



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

DÉCEMBRE 2024

L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



LES TAUX DE CRÉDITS PASSENT SOUS LES 3,50%, SUR TOUTES LES DURÉES

Il aura fallu près d'un an et demi pour retrouver des conditions de crédit immobilier où aucun taux moyen ne dépasse les 3,50%. C'est chose faite en ce mois de novembre où les taux moyens réellement pratiqués se situent à **3,22% sur 15 ans** (-10 centièmes par rapport à octobre), **3,33% sur 20 ans** (-9 centièmes) et **3,47% sur 25 ans** (-8 centièmes). Cette 11^e baisse des taux consécutive est le fruit d'un mouvement entamé en janvier et profite des perspectives d'une possible nouvelle diminution des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne à l'issue de la réunion de l'institution le 12 décembre prochain.

Des perspectives encourageantes

Dans cette conjoncture, la perspective de taux à 3% début 2025 devient réaliste. En effet, pour les meilleurs profils, CAFPI a pu négocier des taux de **2,93% sur 10 ans**, **3% sur 15 ans**, **3,10% sur 20 ans** et **3,25% sur 25 ans**. Les emprunteurs profitent ainsi pleinement de la baisse de l'inflation qui s'établit à 1,3% sur un an en novembre et de l'intensification de la concurrence entre banques pour atteindre les objectifs de crédits qu'elles se sont fixées pour l'année.

En plus de conditions de crédit attractives, les emprunteurs peuvent profiter de la baisse des prix (-2,1% sur 1 an au 1^{er} novembre) qui concerne l'ensemble du territoire. **La période semble donc particulièrement propice à la réalisation d'un projet immobilier.**

Un climat d'incertitude politique

Dans ce contexte de reprise fragile, les débats autour du budget 2025 apportent leur lot d'incertitudes politiques. L'annonce de la hausse des droits de mutation à titre onéreux a fait craindre le pire, avant qu'en soient finalement exclus les primo-accédants et le logement neuf. L'élargissement du PTZ à tous les logements neufs, y compris les maisons, sur l'ensemble du territoire va dans le bon sens, même si les modalités d'application sont encore inconnues. Le climat politique pèse sur la dynamique actuelle du crédit immobilier qui voit malgré tout une nette reprise depuis cet été.

Il est à espérer qu'une fois ces discussions conclues et le budget voté, les mesures prises apporteront un nouveau souffle au marché immobilier.

