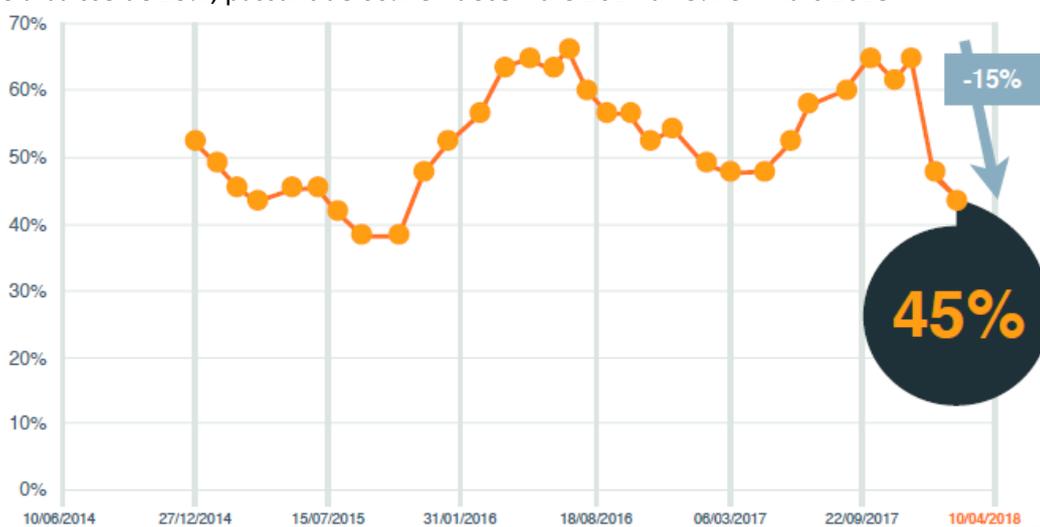


En lésant les primo accédants, la loi Elan brise la dynamique du marché

Cafpi alerte le gouvernement sur une possible crise de l'accession à la propriété. D'ores et déjà, le courtier en prêts immobiliers et en assurances observe les effets au quotidien de l'arrêt des aides APL dans le neuf et du recadrage du PTZ. Un dérèglement plus généralisé du marché peut s'enclencher, au moment où les taux remontent, alors que l'optimisme des Français reste fragile. Face à la perte de pouvoir d'achat prévisible, l'allongement des durées d'emprunt est plus que jamais d'actualité.

« Sans primo accédants, pas de dynamisme du marché », prévient Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi. Or qu'observe-t-on depuis le début de l'année ? Un recul très net de cette population parmi les dossiers de demandes de prêts. Chez Cafpi, leur proportion était en hausse constante jusqu'à l'année dernière. Sur le premier trimestre, elle a baissé de 15%, passant de 60% en décembre 2017 à 45% en mars 2018.



Entretemps, la suppression de l'APL dans le neuf est entrée en vigueur. Et l'on attend les restrictions apportées dans l'ancien. Un arrêté ministériel doit en effet paraître, qui limitera les aides à certaines zones. Il viendra s'ajouter au recadrage apporté au prêt à taux zéro. Les effets de ces mesures sur le budget de nombreux ménages aux ressources limitées sont déjà calculés. Ils font bondir le taux d'endettement.

2017					2018 - PTZ 20%				
PTZ B2	Durée	Taux	Mensualité HA 15 premières années	Mensualité HA 10 suivantes	PTZ B2	Durée	Taux	Mensualité HA 15 premières années	Mensualité HA 10 suivantes
88 000 €	25 ans	0.00 %	0 € Différé 180 mois	733 €	44 000 €	25 ans	0.00 %	0 € Différé 180 mois	366 €
Prêt complémentaire LT	Durée	Taux	Mensualité HA 15 premières années	Mensualité HA 10 suivantes	Prêt complémentaire LT	Durée	Taux	Mensualité HA 15 premières années	Mensualité HA 10 suivantes
117 000 €	25 ans	1.95 % Taux moyen de marché	695 €	106 €	161 000 €	25 ans	1.95 % Taux moyen de marché	702 € 32.83 %	633 €
TOTAL			695 € 32.64 %	839 € 40.53 %	TOTAL			702 €	999 €
APL 2017 (-145 €)			555 €	694 €	-			-	-
RATIO ENDETTEMENT			23.83 %	32.59 %	RATIO ENDETTEMENT			32.97 %	46.90 %

