

« 1ER SEMESTRE 2024 : LE REBOND DU MARCHÉ IMMOBILIER, ET APRÈS ? »

 Immeuble Memphis, Paris 13ème

 2 juillet 2024



NOS INTERVENANTS

2 DIRIGEANTS
ET DES SPÉCIALISTES MÉTIERS



**Julien
LANGLADE**

Président



**Caroline
ARNOULD**

Directrice générale



**Laura
MARTINO**

Directrice des Partenariats
Bancaires et du marché PRO



**Stéphane
BOLELLI**

Directeur Assurance et
Placements

1 ACTIONNAIRE MAJORITAIRE



Blackfin est un fonds d'investissement français spécialisé dans les services financiers

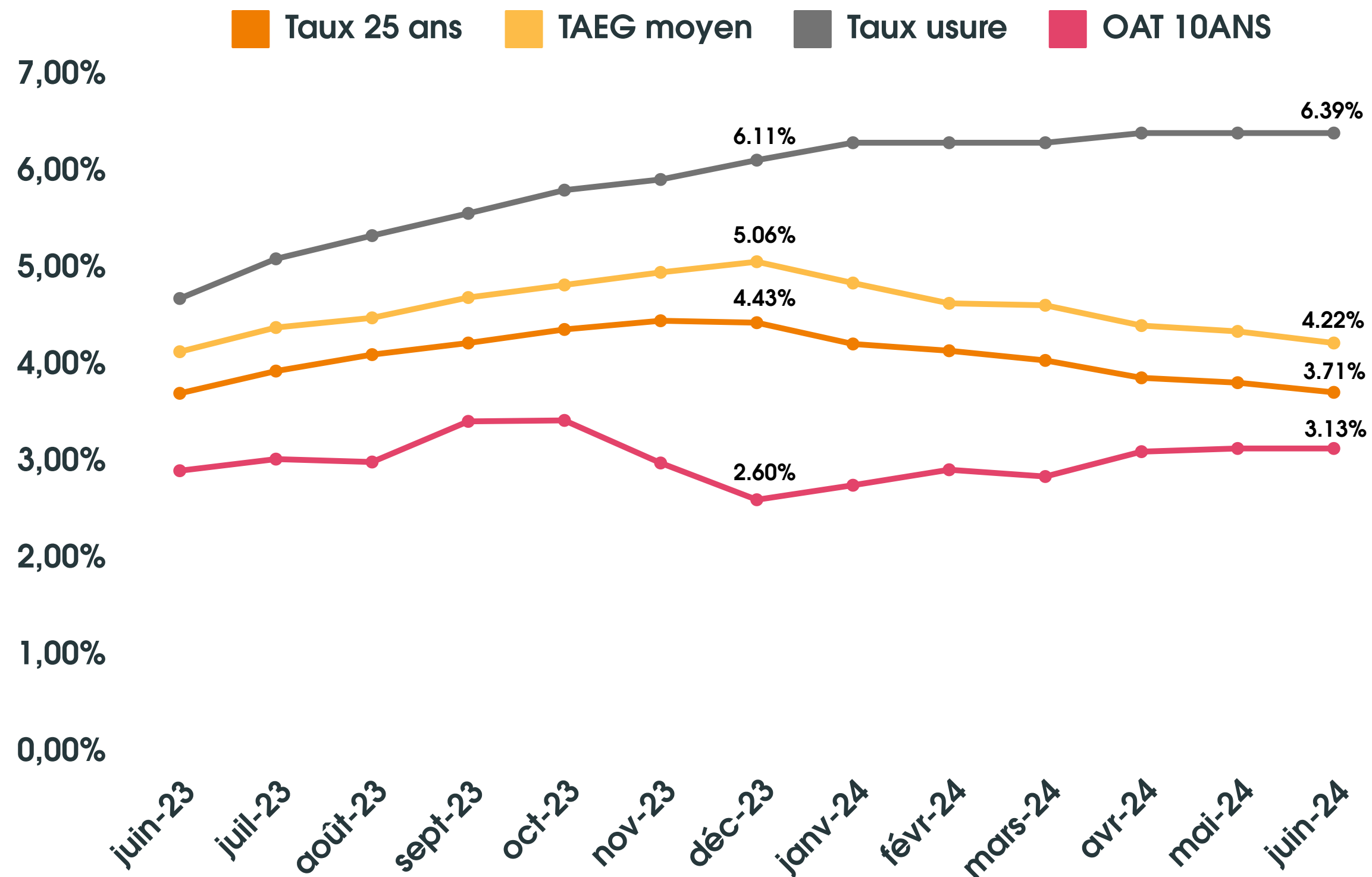
LES CHIFFRES CLÉS À RETENIR



BILAN D'ACTIVITÉ 1ER SEMESTRE 2024



UNE BAISSSE DES TAUX DEPUIS 2024



Une inflation au plus bas depuis septembre 2021

+2,1%

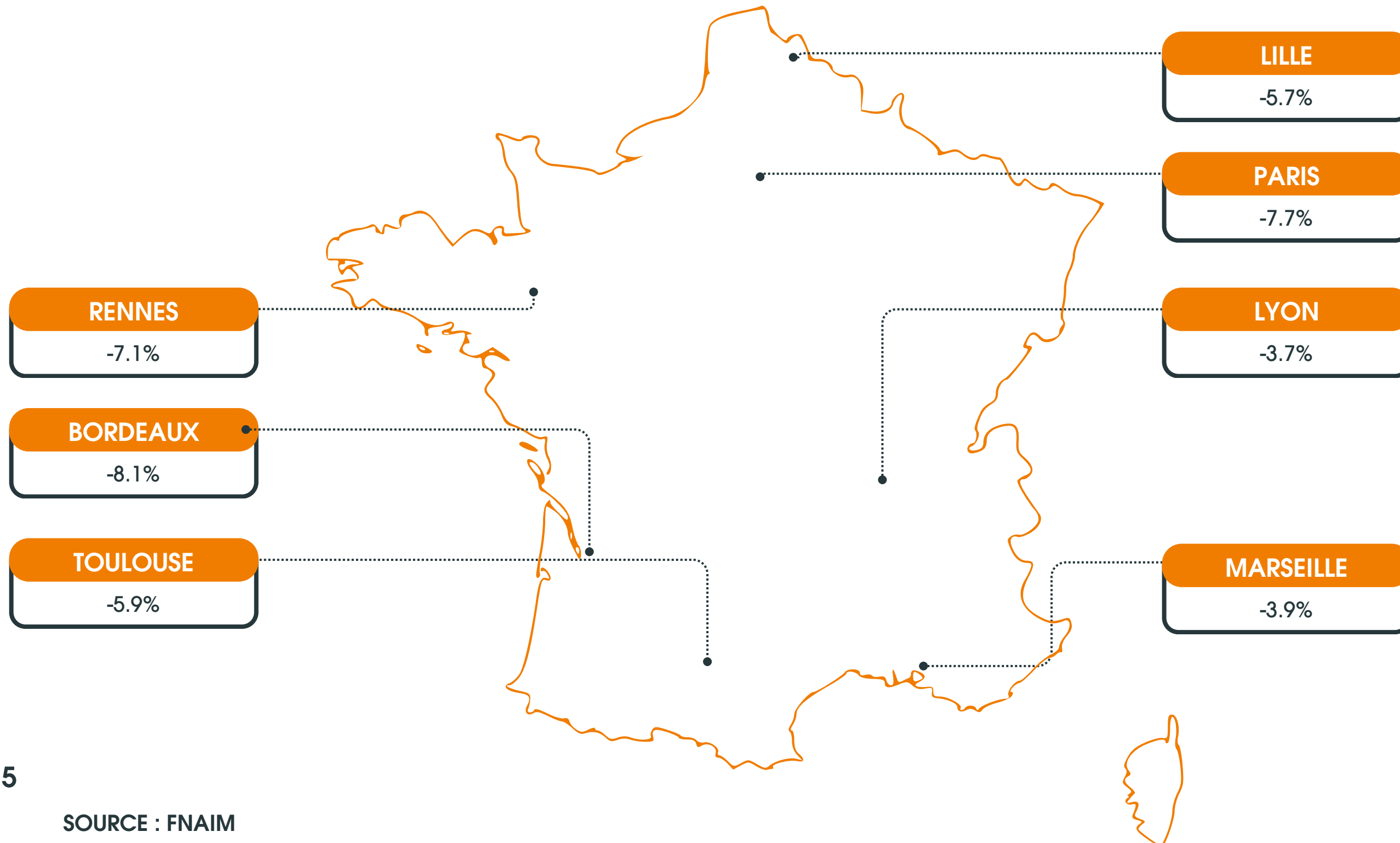
fin juin sur 1 an

Des marchés financiers volatiles dans un contexte d'instabilités mais pas de hausse brutale des taux anticipée



PRIX DE L'IMMOBILIER :

L'ÉVOLUTION DES PRIX DE JUIN 2023 ET JUIN 2024



NATIONAL
(hors drom-com)

-3.8%

Une progression des salaires désormais supérieure à l'inflation :

