

Tous les feux sont au vert pour l'achat immobilier

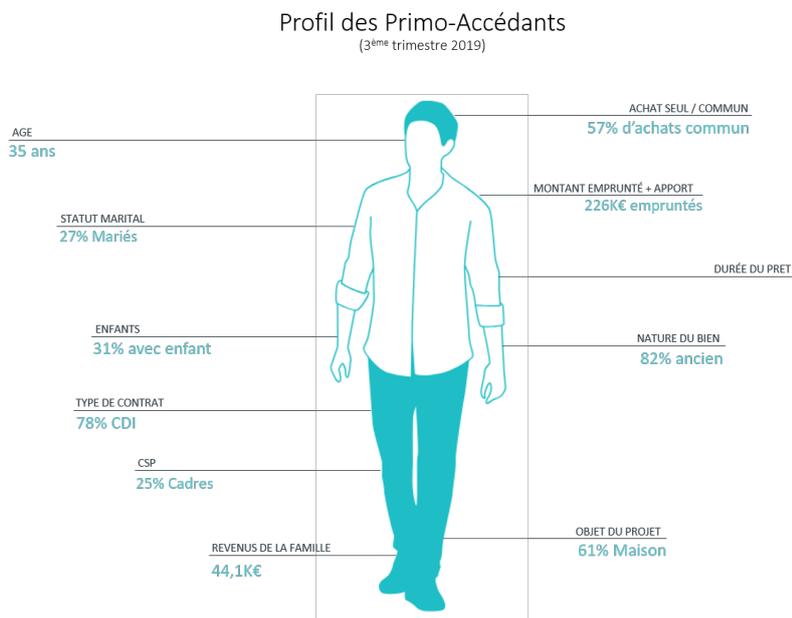
Des banques encore plus conciliantes avec les emprunteurs sur le 2^{ème} semestre 2019

Après deux années records, 2019 devrait encore être une année exceptionnelle pour le marché immobilier. « Le nombre de transactions dans l'ancien a franchi la barre historique du million sur une année glissante (1 017 000 logements) à fin juin 2019 », indique Philippe Tabet, Directeur Général Adjoint de Cafpi.

Un marché en bonne santé porté par les primo-accédants

Les taux exceptionnels en constante baisse ont permis aux primo-accédants de réaliser leurs projets immobiliers et de continuer à dynamiser le secteur. « Les primo-accédants, qui représentent plus de 60% de notre clientèle, aident fortement à la bonne santé du marché. Sans ces acheteurs, la chaîne de l'immobilier est rompue. Sans primo pas de secundo accédants ce qui a une répercussion directe sur les investisseurs, qui moins nombreux, déstabilisent le marché de la location », ajoute-t-il.

Au 3^e trimestre 2019, près de 75% des primo-accédants ont emprunté sur 25 ans ou plus



D'après l'Observatoire des crédits de Cafpi au 3^e trimestre, l'âge moyen de l'emprunteur primo-accédant est de 35 ans, 25% sont cadres et 78% sont en CDI. « Avec les taux records actuels et le nombre de dossiers reçus, les banques continuent de privilégier les profils les plus intéressants et présentant le moins de risques », précise Philippe Tabet. Ainsi, entre le 3^e trimestre 2018 et le 3^e trimestre 2019, le revenu annuel moyen des primo-accédants a augmenté de 1,4%, passant de 43 500 € à 44 100 €.

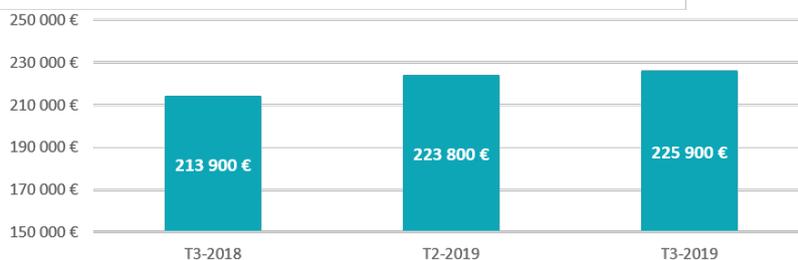
Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.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.taboret@cafpi.fr

Autre élément important, les primo-accédants n'hésitent pas à s'endetter plus pour accéder à la propriété « *En un an, la durée initiale du prêt a augmenté de 5 mois, et l'endettement est passé de 5,16 années de revenus à 5,37, soit +77 jours. Afin de compenser la hausse des prix et de conserver leur pouvoir d'achat, les primo-accédants empruntent plus et sur de plus longues durées.* », note Fabrice Pesin, Directeur de la Stratégie et de l'Innovation de Cafpi. Au 3^e trimestre 2019, 74,7% des emprunteurs souhaitant acquérir une résidence principale pour la 1^{ère} fois ont emprunté sur 25 ans ou plus, contre 70,2% au 3^{ème} trimestre 2018.

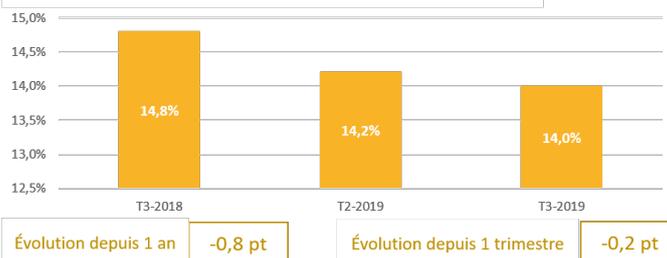
Montant moyen emprunté par les primo-accédants (Cafpi)



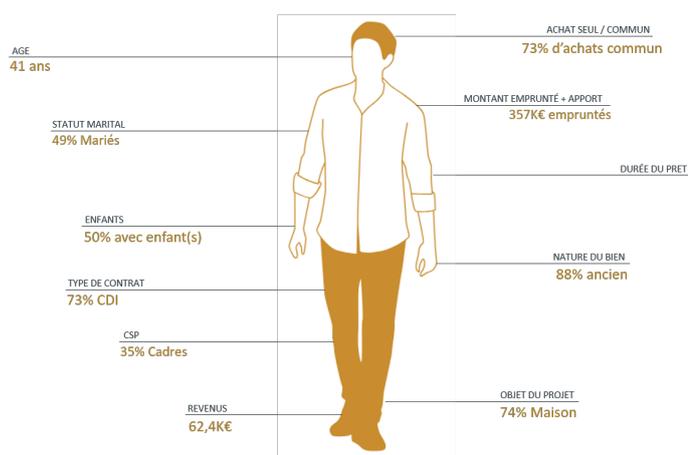
Le montant moyen emprunté par les secundo-accédants a connu une hausse sensible

A l'image des primo-accédants, les secundo-accédants ont vu leur montant moyen emprunté augmenter entre le T3 2018 et le T3 2019 (+6,7%, passant de 334 500 € à 357 000 €). « *Le montant moyen emprunté par les secundo-accédants ayant augmenté (+6,7%) d'une façon plus conséquente que le revenu annuel moyen par famille (+4,7%) entre le T3 2018 et le T3 2019, le taux d'apport a diminué, passant de 14,8% au T3 2018 à 14% au T3 2019* », ajoute Fabrice Pesin.

