

MORAL DES FRANÇAIS & IMMOBILIER : LE BAROMÈTRE CAFPI 2025

POUVOIR D'ACHAT, ACCÈS AU CRÉDIT, CONFIANCE : OÙ EN SONT LES FRANÇAIS ?

 Immeuble Memphis, Paris 13ème

 09 octobre 2025



NOS INTERVENANTS

2 DIRIGEANTS
ET DES SPÉCIALISTES MÉTIERS



**Julien
LANGLADE**

Président



**Caroline
ARNOULD**

Directrice générale



**Laura
MARTINO**

Directrice des Partenariats Bancaires
et des financements spécialisés

1 ACTIONNAIRE MAJORITAIRE



Blackfin est un fonds d'investissement français spécialisé dans les services financiers

CONTEXTE POLITIQUE & GÉOPOLITIQUE : IMPACT SUR LES TAUX DE CRÉDIT

UN CONTEXTE POLITIQUE MOUVANT, MAIS SANS RISQUE IMMÉDIAT POUR LES TAUX

- ✓ La démission du gouvernement de Sébastien Lecornu n'a pas provoqué de réaction de marché significative.
- ✓ Les taux de crédit restent stables à court terme (OAT 10 ans autour de 3,56 %) : pas de tension immédiate sur le coût du financement bancaire.
- ✓ Les banques demeurent dans une logique d'accompagnement des ménages, sans resserrement brutal des conditions.



CE QU'IL FAUT SURVEILLER DANS LES PROCHAINS MOIS :

- Environnement politique français incertain : dissolution, destitution...
- Décisions budgétaires : trajectoire des finances publiques et éventuelles dégradations de la note souveraine
- Politique monétaire européenne : rythme d'éventuelles baisses de taux BCE et impact sur les anticipations de marché.
- Contexte géopolitique : tensions internationales pouvant peser sur l'inflation et les taux longs.



CAROLINE ARNOULD

CAFPI 2025 : RETOUR DE LA CROISSANCE

VOLUMES EN FORTE CROISSANCE

+33%

Volume de crédits immobiliers signés

AU 30 SEPTEMBRE 2025

PART DE MARCHÉ RENFORCÉE

5,10%

CAFPI dépasse 5% de part de marché dans les nouveaux crédits immobiliers en France en juillet 2025, confirmant sa position de premier courtier.

UN RÉSEAU EN EXPANSION

+1000

courtiers CAFPI actifs sur le terrain

+150

courtiers Loanplace Courtage, réseau marque blanche



JULIEN LANGLADE



CAFPI : PURE PLAYER COURTAGE EN CRÉDIT IMMO

UNE OFFRE 360°

Financement des particuliers et professionnels, assurance, regroupement de crédits



