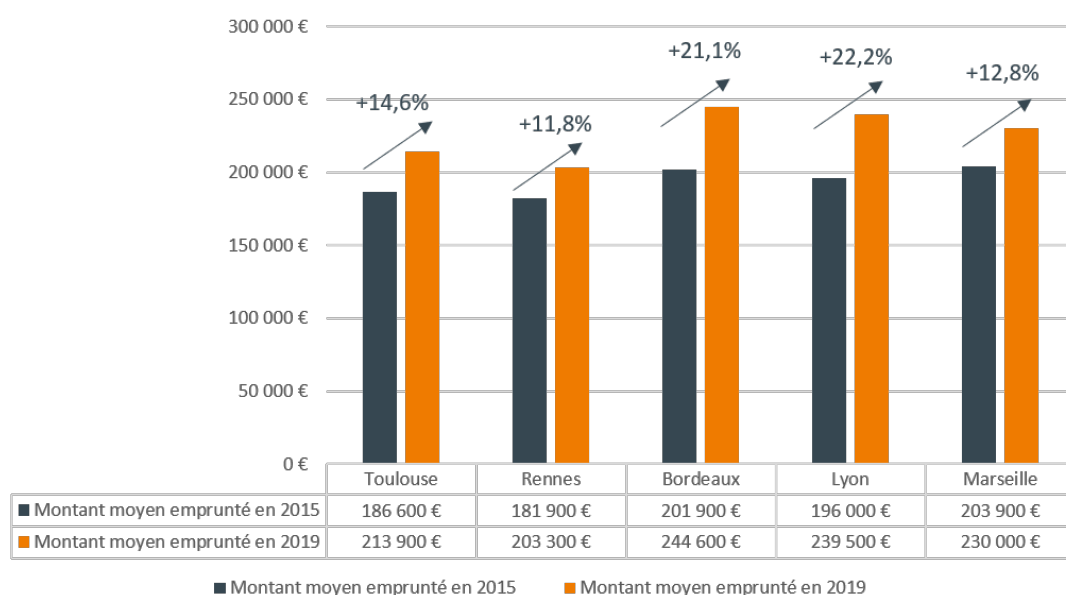


**Cafpi analyse 5 grandes villes françaises**

**Primo-accédants et investisseurs locatifs :  
un tour de France des grandes villes**

*Pour la 1<sup>ère</sup> fois, Cafpi a rassemblé les chiffres sur l'évolution des caractéristiques des emprunts entre 2015 et 2019 permettant de dresser un bilan sur les 4 dernières années et d'effectuer les premières projections pour la fin de l'année 2019, voire l'année 2020. Montant moyen emprunté, revenu annuel par famille, durée initiale du prêt... autant d'informations qui permettent de dresser avec précision le profil des primo-accédants à Toulouse, Rennes, Bordeaux, Lyon et Marseille. Du côté des investisseurs locatifs, ce sont les villes de Toulouse et Bordeaux qui sont analysées.*

