



L'OBSERVATOIRE DES CRÉDITS

SUPPLÉMENT ANNUEL DE LA MÉTÉO DES TAUX

ANNÉE 2022

UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LE RETOUR DE LA HAUSSE DES TAUX

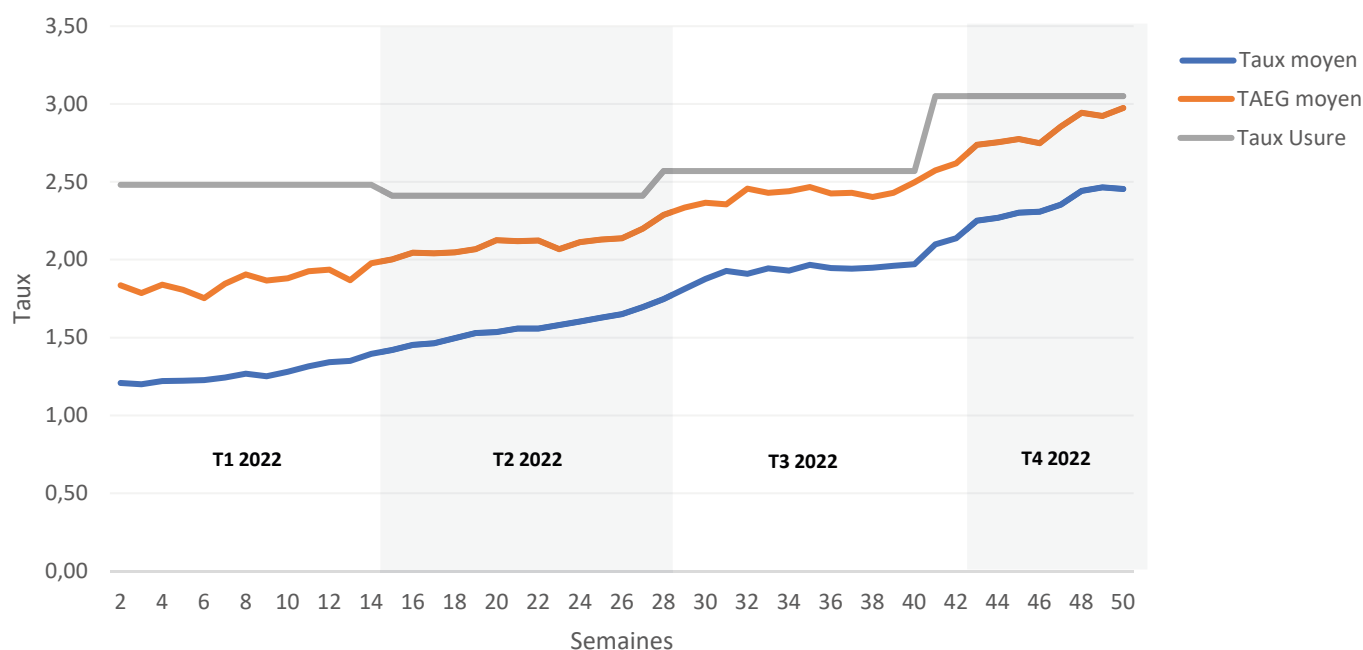
Alors que les taux de crédits immobiliers tournaient autour de 1% depuis 2019, et ce même pendant la crise sanitaire, le marché a observé une évolution continue à la hausse des taux à partir de février 2022, pour atteindre aujourd'hui 2,50% sur 25 ans en moyenne. Le conflit en Ukraine et le retour de l'inflation ont accéléré ce mouvement haussier.

UN RETOUR À LA « NORMALE » DES TAUX DE CRÉDIT

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, les taux de crédit actuels restent historiquement bas, et bien en deçà de l'inflation.

« 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. L'accompagnement d'un professionnel capable d'optimiser un plan de financement n'en est que plus précieux » constate Olivier Lendrevie.

ÉVOLUTION DU TAUX PAR SEMAINE POUR LES CRÉDITS D'UNE DURÉE DE 25 ANS



UN RETOUR À LA « NORMALE » DES TAUX DE CRÉDIT

2022 est une année paradoxale à bien des égards. C'est une année qui reste facialement dynamique avec des volumes de ventes dépassant le million de transactions, soit la 2^{ème} meilleure année enregistrée. Mais c'est aussi une année de retournement avec un ralentissement très net à partir de l'été sous le double effet de la hausse des taux d'une part et des situations de blocage liées au retard d'ajustement du taux d'usure d'autre part. Étant mises dans l'impossibilité de répercuter la hausse de leurs coûts de refinancement, les banques ont progressivement perdu appétit à financer les projets immobiliers des Français.

« Cette année restera celle où un archaïsme réglementaire [le taux d'usure par ses retards d'ajustement] aura contraint de nombreux candidats à la propriété, pourtant parfaitement solvables, à devoir attendre la fin de la hausse des taux pour avoir de nouveau le droit d'emprunter » souligne Olivier Lendrevie.

LE TAUX D'USURE : LA MAUVAISE SURPRISE DE L'ANNÉE

2022 est une année paradoxale à bien des égards. C'est une année qui reste facialement dynamique avec des volumes de ventes dépassant le million de transactions, soit la 2^{ème} meilleure année enregistrée. Mais c'est aussi une année de retournement avec un ralentissement très net à partir de l'été sous le double effet de la hausse des taux d'une part et des situations de blocage liées au retard d'ajustement du taux d'usure d'autre part. Etant mises dans l'impossibilité de répercuter la hausse de leurs coûts de refinancement, les banques ont progressivement perdu appétit à financer les projets immobiliers des Français.

« Cette année restera celle où un archaïsme règlementaire [le taux d'usure par ses retards d'ajustement] aura contraint de nombreux candidats à la propriété, pourtant parfaitement solvables, à devoir attendre la fin de la hausse des taux pour avoir de nouveau le droit d'emprunter » souligne Olivier Lendrevie.

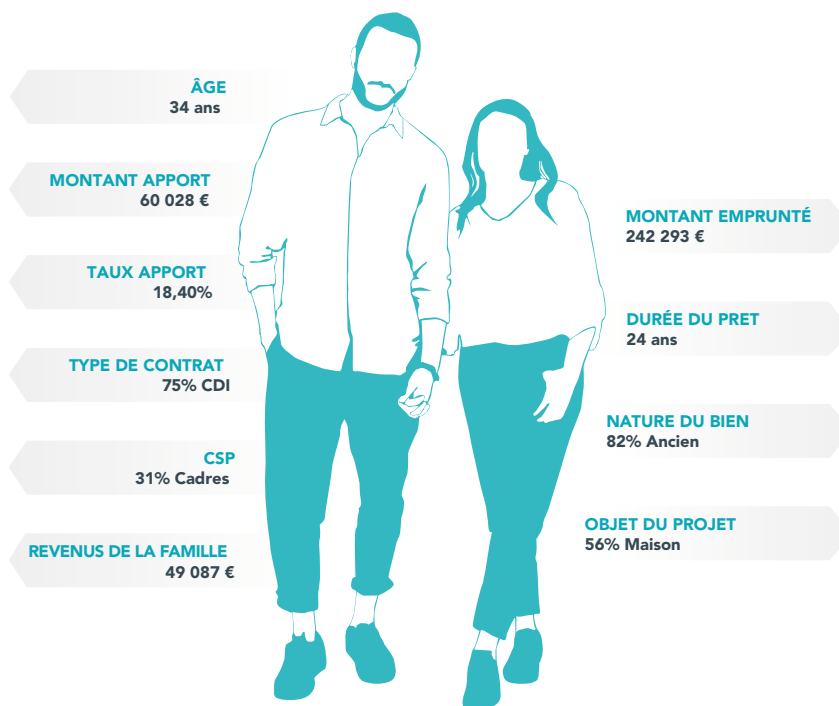
LES PRIMO-ACCÉDANTS DOIVENT EMPRUNTER PLUS ET METTRE PLUS D'APPORT...

Avec une hausse des prix de l'immobilier de 6,6% en 2022 selon la FNAIM, on observe que le montant moyen emprunté par les primo-accédants a également augmenté, de 2,3%, pour atteindre en moyenne 242 293 € au second semestre 2022.

