'au 1^{er} octobre.
- De nombreux emprunteurs se retrouvent piégés par cet effet ciseaux : 1 dossier sur 5 est désormais rejeté pour cause de dépassement du taux d'usure.
- Une réglementation censée protéger les emprunteurs qui se retourne contre eux...

3 COURBES SUPERPOSÉES : OAT 10 ANS / TAUX 20 ANS / TAUX D'USURE

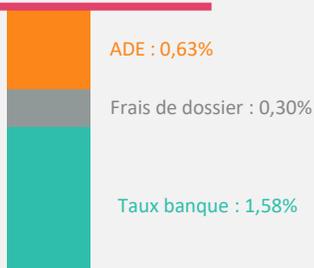


EFFETS D'ÉVICTION : CES FRANÇAIS EMPÊCHÉS D'EMPRUNTER

Mme W.

Primo-accédant : 36 ans
Lieu d'achat : Amiens
Montant emprunté : 210 000 €
Durée d'emprunt : 25 ans
Revenus : 32 000 €
Apport : 14 000 €

TAEG : 2,51% dépassement de l'usure



M. et Mme B.

Couple : 48 ans
Lieu d'achat : Strasbourg
Montant emprunté : 206 992 €
Durée d'emprunt : 15 ans
Revenus : 93 600 €
Apport : 40 000 €

TAEG 2,49% dépassement de l'usure



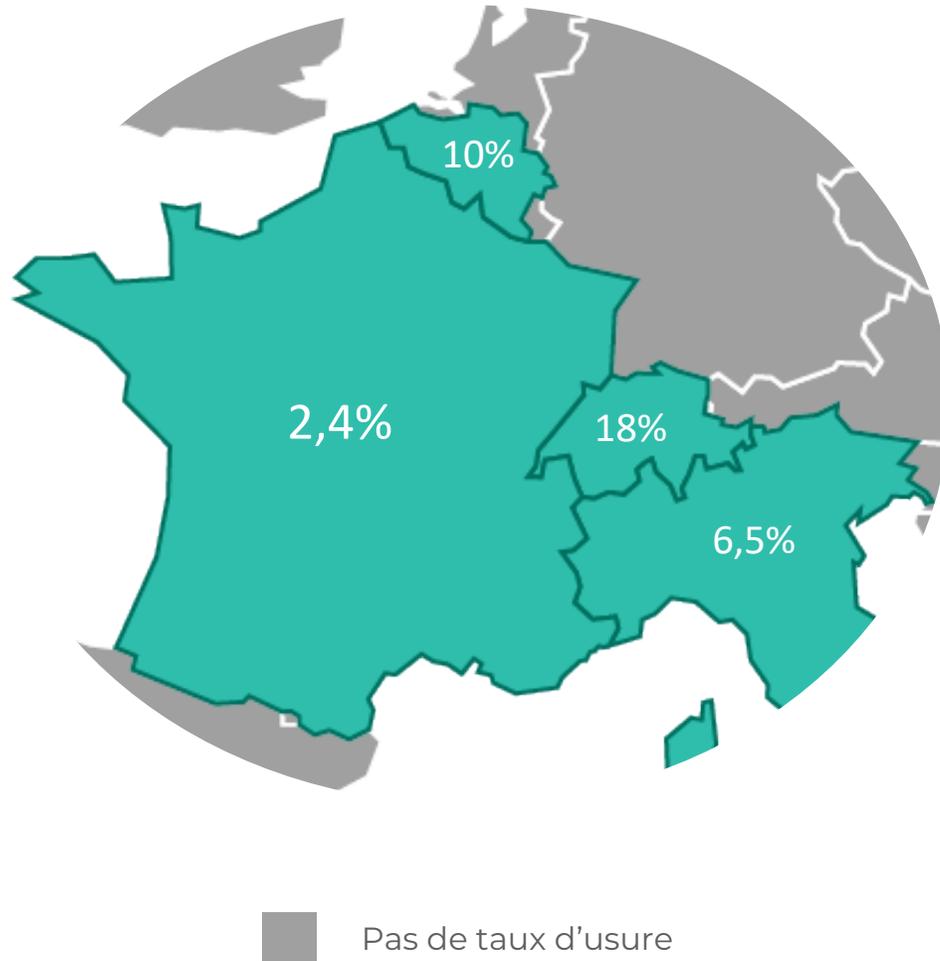
Mme V.

Investisseur : 51 ans
Lieu d'achat : Nantes
Montant emprunté : 129 830 €
Durée d'emprunt : 15 ans
Revenus : 46 614 €
Apport : 30 000 €

TAEG : 2,50% dépassement de l'usure



TAUX D'USURE : UNE EXCEPTION FRANÇAISE



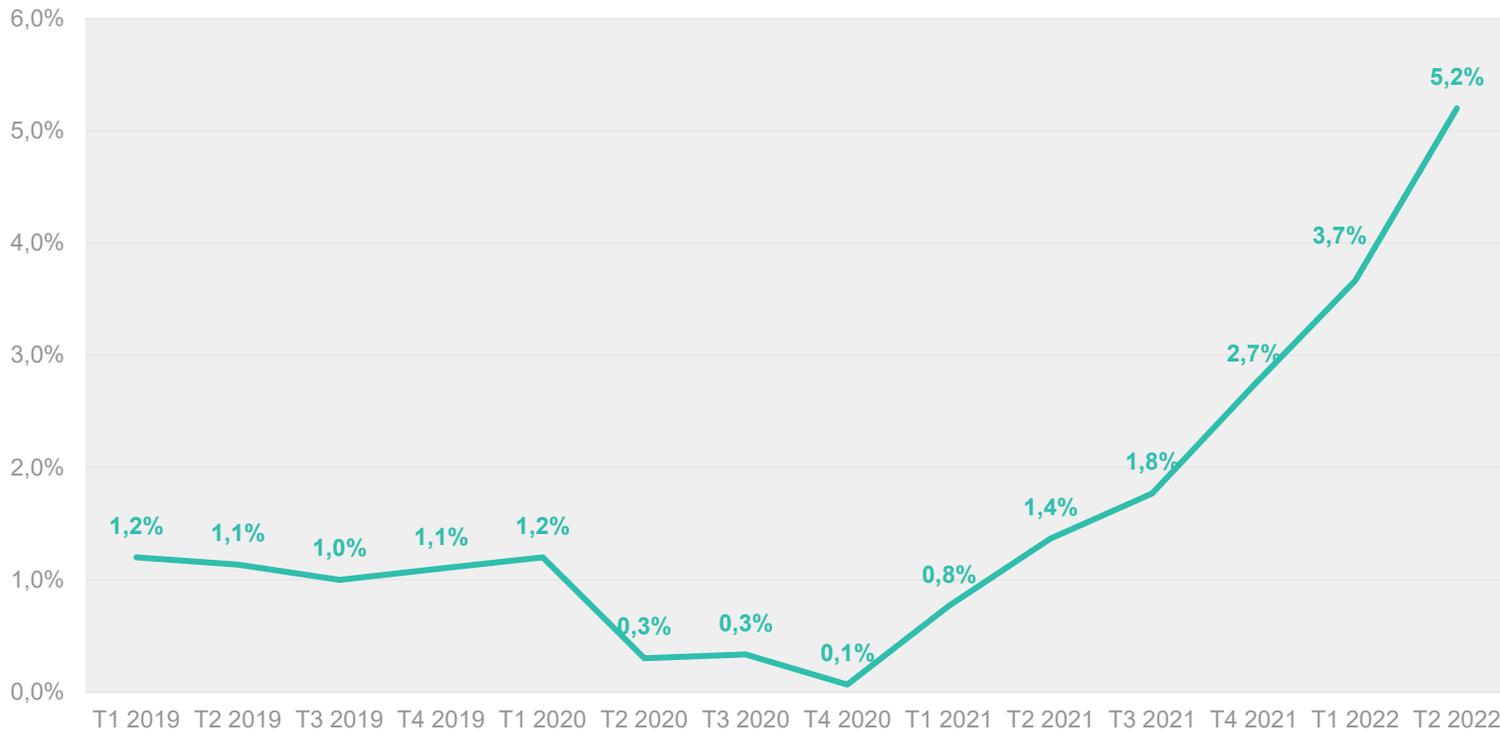
Une réforme urgente du mode de calcul du taux d'usure est nécessaire.

