

Resserrement des conditions d'octroi des crédits immobiliers : l'accompagnement du courtier prend tout son sens

Contraintes mises en place par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF), hausse des taux de crédit et taux d'usure décorrélé de la réalité qui finit par se retourner contre ceux qu'il était censé protéger : dans cet univers complexe, les emprunteurs ont, plus que jamais, intérêt à s'appuyer sur l'expertise d'un courtier.

Sans surprise la hausse des taux se poursuit

Le phénomène de hausse des taux se poursuit ce mois-ci : la grande majorité des banques ont remonté leurs taux de façon significative depuis le 1^{er} juillet. Ainsi, selon les derniers barèmes reçus, les taux affichés par nos partenaires bancaires dépassent presque systématiquement la barre des 2 % pour les prêts sur 25 ans. « *Nous refermons la parenthèse de l'argent gratuit que la BCE avait ouverte en 2016 avec l'expérimentation monétaire des taux négatifs. Et si l'on se réfère à l'écart habituellement observé entre le taux de l'OAT et les taux de crédits immobiliers, ces derniers pourraient approcher le seuil de 3 % d'ici à la fin de l'année* », analyse Olivier Lendrevie, Président de CAFPI.

Cette hausse n'est pas sans incidence sur les emprunteurs. « *A chaque fois que les taux prennent un point, la capacité d'emprunt à mensualité égale perd 10 points, cela crée des situations difficiles avec des clients qui seront déçus de ne pas pouvoir emprunter plus* », constate Olivier Lendrevie.

Taux d'usure décorrélé de la réalité : 20% des projets immobiliers retoqués

A cette hausse des taux se greffe le problème d'un taux d'usure qui ne répond plus à son esprit originel (protéger les emprunteurs fragiles des comportements de prédation). On se retrouve ainsi avec un taux d'usure qui vient à peine de reprendre 0,17 point alors que les taux de crédit ont déjà repris 1 point depuis le début de l'année. « *Nous sommes confrontés à un effet « ciseaux », dans lequel beaucoup de projets se retrouvent pris. Nous avons une banque qui est prête à prêter, un emprunteur prêt à emprunter au taux proposé, mais une fois que l'on ajoute le coût de l'assurance-emprunteur, il y a un dépassement du taux d'usure qui leur interdit de faire affaire ! Depuis deux mois, nous voyons environ 20 % de projets parfaitement solvables retoqués pour dépassement du taux d'usure. Et ce chiffre va malheureusement augmenter avec les révisions de barèmes observées depuis le 1^{er} juillet* » souligne Olivier Lendrevie.

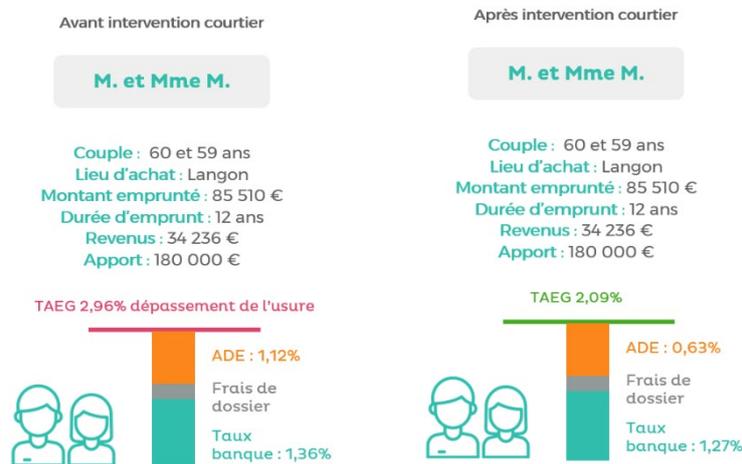
Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI – 01 69 51 00 00
Caroline Arnould (Dir Développement) / 06 08 56 40 78
Aïna Pagès / 06 99 46 45 76
c.arnould@cafpi.fr / a.pages@cafpi.fr

Le recours au courtier plus que jamais indispensable

Dans un environnement aussi contraint, le travail du courtier prend tout son sens. Le « certificat de faisabilité » réalisé par le courtier au début du projet permet de définir la capacité de financement du futur acquéreur et sécurise la suite du processus. Pour le client, passer par un courtier est une garantie supplémentaire qui lui permettra d'appuyer son dossier auprès de l'agent immobilier et de la banque.



« En dépit des difficultés, nous mettons tout en œuvre pour trouver des solutions pour nos clients. L'expertise de nos courtiers permet de sauver certains dossiers au moyen d'une délégation d'assurance, en négociant le taux d'intérêt, en jouant sur la durée ou en rognant sur certains frais. C'est du travail de dentelle », poursuit-il.

Même en forte progression (1,57% en moyenne en juin pour les prêts à 25 ans), les niveaux de taux que parviennent à obtenir les courtiers CAFPI pour leurs clients restent encore attractifs. « Avec des taux autour de 1% sur 25 ans depuis plusieurs années, nous avons fini par oublier qu'en 2010, le taux moyen sur 25 ans était à 3,8% pour un crédit immobilier », rappelle Olivier Lendrevie.

Ces hausses de taux doivent surtout être comparées au niveau actuel de l'inflation qui approche de 6 % : corrigé de l'inflation, les particuliers empruntent à taux réel négatif. Il serait donc dommage d'être privé d'emprunter et de devoir abandonner son projet immobilier. Un courtier ayant une connaissance fine et actualisée des politiques commerciales des banques, présentera le dossier de l'emprunteur aux établissements les plus à même de donner une suite favorable à sa requête.

L'expertise technique du courtier lui permettra d'optimiser le plan de financement du projet immobilier de son client. « Dans ce contexte de hausse des taux et de resserrement des conditions d'octroi des crédits, le travail d'accompagnement du courtier prend toute sa valeur », conclut Olivier Lendrevie.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI – 01 69 51 00 00
Caroline Arnould (Dir Développement) / 06 08 56 40 78
Aïna Pagès / 06 99 46 45 76
c.arnould@cafpi.fr / a.pages@cafpi.fr

CAFPI en bref :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 240 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2021, CAFPI a finalisé 40 000 dossiers auprès de 150 banques et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, 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
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI – 01 69 51 00 00
Caroline Arnould (Dir Développement) / 06 08 56 40 78
Aïna Pagès / 06 99 46 45 76
c.arnould@cafpi.fr / a.pages@cafpi.fr