

LA HAUSSE DES TAUX ANNONCÉE S'AMORCE

En ce mois de décembre, les meilleurs taux proposés par Cafpi se montent à 0,65% sur 10 ans, 0,80% sur 15 ans, 1,00% sur 20 ans et 1,25% sur 25 ans. Si ces taux diffèrent peu de ceux proposés le mois dernier, « *l'inflexion de la courbe est réelle. Pour la première fois depuis plusieurs mois, les barèmes des taux des banques de décembre ne sont pas plus bas que ceux du mois dernier* », précise Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de CAFPI.

LA TENDANCE S'INVERSE



Dans une étude menée par Cafpi auprès de ces principaux partenaires bancaires, représentant plus de 80% de sa production de crédits, le constat est sans appel. Si près d'un tiers des banques maintiennent des taux stables sur l'ensemble des durées, plus de la moitié d'entre elles ont augmenté leurs taux entre +0,05% et +0,15% sur 10, 15 et 20 ans (elles sont 41% à avoir pratiqué une hausse sur 25 ans). Certaines sont allées encore plus loin, avec des hausses entre +0,15% et +0,25%. Une banque affiche même des hausses sur l'ensemble des durées comprises entre +0,25% et +0,35%.

A partir de 2015, les taux bas des crédits immobiliers ont permis à de nombreux ménages de lancer et réaliser leur projet immobilier pour toutes les catégories d'emprunteurs, principalement les primo-accédants qui sont de retour. L'année 2016 va permettre aux banques d'établir un nouveau record de volumes crédits. Cependant, la concurrence constante entre elles a eu pour effet, de réduire considérablement les marges des banques.

LA FIN D'UN CYCLE



UN BESOIN D'AJUSTEMENT POUR LES BANQUES



Cette baisse des marges était jusqu'à présent compensé par l'augmentation du volume de crédits alloués et la baisse du coût du risque (le fait pour une banque de ne pas être remboursée. « *Mais elle conduisait à une impasse, contraignant les banques, par ailleurs soumises à une réglementation de plus en plus stricte, à envisager de réduire leur offre de crédit, au détriment des emprunteurs les moins aisés* », souligne Philippe Taboret. La seule solution pour éviter une situation intenable sur le long terme est donc d'augmenter les taux, les banques pourront continuer à financer les projets immobiliers des particuliers.

Les taux de crédit immobilier très bas peuvent également entraîner une montée des prix, « *comme c'est déjà le cas en zone tendue telle que Paris* », indique Philippe Taboret. « *La demande est forte, alors que l'offre, elle, ne change pas, entraînant mécaniquement une hausse* ». Des taux plus élevés devraient éviter aux prix d'augmenter de façon significative, maintenant ainsi la solvabilité des ménages.

Face à la remontée des taux, le marché ne pourra que s'adapter. « *Je reste convaincu que, si les taux montent, les prix rebaisseront* », analyse Philippe Taboret. En effet, avec des capacités d'emprunt moindres des acquéreurs, les vendeurs devront revoir leur prix à la baisse s'ils veulent se séparer de leur bien.

UN POUVOIR D'ACHAT PRÉSERVÉ?



A QUOI S'ATTENDRE POUR 2017?



Dans ce contexte, la remontée des taux ne devrait pas dépasser les +0,5% jusqu'au 1^{er} trimestre de l'année prochaine. Aujourd'hui, les indicateurs de croissance s'améliorent des deux côtés de l'Atlantique et l'inflation est enfin là. Mais ces indices restent faibles, obligeant les banques centrales à un interventionnisme fort.

LES TAUX FIXES NÉGOCIÉS PAR CAFPI EN NOVEMBRE	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
LE + BAS	0,65% ↗	0,80% =	1,00% =	1,25% =
LE + HAUT	0,91% =	1,00% =	1,43% =	1,65% =
LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ				
MARCHÉ	1,39% ↗	1,54% ↗	1,72% ↗	2,01% ↘

Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 25/11/2016

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*	DÉCEMBRE 2016*
TAUX (HORS ASSURANCE)	4,05%	1,22%
PRÊT LONG TERME SUR 20 ANS	164 307 €	212 970 €
ÉCHÉANCE HORS ASSURANCE	1000 €	
ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL EMPRUNTÉ	+ 29,62%	
COÛT TOTAL DU PRÊT LONG TERME	75 693 €	27 030 €
ÉCONOMIE SUR COÛT DE CRÉDIT	48 663 €	

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

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012		DÉCEMBRE 2016		ÉVO DU NB DE M ² / %	
	€	☑	€	☑		
BORDEAUX	2 819 €/M ²	58,29 M ²	3 166 €/M ²	67,27 M ²	8,98 M ²	15,41%
LILLE	2 245 €/M ²	73,19 M ²	2 516 €/M ²	84,65 M ²	11,46 M ²	15,66%
LYON	3 233 €/M ²	50,82 M ²	3 337 €/M ²	63,82 M ²	13,00 M ²	25,58%
MARSEILLE	2 470 €/M ²	66,52 M ²	2 392 €/M ²	89,03 M ²	22,51 M ²	33,84%
METZ	1 961 €/M ²	83,79 M ²	1 691 €/M ²	125,94 M ²	42,15 M ²	50,30%
NANTES	2 680 €/M ²	61,31 M ²	2 612 €/M ²	81,54 M ²	20,23 M ²	33,00%
NICE	3 816 €/M ²	43,06 M ²	3 744 €/M ²	56,88 M ²	13,82 M ²	32,09%
PARIS	8 405 €/M ²	19,55 M ²	7 943 €/M ²	26,81 M ²	7,26 M ²	37,14%
RENNES	2 420 €/M ²	67,90 M ²	2 483 €/M ²	85,77 M ²	17,87 M ²	26,32%
ROUEN	2 556 €/M ²	64,28 M ²	2 029 €/M ²	104,96 M ²	40,68 M ²	63,29%
STRASBOURG	2 281 €/M ²	72,03 M ²	2 482 €/M ²	85,81 M ²	13,78 M ²	19,13%
TOULOUSE	2 557 €/M ²	64,26 M ²	2 629 €/M ²	81,01 M ²	16,75 M ²	26,07%

