

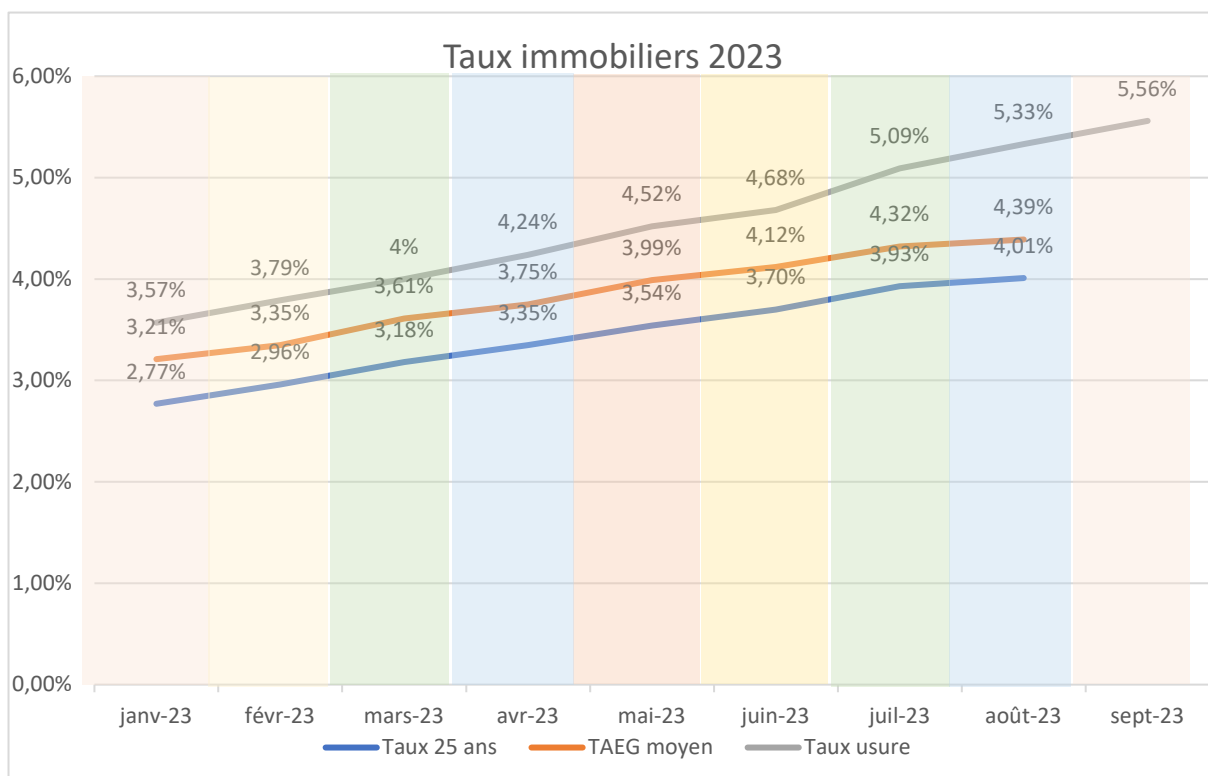
Après une période noire, le marché du crédit se normalise

Dans une course contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a, à 8 reprises depuis le 27 juillet 2022, remonté ses taux directeurs, passant de 0 à 4,50% aujourd'hui (taux de refinancement). Des décisions qui ont entraîné une hausse ininterrompue des taux de crédit immobilier pratiqués, passant de 1,58% à 3,94% sur la même période (moyenne des taux fixes sur 25 ans obtenue par CAFPI). Et il est fort probable qu'ils atteignent les 5% dès 2024.

Poursuivre son projet immobilier malgré la hausse des taux

2022 aura marqué la fin d'une politique monétaire extrêmement accommodante engagée en 2014. La parenthèse de l'argent gratuit s'est ainsi refermée. Pour autant, obtenir le financement de son projet immobilier reste possible, notamment depuis la mensualisation du taux d'usure qui a permis à cette condition de financement d'être plus en phase avec la réalité du marché.

« Aujourd'hui, avec l'inflation et un crédit qui ne tombe plus du ciel, chacun doit réapprendre qu'un projet immobilier se prépare de longue date. Pour optimiser ses chances d'aboutir à l'obtention de son financement, l'accompagnement d'un professionnel est devenu une primordial. » constate Caroline Arnould, directrice générale de CAFPI.



Contact Presse

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

CAFPI
Aïna Pagès
 06 99 46 45 76
 111 Avenue de France – 75013 Paris

Tous les profils logés à la même enseigne

Avec un taux moyen qui a augmenté de 20 centièmes chaque mois depuis le début de l'année, ce sont tous les emprunteurs qui ont vu leur pouvoir d'achat et notamment le montant moyen emprunté diminuer fortement entre le 2^e semestre 2022 et le 1^{er} semestre 2023... -7,5% pour les primo-accédants, -6,6% pour les investisseurs locatifs et -3,1% pour les secundo-accédants. « Dans le même temps, l'apport demandé a, quant à lui, fortement augmenté, dépassant les 20% pour les accédants (18% pour les investisseurs), complète Caroline Arnould. Malgré cela, la volonté d'aboutir à son projet immobilier reste forte en France, et il est toujours possible d'obtenir un financement, moyennant une adaptation aux nouvelles normes du crédit immobilier ».

Les primo-accédants doivent revoir leur projet immobilier...

Avec une hausse des taux plus forte que la correction des prix de l'immobilier, le montant moyen emprunté par les primo-accédants est passé de 242 314 € au 2^e semestre 2022, à 224 140 € au 1^{er} semestre 2023. Avec un montant emprunté de 208 861 € pendant la période estivale, on remarque que le mouvement n'a pas encore ralenti.