Caroline ARNOULD
Directrice Générale CAFPI

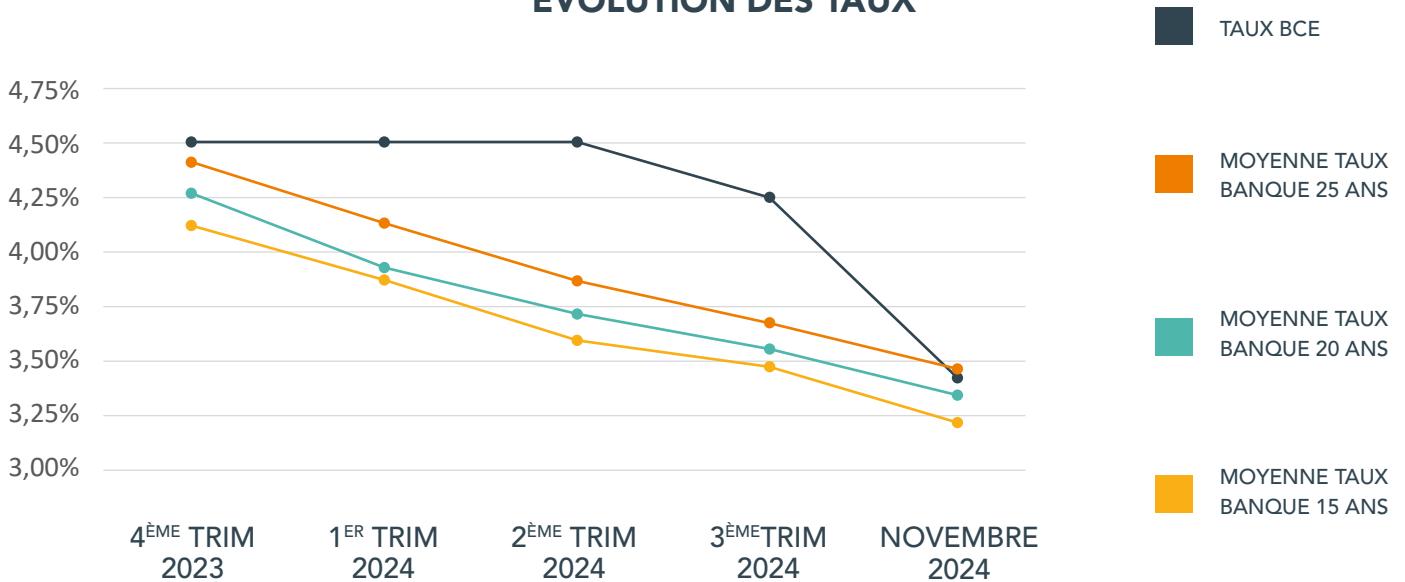


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN NOVEMBRE ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	4 ^{ÈME} TRIM 2023	1 ^{ER} TRIM 2024	2 ^{ÈME} TRIM 2024	3 ^{ÈME} TRIM 2024	NOVEMBRE 2024
TAUX FIXE 10 ANS	3,86 %	3,53 %	3,42 %	3,27 %	3,07 %
TAUX FIXE 15 ANS	4,10 %	3,86 %	3,58 %	3,47 %	3,22 %
TAUX FIXE 20 ANS	4,28 %	3,93 %	3,71 %	3,57 %	3,33 %
TAUX FIXE 25 ANS	4,42 %	4,13 %	3,85 %	3,69 %	3,47 %
TAUX BCE	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,25 %	3,40 %

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

ÉVOLUTION DES TAUX



DÉLAIS BANCAIRES*

17 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	NOVEMBRE 2023		NOVEMBRE 2024		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 534 €	39,84 M ²	4 410 €	45,45 M ²	5,61 M ²	14,08 %
LILLE	3 646 €	49,54 M ²	3 524 €	56,88 M ²	7,34 M ²	14,81 %
LYON	4 932 €	36,63 M ²	4 614 €	43,44 M ²	6,82 M ²	18,61 %
MARSEILLE	3 745 €	48,23 M ²	3 633 €	55,17 M ²	6,94 M ²	14,38 %
MONTPELLIER	3 542 €	51,00 M ²	3 406 €	58,85 M ²	7,85 M ²	15,39 %
NANTES	3 746 €	48,22 M ²	3 360 €	59,66 M ²	11,43 M ²	23,71 %
NICE	5 208 €	34,68 M ²	5 175 €	38,73 M ²	4,05 M ²	11,67 %
PARIS	9 733 €	18,56 M ²	9 282 €	21,59 M ²	3,04 M ²	16,36 %
REIMS	2 653 €	68,09 M ²	2 600 €	77,09 M ²	9,01 M ²	13,23 %
RENNES	4 012 €	45,02 M ²	3 938 €	50,90 M ²	5,88 M ²	13,05 %
STRASBOURG	3 978 €	45,41 M ²	3 700 €	54,17 M ²	8,76 M ²	19,30 %
TOULOUSE	3 694 €	48,90 M ²	3 423 €	58,56 M ²	9,66 M ²	19,75 %

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN HAUSSE

L'addition de la baisse des taux et des prix profite pleinement au pouvoir d'achat immobilier des emprunteurs. Entre novembre 2023 et novembre 2024, les emprunteurs peuvent acquérir 11,43m² supplémentaires à Nantes, 9,66m² en plus à Toulouse et 9,01m² à Reims. Même sur Paris, il est aujourd'hui possible d'acheter 3,04m² en plus qu'il y a un an.

Il est aujourd'hui possible d'acheter dans les principales villes françaises des logements avec une superficie en nette augmentation, et qui n'avait pas été atteinte depuis 2022. Par exemple, alors que l'on peut espérer acheter aujourd'hui 58,56 m² à Toulouse, pour 1 000 € par mois de remboursement sur 20 ans selon le top taux des barèmes bancaires, une telle superficie n'a pas été possible depuis février 2022 (58,09m²).

