

## • • • DES TAUX BAS QUI DEVRAIENT LE RESTER • • •

À l'image des mois précédents, les taux pratiqués en février chez Cafpi sont stables. En moyenne Cafpi a obtenu pour sa clientèle 0,48% sur 10 ans ; 0,67% sur 15 ans ; 0,83% sur 20 ans et 1,04% sur 25 ans.

Du côté des taux moyens proposés par les banques en mars, ils sont identiques à ceux proposés en février, et ce, malgré la remontée des OAT 10 ans, toujours en territoire négatif. « *Les craintes des remontées des taux longs aux États-Unis, en réponse aux prévisions de reprise économique et d'inflation des prix, n'ont pas lieu d'inquiéter les banques françaises* », explique Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi. En effet, la Banque centrale européenne ne suit pas le même scénario de reprise dans la zone euro et n'a donc pas de raison pour l'instant d'aligner sa stratégie à celle de la FED.

« *C'est une excellente nouvelle pour les emprunteurs qui profitent toujours de taux bas, proches des records historiques, et de l'appétence des banques à distribuer du crédit* », complète-t-il.



### LA RÉSILIENCE DES PRIMO-ACCÉDANTS

En février 2021, pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis un an, la nouvelle demande de crédit chez Cafpi a été plus forte que le même mois de l'année précédente, signe du retour d'un marché dynamique. « *Cette tendance est marquée par une présence remarquable des primo-accédants (69% de la demande chez Cafpi), alors même que les contraintes bancaires imposées par le HCSF pénalisent en particulier cette cible* », analyse Philippe Taboret.

L'endettement maximal de sept années de revenus, la durée de crédit limitée à 25 ans (27 ans pour le neuf) et les exigences sur l'apport personnel (Loan To Value) -même partiellement compensés par la hausse du taux d'effort maximal à 35 %-, auraient dû ralentir la part de primo-accédants parmi les acheteurs. « *Il n'en est rien. Les primo-accédants avec un projet immobilier mettent tout en œuvre pour aller au bout. Une ouverture plus large à la délégation d'assurance pour ces emprunteurs, souvent plus jeunes, permet en général de baisser le coût de son crédit* », ajoute Philippe Taboret.

Un autre point est à soulever : l'effondrement historique de l'offre dans le neuf\* met en péril le pouvoir d'achat des primo-accédants. Ce segment du marché immobilier est particulièrement apprécié par les primo-accédants, car soutenu par des dispositifs d'aide à l'accession, comme le Prêt à taux zéro, et des frais de notaires réduits, permettant de diminuer le montant en fonds propres nécessaire.

\*Selon la Fédération des promoteurs immobiliers : Les ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers ont baissé de près de 25% en 2020, avec 128 000 logements vendus, soit près de 40 000 de moins qu'en 2019.



## UN MARCHÉ QUI RESTE FRAGILE POUR CERTAINS

On observe beaucoup moins de résilience chez les investisseurs, dont la part tombe à 10 %, contre 15 à 20 % en temps normal. « Ces emprunteurs subissent de plein fouet les recommandations du HCSF. De plus le manque de visibilité sur leurs investissements et sur la pérennité du soutien du Gouvernement pèse de plus en plus dans leurs démarches », commente Philippe Tabet. Il est important de leur donner plus de visibilité sur le futur du dispositif Pinel et sur le statut de bailleur privé.

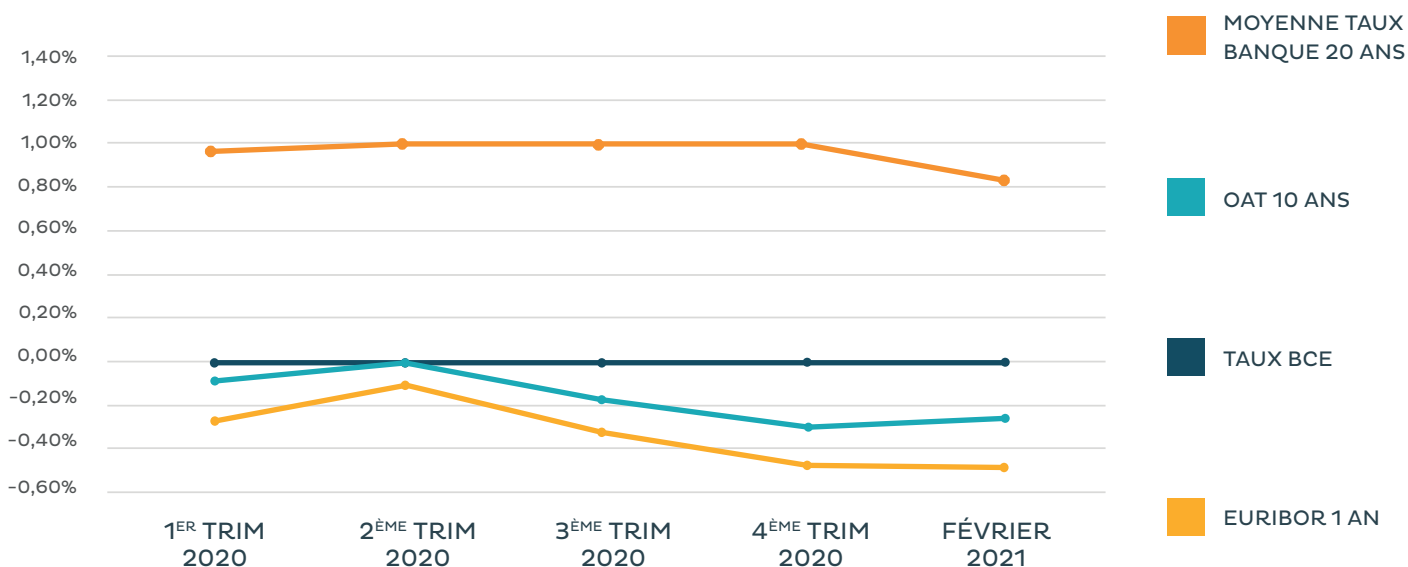
Nous sommes en année pré-électorale et en préparation du prochain Projet de loi finances, dans l'optique d'amorcer la relance économique. « Il faut dès à présent prendre en compte les différents signaux d'alarme tirés par les professionnels du secteur et relancer rapidement la construction pour répondre à une demande de plus en plus soutenue », conclut-il.

