

Les taux d'usure applicables au 1^{er} janvier 2023 ne vont pas débloquer le marché immobilier !

Les nouveaux plafonds du taux d'usure, applicables à compter du 1^{er} janvier prochain ont été publiés ce matin au Journal Officiel. Le relèvement, compris entre 43 et 52 centièmes, reste insuffisant pour rouvrir durablement les vannes du crédit immobilier.



Réaction d'Olivier Lendrevie, Président de CAFPI

Le relèvement du taux d'usure est de 52 centièmes pour les crédits immobiliers de plus de 20 ans (après 48 centièmes en octobre dernier) et de 50 centièmes pour ceux de la tranche de 10 à 20 ans (43 centièmes en octobre dernier), portant les nouveaux plafonds à respectivement 3,57% et 3,53%. « A 3,57%, ce nouveau taux d'usure impose de facto aux banques de prêter en dessous de 3% alors que, pour mémoire, le taux d'usure intègre le coût de l'assurance emprunteur, les coûts de prises de garantie et les frais annexes, généralement estimés à 0,60% pour un emprunteur moyen. Ce taux est équivalent à celui offert par les emprunts d'Etat, l'OAT 10 ans affiche 3,03% aujourd'hui et, à coup sûr, inférieur à ce que sera le taux du livret A au 1^{er} février prochain », constate Olivier Lendrevie, président de CAFPI.

Il souligne, par ailleurs, que « derrière la bonne conscience affichée de lutte contre le surendettement avancée par le Gouverneur de la Banque de France pour ne pas réformer le taux d'usure des crédit immobiliers, les découverts peuvent encore être facturés 16,47% et les crédits de moins de 3000 € jusqu'à 21,04%. Tout va bien : les commissions de surendettement resteront bien occupées ».

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould / Aïna Pagès
111 Avenue de France – 75013 Paris

La « politique de l'autruche » de la Banque de France

Dans le communiqué publié ce matin par la Banque de France on peut lire ceci : « l'année 2022 a encore été favorable pour le crédit immobilier. Le taux de croissance des prêts immobiliers aux ménages s'y est établi à 5,7% en première estimation. Le ralentissement relatif du second semestre marque une certaine normalisation de l'offre de prêts immobiliers, après la croissance exceptionnelle entraînée ces dernières années par le niveau très bas des taux d'intérêt ». Bel usage de la « méthode Coué » pour éviter de reconnaître un blocage du financement immobilier lié à la décorrélation entre les modalités d'établissement du taux d'usure et les taux de marché, alors même que l'observatoire Crédit Logement a annoncé une baisse de 37,3% du nombre de prêts entre septembre et novembre 2022 par rapport à la même période en 2021 !

« Par ailleurs, la Banque de France n'ayant jamais fourni d'explication à l'écart béant entre le taux moyen des crédits immobiliers qui sert de base au calcul du taux d'usure et ceux publiés par les professionnels du secteur (sur le mois d'octobre, 1,77% selon la Banque de France versus 2,09% selon Crédit logement), on ne peut que conclure que ce nouveau taux d'usure est inférieur d'environ 0,43% ($1,33 \times (2,09\% - 1,77\%)$) à ce qu'il devrait être si notre vénérable institution ouvrait les yeux sur la vétusté de sa tuyauterie statistique. Soit un taux d'usure "réel" de 4,10% », estime Olivier Lendrevie.

Avant de conclure : « le robinet du crédit immobilier restera donc en mode goutte à goutte jusqu'au prochain ajustement du taux d'usure, au 1^{er} avril. Faute d'avoir entendu les professionnels qui alertaient sur les conséquences prévisibles des retards d'ajustement du taux d'usure, la Banque de France et le gouvernement prennent le risque de transformer le ralentissement naturellement causé par la remontée des taux en véritable crise du logement ».

Une période durant laquelle l'accompagnement d'un courtier sera indispensable, qui par son expertise permettra de débloquer le financement de ces projets de toute une vie.

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).

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould / Aïna Pagès
111 Avenue de France – 75013 Paris