CRÉDIT
IMMOBILIER



ASSURANCE
EMPRUNTEUR



REGROUPEMENT
DE CRÉDITS



PRÊT
PROFESSIONNEL

LEADER DU MARCHÉ DU COURTAGE



1ER

partenaire de toutes les groupes bancaires en volume

6
MILLIARDS

de crédits distribués



JULIEN LANGLADE

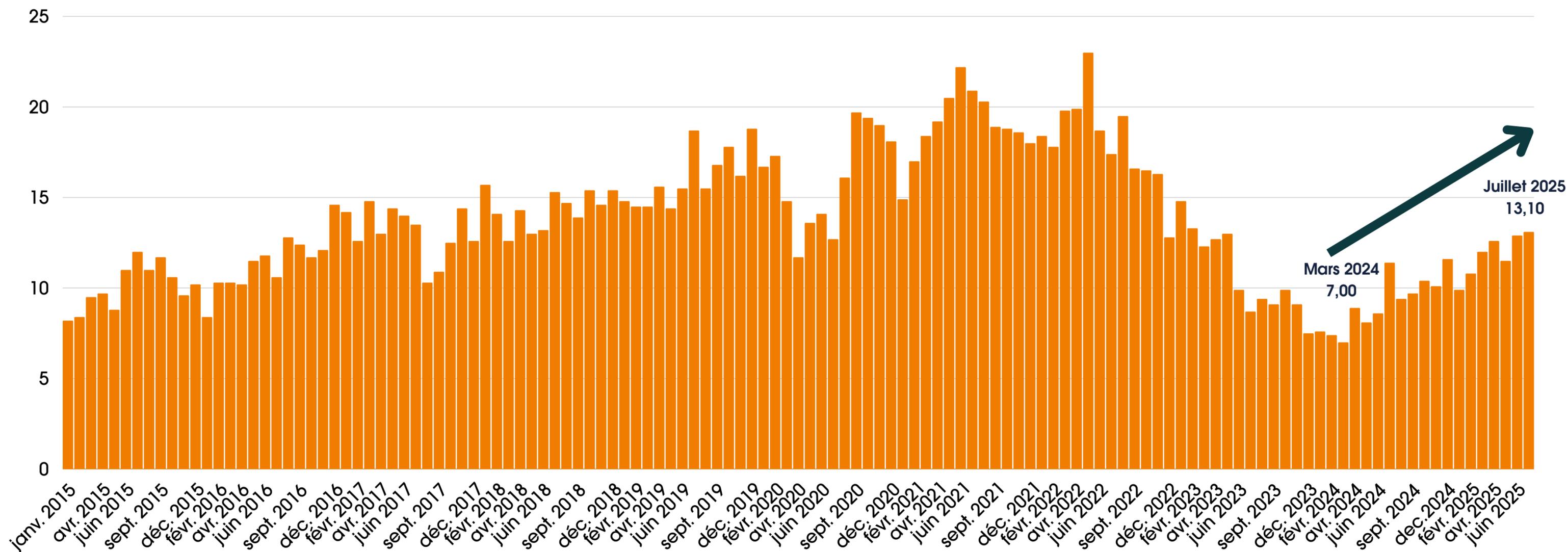


BILAN D'ACTIVITÉ 1ER SEMESTRE 2025

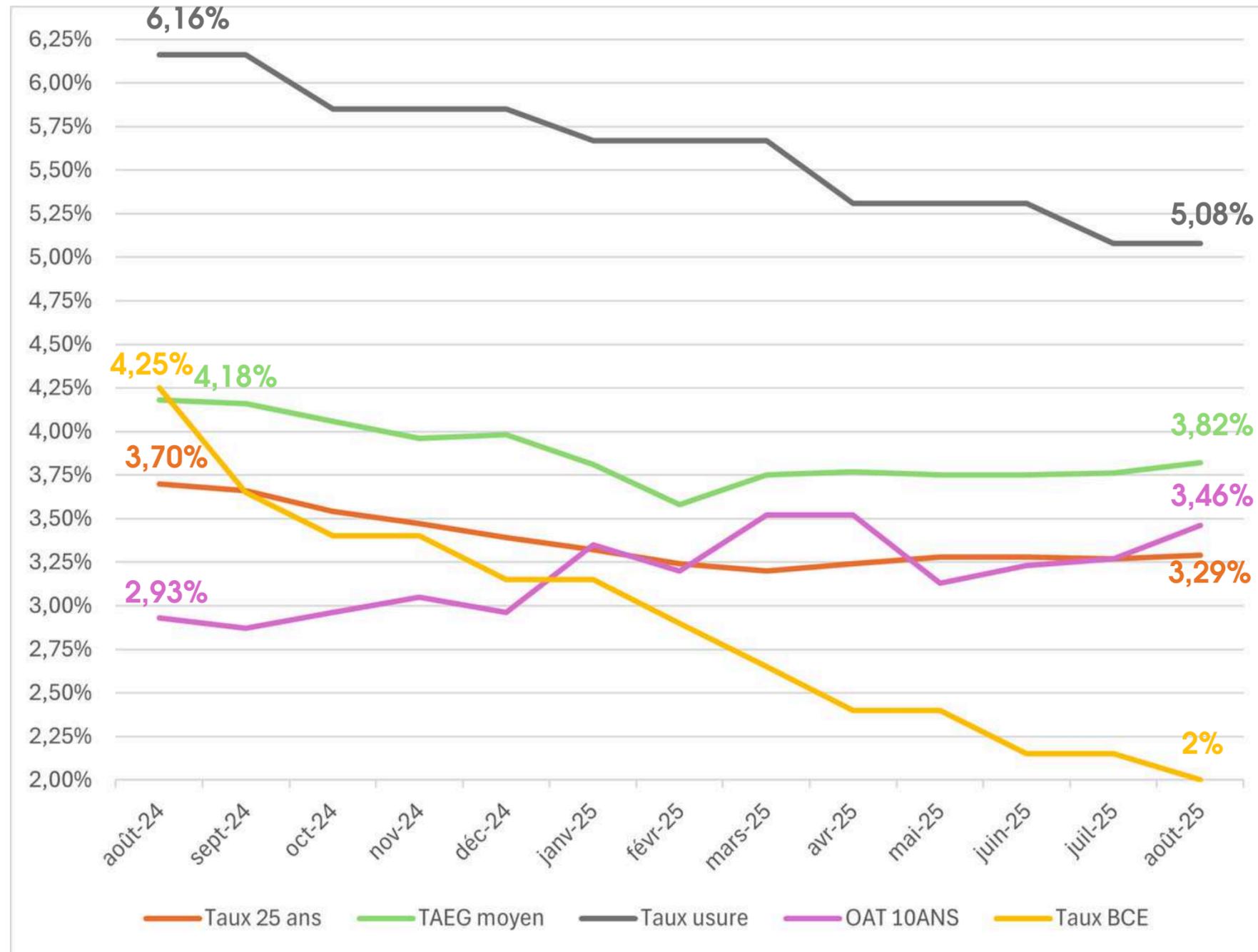


VOLUME DE CRÉDIT : REPRISE DU MARCHÉ

PRODUCTION DE NOUVEAUX CRÉDITS (EN MILLIARDS D'€)



MARCHÉ DU CRÉDIT QUI SE NORMALISE



| Marché Français (Source : Observatoire Crédit Logement) | Juin - Aout 25 vs Juin-Aout 24 | vs 2024 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------|
| Volume de crédits | +27,4% | +33,9% |
| Nombre de crédits | +37% | +43,5% |

- Une baisse des taux continue qui a dynamisé le crédit
- Progression de l'OAT 10 ans → coût de refinancement plus élevé pour les banques
- Contexte inédit où les banques maintiennent des taux attractifs malgré leur difficulté de financement
- Septembre : stabilité des taux (quelques barèmes bancaires en légère hausse)



LAURA MARTINO



TAUX QUI SE STABILISENT

Taux de crédit immobilier : en septembre, CAFPI a obtenu pour ses clients en moyenne :

15 ans

3,10%

20 ans

3,22%

25 ans

3,30%



FACTEURS DE VIGILANCE :

- OAT 10 ans autour de 3,5%,
- Evaluation de la note souveraine par Moody's et Standard & Poor's,
- Accès au crédit qui reste globalement préservé en dépit du contexte.



LAURA MARTINO



LÉGÈRE REPRISE DES PRIX DE L'IMMOBILIER

EVOLUTION DES PRIX

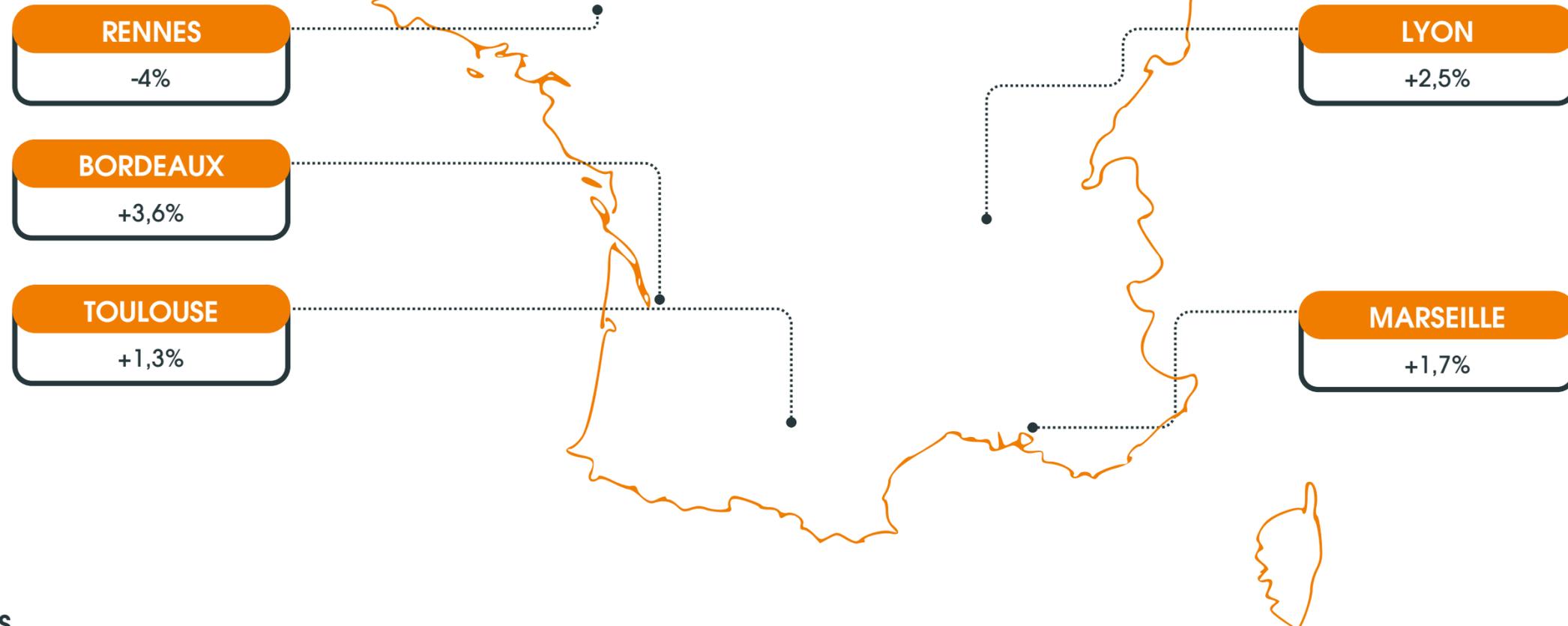
L'évolution des prix au 1er octobre 2024 et 2025

NOMBRE DE TRANSACTIONS EN HAUSSE

> 900K transactions (+8% vs 2024)

NATIONAL : +0,8%

Sur 1 an



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER PRÉSERVÉ

+0,8%

SUR 1 AN



EXEMPLE CONCRET : POUR 1 000 € /MOIS SUR 25 ANS

Sur un an, la surface achetable a varié dans plusieurs villes de manière significative :

- +5,49 m² à Rennes,
- +4,48 m² à Lille,
- +3,17 m² à Marseille.



