

Observatoire des crédits

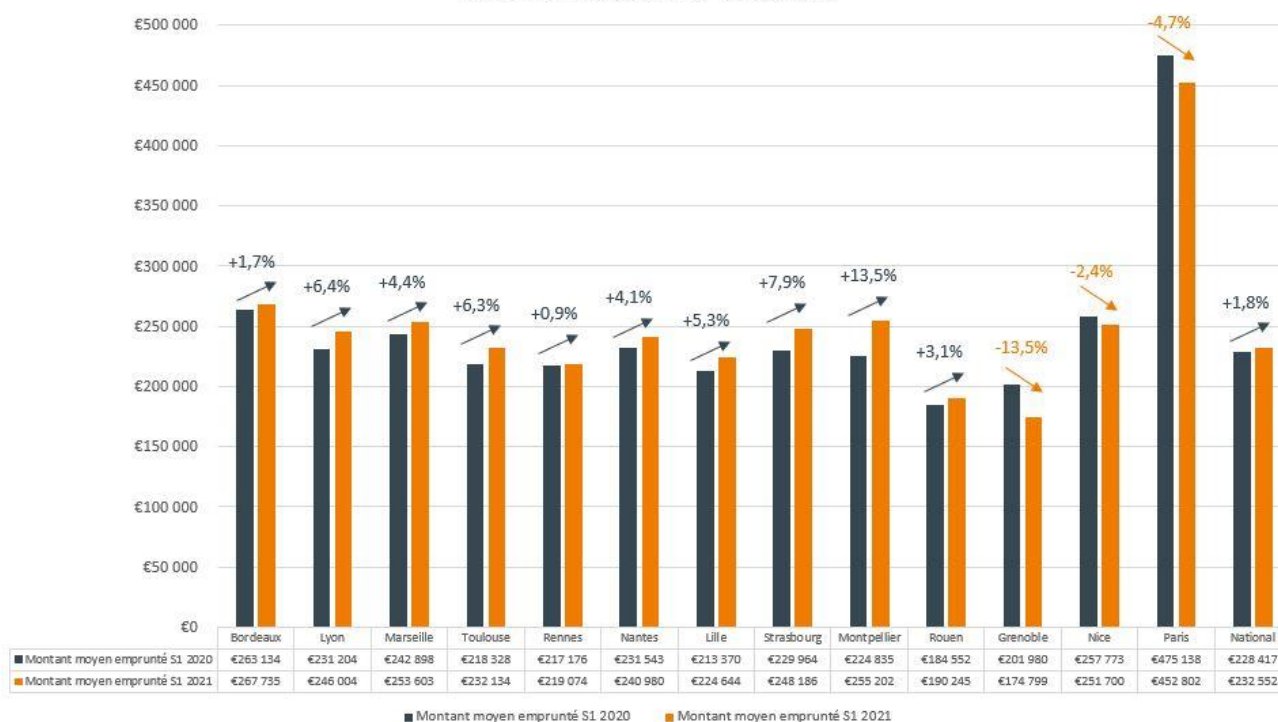
Avec une sélection accrue des dossiers, les montants empruntés et le taux d'apport augmentent

Cafpi a réalisé un observatoire des crédits au niveau national et local, dans lequel est analysé le profil des emprunteurs primo-accédants dans 13 grandes villes. Dans cette étude on remarque que l'arrivée de la pandémie liée à la Covid-19 au 1^{er} semestre 2020 et les nouvelles recommandations du HCSF sur les conditions d'octroi du crédit ont entraîné des complications pour accéder au financement pour les primo-accédants, maillon essentiel de la chaîne de l'immobilier.

