

Baromètre de La Centrale de Financement

Crise COVID-19 et crédit immobilier : un marché régulé et des emprunteurs mieux accompagnés !

Après plus d'un mois et demi de crise, les taux des crédits immobiliers confirment, au mois de mai 2020, leur tendance haussière sur l'ensemble des durées d'emprunts. L'augmentation des taux a néanmoins peu d'impact sur les conditions d'emprunt, notamment sur 20 ans, où les meilleurs taux obtenus restent stables par rapport au mois d'avril 2020.

Bien que l'épidémie de COVID-19 et les mesures de confinement aient fortement freiné la demande de crédit immobilier, plus d'un français sur 6 a encore l'intention de s'engager dans un projet immobilier dans les 12 prochains mois¹, mais dans des conditions différentes et adaptées à la situation. La crise actuelle a en effet profondément changé le comportement des ménages ainsi que celui des banques et des courtiers. Comment la filière du crédit immobilier s'organise-t-elle pour répondre efficacement à ces mutations ? Quelles perspectives pour le marché du crédit immobilier, dans ce contexte de crise ?

Accélérer les procédures d'emprunt grâce à la digitalisation des démarches

La crise actuelle a engendré une réorganisation de tous les acteurs de la filière, aussi bien en interne que dans son rapport à l'emprunteur. Afin de répondre efficacement aux demandes en cours et à venir, la filière a en effet favorisé le recours à la digitalisation des démarches et au traitement à distance des dossiers de demande de prêt, pour simplifier et accélérer les procédures d'emprunt.

Proposant, depuis plusieurs années, une approche full digital sur l'ensemble de ses agences en France, La Centrale de Financement est également le premier courtier français à avoir mis en place une plateforme dédiée à l'obtention d'un accord de principe² pour son emprunt immobilier, en seulement quelques minutes : <https://www.lacentraledefinancement.fr/>.

Lorsqu'il y a plusieurs acquéreurs pour un même bien, obtenir un avis de faisabilité est probablement un facteur clé pour la réussite de son projet. Ce service en ligne en réduit significativement les délais d'obtention et permet aux futurs acquéreurs de faire la différence aussi bien auprès de l'agence immobilière que du vendeur.

« Bien que les visites physiques des biens demeurent toujours le préalable indispensable à toute acquisition immobilière, la digitalisation des démarches d'emprunt répond à de nombreuses attentes des emprunteurs. Elle simplifie leur parcours et réduit les délais d'obtention d'un prêt. Ayant démontré toute son efficacité en cette période de crise, elle sera probablement, à l'avenir, non plus

¹ Selon l'indicateur trimestriel DRIMKI/BVA des projets immobiliers, publié en avril 2020 : <https://www.bva-group.com/sondages/indicateur-drimki-bva-des-projets-immobiliers/>

² L'accord de principe est un document garantissant que l'acquéreur est en capacité de financer l'achat de son bien immobilier. Bien qu'il ne s'agisse pas d'un engagement formel pour les banques, cet accord de principe permet aux futurs emprunteurs d'attester du sérieux de leur dossier.

*l'exception mais bien la norme ! » déclare **Sylvain Lefevre, Président de la Centrale de Financement.***

Faciliter et sécuriser le parcours digital des futurs emprunteurs !

Pour la Centrale de Financement, trois étapes essentielles restent néanmoins à franchir pour faciliter et sécuriser le parcours digital des futurs acquéreurs.

Il faudrait, tout d'abord, **encourager le recours aux visioconférences** pour renforcer le lien et rester au plus près des attentes et besoins de l'emprunteur.

Afin d'accélérer et de faciliter l'ensemble des démarches d'obtention d'un prêt, il conviendrait par ailleurs d'**autoriser la signature à distance de l'ensemble des documents juridiques et contractuels** nécessaires.

Enfin, pour **garantir la sécurité des données emprunteurs**, lors de l'envoi des différents documents officiels auprès des différents organismes sollicités, il apparaît indispensable de **créer des clouds sécurisés**, dans le respect le plus strict des normes RGPD.

Un marché du crédit immobilier régulé

A la veille du 16 mars, le marché immobilier s'emballait encore, sans avoir véritablement de solutions pour le freiner et éviter la surchauffe. Malgré la crise, le marché reste dynamique mais n'est plus dans l'excès : il s'est régulé...