Taux d'apport moyen chez les autres accédants (Cafpi)



Profil des Accédants (3^{ème} trimestre 2019)



On observe également chez les emprunteurs déjà propriétaires de leur résidence principale une hausse de l'endettement en années de revenus, avec 5,91 années de revenus au T3 2019, contre 5,76 un an plus tôt, ainsi que de la durée initiale du prêt, avec + 6 mois entre le T3 2018 et le T3 2019 pour atteindre 258 mois lors du 3^e trimestre 2019. « *Ces chiffres montrent que tous les profils profitent des taux bas pour réaliser leur projet immobilier, mais également que la pierre reste une valeur sûre dans la constitution du patrimoine des Français* », explique Philippe Taboret.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
 21-23 rue Klock – 92110 Clichy
 Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

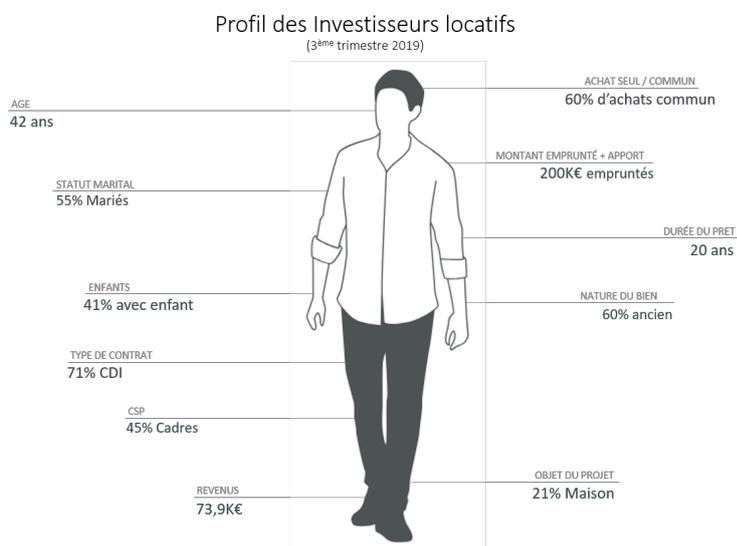
Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
 28, route de Corbeil – 91700 Ste Geneviève des Bois
 Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr

Le montant moyen et la durée initiale des prêts augmentent aussi au niveau des investisseurs locatifs

79% des investisseurs se tournent vers des appartements, en général de plus petite taille. Par conséquent, avec 200 000 € au T3 2019, le montant moyen emprunté est plus faible que pour les acquéreurs de résidence principale mais la dynamique est tout aussi marquée (+6,6% par rapport à 187 700€ au T3 2018).

Alors que plus des 3/4 des accédants (primo et secundo) empruntent sur des durées supérieures ou égales à 20 ans, chez les investisseurs les emprunts sont de plus courte durée (68,9% des emprunts se font sur des durées inférieures ou égales à 20 ans). Pour autant, là aussi la durée initiale des prêts augmente, de 4 mois en moyenne sur les 12 derniers mois.

« Les prix de l'immobilier ayant explosé ces dernières années, certains habitants de grandes villes, comme Paris, n'hésitent plus à investir en Province pour louer, alors même qu'ils sont locataires de leur bien dans la capitale », ajoute Philippe Taboret. Ce phénomène est particulièrement marqué au niveau des Milleniums : depuis le début de l'année 2019, les investisseurs locatifs nés après 1980 se répartissent à parts quasi égales entre détenteurs et non détenteurs de leur résidence principale alors que les investisseurs locatifs nés avant 1980 sont aux trois quarts détenteurs de leur résidence principale.



« Pour tous les profils analysés, les montants et les durées d'emprunts sont plus conséquents au T3 2019 par rapport au T3 2018 et dans le même temps les taux d'apport diminuent. Ces indicateurs démontrent qu'il y a une démocratisation de l'accession à la propriété, et ce, quel que soit le profil de l'emprunteur », conclut-il.

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.

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).

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - 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



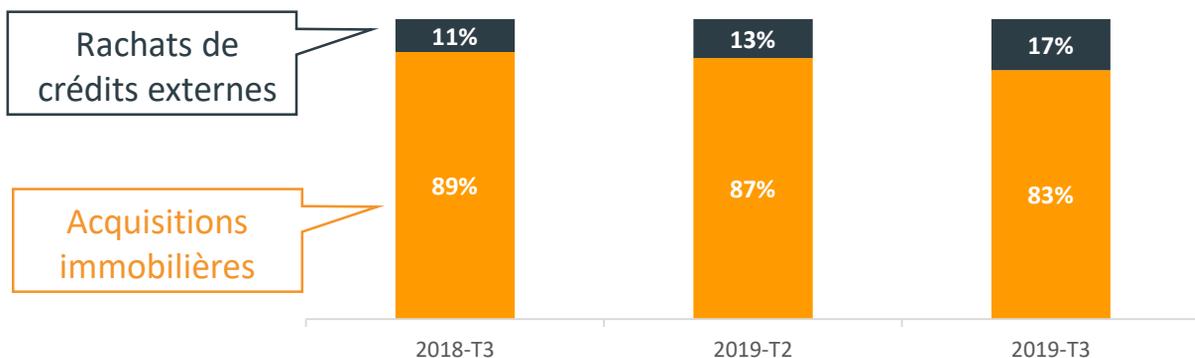
L'OBSERVATOIRE DES CRÉDITS

SUPPLÉMENT TRIMESTRIEL DE LA MÉTÉO DES TAUX

3^{ème} trimestre 2019

Évolution du financement immobilier

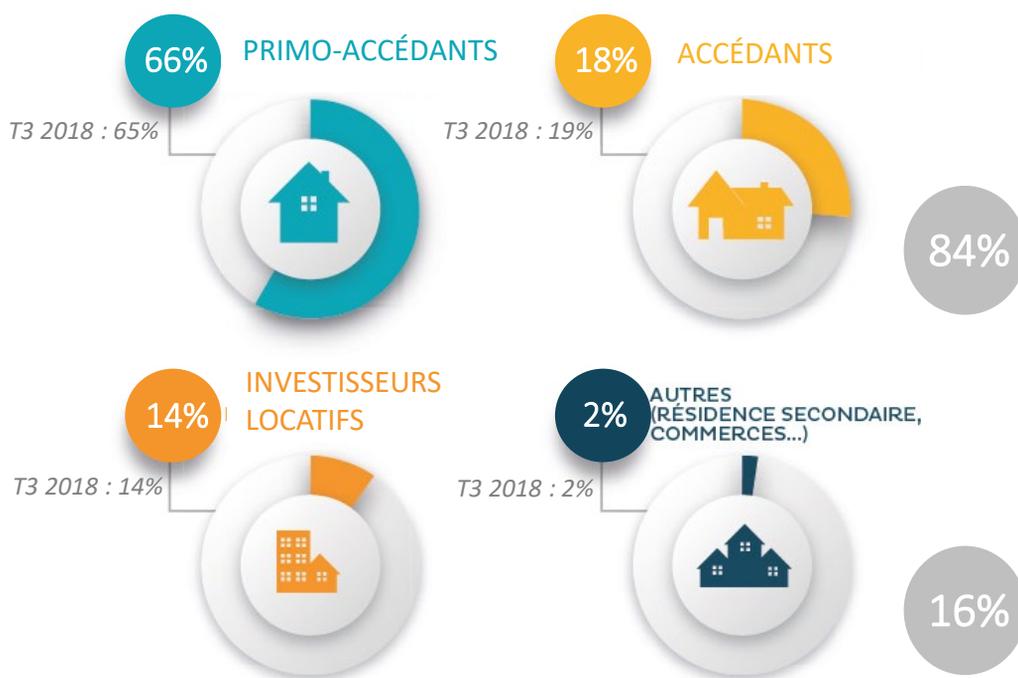
(Dossiers montés par trimestre)



Suite à la récente baisse des taux, les rachats de crédits reprennent pour atteindre au 3^{ème} trimestre 2019 17% de l'ensemble des crédits immobiliers distribués, après 13% au trimestre précédent et 11% un an auparavant, mais restent loin du niveau historique atteint au 4^{ème} trimestre 2016 (43%).

