



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

OCTOBRE 2024

L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



LA BAISSÉ DES TAUX SE POURSUIT

Depuis le début de l'année, les taux de crédit immobilier ont baissé en moyenne de 0,5 points. Boostée par les baisses de taux de la Banque Centrale Européenne (BCE), cette baisse s'est poursuivie pendant le mois de septembre, avec des taux réels pratiqués à **3,45% sur 15 ans (4 centièmes de moins par rapport à août), 3,53% sur 20 ans (-3 centièmes) et 3,67% sur 25 ans (-2 centièmes)**.

Les meilleurs profils ont bien évidemment pu profiter de cette conjoncture. En septembre, CAFPI a pu leur négocier jusqu'à 3,30% sur 20 ans et 3,49% sur 25 ans. Les nouveaux barèmes bancaires sont encore à la baisse. Certaines banques proposent en ce moment entre 3,20% et 3,40% sur 20 ans. Ce niveau de taux semble confirmer les prévisions d'un taux moyen autour de 3% d'ici la fin de l'année.

Une baisse qui devrait se poursuivre

Ces prévisions se basent sur plusieurs facteurs. Premièrement, les banques sont toujours très enclines à prêter. La concurrence entre établissements joue donc pleinement son rôle, relancée également par l'entrée dans le dernier trimestre de l'année, dernière ligne droite pour atteindre les objectifs fixés pour 2024.

Sachant qu'en parallèle l'OAT 10 ans - principal indicateur sur lequel les établissements bancaires s'appuient pour fixer leur taux- baisse également. Il se situe à 2,88% contre 3,54% en juillet. Les banques retrouvent ainsi des conditions favorables pour octroyer des crédits au meilleur prix.

Enfin, depuis le début de l'année, la BCE a déjà opéré deux baisses de ses taux directeurs. Avec la première baisse de taux réalisée par la banque fédérale américaine (FED) en ce mois de septembre, et la diminution de l'inflation, qui se poursuit sur la zone euro, une nouvelle baisse du côté de la BCE reste envisageable d'ici la fin de l'année. Cette option pourrait à nouveau impacter les taux de crédit immobilier en les faisant diminuer.

Le retour des emprunteurs

Aujourd'hui la production de crédit immobilier repart à la hausse. En juillet dernier, elle a atteint, selon la FBF, 11,3 Mds € en nette progression par rapport aux mois précédents (8,6 Mds € en juin, 8,1 Mds € en mai). Cette hausse de la production se constate également chez CAFPI qui enregistre une augmentation de 35% du nombre de dossiers montés depuis le début de l'année, par rapport à 2023.

Dans ce contexte, l'accès au crédit redevient favorable aux primo-accédants et aux ménages les moins aisés. Selon les derniers chiffres de la Banque de France, la part de primo-accédants représente à fin juillet la moitié de la production.

Ainsi en août, les primo-accédants pouvaient emprunter 207 595 € en moyenne contre 203 070 € en août 2023, avec un apport moindre : 56 865 € (contre 62 209 € en août 2023).