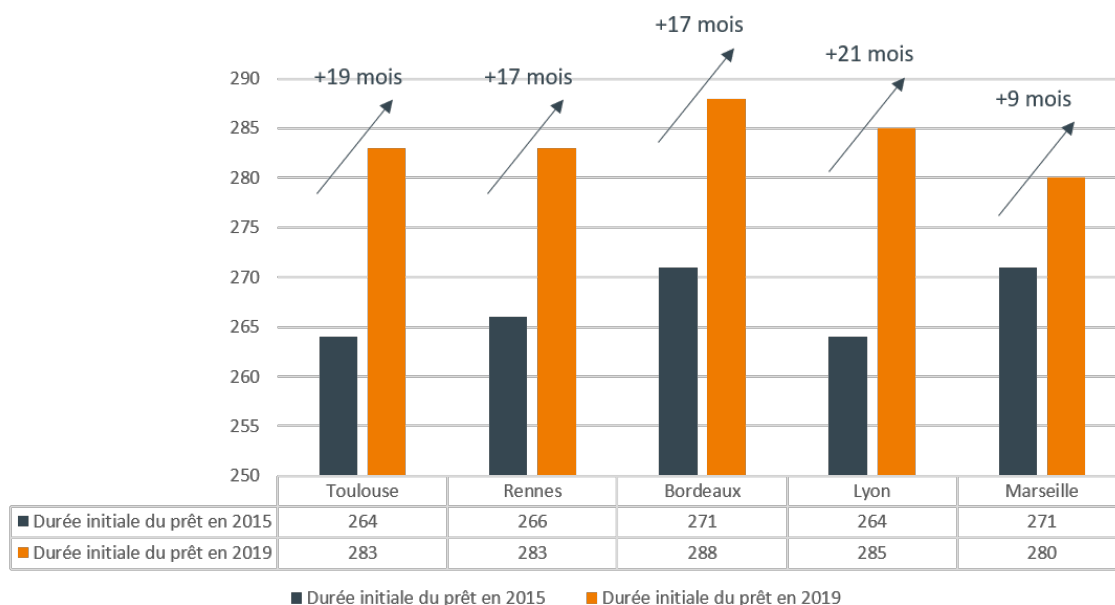
**1. Montant moyen emprunté par les primo-accédants**



**Commentaire :** Dans les 5 villes étudiées, le montant moyen emprunté par les primo-accédants s'est envolé entre 2015 et le 1<sup>er</sup> semestre 2019, +11,8% à Rennes, +12,8% à Marseille, +14,6% à Toulouse, +21,1% à Bordeaux et +22,2% à Lyon. C'est à Bordeaux que les primo-accédants empruntent le plus, avec une enveloppe moyenne de 244 600 €. « *Signe du dynamisme du marché, les prix de l'immobilier se sont envolés ces dernières années et les acheteurs ont dû emprunter plus pour compenser cette hausse et ne pas perdre de surface* », souligne Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi.

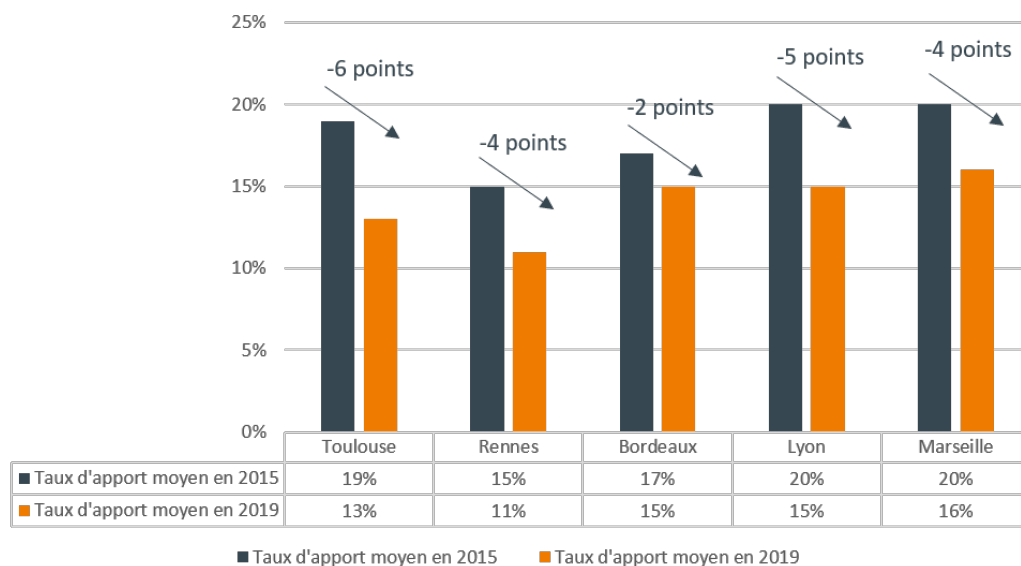
**Contact Presse**

## 2. Durée initiale du prêt (moyenne en mois) des primo-accédants



**Commentaire :** La durée du prêt a fortement augmenté dans toutes les villes analysées, alors qu'à Marseille, on observe la plus faible hausse, avec +9 mois entre 2015 et 2019, à Lyon la durée moyenne du prêt s'est vue rallongée de 21 mois, passant de 264 mois à 285 mois. « En plus de la hausse du montant emprunté, la durée des prêts augmente ces dernières années, avec pour principal objectif de ne pas perdre en pouvoir d'achat. Les taux sur 25 ans sont attractifs et nous voyons de plus en plus de dossiers sur de longues durées », met en exergue Philippe Taboret.