Par ailleurs, le resserrement des critères d'octroi par le Haut Conseil de Stabilité Financière, dont les préconisations ont pris un caractère règlementaire en janvier 2022, s'est traduit par une nette hausse du revenu annuel moyen des primo-accédants, passé en un an de 46 457€ pour un couple à 49 077€ (deuxième semestre 2022). Il en va de même pour l'apport moyen qui bondit sur la même période de 51 438€ (soit 16,5% du coût des projets) à 60 028€ (soit 18,4% du coût des projets).

On peut alors dresser un portrait-robot de l'emprunteur primo-accédant au 2^e semestre 2022 : 34 ans, en CDI (75% des clients), achète dans l'ancien (85 %) et emprunte environ 242 293 € sur 24 ans

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

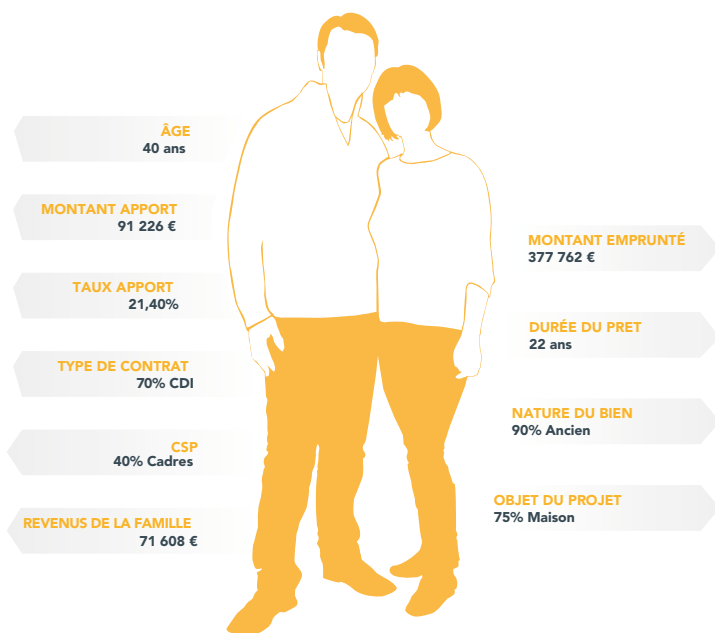


... Tout comme les secundo-accédants et investisseurs locatifs

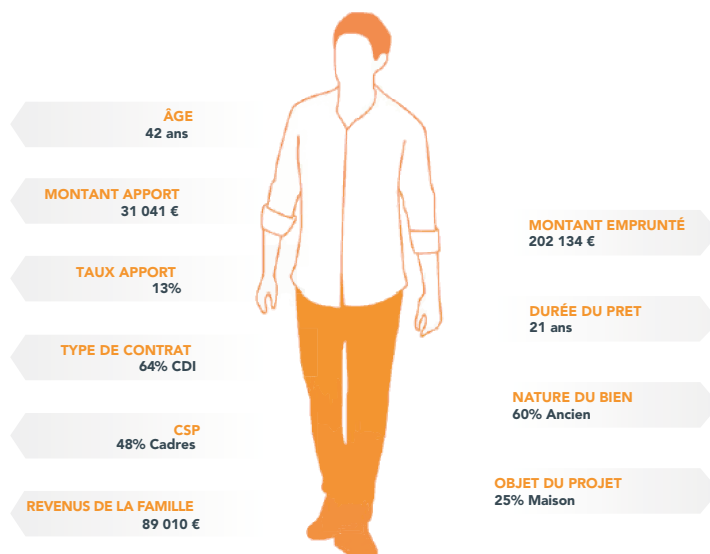
Les mêmes causes entraînant les mêmes effets, les éléments conjoncturels de 2022 ont impacté tous les emprunteurs. Du côté des secundo-accédants, entre le 2^e semestre 2021 et le 2^e semestre 2022, le montant moyen de l'emprunt est passé de 372 915 € à 377 762 € (+1,3%), avec un apport qui a explosé de +15% (78 787 € à 91 226 €).

Du côté des investisseurs, le montant moyen emprunté a gagné 7%, pour atteindre 202 134 €, alors que le montant de l'apport a pris 12%, atteignant 31 041 €. « Si l'investissement locatif reste très apprécié par de nombreux Français cherchant à se constituer un patrimoine, la loi Climat & Résilience pose difficulté pour les propriétaires d'appartement « énergivores » ne parvenant pas à obtenir l'accord de leur copropriété pour engager les travaux de rénovation qui permettraient de maintenir ces biens dans le marché locatif », poursuit Olivier Lendrevie.

PROFIL DES ACCÉDANTS



PROFIL DES INVESTISSEURS



LES RÉGIONS DES HAUTS-DE-FRANCE ET DU GRAND EST RESTENT LES PLUS « ACCESSIBLES » POUR LES PRIMO-ACCÉDANTS

Si Paris reste la ville la moins accessible pour les primo-accédants avec le montant moyen emprunté (389 885 €) et le taux d'apport (26,7%) les plus élevés de France, la région des Hauts-de-France est celle où l'emprunt moyen est le plus faible, à 204 935 €, tout comme le taux d'apport (13,7%). « On retrouve également la région du Grand-Est, où le montant moyen prêté atteint 207 232 €, en baisse de 3% par rapport au 2e semestre 2021 », ajoute Olivier Lendrevie.

2023 : ANNÉE DE TRANSITION

Pour le marché de l'immobilier, 2023 devrait être une année de transition avec la normalisation progressive de la politique monétaire.

Avec un taux d'usure révisé au 1^{er} janvier qui ne permet toujours pas aux banques de couvrir leurs coûts de refinancement, on peut penser que l'accès au crédit restera difficile en ce début d'année.

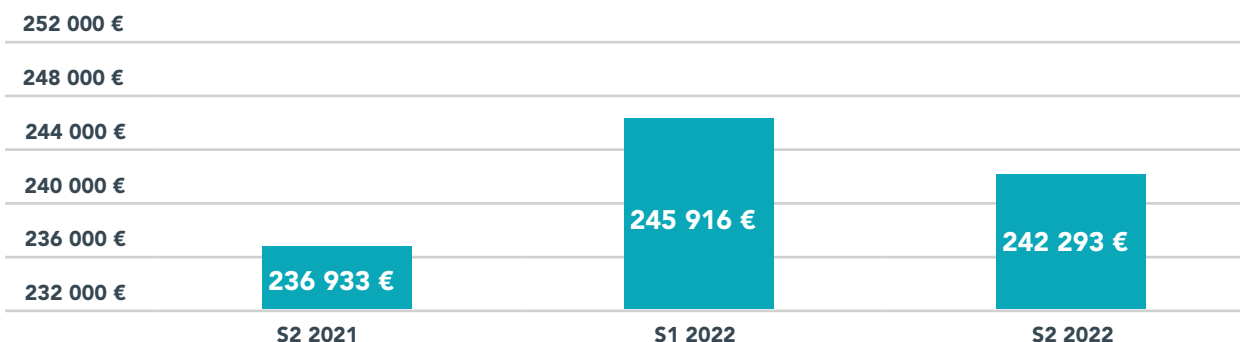
Néanmoins, la baisse des prix de l'énergie et la santé retrouvée de l'euro face au dollar laissent espérer que l'inflation en Europe puisse montrer des signes de normalisation dans les semaines qui viennent, ce qui signerait vraisemblablement la fin de la hausse des taux de marché. Si tel était le cas, le prochain ajustement du taux d'usure, prévu le 1^{er} avril, pourrait permettre de renouer avec un fonctionnement normal du marché du crédit. Les taux de crédits pourraient atteindre un plateau autour de 3,50%.

Ce régime de taux plus élevés devrait contribuer à modérer la demande de crédit, ce qui est bien entendu l'effet recherché par la Banque Centrale Européenne.