CAROLINE ARNOULD



LES FRANÇAIS FACE À L'IMMOBILIER : LE BAROMÈTRE CAFPI 2025





SONDAGE RÉALISÉ PAR CAFPI



SUJET

LES FRANÇAIS FACE À L'IMMOBILIER : LE BAROMÈTRE CAFPI 2025



CIBLE

CLIENTS FINANCÉS PAR CAFPI DEPUIS OCTOBRE 2022



1738 RÉPONDANTS

ENTRE LE 16 ET 26 SEPTEMBRE 2025



CAROLINE ARNOULD

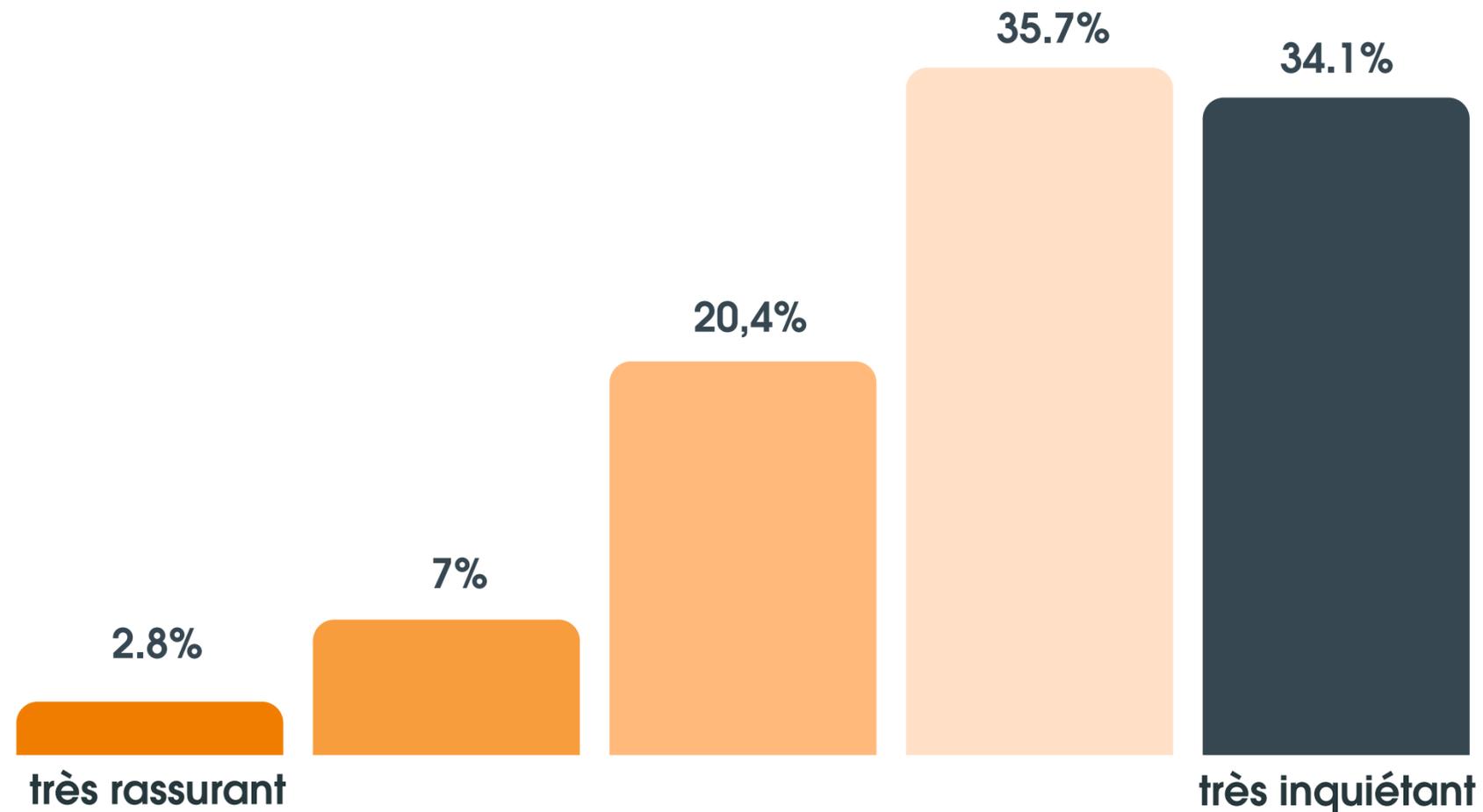


PERCEPTION DU CLIMAT

Pour plus de 2/3 des Français, le climat politique et économique français semble inquiétant.



Dans quelle mesure le climat politique et économique actuel en France vous semble-t-il :

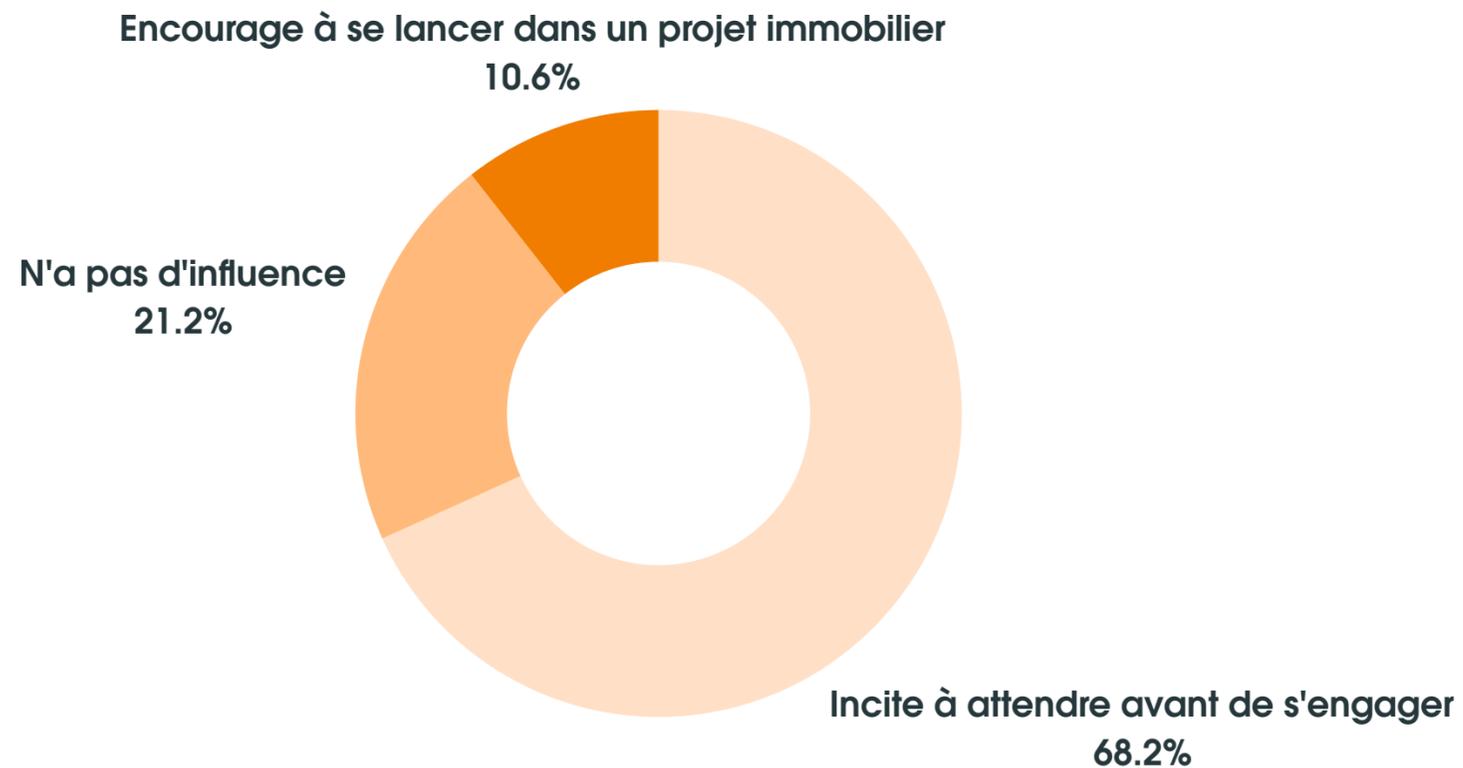


PERCEPTION DU CLIMAT

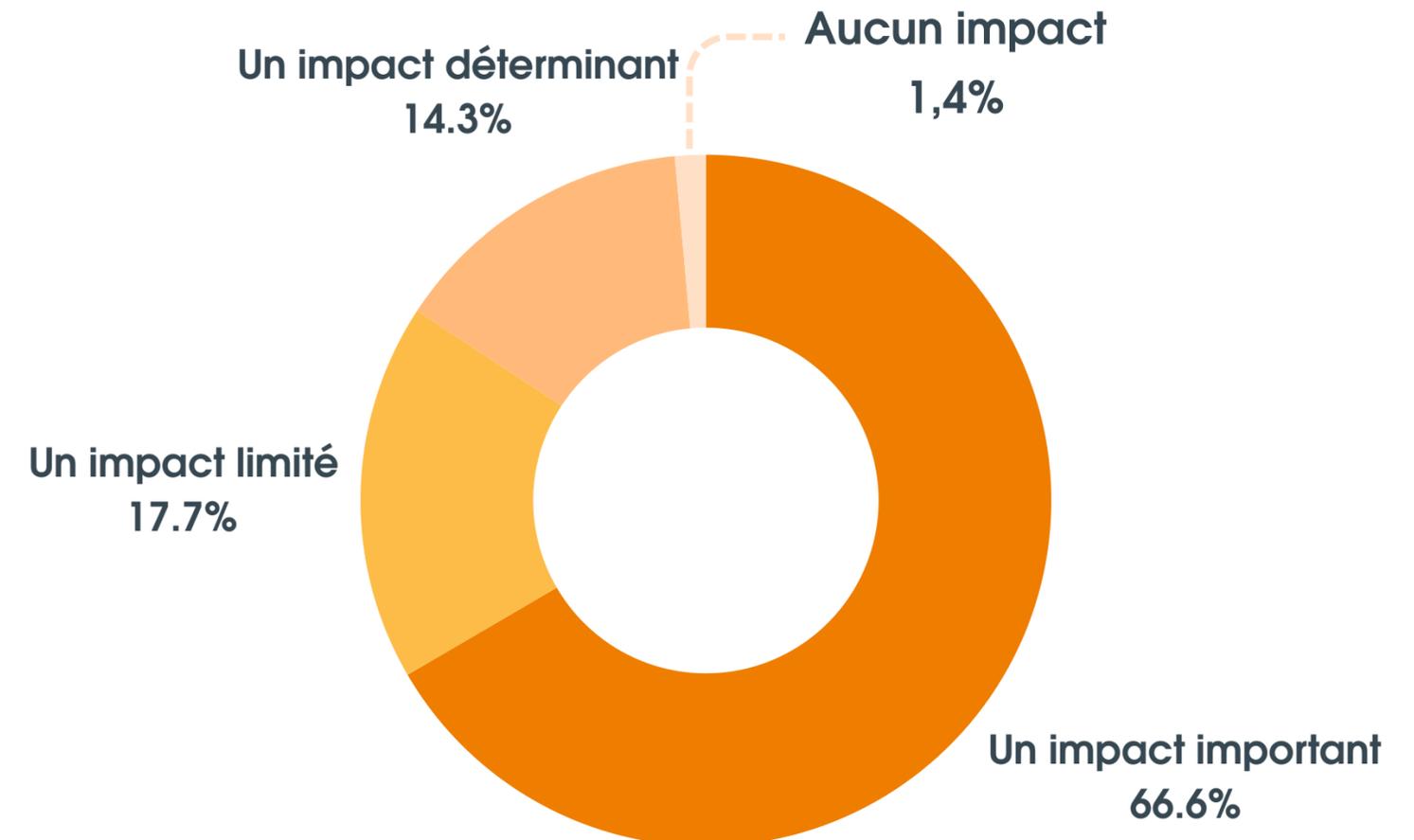
Les Français pensent qu'il faut attendre, ils se mettent dans une position passive. Pour 80% d'entre eux, le climat actuel a un fort impact sur le marché immobilier.