## 3. Taux d'apport moyen des primo-accédants



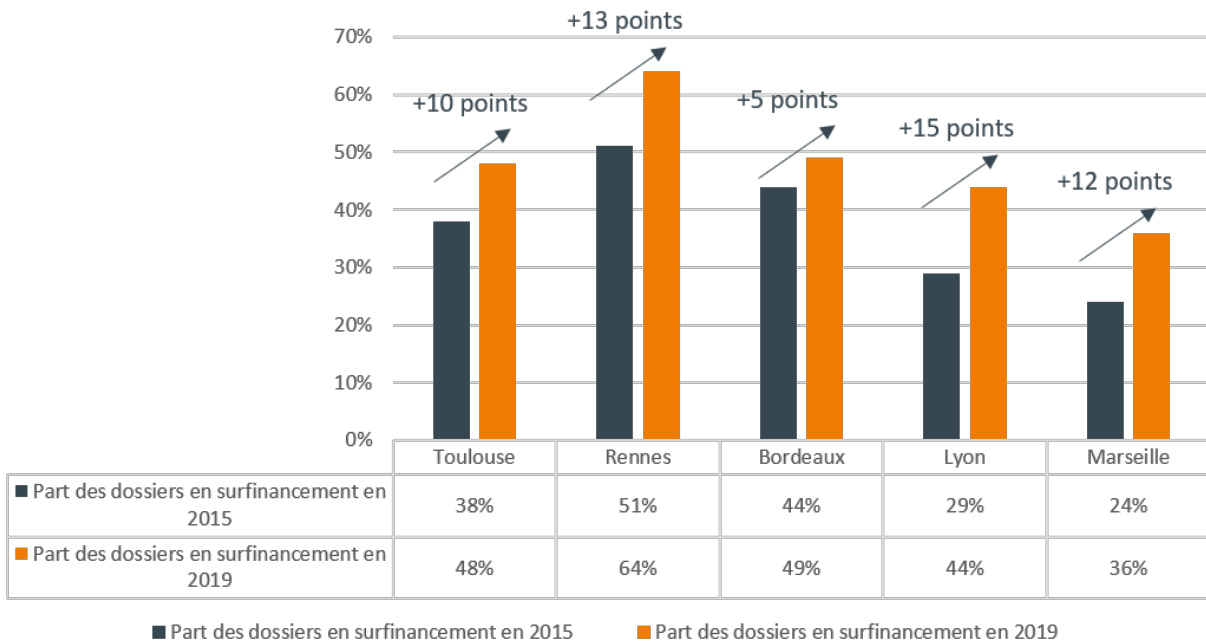
**Commentaire :** On observe une baisse du taux d'apport moyen comprise entre 2 points pour Bordeaux et 6 points pour Toulouse, « puisque les revenus annuels moyens par famille restent stables, l'apport possible des foyers lors d'un crédit immobilier reste au même niveau. Par conséquent, le prix des biens immobiliers et les montants empruntés étant plus élevés, le poids relatif de l'apport diminue. » poursuit Philippe Taboret.