Répartition des acquéreurs immobiliers

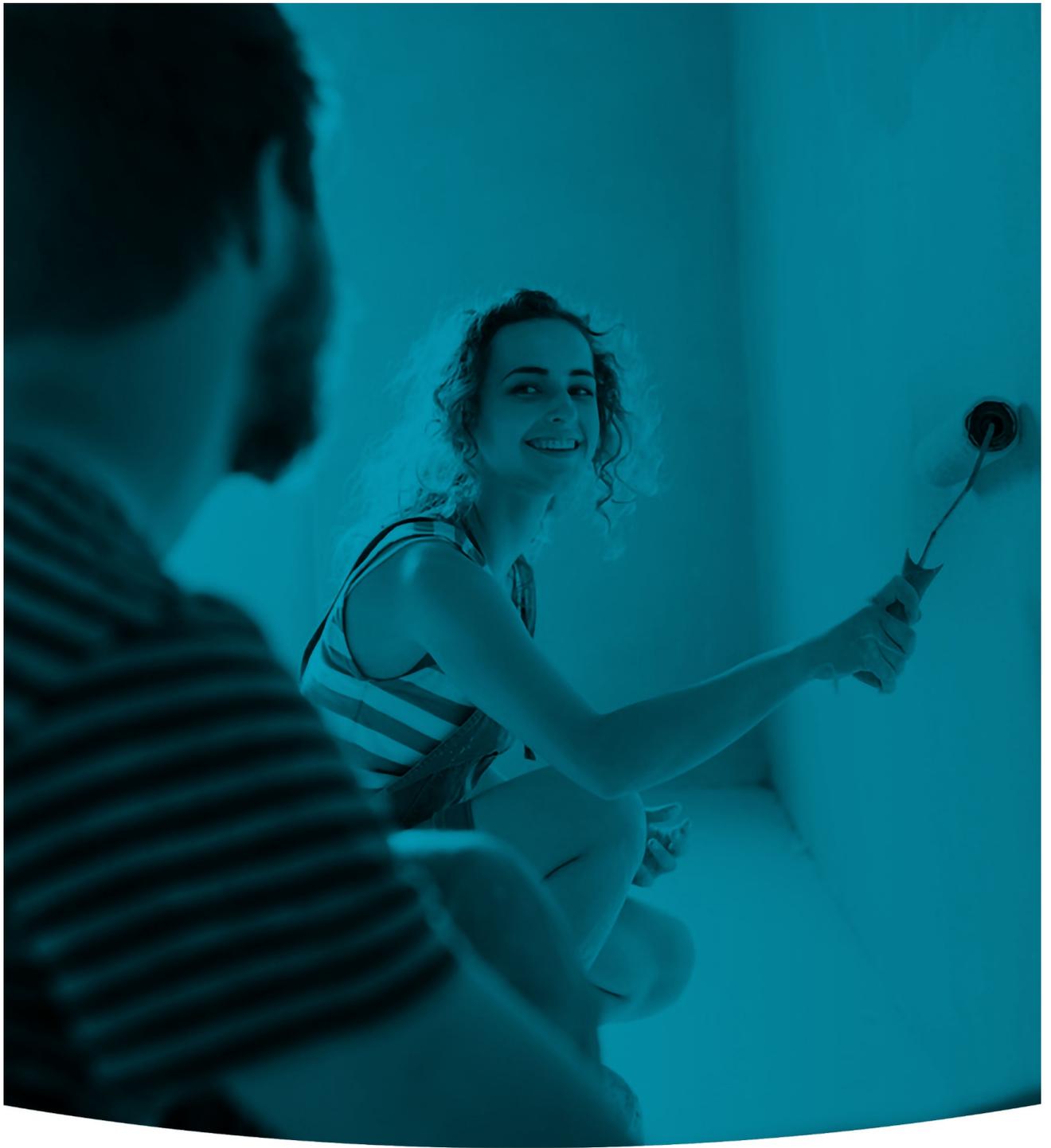
(Dossiers montés sur le 3^{ème} trimestre 2019)



Définitions :

- Primo-Accédants : Acquisition d'une résidence principale – RP – par des clients non propriétaires de leur RP
- Accédants : Acquisition d'une résidence principale par des clients déjà propriétaires de leur RP
- Investisseurs Locatifs : Acquisition d'un bien à usage locatif
- Autres : Acquisition d'une résidence secondaire, d'un bien à usage pro, ou autre

Le poids des primo-accédants s'accroît légèrement au 3^{ème} trimestre 2019 par rapport à la situation d'il y a un an.



PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

Profil des Primo-Accédants

(Dossiers montés par trimestre)

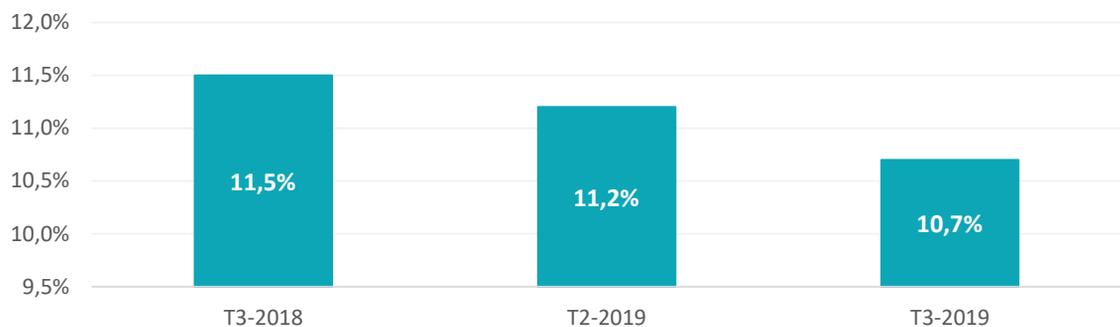
MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



Évolution depuis 1 an **+5,6%**

Évolution depuis 1 trimestre **+0,9%**

TAUX D'APPORT MOYEN

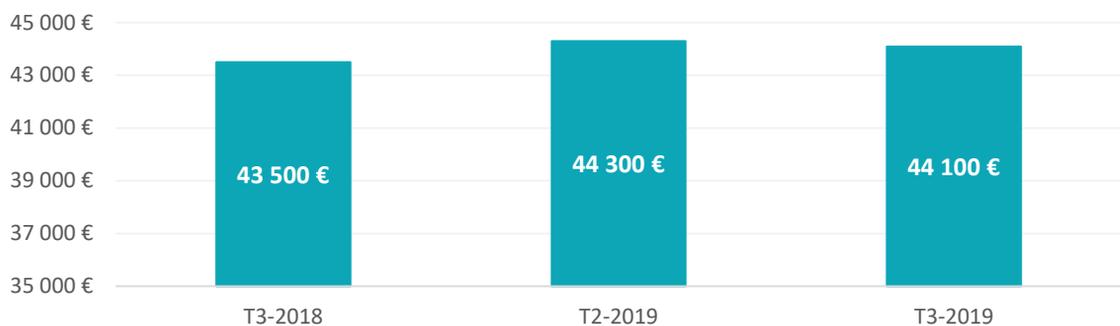


Évolution depuis 1 an **-0,8 pt**

Évolution depuis 1 trimestre **-0,5 pt**

Définition : Taux d'apport = montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an **+1,4%**

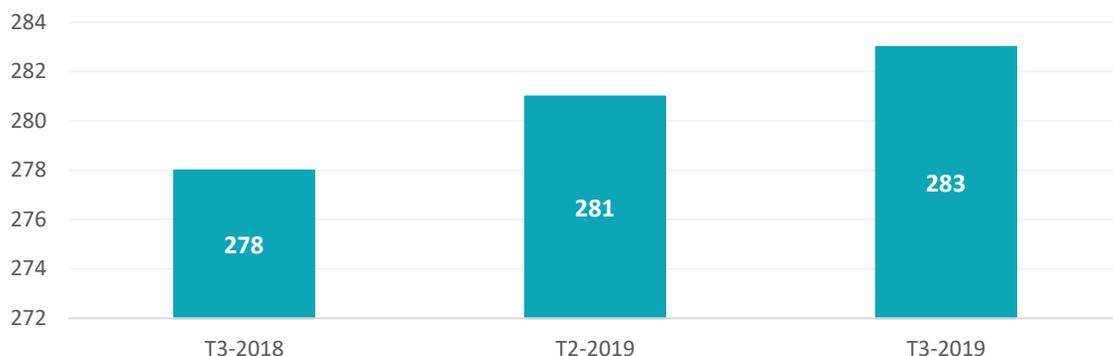
Évolution depuis 1 trimestre **-0,5%**

Au niveau des primo-accédants, les montants empruntés ralentissent, tandis que le taux d'apport continue de se tasser pour passer en dessous de 11% sur le 3^{ème} trimestre 2019.