Pensez-vous que la situation actuelle :



Selon vous, le climat actuel (politique, déficit public, instabilité gouvernementale) a quel impact sur le marché immobilier ?

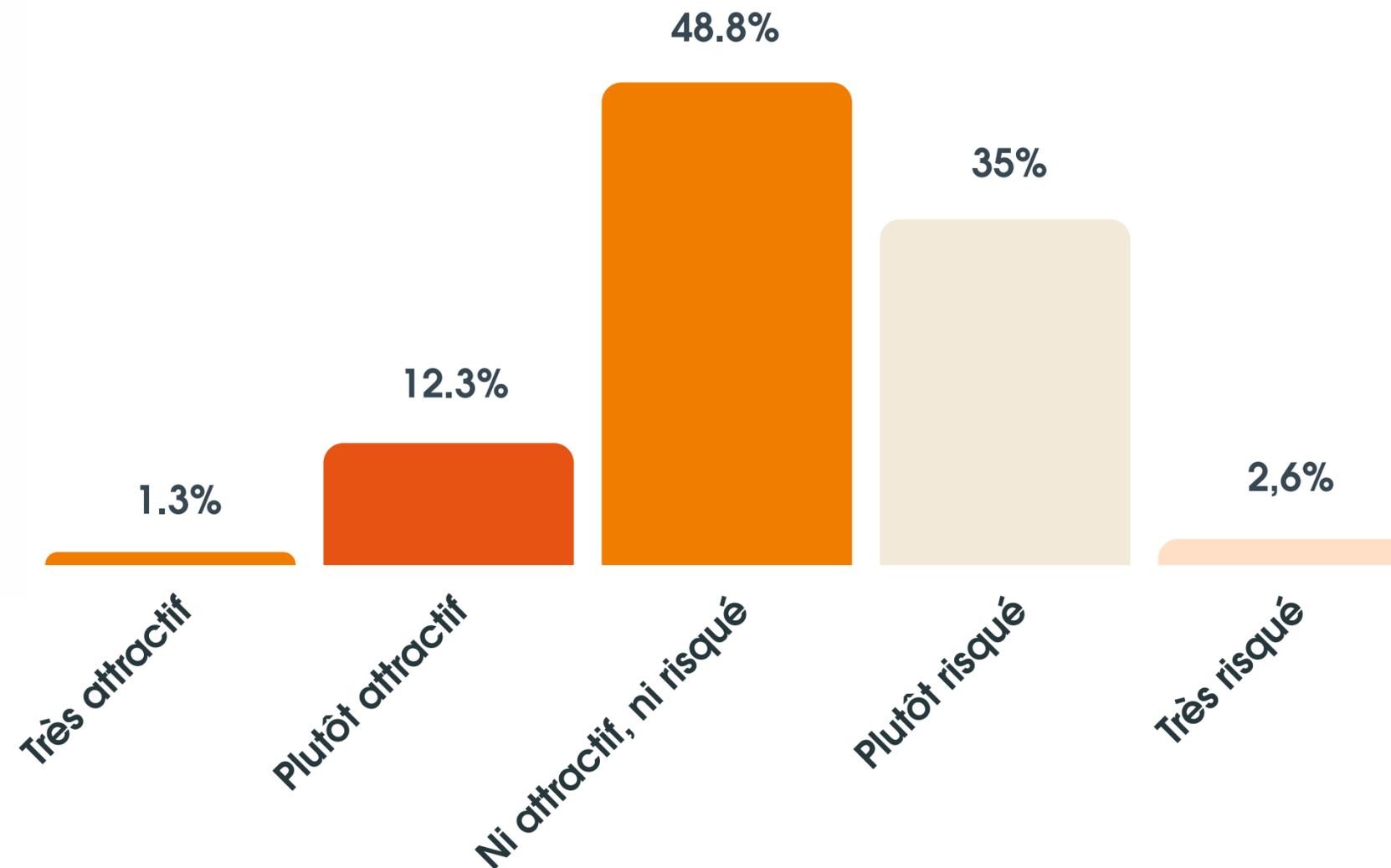


PERCEPTION DU MARCHÉ

Plus de la moitié des Français estiment que le marché de l'immobilier n'est pas plus risqué dans cette période d'incertitude.



Globalement, diriez-vous que le marché immobilier français aujourd'hui est :

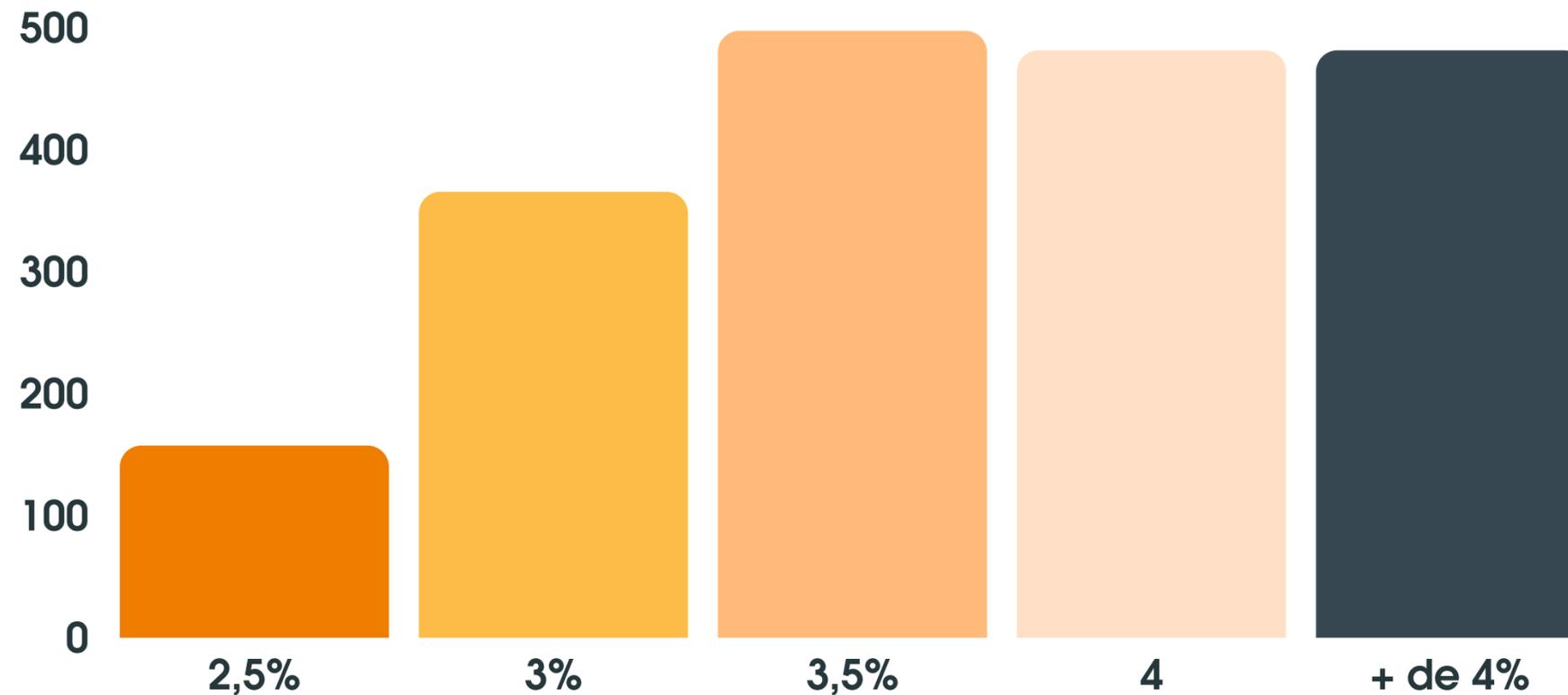


SENSIBILITÉ AU COÛT DU CRÉDIT

Pour les Français, à partir de 3,5% le taux de crédit devient trop cher.



