

## LE BREXIT A ENCORE FAIT BAISSER LES TAUX

D'un mois sur l'autre, les commentaires évoquent une situation « inédite », « historique » « sans précédent ». Mais début juillet, l'observation est encore plus de circonstance. Sur le front des taux, la tendance lourde à la baisse aurait pu être cassée par l'événement politique du référendum en Grande Bretagne. Il n'en a rien été. Les taux du marché sont visiblement restés indifférents au vote en faveur de la sortie des Anglais de l'Union européenne. L'OAT est tombée à 0,22%, contre 0,47% à la fin du mois de juin. Or c'est avec cet indice que les banques calculent les conditions qu'elles appliquent aux particuliers pour les prêts immobiliers à taux fixes.

### DES INDICES NULS OU NÉGATIFS



D'un mois sur l'autre, le taux directeur de la BCE est resté à 0%. Tandis que l'Euribor (taux d'échange interbancaire à un an) reste négatif, à -0,051%, contre -0,014% le mois précédent. La traduction concrète de cette situation rare est que l'argent est non seulement abondant sur les marchés monétaires, mais il est exceptionnellement bon marché. Résultat, les intérêts d'emprunt améliorent le plus bas niveau qu'ils avaient atteint en juin. Les meilleurs dossiers négociés par CAFPI ont pu obtenir des taux de 0,82% sur dix ans, de 1,3% sur vingt ans, et de 1,45% sur 25 ans.

La conjonction des événements est extraordinairement favorable aux acheteurs. A l'attractivité des taux, vient s'ajouter un marché dynamique en volume de transactions, comme en attestent les chiffres publiés par les grands opérateurs (FNAIM, Crédit Foncier, etc.). Pour autant, les prix ne s'envolent pas. Ils restent maîtrisés, à l'inverse de ce qu'on pourrait imaginer en pareille circonstance. Dès lors, le pouvoir d'achat bondit. A Rouen, il a augmenté de 60% au cours de ces quatre dernières années. Entre janvier 2012 et juin 2016, pour une même mensualité de 1000 euros pendant vingt ans, un acquéreur a ainsi pu passer de 64 à 103 m<sup>2</sup>.

### UN POUVOIR D'ACHAT CONSIDÉRABLEMENT ACCRU



### LE RETOUR EN FORCE DES PRIMO-ACCÉDANTS



Preuve du caractère sain de ce marché dynamique, les primo-accédants s'en trouvent les principaux bénéficiaires. Ils représentent déjà 40% de la clientèle de CAFPI, contre 35% en 2015, et rendent probables la projection du courtier de réaliser cette année 50% de son activité avec cette clientèle. Le cap sera notamment atteint lorsque les ménages auront mieux compris les subtilités du PTZ. Dans le neuf, ses effets commencent à se faire sentir. La pédagogie dans l'ancien reste à faire.

Mais sur un point, les particuliers savent fort bien où se situe leur intérêt, c'est sur la renégociation de leurs prêts en cours, voire le rachat de leurs crédits. Ces démarches ont représenté le tiers des dossiers traités durant le premier semestre. Les Français se désendettent : ils allègent le premier poste de leur budget, à savoir le financement de leur logement. En procédant ainsi, ils se sécurisent. Selon un sondage Ifop, réalisé à la fin du mois de mai pour CAFPI, la première des motivations d'un accédant à la propriété est de ne plus avoir, à terme, à payer de loyer (c'est l'opinion de 48% des 2002 personnes interrogées). Elle est talonnée par le sentiment de se sentir chez soi (44%).

### LA BAISSÉ DES TAUX PROFITE AUSSI AU RACHAT DE PRÊT



### CAFPI SUR LA CRÊTE DE LA VAGUE



Dans ce contexte, CAFPI bénéficie de la double adhésion des particuliers. D'une part, ces derniers ont compris la nécessité de saisir l'aubaine de la conjoncture immobilière. D'autre part, ils passent désormais à l'acte en s'accompagnant de courtiers. Ceux-ci sont désormais bien connus du grand public. Selon le sondage Ifop, ils sont perçus comme un gain de temps pour 87 % des sondés, comme des experts et des accompagnateurs (pour 86%) et une source d'économie (pour 70%). Ils représentent aussi une source de stress en moins (74 % des réponses). CAFPI table cette année sur un record et pense atteindre les 8,55 Mds € de crédits négociés d'ici la fin de l'année, contre 8,1 Mds en 2015.

