

CRÉDITS IMMOBILIERS : LE CALME QUI CACHE LA TEMPÊTE

La météo des taux de Cafpi donne un aperçu des nouveaux barèmes des banques reçus en mars. Ces taux sont ceux qui seront proposés par Cafpi à sa clientèle en ce début de mois.

Les taux stagnent en ce mois de mars 2018. A quelques exceptions près, ils sont identiques à ceux proposés en février. Ainsi, les taux les plus bas négociés par Cafpi atteignent ce mois-ci, 0,75% sur 10 ans, 1,10% sur 15 ans, 1,25% sur 15 ans et 1,45% sur 25 ans.



ATTENTION RALENTISSEMENT

Mais ce calme apparemment occulte une autre réalité, la baisse constante de la demande de ces derniers mois commence à fragiliser le marché. Fin 2017 et surtout depuis le début de l'année, avec les réformes du PTZ, des APL Accession entre autres, la demande a très fortement baissé dans l'ancien. Mais cette baisse commence à se faire ressentir également dans l'immobilier neuf. « Quand on regarde de près les chiffres de la construction, on note que le marché est soutenu par les investisseurs institutionnels, la demande des particuliers, elle recule », souligne Laurent Desmas, Président du Directoire de Cafpi. « Une baisse de la demande va entraîner une diminution des commandes, ce sont des programmes entiers de logements neufs qui risquent ainsi de ne pas voir le jour ».



DE L'IMPORTANCE DES PRIMO-ACCÉDANTS

« Le marché du logement est un tout, une chaîne, où chaque maillon a son importance, pour la bonne vitalité du marché », explique Philippe Tabet. L'immobilier existant est le 1er maillon de cette chaîne, la preuve, avec le million de transactions réalisées en 2017, vient ensuite le neuf. Si l'un se grippe, l'autre bloque irrémédiablement. « Cette bonne marche du marché n'est possible que par un moteur puissant, les primo-accédants », ajoute-t-il. Sans primo-accédants, l'ancien ralentit et le neuf s'arrête.



UNE CLIENTÈLE À FAVORISER

La seule façon d'empêcher cet engrenage néfaste est d'aider les primo-accédants à devenir propriétaires. En les aidant, leur demande soutiendra l'offre, et entraînera avec elle une hausse de la construction. Il convient que le gouvernement agisse en 2 temps : répondre à la demande en cours, puis une fois celle-ci comblée, maîtriser les prix. « Il est à espérer que le projet de loi ELAN sur le logement soit en accord avec cette logique et débloque la situation en cours, ainsi que la catastrophe qui s'annonce », explique Philippe Tabet.



UN MARCHÉ TENDU

Il y a d'autant plus d'urgence que, au niveau des taux, le marché se tend. Les OAT 10 ans sont en hausse, la croissance est de retour. La hausse des taux est donc toujours d'actualité, elle est simplement pour le moment contenue par la concurrence que se font les banques dans un marché en perte de clientèle.



VOIR AU-DELÀ DU TAUX

Dans ce contexte spécifique, il convient que les particuliers voient au-delà de la simple négociation de leur taux de crédit immobilier, qui se base sur leur profil d'emprunteur. D'autres éléments doivent être débattus lorsqu'on souhaite devenir propriétaire : les contreparties bancaires...

Depuis le 1er janvier, est entrée en vigueur la domiciliation des revenus, engageant l'emprunteur à confier ses revenus à sa banque prêteuse pour une durée minimum de 10 ans en contrepartie notamment d'un taux plus bas.

Il y a également les produits périphériques, tels que les assurances-emprunteurs, les frais liés aux cartes bancaires, à la gestion des comptes. On peut également négocier ses frais de dossiers, point qui a connu une forte hausse en 2018, notamment pour compenser le maintien des taux bas.

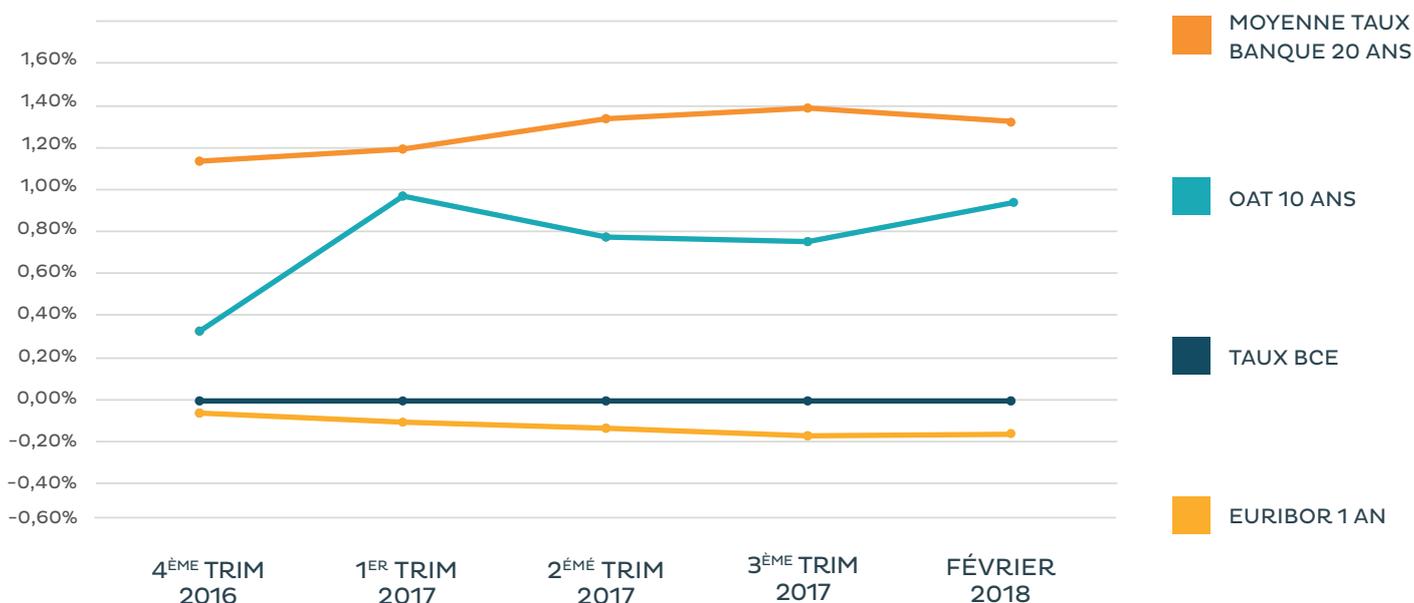
« Négocier, qui mieux qu'un courtier pour le faire ? Il s'agit de notre métier, d'accompagner les emprunteurs et de mener ces négociations, dans l'intérêt bien compris des deux parties (prêteurs et emprunteurs). Il s'agit de trouver la solution qui conviendra le mieux à tous, dans une relation gagnant-gagnant », conclut Laurent Desmas, Président du Directoire de Cafpi.