Profil des Primo-Accédants

(Dossiers montés par trimestre)

DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



Évolution depuis 1 an

+1,8%

Évolution depuis 1 trimestre

+0,7%

RÉPARTITION DES PRÊTS PAR DURÉE INITIALE

Durée des prêts	Moins de 15 ans	15 ans	Entre 15 et 20 ans	20 ans	Entre 20 et 25 ans	25 ans	Plus de 25 ans	Ensemble
T3-2018	2,7%	4,3%	2,8%	17,1%	3,0%	66,9%	3,3%	100%
T2-2019	2,2%	3,9%	2,2%	15,1%	3,1%	69,7%	3,7%	100%
T3-2019	1,6%	3,3%	2,6%	14,7%	3,0%	70,2%	4,5%	100%

On observe une part toujours grandissante de prêts négociés sur 25 ans et plus, avec près de $\frac{3}{4}$ des primo-accédants concernés.

Profil des Primo-Accédants

(Dossiers montés par trimestre)

ENDETTEMENT EXPRIMÉ EN ANNÉES DE REVENUS



Évolution depuis 1 an

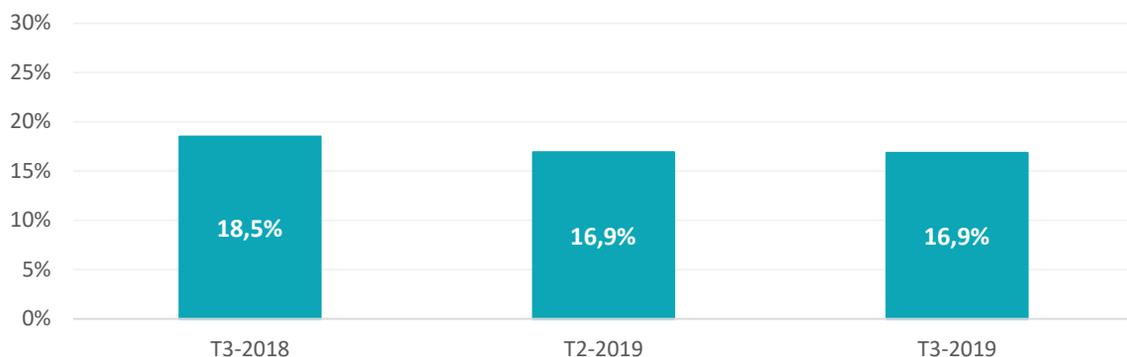
+77 jours

Évolution depuis 1 trimestre

+29 jours

Définition : Montant emprunté / Revenu annuel de la famille

PART DES DOSSIERS DE PRÊTS À TAUX ZÉRO (PTZ)



Évolution depuis 1 an

-1,6 pt

Évolution depuis 1 trimestre

0 pt

L'endettement exprimé en nombre d'années de revenus continue sa progression.

Profil des Primo-Accédants

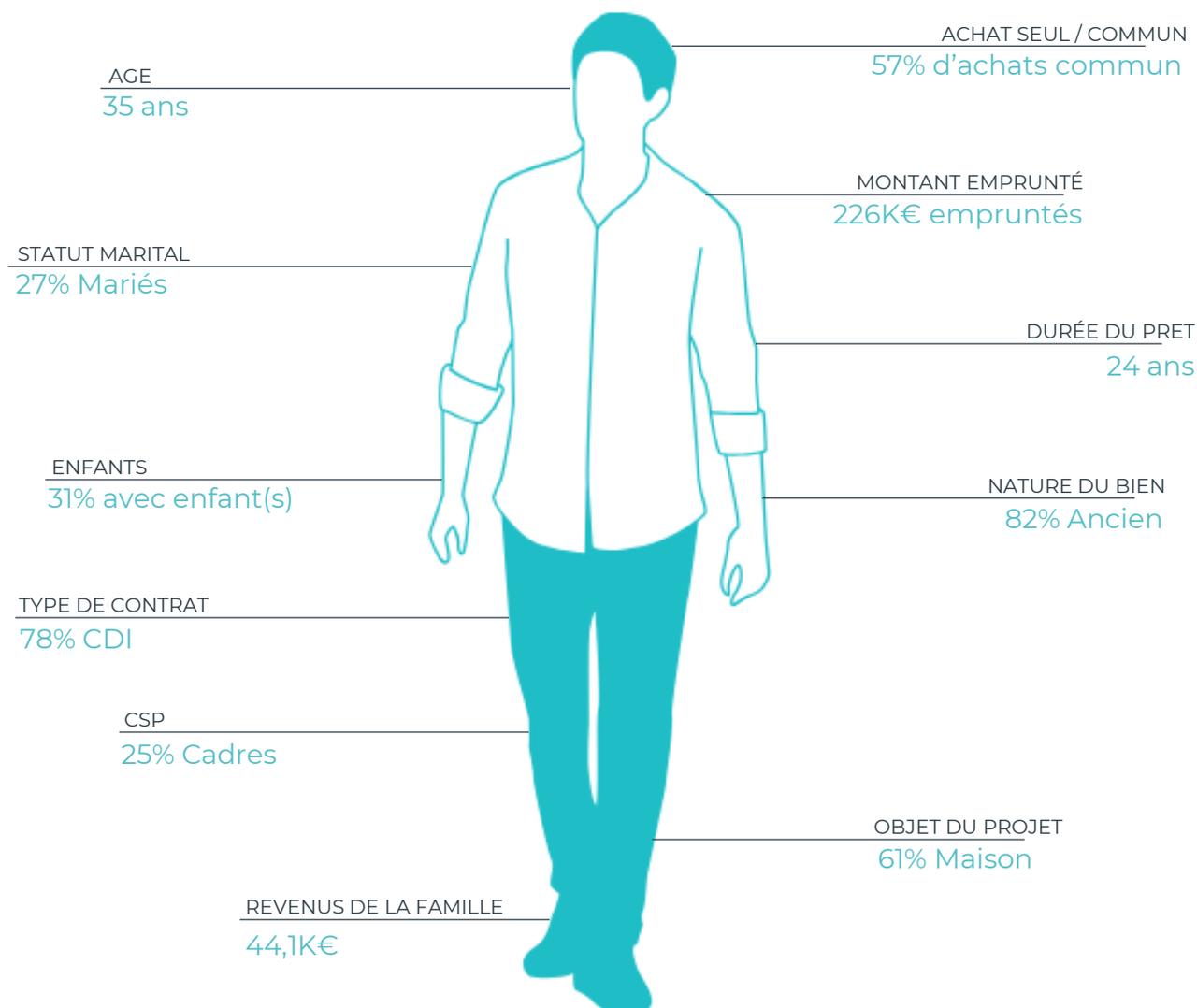
(Dossiers montés par trimestre)

	T3-2018	T2-2019	T3-2019
AGE MOYEN	35 ans	35 ans	35 ans
% CADRES	24%	24%	25%
% CDI	77%	77%	78%
% MARIÉS	29%	26%	27%
% AVEC ENFANTS	31%	33%	31%
% ACHAT COMMUN	59%	59%	57%
% ACHAT MAISON	62%	59%	61%
% ACHAT ANCIEN	81%	82%	82%

Le profil des primo-accédants évolue peu sur 1 an. On note toutefois que la proportion de primo-accédants mariés diminue légèrement, ainsi que la part des achats en commun.

