

PRINTEMPS ENSOLEILLÉ POUR L'IMMOBILIER

A peine plus de 1% sur 10 ans, moins de 1,50% sur 20 ans ! CAFPI établit de nouveaux records pour ses bons clients. Le n° 1 des courtiers en crédit immobilier invite cependant à ne pas baisser la garde : pour les emprunteurs, il y a encore des gisements d'économies à explorer dans le crédit ; et côté pouvoirs publics, il reste un secteur-clé de l'immobilier à relancer, celui de la construction.

PETIT RETOUR EN ARRIÈRE

2015



Il y a un an à peine, il était de bon ton de jouer les Cassandres en alertant sur une remontée « inéluctable » des taux. Seul CAFPI restait confiant sur le maintien de taux durablement bas et laissait même entrevoir de nouvelles baisses. Les fondamentaux n'étaient pas réunis pour une remontée des taux monétaires et, avec eux, des taux de crédit, disait en substance la Météo CAFPI de juin 2015. Pronostic vérifié.

Enfoncé le plancher de mai 2015 et son 1,70% sur 20 ans. Aujourd'hui, on est à 1,50%, un taux « prime » qui devrait se généraliser progressivement sur l'ensemble du territoire au cours du printemps. Un record historique depuis... 250 ans, aux dires de spécialistes de la statistique. En avril, le taux de l'OAT 10 ans est à 0,41%, celui de la BCE à 0% et l'Euribor 1 an est négatif à -0,005%. Du jamais vu dans la période contemporaine.

NOUVEAUX RECORDS...



... PARTIS POUR DURER



Rien, dans la conjoncture française, européenne ou mondiale, ne laisse présager un revirement de situation dans l'immédiat. Le crédit devrait donc rester aussi bon marché jusqu'à la fin de l'année. Autre bonne nouvelle, les inquiétudes nées d'un durcissement des conditions de crédit par le Comité de Bâle semblent s'apaiser. La levée de boucliers de la part des banques françaises, mais aussi des courtiers et des professionnels de l'immobilier, n'a pas été vaine : le projet de réglementation dit Bâle IV est, au moins pour l'instant, écarté.

Gâtés sur les taux des prêts, les emprunteurs ne le sont pas encore tous sur le coût des garanties. Il est possible – et fortement conseillé – de faire jouer la concurrence pour gagner de précieux points sur le coût de l'assurance emprunteur.

GISEMENT D'ÉCONOMIE DANS L'ASSURANCE-CRÉDIT



REBOND DES FINANCEMENTS



Mars 2016 a vu repartir très fort les demandes de crédits immobiliers, restées un peu en retrait en janvier et février. Le redémarrage provient surtout de l'accession à la propriété, le rachat de crédit retrouvant son niveau normal, soit 20% de la production de CAFPI. L'explication est à chercher du côté du nouveau PTZ et du retour à un meilleur niveau de confiance des ménages. Cette dynamique porte le développement de CAFPI, qui a programmé l'ouverture de 25 nouveaux points de vente, en 2016, et de nombreux recrutements.

Avec le nouveau PTZ, les primo-accédants sont de retour. Mais la construction de logements collectifs neufs, qui profite grandement du redémarrage de la primo-accession, peine à suivre. Alors que les ventes augmentent, la délivrance de nouveaux permis de construire reste en retrait. La libération du foncier reste en plan.

MARCHÉ DU NEUF : PROBLÈME D'OFFRE



MARCHÉ DE L'ANCIEN : UN EFFET PTZ AUSSI



L'impact du PTZ est moins marqué dans l'ancien en raison de ses conditions plus complexes : il faut trouver un bien nécessitant des travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (ou 1/3 du prix d'acquisition seule) et faire établir des devis par des artisans. Mais les primo-accédants n'hésitent pas à venir voir les courtiers pour avoir des conseils sur ce montage. Il faut dire que le PTZ dans l'ancien leur permet d'envisager l'achat d'un bien, certes, dégradé, mais en centre-ville et à prix plus abordable. Un premier bilan sur cette partie du PTZ sera possible au second semestre.