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



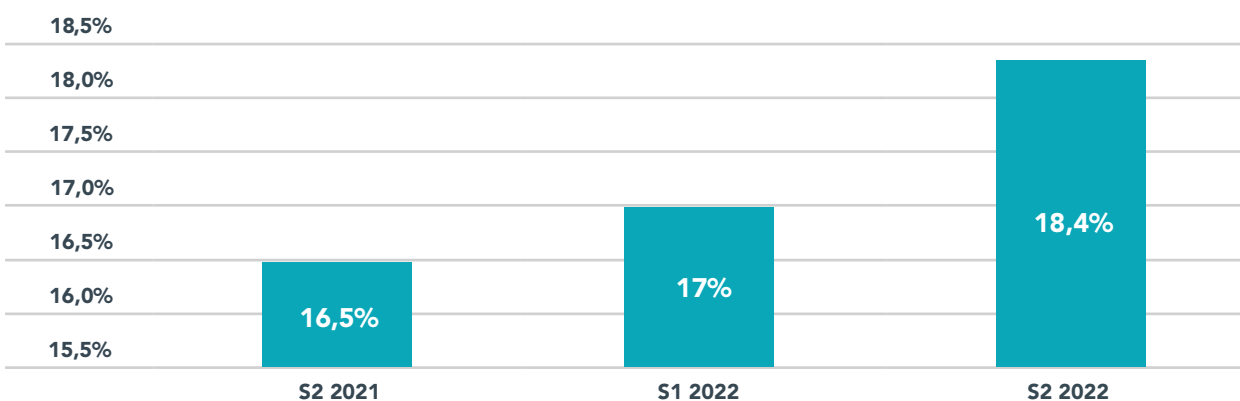
Évolution depuis 1 an

+2,3%

Évolution depuis 1 semestre

-1,5%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

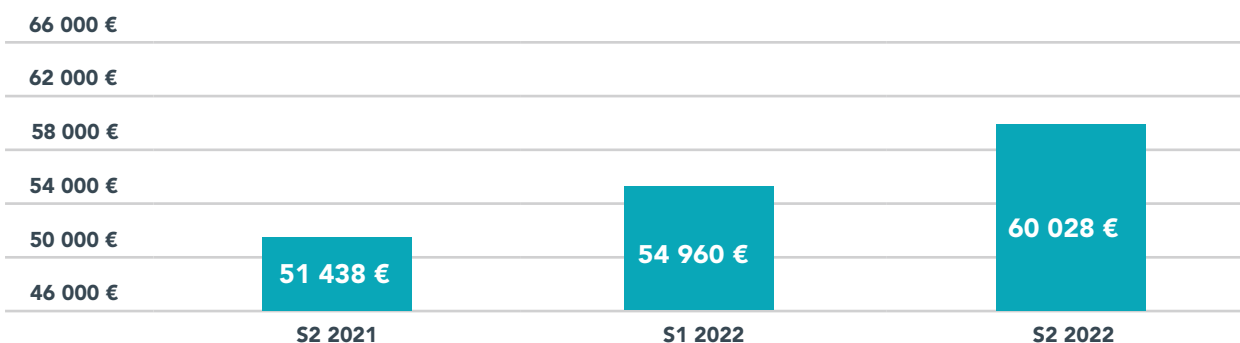
+1,9 pts

Évolution depuis 1 semestre

+1,4 pts

Taux d'apport : montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

+17%

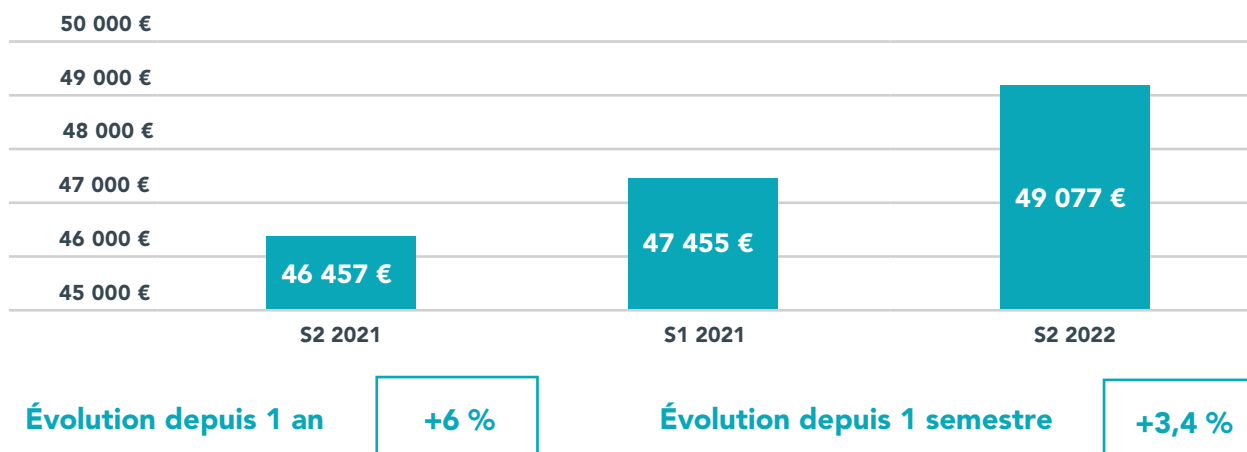
Évolution depuis 1 semestre

+7%

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

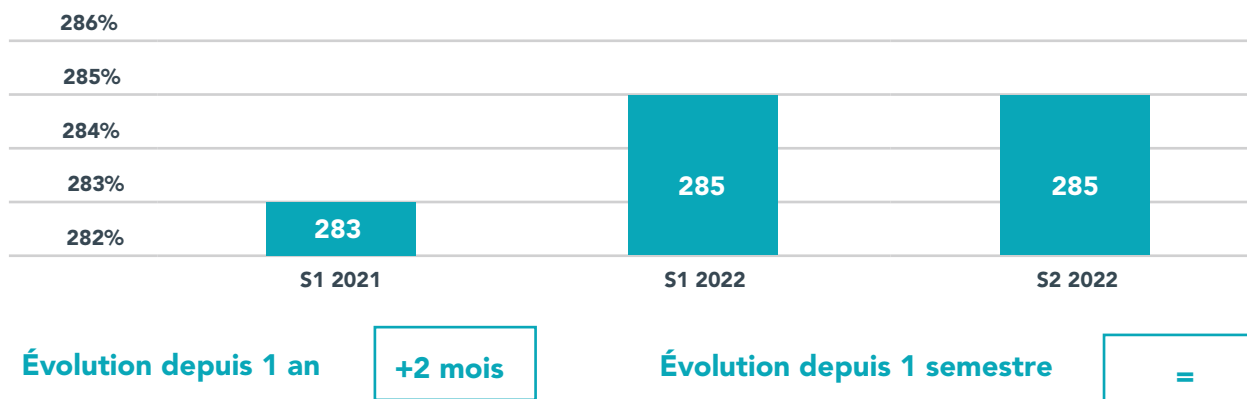
(DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

REVENUS ANNUELS MOYEN PAR FAMILLE



Endettement en Années de revenus : Montant de l'emprunt / Revenu annuel de la famille

DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

(DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

	S2-2021	S1-2022	S2-2022
ÂGE MOYEN	35 ans	35 ans	34 ans
% CADRES	26%	29%	31%
% CDI	74%	75%	75%
% MARIÉS	24%	25%	22%
% AVEC ENFANTS	33%	32%	33%
% ACHAT COMMUN	56%	56%	56%
% ACHAT MAISON	59%	57%	56%
% ACHAT ANCIEN	83%	82%	85%

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

(2^{ÈME} SEMESTRE 2022)