Profil des Primo-Accédants

(3^{ème} trimestre 2019)





PROFIL DES ACCÉDANTS

Profil des Accédants

(Dossiers montés par trimestre)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



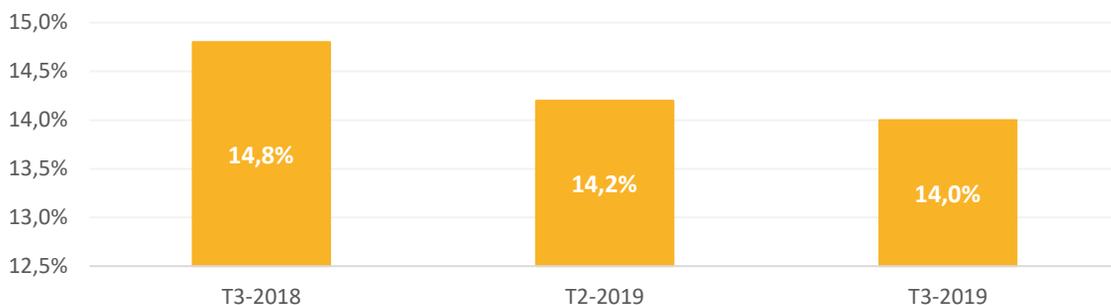
Évolution depuis 1 an

+6,7%

Évolution depuis 1 trimestre

-0,8%

TAUX D'APPORT MOYEN



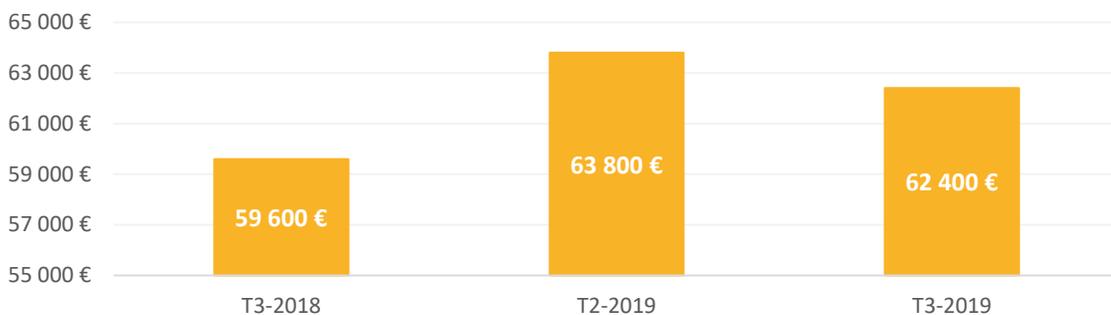
Évolution depuis 1 an

-0,8 pt

Évolution depuis 1 trimestre

-0,2 pt

REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

+4,7%

Évolution depuis 1 trimestre

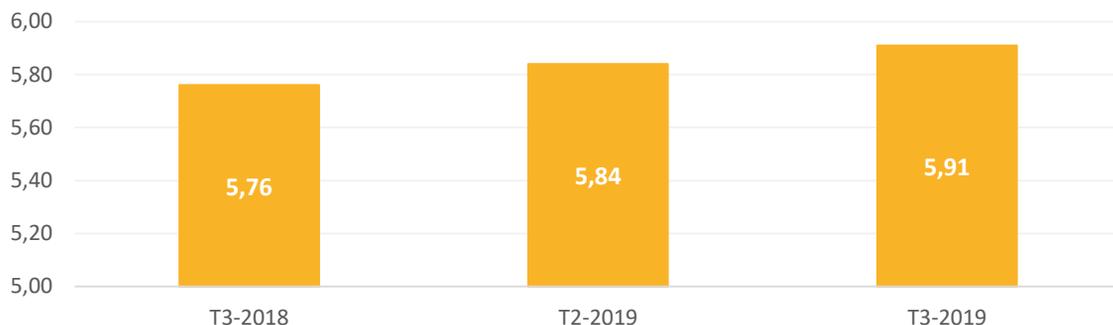
+2,2%

Au niveau des accédants, les montants empruntés sont en progression depuis l'année dernière mais se tassent légèrement par rapport au trimestre précédent, ainsi que les revenus moyens des emprunteurs. Le taux d'apport, de l'ordre de 15% au 3^{ème} trimestre 2018 se tasse pour atteindre 14% un an plus tard.

Profil des Accédants

(Dossiers montés par trimestre)

ENDETTEMENT EXPRIMÉ EN ANNÉES DE REVENUS



Évolution depuis 1 an

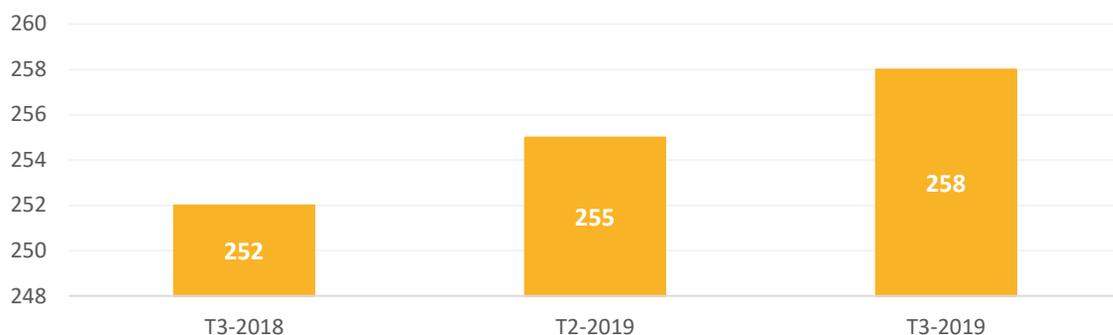
+55 jours

Évolution depuis 1 trimestre

+26 jours

Définition : Montant emprunté / Revenu annuel de la famille

DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



Évolution depuis 1 an

+2,4%

Évolution depuis 1 trimestre

+1,2%

RÉPARTITION DES PRÊTS PAR DURÉE INITIALE

Durée des prêts	Moins de 15 ans	15 ans	Entre 15 et 20 ans	20 ans	Entre 20 et 25 ans	25 ans	Plus de 25 ans	Ensemble
T3-2018	9,8%	10,2%	4,7%	23,0%	4,0%	45,5%	2,9%	100%
T2-2019	9,1%	9,1%	5,1%	20,8%	3,9%	49,5%	2,5%	100%
T3-2019	8,0%	8,4%	3,7%	22,6%	2,6%	51,6%	3,1%	100%

L'endettement exprimé en nombre d'années augmente, ainsi que la durée initiale des prêts.