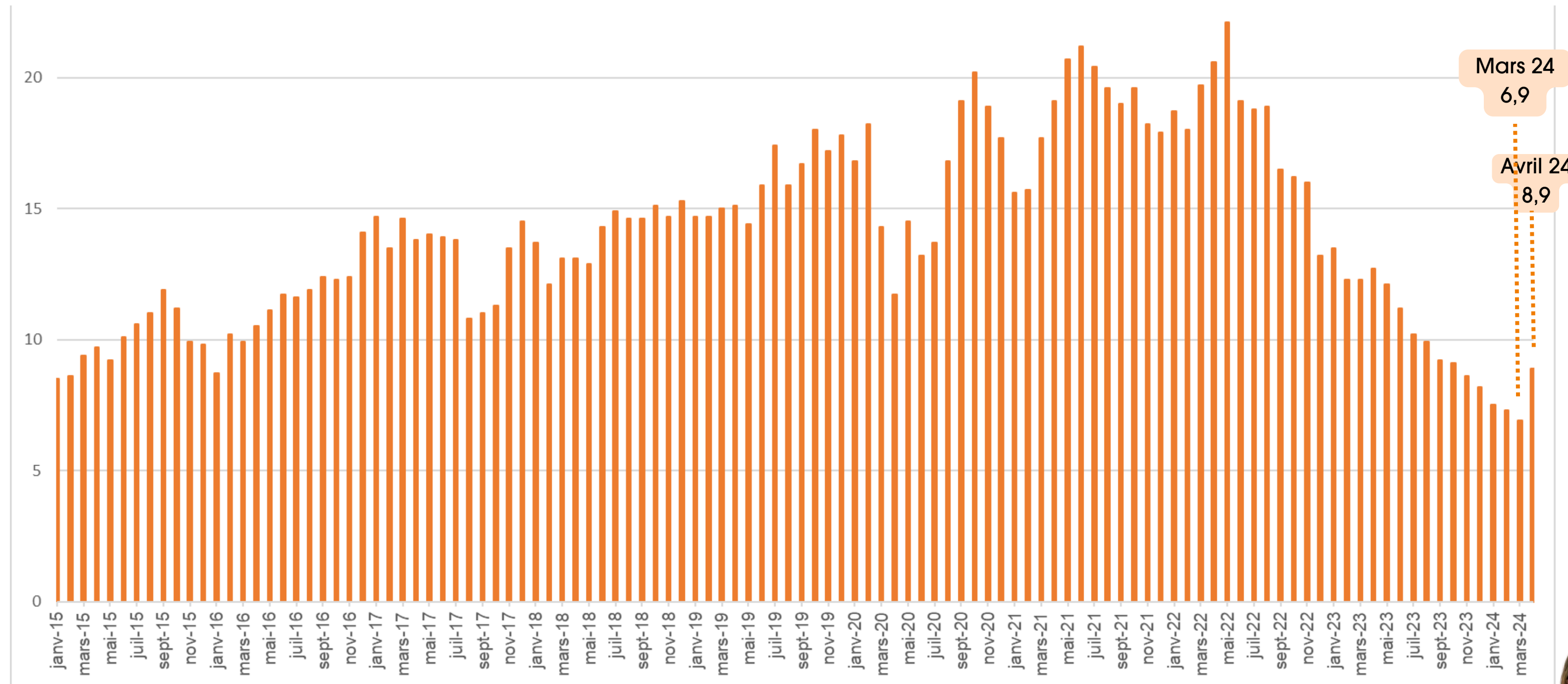
+3,3%

le montant des acquisitions immobilières représentait 5 années de revenus en 2023 contre 4 en 2025



VOLUME DE CRÉDIT : LE REBOND

PRODUCTION DE CRÉDITS (EN MILLIARDS D'€)



ACTIVITÉ CAFPI

CRÉDIT IMMO

+25%

DE MONTAGES ET DEMANDES
à fin juin 2024 par rapport au S1 2023

- ➔ Présence nationale maintenue : importance du fort maillage territorial
- ➔ Fort retour des banques régionales comme nationales sur tous profils de clients
- ➔ et ce malgré un environnement réglementaire inchangé



SONDAGE VISION DU MARCHÉ & COMPORTEMENT DES FRANÇAIS





SONDAGE RÉALISÉ PAR CAFPI



SUJET

LES FRANÇAIS FACE AU FINANCEMENT IMMOBILIER



CIBLE

CLIENTS FINANCÉS PAR CAFPI DEPUIS JANVIER 2022



1001 RÉPONDANTS

ENTRE LE 11 ET LE 23 JUIN 2024



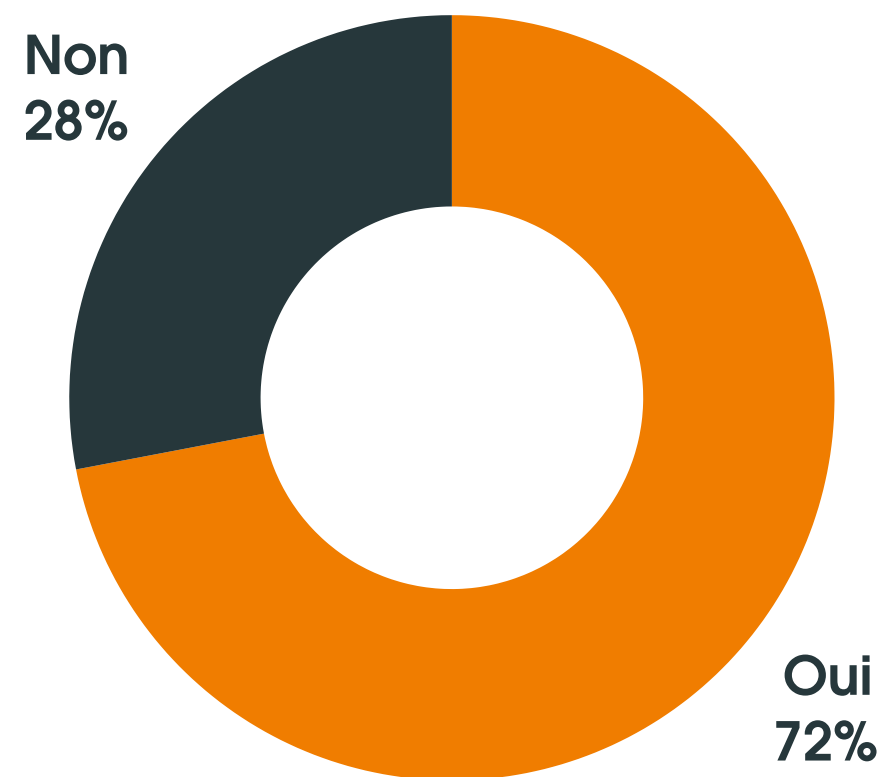
CAROLINE ARNOULD



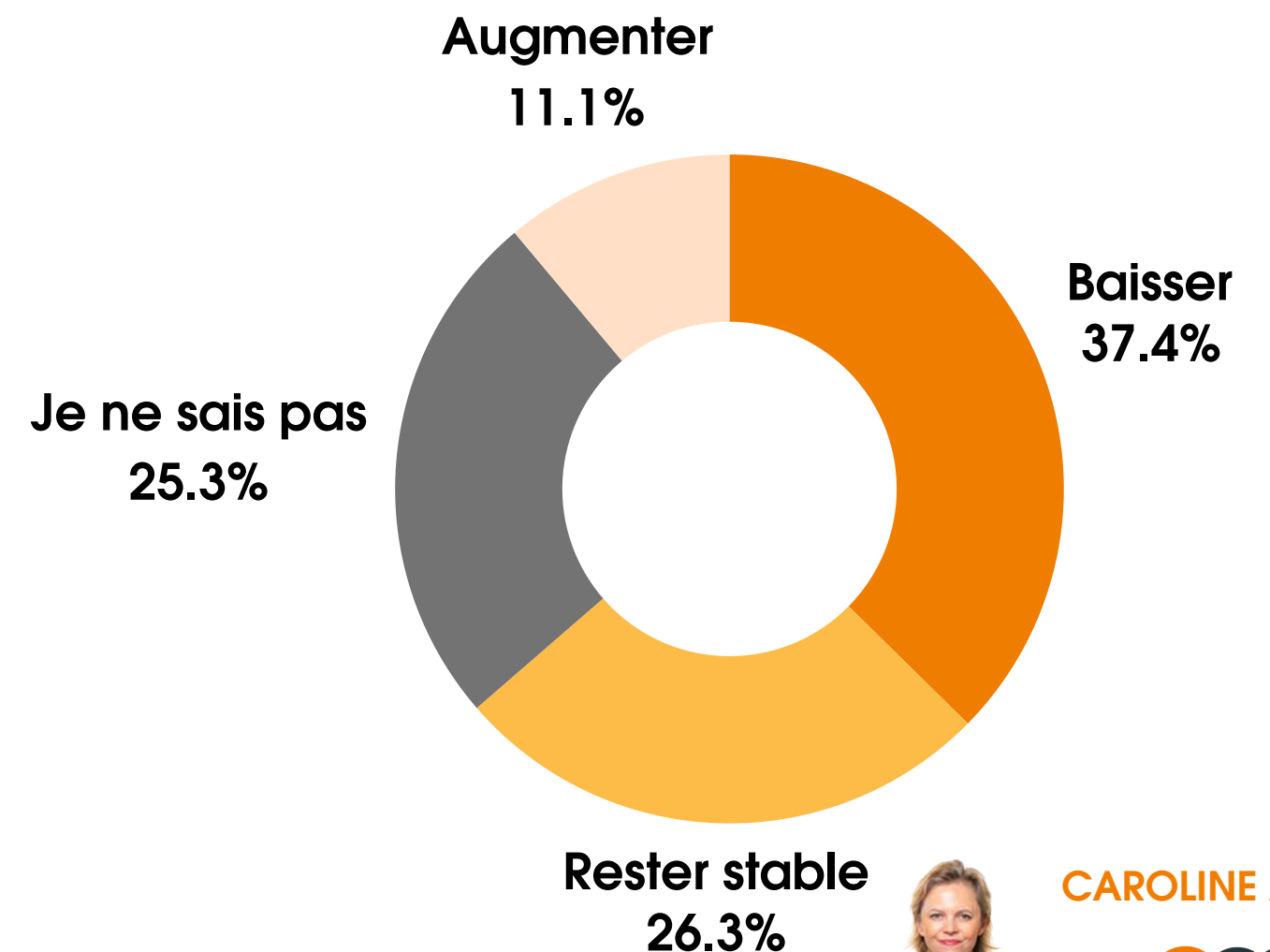
PERCEPTION DU MARCHÉ

72% des personnes interrogées sont conscientes de la baisse des taux et sont optimistes pour la suite puisqu'elles pensent que les taux vont baisser ou stagner.

? Êtes-vous au courant des récentes baisses des taux de crédits immobiliers ?



