

## L'ÉDITO D'OLIVIER LENDREVIE, PRÉSIDENT DE CAFPI

### LES TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS POURSUIVENT LEUR LENTE REMONTÉE

La légère remontée des taux observée depuis la rentrée 2021 se poursuit, avec de nouvelles hausses en novembre de l'ordre de 3 à 7 centièmes en fonction des durées par rapport à octobre. Plutôt qu'un nouveau réajustement, il faut y voir un phénomène de rattrapage de la part de banques qui n'avaient pas remonté leur taux en octobre et ont maintenant décidé de suivre le mouvement. En cette fin d'année, les banques, ayant réalisé leurs objectifs de production de crédit, basculent dans une logique de reconstitution prudente des marges après avoir proposé des taux historiquement bas jusqu'à la rentrée.

Ainsi, le mois dernier, Cafpi a obtenu pour sa clientèle des taux de 0,57 % sur 10 ans ; 0,76 % sur 15 ans ; 0,91 % sur 20 ans et 1,08 % sur 25 ans. Les meilleurs profils ont obtenu des taux de 0,45% sur 10 ans et 0,60% sur 15 ans, 0,65% sur 20 ans et 0,95% sur 25 ans.

« Malgré la légère hausse constatée ces derniers temps, les Français peuvent encore emprunter à moins de 1% jusqu'à 20 ans, ce qui constitue des conditions toujours très favorables d'emprunt », indique Olivier Lendrevie, Président de Cafpi.

Bien que des ajustements marginaux, à la hausse ou à la baisse, soient toujours possibles, nous n'anticipons pas de grands mouvements de fond sur les taux des crédits immobiliers dans les mois qui viennent. La Banque Centrale Européenne devrait maintenir sa politique actuelle de taux directeurs négatifs jusqu'à la résolution de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques. Ainsi l'OAT 10 ans qui avait atteint 0,22% en novembre est retombée à 0,15% au mois de décembre.

### GAINS DE POUVOIR D'ACHAT À VENIR

Mais l'événement du mois n'est pas là. L'événement, c'est le vote par l'Assemblée nationale en première lecture, le 25 novembre, de la proposition de loi portée par Patricia Lemoine permettant de changer d'assurance-emprunteur à tout moment de la vie d'un crédit. Bien que le texte doive encore passer devant le Sénat, la quasi-unanimité du vote de l'Assemblée (une seule voix contre) permet d'être serein. Ce qui se profile est peut-être le point de bascule d'une série de réformes (lois Lagarde, Hamon et Bourquin) visant à libéraliser le marché de l'assurance-emprunteur et pourtant restées sans effets notables sur le terrain : 88% du marché de l'assurance-emprunteur

est encore contrôlé par les banques.

En ces temps où le spectre d'un retour de l'inflation inquiète, cette mesure facilite une opération – la substitution d'assurance-emprunteur – qui peut restituer un pouvoir d'achat considérable aux emprunteurs. « Une assurance individuelle peut permettre de réaliser une économie substantielle de 15 000 € en moyenne sur la durée d'un prêt. Il faudra cependant être patient, les banques ayant un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi pour s'organiser », souligne Olivier Lendrevie.

### RISQUE SUR L'IMMOBILIER NEUF

Cependant, la pénurie de logements actuellement constatée en immobilier neuf fait peser un risque sur l'accession à la propriété des ménages les plus fragiles financièrement. « La pénurie de logements neufs devrait continuer à soutenir des prix élevés, y compris dans l'ancien et, de fait, rendre l'acquisition plus compliquée notamment pour les primo-accédants et les ménages à faibles revenus », explique Olivier Lendrevie. Il semblerait que pour pallier ce déficit, le gouvernement mise sur la réhabilitation des logements existants. Ainsi, le projet de loi de Finances pour 2022 reconduit le fonds friches.

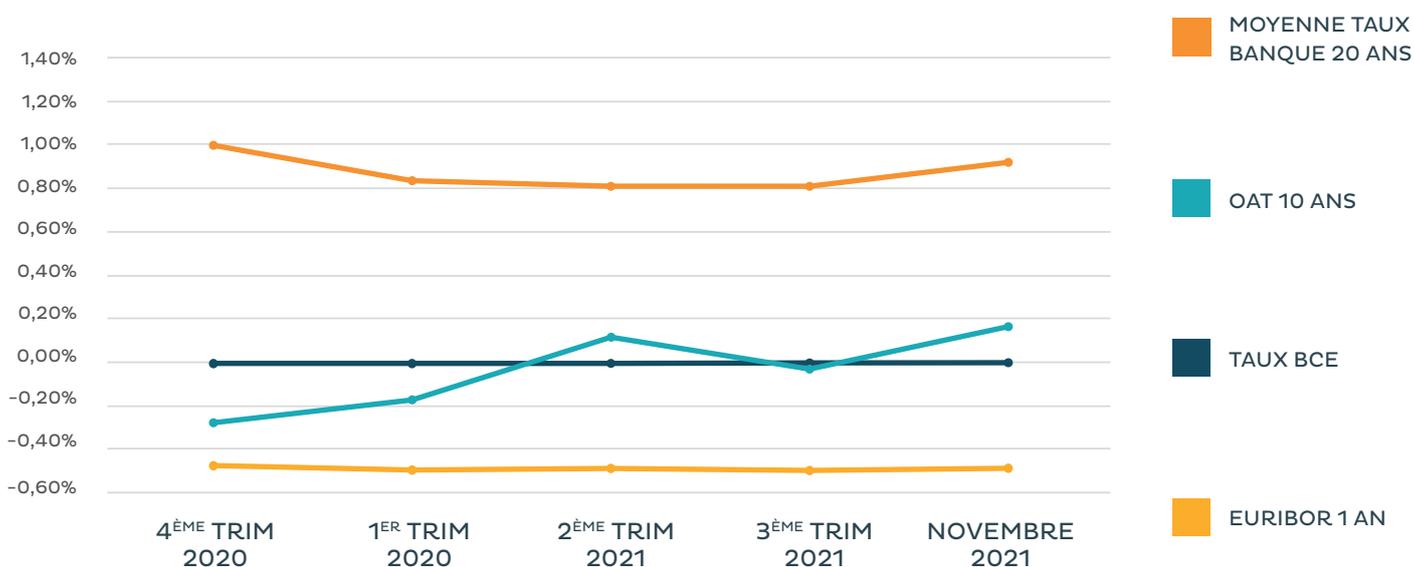
Le gouvernement s'attaque également aux 3 millions de logements vacants présents sur le territoire national. « Ces mesures vont dans le bon sens, et répondent à un véritable besoin de réhabilitation de l'immobilier existant, mais la construction ne doit pas être oubliée, car c'est l'un des moteurs du marché immobilier », conclut-il. Les élections présidentielles qui approchent seront l'occasion d'évoquer les difficultés du logement neuf et, pour les candidats, de présenter leurs solutions face à cette situation.