Profil des Accédants

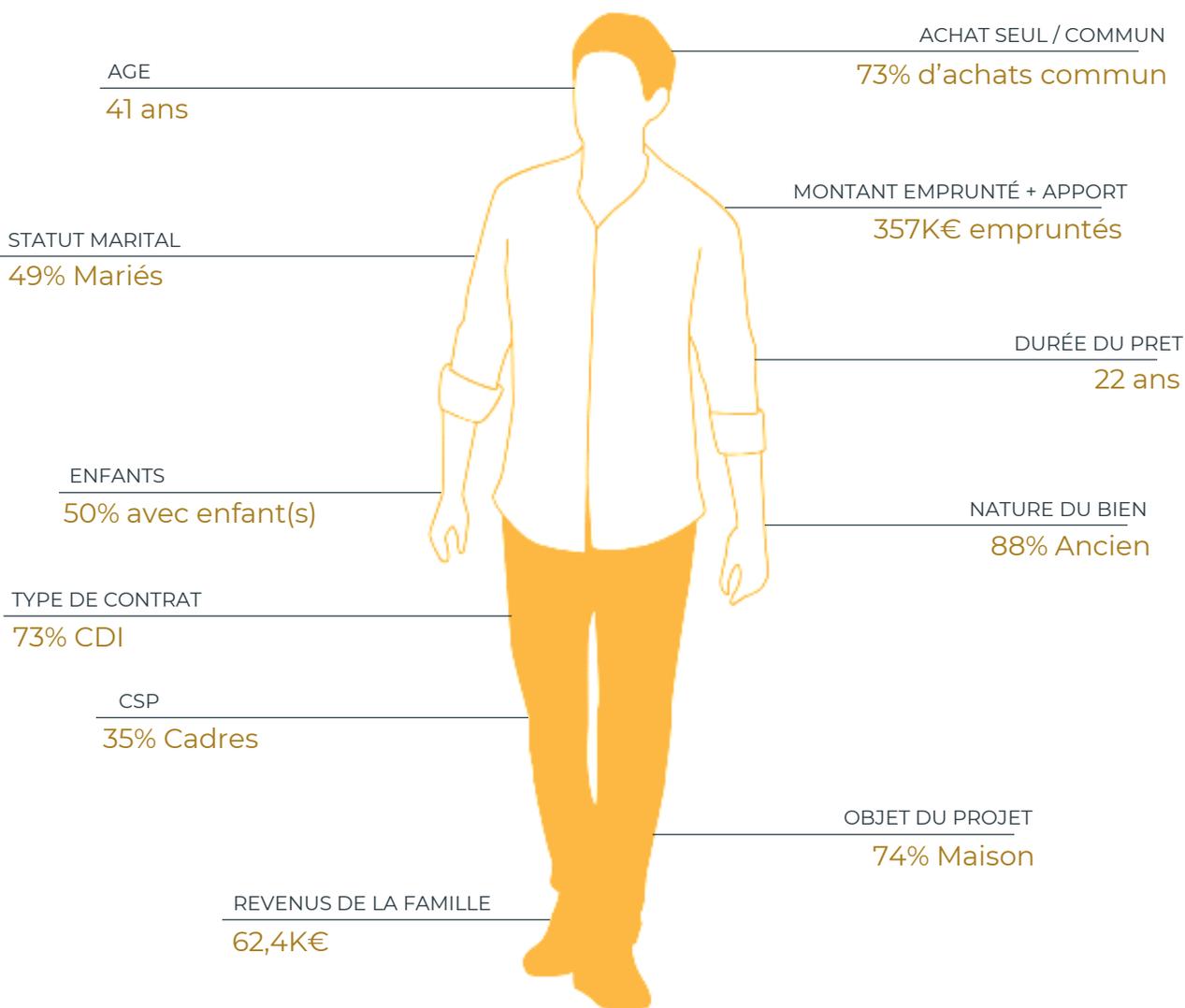
(Dossiers montés par trimestre)

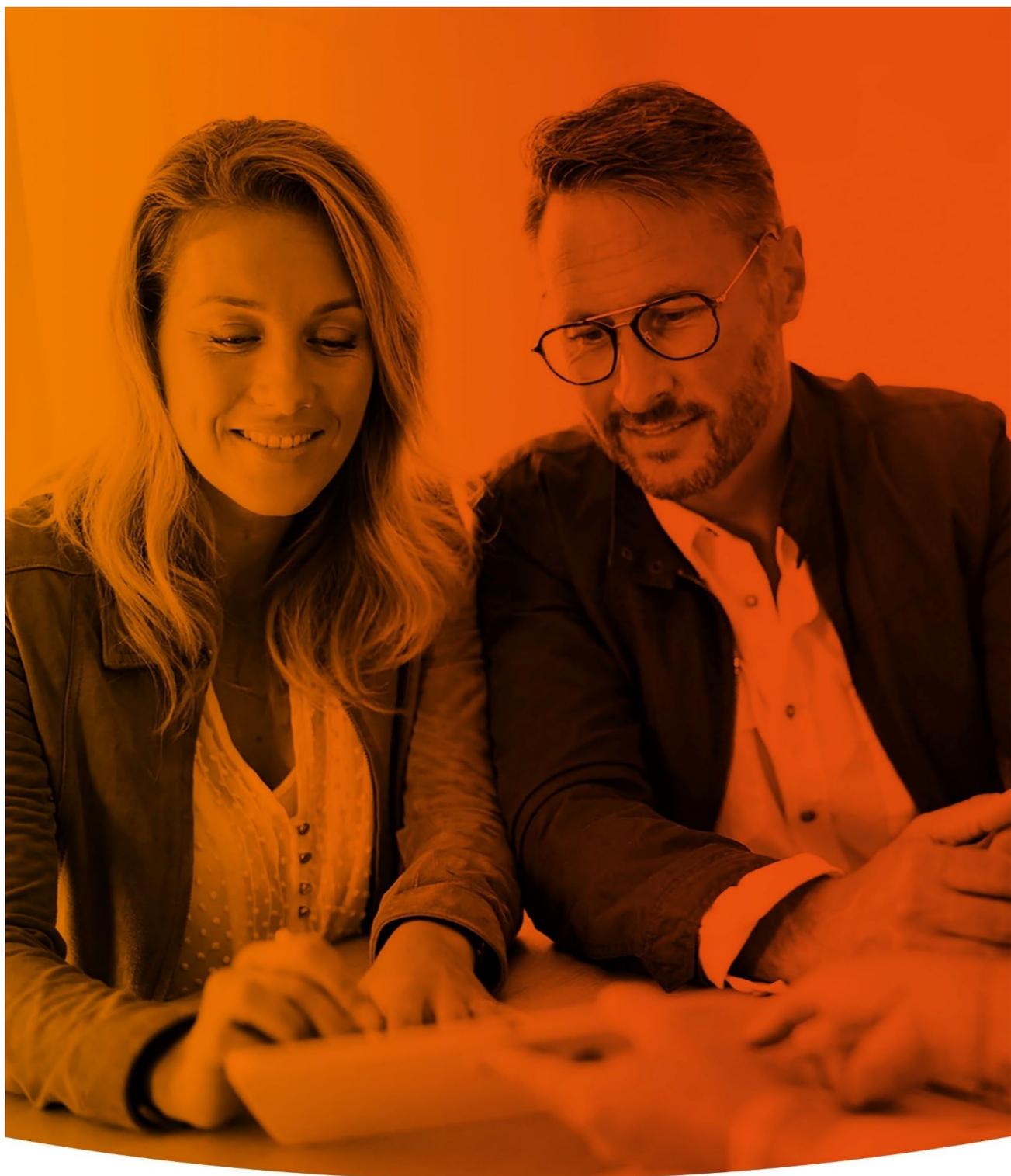
	T3-2018	T2-2019	T3-2019
AGE MOYEN	41 ans	41 ans	41 ans
% CADRES	33%	38%	35%
% CDI	73%	73%	73%
% MARIÉS	49%	52%	49%
% AVEC ENFANTS	46%	52%	50%
% ACHAT COMMUN	70%	73%	73%
% ACHAT MAISON	76%	72%	74%
% ACHAT ANCIEN	89%	89%	88%

La part de cadres chez les accédants se renforce sur les deux derniers trimestres (de 33% au 3^{ème} trimestre 2018 à 35%/38% sur les 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2019).

