



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

DÉCEMBRE 2023

L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



VERS UNE NORMALISATION DU MARCHÉ DU CRÉDIT IMMOBILIER

La lente stabilisation des taux de crédit immobilier se poursuit. Les taux négociés par CAFPI pour ses clients en novembre ont connu une hausse linéaire de +15 centièmes passant à 4,15% sur 15 ans contre 4,01% en octobre ; 4,32% sur 20 ans contre 4,17% et 4,46% sur 25 ans contre 4,31%. Mais, après des hausses mensuelles de +20 centièmes en début d'année, le ralentissement se confirme. La hausse du taux d'usure à 6,11% pour les prêts sur 20 ans et plus, s'inscrit dans cette dynamique.

En ce moment, les meilleurs profils d'emprunteurs (ceux dont les revenus sont les plus importants) peuvent bénéficier de taux en dessous de 4% sur 10, 15 et 20 ans. En revanche, sur 25 ans, les taux « catalogues » des banques dépassent désormais les 4%. Ainsi, les taux les plus attractifs pour chaque durée atteignent : **3,70% sur 15 ans ; 3,90% sur 20 ans et 4,11% sur 25 ans.**

Après des hausses à répétition pendant près de 2 ans, les taux semblent atteindre un palier et seront très certainement en dessous des 5% attendus, grâce aux effets cumulés du ralentissement de l'inflation et du retour de la croissance. Le marché de l'immobilier devrait se normaliser au cours de l'année prochaine avec des conditions bancaires plus favorables au crédit immobilier.

C'est une bonne nouvelle pour les porteurs de projets. En effet, selon un sondage CAFPI*, **65% des emprunteurs ont maintenu leur projet d'acquisition à l'identique** malgré les conditions de marché. **22% des sondés ont souhaité maintenir leur projet tout en acceptant quelques concessions** quant à la surface du bien ou l'emplacement géographique.

FAIRE JOUER LA CONCURRENCE POUR OBTENIR LE FINANCEMENT ADÉQUAT

Mais le contexte a changé : les établissements bancaires retrouvent des conditions favorables pour distribuer des crédits et accélèrent la conquête de clientèle. Une saine concurrence se réinstalle et permet aux particuliers de bénéficier de meilleures conditions de financement, s'ils sont accompagnés dans la recherche de l'offre qui correspond le mieux à leur projet.

Cette concurrence s'inscrit dans une politique de conquête clients pour les banques et permet d'espérer, dans les prochaines semaines, des barèmes bancaires avec des taux en baisse.

Dans cette recherche de la meilleure offre, la délégation de l'assurance-emprunteur devient un passage obligé. Un an après la mise en place de la loi Lemoine, la **forte hausse de substitution de l'assurance-emprunteur en cours de contrat (x3 en un an)**, démontre le succès des gains de pouvoir d'achat permis par la négociation de l'assurance-emprunteur.

**Sondage CAFPI réalisé auprès des clients financés depuis janvier 2022, 767 répondants entre le 6 et le 13 novembre 2023.*