A partir de quel niveau de taux considérez-vous qu'un crédit devient trop cher ?



LES TAUX ACTUELS
CAFPI
RESENT ATTRACTIFS :

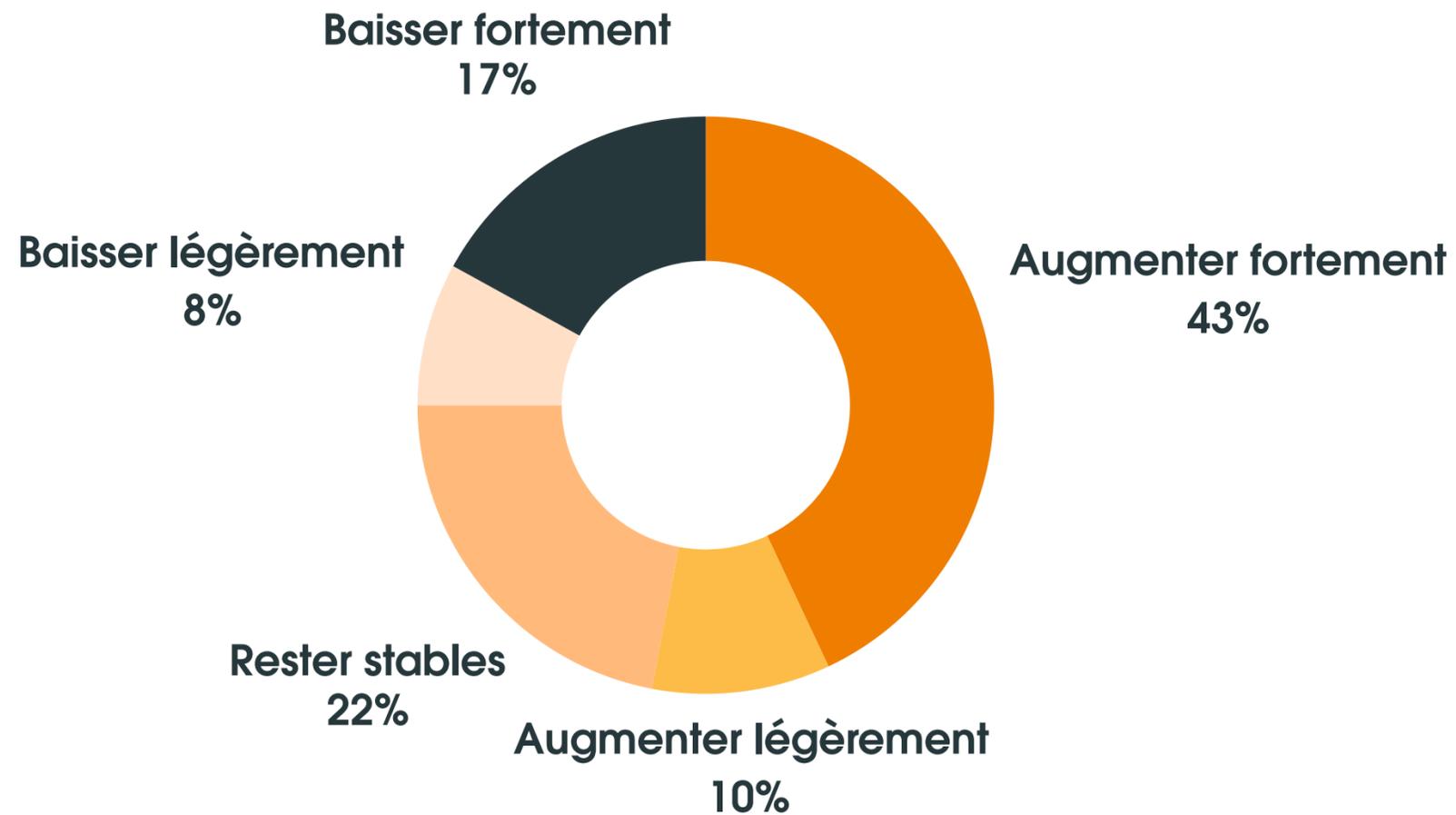
20 ans

3,22%

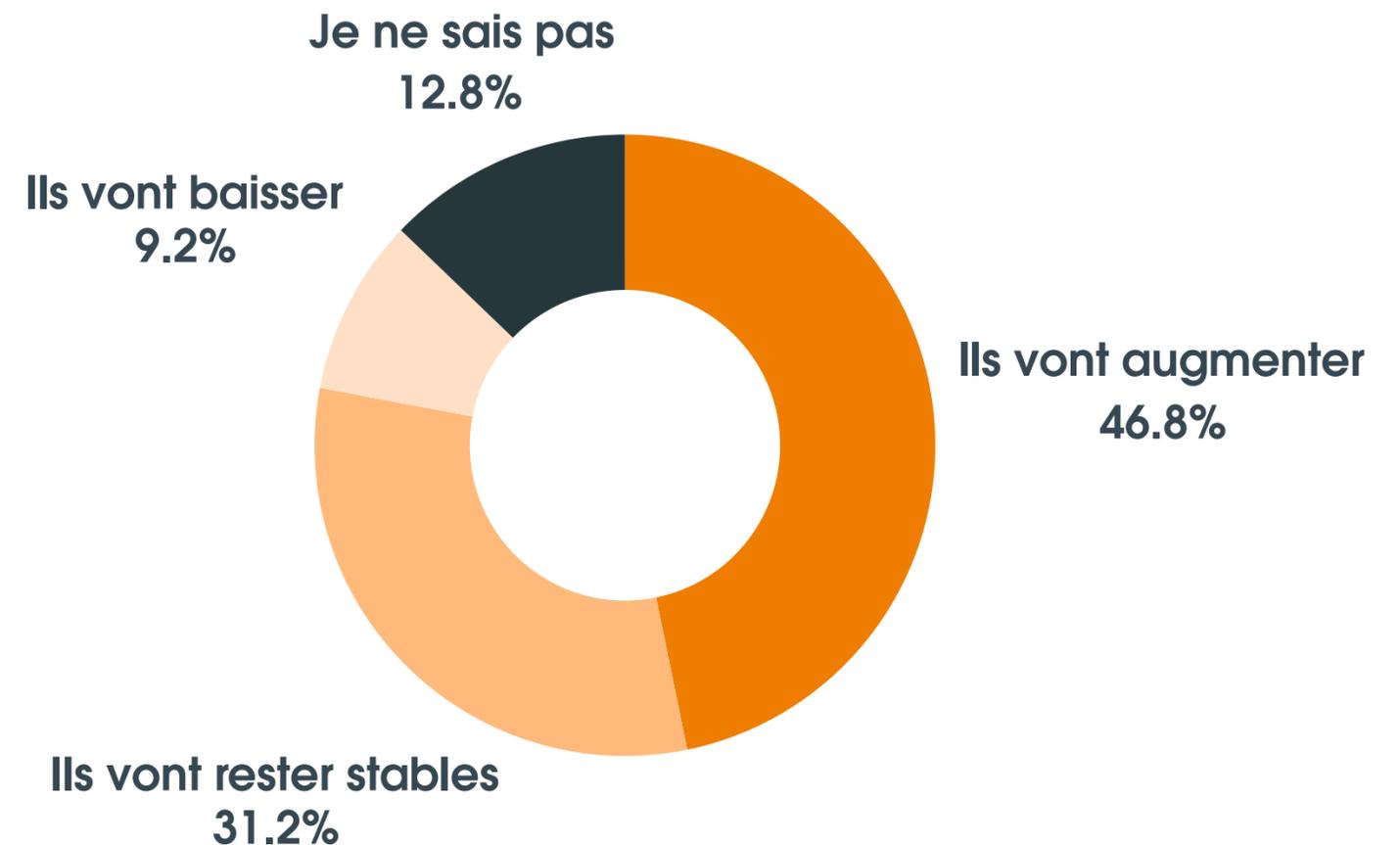
PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Seule la moitié des Français pensent que les prix de l'immobilier et les taux immobiliers vont augmenter dans les 12 prochains mois.