ÂGE
34 ans

MONTANT APPORT
60 028 €

TAUX APPORT
18,40%

TYPE DE CONTRAT
75% CDI

CSP
31% Cadres

REVENUS DE LA FAMILLE
49 087 €

MONTANT EMPRUNTÉ
242 293 €

DURÉE DU PRET
24 ans

NATURE DU BIEN
85% Ancien

OBJET DU PROJET
56% Maison

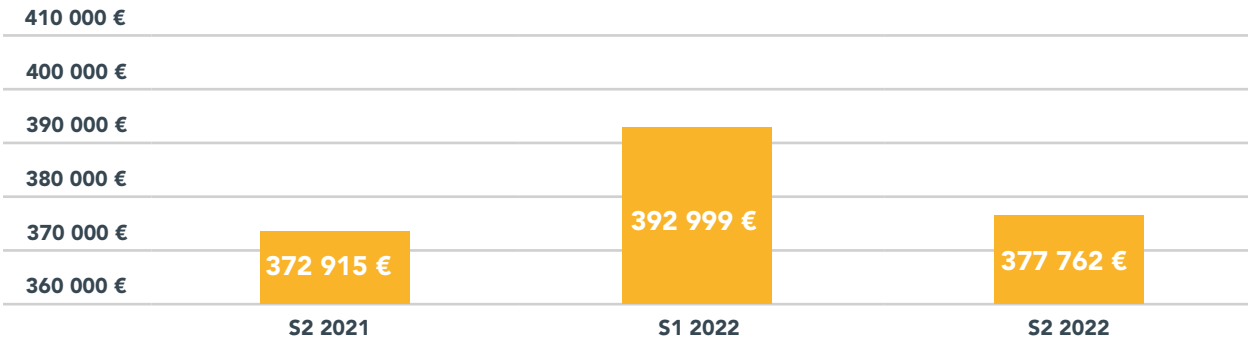


PROFIL DES ACCÉDANTS

PROFIL DES ACCÉDANTS

(DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



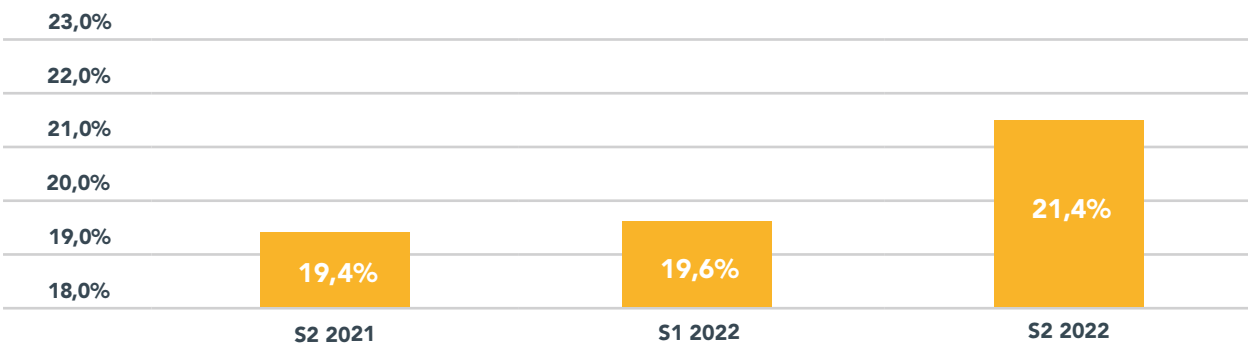
Évolution depuis 1 an

+1,3%

Évolution depuis 1 semestre

-4%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

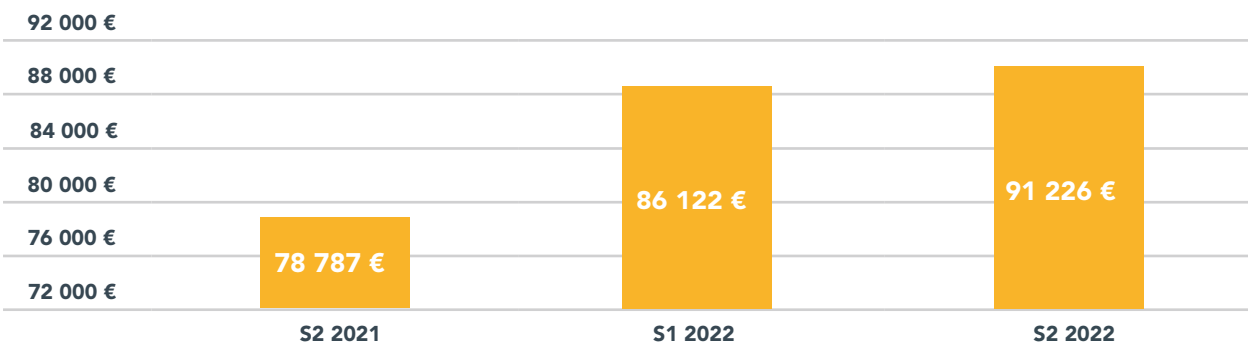
+2 pts

Évolution depuis 1 semestre

+1,8 pts

Taux d'apport : montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

+15%

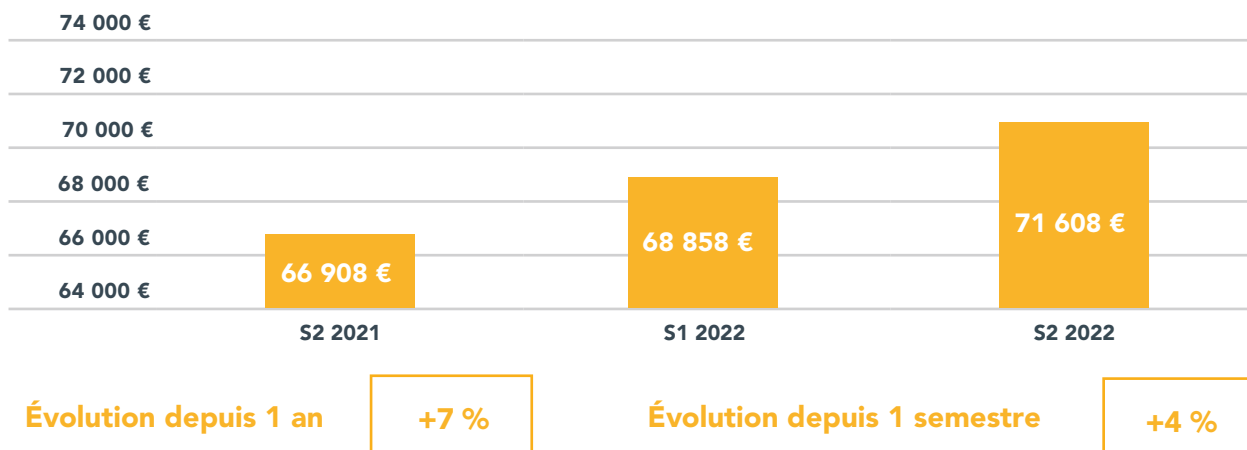
Évolution depuis 1 semestre

+6%

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

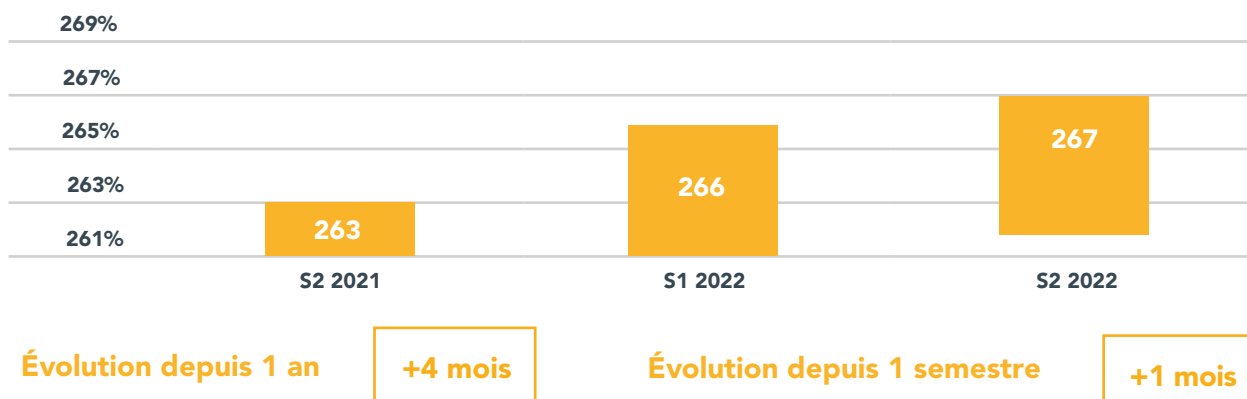
(DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

REVENUS ANNUELS MOYEN PAR FAMILLE



Endettement en Années de revenus : Montant de l'emprunt / Revenu annuel de la famille

PART DES DOSSIERS DE PRÊTS À TAUX ZÉRO (PTZ)



PROFIL DES ACCÉDANTS

(DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

	S2-2021	S1-2022	S2-2022
ÂGE MOYEN	41 ans	41 ans	40 ans
% CADRES	38%	41%	40%
% CDI	71%	72%	70%
% MARIÉS	47%	46%	46%
% AVEC ENFANTS	57%	55%	60%
% ACHAT COMMUN	74%	73%	72%
% ACHAT MAISON	76%	75%	75%
% ACHAT ANCIEN	89%	89%	90%

