



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

AOÛT 2023

L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



COMME ATTENDU, LES TAUX FRÔLENT LES 4% AU CŒUR DE L'ÉTÉ

Les taux de crédit immobilier poursuivent leur hausse, devenue habituelle, pour toutes les durées de prêt. Il est maintenant certain que nous atteindrons, sur 25 ans, des taux à plus de 4% le mois prochain.

En juillet, les clients CAFPI ont pu emprunter en moyenne à 3,59% sur 15 ans contre 3,33% le mois dernier (+ 26 centièmes) ; à 3,72% sur 20 ans contre 3,52% le mois dernier (+ 20 centièmes) et à 3,86% sur 25 ans contre 3,68% le mois dernier (+ 18 centièmes).

Les barèmes bancaires sont toujours orientés à la hausse. Néanmoins, les meilleurs profils d'emprunteurs peuvent encore obtenir, dans certaines régions, un taux de 3,30% sur 15 ans, 3,49% sur 20 ans et 3,55% sur 25 ans.

La hausse des taux devrait persister encore dans les prochains mois et au moins jusqu'à la fin de l'année. L'inflation commence certes à refluer, mais pas encore suffisamment rapidement, ce qui explique la hausse de 25 points de base des taux directeurs, annoncée par Christine Lagarde le jeudi 27 juillet dernier. Le niveau des taux de la BCE a été fixé à 3,75% pour le taux de dépôt et 4,25% pour le taux de refinancement. Selon les dernières annonces de la présidente de la Banque Centrale Européenne, cette nouvelle hausse des taux directeurs sera sans doute la dernière, après les 8 tours de vis précédents. C'est une bonne nouvelle pour tous les emprunteurs qui pourront envisager des jours meilleurs pour 2024 avec des taux qui devraient se stabiliser autour de 5% en moyenne.

Pour suivre le mouvement haussier et continu des taux, le taux d'usure atteint désormais et pour tout le mois d'août 5,33% pour les prêts sur 20 ans et plus, ce qui devrait donner un peu plus de marge aux banques pour répercuter cette nouvelle hausse du taux de refinancement.

DEPUIS 9 MOIS, LA PRODUCTION DE CRÉDITS CONNAÎT DE TRÈS FORTS RALENTISSEMENTS

Selon les derniers chiffres de l'Observatoire Crédit Logement, la production de crédits a encore ralenti au dernier trimestre : -51,9% en nombre de prêts contractés. Cela fait maintenant 9 mois que nous connaissons des niveaux de production de crédits autour de -40%. Il faut remonter en juillet 2021, il y a exactement deux ans pour retrouver des niveaux positifs de production de crédits en nombre de prêts. Ils étaient à l'époque de +39,2% en T2 2021 en trimestre glissant par rapport au trimestre précédent.

LA MACHINE DU CRÉDIT DOIT ÊTRE RELANÇÉE : MÊME AVEC DES TAUX À 4%, ACHETER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE RESTE LE MEILLEUR PLACEMENT FINANCIER !

Malgré la baisse de la production de crédits depuis 3 trimestres consécutifs, les taux désormais autour de 4% sur 25 ans restent des taux attractifs ! En juillet, le niveau de l'inflation a atteint 4,3%, contre 4,5% en juin. Même si on observe un reflux de l'inflation, elle reste encore supérieure à l'objectif fixé de 2%.

Dans cet environnement inflationniste, les loyers sont susceptibles d'augmenter tous les ans, alors que les mensualités d'un crédit sont, quant à elles bloquées, et ce sur toute la durée du prêt.

Les emprunteurs ont également la possibilité de renégocier leur crédit si les taux venaient à baisser à nouveau. Depuis plusieurs mois, nous connaissons un point très haut des taux, mais il ne faut pas oublier que le marché de l'immobilier est cyclique. Si les taux sont aujourd'hui autour de 4%, comparables à ceux observables pendant la période 2008/2009, s'en était suivie, une redescende des taux à partir de 2010. Ainsi, il n'est pas impossible d'envisager un nouveau cycle de baisses de taux dans les années à venir. En gardant en tête évidemment qu'ils ne retrouveront peut-être pas leur niveau exceptionnel des dernières années à moins de 1%.