? Comment pensez-vous que les prix de l'immobilier vont évoluer dans les 12 prochains mois ?



? Comment percevez-vous l'évolution des taux immobiliers dans les 12 prochains mois ?

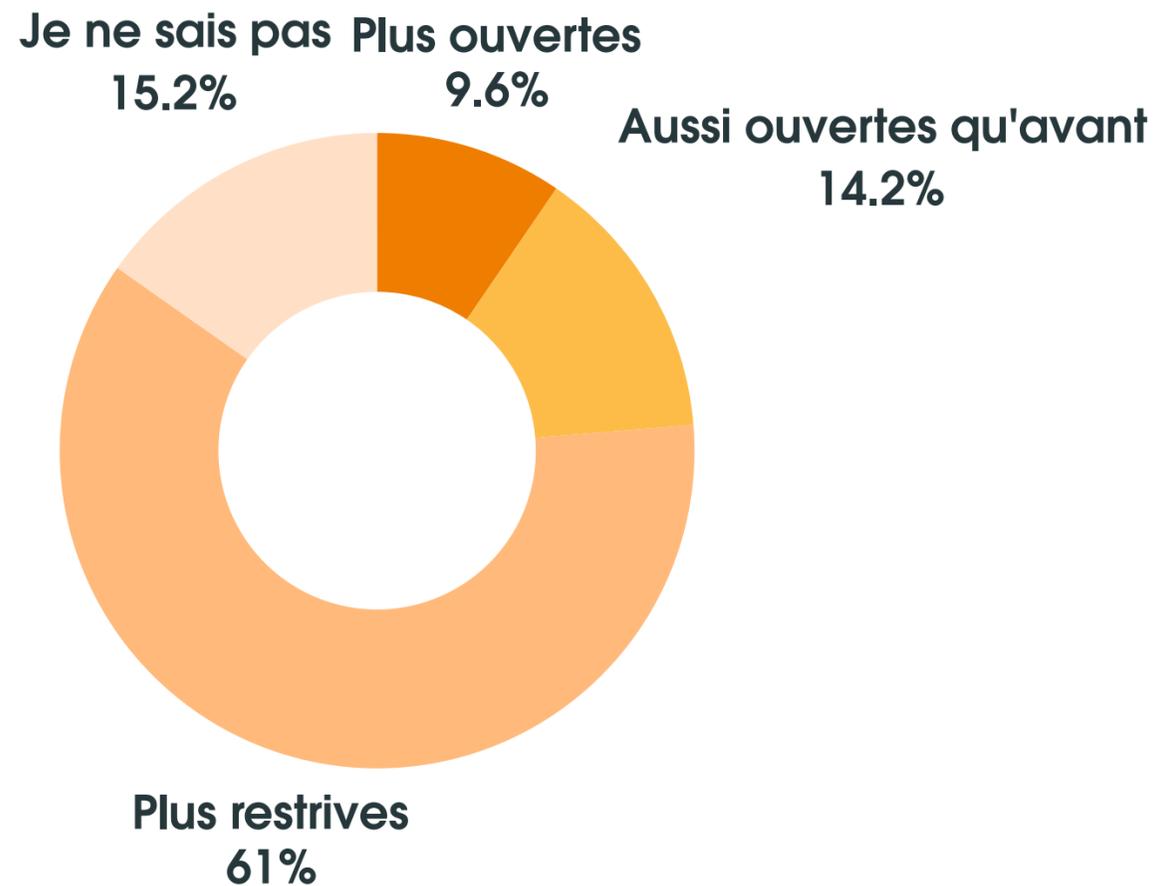


CONDITIONS D'ACCÈS AU CRÉDIT

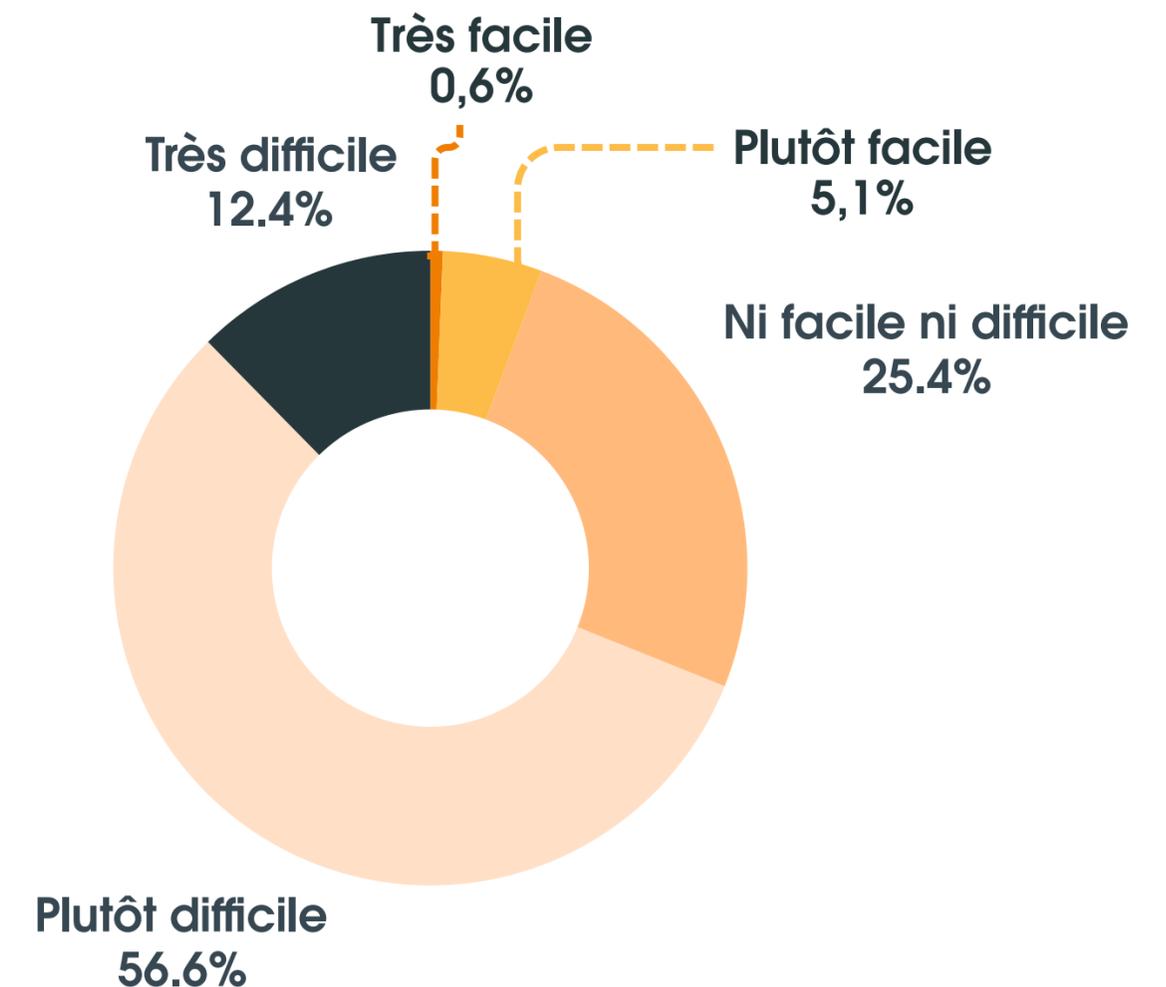
61% trouvent que les banques sont plus restrictives et 69% que l'obtention d'un crédit est difficile.



