

## LA HAUSSE DES TAUX SE CONFIRME

Plus aucun doute possible, la tendance s'est inversée et les taux de crédits immobiliers sont repartis à la hausse. En moyenne, en janvier, les taux pratiqués ont crû entre 0,15% et 0,35% suivant les établissements financiers et les durées. Malgré cela, les meilleurs taux pratiqués par Cafpi restent très attractifs avec 0,70% sur 10 ans, 0,80% sur 15 ans, 1,00% sur 20 ans et 1,25% sur 25 ans.

« La courbe s'est inversée, indique Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi. On devrait connaître une hausse légère, mais continue sur les prochains mois. »

### UN DIAGNOSTIC VALIDÉ



La hausse des taux, annoncée par Cafpi, a été récemment constatée par le Crédit logement. Contrairement à celui-ci, qui se base sur les cautions qu'il a délivrées aux établissements financiers, les courtiers mesurent les taux en fonction de leur négociation avec leurs partenaires. Ainsi, les taux annoncés par Cafpi proviennent des barèmes transmis par ses partenaires. Il s'agit donc des taux que le courtier proposera à ses futurs clients durant le mois en cours.

Ne partant pas du même moment dans le processus de l'obtention d'un prêt pour réaliser leurs analyses, leurs conclusions ont un décalage d'un peu plus d'un mois.

**Effet obligataire.** Dans les mois à venir, le risque porte sur les taux longs. Les OAT 10 ans se situent aujourd'hui à 0,58% contre 0,33% en moyenne le trimestre dernier et devraient continuer à progresser dans les mois à venir. Les banques répercutent ce risque sur les taux qu'elles proposent à leurs clients.

**Effet inflationniste.** Dans un second temps, les taux seront confrontés au retour de l'inflation, due à l'augmentation des prix de l'énergie, notamment le pétrole, et à la baisse de l'euro face au dollar. Cette inflation sera certes faible, mais elle va augmenter le coût (loyer) de l'argent pour les banques, qui devront s'adapter en augmentant leurs taux.

Les taux vont continuer à remonter, mais cette hausse restera limitée. « Nous estimons que les taux augmenteront en moyenne de +0,5% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2017 » précise Philippe Taboret. Ils resteront donc très faibles, inférieurs à 2% sur 20 ans et surtout inférieurs à ceux proposés à la même époque l'an dernier.

Pour un crédit de 200 000 € sur 20 ans, une hausse de 0,5% des taux de crédits représente 45 € supplémentaires pour les mensualités et un coût final du crédit en hausse d'un peu plus de 10 000 €.

### QUELLES PERSPECTIVES POUR 2017?



### TAUX D'USURE



Le gouvernement a également mis en place des taux d'usure différenciés par durée, contre un taux unique jusqu'à présent. Cette mesure n'aura pas d'impact sur les taux de crédits immobiliers, car les taux d'usure, dans ce métier, sont très rarement atteints.

La loi dite Sapin 2 avait ouvert la voie à la possibilité de résilier annuellement son assurance emprunteur. Le 8 décembre dernier, le Conseil Constitutionnel a censuré cette mesure. « Quand on sait que l'assurance emprunteur peut représenter jusqu'à 30% du coût total du crédit, surtout en cette période de taux très bas, cette mesure avait tout son sens », indique Philippe Taboret.

La délégation d'assurance, mise en place par les lois Lagarde et Hamon, laisse aux emprunteurs la possibilité de choisir librement leur assurance à condition de présenter des garanties équivalentes à celles exigées par l'établissement prêteur.

### L'ASSURANCE EMPRUNTEUR TOUJOURS AUSSI IMPORTANTE



### UNE ANNÉE 2016 DE TOUS LES RECORDS QUI SE POURSUIT



Si 2016 a connu les taux historiquement les plus bas, elle a également permis d'établir des records de productions de crédits et d'opérations immobilières réalisées. Grâce à une fin d'année très active, la barre des 230 milliards de crédits réalisés devrait être dépassée. « Signe de cette embellie de fin d'année, Cafpi a monté 6 650 nouveaux dossiers durant le mois de décembre 2016, contre 3 650 l'année précédente », précise Philippe Taboret.