PROFIL DES ACCÉDANTS (ANNÉE 2021)

ÂGE
40 ans

MONTANT APPORT
91 226 €

TAUX APPORT
21,40%

TYPE DE CONTRAT
70% CDI

CSP
40% Cadres

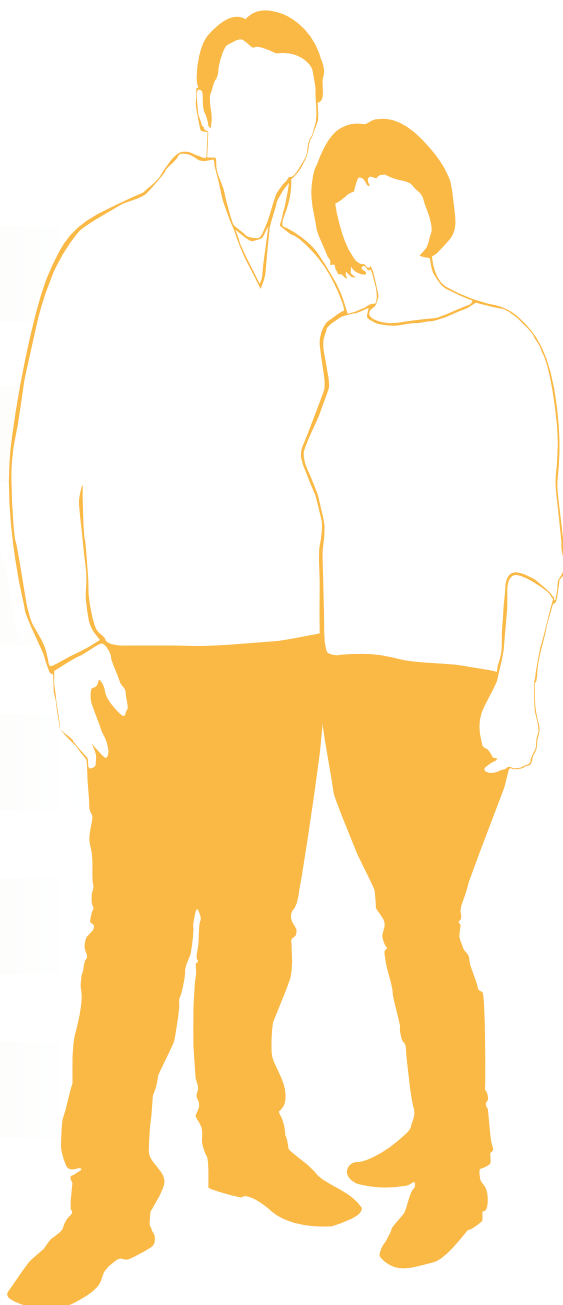
REVENUS DE LA FAMILLE
71 608 €

MONTANT EMPRUNTÉ
377 762 €

DURÉE DU PRET
22 ans

NATURE DU BIEN
90% Ancien

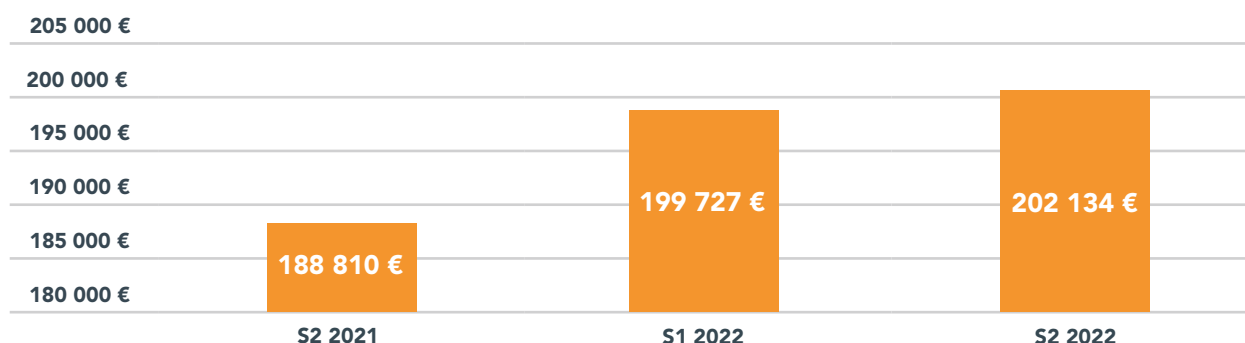
OBJET DU PROJET
75% Maison



PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



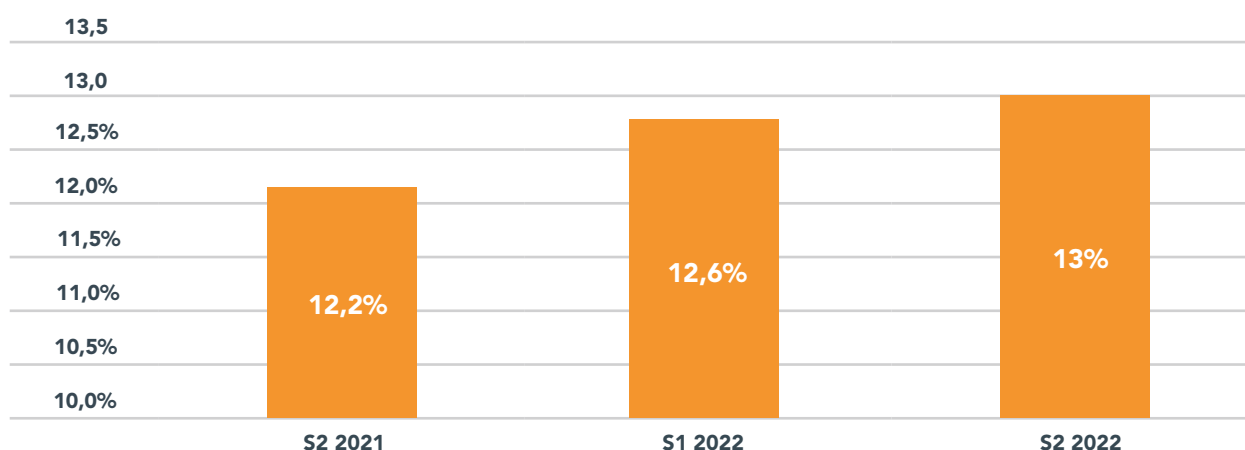
Évolution depuis 1 an

+7%

Évolution depuis 1 trimestre

+1%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

+0,8 pts

Évolution depuis 1 semestre

+0,4 pts

Taux d'apport : montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

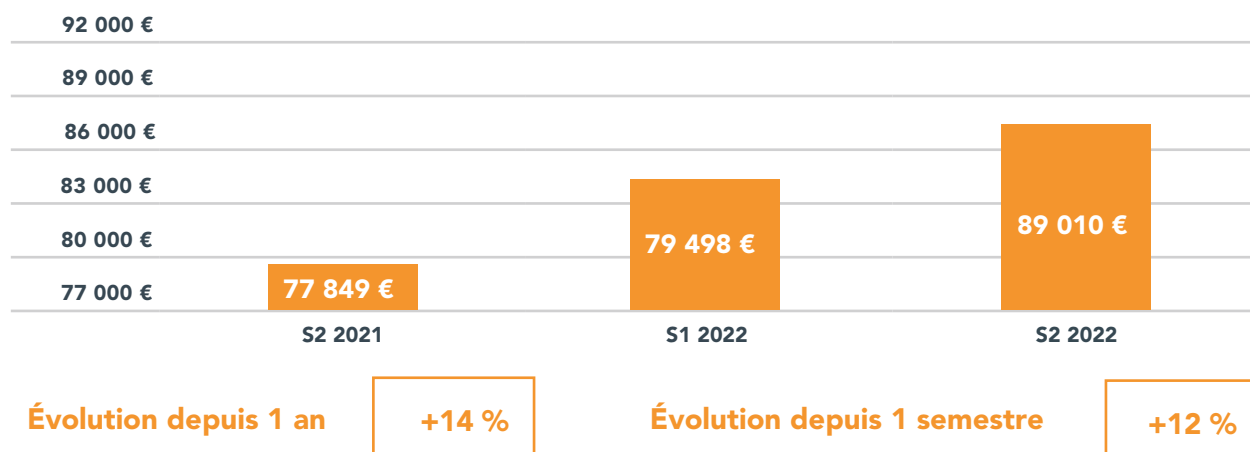
+12%

Évolution depuis 1 semestre

+3%

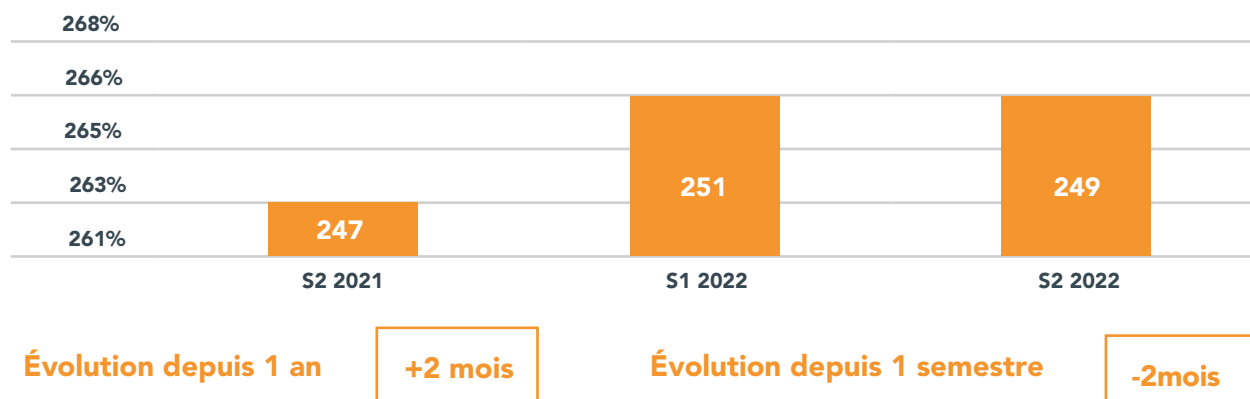
PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

REVENUS ANNUELS MOYEN PAR FAMILLE



Endettement en Années de revenus : Montant de l'emprunt / Revenu annuel de la famille

PART DES DOSSIERS DE PRÊTS À TAUX ZÉRO (PTZ)



PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

(DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

	S2-2021	S1-2022	S2-2022
ÂGE MOYEN	42 ans	42 ans	42 ans
% CADRES	45%	46%	48%
% CDI	67%	65%	64%
% MARIÉS	50%	55%	54%
% AVEC ENFANTS	52%	46%	55%
% ACHAT COMMUN	64%	64%	66%
% ACHAT MAISON	23%	24%	25%
% ACHAT ANCIEN	62%	62%	60%

PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

(2021)



ÂGE
42 ans

MONTANT APPORT
31 041 €

TAUX APPORT
13%

TYPE DE CONTRAT
64% CDI

CSP
48% Cadres

REVENUS DE LA FAMILLE
89 010 €

MONTANT EMPRUNTÉ
202 134 €

DURÉE DU PRET
21 ans

NATURE DU BIEN
60% Ancien

OBJET DU PROJET
25% Maison

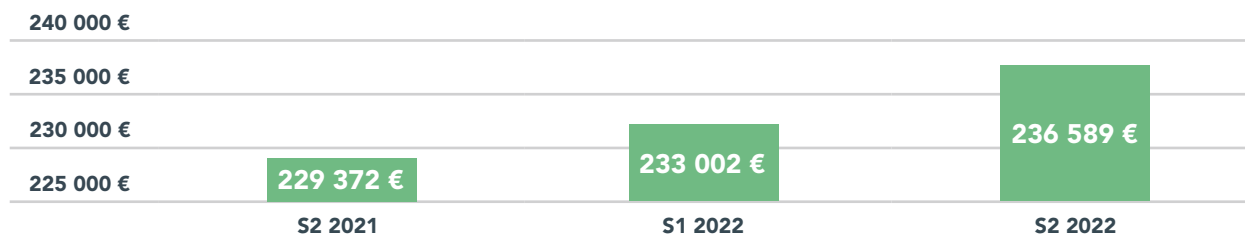
PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

(DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

AUVERGNE RHÔNE ALPES

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



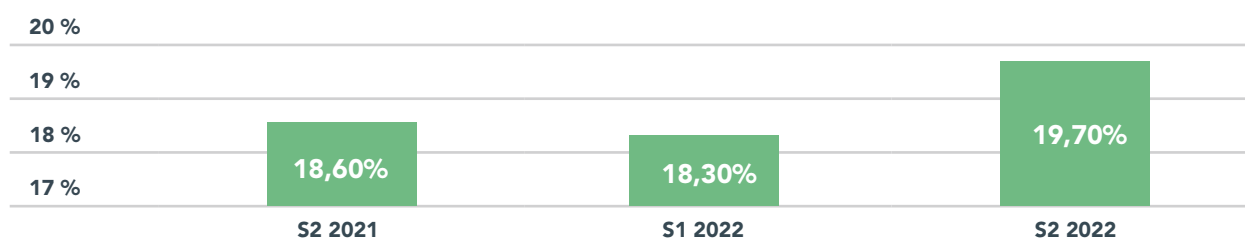
Évolution depuis 1 an

+3%

Évolution depuis 1 semestre

+2%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

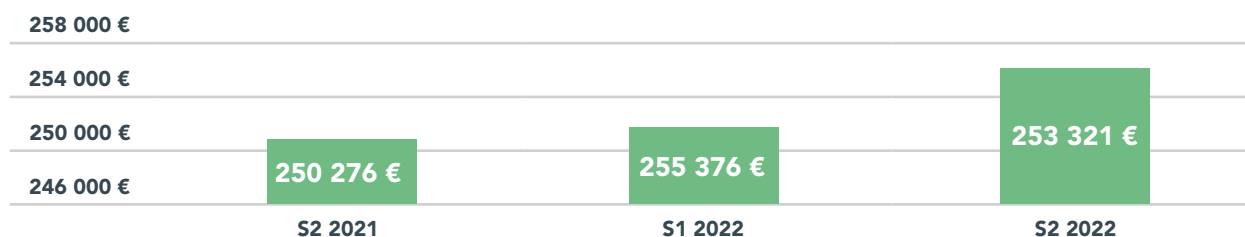
+0,30 pts

Évolution depuis 1 semestre

+1,4 pts

CÔTE D'AZUR

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



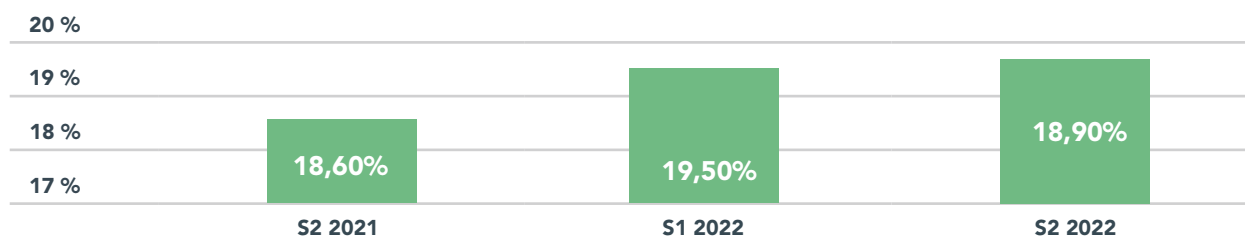
Évolution depuis 1 an

+1%

Évolution depuis 1 semestre

-0,8%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

+0,3 pts

Évolution depuis 1 semestre

-0,6 pts

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

(DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

DROM

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



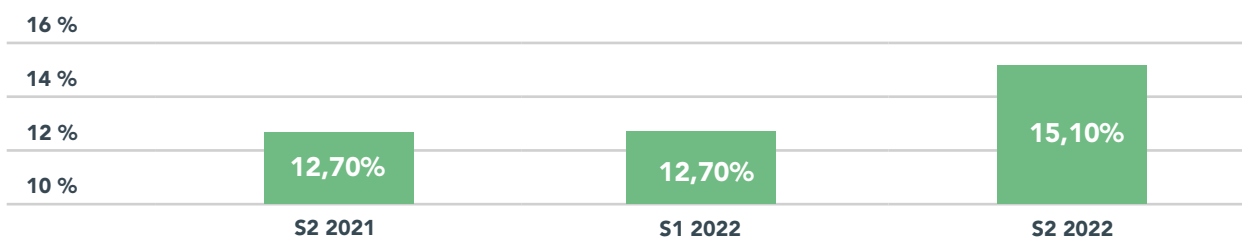
Évolution depuis 1 an

+5,9%

Évolution depuis 1 semestre

+2,5%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

+2,4 pts

Évolution depuis 1 semestre

+2,4 pts

GRAND EST

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



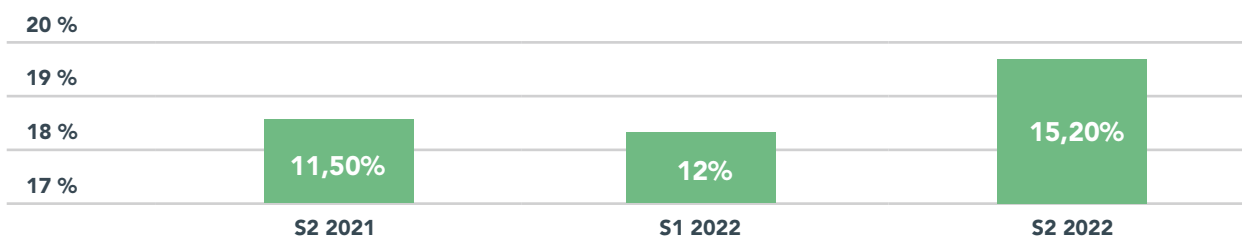
Évolution depuis 1 an

-3%

Évolution depuis 1 semestre