? Pensez-vous que les taux de crédits immobiliers en France vont :



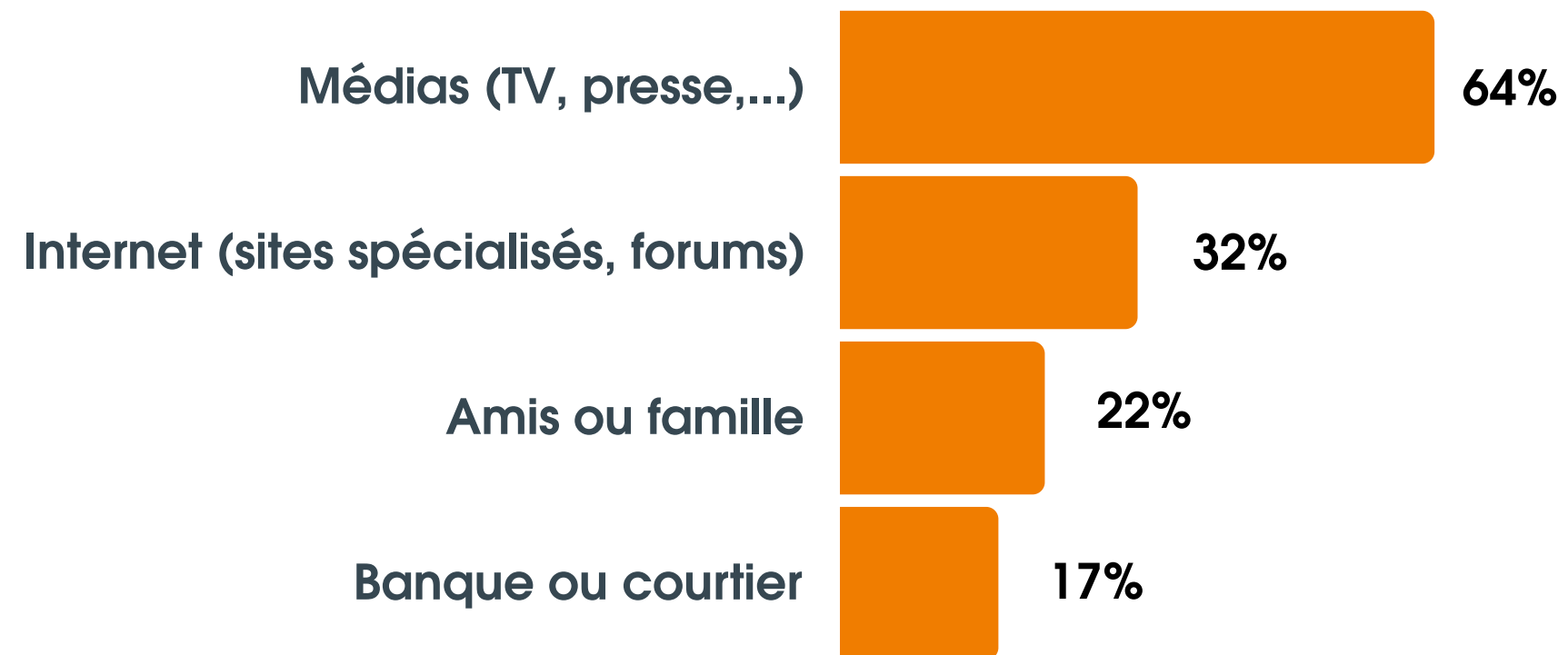
CAROLINE ARNOULD



PERCEPTION DU MARCHÉ

64% des personnes interrogées ont été informées de cette baisse par les médias.

? Comment avez-vous pris connaissance de cette baisse des taux ?

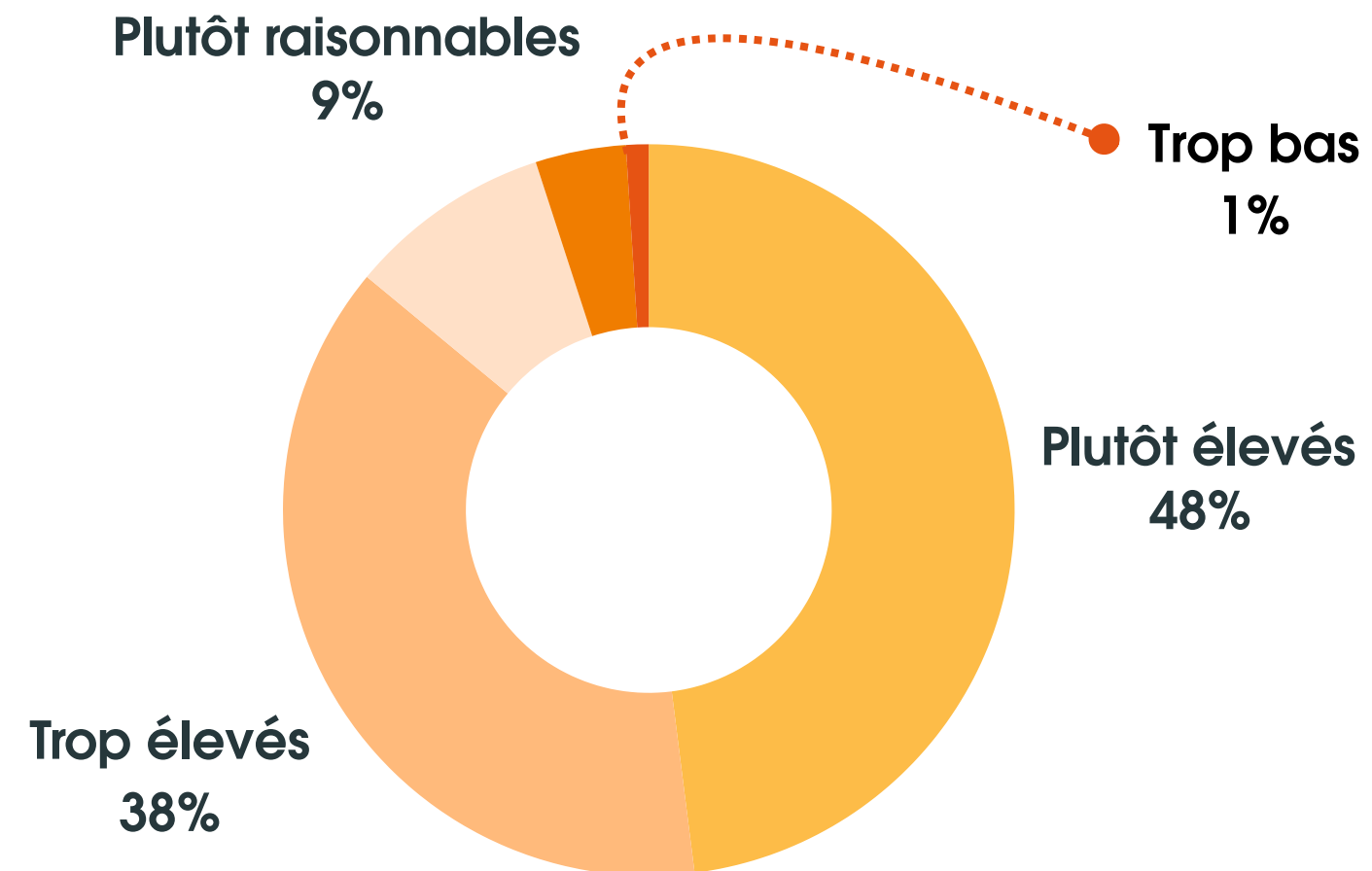


PERCEPTION DU MARCHÉ

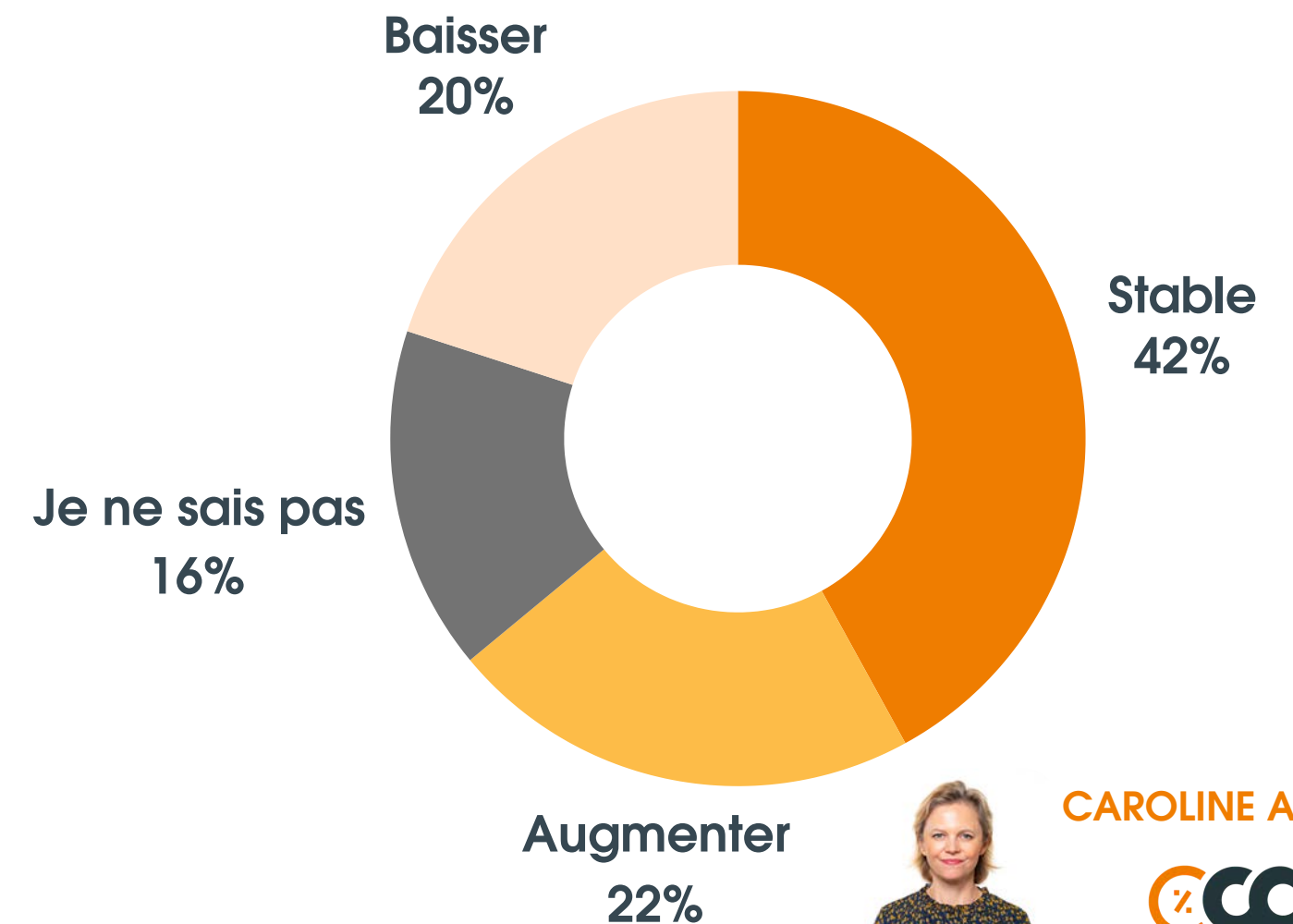
Pour les prix de l'immobilier, 38% des personnes interrogées pensent qu'ils sont trop élevés. Dans les 12 prochains mois, 42% pensent que les prix de l'immobilier vont se stabiliser.