Profil des Accédants

(3^{ème} trimestre 2019)





PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

Profil des Investisseurs locatifs

(Dossiers montés par trimestre)

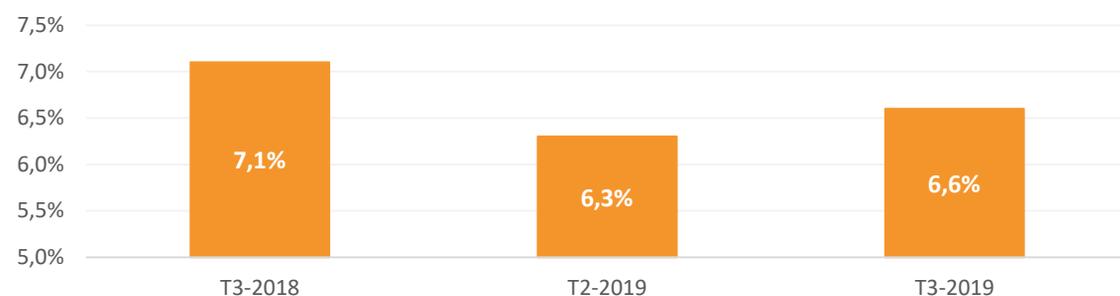
MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



Évolution depuis 1 an **+6,6%**

Évolution depuis 1 trimestre **+1,6%**

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an **-0,5 pt**

Évolution depuis 1 trimestre **+0,3 pt**

Définition : Taux d'apport = montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an **-3,9%**

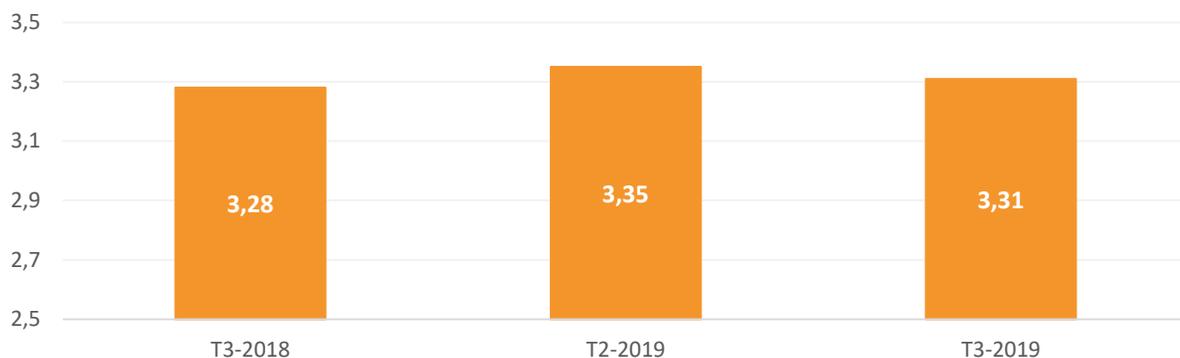
Évolution depuis 1 trimestre **+0,4%**

Au niveau des investisseurs locatifs, les montants empruntés continuent leur progression. Le taux d'apport, supérieur à 7% au 3^{ème} trimestre 2018, s'est tassé pour atteindre environ 6,5% en moyenne sur les 2^{ème} et 3^{ème} trimestres de l'année 2019.

Profil des Investisseurs locatifs

(Dossiers montés par trimestre)

ENDETTEMENT EXPRIMÉ EN ANNÉES DE REVENUS



Évolution depuis 1 an

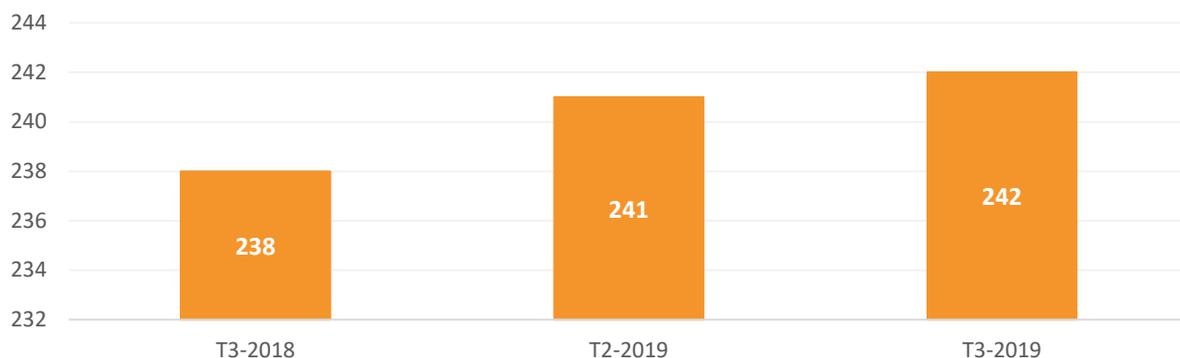
+11 jours

Évolution depuis 1 trimestre

-15 jours

Définition : Années de revenus = montant emprunté/revenu annuel de la famille

DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



Évolution depuis 1 an

+1,7%

Évolution depuis 1 trimestre

+0,4%

RÉPARTITION DES PRÊTS PAR DURÉE INITIALE

Durée des prêts	Moins de 15 ans	15 ans	Entre 15 et 20 ans	20 ans	Entre 20 et 25 ans	25 ans	Plus de 25 ans	Ensemble
T3-2018	6,0%	13,4%	5,6%	48,8%	7,7%	16,4%	2,0%	100%
T2-2019	7,3%	11,8%	6,8%	43,7%	7,4%	21,0%	2,1%	100%
T3-2019	7,5%	11,9%	5,1%	44,4%	7,1%	20,7%	3,3%	100%

L'endettement exprimé en nombre d'années est relativement stable. Par ailleurs, la durée initiale des prêts continue d'augmenter, notamment la part des prêts de 25 ans et plus (passant de 18% au 3^{ème} trimestre 2018 à 24% au 3^{ème} trimestre 2019).

Profil des Investisseurs locatifs

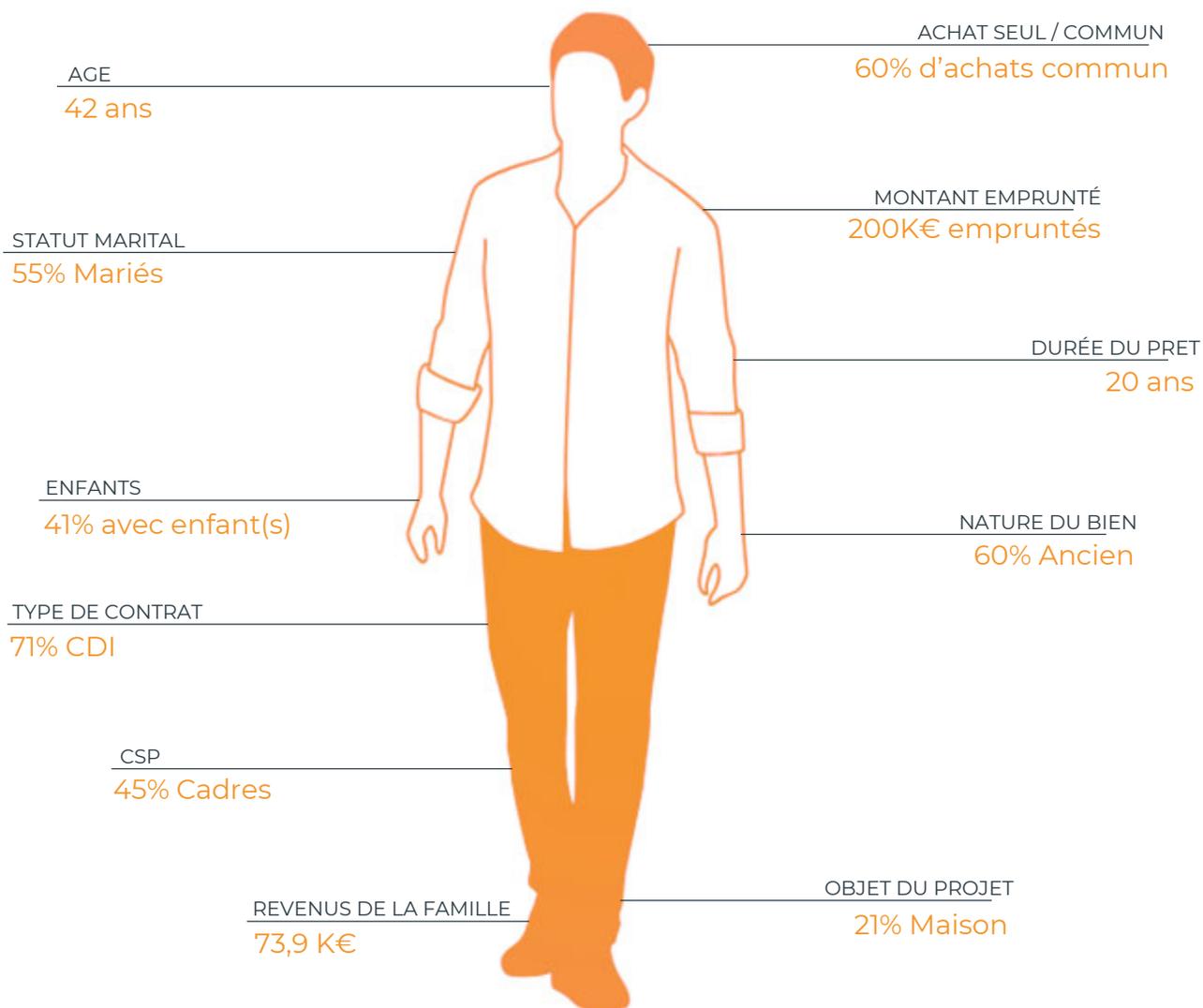
(Dossiers montés par trimestre)

