

Crédit immobilier et taux d'usure

Il faut protéger les emprunteurs et non les exclure : La solution d'une marge incompressible

« Nous appelons une nouvelle fois la Banque de France et le Haut Conseil de Stabilité Financière à réformer le taux d'usure qui ne peut remplir son rôle de protection des emprunteurs dans ces conditions de taux faibles », commente Philippe Taboret. L'une des solutions serait de mettre en place une marge incompressible d'au moins 2%, qui permettra au taux d'usure de continuer à jouer son rôle de sécurisation des emprunteurs sans devenir un frein à l'accession à la propriété.

Un effet ciseaux exclu

Avec des taux de crédits immobiliers toujours plus bas ces derniers mois, les taux d'usure* pour le 3^e trimestre atteignent leurs plus bas historiques, avec par exemple 2,48% sur 20 ans et plus (contre 2,60% au T2 2021). « Dans l'absolu, ce record est le signe de taux de crédits immobiliers avantageux pour les emprunteurs. La relance économique et l'évolution des indicateurs, tels que le retour à la hausse des OAT ou l'inflation, nous laissent à penser que les taux de crédit vont repartir à la hausse, entraînant un effet ciseaux avec des taux d'usure bas », explique Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi.

Quand bien même les taux ne remonteraient pas, ils ne pourront pas baisser indéfiniment et l'exemple ci-dessous prouve que le nombre de dossiers refusés pour cause de dépassement du taux d'usure va inexorablement augmenter.

Taux d'usure sur 20 ans au 2 ^e trimestre 2021 : 2,60%	Taux d'usure sur 20 ans au 3 ^e trimestre 2021 : 2,48%
Pour un couple de primo-accédant avec 1 enfant et des revenus de 4 433€/mois Achat : 284 744€ (bien+meubles+frais d'agence) Apport : 60 000€ Prêt : 250 000€ à 1,25% sur 20 ans Frais : 25 300€ (frais de notaire, frais de garantie, frais bancaires et frais de dossier) Assurance (100% par emprunteur) : 2 fois 0,29% Taux d'endettement : 29,29%	Pour un couple de primo-accédant avec 1 enfant et des revenus de 4 433€/mois Achat : 284 744€ (bien+meubles+frais d'agence) Apport : 60 000€ Prêt : 250 000€ à 1,25% sur 20 ans Frais : 25 300€ (frais de notaire, frais de garantie, frais bancaires et frais de dossier) Assurance (100% par emprunteur) : 2 fois 0,29% Taux d'endettement : 29,29%
Dans ce cas, le TAEG pour ce crédit était de 2,58% et accepté par la banque.	Les conditions d'emprunt en ce début de mois de juillet étant identiques, le TAEG pour ce crédit est toujours de 2,58% MAIS REFUSÉ par la banque à cause d'un taux d'usure plus bas.

Un réel coup de frein à la relance économique du pays

Les Français aiment la pierre et cela s'est confirmé dès le déconfinement avec une production de dossiers en mai 2021 deux fois plus élevée qu'en mai 2020. Sans réaction rapide des instances et de l'ensemble des pouvoirs publics, la chute de l'accession à la propriété, par exclusion, pourrait devenir catastrophique pour le marché immobilier et pour l'économie du pays d'une manière générale. « Après le durcissement des conditions d'accès au crédit par le HCSF, c'est un nouveau coup dur pour les emprunteurs, notamment les plus fragiles, qui vont se voir exclus de l'accès à la propriété, et ce, même s'ils sont solvables », conclut Philippe Taboret.

Contact Presse

**Taux d'usure : Il correspond au Taux Annuel Effectif Global (TAEG) maximal au-delà duquel une banque ne peut prêter de l'argent. Il est calculé sur les taux moyens effectués le trimestre précédent auquel sont ajoutés 30%.*

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 240 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 2020, CAFPI a finalisé 32 600 dossiers, pour 7,5 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 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).

Contact Presse

Galivel & Associés – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Gaëtan Heu
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