Pensez-vous que les prix de l'immobilier en France sont actuellement :



Selon vous, comment vont évoluer les prix de l'immobilier en France au cours des 12 prochains mois ?



CAROLINE ARNOULD

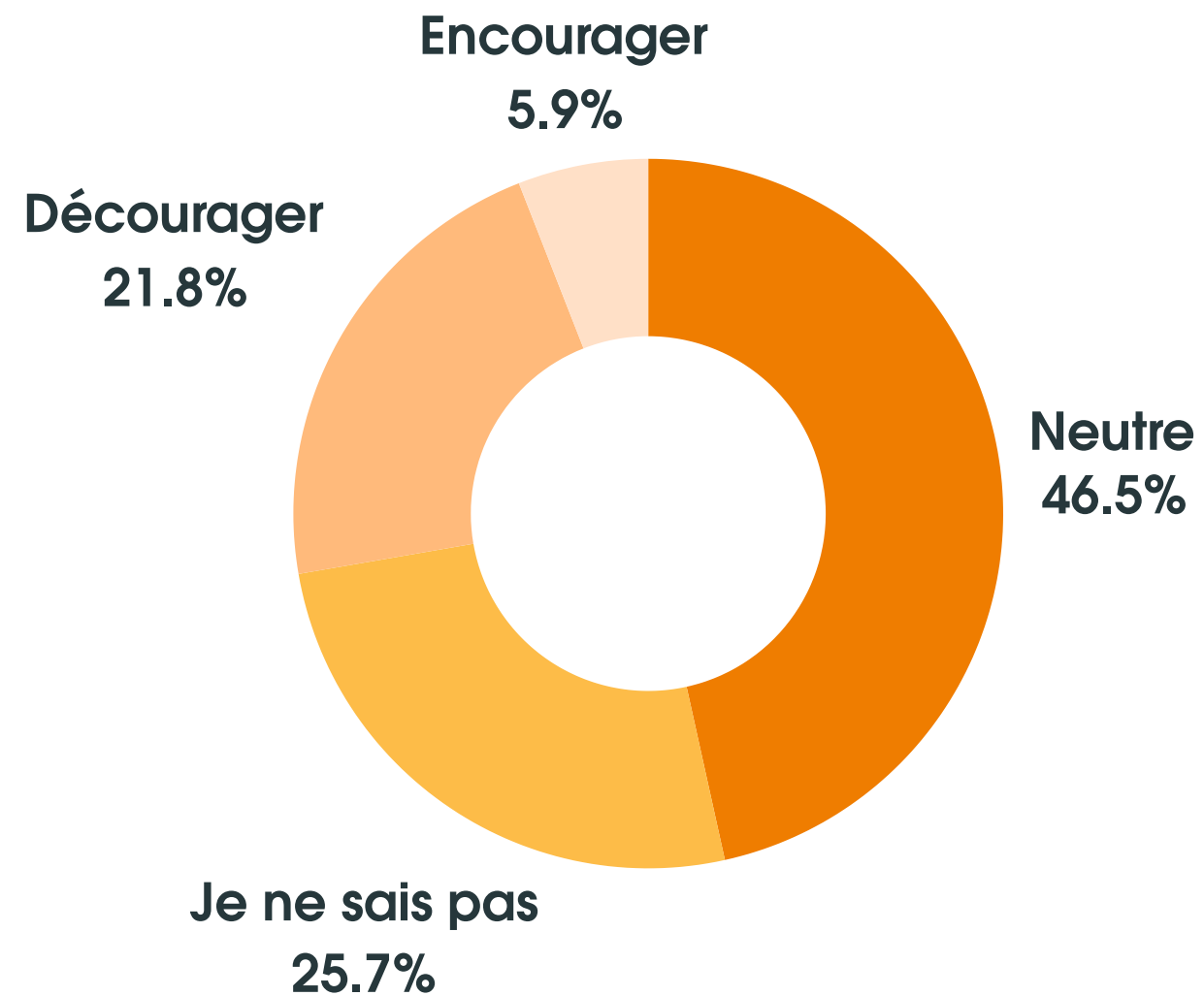


PERCEPTION DU MARCHÉ

Seulement 22% des personnes interrogées se sentent découragées par le contexte politique.



Enfin, est-ce que le contexte politique français est de nature à modifier vos projets d'achat immobilier ?



PERCEPTION DU MARCHÉ

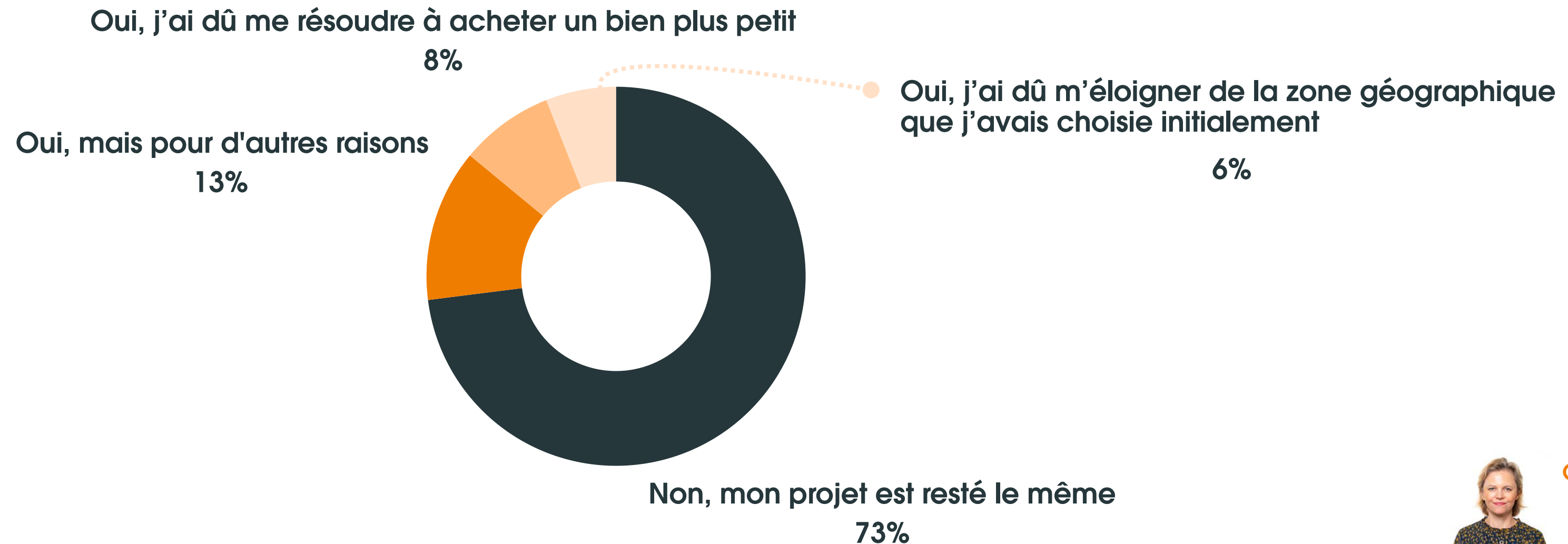
73% des personnes interrogées disent que leur “projet immobilier initial est resté le même”

contre 65% lors de notre dernier baromètre (octobre 2023).

→ Les projets sont jugés “plus réalisables”



Pour obtenir votre prêt, votre projet immobilier initial a-t-il dû évoluer ?



CAROLINE ARNOULD

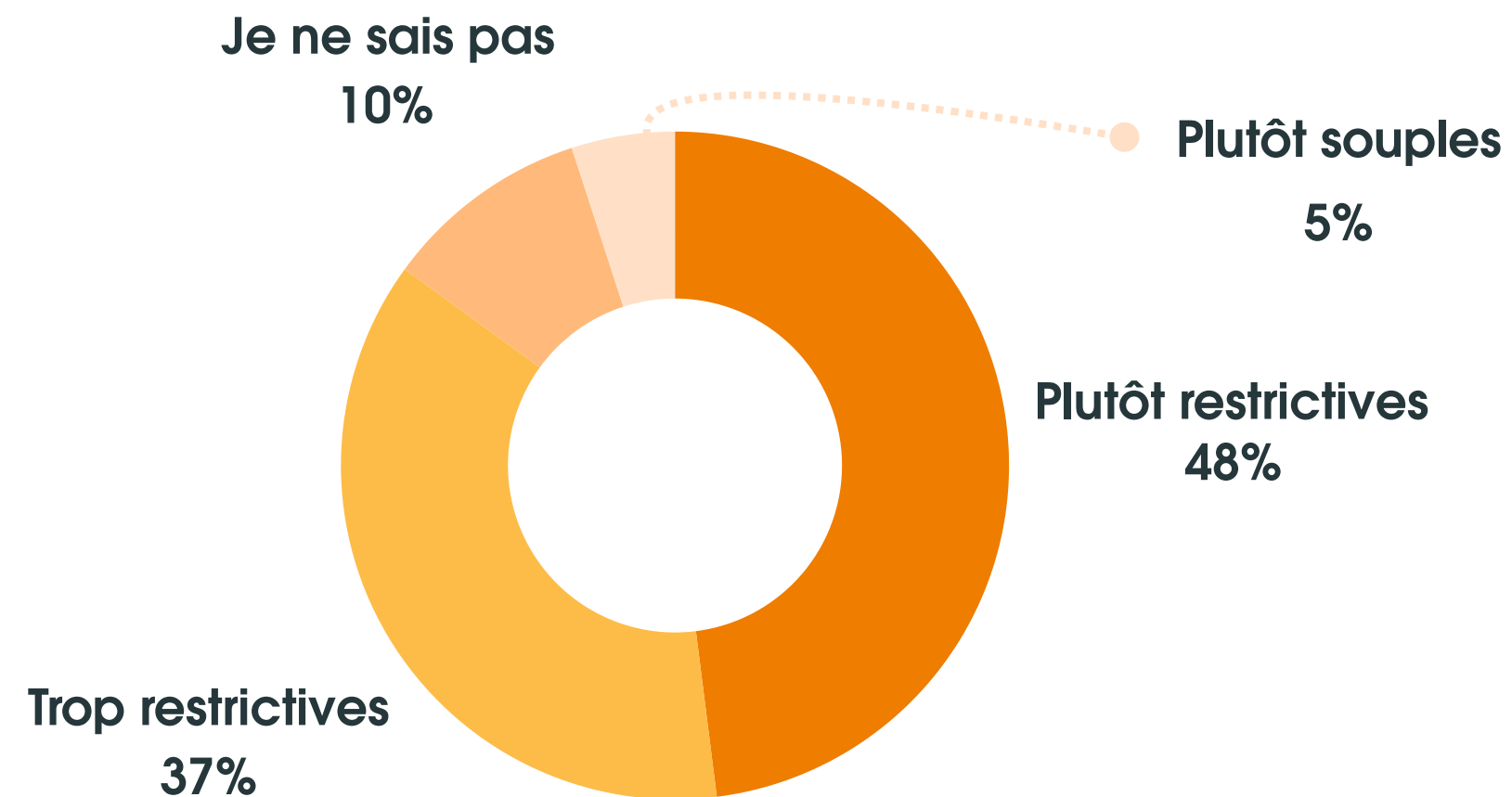


PERCEPTION DU MARCHÉ

Les emprunteurs estiment que les conditions d'octroi des banques sont encore trop restrictives



