

Malgré la hausse du taux d'usure, accéder au crédit immobilier reste un chemin semé d'embûches

« Comme nous l'avions annoncé au début du mois, le passage du taux d'usure de 2,57% à 3,05% pour les crédits de plus de 20 ans était en soi une bonne nouvelle, mais qui serait de courte durée. Nos craintes se confirment avec le retour de blocages sur le marché du financement », analyse Olivier Lendrevie, Président de CAFPI.

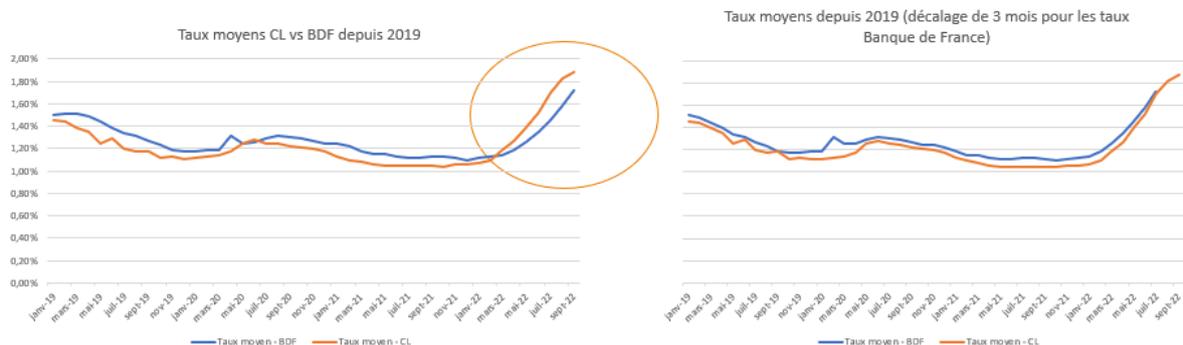
Hausse des taux directeurs et donc des crédits immobiliers

Les obligations d'État ont pris plus de 260 points de base depuis le début de l'année. L'OAT 10 ans a même clôturé à 2,94% vendredi 14 octobre. Et il ne faut pas perdre de vue que les banques se refinancent à des taux sensiblement plus élevés : plus de 4% actuellement sur les durées longues. « Ces contraintes de refinancement entraînent la hausse progressive des taux de crédit pratiqués par les banques », explique Olivier Lendrevie.

Après les relèvements des barèmes bancaires intervenus depuis le 1^{er} octobre (de +0,30% à +0,40% selon les réseaux), les taux moyens actuellement disponibles sont de l'ordre de 2,15% sur 20 ans et 2,30% sur 25 ans. « Si emprunter autour de 2% dans un contexte inflationniste reste une opportunité pour les porteurs de projet immobilier, nous ne sommes plus qu'à un relèvement de retrouver le même niveau de tensions liées au retard d'ajustement du taux d'usure qui avait exclu tant d'emprunteurs au troisième trimestre. Et sauf réforme, il faudra tenir ainsi jusqu'au 1^{er} janvier », ajoute-t-il.

Un décalage des taux annoncés par la Banque de France et par Crédit Logement

Il y a quelques semaines, la Banque de France (BdF) annonçait un taux de crédit moyen à 1,58% pour le mois d'août quand Crédit Logement affichait 1,82% pour ce même taux. « Si l'on décale les chiffres Banque de France de 2 mois vers la gauche (en d'autres termes vers le passé), on retrouve 2 courbes qui concordent parfaitement », note Olivier Lendrevie. Une démonstration visuelle simple des effets retards des statistiques de la Banque de France qui brouillent à la fois sa lecture du marché et la détermination mathématique du taux d'usure.