Nos propositions :

- 1.** Exclure l'assurance-emprunteur du calcul
- 2.** Appliquer une majoration fixe (plutôt qu'un multiple) au taux moyen constaté sur les offres émises le mois précédent (plutôt que sur les décaissements du trimestre précédent)
- 3.** Fixer un plancher de telle sorte que le taux d'usure ne puisse être inférieur au taux d'inflation sur les 12 derniers mois

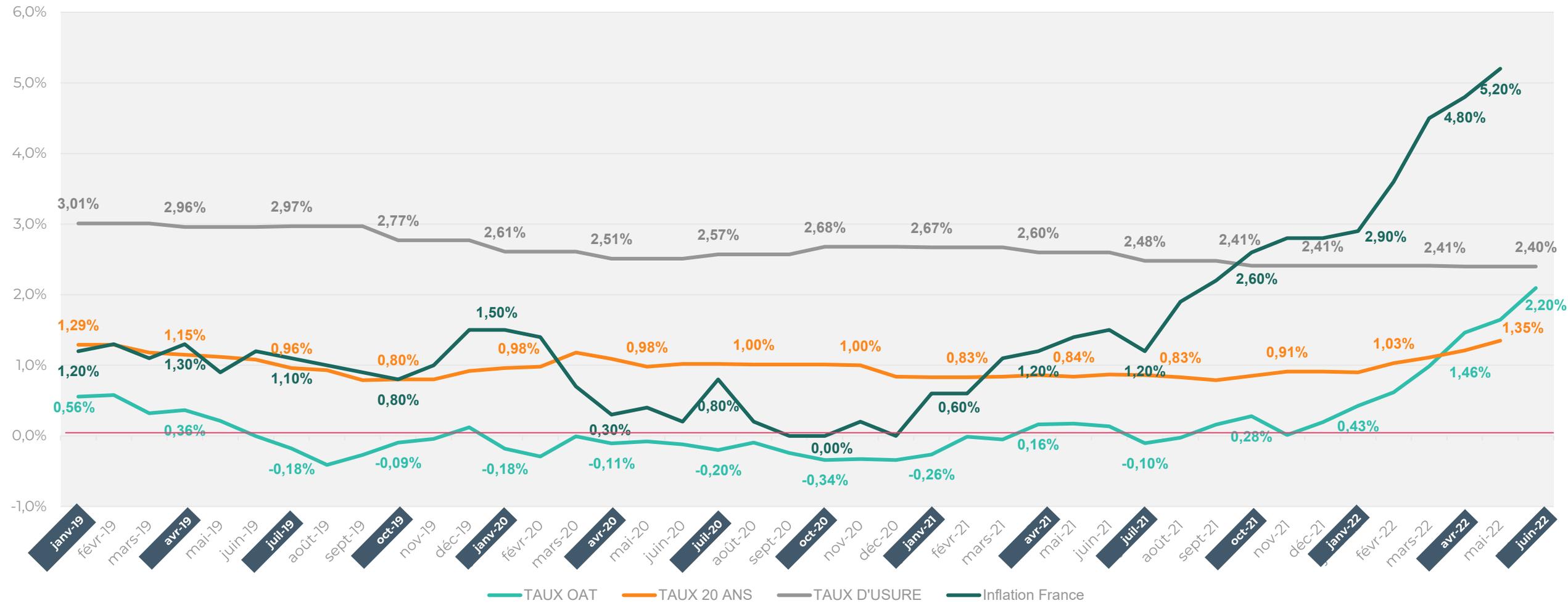
RESURGENCE DE L'INFLATION

Inflation France par trimestre depuis 2019



- La sortie de crise sanitaire se combine au conflit en Ukraine pour créer un choc d'inflation : +5,20% sur 12 mois
- Cette inflation impactera l'indexation des loyers dans les mois qui viennent
- Des taux de crédit inférieurs de plus de 3 points à l'inflation constituent un environnement de taux réels négatifs, propice à l'investissement immobilier
- Pendant les années 70-80, l'immobilier était considéré comme la valeur refuge permettant de se protéger de l'inflation