*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 :

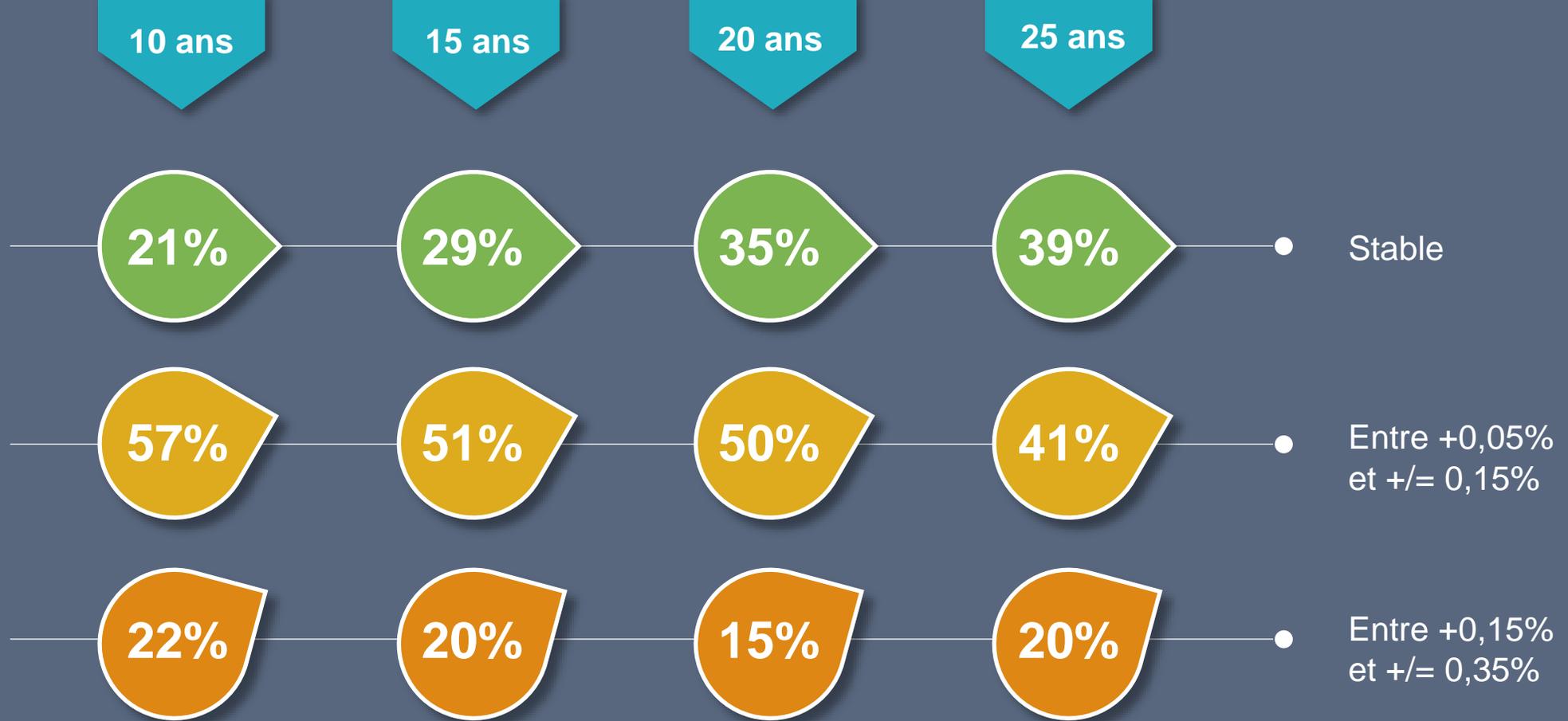
Cafpi est le leader du marché des courtiers en crédits. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Avec un effectif de 1.350 personnes, Cafpi est présent, via ses 220 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2015, Cafpi a réalisé 42 000 dossiers, pour 8,1 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque près de 35 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 130 banques et assureurs 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'APIIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits dont Philippe Taboret est l'actuel Président) 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
Gallivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Gallivel / Julien Michon
21-23 rue Klöckl - 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - gallivel@gallivel.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



Etude réalisée le 1er Décembre 2016 auprès de **40 enseignes bancaires** dont les plus importantes enseignes nationales représentant + de **80 % de la production de crédits de CAFPI auprès de ses clients.**

Toutes durées confondues **50% des banques étudiées** proposent un taux d'intérêt avec une hausse comprise entre **0.05% et 0.15 %**

20 % d'entre elles la hausse est comprise entre **0.15% et 0.35%**

30% des banques étudiées n'ont pas encore modifiées leurs conditions commerciales.

La plus forte hausse concerne 1 seule banque au rayonnement national affichant une hausse sur les durées repères comprise entre **0.25% et 0.35 %**