### Contact Presse

**Galivel & Associés - 01 41 05 02 02**  
**Carol Galivel / Gaëtan Heu**  
 21-23 rue Klock – 92110 Clichy  
 Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

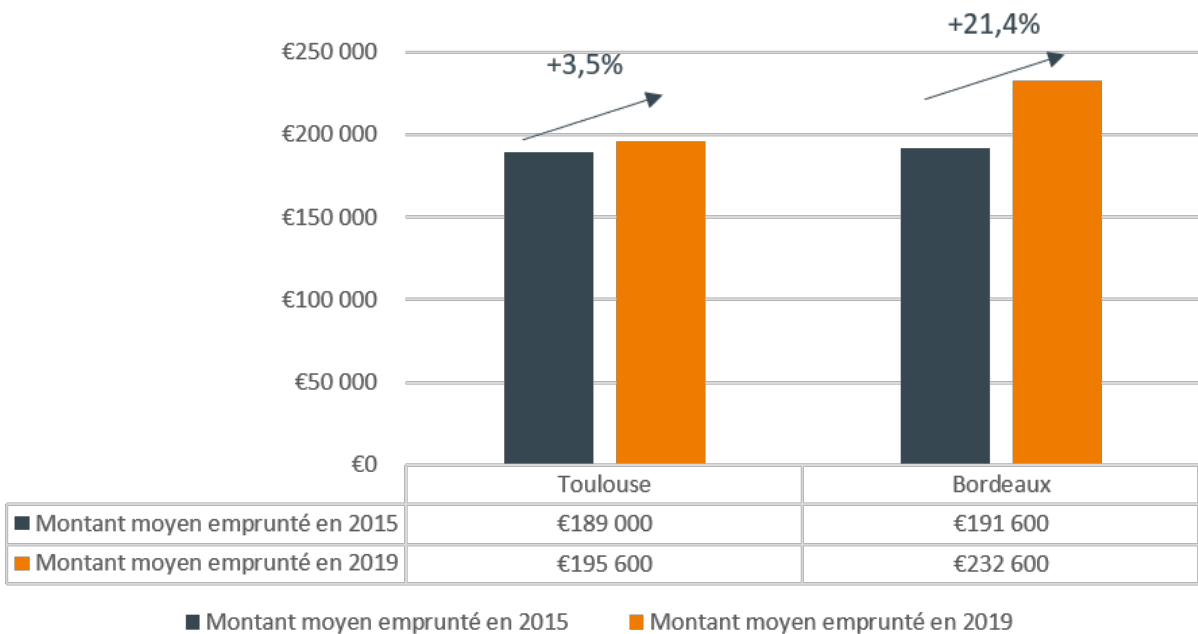
**Cafpi – 01 69 51 00 00**  
**Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint**  
 28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois  
 Fax : 01 69 51 18 18 – [p.taboret@cafpi.fr](mailto:p.taboret@cafpi.fr)

#### 4. Part des dossiers en surfinancement chez les primo-accédants



**Commentaire :** La part des dossiers en surfinancement chez les primo-accédants augmente de 5 points à Bordeaux, 10 à Toulouse, 12 à Marseille, 13 à Rennes et 15 à Lyon. « Au niveau national, cette part des dossiers en surfinancement n'a cessé d'augmenter ces dernières années, passant de 40% en 2015 à 52% au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Les taux très bas permettent aux primo-accédants de réaliser des emprunts en surfinancement, c'est-à-dire qui excèdent la valeur du bien à financer. Cette hausse des dossiers en surfinancement peut s'expliquer par le besoin pour les emprunteurs de payer les frais annexes, tels que les droits d'enregistrement et certains travaux », explique Philippe Taboret.