Caroline ARNOULD
Directrice Générale CAFPI

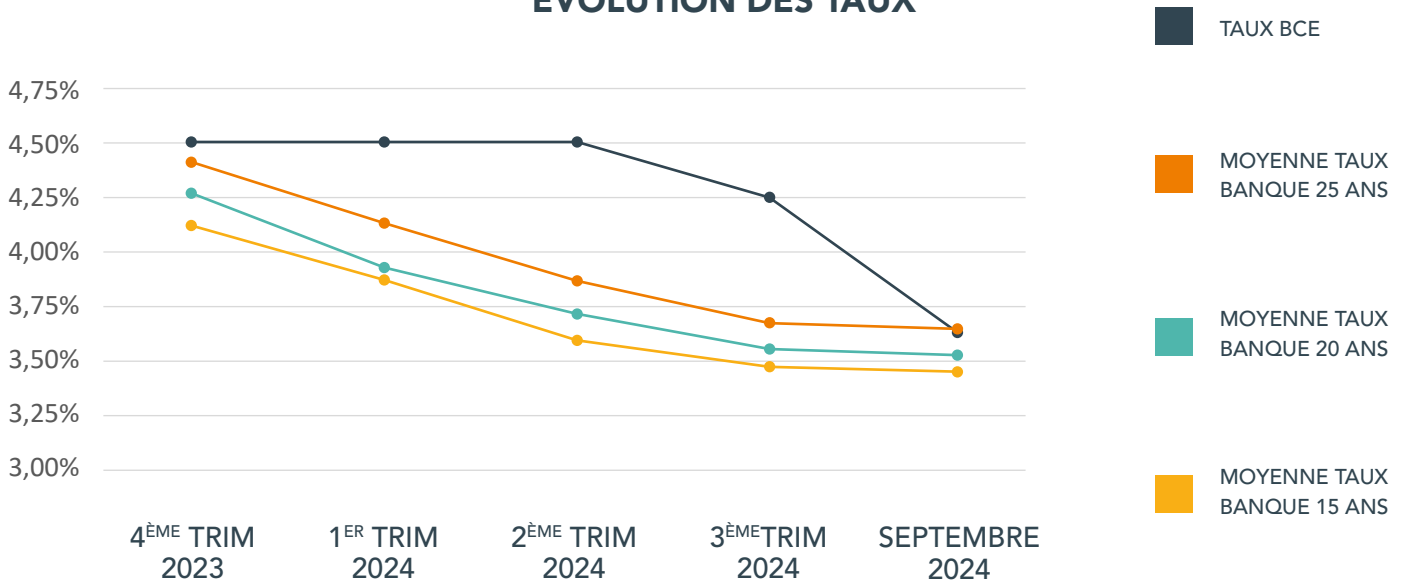


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN SEPTEMBRE ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	4 ^{ÈME} TRIM 2023	1 ^{ER} TRIM 2024	2 ^{ÈME} TRIM 2024	3 ^{ÈME} TRIM 2024	SEPTEMBRE 2024
TAUX FIXE 10 ANS	3,86 %	3,53 %	3,42 %	3,26 %	3,24 %
TAUX FIXE 15 ANS	4,10 %	3,86 %	3,58 %	3,47 %	3,45 %
TAUX FIXE 20 ANS	4,28 %	3,93 %	3,71 %	3,56 %	3,53 %
TAUX FIXE 25 ANS	4,42 %	4,13 %	3,85 %	3,69 %	3,67 %
TAUX BCE	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,25 %	3,65 %

Taux moyen obtenu sur les dossiers acceptés pour nos clients, sur l'ensemble de la production.

ÉVOLUTION DES TAUX



DÉLAIS BANCAIRES*

19 JOURS

+2 VS MOIS PRÉCÉDENT

*Nombre de jours entre l'envoi d'un dossier complet et la confirmation d'une proposition commerciale.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	SEPTEMBRE 2023		SEPTEMBRE 2024		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 573 €	40,47 M ²	4 415 €	44,45 M ²	3,98 M ²	9,84 %
LILLE	3 646 €	50,75 M ²	3 531 €	55,57 M ²	4,82 M ²	9,50 %
LYON	4 979 €	37,17 M ²	4 727 €	41,51 M ²	4,35 M ²	11,70 %
MARSEILLE	3 755 €	49,28 M ²	3 578 €	54,84 M ²	5,56 M ²	11,29 %
MONTPELLIER	3 515 €	52,65 M ²	3 419 €	57,39 M ²	4,75 M ²	9,02 %
NANTES	3 809 €	48,58 M ²	3 384 €	57,99 M ²	9,41 M ²	19,36 %
NICE	5 212 €	35,50 M ²	5 137 €	38,20 M ²	2,70 M ²	7,59 %
PARIS	9 944 €	18,61 M ²	9 293 €	21,12 M ²	2,51 M ²	13,47 %
REIMS	2 610 €	70,90 M ²	2 611 €	75,16 M ²	4,26 M ²	6,00 %
RENNES	4 027 €	45,95 M ²	4 016 €	48,86 M ²	2,91 M ²	6,33 %
STRASBOURG	4 004 €	46,22 M ²	3 768 €	52,08 M ²	5,86 M ²	12,69 %
TOULOUSE	3 686 €	50,20 M ²	3 410 €	57,55 M ²	7,34 M ²	14,63 %

