

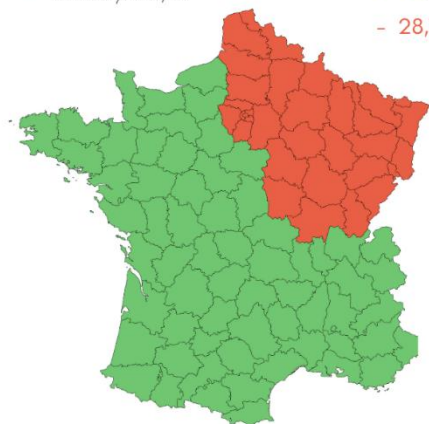
## **Baromètre de La Centrale de Financement**

### **- 30% de transactions immobilières sur toute la France mais un marché rééquilibré et prêt à rebondir !**

Bien que le marché du crédit immobilier ait été impacté par la crise, notamment par une baisse significative du nombre de demandes de prêts, celui-ci est malgré tout resté dynamique et les Français toujours prêts à investir dans l'immobilier. Cette période a été l'occasion, pour de nombreux ménages, de repenser leur mode de vie et d'y adapter leur projet d'achat immobilier. Néanmoins, dans ce contexte, les conditions d'obtention d'un prêt se sont resserrées en raison notamment de la hausse des taux d'emprunt conjuguée à la baisse du taux d'usure<sup>1</sup>. Cette situation a engendré un effet ciseau<sup>2</sup> et pénalisé en premier lieu les ménages aux revenus les plus modestes. Afin de construire et de mener à bien sa demande de prêt, dans les conditions les plus avantageuses possibles et ce, quels que soient son profil ou sa situation financière, il est aujourd'hui plus que jamais nécessaire de se faire accompagner par un professionnel du crédit immobilier, tel que La Centrale de Financement. Les conditions d'emprunt sont d'ailleurs plus favorables au mois de Juin 2020 que sur le mois précédent ; après une remontée des taux des crédits immobiliers constatés au mois de Mai, ceux-ci ont finalement diminué sur l'ensemble des durées d'emprunt supérieures à 10 ans. À l'inverse, les taux ont confirmé leur tendance haussière sur les emprunts de courte durée (7 et 10 ans). Malgré le contexte de crise, les conditions d'emprunt restent donc toujours attractives et la pierre une valeur sûre !

### **Une diminution du nombre de transactions profitable au marché du crédit immobilier**

Alors qu'en 2019 le nombre de transactions avait dépassé le million, le marché immobilier était au bord de la surchauffe sans avoir de véritables solutions pour le freiner et éviter le risque d'inflation. Avec la crise épidémique, la demande de crédit s'est fortement freinée permettant de rééquilibrer le marché du crédit immobilier, sans intervention du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF).



La Centrale de Financement a en effet constaté une diminution d'environ 30% de la demande de crédit, de janvier à Mai 2020 sur l'ensemble de la France, par rapport à 2019.

« La diminution des demandes de prêt est légèrement moindre dans les zones les plus touchées par l'épidémie (- 28,75%) en raison d'une volonté plus marquée des ménages installés en Ile-de-France de faire évoluer leur projet de vie vers des résidences situées à proximité d'espaces verts ou en bord de mer. », précise **Sylvain Lefèvre, Président de La Centrale de Financement.**

<sup>1</sup> Le taux dit d'usure est celui au-dessus duquel les établissements de crédit n'ont pas le droit d'accorder de prêt. Il ne s'applique pas uniquement au taux d'emprunt proposé par la banque, mais au Taux Annuel Effectif Global (TAEG) qui inclut l'assurance emprunteur et les frais annexes.

<sup>2</sup> Avec l'augmentation des taux pendant la crise, l'écart entre le TAEG et le taux d'usure s'est réduit : il s'agit de l'effet ciseau. Dans ces conditions, les futurs emprunteurs ont atteint plus rapidement le taux d'usure, entraînant ainsi le refus de leur prêt immobilier.

