



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

SEPTEMBRE 2024

L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



LES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER EN FORME OLYMPIQUE : EN PISTE POUR DÉCROCHER LES 3% ?

Si traditionnellement, les mois de juillet et d'août connaissent un ralentissement d'activité, la rentrée de septembre s'annonce plus déterminante que jamais, dans un contexte où les banques guettent les prochaines décisions de la Banque Centrale Européenne (BCE) et de la Fed pour ajuster leurs offres.

Les taux en voie de stabilisation

La rentrée immobilière s'annonce sous de meilleurs auspices, avec une stabilisation des taux de crédit pendant l'été, et une baisse pour les taux les plus courts. Ainsi, en août, les taux de crédit immobilier négociés par CAFPI sur 20 et 25 ans sont restés globalement au même niveau, s'établissant respectivement à **3,56%** (vs. **3,54%** au mois de juillet 2024) et **3,69%** (vs. **3,66%** au mois de juillet 2024).

Notons que l'ensemble des taux se situent à un niveau bas qu'ils n'avaient pas atteint depuis longtemps. Pour rappel, en janvier dernier, les taux moyens se négociaient à 4,33% sur 20 ans et 4,47% sur 25 ans.

La baisse devrait se poursuivre, la BCE et la Fed en ligne de mire

La tendance baissière engagée depuis six mois devrait se poursuivre cet automne. Le 23 août dernier, en effet, le président de la Réserve fédérale Jérôme Powell, a lancé le signal d'une baisse des taux directeurs. La banque centrale européenne avait amorcé cette politique d'inflexion en juin et pourrait la poursuivre en septembre ou octobre, car l'objectif d'une inflation européenne stabilisée à 2% semble se confirmer : 2,6% en mai, 2,5% en juin, 2,6% en juillet contre plus de 5% il y a un an.

Si une première baisse de 25 points est actée en septembre, suivie d'une autre d'ici la fin de l'année, les taux de crédit immobilier pourraient enfin flirter avec les 3% d'ici décembre. Preuve de cet optimisme du secteur, les premiers barèmes bancaires reçus pour la rentrée sont stables ou en baisse.

D'autant que la rentrée promet d'être propice aux acquéreurs, notamment du fait du stock important de logements à vendre, ce qui augmente l'offre à disposition et donne plus d'opportunité pour négocier les prix. C'est la meilleure période pour acheter, sans attendre la baisse des taux qui pourront être renégociés en cas de baisse, alors que les prix de l'immobilier risquent de repartir à la hausse.

Des taux d'exception pour les meilleurs profils

Les taux négociés par CAFPI en août témoignent d'une dynamique positive pour les emprunteurs les plus solides. Ainsi, les meilleurs taux obtenus sont de **2,80% sur 10 ans**, **3,31% sur 15 ans**, **3,37% sur 20 ans** et **3,45% sur 25 ans**. Ces conditions montrent que malgré une légère remontée des taux moyens sur des durées plus longues, les établissements bancaires restent très compétitifs pour attirer les meilleurs profils.

