

Comment la Banque de France freine un système vertueux

Par Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi

Alors qu'en décembre le rapport du Haut Conseil de Stabilité Financière était suivi de l'annonce de la Banque de France en faveur d'un durcissement des conditions de crédit immobilier, c'est pourtant bien la Banque de France qui a présenté la semaine dernière des données mettant en avant une baisse du surendettement des ménages en France depuis 2011 et d'autant plus soutenue depuis 2015.



Même si Bercy et la Banque de France avaient reconnu que le marché immobilier était sain et le modèle français bon. Au risque de ne pas respecter les recommandations de la Banque de France (telles que le plafonnement de la durée des prêts à 25 ans, le taux d'effort de 33 % et des emprunts correspondant à 7 années de revenus maximum) et d'être sanctionnées, les banques ont choisi de durcir leurs conditions d'emprunt, devenues bloquantes pour certains profils d'emprunteurs.

Lorsque l'on ajoute à ces conditions d'accès au crédit contraignantes, des prix de l'immobilier en hausse et un taux de l'usure trop bas, on assiste depuis quelques mois à une explosion du nombre de refus de financement, passant de 10 à 25% des dossiers présentés.

En France, les banques prennent peu de risques lorsqu'elles prêtent, le taux de défaut étant l'un des plus faibles d'Europe et le surendettement des ménages en baisse depuis 2011 selon les chiffres de la Banque de France. Par ailleurs, les français sont très attachés à la pierre et les banques, qui par leurs taux attractifs, leurs assurances emprunteurs plus avantageuses... attirent les emprunteurs, peuvent par la suite leur proposer les produits-maisons. En témoignent les excellents résultats de certains groupes bancaires en 2019.

Les primodépôts, qui sont les nouveaux cas de surendettement relevés dans l'année étudiée, sont l'indicateur privilégié pour montrer les évolutions et tendances sur de longues périodes. Selon l'analyse de la Banque de France, le nombre de primodépôts était de moins de 100 000 en 2000, puis de 142 000 en 2011. Depuis on observe une baisse chaque année des primodépôts, d'autant plus conséquente depuis 2015, pour atteindre le chiffre de 81 000 en 2019. Soit, une excellente nouvelle concernant la santé des ménages Français, ne rendant en aucun cas nécessaire, l'adoption de contraintes supplémentaires et superflues.

Le marché immobilier est souvent accusé de tous les maux par les instances politiques et gouvernementales, alors qu'un marché immobilier en bonne santé et preuve d'une bonne santé économique du pays.

Il existe des solutions pour permettre aux Français, y compris les plus modestes, d'accéder à la propriété et répondre à l'un des besoins les plus essentiels : se loger. La reprise de la construction de logements neufs en France permettrait un retour à l'équilibre entre l'offre et la demande, avec pour conséquence directe une baisse des prix de l'immobilier. Comme l'a révélé l'étude de la Banque de France, les profils les plus « fragiles » financièrement sont les plus représentés parmi les ménages surendettés : et un retour de l'APL accession

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02

Carol Galivel / Gaëtan Heu

21-23 rue Klock – 92110 Clichy

Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.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

permettrait à ces nombreux ménages modestes d'emprunter sans se surendetter. Nous avons d'ailleurs à de nombreuses reprises appelé au retour de cette aide indispensable.

Courtiers en crédits immobilier comme banquiers travaillent déjà à réduire le surendettement des emprunteurs en France. A force de s'alarmer et dire que l'immobilier pourrait devenir un problème, il pourrait finir par en devenir un.

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 1.500 personnes, CAFPI est présent, via ses 230 agences en propre, dans toute la France, au Portugal et au Maroc pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2019, CAFPI a finalisé 40 000 dossiers, pour près de 9 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque 40 % 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 l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits à l'international, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux.

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but de promouvoir le métier de courtier, d'accompagner ses acteurs dans les évolutions réglementaires et législatives et défendre les intérêts de la profession auprès des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr).

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Gaëtan Heu
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.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