

Une analyse exclusive de Xerfi pour Cafpi



Vers une généralisation des prêts à plus de trente ans

Il suffirait de peu pour que la situation se dégrade chez les ménages désireux d'acheter leur logement. Actuellement, quatre ans et quatre mois de revenus sont nécessaires pour devenir propriétaire. C'est l'équivalent d'une vie d'épargne. Que se passera-t-il quand les taux augmenteront, alors que les aides publiques sont vouées à diminuer ? Il faudra emprunter plus longtemps.

Jusqu'ici, tout va bien. Telle est, en substance, l'analyse de la situation de l'immobilier en France de Cafpi, spécialiste du courtage en prêts immobiliers et en assurances. La conjoncture est certes porteuse, mais il suffirait de peu pour que la situation de nombreux primo accédants se dégrade. Actuellement, 4 ans et 4 mois de revenus sont nécessaires pour devenir propriétaire. Pour mémoire, de 1965 au début des années 2000, deux ans et cinq mois suffisaient.

Une vie d'épargne



Quatre années et quatre mois, c'est l'équivalent de 31 ans et cinq mois de vie de travail, durant lesquels un particulier met de côté. Autrement dit, c'est l'équivalent d'une vie d'épargne. Pour y parvenir, les emprunteurs sollicitent des prêts de plus en plus longs. La moyenne est passée à vingt ans au milieu des années 2000, alors qu'elle était restée plafonnée à quinze, entre 1970 et 2 000.

« Il faudrait un krach pour que cette moyenne de quinze ans revienne » estime Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi. Trois scénarios pourraient en provoquer un : une remontée trop rapide et incontrôlée des taux de crédit accordés aux particuliers, un « credit crunch » et l'effet cumulatif d'arbitrages fiscaux.

On en est loin, en particulier en ce qui concerne la première hypothèse. Les taux d'intérêt des emprunts restent au plus bas, et les analystes ne voient pas se manifester de tensions sur les taux à dix ans. L'OAT remonte, mais en pente douce, et elle ne sera pas pénalisante pour les prêts sollicités en 2018.

Des prix en hausse de 2,8% dans l'ancien en 2018

Il n'empêche, dans les budgets globaux destinés au logement, une tendance haussière est clairement dessinée. Car elle se combine avec une hausse régulière des prix au mètre carré. Dans l'ancien, ces derniers devraient augmenter de 2,8%. Certes, l'Île-de-France fausse la moyenne, avec une augmentation de 4%. Mais comme cette région est tellement importante au niveau national, elle dessine des tendances qui, ensuite, se retrouvent dans tout le pays. Ainsi, au regard des prix du mètre carré, les franciliens doivent envisager de nouvelles stratégies de financement. L'une d'entre elle peut être de rallonger la durée du prêt : jusqu'à trente ans, voire trente-cinq ans.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
 Carol Galivel / Julien Michon
 21-23 rue Klock - 92110 Clichy
 Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

CAFPI - 01 69 51 00 00
 Philippe Taboret - Directeur Général Adjoint
 28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
 Fax : 01 69 51 18 18 - p.taboret@CAFPI.fr

Le prêt à longue durée : un effet dopant

C'est une question de pouvoir d'achat. Ce dernier pourrait être rogné de 8,9% pour un prêt à vingt ans si les taux passaient à 2,60 %. Au lieu de pouvoir emprunter 205 000 €, un ménage ne pourrait plus obtenir que 186 000 € pour une mensualité de 1 000 €. En revanche, ce même taux de 2,6%, appliqué à un emprunt actuellement contracté sur trente-cinq ans procure au contraire une capacité supplémentaire d'endettement de 73 000 €.

TAUX	1.60%	2.10%	2.35%	2.60%
PRÊT LT SUR 20 ANS	205 254 €	195 848 €	191 350 €	186 985 €
ÉCHÉANCE HORS ASSURANCES	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL EMPRUNTÉ	-	- 4.58%	- 6.77%	- 8.90%
INTÉRÊTS DU PRÊT	34 746 €	44 152 €	48 650 €	53 015 €

Un effet d'aubaine en régions

A Paris, cette pratique est appelée à se développer. Mais si elle se généralise à tout le territoire, elle va produire des effets bénéfiques sur le pouvoir d'achat qui, dans certaines régions, peuvent être spectaculaires.

Que se passerait-il, à mensualités inchangées de 1 000 euros, si on empruntait actuellement sur trente ans au lieu de vingt pour un prêt de 253 000 euros, à un taux fixe de 2,5% ? On gagnerait 23 mètres carrés à Reims, 19 à Lille et Marseille, 13 à Lyon et Bordeaux.

Cafpi en bref :

CAFPI est le leader du marché des courtiers en crédits. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Avec un effectif de 1.420 personnes, CAFPI est présent, via ses 230 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2017, CAFPI a finalisé 51 000 dossiers, pour plus de 10 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque près de 40 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, CAFPI obtient des 150 banques et assureurs partenaires avec lesquels il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. CAFPI est également présent sur le web avec son site www.cafpi.fr ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; www.cafpi-assurances.fr pour les assurances emprunteurs et www.cafpi-regroupementcredits.fr pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits dont Philippe Taboret est l'actuel Président) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr). Sous l'impulsion de son nouveau Président, Laurent Desmas, CAFPI se fixe pour objectif de devenir la référence Crédit en France.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
 Carol Galivel / Julien Michon
 21-23 rue Klock – 92110 Clichy
 Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

CAFPI – 01 69 51 00 00
 Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
 28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
 Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@CAFPI.fr