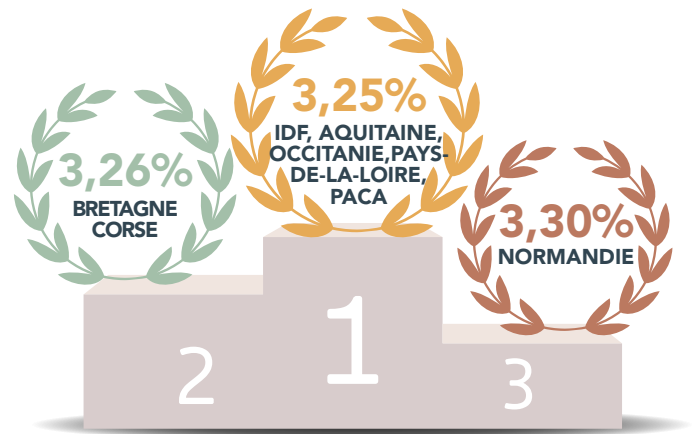
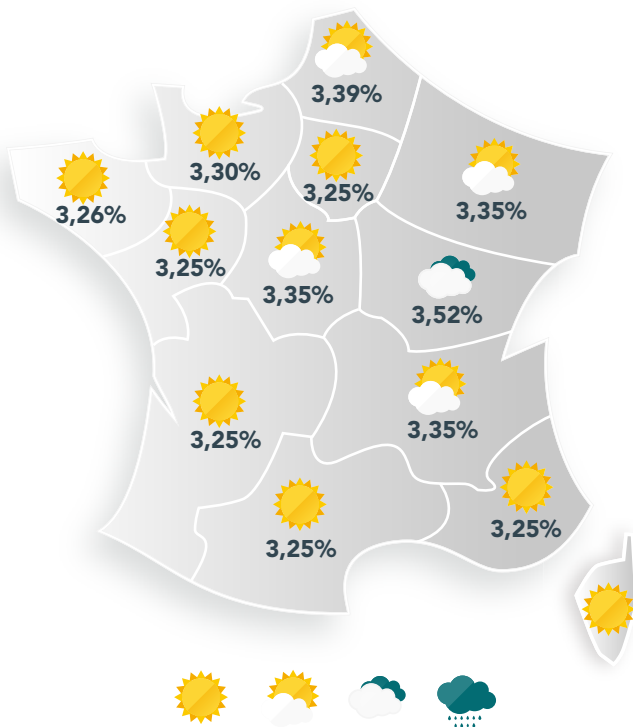
*Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 25 ans selon les taux moyens obtenus par CAFPI.
Source du prix/m² : meilleuragents.com

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
2,93 %	3,00 %	3,10 %	3,25 %

LES MEILLEURS TAUX CAFPI SUR 25 ANS PAR RÉGION



Meilleurs taux négociés en novembre 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	3,07%	3,22%	3,33%	3,51%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	3,07%	3,22%	3,33%	3,63%
BRETAGNE	3,07%	3,22%	3,26%	3,44%
CENTRE - VAL DE LOIRE	3,07%	3,22%	3,32%	3,46%
CÔTE D'AZUR - CORSE	3,07%	3,22%	3,33%	3,45%
DROM-COM	3,07%	3,22%	3,63%	3,67%
GRAND-EST	3,07%	3,22%	3,36%	3,49%
HAUTS-DE-FRANCE	3,07%	3,22%	3,23%	3,56%
ILE-DE-FRANCE	3,07%	3,29%	3,34%	3,47%
NORMANDIE	3,07%	3,22%	3,30%	3,50%
NOUVELLE-AQUITAINE	3,07%	3,18%	3,31%	3,44%
OCCITANIE	3,07%	3,22%	3,34%	3,45%
PAYS DE LA LOIRE	3,07%	3,22%	3,26%	3,47%
PROVENCE - ALPES	3,07%	3,21%	3,31%	3,42%

LE NORD, RÉGION À PRIVILÉGIER SUR 20 ANS

Si sur 10 ans toutes les régions affichent des taux identiques (3,07%), les différences sont plus marquées sur les autres durées. Ainsi, avec 3,18% sur 15 ans, la Nouvelle-Aquitaine est la région où les taux sont les plus bas sur cette durée face à l'Île-De-France qui affiche le taux le plus haut à 3,29%. Les Hauts-de-France, quant à eux, mènent la danse sur 20 ans avec 3,23% alors que c'est en Provence-Alpes qu'on retrouve le taux le plus attractif sur 25 ans avec 3,42%. Sur ces deux durées, les DROM-COM ferment le peloton avec respectivement 3,63% et 3,67%.



Taux moyens négociés en novembre 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