

Quel avenir pour le marché immobilier ?

Après une année 2017 record, 2018 s'annonce tout aussi bonne pour le marché de l'immobilier. D'ailleurs, dans l'ancien, Cafpi estime à 980 000 le nombre de transactions sur l'année. Mais la conjoncture économique semble se durcir. Si l'envie de devenir propriétaire reste très présente chez les Français, les primo-accédants atteignent les limites de leurs capacités d'endettement. Les risques de hausse des taux, de prix élevés et de baisse du moral des Français, sont donc des sujets d'inquiétude, qui détermineront l'activité de 2019.



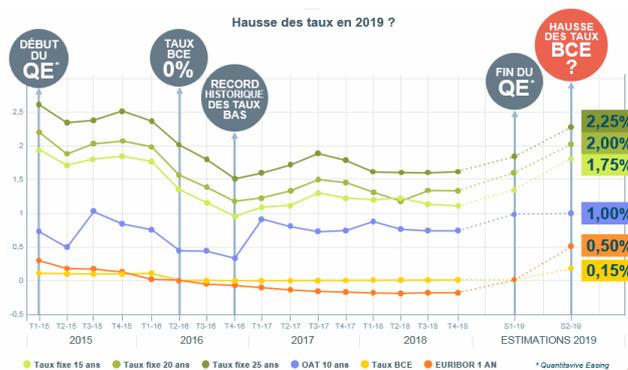
Les taux bas se maintiennent depuis fin 2016. Les premiers à profiter de cette aubaine sont les candidats à l'accession à la propriété, qui profitent de cette conjoncture pour réaliser leur projet immobilier. Ainsi entre 2015 et 2018, la part des primo-accédants dans la clientèle Cafpi a plus que doublé, passant de 26% à 63%.

Cette forte présence des primo-accédants a tiré les volumes de crédits immobiliers vers le haut. « La courbe des volumes de crédits et celle de la part des primo-accédants dans la clientèle se suivent parfaitement, indique Philippe Tabet, Directeur Général Adjoint de Cafpi. Les hypothèses de recul de leur présence pour 2019 annoncent un possible retournement du marché, une crainte à prendre au sérieux. »

La hausse des taux semble poindre

Malgré une légère hausse en 2017, les taux sont restés encore à des niveaux bas. Les emprunteurs ont profité de l'action conjuguée des deux banques centrales américaine et européenne pour relancer l'activité économique. Mais toute chose a une fin. Déjà, aux Etats-Unis, la Fed remonte ses taux directeurs. De son côté, la BCE a annoncé qu'elle mettrait fin à sa politique de Quantitative Easing (destinée à racheter la dette des Etats de la zone euro) au cours du 1^{er} semestre 2019, elle pourrait même décider de rehausser ses taux directeurs au 2^e semestre 2019.

Ces actions pourraient aboutir à une hausse de 0,5% des taux des crédits immobiliers.



Risque sur le pouvoir d'achat immobilier

Malgré des prix en hausse, le pouvoir d'achat immobilier des emprunteurs est resté stable ces dernières années. Ainsi entre 2015 et 2018, pour une mensualité de 1 000 € sur 20 ans, les emprunteurs ont même pu acheter 1 m² supplémentaire à Paris et 2 m² à Lille. En revanche, ils ont perdu 1 m² à Nice, 3 m² à Lyon, Toulouse ou Rennes, 5 m² à Strasbourg. Deux villes font exception : Bordeaux où la perte atteint 15 m² et Marseille qui gagne 20 m² sur cette période.

« Le maintien du pouvoir d'achat immobilier est principalement dû aux taux bas et à l'allongement des durées de prêts. Si les taux repartent à la hausse, les possibilités d'achat des emprunteurs se retrouveront inévitablement réduites », poursuit Philippe Tabet.

Contact Presse

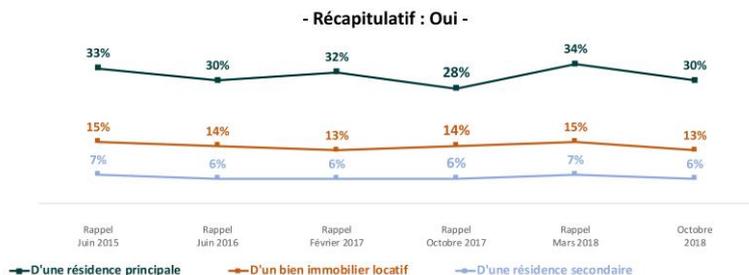
Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
 21-23 rue Klock – 92110 Clichy
 Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Tabet – Directeur Général Adjoint
 28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
 Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr

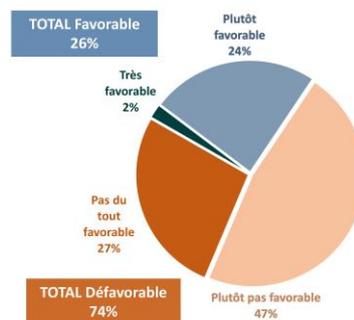
Pas d'achat sans moral

L'autre risque qui plane sur le marché immobilier est la baisse évidente du moral des Français. La dernière étude IFOP pour Cafpi révèle que seuls 30% des Français envisagent de devenir propriétaires de leur résidence principale au cours des 5 prochaines années (contre 34% en mars 2018). Même si 41% estiment avoir les moyens financiers pour le faire, ce peu d'entrain s'explique par leur appréciation de la politique du gouvernement, qu'ils jugent, pour 74% d'entre eux, défavorable à l'accession à la propriété.

QUESTION : Avez-vous l'intention au cours des 5 prochaines années, de devenir propriétaire ... ?



QUESTION : Diriez-vous que la politique fiscale actuelle d'Emmanuel Macron et du Gouvernement est favorable ou défavorable à l'accession à la propriété ?



Parmi les principaux freins, on retrouve en premier lieu le prix (pour 56% des sondés), la difficulté à se financer (33%) et le manque de confiance en l'avenir (28%). Pour ce dernier point, comme le note Marc Touai, économiste, Président Fondateur du cabinet ACDEFI (Aux Commandes De l'Economie et de la Finance) et auteur de « *Un Monde de Bulle* »*, la croissance mondiale, malgré un sursaut en 2017, est repartie à la baisse : la dette publique française est, de son côté, à son plus haut niveau. Alors que la reprise tant annoncée semble déjà toucher à sa fin, la pression fiscale ne fait qu'augmenter. « *Les Français ressentent ces mouvements, qui les incitent à la prudence. Alors que l'immobilier reste un placement rentable, indispensable pour les primo-accédants, un désengagement est à craindre* », s'inquiète Philippe Taboret.

Qu'advient-il en 2019 ?

Dans ces conditions, l'année 2019 reste incertaine. Le risque de remontée des taux et la perte de confiance en l'avenir des Français pourraient affecter la clientèle la plus fragile, les primo-accédants. « *En fonction des hypothèses de recul de la part des primo-accédants, on peut s'attendre en 2019 à une baisse de 5 à 30 milliards d'euros du volume de crédits délivré par rapport à 2018* », précise Philippe Taboret.

Cependant, rien n'est assuré. L'envie de devenir propriétaire reste très forte et il existe des solutions pour permettre d'accéder à la propriété. Il apparaît donc nécessaire de réfléchir à sa situation personnelle dans les mois à venir, pour profiter de la situation actuelle.

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 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.

*Marc Touati, *Un Monde de Bulle*, Broché – 18 juillet 2018

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