

## **Annonces BCE : Et si le pire était passé ?**

*Proposition de décryptage par Caroline Arnould, directrice générale de CAFPI*

Comme anticipé par les marchés financiers, la BCE vient d'annoncer une nouvelle hausse de 0,25% de ses taux directeurs, portant le taux de dépôt à 4%. Les éléments de langage entourant cette annonce laissent à penser que ce nouveau resserrement pourrait être le dernier ou, à tout le moins, que nous approchons de la fin de la phase de remontée des taux.

Avec depuis le début de l'année des ajustements mensuels successifs du taux d'usure, ayant permis aux banques de graduellement reconstituer les marges qu'elles avaient perdues sur les nouveaux crédits, nous anticipons dans les semaines qui viennent :

- d'une part, une normalisation de l'offre de crédit avec le retour progressif de réseaux bancaires qui s'étaient mis en marge du marché à partir de juin 2022,
- et d'autre part, le ralentissement de la hausse des taux de crédit qui pourraient se stabiliser sur un plateau compris entre 4,50% et 5%.

Dans un contexte de taux durablement plus élevés que ceux auxquels les Français s'étaient habitués ces 15 dernières années, de nombreux candidats à l'emprunt se trouvent désolabilisés, leur charge de remboursement ne devant pas dépasser 35% de leurs revenus en vertu des normes du Haut Conseil de Stabilité Financière.

La bonne nouvelle de la rentrée, pour les acheteurs, est l'inflexion des prix de l'immobilier qui apparaît dans les derniers chiffres publiés par l'Insee. Les prix moyens ont déjà reculé de 6,3% à Paris et de 4,5% à Lyon depuis leurs points hauts d'il y a 18 mois. Le mouvement de baisse est plus récent dans le reste de la France, mais déjà sensible au 2<sup>ème</sup> trimestre dans des villes telles que Strasbourg (-4,4%), Tours (-3,9%) ou Caen (-3,9%)\*. Et l'on observe par ailleurs des décotes très significatives sur les biens de moindre qualité énergétique : -13,7% à surface égale pour les biens notés G ou F par rapport à ceux de meilleure qualité\*\*.

Cette correction des prix est particulièrement bienvenue pour les candidats à la primo-accession et, combinée à la hausse rapide des salaires (+4,7% dans le privé sur 12 mois selon le ministère du Travail), pourrait, si elle se poursuit, compenser rapidement l'effet de la hausse des taux.

Lorsque cela ne suffit pas, d'autres solutions peuvent être envisagées telles que les donations intra-familiales ou le recours à des prêts aidés (prêt à taux zéro, prêt Action Logement ou autres dispositifs de soutien locaux), pour lesquels l'accompagnement d'un courtier prend toute sa valeur.

Enfin, rappelons que, si les taux sont aujourd'hui autour de 4%, nous sommes sur un marché cyclique, et qu'il sera possible pour les emprunteurs de renégocier leur crédit lorsque, une fois l'inflation maîtrisée, les taux se normaliseront.

Caroline Arnould, directrice générale de CAFPI se tient à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

\*Source FNAIM

\*\*Source Observatoire immobilier Guy Hoquet

---

### **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**  
**06 99 46 45 76**  
111 Avenue de France – 75013 Paris

**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**  
**06 99 46 45 76**  
111 Avenue de France – 75013 Paris