-7%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

+3,7 pts

Évolution depuis 1 semestre

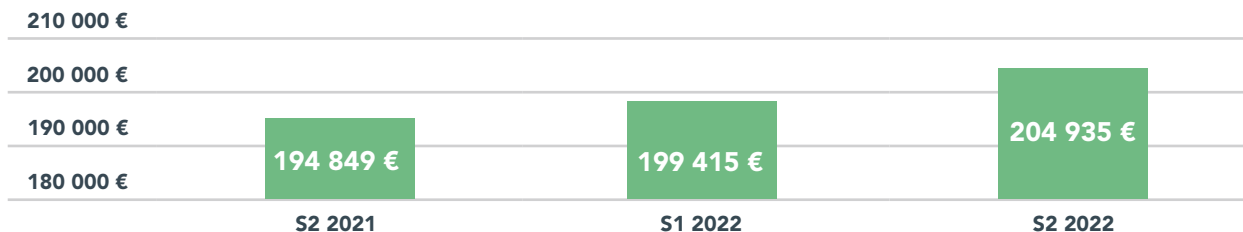
+3,2 pts

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

(DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

HAUTS-DE-FRANCE

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



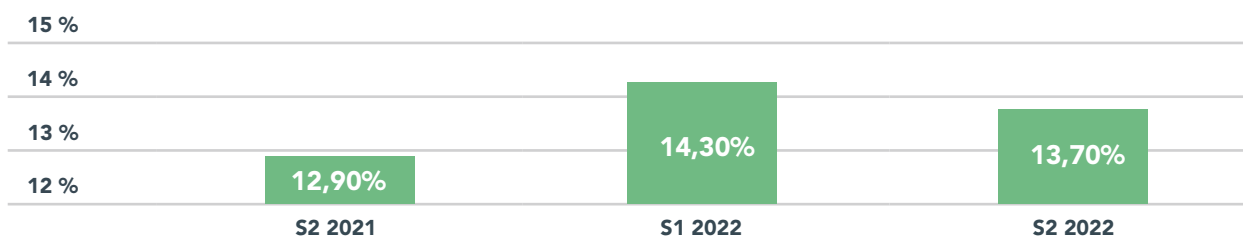
Évolution depuis 1 an

+5%

Évolution depuis 1 semestre

+2%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

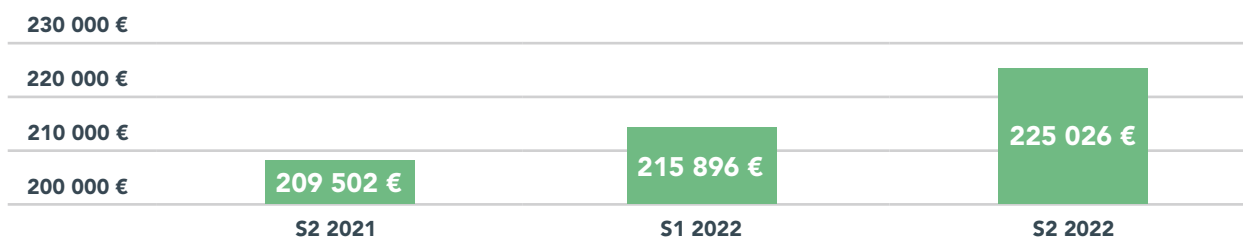
+1,4 pts

Évolution depuis 1 semestre

-0,6 pts

NOUVELLE AQUITAINE

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



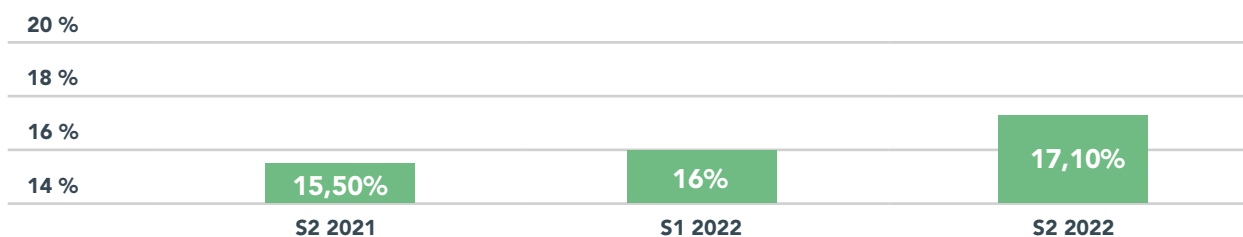
Évolution depuis 1 an

+7%

Évolution depuis 1 semestre

+4%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

+1,6 pts

Évolution depuis 1 semestre

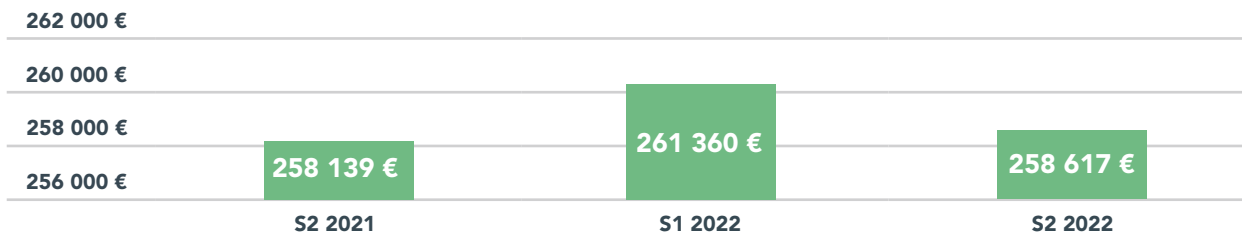
+1,1 pts

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

(DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

ÎLE-DE-FRANCE

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



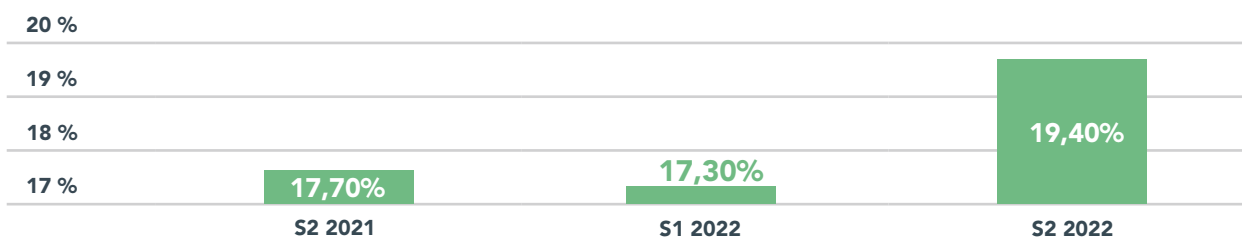
Évolution depuis 1 an

+0,19%

Évolution depuis 1 semestre

+1%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