Enfin, dans une logique patrimoniale et de constitution de son capital, emprunter pour sa résidence principale reste toujours un très bon placement. Au moment de la retraite qui entraîne une baisse de revenus, avoir acheté sa résidence principale et remboursé son crédit, permet de ne pas voir son niveau de vie amputé. En France, l'outil du crédit à taux fixe renégociable est très avantageux : l'emprunteur est assuré d'avoir un taux raisonnable autour de 4% en moyenne s'il achète aujourd'hui et demain, si les taux baissent, il aura la possibilité de renégocier ce taux.

Caroline ARNOULD
Directrice Générale CAFPI

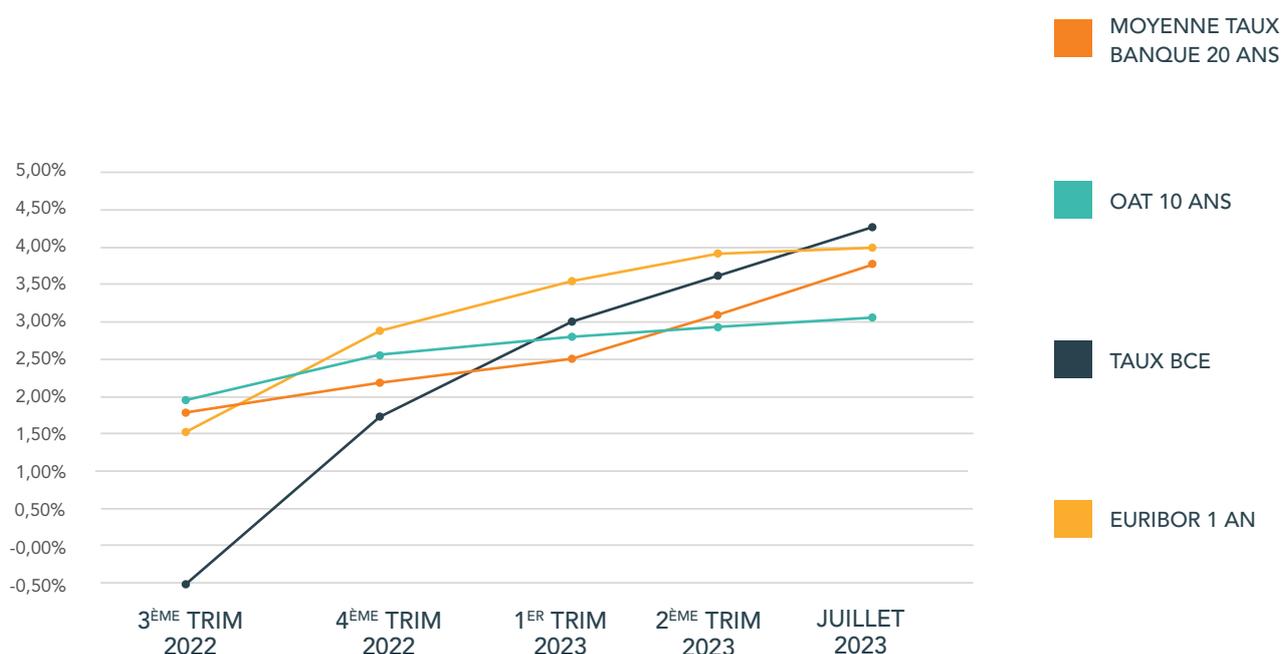


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN JUILLET ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	3 ^{ÈME} TRIM 2022	4 ^{ÈME} TRIM 2022	1 ^{ER} TRIM 2023	2 ^{ÈME} TRIM 2023	JUILLET 2023
OAT 10 ANS	1,93%	2,59%	2,83%	2,93%	3,06%
TAUX FIXE 10 ANS	1,40%	1,90%	2,20%	2,60%	3,42%
TAUX FIXE 15 ANS	1,60%	2,10%	2,40%	2,90%	3,59%
TAUX FIXE 20 ANS	1,80%	2,20%	2,50%	3,10%	3,72%
TAUX FIXE 25 ANS	1,90%	2,40%	2,60%	3,20%	3,86%
TAUX BCE	0,50%	1,66%	3,00%	3,60%	4,25%
EURIBOR 1 AN	1,50%	2,83%	3,51%	3,88%	4,10%

* Taux moyen obtenu sur les dossiers acceptés pour nos clients, sur l'ensemble de la production.