Evolution de l'environnement macroéconomique du crédit depuis 2019



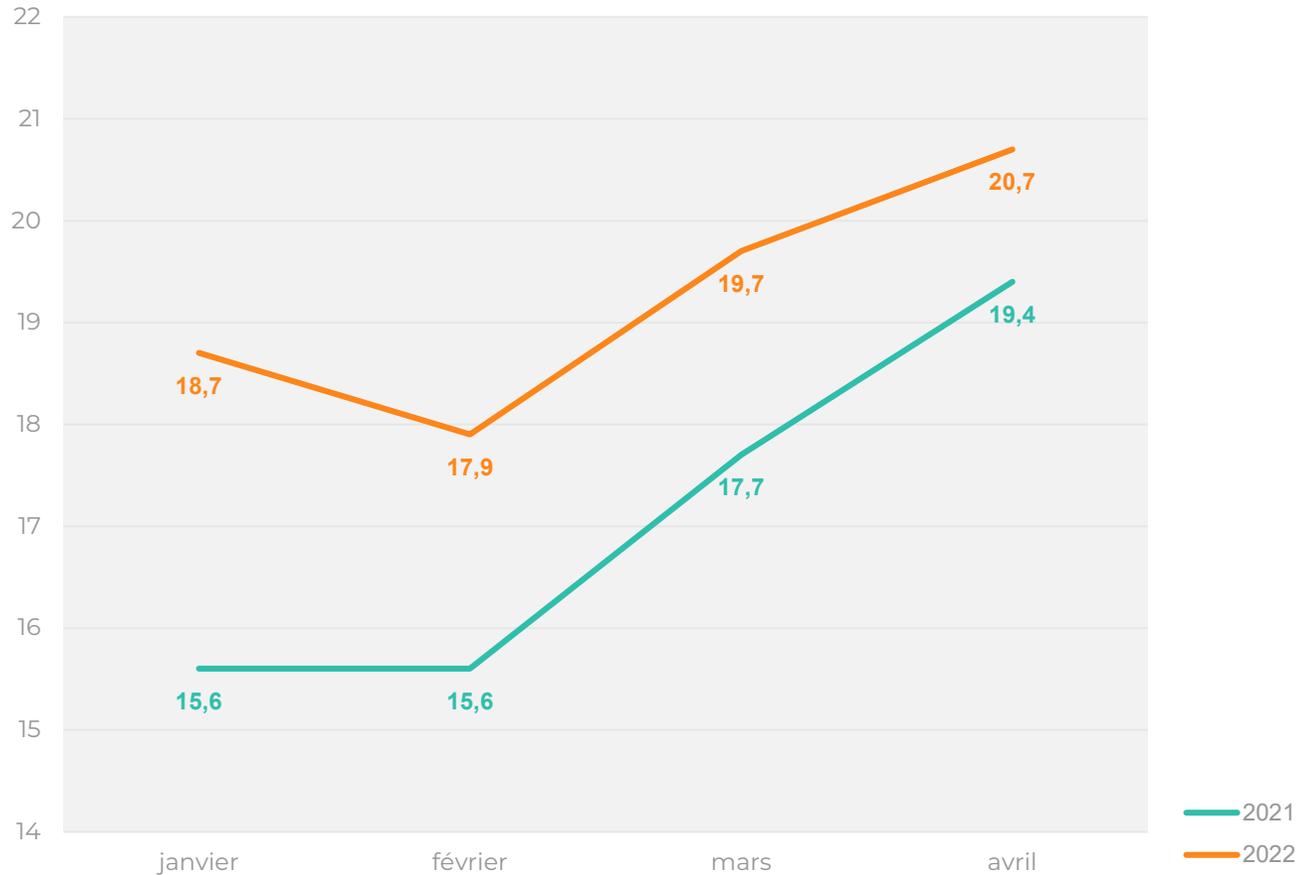
BILAN DU 1^{er} TRIMESTRE

CAFPI, CONFÉRENCE DE PRESSE 23.06.2022



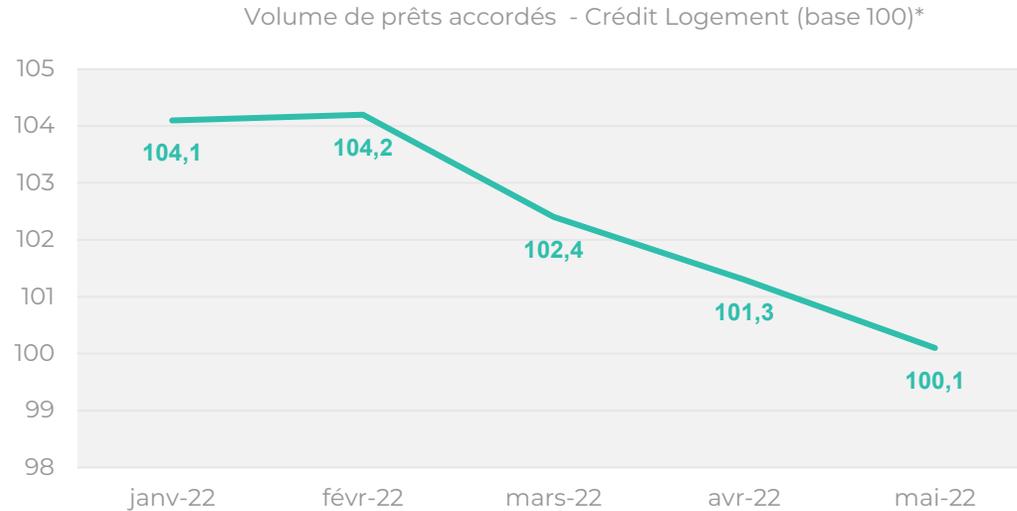
VOLUMES DE CRÉDITS

Montant de crédits (hors renégociations) en milliards - Banque de France



- Les chiffres de la Banque de France se basent sur le niveau des crédits distribués, autrement dit décaissés (après signature chez le notaire).
- Selon cet indicateur, le volume de crédits des quatre premiers mois de l'année 2022, se maintient à un niveau soutenu, par rapport à 2021.

VOLUMES DE CRÉDITS



*Base 100 en 2020 niveaux annuels glissants

ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS (HORS RACHATS DE PRÊTS)	MONTANT DE PRODUCTION DES CRÉDITS	NOMBRE DE PRÊTS BANCAIRES ACCORDÉS
mars à mai 2022 / mars à mai 2021	-14,4%	-14,1%

- Les chiffres du Crédit Logement montrent une toute autre dynamique.
- On observe un affaiblissement du nombre de prêts accordés depuis le début de l'année 2022.
- En cause ?
Le déclenchement de la crise en Ukraine et le renforcement des pressions inflationnistes sur les taux des crédits.
- On observe une baisse du nombre de prêts bancaires accordés en glissement annuel : - 14,1%.

ÉVOLUTION DU PROFIL DES EMPRUNTEURS DU S1 2021 AU S1 2022

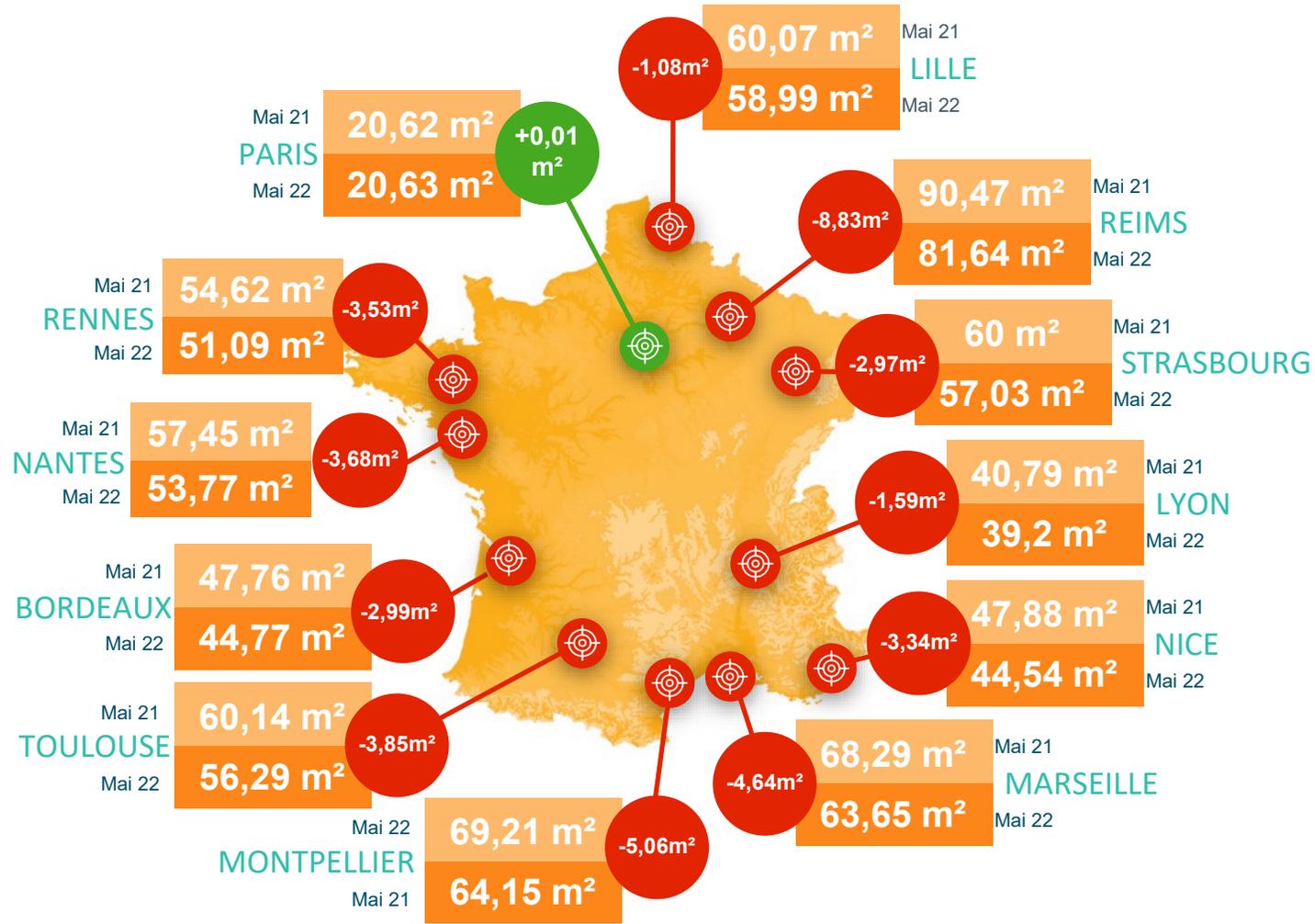
	PRIMO-ACCÉDANTS	ACCÉDANTS	INVESTISSEURS
ÂGE 	Stable : 35 ans	Stable : 40 ans	+1 an : 42 ans
MONTANT EMPRUNTÉ 	+5,6% : de 229 474€ à 242 279€	+7,8% : de 371 771 € à 400 789 €	+3,6% : de 195 820 € à 202 878 €
DURÉE DE L'EMPRUNT 	+1 an : 24 ans	Stable : 22 ans	Stable : 20 ans
REVENUS 	+1,9% : de 45 829 € à 46 710 €	+3,4% : de 62 939 € à 65 081 €	+1% : de 74 922 € à 75 718 €