Caroline ARNOULD
Directrice Générale CAFPI

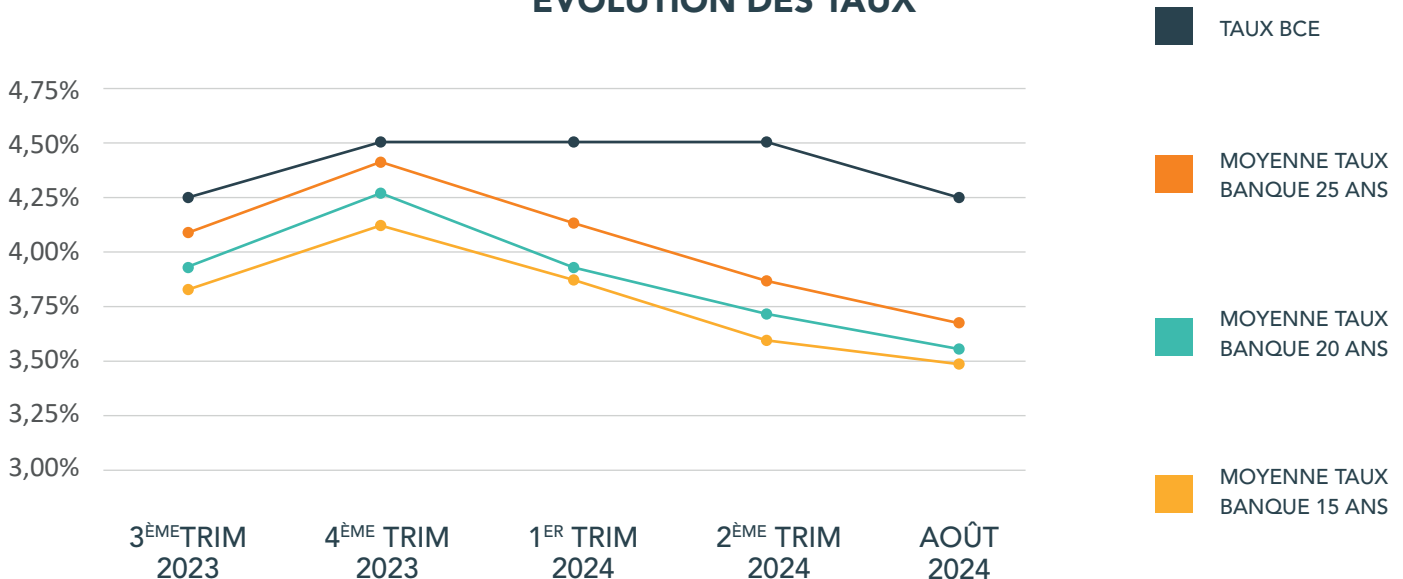


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN AOÛT ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	3 ^{ÈME} TRIM 2023	4 ^{ÈME} TRIM 2023	1 ^{ER} TRIM 2024	2 ^{ÈME} TRIM 2024	AOÛT 2024
TAUX FIXE 10 ANS	3,51 %	3,86 %	3,53 %	3,42 %	3,21 %
TAUX FIXE 15 ANS	3,80 %	4,10 %	3,86 %	3,58 %	3,49 %
TAUX FIXE 20 ANS	3,93 %	4,28 %	3,93 %	3,71 %	3,56 %
TAUX FIXE 25 ANS	4,09 %	4,42 %	4,13 %	3,85 %	3,69 %
TAUX BCE	4,25 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,25 %

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	AOÛT 2023		AOÛT 2024		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 623 €	40,52 M ²	4 378 €	44,73 M ²	4,21 M ²	10,39 %
LILLE	3 646 €	51,37 M ²	3 565 €	54,93 M ²	3,55 M ²	6,92 %
LYON	4 989 €	37,54 M ²	4 811 €	40,70 M ²	3,16 M ²	8,41 %
MARSEILLE	3 744 €	50,03 M ²	3 554 €	55,10 M ²	5,07 M ²	10,13 %
MONTPELLIER	3 526 €	53,12 M ²	3 414 €	57,35 M ²	4,23 M ²	7,97 %
NANTES	3 849 €	48,66 M ²	3 395 €	57,68 M ²	9,01 M ²	18,52 %
NICE	5 153 €	36,35 M ²	5 096 €	38,42 M ²	2,08 M ²	5,71 %
PARIS	10 078 €	18,59 M ²	9 296 €	21,06 M ²	2,48 M ²	13,34 %
REIMS	2 580 €	72,60 M ²	2 632 €	74,40 M ²	1,80 M ²	2,48 %
RENNES	4 059 €	46,46 M ²	3 992 €	49,05 M ²	2,91 M ²	6,30 %
STRASBOURG	4 001 €	46,81 M ²	3 743 €	52,31 M ²	5,50 M ²	11,75 %
TOULOUSE	3 688 €	50,79 M ²	3 377 €	57,98 M ²	7,20 M ²	14,17 %

UN POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN HAUSSE CONTINUE

Le pouvoir d'achat des acquéreurs a sensiblement augmenté depuis un an sous la double impulsion de la baisse des taux et des prix. Pour une mensualité de 1 000€ sur 25 ans, un acquéreur nantais peut s'offrir presque **20% de surface habitable en plus**, passant de 48,36 à 57,68 m². Preuve de cette hausse du pouvoir d'achat immobilier en un an, la taille moyenne des biens de l'emprunteur type est **passée de 92m² à 101 m², soit un gain de 9 m²**, pour un montant emprunté moyen de 194 334€ contre 196 234€ un an auparavant.