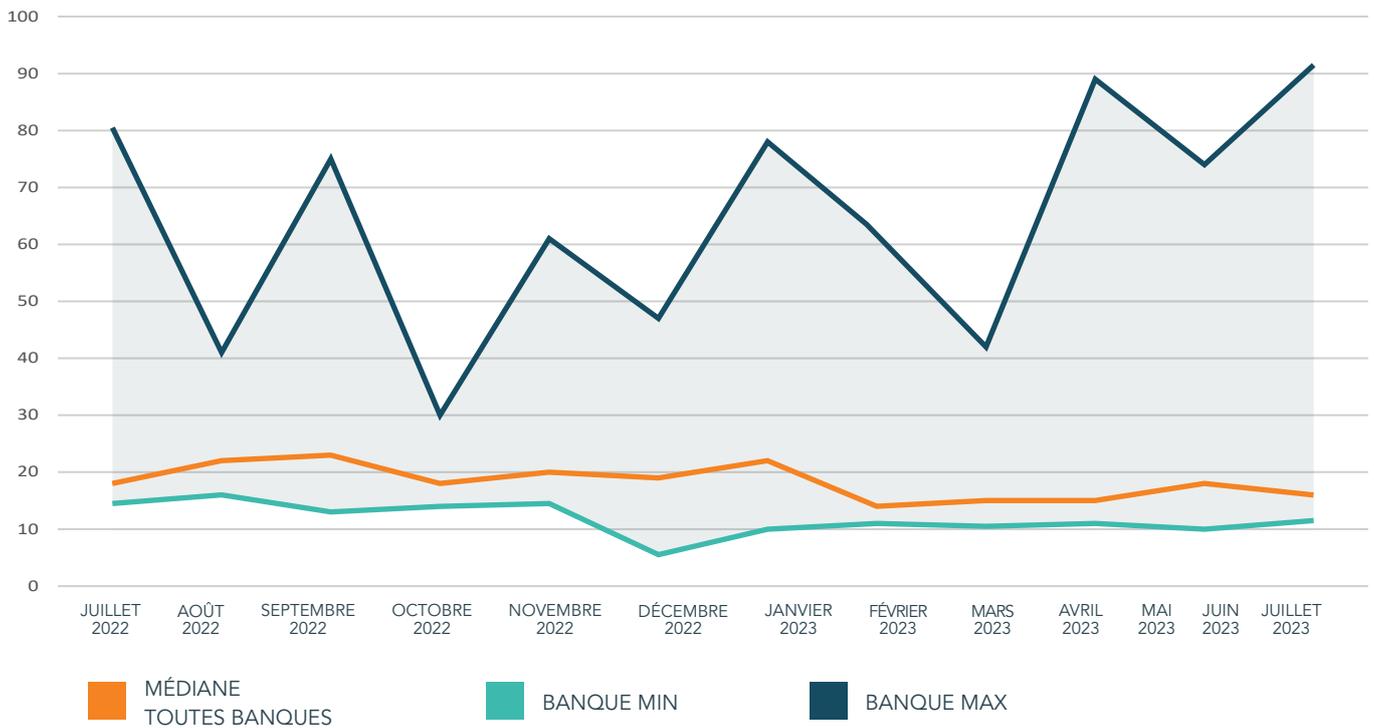
ÉVOLUTION DES TAUX



DÉLAIS BANCAIRES

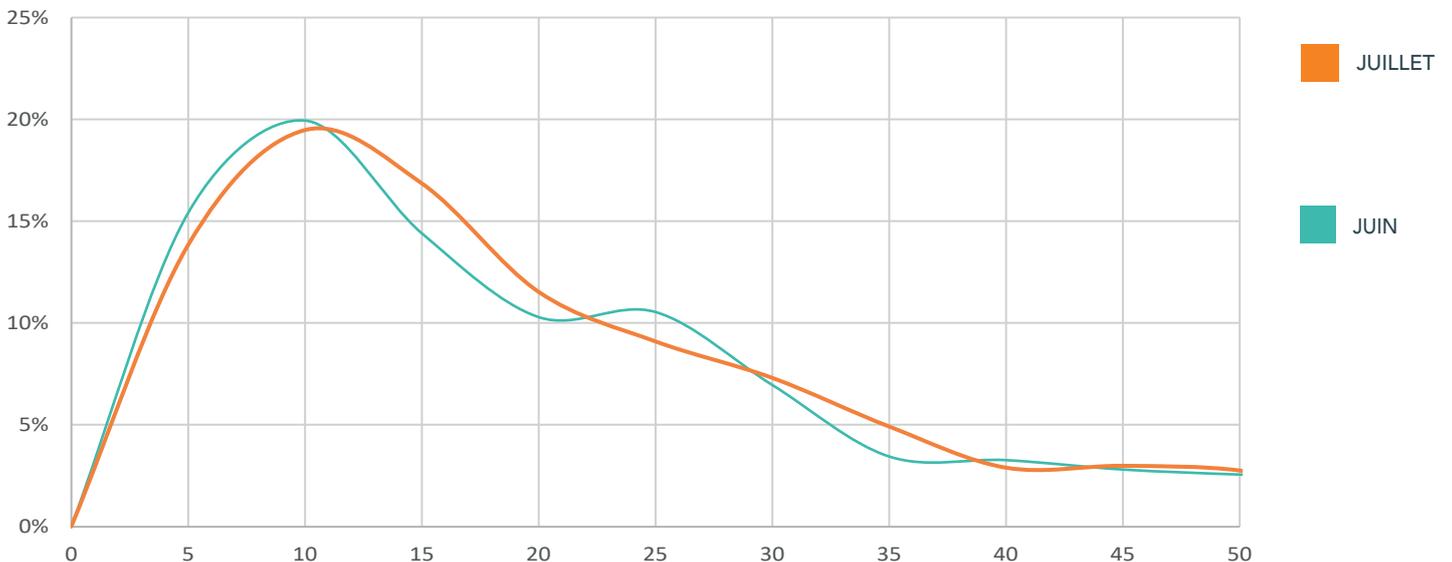
DÉLAIS MÉDIANS ENTRE L'ENVOI D'UN DOSSIER COMPLET ET LA CONFIRMATION D'UNE PROPOSITION COMMERCIALE (PAR BANQUE)

DÉLAIS (JOURS)



DÉLAIS ENTRE L'ENVOI D'UN DOSSIER COMPLET ET LA CONFIRMATION D'UNE PROPOSITION COMMERCIALE

% DE DOSSIERS



NOMBRE DE JOURS ENTRE L'ENVOI D'UN DOSSIER COMPLET ET LA CONFIRMATION D'UNE PROPOSITION COMMERCIALE

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	JUILLET 2022		JUILLET 2023		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 696 €	45,16 M ²	4 658€	36,87 M ²	-8,29 M ²	-18,36%
LILLE	3 564 €	59,50 M ²	3 650 €	47,05 M ²	-12,45 M ²	-20,92%