UNE CONJONCTURE FAVORABLE AU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

La baisse des taux s'est accompagnée d'une baisse des prix, même si ces derniers semblent stagner depuis quelques mois. Selon la FNAIM, sur un an, la baisse s'établit à -2,2% et atteint même -6,7%, -9,4% à Nantes, ou -8,3% à Lyon. Ainsi les emprunteurs ont pu acquérir en septembre 2024, 9,41 m² (soit 1 pièce) en plus à Nantes par rapport à septembre 2023. A Toulouse, ce sont 7,34 m² supplémentaires et 5,86 m² à Strasbourg.

Avec le faible nombre de transactions de ces derniers mois, de nombreux biens sont aujourd'hui à la vente. Avec la facilitation d'accès au crédit et dans la conjoncture de baisse des prix, il appartient aux acquéreurs de profiter des opportunités du marché et de négocier les biens.

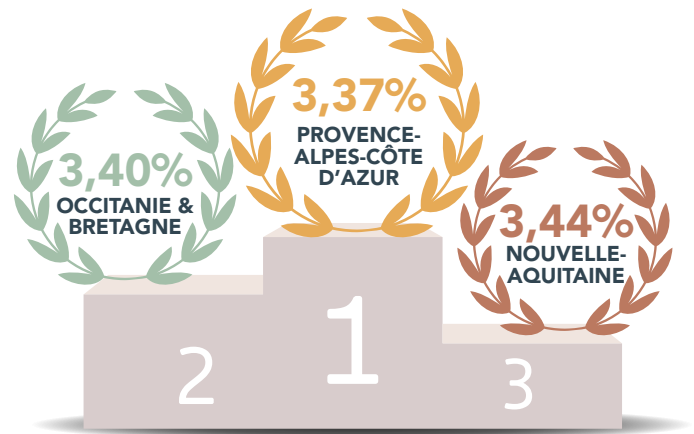
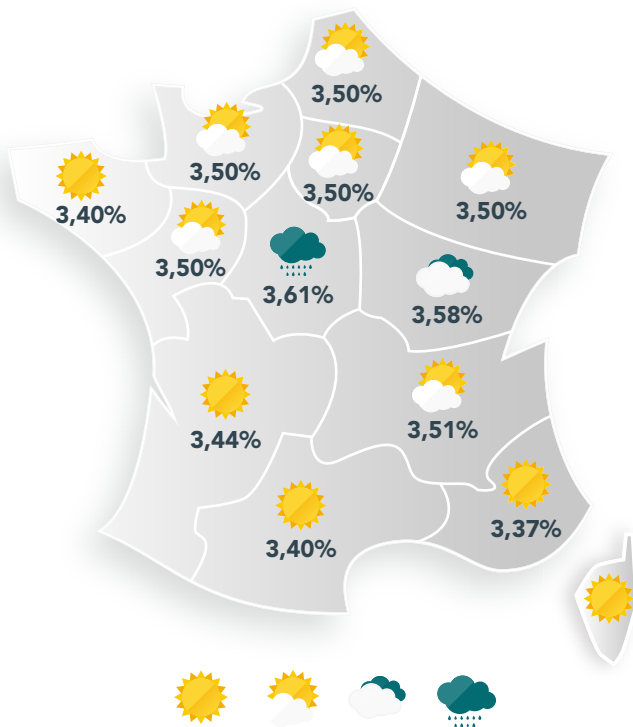
*Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 25 ans selon les taux moyens obtenus par CAFPI.
Source du prix/m² : meilleureagents.com

MEILLEURS TAUX CAFPI AU NATIONAL

QUELS SONT LES MEILLEURS TAUX MOYENS NÉGOCIÉS
PAR CAFPI AUPRÈS DE SES PARTENAIRES BANCAIRES ?