	T3-2018	T2-2019	T3-2019
AGE MOYEN	41 ans	41 ans	42 ans
% CADRES	40%	43%	45%
% CDI	68%	72%	71%
% MARIÉS	52%	49%	55%
% AVEC ENFANTS	39%	38%	41%
% ACHAT COMMUN	58%	54%	60%
% ACHAT MAISON	23%	22%	21%
% ACHAT ANCIEN	57%	60%	60%

Le poids des cadres a augmenté sensiblement chez les investisseurs locatifs sur 1 an, de 40% à 45%.

Profil des Investisseurs locatifs

(2^{ème} trimestre 2019)





OBSERVATOIRE DES RÉGIONS

Montant emprunté par région

(dossiers montés par trimestre)

	2019-T3	%2019-T2	%2018-T3
PARIS	470 700	0,9%	9,1%
PETITE COURONNE	347 800	0,2%	3,9%
GRANDE COURONNE	265 700	-2,0%	-1,7%
AUVERGNE-RHONE-ALPES	244 200	3,8%	6,9%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	182 300	7,3%	8,8%
BRETAGNE	186 500	-4,2%	0,8%
CENTRE-VAL DE LOIRE	188 200	4,4%	5,8%
CORSE	220 700	-11,2%	-8,4%
DROM-COM	217 500	-8,2%	6,0%
GRAND EST	210 600	3,3%	10,6%
HAUTS DE France	219 500	7,6%	12,1%
NORMANDIE	186 300	1,4%	10,2%
NOUVELLE AQUITAINE	218 000	5,3%	5,9%
OCCITANIE	197 500	-2,9%	1,5%
PAYS DE LA LOIRE	188 700	-0,9%	1,8%
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	243 300	-1,3%	2,5%
FRANCE	245 300	-0,7%	4,6%

Par rapport au 3^{ème} trimestre 2018, les montants moyens empruntés ont augmenté dans toutes les régions, à l'exception de la Grande couronne et de la Corse. Par rapport au trimestre précédent, la Bretagne et l'Occitanie ont connu des tassements de plus de 2%.

Montant moyen emprunté par objet (dossiers montés par trimestre)

	ACHAT APPARTEMENT			ACHAT MAISON		
	2019-T3	% 2019-T2	% 2018-T3	2019-T3	% 2019-T2	% 2018-T3
PARIS	500 200	-1,3%	10,4%	NS	NS	NS
PETITE COURONNE	305 200	0,2%	1,8%	478 200	0,8%	11,1%
GRANDE COURONNE	195 700	-1,9%	-2,5%	325 300	0,1%	3,5%
AUVERGNE-RHONE-ALPES	218 400	2,2%	2,9%	256 800	2,6%	8,6%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	125 100	-1,6%	3,1%	194 200	8,4%	6,9%
BRETAGNE	156 200	-8,2%	9,5%	194 100	-3,0%	-2,0%
CENTRE-VAL DE LOIRE	128 100	-10,3%	0,5%	198 800	7,3%	4,6%
CORSE	186 800	-1,3%	15,6%	262 600	-22,0%	-16,6%
DROM-COM	162 500	-6,1%	-4,3%	242 200	-5,4%	2,6%
GRAND EST	172 300	9,1%	17,7%	224 500	-1,4%	8,4%
HAUTS DE FRANCE	166 400	0,4%	-0,9%	228 200	8,5%	12,8%
NORMANDIE	124 800	-13,7%	4,2%	196 500	3,0%	10,1%
NOUVELLE AQUITAINE	189 600	12,7%	8,2%	224 400	3,4%	6,5%
OCCITANIE	164 200	-1,0%	0,5%	215 400	-5,6%	2,9%
PAYS DE LA LOIRE	167 800	4,7%	7,7%	193 300	-1,7%	0,6%
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	197 500	4,5%	3,9%	304 500	-6,8%	0,4%
FRANCE	239 900	-0,4%	3,2%	248 500	-1,5%	4,9%

Les montants empruntés tant pour une maison que pour un appartement ont augmenté dans la quasi-totalité des régions par rapport aux niveaux atteints au 3^{ème} trimestre de l'année dernière. Des corrections ont été enregistrées sur le dernier trimestre dans plusieurs régions.

Taux d'apport moyen par région

(dossiers montés par trimestre)

	2019-T3	2019-T2	2018-T3
PARIS	19,1%	18,7%	21,0%
PETITE COURONNE	13,9%	14,9%	15,0%
GRANDE COURONNE	10,5%	11,3%	11,3%
AUVERGNE-RHONE-ALPES	12,3%	11,8%	12,2%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	6,6%	7,3%	8,1%
BRETAGNE	9,7%	9,5%	10,5%
CENTRE-VAL DE LOIRE	6,5%	7,5%	9,0%
CORSE	11,2%	12,8%	10,5%
DROM-COM	8,2%	9,9%	10,9%
GRAND EST	7,4%	8,2%	8,5%
HAUTS DE France	8,7%	10,0%	10,1%
NORMANDIE	7,2%	7,4%	8,0%
NOUVELLE AQUITAINE	11,0%	10,6%	11,8%
OCCITANIE	9,5%	9,4%	10,6%
PAYS DE LA LOIRE	9,2%	8,4%	9,3%
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	14,4%	14,3%	14,7%
FRANCE	10,8%	11,2%	11,8%

Le taux d'apport continue de diminuer dans la majorité des régions en comparaison à l'année dernière (-1 point à l'échelle nationale en 1 an). Il convient de noter la baisse de près de 2 points sur Paris.

CAFPI

EXPERT EN CRÉDITS



CRÉDIT IMMO | REGROUPEMENT DE CRÉDITS | CRÉDIT PRO | CRÉDIT INTERNATIONAL | ASSURANCE EMPRUNTEUR | CRÉDIT CONSO

Document exclusivement réservé aux professionnels - CAFPI SA, siège social : 28 route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - S.A à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 395 600 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° 57437750 - 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