Malgré les dommages induits par l'augmentation du chômage partiel en France, le marché du crédit immobilier devrait également être en mesure de rebondir :

*« Les pertes temporaires engendrées sur le marché par les emprunteurs (issus du secteur de la restauration, de l'hôtellerie etc.) ne pouvant plus honorer leurs échéances de prêts seront compensées par l'augmentation du pouvoir d'achat d'acquéreurs travaillant dans d'autres secteurs d'activité (santé, nouvelles technologies etc.). Le marché du crédit immobilier n'en est finalement que peu impacté. La Centrale de Financement reste donc très confiante sur l'avenir du crédit immobilier qui demeure l'un des investissements préférés des Français ! »* déclare **Sylvain Lefèvre**.

La Banque de France se veut également rassurante sur l'évolution du secteur, elle s'attend à un retour à la normale à partir de juillet. Pour elle, l'effet du confinement n'aura finalement eu qu'un impact « temporaire » sur le marché immobilier.

### Une période favorable au mûrissement des projets d'achat immobilier

Malgré le confinement, les ménages français sont restés confiants et ont profité de cette période pour mûrir un projet d'achat ou le faire évoluer. Nombre d'entre eux ont notamment orienté leur réflexion vers l'acquisition d'une **résidence secondaire**.

*« Nous avons constaté une augmentation d'environ 10% des intentions d'achat pour les résidences secondaires, plus particulièrement dans l'Ouest (en Bretagne notamment) et dans le Sud, où les villes les plus attractives ont eu le vent en poupe (Nantes, Bordeaux, Montpellier, Avignon, etc.). Il s'agit, pour la plupart, de ménages parisiens qui souhaitent s'éloigner de la capitale tout en restant à proximité des grands axes TGV. »* ajoute **Sylvain Lefèvre**.

Si le marché du crédit immobilier peut s'appuyer sur de nombreux leviers pour repartir, la crise a néanmoins eu pour effet de pénaliser les emprunteurs les plus modestes. En cause : l'augmentation des taux d'emprunt conjuguée à la baisse du taux d'usure. Pour favoriser la reprise, il est donc nécessaire de proposer des solutions permettant aux ménages d'accéder à l'emprunt et ce, quels que soient leur situation financière ou leur profil.

### Favoriser la reprise en luttant contre l'effet pervers du taux d'usure, grâce à la délégation d'assurance !

Fixé à la fin de chaque trimestre par la Banque de France, le taux d'usure protège l'emprunteur contre des taux supérieurs à ce taux plafond, dont le dépassement pourrait placer l'emprunteur dans une situation financière difficile. Mais, depuis le début de l'année, il baisse pour la deuxième fois et se rapproche des taux moyens pratiqués par les banques (qui ont augmenté pendant la crise), générant un effet ciseau. A ce jour, celui-ci laisse peu de marges aux emprunteurs modestes dont le dossier nécessite de négocier des intérêts plus élevés (banques et assurance de prêt compris) ...

Les seuils de l'usure au 1er avril 2020 par la Direction Générale du Trésor public <sup>3</sup>		
Pour des contrats de crédit consentis à des consommateurs destinés à financer les opérations entrant dans le champ d'application du 1° de l'article L. 313-1 du code de la consommation, relatif au crédit immobilier <sup>4</sup> ou d'un montant supérieur à 75 000 euros destinés à financer, pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien.		
Durée de prêt	Taux effectif pratiqué au 1 <sup>er</sup> trimestre 2020 par les établissements de crédit et les sociétés de financement	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er avril 2020

<sup>3</sup> <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Articles/2020/03/26/les-seuils-de-l-usure-au-1er-avril-2020>

<sup>4</sup> Incluant les opérations de crédit destinées à regrouper des crédits antérieurs comprenant un ou des crédits mentionnés au 1° de l'article L. 313-1 du code de la consommation dont la part relative dépasse 60% du montant total de l'opération de regroupement de crédit.