Les premiers jours de 2017 semble suivre cette tendance. « Les agendas des courtiers sont déjà pleins, note Philippe Taboret. Plus que jamais les candidats à l'accession souhaitent profiter des taux toujours bas et des prix encore stables. »

LES TAUX FIXES NÉGOCIÉS PAR CAFPI EN JANVIER	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
LE + BAS	0,70% ↗	0,80% =	1,00% =	1,25% =
LE + HAUT	1,00% ↗	1,30% ↗	1,48% ↗	1,95% ↗
LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ				
MARCHÉ	1,40% ↗	1,63% ↗	1,80% ↗	2,12% ↗

Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 25/12/2016

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*	JANVIER 2017*
TAUX (HORS ASSURANCE)	4,05%	1,24%
PRÊT LONG TERME SUR 20 ANS	164 307 €	212 458 €
ÉCHÉANCE HORS ASSURANCE	1000 €	
ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL EMPRUNTÉ	<b>+ 29,31%</b>	
COÛT TOTAL DU PRÊT LONG TERME	75 693 €	27 542 €
ÉCONOMIE SUR COÛT DE CRÉDIT	48 152 €	

\*comparaison avec janvier 2012, les taux étant revenus au même niveau qu'en décembre 2016.

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012		JANVIER 2017		ÉVO DU NB DE M <sup>2</sup> / %	
	€	☑	€	☑		
BORDEAUX	2 819 €/M <sup>2</sup>	58,29 M <sup>2</sup>	3 201 €/M <sup>2</sup>	66,37 M <sup>2</sup>	8,08 M <sup>2</sup>	13,86%
LILLE	2 245 €/M <sup>2</sup>	73,19 M <sup>2</sup>	2 545 €/M <sup>2</sup>	83,48 M <sup>2</sup>	10,29 M <sup>2</sup>	14,06%
LYON	3 233 €/M <sup>2</sup>	50,82 M <sup>2</sup>	3 396 €/M <sup>2</sup>	62,56 M <sup>2</sup>	11,74 M <sup>2</sup>	23,10%
MARSEILLE	2 470 €/M <sup>2</sup>	66,52 M <sup>2</sup>	2 389 €/M <sup>2</sup>	88,93 M <sup>2</sup>	22,41 M <sup>2</sup>	33,69%
METZ	1 961 €/M <sup>2</sup>	83,79 M <sup>2</sup>	1 698 €/M <sup>2</sup>	125,12 M <sup>2</sup>	41,33 M <sup>2</sup>	49,33%
NANTES	2 680 €/M <sup>2</sup>	61,31 M <sup>2</sup>	2 620 €/M <sup>2</sup>	81,09 M <sup>2</sup>	19,78 M <sup>2</sup>	32,26%
NICE	3 816 €/M <sup>2</sup>	43,06 M <sup>2</sup>	3 763 €/M <sup>2</sup>	56,46 M <sup>2</sup>	13,40 M <sup>2</sup>	31,12%
PARIS	8 405 €/M <sup>2</sup>	19,55 M <sup>2</sup>	8 053 €/M <sup>2</sup>	26,38 M <sup>2</sup>	6,83 M <sup>2</sup>	34,94%
RENNES	2 420 €/M <sup>2</sup>	67,90 M <sup>2</sup>	2 490 €/M <sup>2</sup>	85,32 M <sup>2</sup>	17,42 M <sup>2</sup>	25,66%
ROUEN	2 556 €/M <sup>2</sup>	64,28 M <sup>2</sup>	2 035 €/M <sup>2</sup>	104,40 M <sup>2</sup>	40,12 M <sup>2</sup>	62,41%
STRASBOURG	2 281 €/M <sup>2</sup>	72,03 M <sup>2</sup>	2 502 €/M <sup>2</sup>	84,92 M <sup>2</sup>	12,89 M <sup>2</sup>	17,90%
TOULOUSE	2 557 €/M <sup>2</sup>	64,26 M <sup>2</sup>	2 624 €/M <sup>2</sup>	80,97 M <sup>2</sup>	16,71 M <sup>2</sup>	26,00%

\*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. 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](http://www.cafpi.fr) ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; [www.cafpi-assurances.fr](http://www.cafpi-assurances.fr) 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'APIIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits dont Philippe Tabet 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](http://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](mailto:gallivel@gallivel.com)



Cafpi - 01 69 51 00 00  
Philippe Tabet - Directeur Général Adjoint  
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois  
Fax : 01 69 51 18 18 - [p.tabet@cafpi.fr](mailto:p.tabet@cafpi.fr)