APPORT

Résidence principale	S1 2022	S1 2021
Ile-de-France	22% (soit 87 604€)	18% (soit 71 431€)
Hors Ile-de-France	19% (soit 52 074€)	15% (soit 39 393€)

- L'apport demandé par les banques aux emprunteurs est en nette hausse en 2022, par rapport à 2021.
 - **En cause ?** Les contraintes du Haut Conseil de stabilité financière et les prix qui sont en hausse dans toute la France.
- **Les emprunteurs sont contraints de mettre plus d'épargne, à défaut d'avoir trouvé plus de crédit.**

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



LE POUVOIR D'ACHAT DES EMPRUNTEURS N'ÉCHAPPE PAS À UNE TENDANCE BAISSIÈRE EN 2022.

Entre 2021 et 2022, pour une mensualité de 1 000 € sur 20 ans, les emprunteurs ont perdu en surface achetable dans toutes les villes en surface achetable.

En revanche, à Paris, du fait de la stabilisation des prix, on observe un très léger « gain » de pouvoir d'achat de 0,01 m².

La ville qui enregistre la plus grosse perte est Reims (-8,83 m²).

BAROMÈTRE « LES FRANÇAIS ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ »

Enquête IFOP pour CAFPI

CAFPI, CONFÉRENCE DE PRESSE 23.06.2022



Etude réalisée par l'Ifop pour CAFPI



ÉCHANTILLON

L'enquête a été menée auprès d'un échantillon de **1504** Français âgés de 25 à 65 ans, représentatif de la population française.



MÉTHODOLOGIE

La représentativité de l'échantillon a été assurée par la méthode des quotas (sexe, âge, profession de l'interviewé) après stratification par région et catégorie d'agglomération.



MODE DE RECUEIL

Les interviews ont été réalisées par questionnaire auto-administré en ligne du 9 au 17 mai 2022.

Rappel méthodologique de la vague 1 : l'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 2001 Français, âgés de 25 à 65 ans par questionnaire auto-administré du 10 au 16 juin 2015

Rappel méthodologique de la vague 2 : l'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 2002 Français, âgés de 25 à 65 ans par questionnaire auto-administré du 27 mai au 2 juin 2016.

Rappel méthodologique de la vague 3 : l'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 2006 Français, âgés de 25 à 65 ans par questionnaire auto-administré du 10 au 16 février 2017.

Rappel méthodologique de la vague 4 : l'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 1001 Français, âgés de 25 à 65 ans par questionnaire auto-administré du 2 au 5 octobre 2017.

Rappel méthodologique de la vague 5 : l'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 2011 Français, âgés de 25 à 65 ans par questionnaire auto-administré du 15 au 20 mars 2018.

Rappel méthodologique de la vague 6 : l'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 2003 Français, âgés de 25 à 65 ans par questionnaire auto-administré du 19 au 21 septembre 2018.

Rappel méthodologique de la vague 7 : l'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 1506 Français, âgés de 25 à 65 ans par questionnaire auto-administré du 9 au 13 mars 2020.

Rappel méthodologique de la vague 8 : l'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 1503 Français, âgés de 25 à 65 ans par questionnaire auto-administré du 9 au 16 mars 2021.

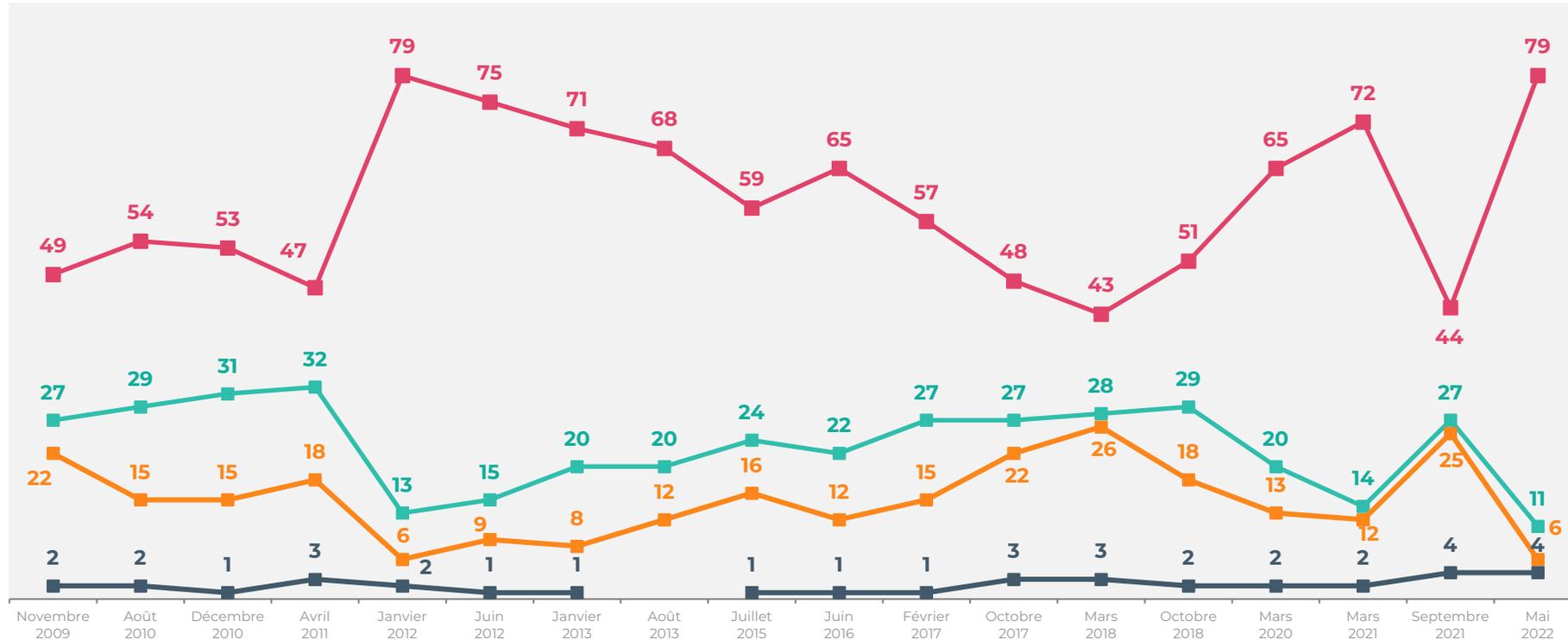
Rappel méthodologique de la vague 9 : l'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 1507 Français, âgés de 25 à 65 ans par questionnaire auto-administré du 21 au 24 septembre 2021.

