

LE GRAND RETOUR DES PRIMO-ACCÉDANTS

La conjoncture est redevenue favorable aux primo-accédants. Ils représentent aujourd'hui 40% des acquéreurs (contre à peine 35% en 2015) et devraient monter à plus de 50%, voire 60% d'ici la fin de l'année. La baisse des taux d'intérêt sur les prêts de longue durée n'y est pas étrangère : sur 25 ans, les clients CAFPI empruntent à un taux fixe compris entre 1,56% et 2,20%. Ont également joué dans le bon sens le nouveau PTZ, la stabilisation des prix de vente et un retour de la confiance.

TAUX TOUJOURS EN BAISSÉ



Le très faible coût de l'argent auprès de la BCE incite les établissements financiers à prêter plus. Rien de tel pour attirer les clients que d'abaisser encore des taux de crédit déjà presque au plancher. Ainsi, en mai 2016, les taux fixes les plus bas négociés par CAFPI sont de 1,00% sur 10 ans, 1,15% sur 15 ans, 1,41% sur 20 ans et 1,56% sur 25 ans. Quant aux taux les plus hauts du N°1 des Courtiers, ils restent encore inférieurs, en moyenne, de près de 30 points de base (0,295%) aux taux du marché national.

Avec le retour des primo-accédants, un souffle nouveau anime le marché immobilier, neuf ou ancien. Les jeunes ménages ont retrouvé le chemin des agences immobilières, des bureaux de vente des promoteurs et... des courtiers en crédit. CAFPI constate, en effet, une forte hausse des sollicitations qui, si elles ne se traduisent pas toutes immédiatement par des demandes de crédit, sont de bon présage pour les mois à venir. La dynamique née du désir d'acquisition immobilière a supplanté celle du rachat de crédit, et c'est bon signe !

FORTE APPÉTENCE POUR L'IMMOBILIER



SUCCÈS DU PTZ 2016



Le printemps est une période propice à la recherche immobilière, mais, cette année, la motivation est encore renforcée chez les primo-accédants par le nouveau prêt à taux zéro qui rend plus simple et moins coûteux l'achat de leur premier logement. La grande nouveauté de la version 2016 du PTZ est son extension à l'ancien (sous condition de travaux). Malgré une certaine complexité du dispositif, le succès est au rendez-vous : beaucoup de jeunes ménages apprécient pouvoir acheter dans l'ancien, plus accessible et souvent mieux situé en centre-ville.

En plus de banques volontiers prêteuses à faible taux, sur des durées longues et avec un faible apport personnel (de l'ordre de 10%, de quoi couvrir les « frais de notaire »), la conjoncture immobilière bénéficie aussi de la relative stabilité des prix :

- dans le neuf, l'heure est même plutôt à la détente, sous l'effet d'un redémarrage des mises en chantier qui vient abonder l'offre ;
- dans l'ancien, le gain en pouvoir d'achat atteint des sommets par rapport à 2012. Pour une mensualité de 1 000 euros sur 20 ans, il est possible d'emprunter 25% de capital en plus et, ainsi, d'acheter des m² supplémentaires : 35 m² de plus à Metz et Rouen, 18 à Marseille et Nantes, 16 à Rennes, près de 14 à Toulouse et de 13 à Lyon... Une opportunité !

POUVOIR D'ACHAT EN HAUSSE



OPTIMISATION DU FINANCEMENT



La baisse annoncée des honoraires des notaires est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2016. Si les ventes de très faible montant en profitent (cave, parking...), le gain sera modeste – ou nul – pour la plupart des actes. Il ne compensera même pas la hausse des droits d'enregistrement intervenue en 2014. Le potentiel d'économie est à chercher ailleurs, du côté de l'assurance décès-invalidité (ADI) qui, elle aussi se négocie. Avec, à la clé, un gain d'autant plus important que l'emprunteur est jeune et en bonne santé.

C'est une raison de plus pour recourir aux services d'un courtier, à condition toutefois qu'il apporte une vraie valeur ajoutée et ne se contente pas d'être un simple relais des demandes de prêt vers les banques. Ainsi, CAFPI apporte à ses clients une prise en charge complète de leur dossier, allant du conseil à la négociation du prêt et des garanties, en passant par l'étude du PTZ et l'accompagnement du client jusqu'à la réalisation de son acquisition.

LES TAUX FIXES NÉGOCIÉS PAR CAFPI EN MAI	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
LE + BAS	1.00% ↘	1.15% ↘	1.41% ↘	1.56% ↘
LE + HAUT	1.32% ↘	1.67% ↗	1.89% ↗	2.20% =
LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ				
MARCHÉ	1.69% ↘	1.94% ↘	2.15% ↘	2.48% ↘

Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 25/04/2015

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*	MAI 2016*
TAUX (HORS ASSURANCE)	4,05%	1,59%
PRÊT LONG TERME SUR 20 ANS	164 305 €	205 468 €
ÉCHÉANCE HORS ASSURANCE	1000 €	
ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL EMPRUNTÉ	+ 25,05%	
COÛT TOTAL DU PRÊT LONG TERME	75 693 €	34 532 €
ÉCONOMIE SUR COÛT DE CRÉDIT	41 161 €	

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

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012		MAI 2016		ÉVO DU NB DE M ² / %	
	€	☑	€	☑		
BORDEAUX	2 819 €/M ²	58,28 M ²	3 089 €/M ²	66,52 M ²	8,23 M ²	14,12%
LILLE	2 245 €/M ²	73,19 M ²	2 499 €/M ²	82,22 M ²	9,03 M ²	12,34%
LYON	3 233 €/M ²	50,82 M ²	3 237 €/M ²	63,47 M ²	12,65 M ²	24,90%
MARSEILLE	2 470 €/M ²	66,52 M ²	2 416 €/M ²	85,04 M ²	18,52 M ²	27,85%
METZ	1 961 €/M ²	83,79 M ²	1 726 €/M ²	119,04 M ²	35,26 M ²	42,08%
NANTES	2 680 €/M ²	61,31 M ²	2 582 €/M ²	79,58 M ²	18,27 M ²	29,80%
NICE	3 816 €/M ²	43,06 M ²	3 764 €/M ²	54,59 M ²	11,53 M ²	26,78%
PARIS	8 405 €/M ²	19,55 M ²	7 775 €/M ²	26,43 M ²	6,88 M ²	35,19%
RENNES	2 421 €/M ²	67,87 M ²	2 453 €/M ²	83,76 M ²	15,90 M ²	23,42%
ROUEN	2 556 €/M ²	64,28 M ²	2 079 €/M ²	98,83 M ²	34,55 M ²	53,74%
STRASBOURG	2 281 €/M ²	72,03 M ²	2 513 €/M ²	81,76 M ²	9,73 M ²	13,51%
TOULOUSE	2 557 €/M ²	64,26 M ²	2 630 €/M ²	78,12 M ²	13,87 M ²	21,58%

*Source lavieimmo.com, lacoteimmo.com sur les dernières valeurs connues

Besoin d'une simulation urgente? Prêts immobiliers, assurances emprunteurs, regroupement de crédits : 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. Employant plus de 1.200 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 (contre 31 500 en 2014), pour 8,1 milliards d'euros de crédits signés (5,8 milliards en 2014). Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque près de 30 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 130 banques 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 (Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) 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).



Contact Presse
Galvel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galvel / Julien Michon
21-23 rue Klöckl - 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galvel@galvel.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