LYON	5 363 €	39,54 M ²	5 052 €	33,99 M ²	-5,55 M ²	-14,04%
MARSEILLE	3 303 €	64,20M ²	3 727 €	46,08 M ²	-18,12 M ²	-28,22%
MONTPELLIER	3 277 €	64,71 M ²	3 515 €	48,86M ²	-15,85 M ²	-24,49%
NANTES	3 910 €	54,23M ²	3 872 €	44,35 M ²	-9,88 M ²	-18,22%
NICE	4 720 €	44,93 M ²	5 119 €	33,55 M ²	-11,38 M ²	-25,33%
PARIS	10 191 €	20,81 M ²	10 072 €	17,05 M ²	-3,76 M ²	-18,07%
REIMS	2 575 €	82,35 M ²	2 599 €	66,08 M ²	-16,27M ²	-19,76%
RENNES	4 115 €	51,53 M ²	4 066 €	42,24 M ²	-9,29 M ²	-18,03%
STRASBOURG	3 686 €	57,53 M ²	3 991€	43,03 M ²	-14,50 M ²	-25,20 %
TOULOUSE	3 735 €	56,77 M ²	3 666 €	46,85 M ²	-9,92 M ²	-17,47 %

* Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 20 ans selon le top taux des barèmes bancaires.
Source du prix/m² : meilleuragents.com