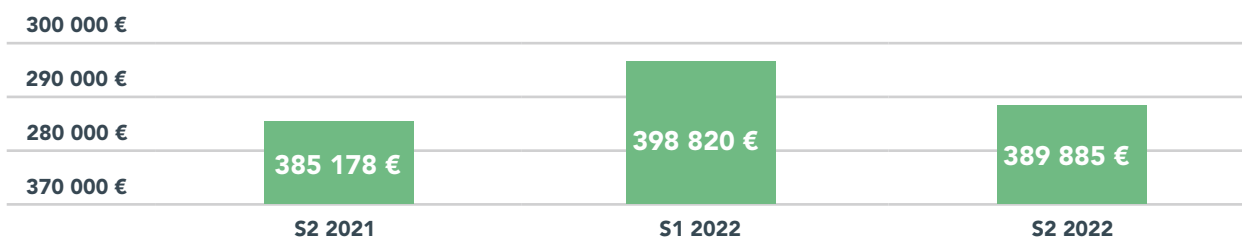
+1,70 pts

Évolution depuis 1 trimestre

+2,1 pts

PARIS

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



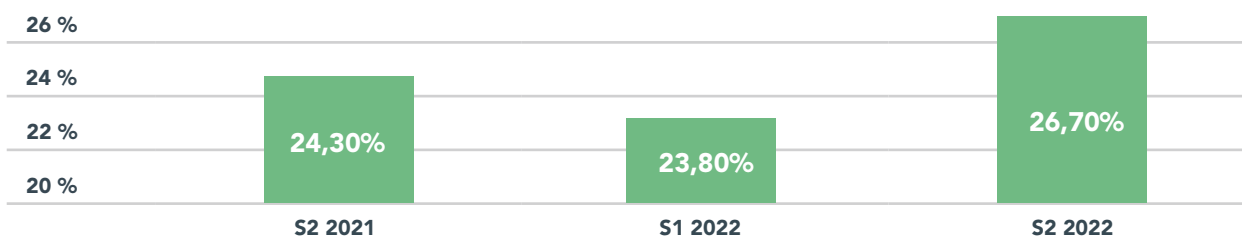
Évolution depuis 1 an

+1,2%

Évolution depuis 1 semestre

-2%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

+2,4 pts

Évolution depuis 1 trimestre

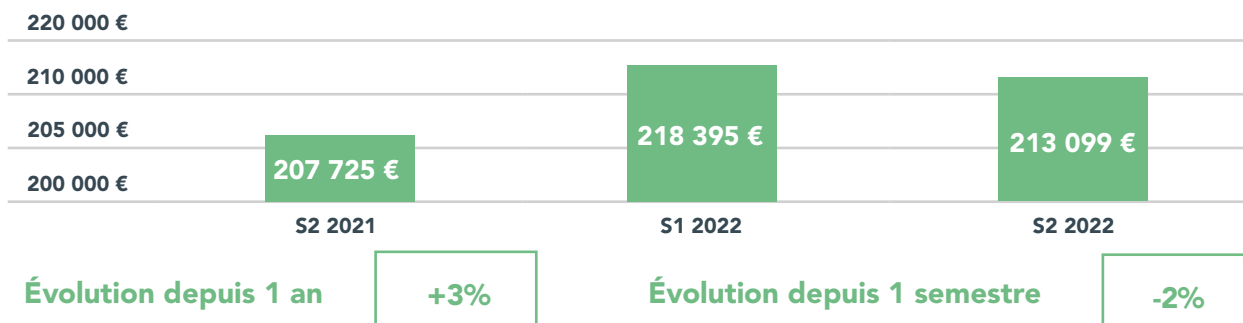
+2,9 pts

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

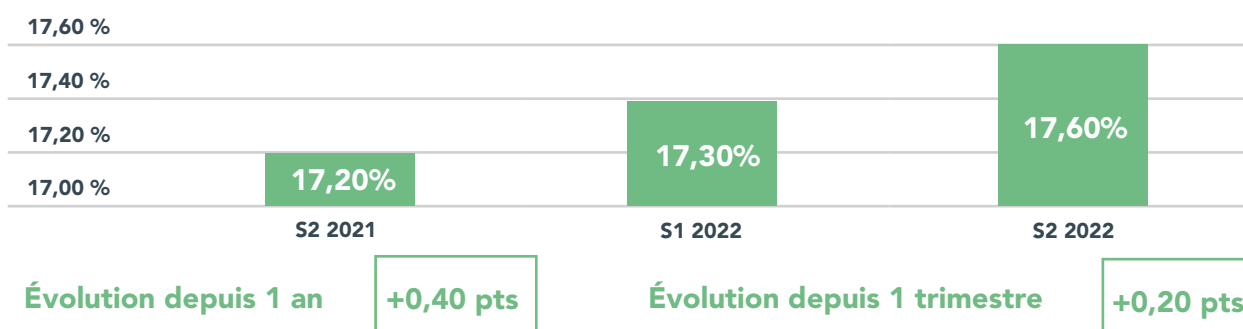
(DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

OCCITANIE

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ

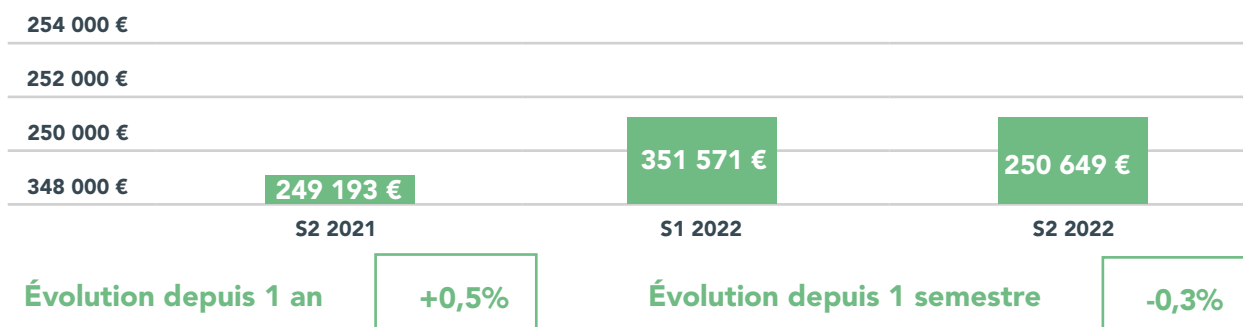


TAUX D'APPORT MOYEN

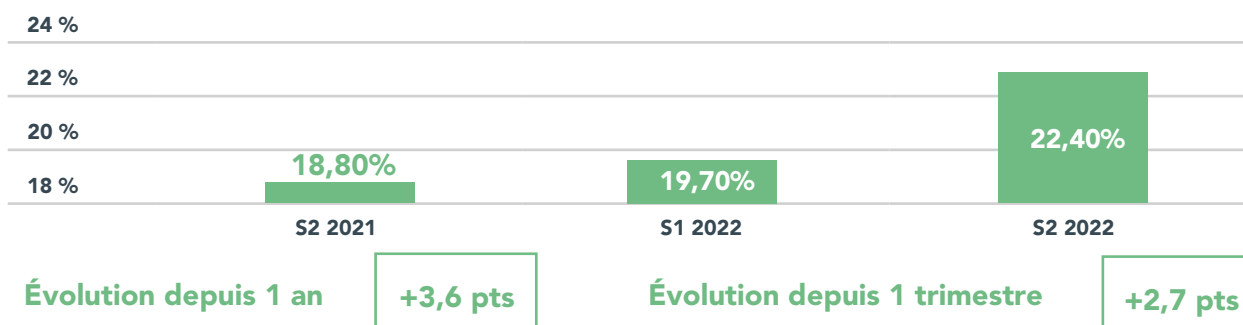


SUD-EST MÉDITERRANÉE

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



TAUX D'APPORT MOYEN



CAFPI EN BREF :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 240 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2021, CAFPI a finalisé 40 000 dossiers auprès de 150 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 / Gaëtan Heu

21-23, rue Klock – 92110 Clichy

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

CAFPI

Caroline Arnould / Aïna Pagès

111 Avenue de France – 75013 Paris