Par ailleurs, le resserrement des conditions d'accès au financement s'est traduit par une hausse du revenu annuel moyen des primo-accédants et du montant de l'apport, passant respectivement en un semestre de 49 229 € pour un couple à 50 332 € (+2,2% du revenu annuel moyen) et de 61 084 € à 64 494 € (+5,5% de l'apport moyen).

On peut alors dresser un portrait-robot de l'emprunteur primo-accédant au 1^{er} semestre 2023 : 35 ans, en CDI (75% des clients), achète dans l'ancien (88%) et emprunte environ 224 140 € sur 23,4 ans



Contact Presse

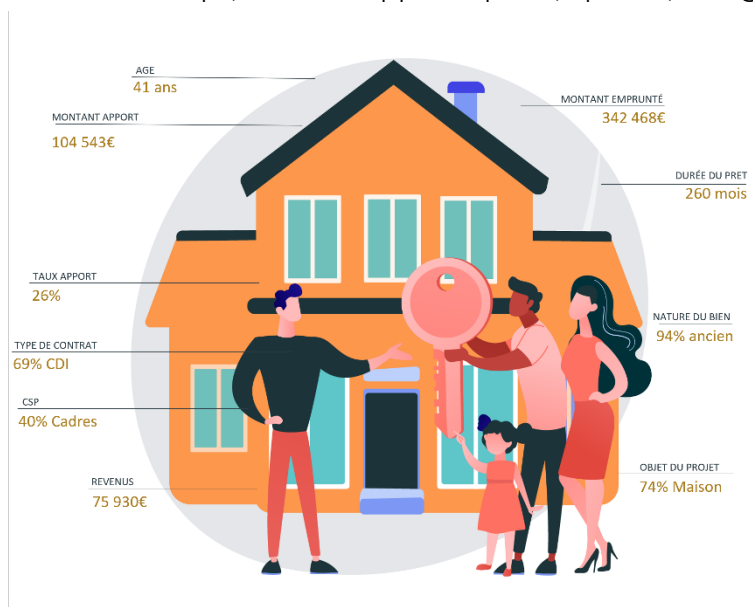
Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFFPI
Aïna Pagès
06 99 46 45 76
111 Avenue de France – 75013 Paris

... Tout comme les secundo-accédants et investisseurs locatifs

Les mêmes causes produisant les mêmes effets, les éléments conjoncturels de cette 1^{re} partie de l'année ont impacté tous les emprunteurs. Du côté des secundo-accédants, entre le 2^e semestre 2022 et le 1^{er} semestre 2023, le montant moyen de l'emprunt est passé de 380 677 € à 368 673 € (et même à 342 468 en juillet-août), avec un taux d'apport qui a grimpé de +1,9 point sur la même période, pour atteindre 23,6% (26% en juillet-août).

Même son de cloche du côté des investisseurs, avec un montant moyen emprunté qui est passé de 199 741 € au 2^e semestre 2022 à 186 458 € au 1^{er} semestre 2023, alors que dans le même temps, le taux d'apport a pris 3,9 points, atteignant au 1^{er} semestre 2023 16,9%.



Les régions des Hauts-de-France et du Sud-Ouest restent les plus « accessibles » pour les emprunteurs

Si Paris reste logiquement la ville la moins accessible pour les emprunteurs avec le montant moyen emprunté (506 593 €) et le taux d'apport (29,4%) les plus élevés de France au 1^{er} semestre 2023, les régions du Sud-Ouest et des Hauts-de-France sont celles où l'emprunt moyen est le plus faible, avec 208 827 € et 212 253 € tout comme le taux d'apport, avec 19% et 16%.

Contact Presse

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

CAFFPI
Aïna Pagès
06 99 46 45 76
111 Avenue de France – 75013 Paris

2023 : année de transition

« Comme nous l'avions annoncé en début d'année, 2023 est pour l'instant une période de transition avec une normalisation progressive, quoiqu'un peu rapide, de la politique monétaire », commente Caroline Arnould.

Avec un taux d'usure mensualisé en début d'année, permettant aux banques de couvrir leurs coûts de refinancement, la crainte du blocage pur et simple de l'accès au financement a été évitée. « La lutte menée par la BCE contre l'inflation galopante, a certes eu pour conséquence une hausse rapide des taux de crédits immobiliers. Néanmoins, tout le secteur a su se mobiliser pour trouver des solutions pour que les porteurs de projet immobilier puissent obtenir leur financement », poursuit-elle.

La dernière réunion de la BCE semble marquer la fin de la hausse systémique des taux directeurs. Un maintien autour de 4,5 – 5% des taux d'intérêt pendant un temps suffisamment long pourra permettre à l'inflation de retrouver un niveau autour de 2%, l'objectif fixé par l'institution monétaire. CAFPI s'attend à une stabilisation des taux d'intérêt d'ici la fin de l'année 2023, un véritable signe de bol d'air pour les emprunteurs et les professionnels. « Nous observons également les prémices d'un retour à la baisse des prix de l'immobilier, ce qui pourrait permettre aux emprunteurs de retrouver un peu de pouvoir d'achat. La fin de la hausse systémique des taux permet aux banques de desserrer leurs politiques d'octroi aux crédits, en retrouvant des marges convenables, elles reviennent progressivement sur le marché pour distribuer largement du crédit » conclut-elle.

CAFPI en bref :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 250 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2022, CAFPI a finalisé plus de 30 000 dossiers auprès de plus de 100 partenaires bancaires 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.

Contact Presse

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

CAFPI
Aïna Pagès
06 99 46 45 76
111 Avenue de France – 75013 Paris