10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
2,80%	3,26%	3,30%	3,49%

LES MEILLEURS TAUX CAFPI SUR 25 ANS PAR RÉGION



Meilleurs taux négociés en septembre 2024 par CAFPI parmi l'ensemble des offres à taux fixe émises par nos banques partenaires à des clients CAFPI ayant fait une demande de prêt immobilier, sur une durée donnée, le taux le plus bas. Le taux affiché correspond au premier décile c'est-à-dire que 10% de nos clients ont obtenu un taux inférieur ou égal à celui affiché (1er décile, D1), sur la base d'un volume minimum de 50 dossiers de financement obtenus (hors assurance).

TAUX MOYENS CAFPI PAR RÉGION

RÉGIONS ADMINISTRATIVES	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
AUVERGNE - RHÔNE-ALPES	3,24%	3,45%	3,47%	3,74%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	3,24%	3,45%	3,53%	3,75%
BRETAGNE	3,24%	3,45%	3,52%	3,62%
CENTRE - VAL DE LOIRE	3,24%	3,45%	3,52%	3,75%
CÔTE D'AZUR - CORSE	3,24%	3,45%	3,53%	3,65%
DROM-COM	3,24%	3,45%	3,53%	3,84%
GRAND-EST	3,24%	3,45%	3,54%	3,68%
HAUTS-DE-FRANCE	3,24%	3,45%	3,48%	3,74%
ILE-DE-FRANCE	3,09%	3,48%	3,60%	3,67%
NORMANDIE	3,24%	3,45%	3,53%	3,68%
NOUVELLE-AQUITAINE	3,24%	3,47%	3,51%	3,63%
OCCITANIE	3,24%	3,39%	3,49%	3,64%
PAYS DE LA LOIRE	3,24%	3,45%	3,50%	3,69%
PROVENCE - ALPES	3,24%	3,45%	3,44%	3,62%

GRAND ÉCART ENTRE L'ILE-DE-FRANCE ET LE SUD

Si c'est en Ile-de-France que l'on trouve les taux les plus bas sur 10 ans avec 3,09%, la région détient également le record des taux les plus hauts sur 15 et 20 ans (respectivement 3,48% et 3,60%). C'est dans le sud de la France que se trouvent les taux les plus bas sur ces durées avec 3,39% sur 15 ans en Occitanie et 3,44% sur 20 ans en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Sur 25 ans, cette dernière fait jeu égal avec la Bretagne avec 3,62% avec que dans les Drom-Com le taux sur 25 ans atteint 3,84%



Taux moyens négociés en septembre 2024 par CAFPI parmi l'ensemble des offres de financement obtenues à taux fixe émises par nos banques partenaires à des clients CAFPI ayant fait une demande de prêt immobilier, sur une durée donnée et un montant de prêt minimum de 80 000 euros, afin de calculer le taux moyen obtenu (hors assurance).

POUR PLUS D'ACTUALITÉS CHEZ CAFPI

SUIVEZ-NOUS
SUR NOS RÉSEAUX SOCIAUX



CAFPI EN BREF :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 200 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2023, CAFPI a finalisé plus de 20 000 dossiers auprès de 100 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). »

GALIVEL & ASSOCIÉS - 01 41 05 02 02

Carol Galivel / Julien Michon

21-23, rue Klock – 92110 Clichy

Port : 06 09 05 48 63 - galivel@galivel.com

CAFPI

Caroline Arnould

111 Avenue de France – 75013 Paris