Source : Banque de France et Crédit Logement

Crédit Logement a par ailleurs récemment communiqué sur une forte baisse de la production, avec -27,7% de prêts accordés au 3^{ème} trimestre 2022 par rapport au 3^{ème} trimestre 2021. Un discours, une nouvelle fois, dissonant avec celui de la Banque de France.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould / Aïna Pagès (06 99 46 45 76)
111 Avenue de France – 75013 Paris
c.arnould@cafpi.fr / a.pages@cafpi.fr

ANNEXES

Annexe 1 : Point sur les taux

*Taux moyens obtenus sur notre production depuis le 1^{er} octobre.

Taux moyens	Octobre 2022
10 ans	1,79 %
15 ans	1,80 %
20 ans	1,95 %
25 ans	2,10 %

Source : CAFPI



Source : CAFPI

Annexe 2 : Profil emprunteur (primo-accédant, secundo-accédant, investisseur)

Profil emprunteur – primo accédant

Trimestre	Montant emprunté	Revenus	Durée d'emprunt	Taux apport	Montant apport
T3 2022	243 160 €	48 665 €	285 mois	18 %	60 039 €
T2 2022	244 114 €	47 535 €	285 mois	17,3 %	56 008 €
T1 2022	238 613 €	45 702 €	286 mois	16,7 %	53 806 €
T4 2021	233 003 €	45 305 €	284 mois	16,6 %	51 687 €
T3 2021	231 096 €	45 815 €	281 mois	16,4 %	51 188 €
T2 2021	229 235 €	45 408 €	282 mois	16,3 %	50 024 €
T1 2021	222 938 €	44 915 €	281 mois	16,2 %	48 803 €

Source : CAFPI

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould / Aïna Pagès (06 99 46 45 76)
111 Avenue de France – 75013 Paris
c.arnould@cafpi.fr / a.pages@cafpi.fr

Profil emprunteur – secundo accédant

Trimestre	Montant emprunté	Revenus	Durée d'emprunt	Taux apport	Montant apport
<u>T3 2022</u>	<u>397 061 €</u>	<u>66 352 €</u>	<u>273 mois</u>	<u>21,3 %</u>	<u>96 848 €</u>
T2 2022	402 401 €	65 301 €	268 mois	19,8 %	89 014 €
T1 2022	384 685 €	63 235 €	268 mois	18,7 %	82 865 €
T4 2021	379 226 €	62 490 €	264 mois	18,9 %	79 115 €
<u>T3 2021</u>	<u>372 196 €</u>	<u>63 123 €</u>	<u>266 mois</u>	<u>19,3 %</u>	<u>80 145 €</u>
T2 2021	361 221 €	61 400 €	267 mois	20,1 %	86 354 €
T1 2021	364 741 €	62 097 €	267 mois	18,7 %	79 268 €

Source : CAFPI

Profil emprunteur – investisseur

Trimestre	Montant emprunté	Revenus	Durée d'emprunt	Taux apport	Montant apport
<u>T3 2022</u>	<u>204 063 €</u>	<u>88 961 €</u>	<u>254 mois</u>	<u>13 %</u>	<u>33 437 €</u>
T2 2022	199 782 €	80 394 €	257 mois	12,2 %	29 690 €
T1 2022	197 837 €	77 622 €	251 mois	13 %	30 280 €
T4 2021	191 761 €	80 428 €	253 mois	11,9 %	27 257 €
<u>T3 2021</u>	<u>187 583 €</u>	<u>75 786 €</u>	<u>250 mois</u>	<u>12,5 %</u>	<u>28 281 €</u>
T2 2021	187 290 €	78 564 €	245 mois	12,4 %	26 673 €
T1 2021	195 837 €	80 512 €	243 mois	12 %	27 380 €

Source : CAFPI

CAFPI en bref :

Leader du marché des courtiers en crédits, 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 2021, CAFPI a finalisé 40 000 dossiers auprès de 150 banques et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, 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
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould / Aïna Pagès (06 99 46 45 76)
 111 Avenue de France – 75013 Paris
c.arnould@cafpi.fr / a.pages@cafpi.fr