

## CRÉDITS IMMOBILIERS : BONNE ANNÉE 2018 !!! SURTOUT AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

Après une année 2017 record en nombre de transactions, grâce à des taux restés très bas, et des prix de l'immobilier encore accessibles, l'année 2018 commence sereinement.

En effet, dans la continuité de la fin 2017, les taux stagnent, connaissant à la marge quelques baisses ou hausses en fonction des mois. Ainsi en décembre, les taux actés se sont établis à 0,89% sur 10 ans, 1,22% sur 15 ans, 1,42% sur 20 ans et 1,70% sur 25 ans.

« Mais si le 1<sup>er</sup> semestre 2018 s'ouvre sur de belles perspectives, les derniers mois de l'année devraient être moins « festifs », précise Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi. Les perspectives des analystes financiers laissent entendre des hausses des taux directeurs d'ici la fin de l'année, qui pourraient tout changer ».

2017

### UN GRAND CRU DE L'IMMOBILIER

L'année 2017 a profité de la conjonction de plusieurs phénomènes lui permettant d'atteindre un nombre record de transactions. Alors qu'une dynamique positive se faisait sentir dans la construction, les taux de crédits immobiliers sont restés bas, malgré une tendance à la hausse, et les prix relativement stables sur l'année. « Les Français ne s'y sont pas trompés, et ont profité de cette conjoncture pour lancer leurs projets immobiliers », explique Philippe Taboret.



### AMBIANCE DE FÊTE POUR LES EMPRUNTEURS AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

Mais pour le moment, les emprunteurs peuvent bénéficier d'une « trêve des confiseurs » à rallonge. Ainsi les taux les plus bas négociés par Cafpi, qui seront proposés à sa clientèle en ce mois de janvier, atteignent 0,75% sur 10 ans, 1,10% sur 15 ans, 1,25% sur 20 ans et 1,55% sur 25 ans. « Les indicateurs restent stables, le coût de l'argent restent bas pour les banques, autant de raisons de profiter de cette période pour devenir propriétaire », renchérit Philippe Taboret.



### LES BANQUES DANS L'OBLIGATION DE RESTER CONCURRENTIELLES

Les banques sont soumises à plusieurs contraintes en ce début d'année, les obligeant à maintenir des taux le plus bas possible pour attirer la clientèle.



### L'ASSURANCE EMPRUNTEUR OUVERTE À LA CONCURRENCE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, tous les nouveaux contrats d'assurance-emprunteurs bénéficient d'une nouvelle réforme, permettant de changer d'établissement à chaque date anniversaire. « Il s'agit d'un vrai manque à gagner pour les banques qui jusqu'à présent pouvaient avoir une visibilité sur les gains permis par cette assurance », indique Philippe Taboret. Et le coup pourrait être encore plus dur si l'amendement Bourquin est validé par le Conseil constitutionnel. Ce serait alors tous les contrats d'assurances emprunteurs en cours qui deviendraient résiliables annuellement.



## DOMICILIATION DES REVENUS ET CONTREPARTIES

Ce 1er janvier est également entrée en vigueur la possibilité pour les banques d'obliger l'emprunteur à domicilier ses revenus pour 10 ans chez elles. « Mais cette obligation est soumise à contrepartie, souligne Philippe Taboret. Or pour attirer des emprunteurs, les banques ne peuvent jouer que sur le taux. »



## LES CONSÉQUENCES DE LA BAISSÉ DE LA DEMANDE

Le pouvoir d'achat des emprunteurs commence à baisser. La hausse des prix de l'immobilier ne leur permet plus d'acheter autant de mètres carrés qu'auparavant. A cela s'ajoute les réformes (PTZ, APL Accession), qui excluent certains candidats à l'accession à la propriété et en inquiètent d'autres. Autant d'éléments qui réduisent la demande. Pour continuer d'attirer de nouveaux clients, les banques se retrouvent donc dans l'obligation de maintenir des taux bas pour rester concurrentielles.

