

## UNE STABILITÉ DES TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS EN TROMPE L'OEIL

Au cours du 1er semestre 2017, les taux de crédits immobiliers ont légèrement augmenté, mais depuis la rentrée, ils sont restés relativement stables, et cela continue en novembre.

Les crédits actés le mois dernier s'établissent à 0,91% sur 10 ans, 1,26% sur 15 ans, 1,46% sur 20 ans et 1,77% sur 25 ans, soit une hausse maximum de 0,01% par rapport à octobre.

« Le mois de novembre a été particulièrement calme, la demande est restée modérée, indique Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi. Le marché a pour ainsi dire repris son souffle. Mais cette stabilité apparente cache en réalité plusieurs bouleversements ».



### UN MARCHÉ ATONE...

Le mois de décembre s'annonce dans la continuité du 2<sup>ème</sup> semestre 2017, avec une demande qui ralentit.



### ...CONFRONTÉ À LA RÉALITÉ...

Ces derniers mois, le pouvoir d'achat immobilier est en baisse. Soumis à la hausse des prix et celle des taux, les ménages les plus modestes, notamment les primo-accédants, sont désolabilisés ou ont préféré repousser leurs projets immobiliers, leur endettement étant en hausse.



### ...ET AUX ANNONCES GOUVERNEMENTALES

De l'autre côté, les différentes annonces du gouvernement, sur le PTZ, les APL Accession... ont renvoyé un message négatif aux emprunteurs, moins enclin à lancer leurs projets immobiliers, par peur de l'avenir. D'ailleurs, après une hausse depuis mi-2013, l'indicateur synthétique de confiance des ménages de l'INSEE, montrait un net décrochage de cette confiance depuis le milieu de l'année.

D'ailleurs dans la dernière étude Ifop que Cafpi a commandée, presque 50% des Français considèrent que nous sommes encore en pleine crise. Ils ne sont que 34% à penser qu'il est facile d'acheter actuellement un logement, contre 40% en mars dernier.

## UNE STABILITÉ DES TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS EN TROMPE L'OEIL



### LES DESSOUS DE LA STABILITÉ DES TAUX

La stabilité apparente des taux est en réalité due à deux phénomènes distincts qui camouflent la remontée en cours.

### LES TAUX PRIVILÉGIÉS BAISSENT LA MOYENNE

Hausse des taux et des prix, désolvabilisation des ménages les plus modestes ont pour conséquence d'augmenter, de façon mécanique, le nombre de dossiers de qualité, avec des emprunteurs disposant de bons profils.

« Cette clientèle, exigeante et informée, intéresse énormément les banques qui sont prêtes à leur proposer des taux bien en dessous des moyennes de leurs barèmes », poursuit Philippe Taboret. Automatiquement, ces taux privilégiés font baisser la moyenne des taux pratiqués et cachent la hausse des taux sur les profils moins avantageux.

### LE TAUX D'USURE EXCLUT DES CANDIDATS À L'ACCESSION

Cafpi note de plus en plus de refus des banques, à cause du taux d'usure. Pour rappel, le taux d'usure est la moyenne des taux des 3 mois à laquelle on ajoute 1/3 (article L. 314-6 du code de la consommation). Dans les conditions de hausse actuelle des taux, le mode de calcul du taux d'usure ne permet pas d'intégrer les coûts de crédit supplémentaires (garantie, assurances, frais..).

« Sur des dossiers particuliers, le taux d'usure peut aujourd'hui rapidement être atteint voire dépassé », précise Philippe Taboret.



### LE REGROUPEMENT DE CRÉDIT A LE VENT EN POUPE

Si le nombre de crédit à l'accession diminue ces derniers mois, la restructuration de crédits est, elle, plébiscitée. « De nombreux ménages cherchent à retrouver une solvabilité pour pouvoir se lancer dans de nouveaux projets, notamment immobiliers », indique Philippe Taboret.