Pensez-vous que les conditions de crédits immobiliers proposées par les banques (apport, revenu, charge,...) sont actuellement :



CAROLINE ARNOULD



PERCEPTION DU MARCHÉ

Pour 68 % des personnes interrogées être accompagnées par un courtier paraît toujours aussi indispensable pour leur projet immobilier



Au regard du contexte économique actuel, passer par un courtier est-il indispensable ?

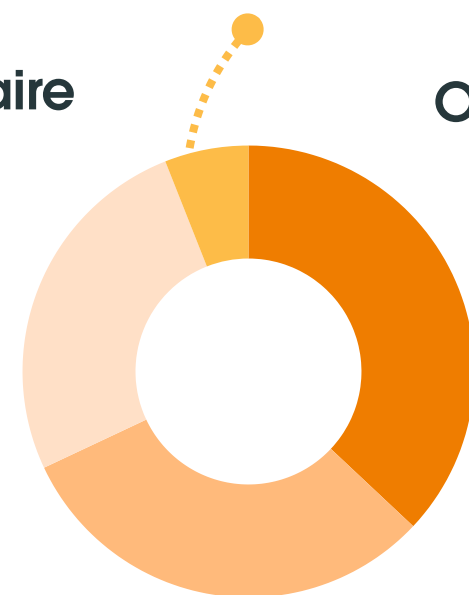
Ni indispensable, ni nécessaire

6%

Pas indispensable, mais nécessaire
26%

Oui tout à fait indispensable
37%

Oui, plutôt indispensable
31%



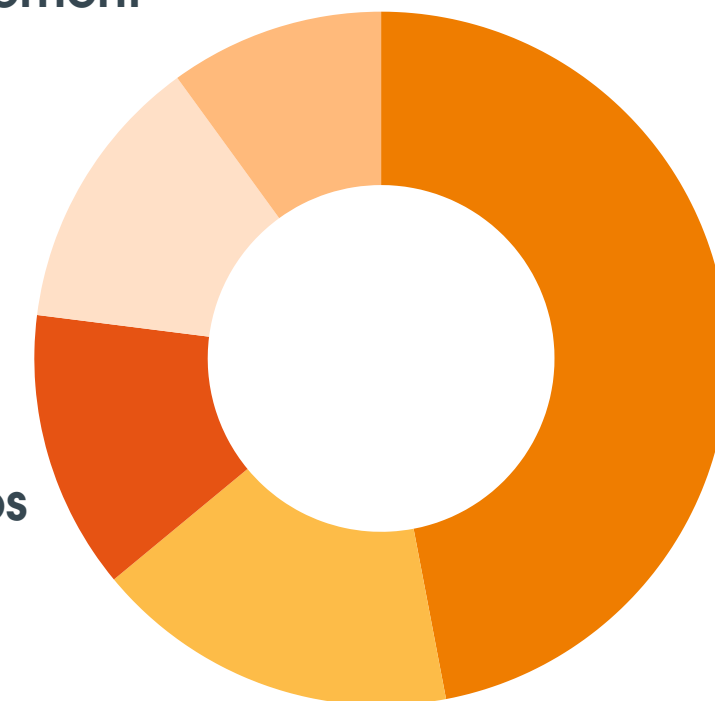
Pourquoi avez-vous fait appel à un courtier ?

Pour obtenir un financement
13%

Pour gagner du temps
13%

Pour obtenir un taux attractif
17%

Pour être accompagné par un expert
47%



CAROLINE ARNOULD



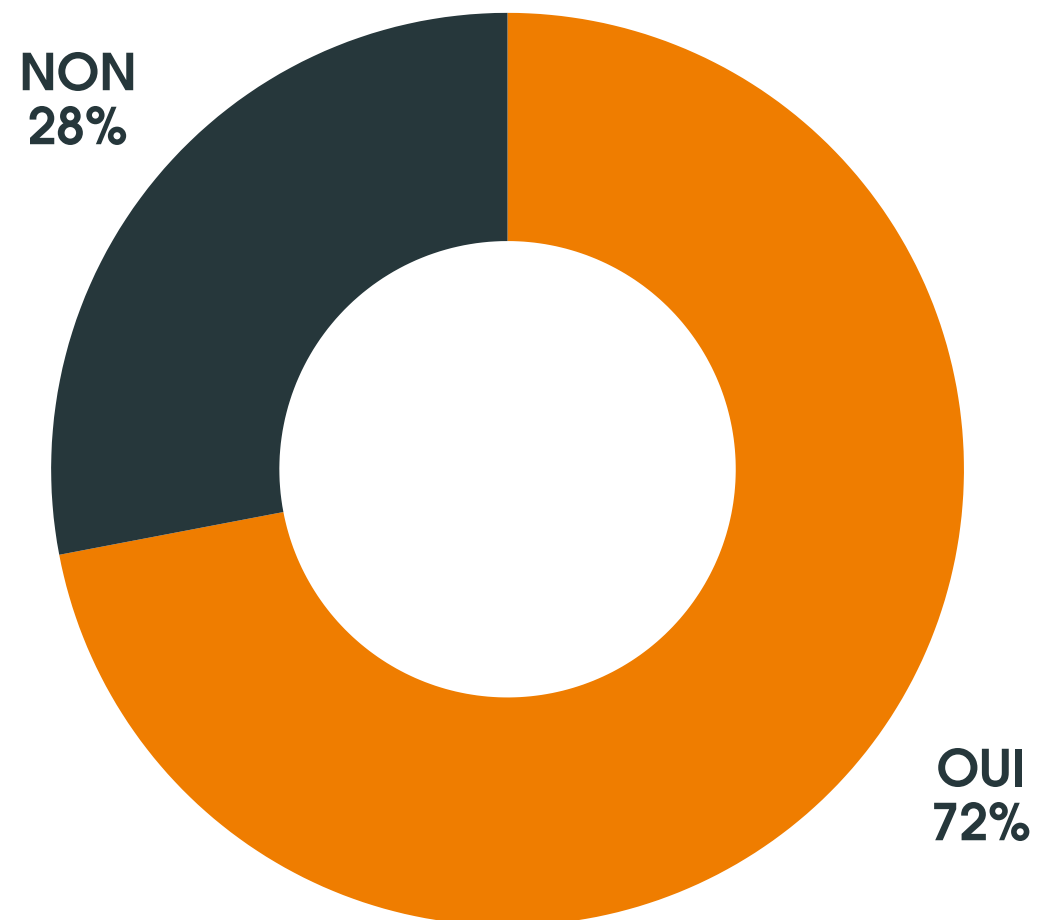
LA NOTORIÉTÉ DES COURTIERIERS

72% des personnes passaient pour la première fois par un courtier.

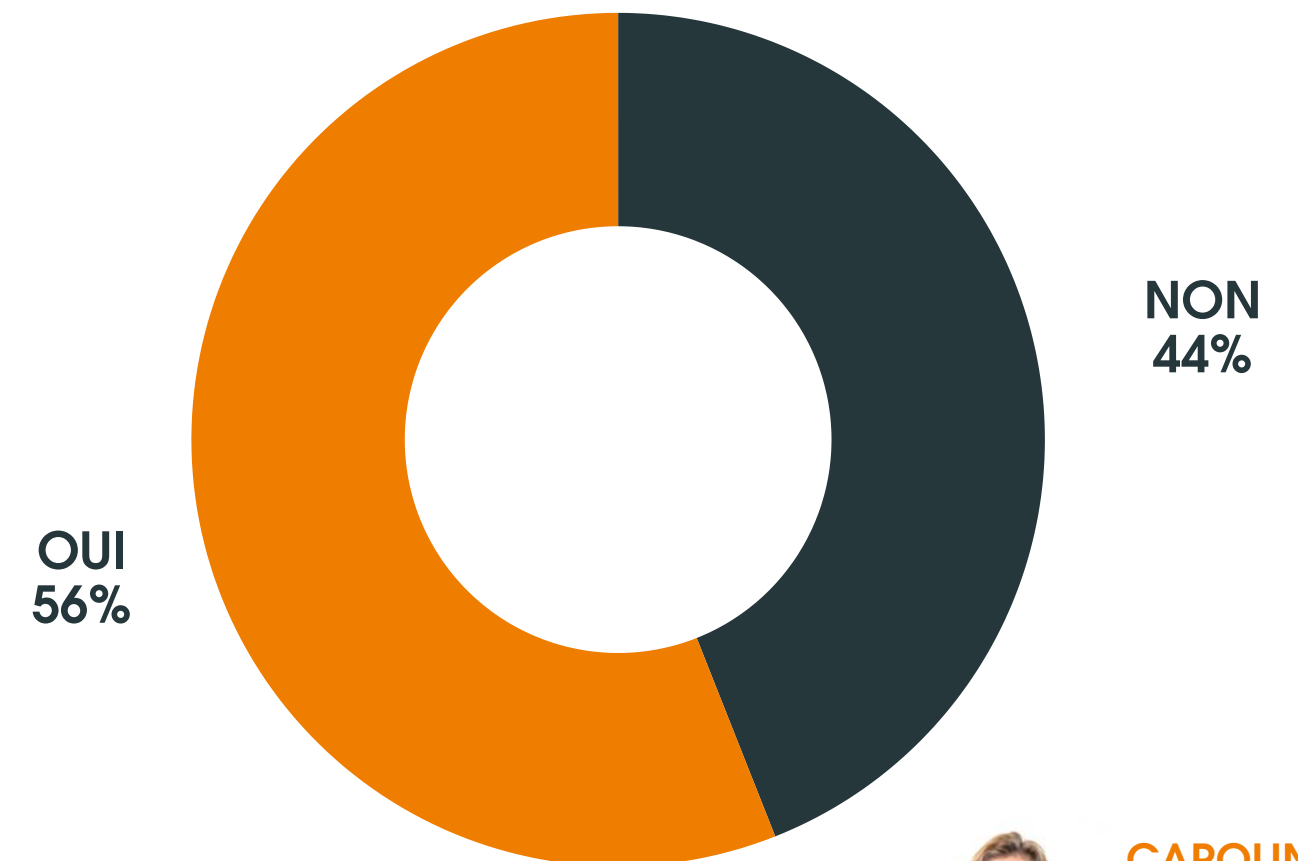
56% des personnes interrogées sont allées voir leur banque avant de faire appel à un courtier.