« D'ici quelques mois, cette baisse de la demande pourrait peut-être ralentir la hausse des prix actuels. Si les acquéreurs se raréfient, les vendeurs seront eux aussi obligés de faire un geste », ajoute Philippe Taboret.



## ATTENTION AUX FRAIS DE DOSSIERS

Dans cette conjoncture, les banques n'ont qu'une solution pour attirer la clientèle : des taux toujours le plus bas possible. Ne pouvant faire de la marge sur le taux, elles ont donc compensé en mettant en place ou en augmentant les frais de dossiers bancaires. « Les banques qui n'en pratiquaient pas commencent à les imposer, celles qui les pratiquaient déjà les ont augmentés, voire doublés et il n'y a plus de négociation possible », précise Philippe Taboret.



## DÉGRADATIONS AU SECOND SEMESTRE ?

Si la FED, ainsi que plusieurs autres banques centrales, a changé sa politique monétaire et relevé ses taux directeurs, la Banque Centrale Européenne s'était jusqu'à présent contentée de se désengager progressivement du rachat de dettes souveraines, passant de 80 à 30 milliards d'euros de dettes par mois entre janvier 2017 et janvier 2018. Si elle a conservé ses taux directeurs, un retour de l'inflation courant 2018 pourrait l'amener à revoir sa position.

« Cette possible remontée des taux a d'ailleurs été anticipée par le gouvernement qui prévoit une hausse de la charge des intérêts d'emprunts de l'Etat », explique Philippe Taboret. Cette perspective, longtemps considérée comme lointaine, pourrait intervenir bien plus rapidement. « Dès le 2nd semestre 2018, nous pourrions constater une hausse des taux longs en Europe », ajoute-t-il.

Les répercussions se feraient alors ressentir sur les taux de crédits immobiliers qui repartiraient eux aussi à la hausse. « Ce serait un coup dur porté aux ménages, dans une situation globalement bonne en ce début d'année », conclut-il.

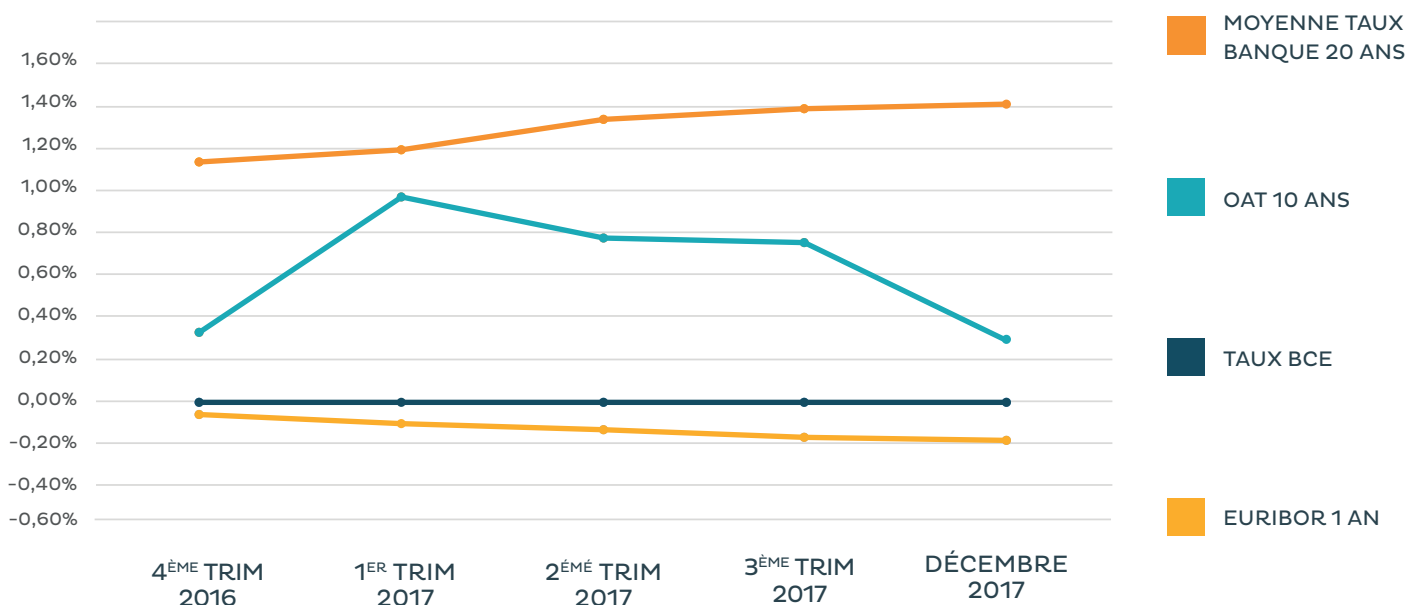
En somme, si 2018 semble vouloir commencer sous les meilleurs auspices, avec des taux qui restent très bas, cette situation n'est pas faite pour durer. Les emprunteurs doivent profiter des premiers mois de l'année pour bénéficier des opportunités qui se présentent à eux, avant une possible dégradation des conditions d'emprunt.