TAUX BARÈMES DU MOMENT PAR RÉGION

1/2

TOP TAUX BARÈME 20 ANS

3,49%
SUR 20 ANS

NORMANDIE

TOP TAUX BARÈME 25 ANS

3,55%
SUR 25 ANS

NORMANDIE

LES TAUX DE RÉFÉRENCE DU MOMENT

EURIBOR

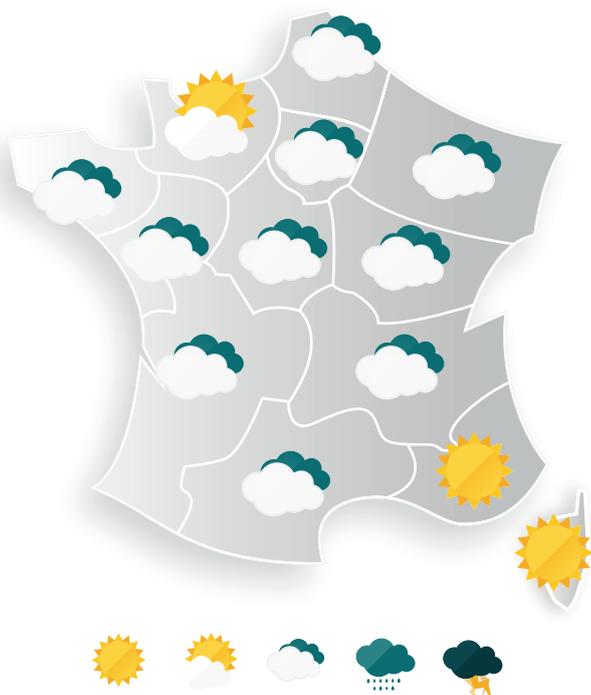
4,10%

BCE

4,25%

OAT 10 ANS

3,06%



LES RÉGIONS PROVENCE-ALPES, CORSE ET NORMANDIE SONT EN TÊTE DES MEILLEURS BARÈMES BANCAIRES

Actuellement, c'est en région Provence-Alpes, Côte d'Azur et Corse que l'on retrouve les barèmes bancaires les plus attractifs sur 15 ans avec 3,30%. Sur 20 ans et 25 ans, c'est en Normandie que les barèmes bancaires sont les plus compétitifs à respectivement 3,49% et 3,55%.

* Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 31/07/2023

TAUX BARÈMES DU MOMENT PAR RÉGION

2/2

RÉGIONS ADMINISTRATIVES	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
AUVERGNE - RHÔNE-ALPES	3,20%	3,40%	3,60%	3,90%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	3,20%	3,40%	3,60%	3,90%
BRETAGNE	3,20%	3,40%	3,60%	3,90%
CENTRE - VAL DE LOIRE	3,20%	3,40%	3,60%	3,90%
CÔTE D'AZUR - CORSE	2,70%	3,30%	3,50%	3,70%
DROM-COM	2,70%	3,30%	3,50%	3,70%
GRAND-EST	3,20%	3,40%	3,60%	3,90%
HAUTS-DE-FRANCE	3,20%	3,40%	3,60%	3,90%
ILE-DE-FRANCE	3,20%	3,40%	3,60%	3,90%
NORMANDIE	3,20%	3,40%	3,49%	3,55%
NOUVELLE-AQUITAINE	3,20%	3,40%	3,60%	3,90%
OCCITANIE	3,20%	3,40%	3,60%	3,90%
PAYS DE LA LOIRE	3,20%	3,40%	3,60%	3,90%
PROVENCE - ALPES	2,70%	3,30%	3,50%	3,70%

À noter : Les taux affichés correspondent aux meilleurs taux barèmes par région

* Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 31/07/2023

TAUX DES BARÈMES BANCAIRES DU MOMENT

QUELS SONT LES MEILLEURS TAUX ACTUELS AFFICHÉS PAR LES PARTENAIRES BANCAIRES DE CAFPI ?

MEILLEURS TAUX ACTUELS
AFFICHÉS PAR LES
PARTENAIRES BANCAIRES
DE CAFPI*

10
ANS

2,70 %

15
ANS

3,30 %

20
ANS

3,49 %

25
ANS

3,55 %

* Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 31/07/2023

SUIVEZ-NOUS
SUR NOS RÉSEAUX SOCIAUX

LinkedIn

facebook

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 2022, CAFPI a finalisé 30 000 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). »

GALIVEL & ASSOCIÉS - 01 41 05 02 02

Carol Galivel / Gaëtan Heu

21-23, rue Klock – 92110 Clichy

Port : 06 09 05 48 63 - galivel@galivel.com

CAFPI

Caroline Arnould / Aïna Pagès

111 Avenue de France – 75013 Paris

MÉTÉO DES TAUX & DES DÉLAIS BANCAIRES
AOÛT 2023

8



UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

« Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent ». « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt, s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées ». CAFPI S.A.S au capital de 11 395 600 euros - siège social : 111 avenue de France – Immeuble Memphis – 75013 PARIS - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr S.A.S. Société par actions simplifiée au capital de 11 395 600 euros - SIREN N° 510 302 953 - RCS PARIS - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RC.I.O.B N° 57 437 750 - Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr - Document réservé aux professionnels.