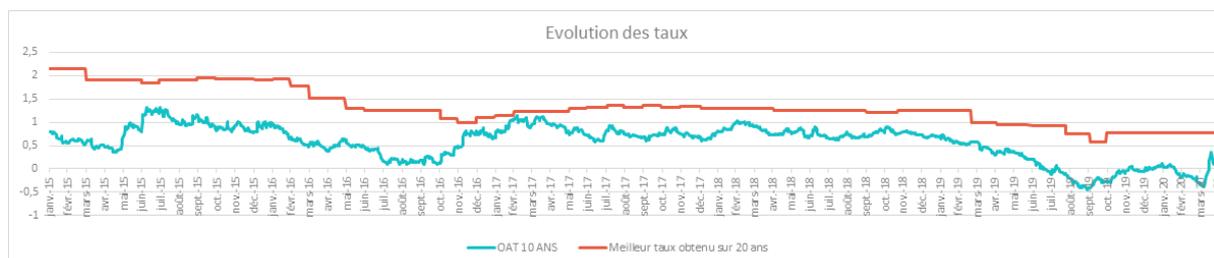
*« En 2019, le million de transactions avait été dépassé et pour un marché français c'était peut-être trop : le système, les prix des biens immobiliers, la production du crédit immobilier pour les banques s'envolaient, générant un risque important d'inflation. Avec la crise, si le marché redescendait à 800 000 voire 700 000 transactions sur l'année 2020, cela permettrait à l'ensemble de la filière de travailler dans de meilleures conditions et de réduire les délais d'attente pour les futurs emprunteurs. Nous retrouvons une sérénité nouvelle sur un marché jusqu'alors exacerbé, sans intervention du Haut Conseil de stabilité financière. Je reste donc très confiant pour l'avenir du secteur qui, grâce à la digitalisation et au rééquilibrage du marché, permet déjà de mieux accompagner les futurs acquéreurs ! » conclut **Sylvain Lefevre.***

Mai 2020, un mois toujours favorable à l'emprunt

Malgré une hausse des taux généralement constatés, les conditions d'emprunt demeurent encore favorables sur le mois de Mai 2020.

Ainsi, avec les taux annoncés ce mois-ci, pour un emprunteur contractant un prêt d'un montant de 200 000 € sur 20 ans à 1,31 %, la mensualité s'élèvera à 947,8 euros avec un coût total de crédit de 27 472 euros.

Évolution des taux



Les taux immobiliers moyens de mai 2020 par durée d'emprunt

Les conditions de taux généralement constatées augmentent pour l'ensemble des durées habituelles de prêts avec 0.1% d'augmentation sur 7 ans et 0,11% sur 15 et 20 ans. Cette tendance haussière s'accroît pour les emprunts sur 10, 12 et 25 ans, avec 0.12% d'augmentation constatée.

Durée de prêt	Taux fixes d'avril 2020	Taux fixes de mai 2020	Evolution	Remboursement mensuel pour 10 000€ empruntés
7 ans / 84 mois	0.67 %	0.77 %	+ 0,1 %	122.32 €
10 ans / 120 mois	0.76 %	0.88 %	+ 0,12 %	87.08 €
12 ans / 144 mois	0.87 %	0.99 %	+ 0,12 %	73.68 €
15 ans / 180 mois	1.00 %	1.11 %	+ 0,11 %	60.33 €
20 ans / 240 mois	1.20 %	1.31 %	+ 0,11 %	47.39 €
25 ans / 300 mois	1.47%	1.59 %	+ 0,12 %	40.42 €