LA PERCEPTION DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE ACTUELLE (1/2)

Évolutions

QUESTION : En pensant à la situation économique, diriez-vous que... ?

Avant 2016, enquêtes menées auprès d'échantillons de 18 ans et plus

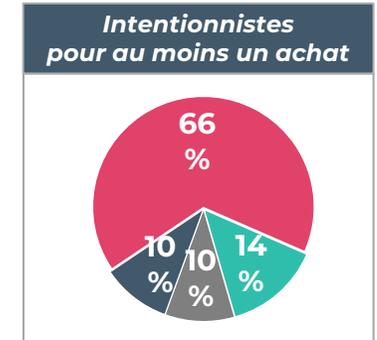
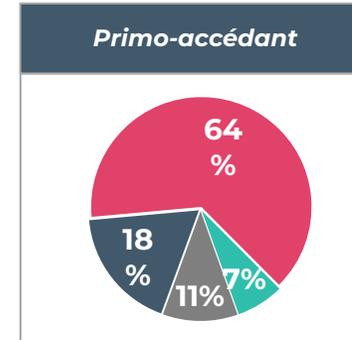
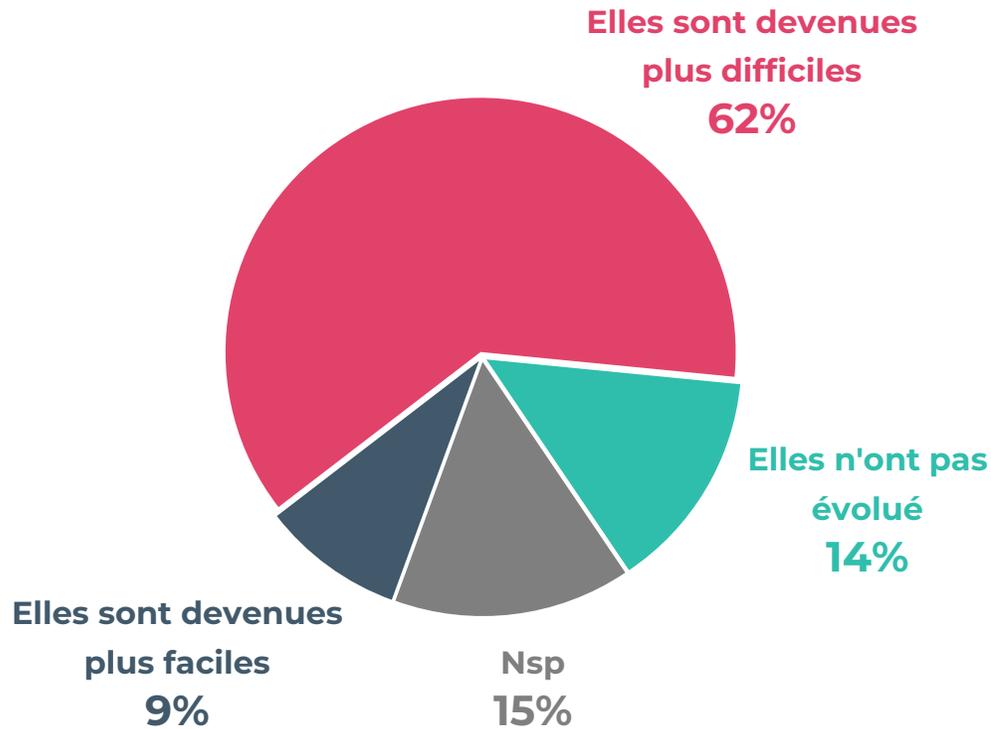


- Nous sommes encore en pleine crise
- La situation demeure préoccupante même si le pire de la crise est maintenant derrière nous
- La situation est difficile mais elle s'améliore progressivement
- La situation est plus favorable et la crise est finie

LA PERCEPTION DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE ACTUELLE (2/2)

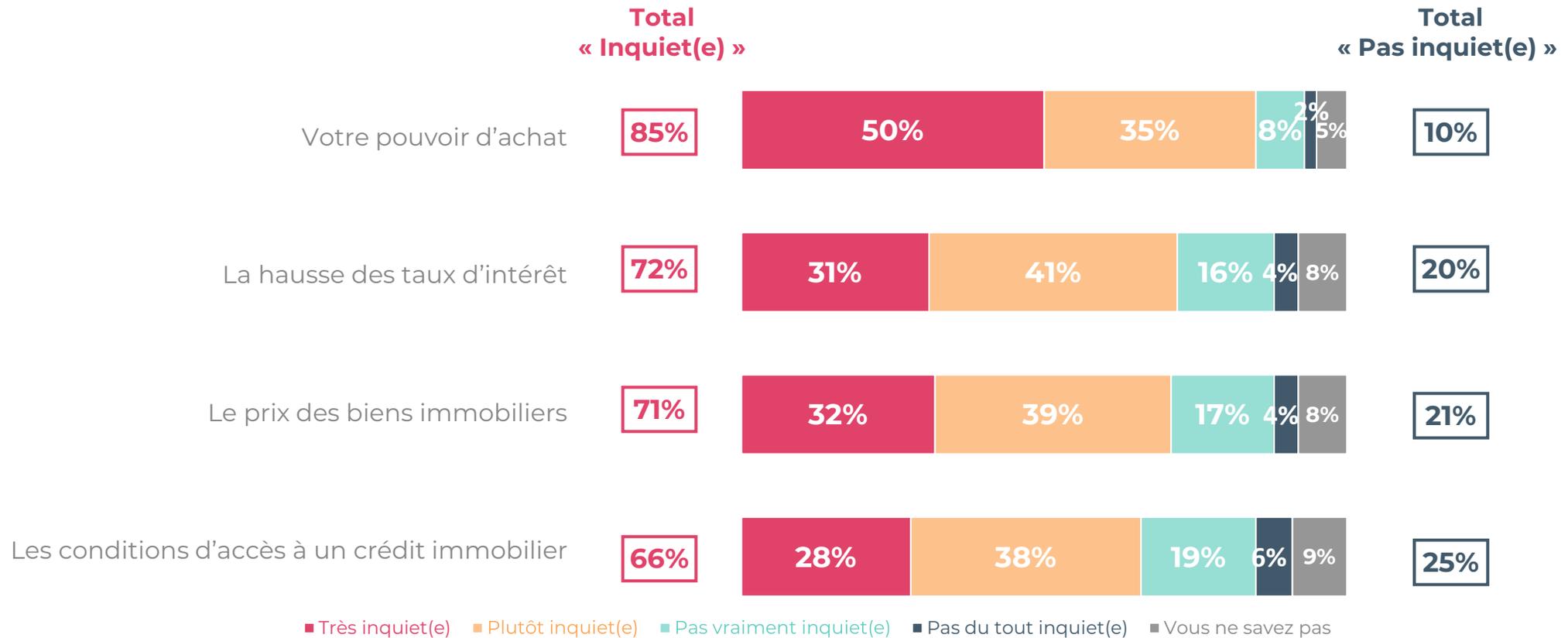
Évolutions

QUESTION : Dans le cadre d'un achat immobilier, diriez-vous que les conditions d'obtention d'un crédit au cours des dernières années sont devenues plus faciles ou plus difficiles ?



