

## 2016 : LES ATOUTS SONT RÉUNIS POUR UNE BONNE ANNÉE IMMOBILIÈRE

Emprunter aujourd'hui à un taux fixe de 2% sur 20 ans (hors assurance), c'est toujours possible ! CAFPI, N° 1 du courtage en crédit immobilier, négocie en ce moment pour ses clients des taux fixes entre 1,26% et 1,65% sur 10 ans, entre 1,60% et 2,00% sur 15 ans, entre 1,90% et 2,18% sur 20 ans et entre 2,05% et 2,55% sur 25 ans. C'est, en moyenne, 33 points de base de moins par rapport aux taux du marché (-0,33%).

### PERSPECTIVE DÉGAGÉE POUR LES TAUX



La trêve des confiseurs n'a pas modifié la donne de fin 2015 : les indicateurs ne bougent pas et les taux restent au plancher. Comme le coût de l'argent est exceptionnellement bas pour les banques aussi (proche de 0), celles-ci conservent des marges intéressantes... qui leur laissent encore la possibilité de consentir des efforts ! Si l'activité des prêteurs a été largement mobilisée par la renégociation des crédits en cours pendant les deux dernières années, la voie est désormais dégagée pour les nouveaux accédants.

Au financement abondant et peu coûteux, s'ajoutent des conditions de marché favorables : les prix sont stabilisés, après avoir subi des corrections plus ou moins importantes selon les tensions locales. Le pouvoir d'achat des acquéreurs est maintenu, dans un contexte économique appelé à s'éclaircir : l'inflation est proche de 0%, l'activité des entreprises est soutenue par un pétrole bon marché et un dollar faible, la lutte contre le chômage devrait prendre une nouvelle dimension, etc.

### RELANCE DE L'ACCESSION EN VUE



### RETOUR DE LA PRIMO-ACCESSION



Grands oubliés de la période précédente, les primo-accédants vont pleinement bénéficier du nouveau prêt à taux zéro, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Avec ses montants majorés, ses différés de remboursement élargis et son extension à l'achat dans l'ancien (sous condition de travaux), le PTZ 2016 vient resolubiliser cette clientèle essentielle à la bonne tenue des marchés immobiliers. Il va aussi permettre à de nombreux jeunes ménages de réaliser leur souhait de devenir propriétaire.

La réponse doit être nuancée en fonction des villes. Comparons la surface habitable que l'on peut acheter avec une mensualité de 1 000 euros pendant 20 ans, et le loyer demandé pour cette même surface (source loyer : CLAMEUR) :

- L'effort supplémentaire à consentir pour devenir propriétaire est très faible à Lille, où l'on peut acheter un logement de 77 m<sup>2</sup> dont le loyer mensuel serait de 1 016 euros. Il en est de même à Rennes (80,5 m<sup>2</sup> pour un loyer de 982 euros), à Marseille (81 m<sup>2</sup> pour un loyer de 972 euros), à Strasbourg (78 m<sup>2</sup> pour un loyer de 967 euros), à Nantes (77 m<sup>2</sup> pour un loyer de 947 euros).

- L'effort se révèle plus important dans les villes où les prix de vente ont eu tendance à progresser plus vite que les loyers, comme Toulouse (74 m<sup>2</sup> pour un loyer de 880 euros), Bordeaux (64 m<sup>2</sup> pour un loyer de 819 euros), Nice (52,50 m<sup>2</sup> pour un loyer de 808 euros) et, surtout, Paris (25,5 m<sup>2</sup> pour un loyer de 635 euros). Ces marchés, plus difficiles d'accès pour les primo-accédants, sont davantage animés par des secundo-accédants disposant d'un apport personnel plus conséquent.

