

Nouvelle année record pour CAFPI

Dans un marché immobilier en retrait par rapport à 2010 (un peu moins de 1 million de transactions contre 1 093 000 en 2010) et une contraction des volumes de crédits immobiliers accordés aux particuliers, 2011 constitue une nouvelle année record pour CAFPI.

L'année dernière, le courtier a financé 29 200 ménages pour un montant total de 5,26 milliards d'euros de crédits débloqués, un volume en progression de 4 % par rapport à l'année précédente. Cette année 2011 est également à marquer d'une pierre blanche, car depuis sa création en 1971, il y a plus de 40 ans, jamais le courtier n'avait réalisé un tel volume de crédits. Pourtant, après un bon premier semestre, la production de crédits avait sensiblement diminué, mais elle a trouvé un second souffle en fin d'année avec le regain des ventes qui s'explique par deux phénomènes : la baisse programmée des réductions d'impôt liées aux dispositifs de défiscalisation (notamment le Scellier) et la réforme de la taxation des plus values, deux éléments qui ont encouragé les acquéreurs à se positionner avant la fin de l'année.

Un prêt moyen de 165 000 euros sur 17 ans

Alors que la durée des prêts ne cesse de se réduire passant de 220 mois en 2009 à 206 mois en 2011 (17 ans et 2 mois), le montant moyen de prêt souscrit chez CAFPI, qui était déjà en hausse en 2010, a continué de progresser en 2011, passant de 163 394 euros à près de 165 000 euros. Malgré tout, la fin de l'année enregistre une inflexion de cette tendance, liée à la remontée des taux de crédit.

4 % sur 20 ans à taux fixe

Après une baisse continue en 2009 et 2010, les taux se sont clairement orientés à la hausse début 2011 avant de se stabiliser et de connaître une nouvelle poussée en fin d'année. Pour autant, les taux sont restés très attractifs : de l'ordre de 4 % sur 20 ans et de 4,25 % sur 25 ans. La production de prêts à taux révisable reste marginale : 92 % des prêts souscrits par le biais de CAFPI étaient à taux fixe en 2011. « *L'incertitude sur l'évolution des taux dans le contexte de crise monétaire et de crainte – fondée ou non – d'une reprise de l'inflation n'a pas encouragé le recours au taux révisable.* », indique Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de CAFPI.

| Type d'emprunteur | Prix d'achat | Années de revenu | Montant emprunté | Durée du prêt |
|-------------------|--------------|------------------|-------------------------|---------------|
| Primo-accédant | 194 303 € | 4,84 ans | 152 936 €* 152 936 € | 255 mois |
| Secundo-accédant | 222 680 € | 4,37 ans | 175 880 € | 217 mois |
| Investisseur | 176 866 € | 2,15 ans | 165 450 € | 214 mois |

* Hors prêt à taux zéro

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général

La résidence principale essentiellement

En 2011, CAFPI a financé à 85 % la résidence principale. La part des secundo-accédants augmente sensiblement, passant de 34,10 % en 2010 à 39,30 % en 2011, avec un regain d'intérêt pour le crédit relais. En revanche, malgré le PTZ+, les primo-accédants perdent du terrain : ils ne représentent plus que 44,63 % des acquéreurs, contre 49,63 % en 2010. « *La poursuite de la dégradation de l'environnement économique pèse sur la solvabilité et sur la confiance des primo-accédants, qui restent néanmoins le principal moteur du marché immobilier résidentiel* », poursuit Philippe Taboret. Quant aux investisseurs, ils disposent de revenus assez élevés, d'où un prix moyen d'acquisition de 176 866 euros.

Perspectives 2012 - Le financement, clé de voute de l'immobilier

Entre la réforme de la taxation des plus values, la baisse de la réduction d'impôt du dispositif Scellier (qui devrait disparaître au 31 décembre 2012), le recentrage du PTZ+ sur le neuf uniquement, et la hausse des taux, le marché de 2012 reste suspendu à de nombreuses interrogations. D'autant que, pour le moment, personne ne peut prédire les conséquences de la perte du triple A. « *Il faut vraisemblablement s'attendre à une hausse des taux fixes des crédits immobiliers sur plus de 20 ans, qui pourrait atteindre 5 % d'ici la fin de l'année*, note Philippe Taboret. *Ce qui risque de nuire au marché* ». Pour CAFPI, ce n'est pas que la hausse des prix qui met en difficulté l'accession à la propriété, mais également la hausse du coût du crédit. Pour preuve, alors que les prix n'ont cessé d'augmenter depuis une quinzaine d'années, le nombre de primo-accédants a continué de progresser. Sauf durant les années 2008 et 2009, deux années marquées par l'augmentation des taux. Or, parmi les accédants à la propriété, les primo-accédants sont largement majoritaires (72 %). Quel serait alors l'impact de la hausse des taux pour eux ? Assurément une désolvabilisation. Pour maintenir cette solvabilité, il faudrait, par exemple, qu'à une hausse de taux de 0,50 % corresponde une baisse des prix d'au moins 4 %. « *En 2012, les acquéreurs auront besoin que les prix s'ajustent pour leur permettre d'acheter, sinon ils devront se reporter sur des biens plus éloignés ou plus petits* », note Philippe Taboret.