L'INQUIÉTUDE AU SUJET DU NIVEAU D'INFLATION ACTUEL ET SES RÉPERCUSSIONS SUR DIVERS ÉLÉMENTS

QUESTION : L'inflation (la hausse des prix) se situe actuellement à un niveau autour de 4.5% en France. Êtes-vous personnellement inquiet(e) ou pas inquiet(e) par ce niveau d'inflation (la hausse des prix) pour les éléments suivants ?

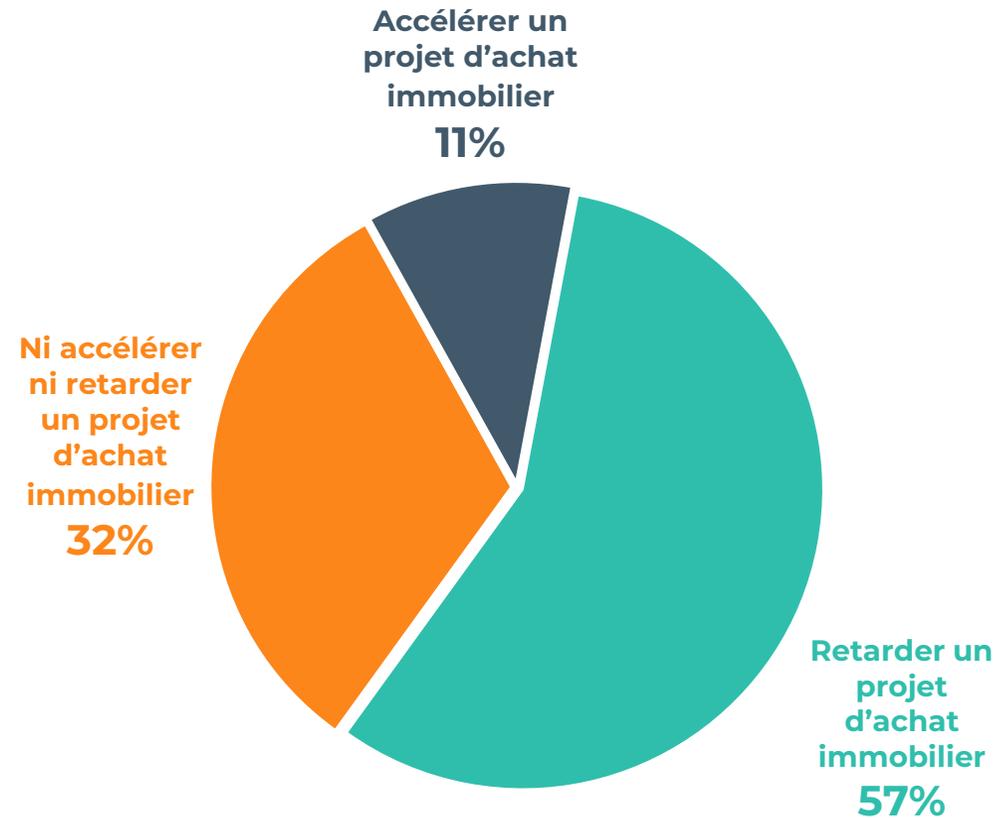


L'IMPACT DU NIVEAU D'INFLATION SUR UN PROJET D'ACHAT IMMOBILIER

QUESTION : Le niveau d'inflation actuel est-il susceptible d'accélérer ou de retarder un projet d'achat immobilier ?
Le niveau d'inflation actuel pourrait...

NOUVELLE QUESTION

Base : Question posée uniquement à ceux ayant l'intention d'acheter un bien immobilier dans les 5 prochaines années, soit 41% de l'échantillon



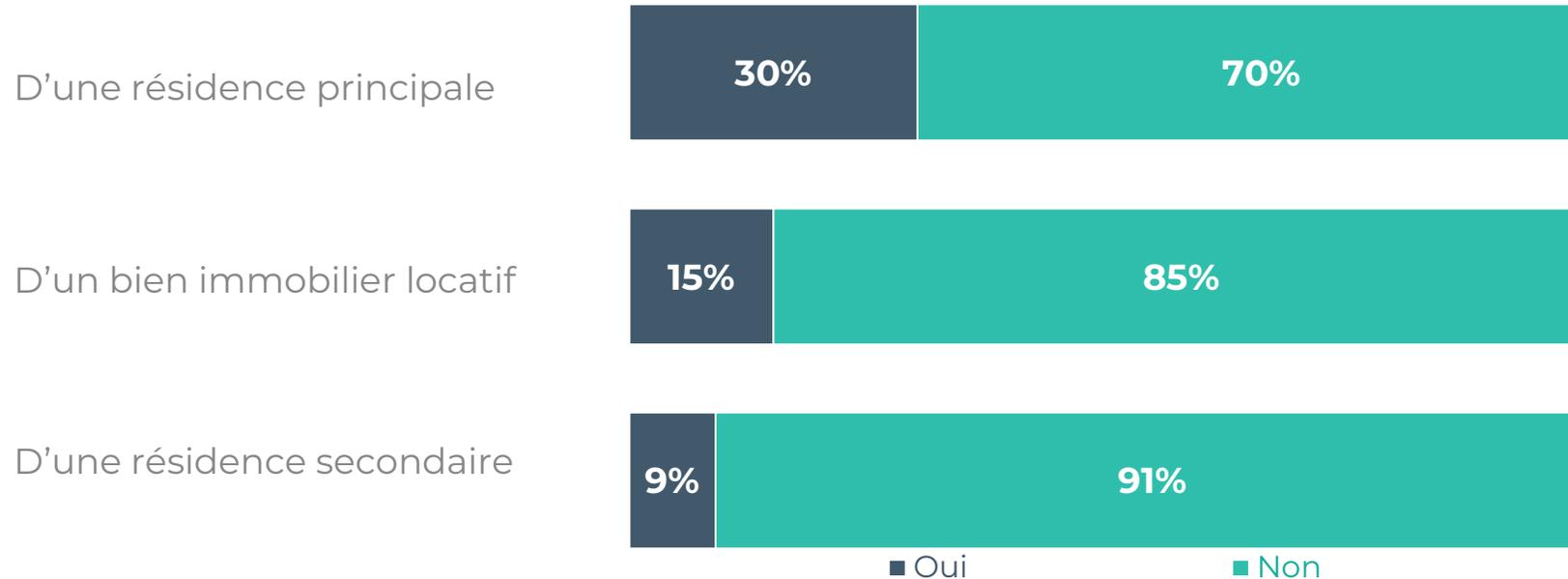
L'INTENTION DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE AU COURS DES 5 PROCHAINES ANNÉES

QUESTION : Avez-vous l'intention au cours des 5 prochaines années, de devenir propriétaire ... ?