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

TAUX DE RÉFÉRENCE	1 <sup>ER</sup> TRIM 2020	2 <sup>ÈME</sup> TRIM 2020	3 <sup>ÈME</sup> TRIM 2020	4 <sup>ÈME</sup> TRIM 2020	FÉVRIER 2021
OAT 10 ANS	-0,08%	-0,01%	-0,18%	-0,29%	-0,07%
TAUX FIXE 10 ANS	0,60%	0,60%	0,70%	0,70%	0,48%
TAUX FIXE 15 ANS	0,80%	0,80%	0,90%	0,90%	0,67%
TAUX FIXE 20 ANS	0,97%	1,00%	1,00%	1,00%	0,83%
TAUX FIXE 25 ANS	1,17%	1,20%	1,20%	1,20%	1,04%
TAUX BCE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EURIBOR 1 AN	-0,27%	-0,12%	-0,35%	-0,48%	-0,50%

\* Taux moyen obtenu pour nos clients sur l'ensemble de la production.

## • • • ÉVOLUTION DES TAUX • • •



# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	FÉVRIER 2020		FÉVRIER 2021		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M <sup>2</sup>	
	PRIX AU M <sup>2</sup>	SURFACE*	PRIX AU M <sup>2</sup>	SURFACE*	NOMBRE M <sup>2</sup>	%
BORDEAUX	4 285 €	49,49 M <sup>2</sup>	4 391 €	49,86 M <sup>2</sup>	0,37 M <sup>2</sup>	0,75%
LILLE	3 229 €	65,67 M <sup>2</sup>	3 385 €	64,67 M <sup>2</sup>	-1 M <sup>2</sup>	1,52%
LYON	4 944 €	42,89 M <sup>2</sup>	4 928 €	44,42 M <sup>2</sup>	1,53 M <sup>2</sup>	3,57%
MARSEILLE	2 869 €	73,91 M <sup>2</sup>	3 016 €	72,59 M <sup>2</sup>	-1,32 M <sup>2</sup>	-1,79%
MONTPELLIER	3 043 €	69,68 M <sup>2</sup>	3 083 €	71,01 M <sup>2</sup>	1,33 M <sup>2</sup>	1,91%
NANTES	3 399 €	62,39 M <sup>2</sup>	3 559 €	61,51 M <sup>2</sup>	-0,88 M <sup>2</sup>	1,41%
NICE	4 073 €	52,06 M <sup>2</sup>	4 386 €	49,91 M <sup>2</sup>	-2,15 M <sup>2</sup>	-4,13%
PARIS	10 607 €	19,99 M <sup>2</sup>	10 350 €	21,15 M <sup>2</sup>	1,16 M <sup>2</sup>	5,80%
REIMS	2 086 €	101,65 M <sup>2</sup>	2 300 €	95,18 M <sup>2</sup>	-6,47 M <sup>2</sup>	-6,36%
RENNES	3 314 €	63,99 M <sup>2</sup>	3 708 €	59,04 M <sup>2</sup>	-4,95 M <sup>2</sup>	-7,74%
STRASBOURG	2 973 €	71,33 M <sup>2</sup>	3 214 €	68,12 M <sup>2</sup>	-3,21 M <sup>2</sup>	-4,50%
TOULOUSE	3 315 €	63,97 M <sup>2</sup>	3 360 €	65,16 M <sup>2</sup>	1,19 M <sup>2</sup>	1,86%

\* Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 20 ans / prix au m<sup>2</sup>. Source du prix/m<sup>2</sup> : meilleuragents.com

## 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 1.500 personnes, CAFPI est présent, via ses 230 agences en propre, dans toute la France, au Portugal et au Maroc pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2019, CAFPI a finalisé 40 000 dossiers, pour près de 9 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque 40 % 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 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) et sur les réseaux sociaux.

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but de promouvoir le métier de courtier, d'accompagner ses acteurs dans les évolutions réglementaires et législatives et défendre les intérêts de la profession auprès des pouvoirs publics ([www.apicfrance.asso.fr](http://www.apicfrance.asso.fr)).



CONTACT PRESSE - GALIVEL & ASSOCIÉS  
Carol Galivel / Gaëtan Heu  
Tél : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03  
21 - 23 rue Klock - 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)



ÉDITO MARS 2021

© 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 11 395 600 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° 57 437 750 - 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.