#### 5. Montant moyen emprunté par les investisseurs locatifs



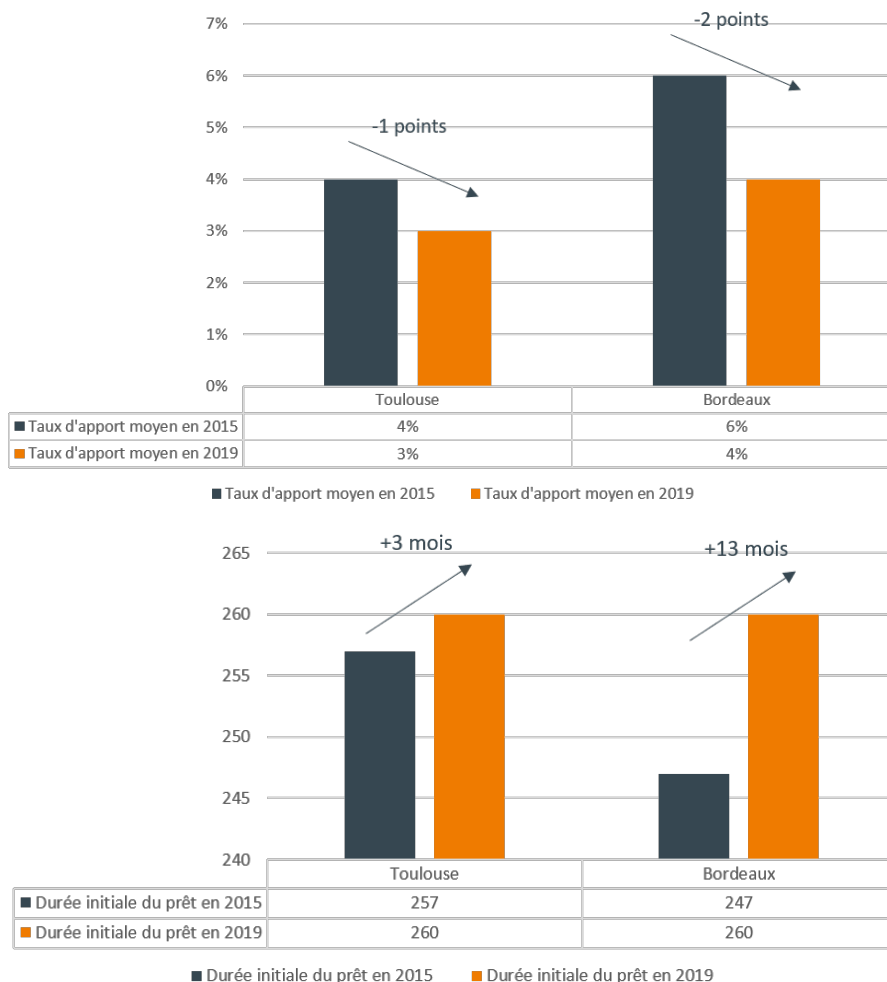
#### Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02  
 Carol Galivel / Gaëtan Heu  
 21-23 rue Klock – 92110 Clichy  
 Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto: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](mailto:p.taboret@cafpi.fr)

**Commentaire :** A l'image des primo-accédants, les investisseurs à Toulouse et à Bordeaux doivent emprunter plus. Avec une augmentation des prix de l'immobilier de 15,9% à Toulouse en 5 ans, le montant emprunté a augmenté de 3,5%. « A Bordeaux les prix de l'immobilier ont augmenté de 22,2% en 5 ans, par conséquent l'enveloppe allouée pour investir en locatif a, elle aussi, augmenté fortement, passant de 191 600 € en 2015 à 232 600 € au 1<sup>er</sup> semestre 2019, soit une hausse de 21,4% », note Fabrice Pesin, Directeur de la Stratégie et de l'Innovation de Cafpi.