- Récapitulatif -

À l'intention de devenir propriétaire
d'au moins un bien immobilier
41%
(rappel Septembre 2021 : 44%)

- ▲ 25 à 34 ans (64%)
- ▲ Cadres (55%)
- ▲ Avec enfant(s) (51%)
- ▲ 4000 euros et plus de revenus nets mensuels (54%)



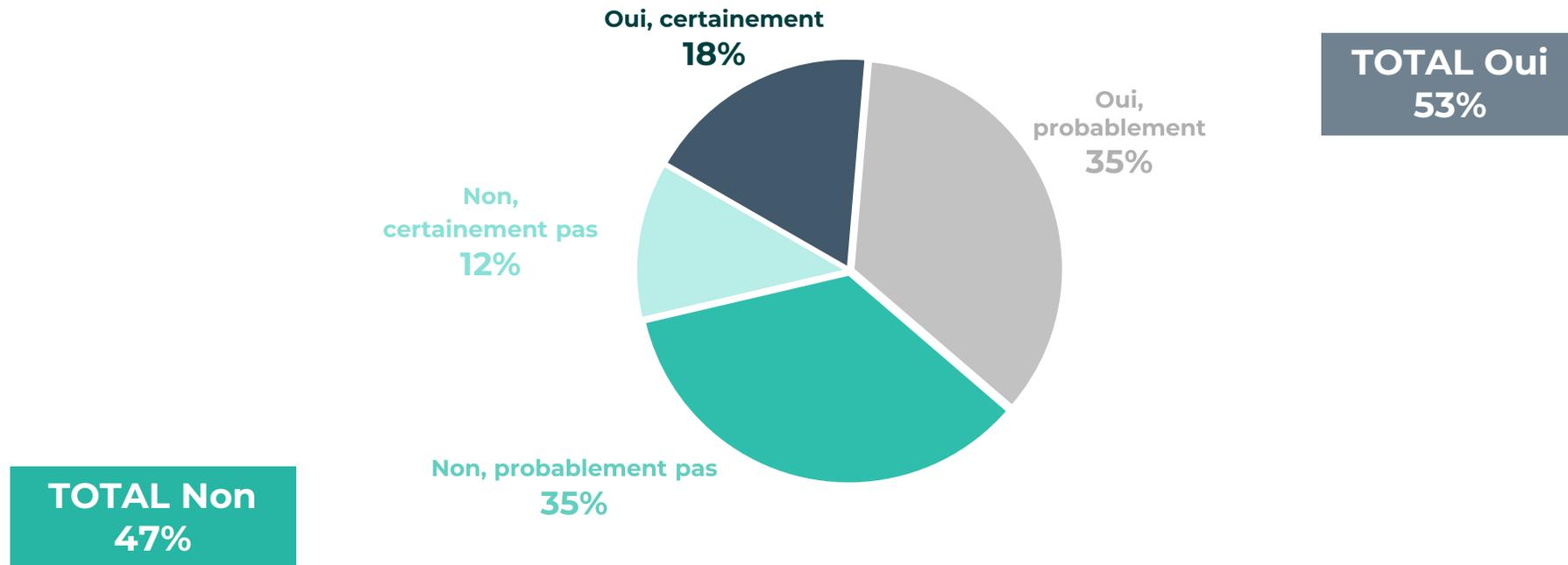
L'IMPACT DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI LEMOINE – INCITANT À RÉALISER DES DÉMARCHES POUR CHANGER D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Remise à niveau : A partir du 1^{er} juin 2022, il sera possible, pour les emprunts immobiliers contractés après cette date, de résilier à tout moment et sans frais son contrat d'assurance emprunteur. Cette loi sera applicable également aux emprunts en cours à compter du 1^{er} septembre 2022.

QUESTION : L'entrée en vigueur de cette loi est-elle susceptible de vous inciter à réaliser les démarches pour changer votre assurance emprunteur ?

NOUVELLE QUESTION

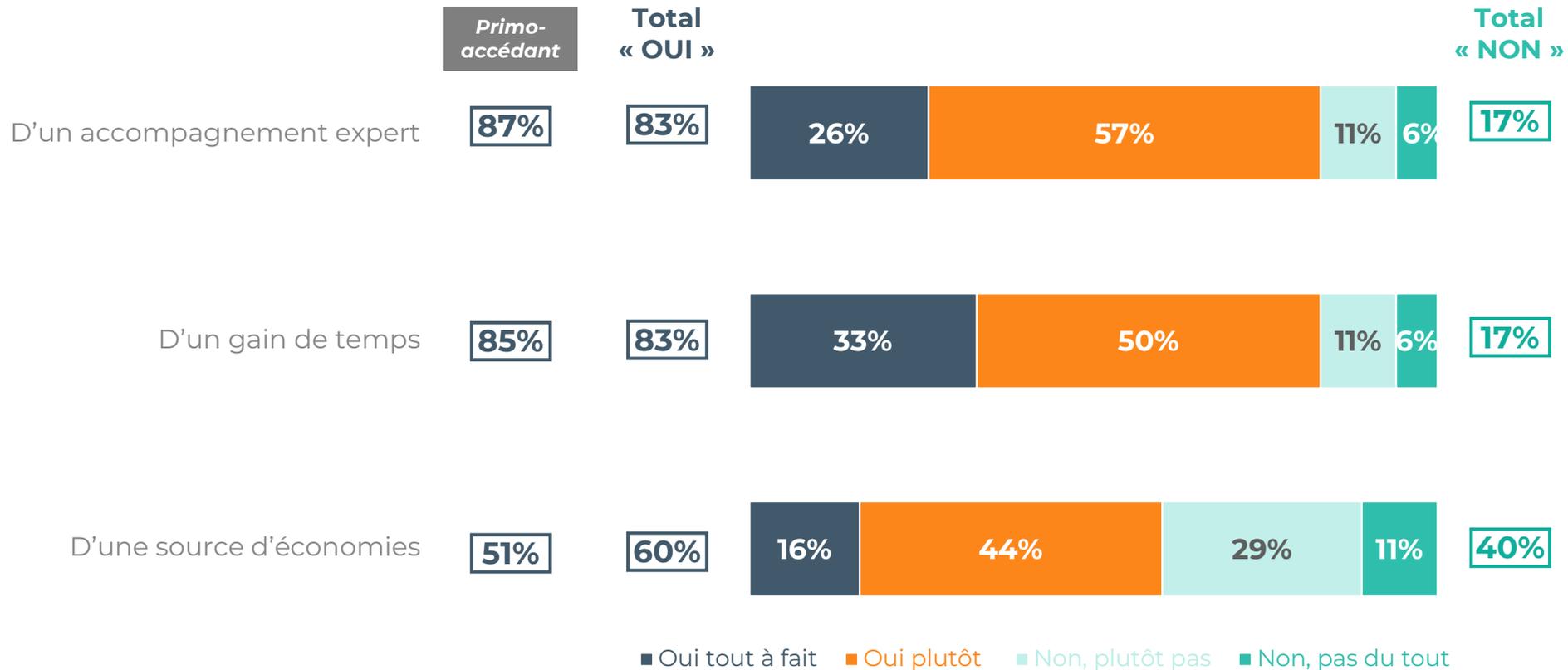
Base : Question posée uniquement à ceux ayant un crédit immobilier en cours ou ayant l'intention de recourir à un crédit dans les 6 prochains mois, soit 41% de l'échantillon



