

## Certificat de faisabilité : le nouveau « graal » pour les emprunteurs

***Avec la remontée des taux, les emprunteurs ont de plus en plus de difficultés à obtenir un crédit. Les banques se montrent plus exigeantes et attendent une épargne, un apport personnel et des revenus plus importants qu'il y a un an. Face à la multiplication des refus de prêts et la dégradation des conditions de crédits, le « certificat de faisabilité financière », également appelé « attestation de financement », permet de rassurer les porteurs de projet immobilier, ainsi que les vendeurs. Décryptage par CAFPI.***

### Les refus de prêts se sont multipliés depuis l'été 2022

Jusqu'en juin 2022, les refus de prêts représentaient moins de 10% des dossiers proposés par les courtiers CAFPI. S'en est suivi un pic atteint en juillet 2022 avec 17% des dossiers refusés.

Avec la mensualisation du taux d'usure, et une période estivale durant laquelle la production de crédits s'est maintenue, la part des dossiers refusés a retrouvé des niveaux plus convenables, aux alentours de 11%.

### Des clients devenus insolvable à cause de la hausse brutale des taux

Les refus de prêts se sont multipliés en grande partie par la remontée rapide des taux, amorcée au début de l'été 2022, rendant au fur et à mesure certains porteurs de projets insolvable. Aujourd'hui, ce qu'on appelle les « barèmes des banques » sur 25 ans (taux d'intérêt affichés par les banques commerciales pour financer un crédit immobilier) se situent en moyenne, entre 3,5% pour son point le plus bas, destiné aux emprunteurs dont les revenus sont les plus élevés et 5% pour son point le plus haut pour les ménages plus modestes.

Emprunter à 5% au lieu de 3,5% a un réel impact sur la capacité d'emprunt de l'acheteur potentiel. CAFPI a réalisé une simulation montrant que pour un prêt de 250 000€ avec un taux d'intérêt à 5% contre 3,5%...c'est -16% de capacité d'emprunt en moins, une somme non négligeable pouvant stopper net un projet de vie.

Montant emprunté	Revenus	Taux d'intérêt	Mensualités
250 000€	3 000€	3,5%	1 251€
250 000€	3 000€	5%	1461€
<b>Perte de pouvoir d'achat</b>			<b>-16%</b>

---

#### Contact Presse

Galivel & Associés  
Carol Galivel / Gaétan Heu  
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

CAFPI  
Aïna Pagès  
111 Avenue de France – 75013 Paris

## Le certificat de faisabilité : l'atout clé pour conclure un achat immobilier

D'une part, ce certificat de faisabilité offre aux futurs acquéreurs une idée précise de l'enveloppe allouée à leur projet immobilier, leur permettant d'affiner leur recherche. **D'autre part, pour rassurer l'agent immobilier et le vendeur, cette attestation est désormais un passage obligé pour tout porteur de projet, devenu dans de nombreux cas une condition pour visiter un bien.**

Les banques et les courtiers sont en mesure de fournir cette attestation qui indique pour l'acheteur potentiel: sa capacité d'emprunt en fonction de ses revenus, son épargne et l'apport qu'il est capable de mettre à un instant T.

« Chez CAFPI, nous proposons depuis très longtemps ce que nous appelons le 'certificat de faisabilité' et qui permet à nos clients d'apporter une preuve de leur solvabilité lors de leurs visites de biens immobiliers », précise Caroline Arnould, Directrice générale de CAFPI.



**CERTIFICAT DE FAISABILITÉ FINANCIÈRE**

**Accepté**

**CAFPI Agence**  
M. Mme. Nom Prénom  
Orias : 0000000  
Adresse  
CP - VILLE  
Numéro de téléphone

Nom Prénom  
Adresse  
CP - VILLE  
Ville, Date

Cher Monsieur, Chère Madame,

Suite à votre demande de financement, en date du 4 mai 2020, vous avez sollicité l'agence CAFPI de Libourne afin d'obtenir des informations sur la faisabilité de votre dossier pour une demande de prêt relative à la réalisation de votre projet immobilier estimé à 250 000 € avec un apport annoncé de 30 000 €.

Sur la base des informations et documents que vous avez fournis, nous avons le plaisir de vous informer que votre dossier pourrait être accepté par nos partenaires bancaires.

Nous restons donc à votre entière disposition pour vous accompagner dans la mise en place de votre financement immobilier.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos salutations distinguées.

M. Mme. Nom Prénom

PRÊT IMMOBILIER | ASSURANCE EMPRUNTEUR | REGROUPEMENT DE CRÉDITS | CRÉDIT PROFESSIONNEL | CRÉDIT CONSO | CRÉDIT INTERNATIONAL

**cafpi**  
Crédits & Assurances

Cet avis non contractuel est donné à titre informatif sur la base des éléments transmis par le client et ne vaut en aucun cas accord de prêt. Sous réserve de la réalité des éléments fournis sur votre situation financière et professionnelle et de l'acceptation du dossier de financement par l'un de nos partenaires bancaires. Seuls les établissements bancaires sollicités peuvent décider de l'octroi ou du refus de votre demande de prêt et des conditions y afférentes, qui peuvent varier sur leur seule volonté. La SA CAFPI informe le client(s) qu'aucune demande de prêt ne pourra être transmise si toutes les pièces nécessaires à la constitution du dossier ne lui sont pas remises après signature du mandat pour étude et analyse du dossier. Document émis pour une durée de 30 jours.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. « Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. » Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. Facteur est autorisé à l'obtention du prêt. Il n'est pas coté, le vendeur doit rembourser les sommes versées. CAFPI S.A.S. au capital de 11 390 400 euros - siège social : 111 avenue de France - 33000 Libourne - 33011 PARIS - Tel. 01 49 51 00 00 - Email : [info@cafpi.fr](mailto:info@cafpi.fr) - SIREN N° 332 302 933 - RCS PARIS, N° 32 GESTION CAUV B 00365 - COGE APE 6619 B - CBAS 0947385 - RCCM N° 51 437 730 - Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur [www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr) - Café photo: Shutterstock / P&S. Tous les jours sur votre téléphone.

### CAFPI en bref :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 250 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2022, CAFPI a finalisé plus de 30 000 dossiers auprès de plus de 100 partenaires bancaires 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](http://www.cafpi.fr) et sur les réseaux sociaux.

### Contact Presse

**Galivel & Associés**  
Carol Galivel / Gaëtan Heu  
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

**CAFPI**  
Aïna Pagès  
111 Avenue de France – 75013 Paris