Caroline ARNOULD
Directrice Générale CAFPI

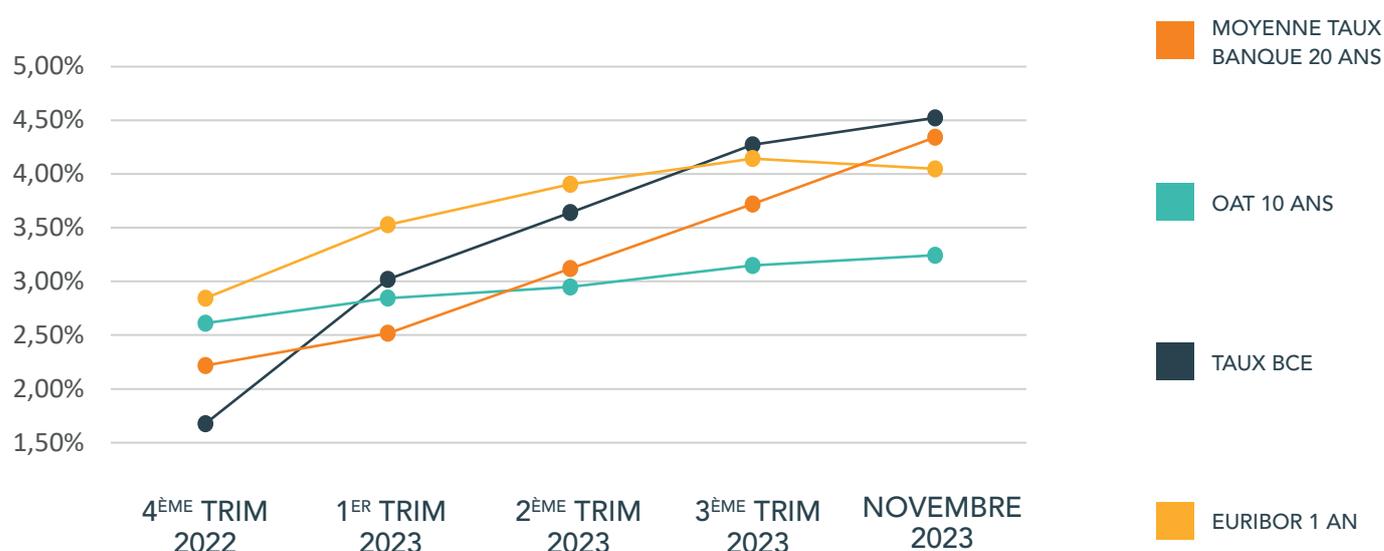


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN NOVEMBRE ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	4 ^{ÈME} TRIM 2022	1 ^{ER} TRIM 2023	2 ^{ÈME} TRIM 2023	3 ^{ÈME} TRIM 2023	NOVEMBRE 2023
OAT 10 ANS	2,59%	2,83%	2,93%	3,13%	3,22%
TAUX FIXE 10 ANS	1,90%	2,20%	2,60%	3,20%	3,99%
TAUX FIXE 15 ANS	2,10%	2,40%	2,90%	3,50%	4,15%
TAUX FIXE 20 ANS	2,20%	2,50%	3,10%	3,70%	4,32%
TAUX FIXE 25 ANS	2,40%	2,60%	3,20%	3,90%	4,46%
TAUX BCE	1,66%	3,00%	3,62%	4,25%	4,50%
EURIBOR 1 AN	2,83%	3,51%	3,88%	4,12%	4,03%

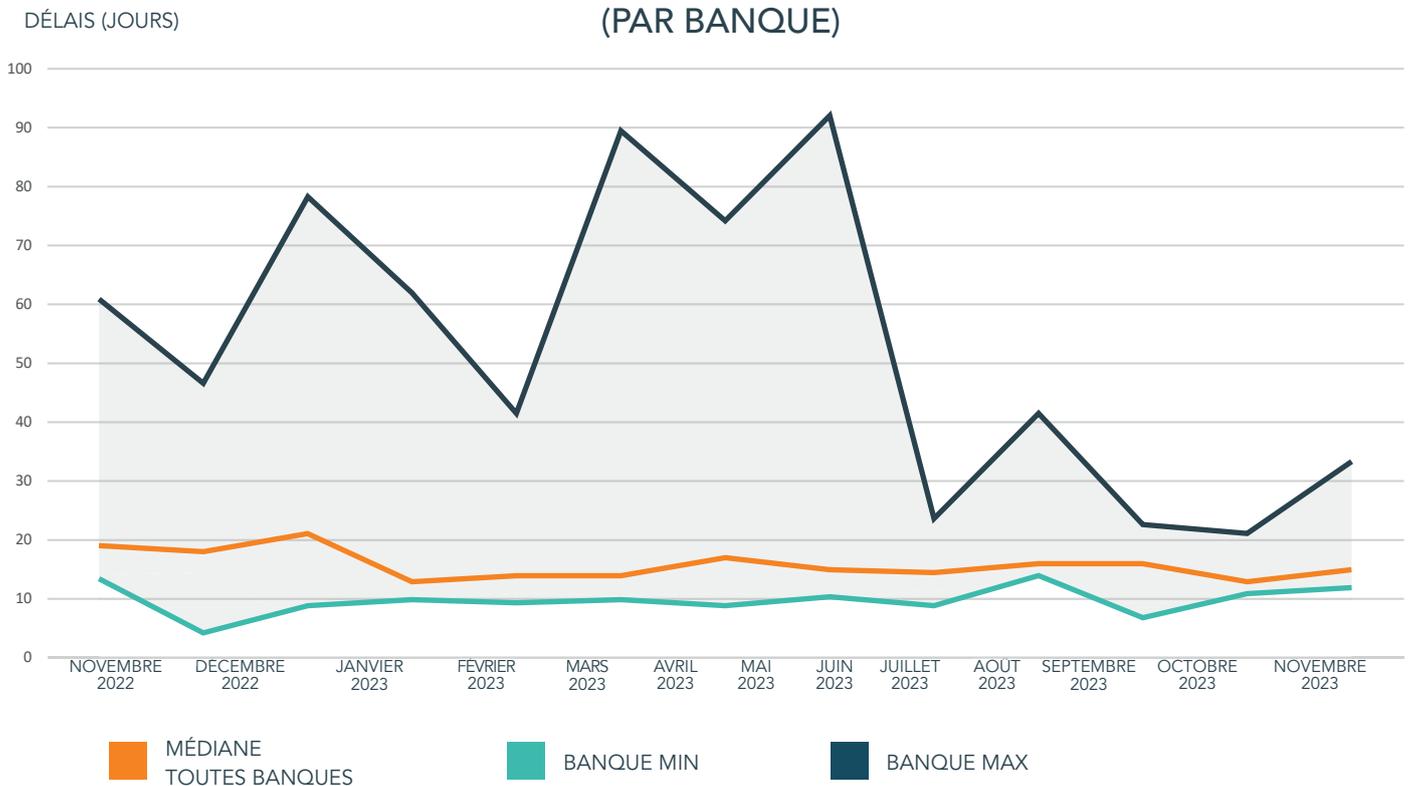
* Taux moyen obtenu sur les dossiers acceptés pour nos clients, sur l'ensemble de la production.