Par rapport à il y a 1 an, pensez-vous que les banques sont :



Selon vous, obtenir un crédit immobilier aujourd'hui est :

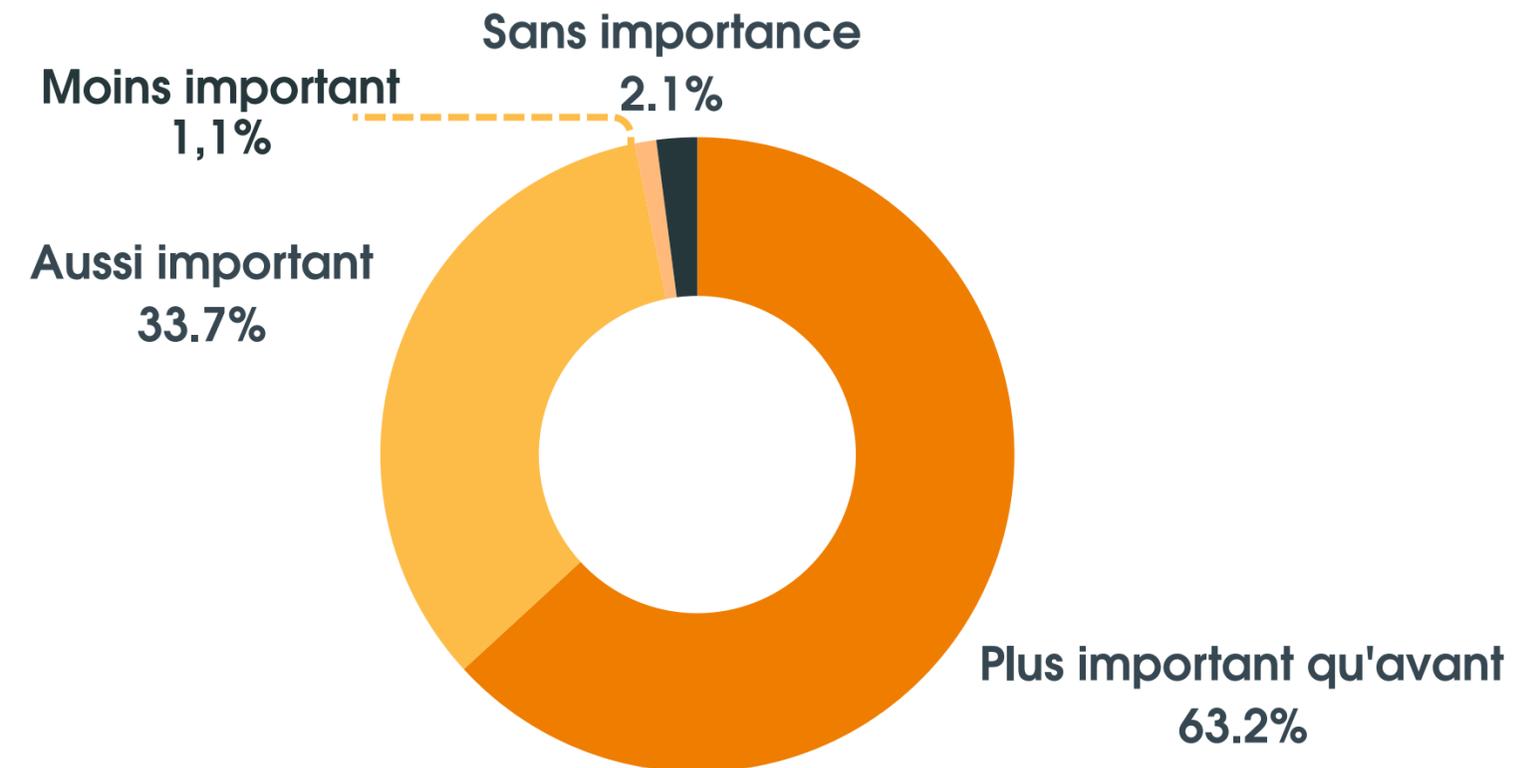
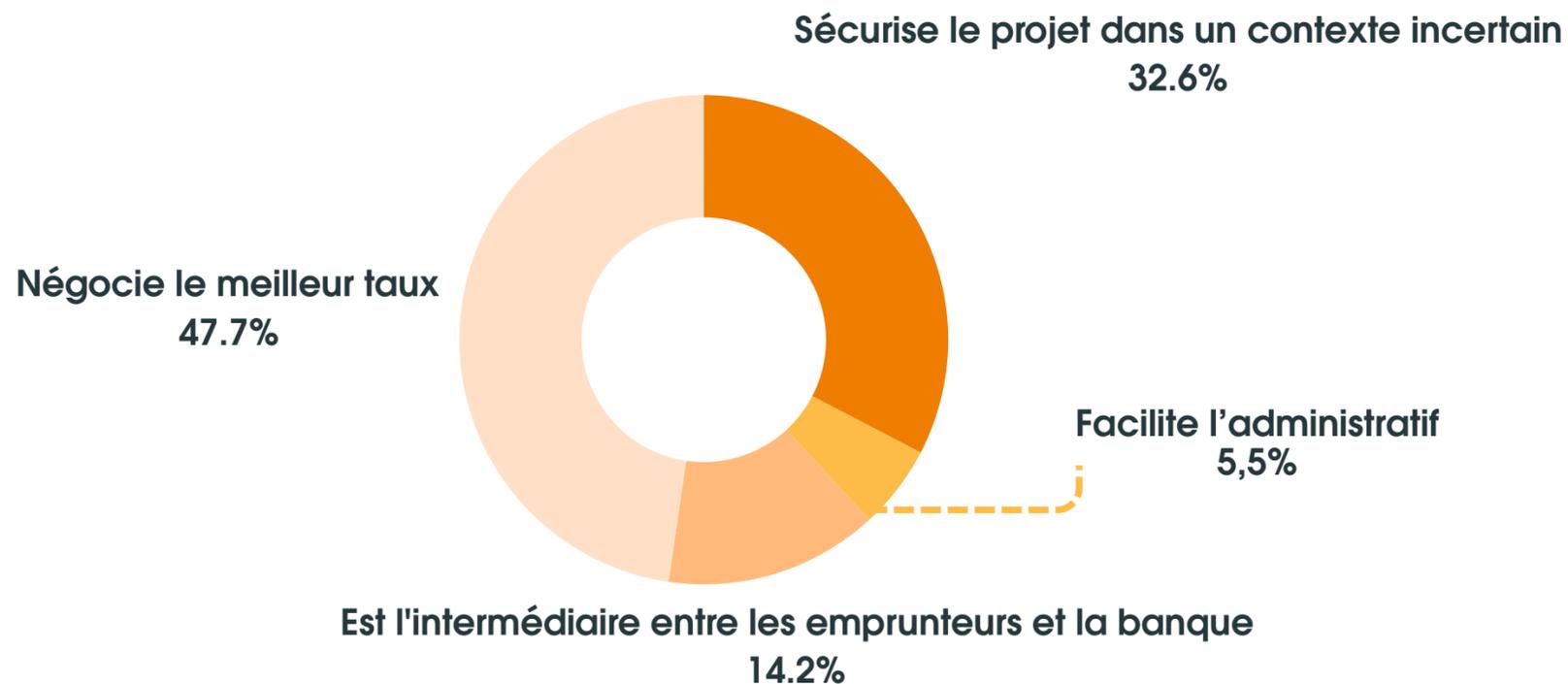


RÔLE DU COURTIER

Dans ce contexte, 63% des Français pensent que le rôle du courtier est plus important qu'avant. A part égale, le courtier permet de négocier le meilleur taux mais aussi sécuriser et faciliter le projet.

? Selon vous, un courtier en crédit immobilier est avant tout :

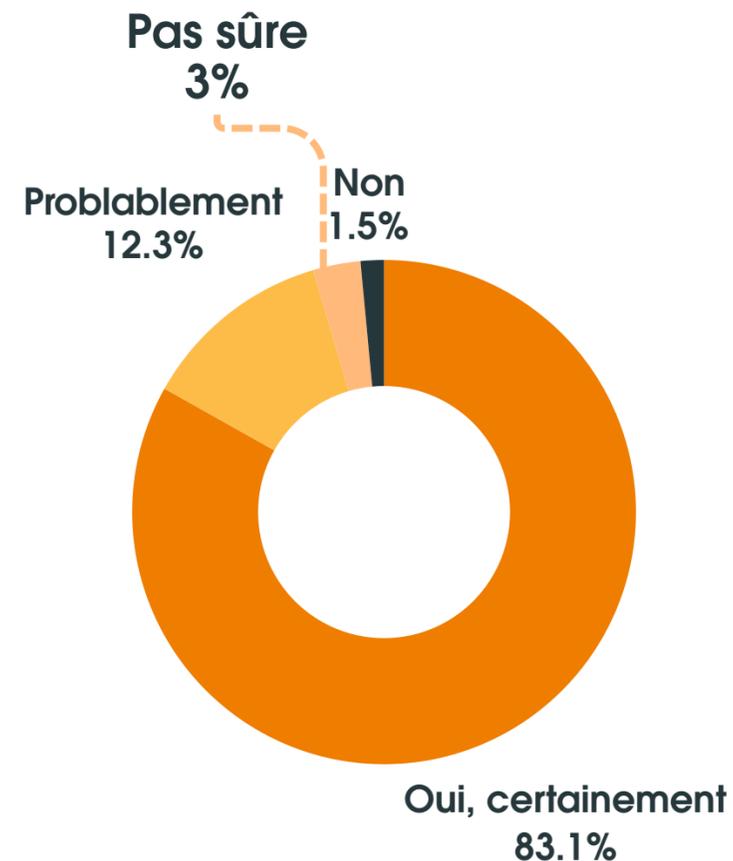
? Dans un contexte incertain comme aujourd'hui, pensez-vous que le rôle du courtier est :