### ACHETER OU LOUER ?



LES TAUX FIXES NÉGOCIÉS PAR CAFPI EN JANVIER	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
LE + BAS	1.26% ↘	1.60% ↗	1.90% ↘	2.05% =
LE + HAUT	1.65% ↘	2.00% ↘	2.18% ↘	2.55% ↘
LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ				
MARCHÉ	2.02% ↘	2.29% ↘	2.50% ↘	2.90% ↘

Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 25/12/2015

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*	JANVIER 2016*
TAUX (HORS ASSURANCE)	4,05%	2,05%
PRÊT LONG TERME SUR 20 ANS	164 305 €	196 752 €
ÉCHÉANCE HORS ASSURANCE	1000 €	
ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL EMPRUNTÉ	+ 19,75 %	
COÛT TOTAL DU PRÊT LONG TERME	75 693 €	43 249 €
ÉCONOMIE SUR COÛT DE CRÉDIT	32 444 €	

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

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012		JANVIER 2016		ÉVO DU NB DE M <sup>2</sup> / %	
	€	☑	€	☑		
BORDEAUX	2 819 €/M <sup>2</sup>	58,28 M <sup>2</sup>	3 076 €/M <sup>2</sup>	63,96 M <sup>2</sup>	5,68 M <sup>2</sup>	9,74%
LILLE	2 245 €/M <sup>2</sup>	73,19 M <sup>2</sup>	2 546 €/M <sup>2</sup>	77,28 M <sup>2</sup>	4,09 M <sup>2</sup>	5,59%
LYON	3 233 €/M <sup>2</sup>	50,82 M <sup>2</sup>	3 214 €/M <sup>2</sup>	61,22 M <sup>2</sup>	10,40 M <sup>2</sup>	20,46%
MARSEILLE	2 470 €/M <sup>2</sup>	66,52 M <sup>2</sup>	2 423 €/M <sup>2</sup>	81,20 M <sup>2</sup>	14,68 M <sup>2</sup>	22,07%
METZ	1 961 €/M <sup>2</sup>	83,79 M <sup>2</sup>	1 757 €/M <sup>2</sup>	111,98 M <sup>2</sup>	28,20 M <sup>2</sup>	33,65%
NANTES	2 680 €/M <sup>2</sup>	61,31 M <sup>2</sup>	2 555 €/M <sup>2</sup>	77,01 M <sup>2</sup>	15,70 M <sup>2</sup>	25,61%
NICE	3 816 €/M <sup>2</sup>	43,06 M <sup>2</sup>	3 750 €/M <sup>2</sup>	52,47 M <sup>2</sup>	9,41 M <sup>2</sup>	21,86%
PARIS	8 405 €/M <sup>2</sup>	19,55 M <sup>2</sup>	7 738 €/M <sup>2</sup>	25,43 M <sup>2</sup>	5,88 M <sup>2</sup>	30,07%
RENNES	2 421 €/M <sup>2</sup>	67,87 M <sup>2</sup>	2 442 €/M <sup>2</sup>	80,57 M <sup>2</sup>	12,70 M <sup>2</sup>	18,72%
ROUEN	2 556 €/M <sup>2</sup>	64,28 M <sup>2</sup>	2 087 €/M <sup>2</sup>	94,28 M <sup>2</sup>	29,99 M <sup>2</sup>	46,66%
STRASBOURG	2 281 €/M <sup>2</sup>	72,03 M <sup>2</sup>	2 510 €/M <sup>2</sup>	78,39 M <sup>2</sup>	6,36 M <sup>2</sup>	8,82%
TOULOUSE	2 557 €/M <sup>2</sup>	64,26 M <sup>2</sup>	2 664 €/M <sup>2</sup>	73,86 M <sup>2</sup>	9,60 M <sup>2</sup>	14,94%

\*Source [lavieimmo.com](http://lavieimmo.com), [lacoteimmo.com](http://lacoteimmo.com) sur les dernières valeurs connues

Besoin d'une simulation urgente? Prêts immobiliers, assurances emprunteurs, regroupement de crédits : [marketing@cafpi.fr](mailto: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 196 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2014, Cafpi a réalisé 31 500 dossiers (contre 33 300 en 2013), pour 5,8 milliards d'euros de crédits signés (6,04 milliards en 2013). 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](http://www.cafpi.fr) ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; [www.vitae-assurances.com](http://www.vitae-assurances.com) pour les assurances emprunteurs et [www.cafpi-regroupementcredits.fr](http://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 ([www.apic.fr](http://www.apic.fr)).



Contact Presse  
Galvel & Associés - 01 41 05 02 02  
Carol Galvel / Julien Michon  
21-23 rue Klod - 92110 Clichy  
Fax : 01 41 05 02 03 - [galvel@galvel.com](mailto: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](mailto:p.taboret@cafpi.fr)