ÉVOLUTION DES TAUX

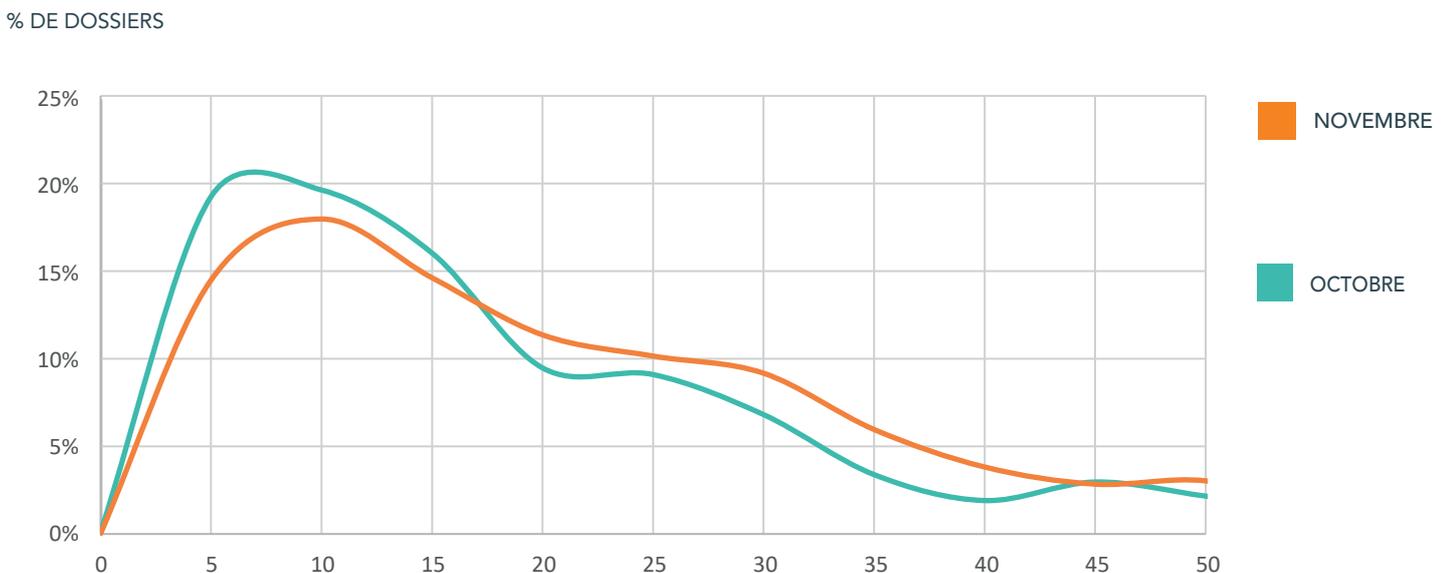


DÉLAIS BANCAIRES

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



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



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

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	NOVEMBRE 2022		NOVEMBRE 2023		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 803 €	40,87 M ²	4 534€	35,41 M ²	-5,46 M ²	-13,36%
LILLE	3 577€	54,88 M ²	3 646 €	44,03 M ²	-10,85 M ²	-19,77 %
LYON	5 335 €	36,79 M ²	4 932 €	32,55 M ²	-4,24 M ²	-11,52%
MARSEILLE	3 686 €	53,25M ²	3 745 €	42,86 M ²	-10,39 M ²	-19,51 %
MONTPELLIER	3 682 €	53,31 M ²	3 542€	45,32M ²	-7,99 M ²	-14,99 %
NANTES	3 945 €	49,76 M ²	3 746 €	42,85 M ²	-6,91 M ²	-13,89 %
NICE	4 978 €	39,43 M ²	5 208 €	30,82M ²	-8,61 M ²	-21,84%
PARIS	10 346 €	18,97 M ²	9 733 €	16,49 M ²	-2,48M ²	-13,07%
REIMS	2 701 €	72,67 M ²	2 653 €	60,51 M ²	-12,16 M ²	-16,73 %
RENNES	4 158 €	47,21 M ²	4 012€	40,01 M ²	-7,20 M ²	-15,25 %
STRASBOURG	4 180 €	46,96 M ²	3 978€	40,35 M ²	-6,61 M ²	-14,08 %
TOULOUSE	3 690 €	53,20 M ²	3 694€	43,46 M ²	-9,74 M ²	-18,31 %