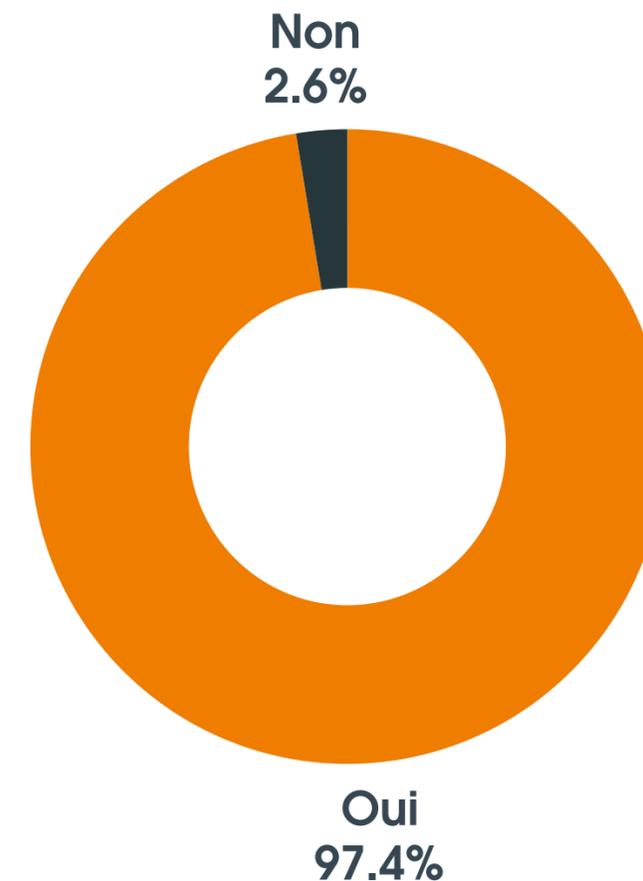
RÔLE DU COURTIER

83% ferait appel à un courtier pour concrétiser un projet immobilier dans les 12 prochains mois.
97% de nos clients nous recommanderaient à des proches

? Si vous deviez concrétiser un projet immobilier dans les 12 prochains mois, feriez-vous appel à un courtier ?



? Seriez-vous prêt(e) à recommander l'aide d'un courtier à un proche dans le contexte actuel ?



SYNTHÈSE DU SONDAGE

UN MORAL EN BERNE... DANS UN MARCHÉ IMMOBILIER EN PLEINE REPRISE

DES FRANÇAIS ATTENTISTES

68 % estiment que le climat incite à attendre avant de se lancer

66 % perçoivent un impact important du contexte sur le marché

61 % trouvent l'accès au crédit plus restrictif

... ALORS QUE LES INDICATEURS SONT AU VERT

Volumes de crédits en hausse

Taux stabilisés autour de 3,2 % sur 20 ans

Prix immobiliers globalement stables avec des métropoles dynamiques



JULIEN LANGLADE



CONCLUSION

- Les taux se maintiennent mais restent sous tension, les banques restent en conquête et préparent 2026.
- Croissance du marché immobilier dans un contexte de stabilité des prix
- Confiance fragilisée mais immobilier demeure valeur refuge.

MESURES INDISPENSABLES POUR REDYNAMISER LE LOGEMENT

- ✓ **ADAPTER LES RÈGLES AU POUVOIR D'ACHAT RÉEL DES MÉNAGES :**
Revoir les critères HCSF pour ouvrir l'accès au crédit aux classes moyennes, maintenir et élargir les aides aux primo accédants (PTZ...)
- ✓ **LIBÉRER L'INVESTISSEMENT LOCATIF :**
Redonner confiance aux bailleurs privés (statut, plafonnement des loyers, stabilité fiscale).

CAFPI, en tant que leader du marché du crédit immobilier, affiche une croissance solide et sera au rendez-vous pour accompagner les Français et contribuer à la relance de la filière.



JULIEN LANGLADE

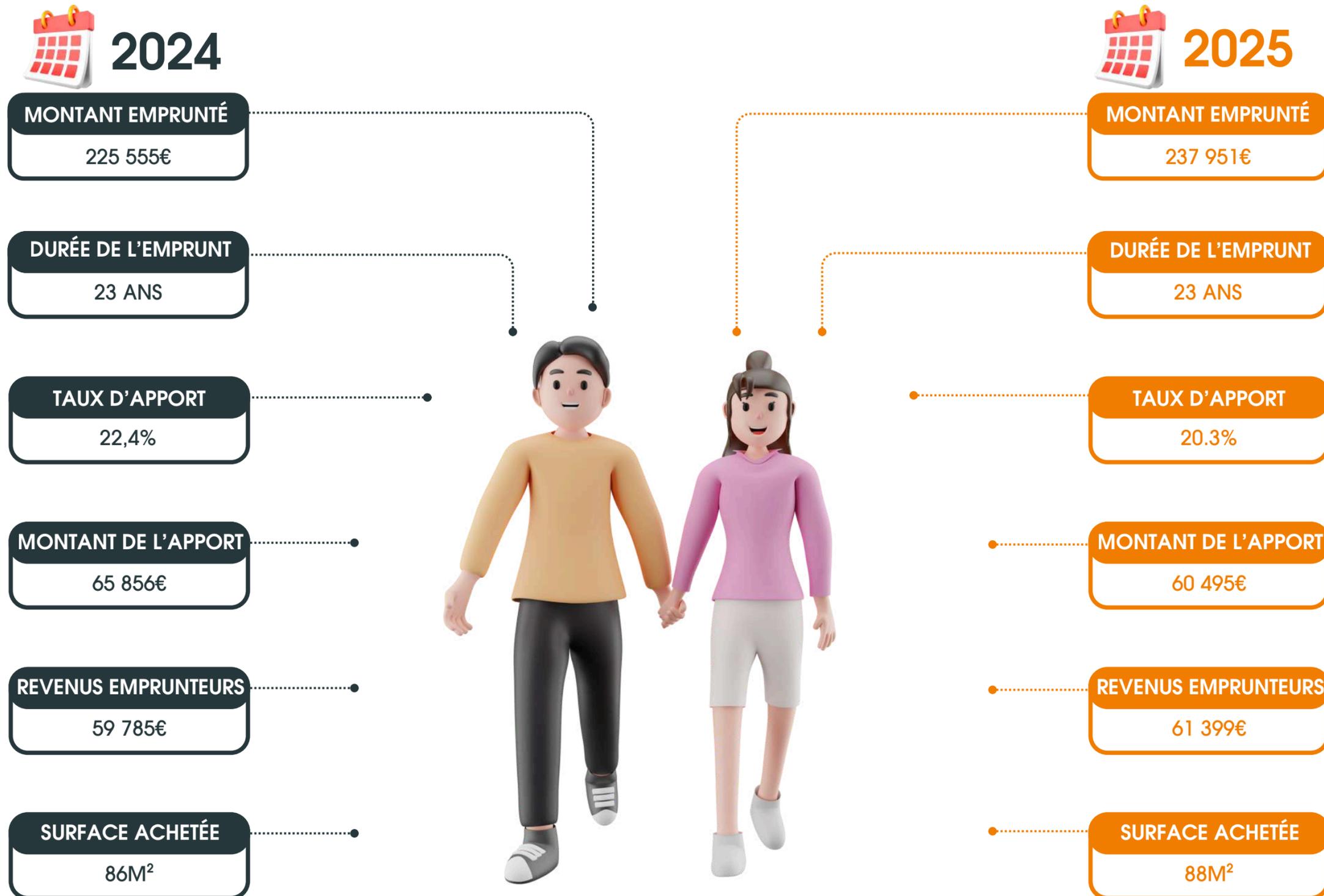


ANNEXE



BILAN DU MARCHÉ DEPUIS JANVIER 2025

ÉVOLUTION DU PROFIL EMPRUNTEUR



NOUS CONTACTER



Pour toute question, n'hésitez pas à nous contacter !

Caroline ARNOULD – Directrice générale, CAFPI :

✉ c.arnould@cafpi.fr ☎ 06 08 56 40 78

Galivel & Associés – Carol GALIVEL et Julien MICHON :

✉ galivel@galivel.com ☎ 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02