• • • QUEL TAUX A-T-IL FAIT LE MOIS DERNIER ? • • •

TAUX DE RÉFÉRENCE	4 ^{ÈME} TRIM 2016	1 ^{ER} TRIM 2017	2 ^{ÈME} TRIM 2017	3 ^{ÈME} TRIM 2017	FÉVRIER*
OAT 10 ANS	0,33%	0,97%	0,78%	0,75%	0,93%
TAUX FIXE 10 ANS	0,75%	0,90%	0,90%	0,90%	0,86%
TAUX FIXE 15 ANS	0,97%	1,10%	1,11%	1,11%	1,16%
TAUX FIXE 20 ANS	1,14%	1,20%	1,34%	1,39%	1,35%
TAUX FIXE 25 ANS	1,50%	1,60%	1,74%	1,74%	1,61%
TAUX BCE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EURIBOR 1 AN	-0,06%	-0,10%	-0,13%	-0,17%	-0,19%

* Taux moyen obtenu pour nos clients sur l'ensemble de la production.

• • • ÉVOLUTION DES TAUX • • •



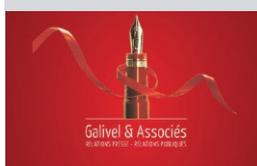
POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	FÉVRIER 2017		FÉVRIER 2018		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M2	
	PRIX AU M ²	SURFACE	PRIX AU M ²	SURFACE	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	3 230 €	63,49 M ²	3 682 €	57,23 M ²	-6,26 M ²	-9,86%
LILLE	2 555 €	80,27 M ²	2 575 €	81,84 M ²	1,57 M ²	1,96 %
LYON	3 425 €	59,88 M ²	3 625 €	58,13 M ²	-1,75 M ²	-2,92 %
MARSEILLE	2 399 €	85,48 M ²	2 484 €	84,84 M ²	-0,64 M ²	-0,75 %
MONTPELLIER	2 671 €	76,78 M ²	2 645 €	79,67 M ²	2,89 M ²	3,76 %
NANTES	2 630 €	77,98 M ²	2 734 €	77,08 M ²	-0,9 M ²	-1,15 %
NICE	3 780 €	54,25 M ²	3 908 €	53,92 M ²	-0,33 M ²	-0,61 %
PARIS	8 133 €	25,22 M ²	8 813 €	23,91 M ²	-1,31 M ²	-5,19 %
REIMS	2 035 €	100,78 M ²	2 030 €	103,81 M ²	3,03 M ²	3,01 %
RENNES	2 504 €	81,90 M ²	2 602 €	80,99 M ²	-0,91 M ²	-1,11 %
STRASBOURG	2 531 €	81,03 M ²	2 681 €	78,60 M ²	-2,43 M ²	-3,00 %
TOULOUSE	2 633 €	77,89 M ²	2 674 €	78,81 M ²	0,92 M ²	1,18 %

Source meilleursagents.com sur les dernières valeurs connues.

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 1.420 personnes, CAFPI est présent, via ses 230 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2017, CAFPI a finalisé 51 000 dossiers, pour 10 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque près de 40 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, CAFPI obtient des 150 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'APIC (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). Sous l'impulsion de son nouveau Président, Laurent Desmas, CAFPI se fixe pour objectif de devenir la référence Crédit en France.



CONTACT PRESSE - GALIVEL & ASSOCIÉS
 Carol Galivel / Julien Michon
 Tél : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03
 21 - 23 rue Kloci - 92110 Clichy
galivel@galivel.com

CAFPI - Philippe Taboret
 Directeur Général Adjoint
 Tél : 01 69 51 00 00 - Fax : 01 69 51 18 18
 28 rte de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
p.taboret@cafpi.fr

CAFPI %
 N°1 des Courtiers

BILAN PAI MARS 2018

© CAFPI SA

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

« Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent ». « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt, s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées » CAFPI SA, siège social : 28 route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - S.A à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 572 500 euros SIREN N° 510 302 953 - RCS EVRY - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RC.I.O.B N° 48278570 Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr - Document réservé aux professionnels.