Pour contrer la baisse probable des transactions et de la production de logements en 2012, CAFPI entend prendre part au débat sur le logement et appelle de ses vœux un certain nombre de mesures dans le cadre d'une vraie politique du logement :

- Construire plus pour rattraper le retard de près d'un million de logements en France afin de répondre à la demande en accession comme en location et de faire baisser les prix ;
- Eviter que les aides de l'Etat ne soient absorbées par des hausses de prix en les recentrant vers la personne et non plus vers la pierre ;
- Apporter aux banques la garantie de l'Etat sur les risques de taux et de contentieux pour le financement de l'accession des ménages les plus fragiles.

En attendant, CAFPI préconise des solutions de financement qui permettent de solvabiliser les acquéreurs. A commencer par le prêt PAS (Prêt à l'accession sociale), les prêts de longue durée, ou encore les prêts à taux révisable capés qui devraient redevenir intéressants, l'écart entre les taux fixes courts et longs devant certainement s'accroître cette année.

En 40 ans de courtage en crédit, CAFPI a acquis l'expérience et le savoir-faire nécessaires pour proposer à sa clientèle des montages financiers adaptés à chaque profil. CAFPI n'a, en effet, pas pour seule ambition de décrocher le meilleur taux de crédit, mais aussi Il est important d'apporter la meilleure solution en termes de coût global (délégation d'assurance) et de services (proximité). Par sa conception innovante du courtage, CAFPI est en mesure de relever le défi du contexte économique, qui s'annonce difficile, et d'apporter, cette année encore, les financements les plus performants à ses clients emprunteurs.

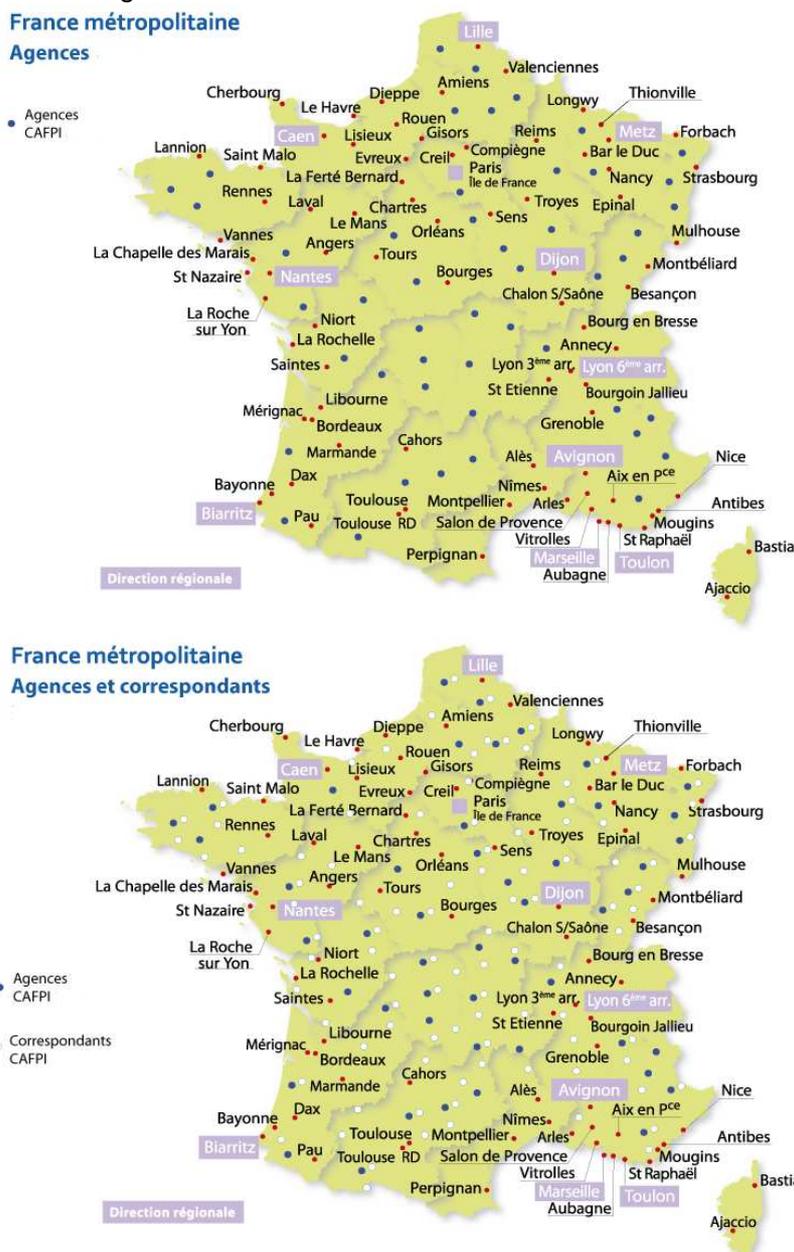
Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général

Doublement du réseau à l'horizon 2017

L'entreprise va ouvrir 50 agences supplémentaires. A l'horizon 2017, la mise en place de 100 correspondants est envisagée.



Cafpi en bref :

Créé en 1971, Cafpi est le leader du marché des courtiers en prêts immobiliers. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Employant plus de 1.200 personnes, Cafpi est présent, via ses 150 agences succursales, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2011, Cafpi a réalisé près de 29.200 dossiers pour 5,26 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque plus de 20 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 110 banques partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. Cafpi est également présent sur le web avec son site www.cafpi.fr ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; www.vitae-assurances.com pour les assurances emprunteurs et www.cafpi-regroupementcredits.fr pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de Cafpi, naît l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès du grand public.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock - 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Cafpi - 01 69 51 00 00
Philippe Taboret - Directeur Général
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 - p.taboret@cafpi.fr