* 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

3,90%
SUR 20 ANS

TOUTES RÉGIONS

TOP TAUX BARÈME 25 ANS

4,11%
SUR 25 ANS

**AUVERGNE - RHÔNE-ALPES
ET
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ**

LES TAUX DE RÉFÉRENCE DU MOMENT

EURIBOR

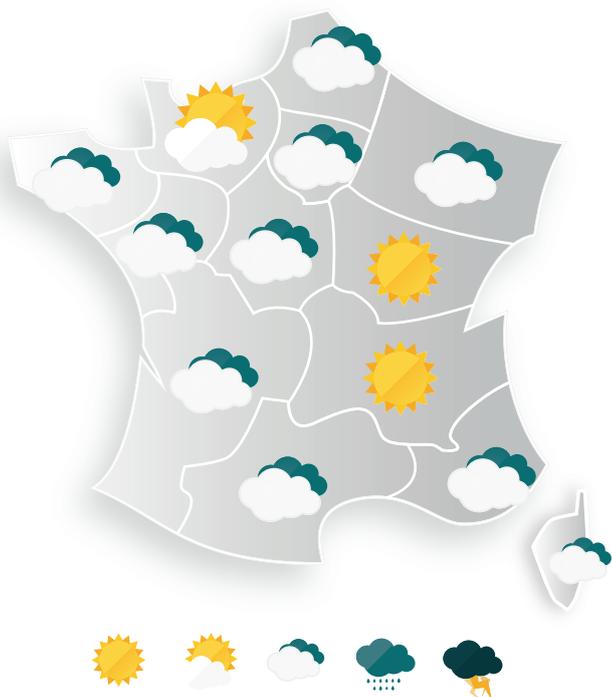
4,03%

BCE

4,50%

OAT 10 ANS

3,22%



LES RÉGIONS AUVERGNE-RHÔNE-ALPES ET BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ EN TÊTE SUR 25 ANS

Sur 10, 15 et 20 ans, les taux se sont stabilisés au niveau national, restant identiques dans toutes les régions et au même niveau que le mois dernier. Ainsi, ils s'élèvent respectivement à 3,50% ; 3,70% et 3,90%. Sur 25 ans, certaines régions échappent à l'uniformisation. Alors que la majorité affiche 4,20%, l'Auvergne-Rhône-Alpes et la Bourgogne-Franche-Comté proposent un taux de 4,11% et la Normandie de 4,18%.

* Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 28/11/2023

TAUX BARÈMES DU MOMENT PAR RÉGION

2/2

RÉGIONS ADMINISTRATIVES	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
AUVERGNE - RHÔNE-ALPES	3,50%	3,70%	3,90%	4,11%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	3,50%	3,70%	3,90%	4,11%
BRETAGNE	3,50%	3,70%	3,90%	4,20%
CENTRE - VAL DE LOIRE	3,50%	3,70%	3,90%	4,20%
CÔTE D'AZUR - CORSE	3,50%	3,70%	3,90%	4,20%
DROM-COM	3,50%	3,70%	3,90%	4,20%
GRAND-EST	3,50%	3,70%	3,90%	4,20%
HAUTS-DE-FRANCE	3,50%	3,70%	3,90%	4,20%
ILE-DE-FRANCE	3,50%	3,70%	3,90%	4,20%
NORMANDIE	3,50%	3,70%	3,90%	4,18%
NOUVELLE-AQUITAINE	3,50%	3,70%	3,90%	4,20%
OCCITANIE	3,50%	3,70%	3,90%	4,20%
PAYS DE LA LOIRE	3,50%	3,70%	3,90%	4,20%
PROVENCE - ALPES	3,50%	3,70%	3,90%	4,20%

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 28/11/2023

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

3,50 %

15
ANS

3,70 %

20
ANS

3,90 %

25
ANS

4,11 %

* Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 28/11/2023

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 immobiliers, 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 / Julien Michon

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
DÉCEMBRE 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.