

## AU REVOIR LA BAISSÉ DES TAUX, BONJOUR LA HAUSSE !

Si aujourd'hui les taux de crédits que les banques nous proposent pour les meilleurs profils d'emprunteurs sont globalement encore à la baisse, le taux moyen pratiqué en ce début novembre est, lui, en hausse. Le record historique des taux bas est donc encore battu, mais pour la dernière fois !

### UNE HAUSSE ANNONCÉE



Les banques l'ont dit, courant novembre elles relèveront leurs taux. Plusieurs raisons expliquent cette décision. En premier lieu, les OAT connaissent une franche remontée. Alors que son taux s'établissait à 0,34% en début de mois, il a déjà augmenté de 0,49% pour atteindre 0,83% au lendemain des élections américaines.

*« Première conséquence du programme de son nouveau président, Donald Trump, les craintes d'une poussée inflationniste outre-Atlantique ont fait grimper le taux d'emprunt à 10 ans des Etats-Unis, entraînant dans son sillage les marchés obligataires européens. » explique Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de CAFPI.*

Les volumes de crédits souscrits cette année ont permis aux banques de remplir leurs objectifs. Si elles cherchent toujours à capter une nouvelle clientèle avec leurs taux de crédits immobiliers, la hausse des OAT les fragilise.

Alors qu'elles sont déjà en difficultés pour des raisons réglementaires - elles viennent de finir d'intégrer les règles de Bâle III et se préparent déjà à subir celles de Bâle IV – les lois Hamon, déjà appliquée, et Sapin II, qui arrive, vont également rogner leurs marges sur l'assurance emprunteur.

Elles sont de plus directement concurrencées par les nouveaux acteurs du e-banking.

Afin de préserver leurs marges, elles se trouvent donc contraintes d'augmenter leur taux, même si cette hausse devrait rester assez faible, pour atteindre +0,5% d'ici la fin de l'année.

### LES BANQUES CHERCHENT À RETROUVER DU SOUFFLE



### LA TENDANCE VA DÉFINITIVEMENT S'INVERSER



La hausse des taux était prévisible et prévue. Cette tendance, qui va apparaître dans les prochaines semaines, devrait se confirmer début 2017 notamment sous le coup de la modification de la politique des QE de la FED, la banque centrale américaine, et une probable réorientation de la politique de Banque Centrale Européenne.

Cette hausse des taux ne devrait pas avoir d'incidences fortes sur le marché. Elle ne sera pas suffisamment importante pour désolabiliser les emprunteurs, d'autant que les prix devraient, eux, rester raisonnables. *« Il se pourrait même qu'elle incite les acheteurs à accélérer leurs projets immobiliers, afin de profiter des taux avant que la hausse ne se fasse trop sentir, »* précise Philippe Taboret.

### PAS DE RISQUE À COURT TERME



### ANNÉE RECORD EN VOLUMES DE CRÉDITS



2016 sera une année exceptionnelle pour le crédit immobilier. 230 milliards d'euros devraient être débloqués sur l'année, contre 220 milliards l'an dernier. Cette hausse vient d'une nette progression du financement de l'accession. En 2016, les taux ont été au plus bas et les prix sont restés stables, améliorant le pouvoir d'achat des emprunteurs qui ont pu engager leur projet immobilier. Les records de taux bas ont également relancé la renégociation de crédits. Revenue à un niveau normal en début d'année, elle devrait approcher les 40% de la production de crédit sur l'ensemble de 2016.

LES TAUX FIXES NÉGOCIÉS PAR CAFPI EN NOVEMBRE	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
LE + BAS	0,59% ↘	0,80% ↘	1,00% =	1,25% =
LE + HAUT	0,91% =	1,00% ↘	1,43% =	1,65% ↘
LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ				
MARCHÉ	1,30% ↘	1,48% ↘	1,67% ↘	2,07% ↘

Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 25/10/2016

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*	NOVEMBRE 2016*
TAUX (HORS ASSURANCE)	4,05%	1,22%
PRÊT LONG TERME SUR 20 ANS	164 305 €	212 970 €
ÉCHÉANCE HORS ASSURANCE	1000 €	
ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL EMPRUNTÉ	+ 29,62%	
COÛT TOTAL DU PRÊT LONG TERME	75 693 €	27 030 €
ÉCONOMIE SUR COÛT DE CRÉDIT	48 663 €	