# • • • 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	DÉCEMBRE*
OAT 10 ANS	0,33%	0,97%	0,78%	0,75%	0,29%
TAUX FIXE 10 ANS	0,75%	0,90%	0,90%	0,90%	0,89%
TAUX FIXE 15 ANS	0,97%	1,10%	1,11%	1,11%	1,22%
TAUX FIXE 20 ANS	1,14%	1,20%	1,34%	1,39%	1,42%
TAUX FIXE 25 ANS	1,50%	1,60%	1,74%	1,74%	1,70%
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 • • •



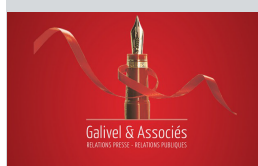
# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	DÉCEMBRE 2016		DÉCEMBRE 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	3 201 €	63,73 M <sup>2</sup>	3 682 €	55,67 M <sup>2</sup>	-8,06 M <sup>2</sup>	-12,65%
LILLE	2 545 €	80,16 M <sup>2</sup>	2 575 €	79,60 M <sup>2</sup>	-0,56 M <sup>2</sup>	-0,70 %
LYON	3 396 €	60,07 M <sup>2</sup>	3 625 €	56,55 M <sup>2</sup>	-3,52 M <sup>2</sup>	-5,86 %
MARSEILLE	2 389 €	85,40 M <sup>2</sup>	2 484 €	82,52 M <sup>2</sup>	-2,88 M <sup>2</sup>	-3,37%
MONTPELLIER	2 665 €	76,55 M <sup>2</sup>	2 645 €	77,50 M <sup>2</sup>	0,95 M <sup>2</sup>	1,24 %
NANTES	2 620 €	77,87 M <sup>2</sup>	2 734 €	74,97 M <sup>2</sup>	-2,90 M <sup>2</sup>	-3,72 %
NICE	3 763 €	54,21 M <sup>2</sup>	3 908 €	52,45 M <sup>2</sup>	-1,76 M <sup>2</sup>	-3,25 %
PARIS	8 053 €	25,33 M <sup>2</sup>	8 813 €	23,26 M <sup>2</sup>	-2,07 M <sup>2</sup>	-8,17 %
REIMS	2 037 €	100,15 M <sup>2</sup>	2 030 €	100,98 M <sup>2</sup>	0,83 M <sup>2</sup>	0,83 %
RENNES	2 490 €	81,93 M <sup>2</sup>	2 602 €	78,78 M <sup>2</sup>	-3,15 M <sup>2</sup>	-3,84 %
STRASBOURG	2 502 €	81,54 M <sup>2</sup>	2 681 €	76,46 M <sup>2</sup>	-5,08 M <sup>2</sup>	-6,23 %
TOULOUSE	2 624 €	77,75 M <sup>2</sup>	2 674 €	76,66 M <sup>2</sup>	-1,09 M <sup>2</sup>	-1,40 %

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 JANVIER 2018

© 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.