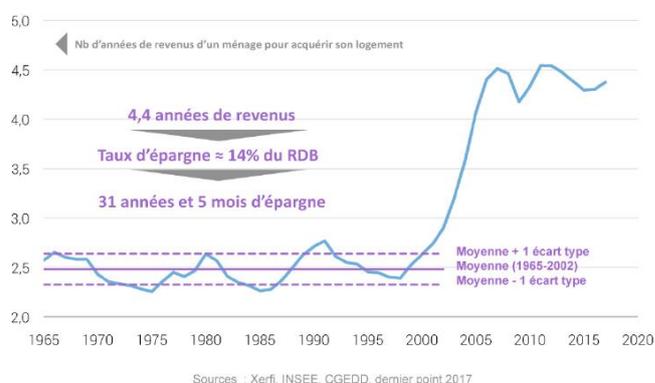
Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
 Carol Galivel / Julien Michon
 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

Près de 50 000 projets, qui étaient réalisables en 2017, sont actuellement compromis. S'ils ne se font pas, l'Etat aura perdu 5 milliards d'euros de recettes fiscales, sans compter les pertes de taxe foncière et de taxe d'aménagement (pour la construction de maisons individuelles) payées par les particuliers, ainsi que les différentes taxes dues par les promoteurs.

Remontée des taux en pente douce : Ces mesures gouvernementales sont décidées au moment où les taux d'intérêt remontent en pente douce, comme le fait observer l'étude Xerfi réalisée pour Cafpi. Une perte de pouvoir d'achat aurait de toute façon été observée. Elle s'accroît du fait de la nouvelle politique du gouvernement en matière de logement. D'ores et déjà, aux taux actuels, il faut une vie entière d'épargne pour devenir propriétaire. Pour que cette ambition demeure possible, il faut envisager un allongement de la durée des emprunts.



TAUX	1.60%	2.10%	2.35%	2.60%
PRÊT LT SUR 20 ANS	205 254 €	195 848 €	191 350 €	186 985 €
ÉCHÉANCE HORS ASSURANCES	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL EMPRUNTÉ	-	- 4.58%	- 6.77%	- 8.90%
INTÉRÊTS DU PRÊT	34 746 €	44 152 €	48 650 €	53 015 €

En effet, à mensualités inchangées sur une durée de vingt ans, un emprunteur perdra 8,90% de capacité d'emprunt, du fait de l'interaction des lois et de la conjoncture. « Pour pouvoir emménager dans le bien qu'il convoite, un foyer devra envisager son projet sur des durées de remboursement de vingt, trente, voire trente-cinq ans », précise Philippe Taboret.

La loi Elan ? Jamais entendu parler !

Le tiers des personnes interrogées lors de la dernière étude Ifop pour Cafpi souhaitent devenir propriétaires au cours des cinq prochaines années (elles sont précisément 34% contre 28% lors de la précédente enquête). Leur motivation principale est le sentiment de sécurité que cela procure. Mais elles sont toujours 64% à trouver la démarche difficile, et ce chiffre ne devrait pas s'améliorer quand elles auront précisément connaissance de ce que leur réserve la loi Elan. Pour l'instant, 85% des personnes interrogées n'en ont même pas entendu parler.

La mobilité, une solution ?

Nul doute que dans les jours qui viennent, les Français auront d'autres priorités que de se renseigner sur ce texte. Ils auront plutôt le regard rivé sur les horaires de départs des trains. Ces événements ont en général un effet collatéral : ils accélèrent la réflexion sur de nouveaux comportements de vie, tels que le recours au télétravail. Aujourd'hui, 16,7% des Français télétravaillent plus d'une journée par semaine, « dont 64% depuis leur domicile », indique Laurent Desmas, Président du Directoire de Cafpi.

« Ces sujets ont une double résonance chez Cafpi. Ils changent en effet la nature des attentes des particuliers, mais aussi celles des collaborateurs », poursuit-il. La mobilité permet aujourd'hui de compenser la baisse du pouvoir d'achat immobilier et de mieux répondre aux attentes des salariés. « Un collaborateur de Cafpi a aujourd'hui la possibilité, pour 200 000 €, d'acheter 24m² à Paris, 67m² à Sainte-Geneviève-des-Bois ou 87m² à Espelette, tout en conservant le même travail », souligne Laurent Desmas. L'entreprise peut aujourd'hui s'adapter aux envies de ses salariés, leur offrant un autre mode de vie, tout en en profitant. Les télétravailleurs sont plus efficaces (+22%) et travaillent plus longtemps (+2,5%). « C'est une solution gagnant-gagnant, qui ne peut qu'être bénéfique à chacun », conclut-il.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
 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

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 pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2017, CAFPI a finalisé 51 000 dossiers, pour plus de 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 bénéficiaire 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 - 01 41 05 02 02****Carol Galivel / Julien Michon**

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