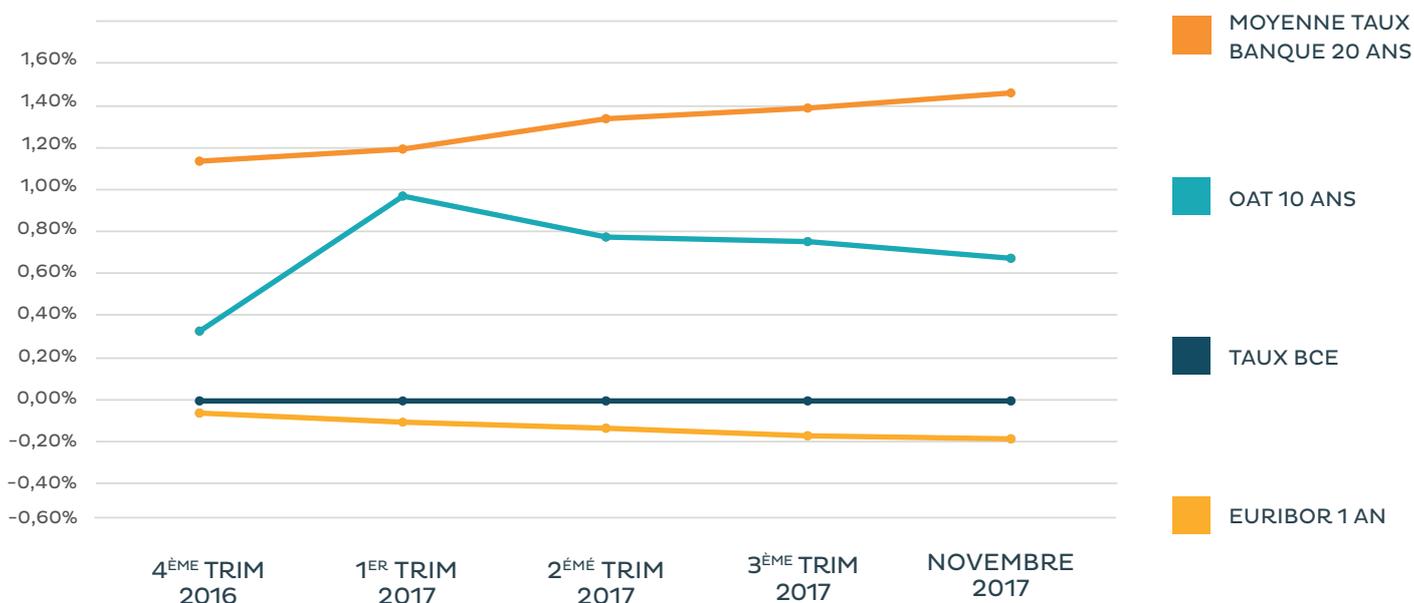
L'opération de restructuration consiste à rassembler divers crédits en un seul prêt consolidé dont la mensualité sera moins élevée en contrepartie d'une durée de remboursement plus longue. « La restructuration de crédits est une solution de financement au même titre que tout autre type de crédits, conclut Philippe Taboret, et peut-être une solution notamment pour les primo-accédants ».

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

TAUX DE RÉFÉRENCE	4 <sup>ÈME</sup> TRIM 2016	1 <sup>ER</sup> TRIM 2017	2 <sup>ÈME</sup> TRIM 2017	3 <sup>ÈME</sup> TRIM 2017	NOVEMBRE*
OAT 10 ANS	0,33%	0,97%	0,78%	0,75%	0,68%
TAUX FIXE 10 ANS	0,75%	0,90%	0,90%	0,90%	0,91%
TAUX FIXE 15 ANS	0,97%	1,10%	1,11%	1,11%	1,26%
TAUX FIXE 20 ANS	1,14%	1,20%	1,34%	1,39%	1,46%
TAUX FIXE 25 ANS	1,50%	1,60%	1,74%	1,74%	1,77%
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 • • •



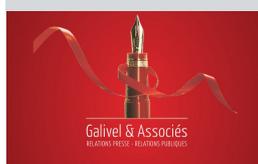
# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	NOVEMBRE 2016		NOVEMBRE 2017		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M2	
	PRIX AU M <sup>2</sup>	SURFACE	PRIX AU M <sup>2</sup>	SURFACE	NOMBRE M <sup>2</sup>	%
BORDEAUX	3 170 €	62,44 M <sup>2</sup>	3 682 €	55,54 M <sup>2</sup>	-6,90 M <sup>2</sup>	-11,05%
LILLE	2 529 €	78,26 M <sup>2</sup>	2 575 €	79,42 M <sup>2</sup>	1,16 M <sup>2</sup>	1,48 %
LYON	3 337 €	59,31 M <sup>2</sup>	3 625 €	56,41 M <sup>2</sup>	-2,90 M <sup>2</sup>	-4,89 %
MARSEILLE	2 387 €	82,92 M <sup>2</sup>	2 484 €	82,32 M <sup>2</sup>	-0,60 M <sup>2</sup>	-0,72%
MONTPELLIER	2 671 €	74,10 M <sup>2</sup>	2 645 €	77,31 M <sup>2</sup>	3,21 M <sup>2</sup>	4,33 %
NANTES	2 609 €	75,86 M <sup>2</sup>	2 734 €	74,80 M <sup>2</sup>	-1,06 M <sup>2</sup>	-1,40 %
NICE	3 751 €	52,77 M <sup>2</sup>	3 908 €	52,33 M <sup>2</sup>	-0,44 M <sup>2</sup>	-0,83 %
PARIS	7 967 €	24,84 M <sup>2</sup>	8 813 €	23,20 M <sup>2</sup>	-1,64M <sup>2</sup>	-6,60 %
REIMS	2 044 €	96,83 M <sup>2</sup>	2 030 €	100,74 M <sup>2</sup>	3,91 M <sup>2</sup>	4,04 %
RENNES	2 478 €	79,87 M <sup>2</sup>	2 602 €	78,59M <sup>2</sup>	-1,28 M <sup>2</sup>	-1,60 %
STRASBOURG	2 476 €	79,94M <sup>2</sup>	2 681 €	76,28M <sup>2</sup>	-3,66 M <sup>2</sup>	-4,58 %
TOULOUSE	2 637 €	75,06 M <sup>2</sup>	2 674 €	76,48 M <sup>2</sup>	1,42 M <sup>2</sup>	1,89 %

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 2016, CAFPI a finalisé 41 000 dossiers, pour 8 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](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'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](http://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](mailto: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](mailto:p.taboret@cafpi.fr)

**CAFPI** %  
 N°1 des Courtiers

BILAN PAI DÉCEMBRE 2017

©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](mailto: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](http://www.cafpi.fr) - Document réservé aux professionnels.