LES TAUX FIXES NÉGOCIÉS PAR CAFPI EN JUILLET	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
LE + BAS	0,82% =	1,04% =	1,30% =	1,45% =
LE + HAUT	1,02% ↘	1,36% ↘	1,57% ↘	1,90% ↘
LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ				
MARCHÉ	1,53% ↘	1,76% ↘	1,97% ↘	2,30% ↘

Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 25/06/2016

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*	JUILLET 2016*
TAUX (HORS ASSURANCE)	4,05%	1,36%
PRÊT LONG TERME SUR 20 ANS	164 305 €	210 025 €
ÉCHÉANCE HORS ASSURANCE	1000 €	
ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL EMPRUNTÉ	<b>+ 27,83%</b>	
COÛT TOTAL DU PRÊT LONG TERME	75 693 €	29 975 €
ÉCONOMIE SUR COÛT DE CRÉDIT	45 718 €	

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

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012		JUILLET 2016		ÉVO DU NB DE M <sup>2</sup> / %	
	€	☑	€	☑		
BORDEAUX	2 819 €/M <sup>2</sup>	58,28 M <sup>2</sup>	3 128 €/M <sup>2</sup>	67,14 M <sup>2</sup>	8,86 M <sup>2</sup>	15,20%
LILLE	2 245 €/M <sup>2</sup>	73,19 M <sup>2</sup>	2 495 €/M <sup>2</sup>	84,18 M <sup>2</sup>	10,99 M <sup>2</sup>	15,02%
LYON	3 233 €/M <sup>2</sup>	50,82 M <sup>2</sup>	3 259 €/M <sup>2</sup>	64,44 M <sup>2</sup>	13,62 M <sup>2</sup>	26,81%
MARSEILLE	2 470 €/M <sup>2</sup>	66,52 M <sup>2</sup>	2 411 €/M <sup>2</sup>	87,11 M <sup>2</sup>	20,59 M <sup>2</sup>	30,95%
METZ	1 961 €/M <sup>2</sup>	83,79 M <sup>2</sup>	1 697 €/M <sup>2</sup>	123,76 M <sup>2</sup>	39,98 M <sup>2</sup>	47,71%
NANTES	2 680 €/M <sup>2</sup>	61,31 M <sup>2</sup>	2 581 €/M <sup>2</sup>	81,37 M <sup>2</sup>	20,07 M <sup>2</sup>	32,73%
NICE	3 816 €/M <sup>2</sup>	43,06 M <sup>2</sup>	3 726 €/M <sup>2</sup>	56,37 M <sup>2</sup>	13,31 M <sup>2</sup>	30,91%
PARIS	8 405 €/M <sup>2</sup>	19,55 M <sup>2</sup>	7 890 €/M <sup>2</sup>	26,62 M <sup>2</sup>	7,07 M <sup>2</sup>	36,17%
RENNES	2 421 €/M <sup>2</sup>	67,87 M <sup>2</sup>	2 477 €/M <sup>2</sup>	84,79 M <sup>2</sup>	16,92 M <sup>2</sup>	24,94%
ROUEN	2 556 €/M <sup>2</sup>	64,28 M <sup>2</sup>	2 038 €/M <sup>2</sup>	103,05 M <sup>2</sup>	38,77 M <sup>2</sup>	60,32%
STRASBOURG	2 281 €/M <sup>2</sup>	72,03 M <sup>2</sup>	2 476 €/M <sup>2</sup>	84,82 M <sup>2</sup>	12,79 M <sup>2</sup>	17,76%
TOULOUSE	2 557 €/M <sup>2</sup>	64,26 M <sup>2</sup>	2 623 €/M <sup>2</sup>	80,07 M <sup>2</sup>	15,81 M <sup>2</sup>	24,61%

\*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)