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

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012		NOVEMBRE 2016		ÉVO DU NB DE M <sup>2</sup> / %	
	€	☑	€	☑		
BORDEAUX	2 819 €/M <sup>2</sup>	58,29 M <sup>2</sup>	3 166 €/M <sup>2</sup>	67,27 M <sup>2</sup>	8,98 M <sup>2</sup>	15,41%
LILLE	2 245 €/M <sup>2</sup>	73,19 M <sup>2</sup>	2 516 €/M <sup>2</sup>	84,65 M <sup>2</sup>	11,46 M <sup>2</sup>	15,66%
LYON	3 233 €/M <sup>2</sup>	50,82 M <sup>2</sup>	3 337 €/M <sup>2</sup>	63,82 M <sup>2</sup>	13,00 M <sup>2</sup>	25,58%
MARSEILLE	2 470 €/M <sup>2</sup>	66,52 M <sup>2</sup>	2 392 €/M <sup>2</sup>	89,03 M <sup>2</sup>	22,51 M <sup>2</sup>	33,84%
METZ	1 961 €/M <sup>2</sup>	83,79 M <sup>2</sup>	1 696 €/M <sup>2</sup>	126,00 M <sup>2</sup>	42,21 M <sup>2</sup>	50,38%
NANTES	2 680 €/M <sup>2</sup>	61,31 M <sup>2</sup>	2 599 €/M <sup>2</sup>	81,94 M <sup>2</sup>	20,63 M <sup>2</sup>	33,65%
NICE	3 816 €/M <sup>2</sup>	43,06 M <sup>2</sup>	3 751 €/M <sup>2</sup>	56,78 M <sup>2</sup>	13,72 M <sup>2</sup>	31,86%
PARIS	8 405 €/M <sup>2</sup>	19,55 M <sup>2</sup>	7 943 €/M <sup>2</sup>	26,81 M <sup>2</sup>	7,26 M <sup>2</sup>	37,14%
RENNES	2 420 €/M <sup>2</sup>	67,90 M <sup>2</sup>	2 483 €/M <sup>2</sup>	85,77 M <sup>2</sup>	17,87 M <sup>2</sup>	26,32%
ROUEN	2 556 €/M <sup>2</sup>	64,28 M <sup>2</sup>	2 018 €/M <sup>2</sup>	105,89 M <sup>2</sup>	41,61 M <sup>2</sup>	64,73%
STRASBOURG	2 281 €/M <sup>2</sup>	72,03 M <sup>2</sup>	2 473 €/M <sup>2</sup>	86,12 M <sup>2</sup>	14,09 M <sup>2</sup>	19,56%
TOULOUSE	2 557 €/M <sup>2</sup>	64,26 M <sup>2</sup>	2 640 €/M <sup>2</sup>	80,67 M <sup>2</sup>	16,41 M <sup>2</sup>	25,54%

\*Source [lavieimmo.com](http://lavieimmo.com), [lacoteimmo.com](http://lacoteimmo.com) sur les dernières valeurs connues

Besoin d'une simulation urgente? Prêts immobiliers, assurances emprunteurs, regroupement de crédits : [marketing@cafpi.fr](mailto: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. Avec un effectif de 1.350 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, pour 8,1 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque près de 35 % 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 également présent sur le web avec son site [www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr) ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; [www.cafpi-assurances.fr](http://www.cafpi-assurances.fr) pour les assurances emprunteurs et [www.cafpi-regroupementcredits.fr](http://www.cafpi-regroupementcredits.fr) pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de Cafpi, naît l'APIIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits dont Philippe Tabet 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](http://www.apicfrance.asso.fr)).



Contact Presse  
Gallivel & Associés - 01 41 05 02 02  
Carol Gallivel / Julien Michon  
21-23 rue Klöckl - 92110 Clichy  
Fax : 01 41 05 02 03 - [gallivel@gallivel.com](mailto:gallivel@gallivel.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](mailto:p.tabet@cafpi.fr)