Une hausse continue du montant emprunté

Au niveau national, le montant moyen emprunté par les primo-accédants a augmenté de 1,8% entre le 1^{er} semestre 2020 et le 1^{er} semestre 2021, passant de 228 417 € à 232 552 €, signe de la hausse continue des prix de l'immobilier. Parmi les 13 villes analysées par Cafpi, c'est à Grenoble que l'emprunt moyen est le plus bas, à 174 799 €, avec une baisse de 13,5% sur un an. A l'inverse et malgré une baisse de 4,7% entre le 1^{er} semestre 2020 et le 1^{er} semestre 2021, c'est logiquement à Paris que le montant moyen de l'emprunt est le plus élevé, avec une enveloppe moyenne de 452 802 €. « Avec une hausse constante des prix de l'immobilier, nous assistons à un alignement de l'enveloppe allouée au projet immobilier, afin de ne pas perdre en surface », commente Philippe Taboret. La chute du montant emprunté à Grenoble, s'explique en partie par la forte baisse du revenu annuel moyen par famille (-8%), passant de 42 648 € au S1 2020 à 39 242 € au S1 2021.

Evolution du montant moyen emprunté par ville et en France
Entre le 1^{er} semestre 2020 et le 1^{er} semestre 2021



Contact Presse

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

« En répercussion des mesures du HCSF, on observe une nouvelle hausse du taux d'apport moyen en France, pour atteindre 16,4% au 1^{er} semestre 2021 soit une hausse de 0,8 point par rapport à l'année dernière », explique Philippe Taboret, Directeur général adjoint de Cafpi. Parmi les villes étudiées, c'est à Paris (28,2%), Grenoble (26,2%) et à Bordeaux (21,8%) que le taux d'apport moyen est le plus élevé, alors que l'on retrouve le plus faible taux d'apport à Rouen (13,5%) et à Strasbourg (15,4%).

Concernant la durée initiale du prêt, elle reste stable au niveau national, à 285 mois (contre 284 au 1^{er} semestre 2020). On observe tout de même une forte baisse de cette durée à Grenoble, passant de 269 mois à 259 mois. « Comme pour l'évolution du taux d'apport, la durée du prêt est également devenue une des mesures contrôlées par le HCSF. Alors que nous avons observé une hausse constante de cette durée d'emprunt les précédentes années afin de pallier la hausse des prix, la limitation à 25 ans est devenue une contrainte supplémentaire dans la recherche d'un financement », ajoute-t-il.

Hausse du montant emprunté, du taux d'apport et stabilisation de la durée du prêt, sont autant de signes de la sélection des meilleurs dossiers par les banques, qui souhaitent respecter la réglementation du HCSF. C'est un coup dur pour de nombreux primo-accédants qui débutent dans la vie et ont un patrimoine moins important. « Jusqu'à là, la baisse des taux permettait aux acheteurs de ne pas perdre en pouvoir d'achat. Aujourd'hui, avec la hausse des prix de l'immobilier en France, le durcissement des conditions d'accès et des taux déjà au plus bas, les profils les plus fragiles se voient exclus de l'accès au financement », conclut Philippe Taboret.

Des envies qui diffèrent de la réalité

Contre toute attente, la part d'achats de maisons en France baisse légèrement, avec -0,9%, passant de 60,5% au S1 2020 à 59,6% au S1 2021. « Les envies de mise au vert et d'agrandissement de la surface habitable, pour avoir un espace dédié au télétravail par exemple, se sont heurtées à la réalité d'un marché tendu et à des budgets non extensibles. Certes nous avons observé une forte demande d'exode urbain, mais la concrétisation de ces projets n'a pas été au rendez-vous », poursuit Philippe Taboret. « Il est primordial de relancer la politique du logement et l'accompagnement des profils les plus fragiles avec des aides à l'accession, comme l'APL Accession, ou en renforçant celles existantes, comme le PTZ (neuf et ancien). Sans cela, le futur du marché immobilier pourrait s'assombrir », ajoute-t-il.