LES TAUX FIXES NÉGOCIÉS PAR CAFPI EN AVRIL	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
LE + BAS	1.05% ↘	1.25% ↘	1.49% ↘	1.75% ↘
LE + HAUT	1.40% ↘	1.55% ↘	1.85% ↘	2.20% ↘
LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ				
MARCHÉ	1.73% ↘	1.99% ↘	2.20% ↘	2.53% ↘

Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 25/03/2015

LES TAUX LES PLUS HAUTS NÉGOCIÉS PAR
CAFPI RESTENT, EN MOYENNE PAR RAPPORT
AUX TAUX DU MARCHÉ, INFÉRIEURS DE :



POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012*	AVRIL 2016*
TAUX (HORS ASSURANCE)	4,05%	1,58%
PRÊT LONG TERME SUR 20 ANS	164 305 €	205 663 €
ÉCHÉANCE HORS ASSURANCE	1000 €	
ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL EMPRUNTÉ	+ 25,17%	
COÛT TOTAL DU PRÊT LONG TERME	75 693 €	34 337 €
ÉCONOMIE SUR COÛT DE CRÉDIT	41 356 €	

*comparaison avec janvier 2012, les taux étant revenus au même niveau qu'en avril 2015.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012		AVRIL 2016		ÉVO DU NB DE M ² / %	
	€	☑	€	☑		
BORDEAUX	2 819 €/M ²	58,28 M ²	3 089 €/M ²	66,58 M ²	8,29 M ²	14,23%
LILLE	2 245 €/M ²	73,19 M ²	2 499 €/M ²	82,30 M ²	9,11 M ²	12,45%
LYON	3 233 €/M ²	50,82 M ²	3 237 €/M ²	63,54 M ²	12,71 M ²	25,02%
MARSEILLE	2 470 €/M ²	66,52 M ²	2 416 €/M ²	85,13 M ²	18,61 M ²	27,97%
METZ	1 961 €/M ²	83,79 M ²	1 726 €/M ²	119,16 M ²	35,37 M ²	42,21%
NANTES	2 680 €/M ²	61,31 M ²	2 582 €/M ²	79,65 M ²	18,34 M ²	29,92%
NICE	3 816 €/M ²	43,06 M ²	3 764 €/M ²	54,64 M ²	11,58 M ²	26,90%
PARIS	8 405 €/M ²	19,55 M ²	7 775 €/M ²	26,45 M ²	6,90 M ²	35,31%
RENNES	2 421 €/M ²	67,87 M ²	2 453 €/M ²	83,84 M ²	15,97 M ²	23,54%
ROUEN	2 556 €/M ²	64,28 M ²	2 079 €/M ²	98,92 M ²	34,64 M ²	53,89%
STRASBOURG	2 281 €/M ²	72,03 M ²	2 513 €/M ²	81,84 M ²	9,81 M ²	13,62%
TOULOUSE	2 557 €/M ²	64,26 M ²	2 630 €/M ²	78,20 M ²	13,94 M ²	21,70%

*Source lavieimmo.com, lacoteimmo.com sur les dernières valeurs connues

Besoin d'une simulation urgente? Prêts immobiliers, assurances emprunteurs, regroupement de crédits : marketing@cafpi.fr

Cafpi en bref :

Cafpi est le leader du marché des courtiers en crédits. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Employant plus de 1.200 personnes, Cafpi est présent, via ses 220 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2015, Cafpi a réalisé 42 000 dossiers (contre 31 500 en 2014), pour 8,1 milliards d'euros de crédits signés (5,8 milliards en 2014). Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque près de 30 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 130 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.cafpi-assurances.fr 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 des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr).



Contact Presse
Galvel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galvel / Julien Michon
21-23 rue Klöckl - 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galvel@galvel.com



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