Est-ce la première fois que vous passez par un courtier ?



Avez-vous vu votre banque avant de voir un courtier ?



CAROLINE ARNOULD



ASSURANCE EMPRUNTEUR



ACTIVITÉ CAFPI

ASSURANCE EMPRUNTEUR

QU'EST-CE-QUE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR ?

- Une assurance associée à un crédit, notamment les crédits immobiliers, avec 16M de contrats.
- Elle couvre l'emprunteur en cas de décès, d'invalidité ou d'arrêt de travail.
- Le marché est souvent préempté par les banques : Dans 87% des cas, elles vendent au client leur contrat groupe avec le crédit.

LES AVANCÉES DES 15 DERNIÈRES ANNÉES

2010

LOI LAGARDE

« le client est libre de prendre l'assurance de son choix lors du financement »

2014

LOI HAMON

« le client est libre de changer d'assurance la première année du crédit »

2018

AMENDEMENT BOURQUIN

« le client est libre de changer d'assurance chaque année, à la date anniversaire du crédit »

2022

LOI LEMOINE

« le client peut changer d'assurance à tout moment »



STÉPHANE BOLELLI



ACTIVITÉ CAFPI

ASSURANCE EMPRUNTEUR

QUELLE SITUATION POUR LES EMPRUNTEURS AUJOURD'HUI ?

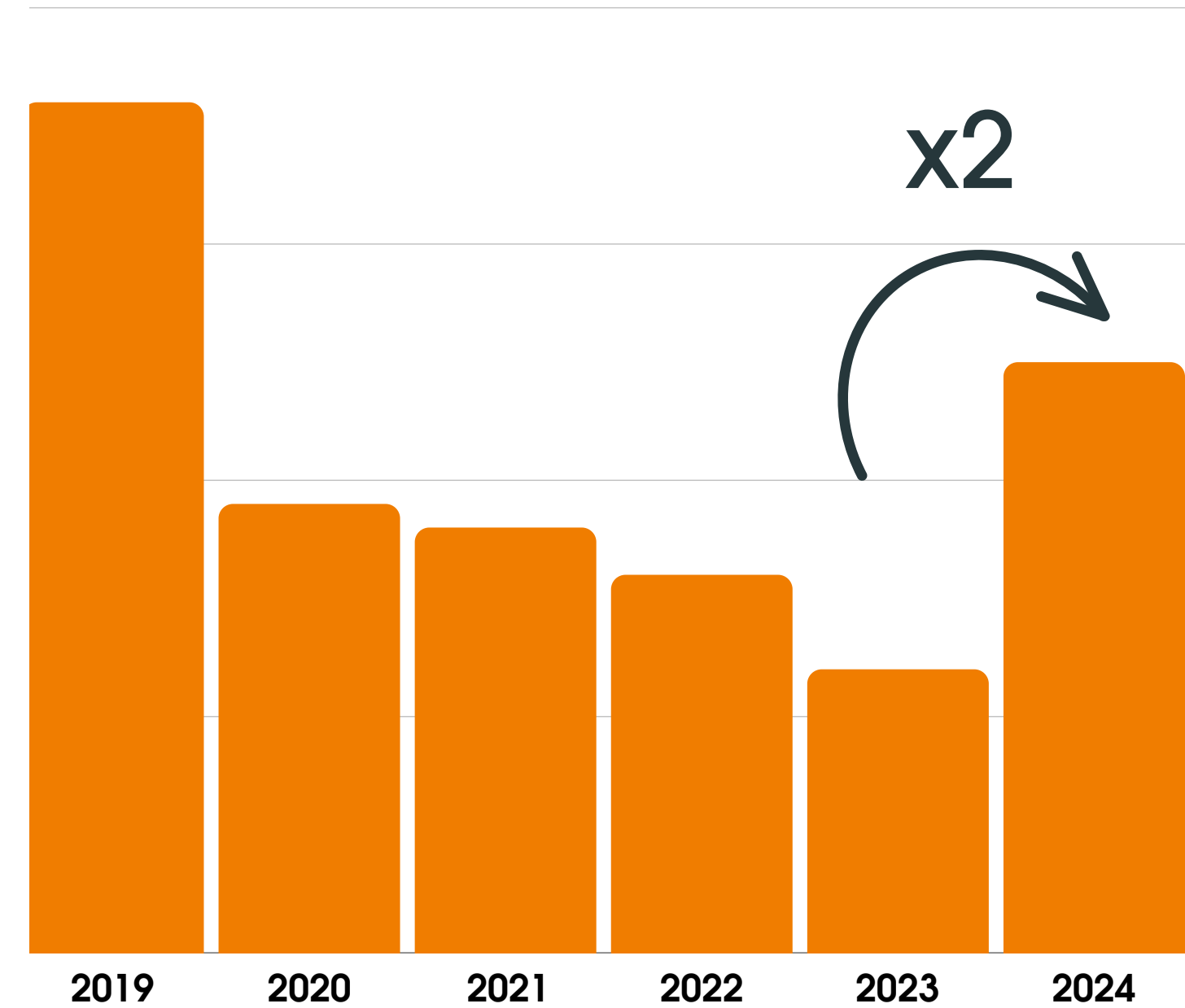
SUBSTITUTION D'ASSURANCE (APRÈS LE CRÉDIT) : UN VRAI SUCCÈS DE LA LOI LEMOINE

- les demandes ont triplé après la mise en application de la loi
- depuis, le rythme de croisière est atteint et reste 50% supérieur au rythme avant la loi
- pour autant, l'immense majorité des emprunteurs disposent toujours d'une source d'économie substantielle : 80% ont toujours leur contrat initial bancaire

DÉLÉGATION D'ASSURANCE (AU MOMENT DU CRÉDIT) : LA REPRISE

- en forte hausse en 2024 (x2) après une baisse continue depuis 2019

Taux de délégation



STÉPHANE BOLELLI

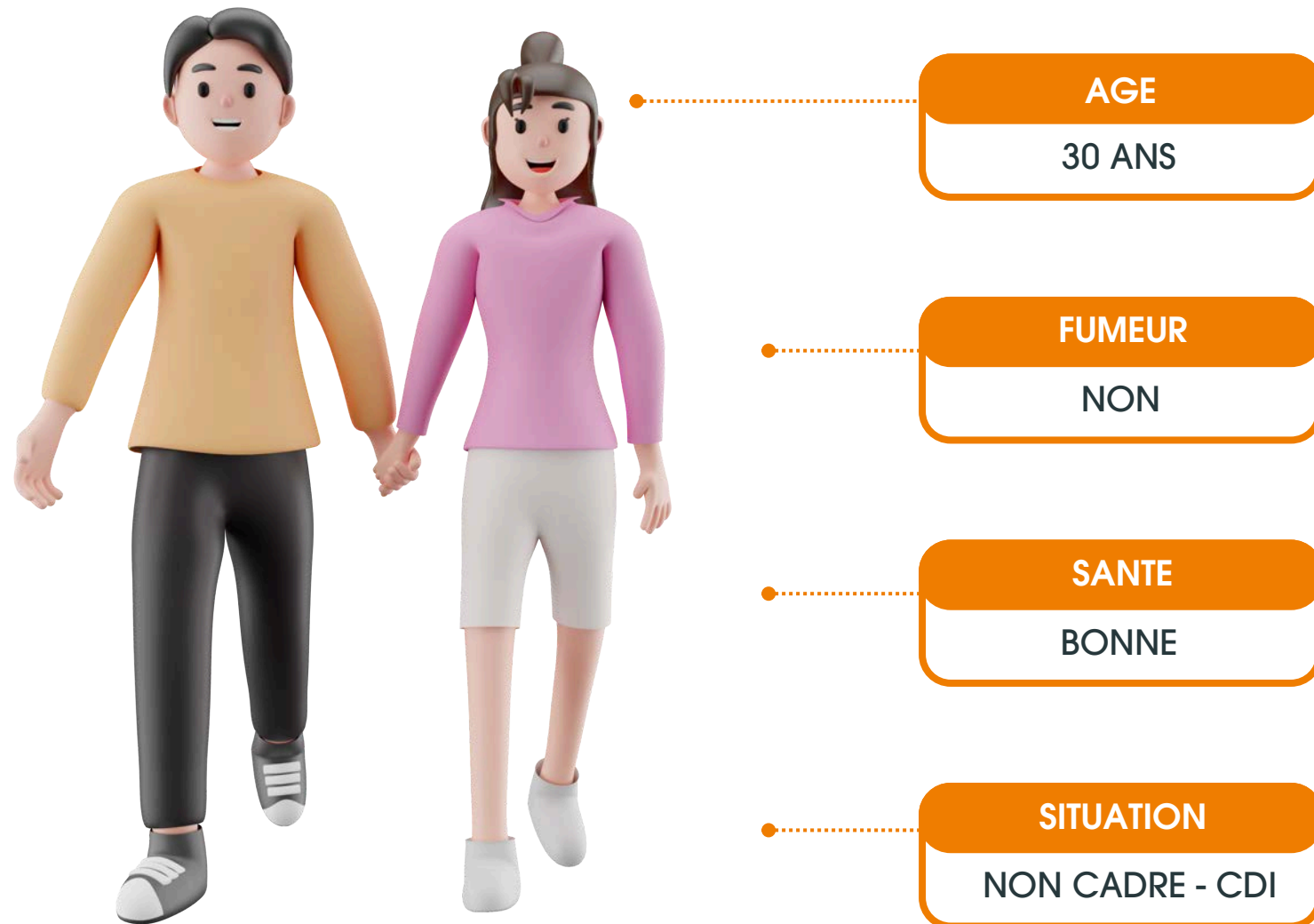


ACTIVITÉ CAFPI

ASSURANCE EMPRUNTEUR

QUELS ENJEUX POUR LES FRANÇAIS ?