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

TAUX DE RÉFÉRENCE	4 <sup>ÈME</sup> TRIM 2020	1 <sup>ER</sup> TRIM 2020	2 <sup>ÈME</sup> TRIM 2021	3 <sup>ÈME</sup> TRIM 2021	NOVEMBRE 2021
OAT 10 ANS	-0,29%	-0,17%	-0,12%	-0,03%	0,15%
TAUX FIXE 10 ANS	0,70%	0,50%	0,50%	0,50%	0,57%
TAUX FIXE 15 ANS	0,90%	0,68%	0,70%	0,70%	0,76%
TAUX FIXE 20 ANS	1,00%	0,83%	0,80%	0,80%	0,91%
TAUX FIXE 25 ANS	1,20%	1,05%	1,10%	1,10%	1,08%
TAUX BCE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EURIBOR 1 AN	-0,48%	-0,50%	-0,48%	-0,49%	-0,49%

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

## • • • ÉVOLUTION DES TAUX • • •



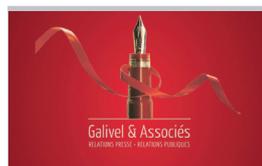
# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	NOVEMBRE 2020		NOVEMBRE 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>	4 556 €	48,08 M <sup>2</sup>	-1,41 M <sup>2</sup>	-2,85%
LILLE	3 229 €	65,67 M <sup>2</sup>	3 502 €	62,54 M <sup>2</sup>	-3,13 M <sup>2</sup>	-4,77%
LYON	4 944 €	42,89 M <sup>2</sup>	5 335 €	41,06 M <sup>2</sup>	-1,83 M <sup>2</sup>	-4,27%
MARSEILLE	2 869 €	73,91 M <sup>2</sup>	3 219 €	68,04 M <sup>2</sup>	-5,87 M <sup>2</sup>	-7,94%
MONTPELLIER	3 043 €	69,68 M <sup>2</sup>	3 198 €	68,49 M <sup>2</sup>	-1,19 M <sup>2</sup>	-1,71%
NANTES	3 399 €	62,39 M <sup>2</sup>	3 784 €	57,88 M <sup>2</sup>	-4,51 M <sup>2</sup>	-7,23%
NICE	4 073 €	52,06 M <sup>2</sup>	4 610 €	47,51 M <sup>2</sup>	-4,55 M <sup>2</sup>	-8,74%
PARIS	10 607 €	19,99 M <sup>2</sup>	10 377 €	21,11 M <sup>2</sup>	1,12 M <sup>2</sup>	5,60%
REIMS	2 086 €	101,65 M <sup>2</sup>	2 473 €	88,57 M <sup>2</sup>	-13,08 M <sup>2</sup>	-12,87%
RENNES	3 314 €	63,99 M <sup>2</sup>	3 908 €	56,05 M <sup>2</sup>	-7,94 M <sup>2</sup>	-12,41%
STRASBOURG	2 973 €	71,33 M <sup>2</sup>	3 634 €	60,27 M <sup>2</sup>	-11,06 M <sup>2</sup>	-15,51%
TOULOUSE	3 315 €	63,97 M <sup>2</sup>	3 568 €	61,39 M <sup>2</sup>	-2,58 M <sup>2</sup>	-4,03%

\* 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. 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](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 | 06 09 05 48 63  
 21 - 23 rue Klock - 92110 Clichy  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

CAFPI - Denis Menard  
 Directeur Marketing  
 Tél : 01 69 51 00 00 - Fax : 01 69 51 18 18  
 28 rte de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois  
[d.menard@cafpi.fr](mailto:d.menard@cafpi.fr)



ÉDITO DÉCEMBRE 2021

© CAFPI SAS

## 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 SAS, 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.S. Société par actions simplifiée au capital de 11 395 600 euros - SIREN N° 510 302 953 - RCS EVERY - 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.