Par ailleurs, il y a un problème d'offre « Alors que la pierre reste une valeur refuge pour les Français, la baisse de la construction en France ces dernières années amplifie la tension du marché, et donc la hausse des prix. Les primo-accédants, souvent plus jeunes apprécient plus que leurs aînés le neuf mais doivent désormais se rabattre vers l'ancien », note Philippe Taboret. Pour preuve la part d'achats dans l'ancien a augmenté de 2,5 points, passant de 80,1% à 82,6% en un an en France. Cette tendance est particulièrement observable à Nantes, avec +11,1 points (à 82,6% d'achats dans l'ancien) et à Montpellier, avec +8,7 points (à 81,5% d'achat dans l'ancien). Par effet miroir, on observe une chute de la part des dossiers en PTZ dans ces 2 villes, avec -10,6 points à Nantes et -7,8 points à Montpellier. « La raréfaction de l'offre en immobilier neuf est également une perte de pouvoir d'achat pour plusieurs raisons. D'une part, un achat dans l'ancien ne peut pas bénéficier du PTZ en zone tendue, et d'autre part le neuf permet des frais de notaires moins élevés, et donc un apport demandé par les banques en général plus faible », conclut Philippe Taboret. Enfin les surprises lors de la remise des clés, telles que les vices cachés ou les travaux, sont en général moins fréquentes dans le neuf que dans l'ancien et les coûts d'usage (énergétiques, charges de copropriété ...) sont plus faibles, ce qui permet aux jeunes emprunteurs de mieux prévoir leur budget.

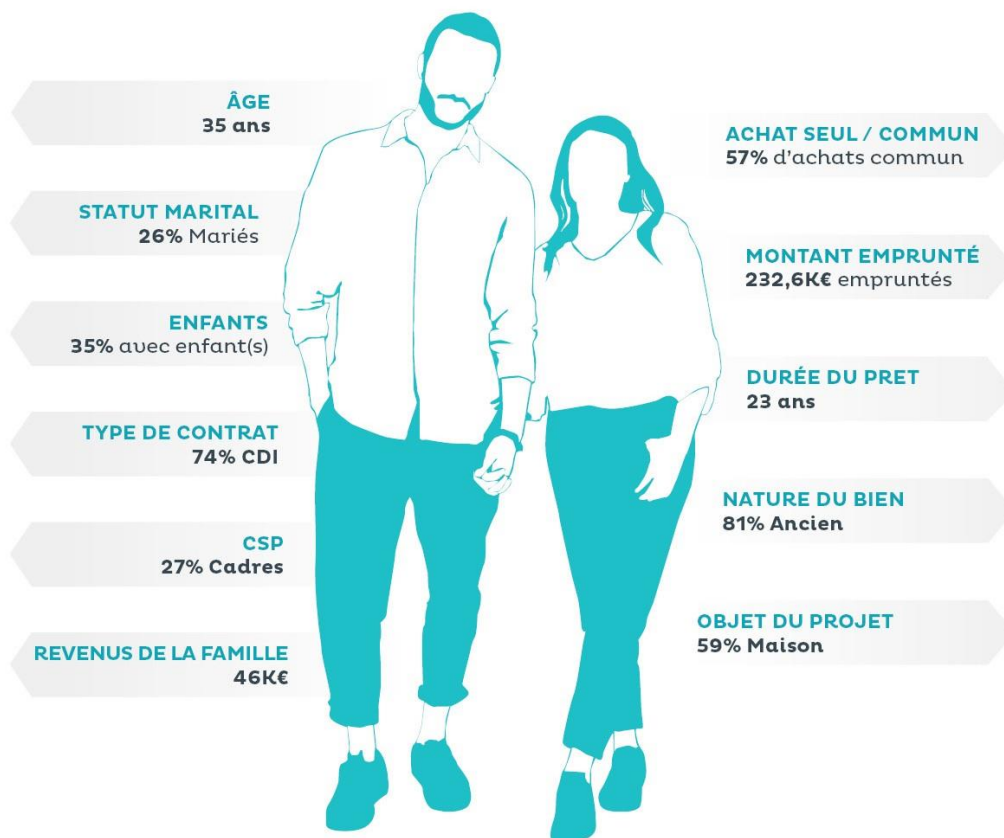
Contact Presse

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

Profil des Primo-Accédants

1^{er} semestre 2021)



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. CAFPI est présent dans toute la France, via ses 240 agences en propre, 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 plus de 30 % 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 - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
Gaëtan Heu / Carol Galivel
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