Des économies...



...et, en même temps, une meilleure couverture

Par exemple, l'IPP (Invalidité Permanente Partielle) n'est pas proposée par tous les contrats groupe des banques mais est disponible dans les contrats alternatifs et constitue une excellente couverture

PROJET

montant de l'emprunt : 250 000 €

taux moyen proposé par sa banque : 0,30%

taux moyen par un contrat alternatif : **0,08%**

**90 € / mois
+ de 1 000 € / an
21 580 € sur la totalité du prêt**

Derrière ces chiffres abstraits se cache l'opportunité de projets de vie ! Le financement des études des enfants, une petite voiture électrique, des travaux, une piscine, des voyages, ...



STÉPHANE BOLELLI



ZOOM SUR LE COURTAGE EN CRÉDITS PROFESSIONNELS : UNE ACTIVITE EN PLEINE CROISSANCE

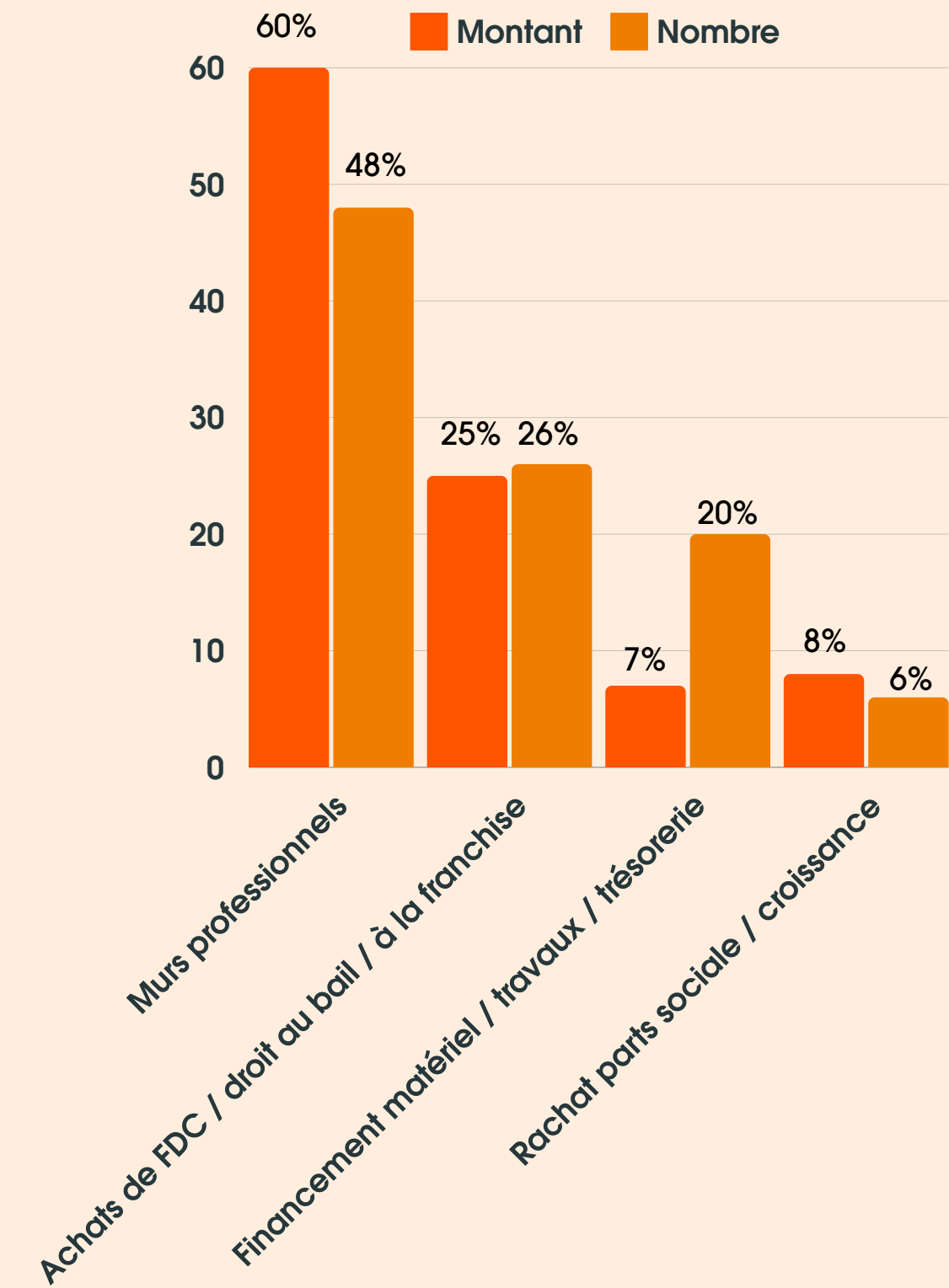


QUI SONT LES CLIENTS PRO ?

- ➔ ARTISANS / COMMERÇANTS
- ➔ PROFESSIONS LIBÉRALES
- ➔ DIRIGEANTS (TPE & PME)
- ➔ PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

POUR QUELS PROJETS ?

- ➔ Investissement dans les murs de l'exploitation
- ➔ Rachat d'un fonds de commerce, droit au bail, droit à la franchise, rachat de clientèle
- ➔ Financement de matériel / équipement / financement BFR
- ➔ rachat d'entreprises / Investissement dans la croissance de l'activité

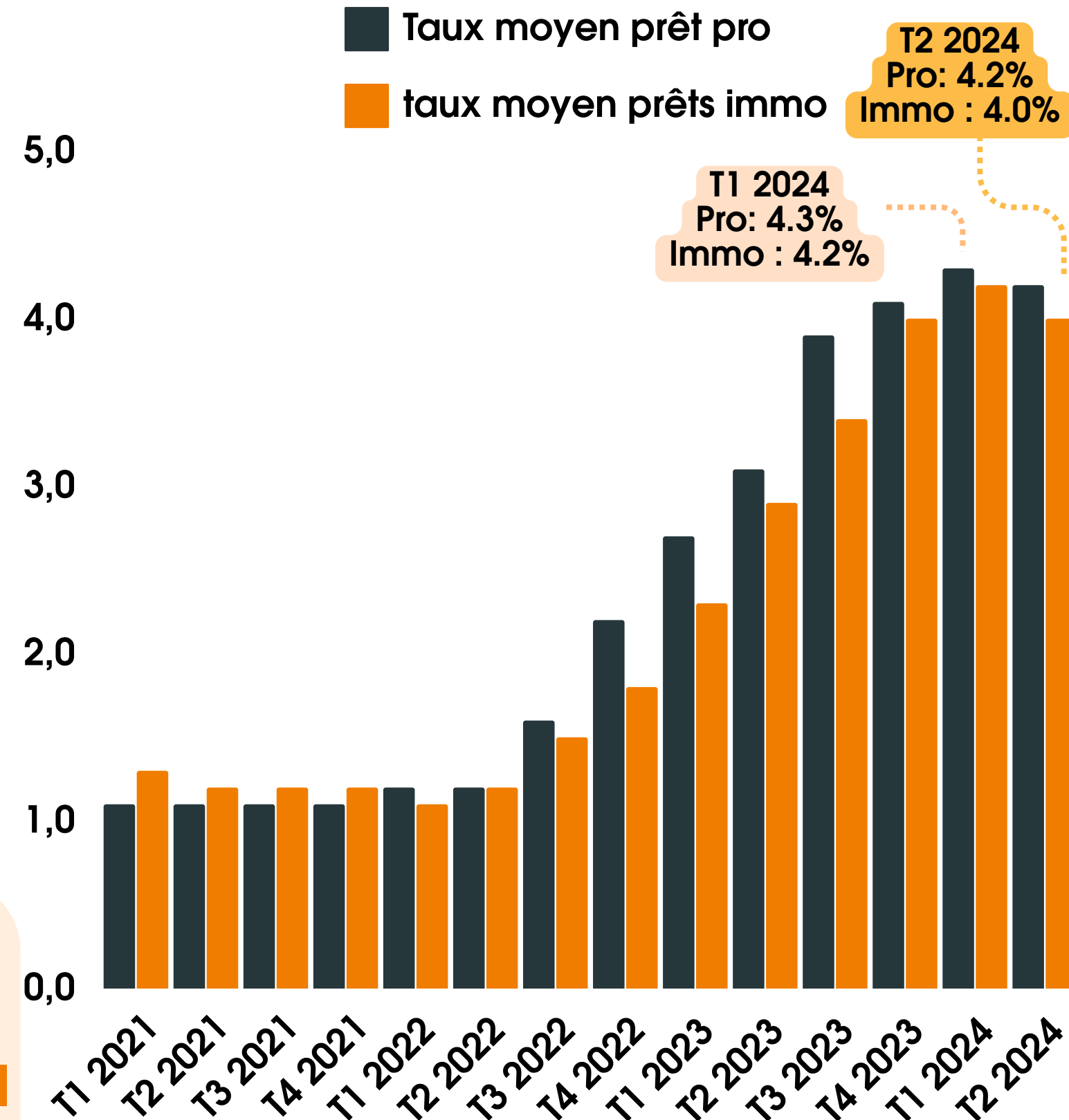


LAURA MARTINO



POURQUOI LES PROFESSIONNELS SE TOURNENT VERS DES COURTIERIERS ?

