

Crédit immobilier : les seniors prêts à investir !

Les plus de 55 ans sont des emprunteurs solides que le marché oublie encore trop souvent. Alors qu'ils représentent une part croissante de la population française, ils restent largement sous-représentés dans le crédit immobilier. Pourtant, selon les dernières données de CAFPI, ces emprunteurs, prudents et solvables, constituent 6% de ses clients depuis 2020, un chiffre stable mais porteur de promesses.

« C'est une niche stratégique. Ces profils sont financièrement solides, matures dans leur décision et animés par des projets patrimoniaux réfléchis. Il faut désormais que le marché adapte ses réponses », explique Caroline Arnould, Directrice Générale de CAFPI.

Des emprunteurs fiables et engagés

Les seniors affichent une santé financière rassurante. Chez CAFPI, l'âge moyen des emprunteurs seniors est de 63 ans, et 98% sont encore actifs au moment de leur demande de crédit. Leur profil type :

- Montant moyen emprunté : 188 000 €, soit un peu moins que la moyenne globale (221 000 €),
- Apport personnel moyen : 66 000 €, soit 35 % (contre en moyenne 26% d'apport sur l'ensemble de la population)
- Taux d'endettement modéré de 23%.

Ces chiffres traduisent une approche prudente et responsable du crédit.

Des projets mûris

Les seniors empruntent davantage dans certaines zones géographiques. Comme attendu, le littoral français et les territoires conjuguant qualité de vie et attractivité patrimoniale ont la cote, 23% des clients CAFPI achètent dans le Sud-Est et 22% dans l'Ouest Nord.

Les seniors ne se contentent pas de financer leur résidence principale (60% des projets), ils investissent également dans l'immobilier locatif (29%) pour générer des revenus complémentaires ou dans l'achat de résidences secondaires (6%) pour améliorer leur qualité de vie.

Des freins encore trop nombreux

Cependant, l'accès au crédit immobilier pour les seniors reste semé d'obstacles. Avec des revenus de retraite souvent jugés insuffisants pour garantir la solvabilité sur le long terme ; les seniors peuvent également avoir des difficultés avec l'assurance emprunteur, coûteuse, voire refusée, en raison de risques de santé accrus avec l'âge.

De même, les établissements bancaires exigent des garanties renforcées, comme une hypothèque, une caution ou un nantissement, alors qu'ils refusent de s'engager sur les durées d'emprunt long, pour que le prêt soit soldé avant 80 ou 85 ans, augmentant de fait les mensualités

Contact Presse

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

CAFPI
Caroline Arnould – Directrice générale
c.arnould@cafpi.fr
111 Avenue de France – 75013 Paris

Des solutions existent

Des solutions existent pour contourner les obstacles. Les seniors peuvent souvent mobiliser un apport personnel important pour limiter le montant emprunté.

Il existe également des produits spécifiques

- Prêt viager hypothécaire
- Prêt in fine
- Coinvestissement familial via démembrement ou SCI

« *Le crédit peut aussi être un outil de transmission, pas seulement d'acquisition* », précise Caroline Arnould.

Le regroupement de crédits : une réponse clé pour les seniors

Le regroupement de crédits correspond aujourd'hui à 8% de l'activité de CAFPI auprès des seniors. Cette solution permet d'alléger les mensualités, d'équilibrer le budget retraite et de financer de nouveaux projets sans alourdir la charge mensuelle.

Cas concret :

Un couple de propriétaires de 72 et 77 ans, avec 260 000 € de prêts à la consommation et prêts travaux et donc un taux d'endettement de 60%.

Grâce à une opération de regroupement de crédits, le couple ne dispose à présent plus que d'un seul prêt et a obtenu un gain mensuel de **plus de 1 500 €** de pouvoir d'achat.

« *Le crédit immobilier n'est pas réservé aux jeunes actifs. Avec un accompagnement sur-mesure, les seniors peuvent rester des emprunteurs de premier plan. Aux banques et aux courtiers d'en prendre pleinement conscience* », conclut Caroline Arnould.

CAFPI, 1^{er} réseau de courtage en crédit :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 200 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2023, CAFPI a finalisé plus de 30 000 dossiers auprès de plus de 100 partenaires bancaires 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.

Contact Presse

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

CAFPI
Caroline Arnould – Directrice générale
c.arnould@cafpi.fr
111 Avenue de France – 75013 Paris