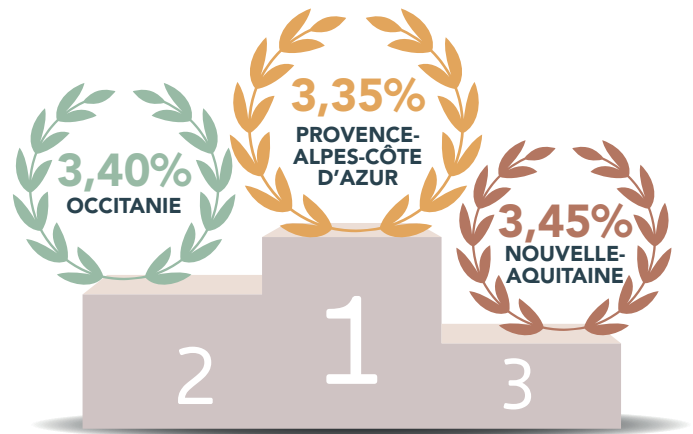
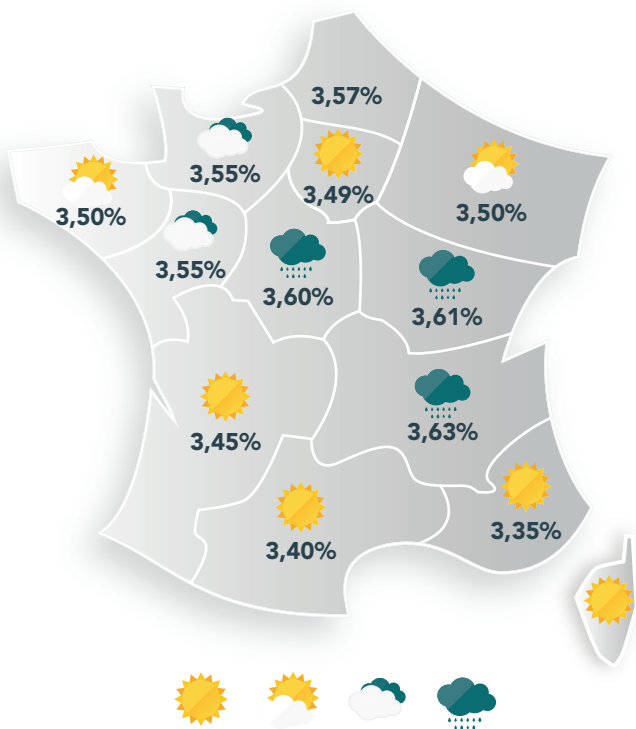
*Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 25 ans selon les taux moyens obtenus par CAFPI.
Source du prix/m² : meilleuragents.com

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
2,80%	3,31%	3,37%	3,45%

LES MEILLEURS TAUX CAFPI SUR 25 ANS PAR RÉGION



Meilleurs taux négociés en août 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	3,21%	3,49%	3,59%	3,77%
Bourgogne - Franche-Comté	3,21%	3,49%	3,56%	3,89%
Bretagne	3,21%	3,49%	3,62%	3,65%
Centre - Val de Loire	3,21%	3,49%	3,56%	3,70%
Côte d'Azur - Corse	3,21%	3,49%	3,56%	3,58%
Drom-Com	3,21%	3,49%	3,56%	3,79%
Grand-Est	3,21%	3,49%	3,51%	3,72%
Hauts-de-France	3,21%	3,49%	3,59%	3,73%
Île-de-France	3,21%	3,51%	3,44%	3,68%
Normandie	3,21%	3,49%	3,58%	3,73%
Nouvelle-Aquitaine	3,35%	3,44%	3,63%	3,70%
Occitanie	3,21%	3,49%	3,51%	3,75%
Pays de la Loire	3,21%	3,49%	3,58%	3,75%
Provence - Alpes	3,21%	3,55%	3,54%	3,57%

TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER EN RÉGION : LE SUD EN TÊTE

Au niveau régional, la région PACA se distingue avec le meilleur taux sur **25 ans à 3,57%**, suivie de la Corse à **3,58%** et de la Bretagne à **3,65%**. Sur les crédits à **20 ans**, c'est la région Île-de-France qui tire son épingle du jeu, avec un taux moyen de **3,44%** seulement. Alors que sur les crédits à **15 ans**, la Nouvelle-Aquitaine affiche les taux les plus bas à **3,44%** en moyenne, l'ensemble des régions affiche un taux à **3,21%** pour les crédits à **10 ans**, hormis la Nouvelle-Aquitaine qui apparaît comme le mauvais élève sur cette durée avec un taux moyen de **3,35%**.



Taux moyens négociés en août 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