Les meilleurs taux immobiliers de mai 2020 par durée d'emprunt

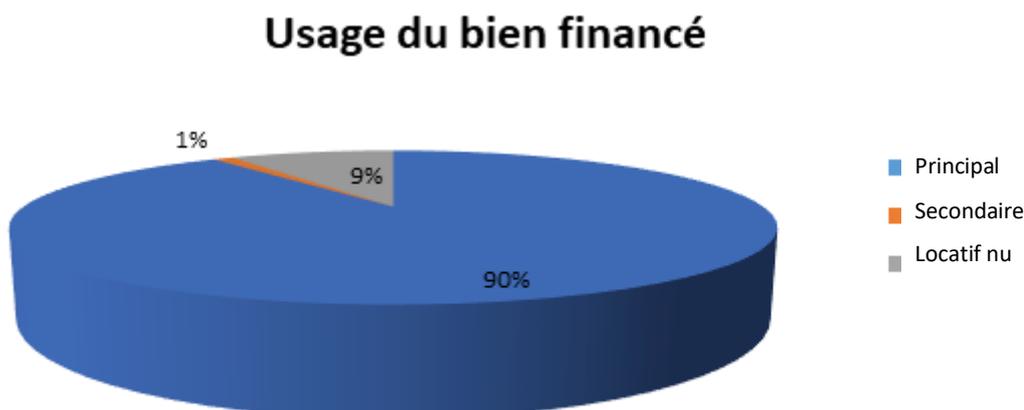
Les meilleurs taux du mois de Mai sont légèrement à la hausse par rapport à ceux du mois d'avril pour l'ensemble des durées d'emprunt, excepté sur 20 ans où un emprunteur bénéficiant d'un très bon dossier pourra solliciter un financement, avec un taux hors assurance, aussi avantageux que le mois précédent.

Pour les autres durées de prêt, La Centrale de Financement constate une légère augmentation des taux les plus avantageux de 0,18% sur 7 ans, 0,1% sur 10 ans, 0,05% sur 12 ans, 0,08% sur 15 ans et 0,11% sur 25 ans.

Durée de prêt	Taux fixes d'avril 2020	Taux fixes de mai 2020	Evolution	Remboursement mensuel pour 10 000€ empruntés
7 ans / 84 mois	0,14 %	0.32 %	+ 0,18 %	120.40 €
10 ans / 120 mois	0,36 %	0.46 %	+ 0,1 %	85.28 €
12 ans / 144 mois	0,49 %	0.54 %	+ 0,05 %	71.73 €
15 ans / 180 mois	0,56 %	0.64 %	+ 0.08 %	58.28 €
20 ans / 240 mois	0,77 %	0.77 %	=	44.97 €
25 ans / 300 mois	0,97 %	1.08 %	+ 0,11 %	38.05 €

Profil des emprunteurs ayant réalisé leur projet en avril 2020

Usage du bien financé en avril 2020



L'emprunteur type du mois d'avril 2020

Statistiques diverses	Tous dossiers	primo-accédants	hors primo-accédants
Âge moyen	38 ans	32 ans	39 ans
Répartition H/F	51.8% d'hommes	50% d'hommes	52.4% d'hommes
Répartition H/F mono-empr.	56.8% d'hommes	54.2% d'hommes	57.9% d'hommes
Revenu annuel du ménage	58 855 €	39 742 €	65 682 €
Montant d'apport moyen	31 509 €	24 604 €	33 953 €
% d'apport moyen	9,3 %	7,8 %	9,8 %
Prêt principal moyen	177 767 €	170 705 €	180 181 €
Durée moyenne du prêt p.	19 ans et 9 mois	23 ans et 1 mois	18 ans et 7 mois

À propos de la Centrale de Financement

Fondée en 2013 par Sylvain Lefèvre et Philippe Girou, La Centrale de Financement est l'un des leaders français du courtage en prêt immobilier – financement, regroupement de crédits et assurance emprunteur. Son ambition est de faciliter l'accès au prêt immobilier au plus grand nombre, en proposant des offres de prêts immobiliers et d'assurances emprunteurs aux conditions financières les plus avantageuses, et en garantissant une relation personnalisée et durable à ses clients, autour de quatre engagements : exigence, expertise, déontologie, et accompagnement.

La Centrale de Financement, filiale du groupe APRIL depuis 2018, s'appuie sur un réseau de plus de 190 agences et 900 collaborateurs répartis sur tout le territoire national, et a noué des partenariats avec la quasi-totalité des grands acteurs banque-assurance du marché. Elle a négocié, en 2019, un volume de crédit de 5,3 milliards d'euros.

Contact presse – A+ Conseils

Clara DALLAY
06.48.45.01.53
clara.aplusconseils@gmail.com

Christelle ALAMICHEL
06.31.09.03.83
christelle@aplusconseils.com