## 6. Taux d'apport moyen et durée initiale du prêt des investisseurs locatifs



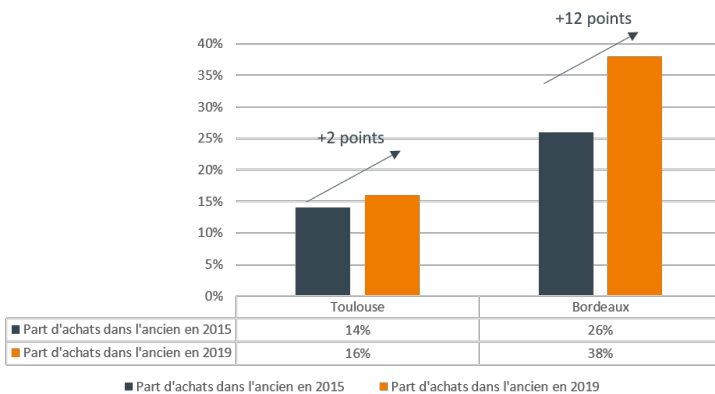
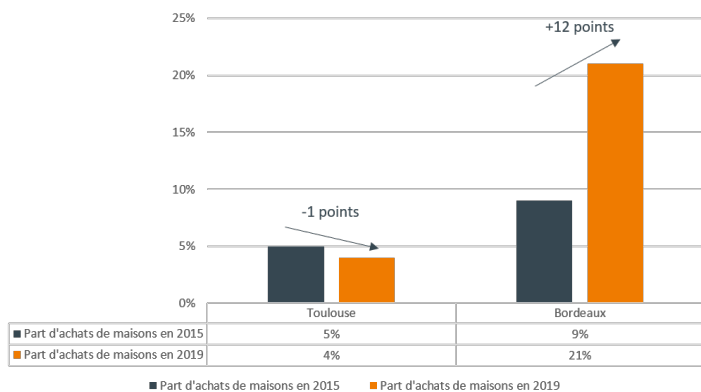
**Commentaire :** Même si l'évolution du taux d'apport moyen et de la durée initiale du prêt des investisseurs suivent la même tendance que pour les primo-accédants, celle-ci est moins prononcée « Le revenu annuel moyen des familles investissant à Bordeaux a diminué de 8,6% entre 2015 et 2019, signe d'une forme de démocratisation de l'investissement locatif. Les conditions actuelles des crédits permettent à un plus large public d'investir dans l'immobilier en empruntant plus, sur de plus longues durées, avec un apport moindre », souligne Fabrice Pesin, Directeur de secteur sur Bordeaux de Cafpi.

### Contact Presse

**Galivel & Associés - 01 41 05 02 02**  
**Carol Galivel / Gaëtan Heu**  
 21-23 rue Klock – 92110 Clichy  
 Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto: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](mailto:p.taboret@cafpi.fr)

## 7. Part d'achats de maisons et part d'achats dans l'ancien par les investisseurs



**Commentaire :** Qu'il s'agisse de maisons ou d'achats dans l'ancien, on observe deux marchés très distincts. Alors qu'à Toulouse les données étudiées sont stables, à Bordeaux, l'attrait des investisseurs locatifs pour les maisons et l'immobilier ancien connaît un véritable essor. « *Même si les investisseurs continuent de privilégier le neuf et les appartements, on a observé à Bordeaux une forte augmentation entre 2015 et le 1<sup>er</sup> semestre 2019 d'achats de maisons par les investisseurs, passant de 9% à 21%, mais également un enthousiasme pour le marché de l'immobilier ancien, passant de 26% à 38%. Cet engouement pour l'ancien est en partie dû à la baisse de constructions de nouveaux logements, poussant les investisseurs à se tourner vers des biens existants* », analyse Fabrice Pesin.

Les conditions d'emprunts très avantageuses de ce début d'année ont permis à chacun de se lancer dans son projet immobilier. « *La politique accommodante de la Banque Centrale Européenne et la forte concurrence entre les banques va faciliter l'accès à la propriété, et ce jusqu'à mi 2020 au minimum* », explique Philippe Taboret « *Les taux très faibles compensent la hausse des prix de l'immobilier et permettent à chacun une amélioration de leur pouvoir d'achat* », poursuit-il. « *Quel que soit le profil de l'emprunteur, la pierre reste une valeur sûre pour se construire un patrimoine et c'est aujourd'hui, plus que jamais, le moment d'investir dans l'immobilier* », conclut Philippe Taboret.

### 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 2018, CAFPI a finalisé 38 000 dossiers, pour plus de 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 l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits à l'international, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur [www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr).

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'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](http://www.apicfrance.asso.fr)).

### Contact Presse

**Galivel & Associés - 01 41 05 02 02**  
**Carol Galivel / Gaëtan Heu**  
 21-23 rue Klock – 92110 Clichy  
 Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto: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](mailto:p.taboret@cafpi.fr)