- ➔ Manque de temps / parfois de compétence de la part du dirigeant d'entreprise
- ➔ Les TPE sont peu entourées pour du conseil en financement / croissance de leur activité
- ➔ Un coût attractif au regard du service apporté (conditions tarifaires mais surtout sécurisation du projet)
- ➔ Ecart significatifs entre les conditions tarifaires et les politiques risques des banques (écart type des taux PRO : 0,4 en 2021 vs 1,1 en 2023)



CHEZ CAFPI

UNE ACTIVITÉ QUI SE DÉVELOPPE

+17% à fin mai 2024 vs N-1 sur l'activité PRO chez CAFPI

ZOOM SUR LE COURTAGÉ EN CRÉDITS PROFESSIONNELS

- ➔ Perspectives de croissance encourageantes pour l'année (prévision 2024 revue à +0,8% en juin)
- ➔ Forte dynamique entrepreneuriale en France
- ➔ Des besoins de trésorerie plus soutenus
- ➔ Forte appétence de nos partenaires pour se développer sur le marché des pros malgré une vigilance sur certains secteurs plus risqués



ACCÉLÉRATION DE LA CROISSANCE ANNUELLE
DES CRÉDITS BANCAIRES AUX PME EN 2024

+1,5% en avril 24 vs +1,2% en février 24

LAURA MARTINO



PROPOSITION CAFPI POUR LE LOGEMENT & LE FINANCEMENT



4 MESURES D'URGENCE POUR REMÉDIER À LA CRISE DU LOGEMENT

- 1 Simplification des règles d'urbanisme et accélération du traitement des recours
- 2 Création d'un statut unique du bailleur privé
- 3 Abrogation des normes du HCSF en matière de crédit à l'habitat
- 4 Relance des Prêt à Taux Zéro (PTZ)



NOUS CONTACTER



Pour toute question, n'hésitez pas à nous contacter !

Caroline ARNOULD – Directrice générale, CAFPI :

✉ c.arnould@cafpi.fr ☎ 06 08 56 40 78

Galivel & Associés – Carol GALIVEL et Julien MICHON :

✉ galivel@galivel.com ☎ 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

ANNEXES



COMPARATIF S1 2024-2023

ÉVOLUTION DU PROFIL EMPRUNTEUR

 S1 2023

MONTANT EMPRUNTÉ
242 301 €

DURÉE DE L'EMPRUNT
22 ANS

TAUX D'APPORT
20.9 %

MONTANT DE L'APPORT
66 131 €

REVENUS EMPRUNTEURS
58 986 €

SURFACE ACHETÉE
86 M²

 S1 2024

MONTANT EMPRUNTÉ
214 836 €

DURÉE DE L'EMPRUNT
22 ANS

TAUX D'APPORT
22.8 %

MONTANT DE L'APPORT
63 022 €

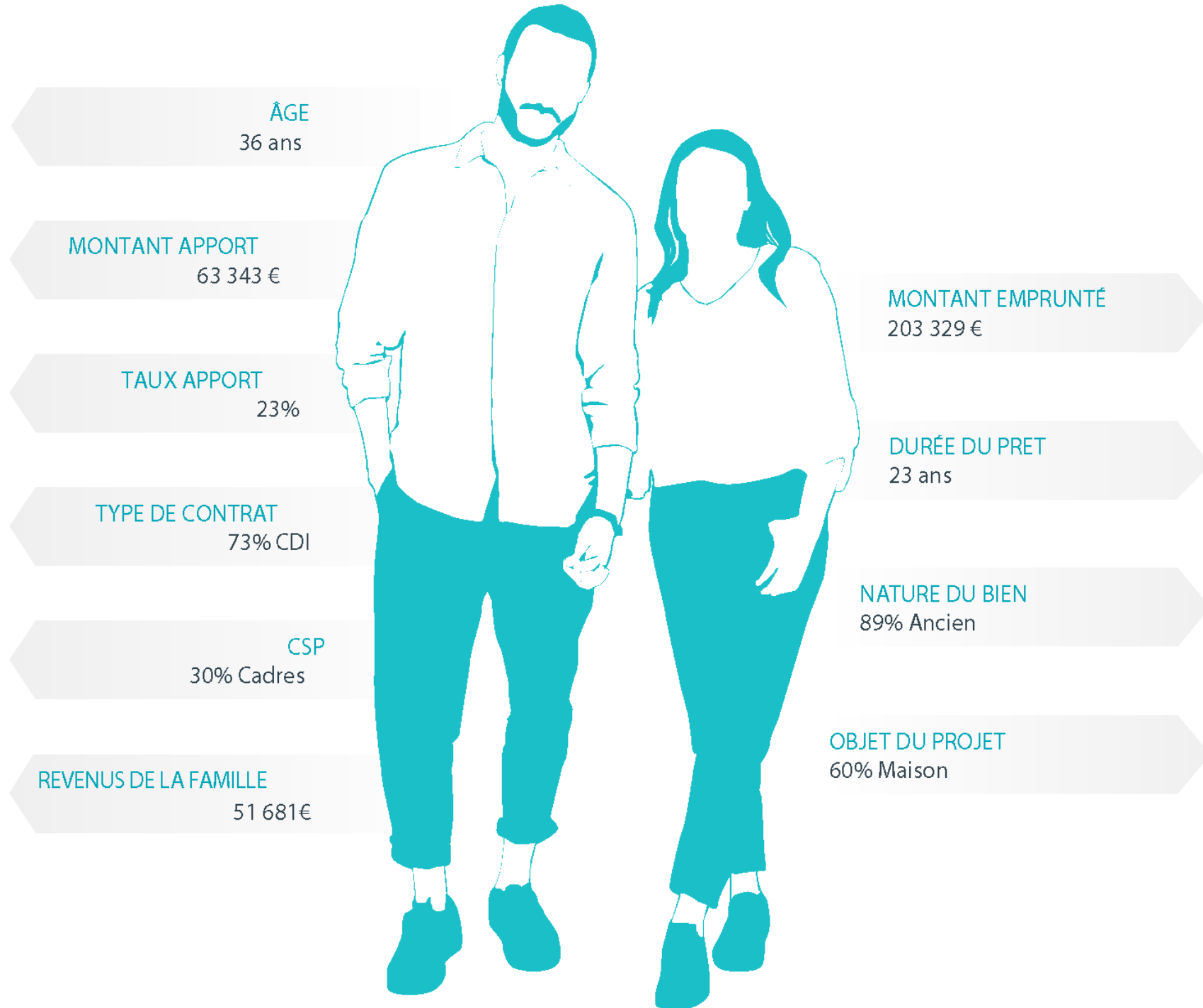
REVENUS EMPRUNTEURS
59 546 €

SURFACE ACHETÉE
86 M²

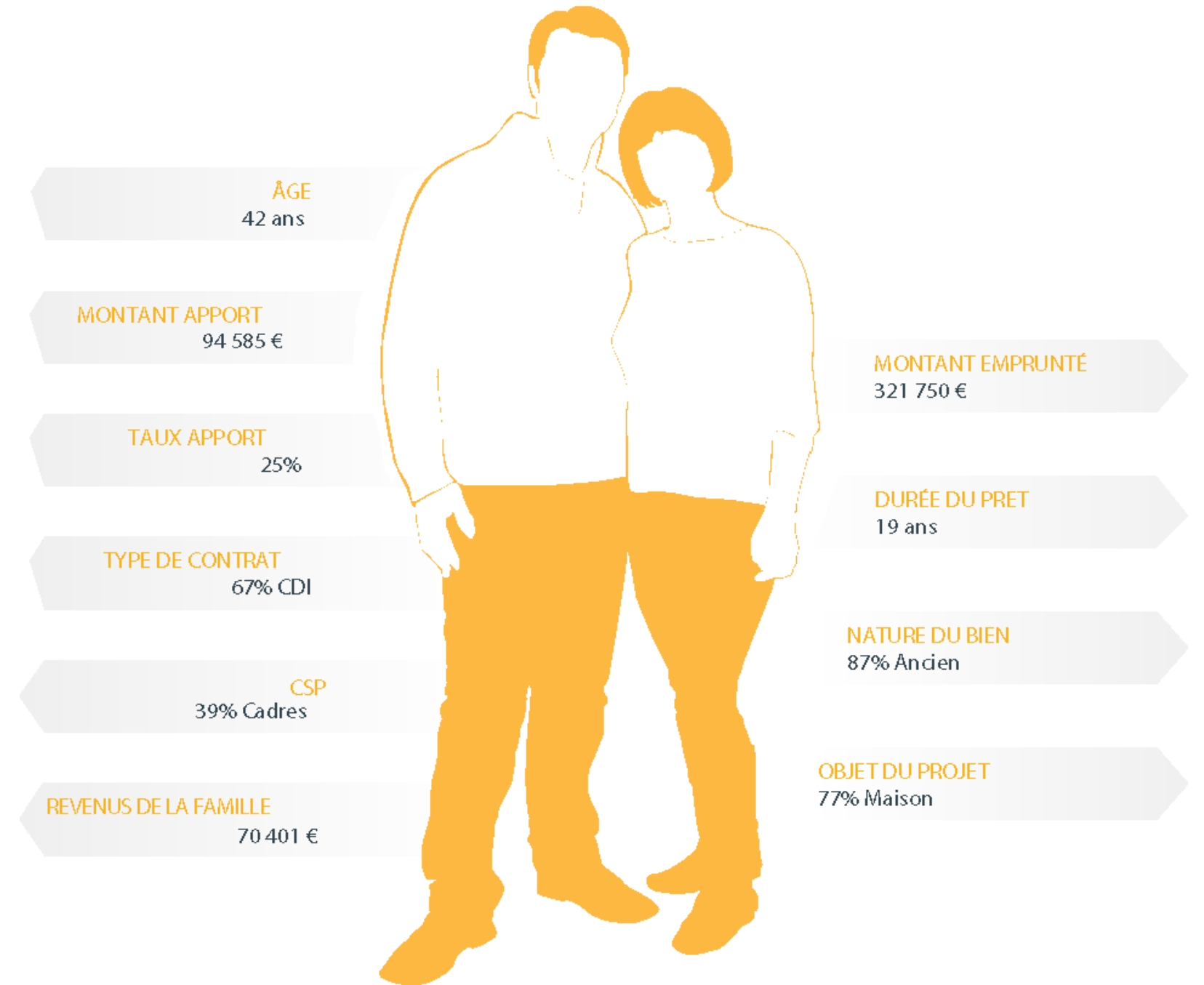


PROFIL EMPRUNTEURS

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS



PROFIL DES ACCÉDANTS



PROFIL EMPRUNTEURS

PROFIL DES INVESTISSEURS