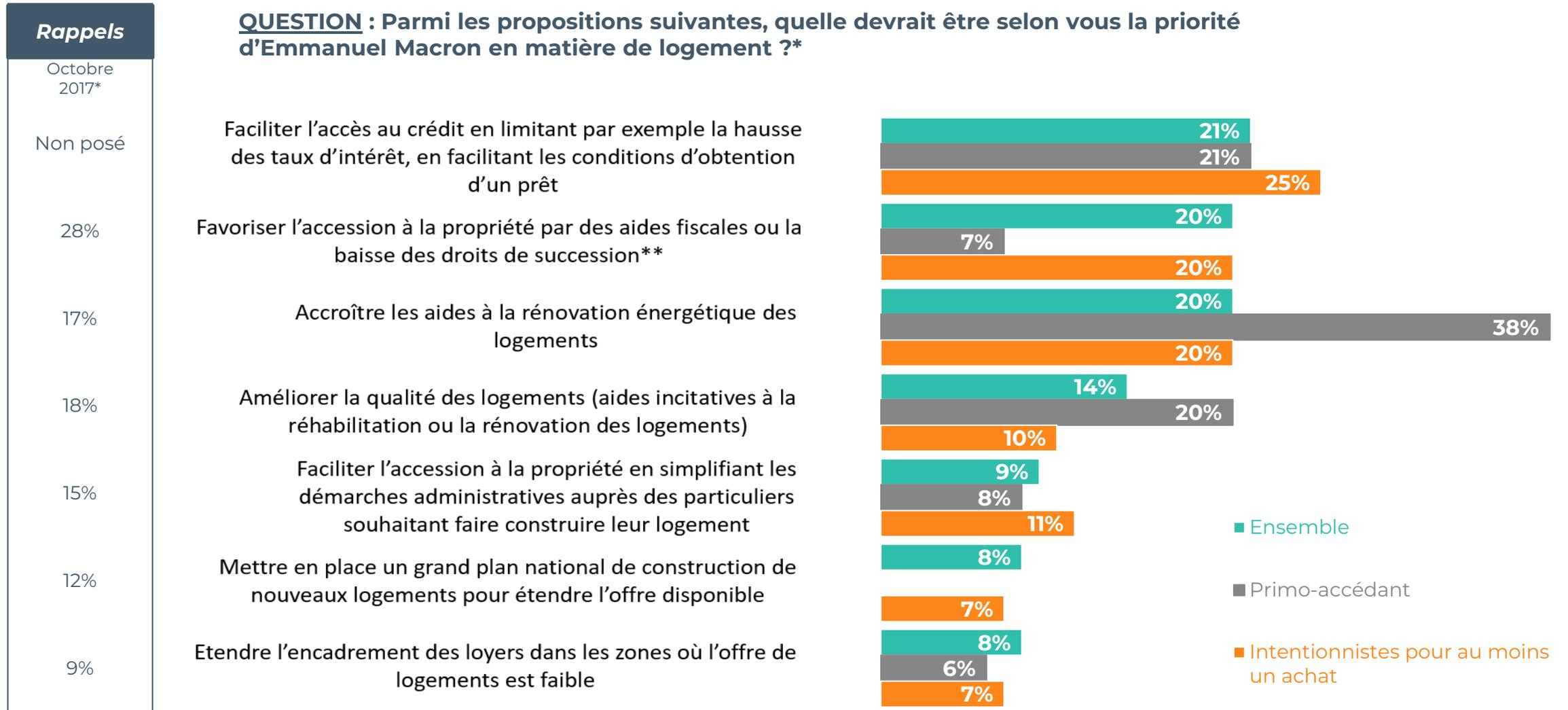
LA PERCEPTION DES PRESTATIONS DÉLIVRÉES PAR LES COURTIER EN PRÊTS IMMOBILIERS

Remise à niveau : Les courtiers en prêts immobiliers ont pour mission d'aider les futurs acquéreurs dans leurs démarches de recherche du meilleur emprunt immobilier possible. Les acquéreurs peuvent faire appel à un courtier qui se chargera de rechercher pour eux un crédit auprès des différents établissements financiers et d'obtenir les meilleures conditions sur le marché, compte tenu de leur situation financière.

QUESTION : D'après ce que vous en savez, comment décririez-vous le type de prestations délivrées par les courtiers ? Il s'agit...



L'ENJEU PRIORITAIRE POUR LE GOUVERNEMENT EN MATIÈRE DE LOGEMENT



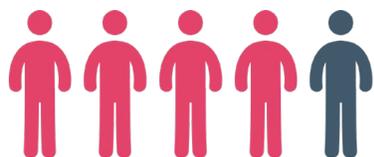
* En octobre 2017, l'intitulé de la question était : « Parmi les enjeux suivants, selon vous quelle devrait être la priorité du gouvernement en matière de logement ? »

** En octobre 2017, l'intitulé de l'item était : « Favoriser l'accès à la propriété par des aides fiscales ou la baisse des droits de mutation »

LES FRANÇAIS FACE À LA SITUATION ÉCONOMIQUE



LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE & INTERNATIONALE AFFECTE LE MORAL DES FRANÇAIS



79%

des sondés considèrent que nous sommes encore en pleine crise (pour rappel 44% en septembre 2021)



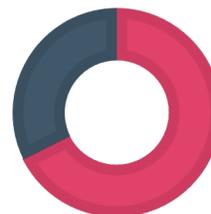
62%

considèrent qu'ils n'ont pas les moyens financiers d'acquérir un bien immobilier



42%

considèrent que la situation est pire que l'année dernière



67%

considèrent que les prix de l'immobilier est le principal frein pour devenir propriétaire

CERTAINS POINTS
SAILLANTS SONT À
RETENIR :



ATTRAIT POUR LA PIERRE
TOUJOURS FORT

41%

des Français déclarent avoir
l'intention d'acheter un bien
immobilier



INFLATION

57%

des sondés veulent retarder
leur projet immobilier en
raison de l'inflation



ASSURANCE-EMPRUNTEUR

53%

considèrent que l'entrée en
vigueur de la loi Lemoine est
susceptible de les inciter à
changer d'ADE



COURTIERS

87%

des sondés ont déjà
entendu parler des
courtiers en crédits



DIAGNOSTIC DE
PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

88%

des sondés considèrent que
c'est un critère important
pour le choix d'un bien

PERSPECTIVES

CAFPI, CONFÉRENCE DE PRESSE 23.06.2022



PERSPECTIVES POUR LE 2^{ème} SEMESTRE 2022



Le mouvement de remontée des taux de crédit, suite à la normalisation de la politique monétaire, devrait se poursuivre, si bien qu'il ne sera rapidement plus possible d'emprunter en-dessous de 2%. Un tel niveau de taux reste très attractif à l'échelle de l'Histoire. Rappelons qu'en 2010, le taux moyen des crédits immobiliers octroyés en France était de 3,8%.



Une fois passés l'attentisme causé par le conflit en Ukraine et les difficultés posées par le taux d'usure, la possibilité d'emprunter à des taux inférieurs à l'inflation devrait soutenir le marché immobilier. Par ailleurs, un ruissellement partiel de l'inflation sur les salaires pourrait contribuer à reconstituer les capacités d'emprunt dégradées par la hausse des taux.



Dans un contexte de hausse des taux et de resserrement des conditions d'octroi de crédit, le travail du courtier d'accompagnement prend toute sa valeur dans la préparation de son dossier de crédit et de recherche du montage optimal.

QUESTIONS & RÉPONSES

CAFPI, CONFÉRENCE DE PRESSE 23.06.2022



MERCI À TOUS !

CAFPI, CONFÉRENCE DE PRESSE 23.06.2022

Contacts presse :

Caroline ARNOULD
c.arnould@cafpi.fr
Aïna PAGES
a.pages@cafpi.fr

Carol GALIVEL
galivel@galivel.com