Pour des prêts à taux fixe <sup>5</sup>		
Prêts d'une durée inférieure à 10 ans	1,81%	<b>2,41 %</b>
Prêts d'une durée comprise entre 10 et 20 ans	1,80%	<b>2.40 %</b>
Prêts d'une durée de 20 ans et plus	1,88 %	<b>2.51 %</b>
<b>Pour des prêts à taux variable</b>	<b>1,70 %</b>	<b>2.27 %</b>
<b>Pour des prêts-relais</b>	<b>2,24 %</b>	<b>2.99 %</b>

Afin de permettre aux ménages impactés par cet effet ciseau d'accéder à un crédit immobilier dans les meilleures conditions possibles, la Centrale de Financement, propose des solutions de financement sur-mesure et parvient à réduire significativement le coût de l'assurance, grâce à une délégation d'assurance adaptée<sup>6</sup>.

Le montant de l'assurance de prêt varie selon l'état de santé du contractant au prêt. Si ce dernier est atteint d'une ou plusieurs pathologies, le montant de l'assurance proposé par les Banques, généralement un contrat d'assurance groupe négocié en amont avec un assureur, peut être suffisamment important pour que son Taux Annuel Effectif Global (TAEG) atteigne rapidement le taux d'usure en vigueur. Le montant des assurances crédit proposées par les banques se base généralement sur le calcul d'un taux moyen établi selon le profil de l'emprunteur, et appliqué au montant total du capital emprunté.

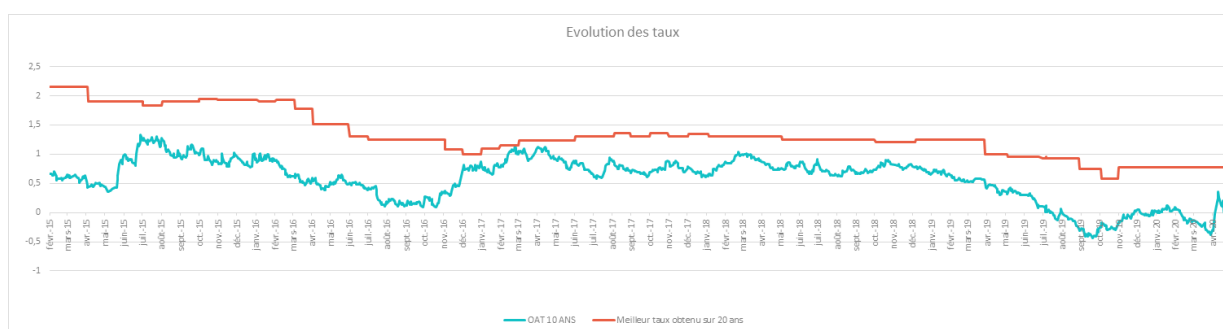
Or, avec une délégation d'assurance, l'emprunteur bénéficie de garanties d'assurance véritablement adaptées à son profil et ses capacités financières. Elle permet de bénéficier d'un remboursement évolutif et se base non pas sur le capital total à rembourser mais sur ce qui reste à rembourser par l'emprunteur. Ainsi, tout au long du remboursement du prêt, le montant de l'assurance diminue et engendre des mensualités moins importantes pour l'emprunteur, lui permettant de contracter un prêt immobilier dans les meilleures conditions.

### Jun 2020, un mois plus favorable à l'emprunt que le précédent !

Après une hausse des taux généralement constatés sur le mois de Mai, ceux-ci ont finalement diminué sur les durées de prêt supérieures à 10 ans pour le mois de Juin 2020, améliorant les conditions d'emprunt sur 12, 15, 20 et 25 ans.

Ainsi, avec les taux annoncés ce mois-ci, pour un emprunteur contractant un prêt d'un montant de 180 000 € sur 20 ans à 1,27 %, la mensualité s'élèvera à 849,6 euros avec un coût total de crédit de 23 904 euros.

### Évolution des taux



<sup>5</sup> S'agissant du taux de l'usure applicable aux crédits à taux fixe, fixation de seuils de l'usure par tranche de maturité: moins de 10 ans, 10 ans à moins de 20 ans, 20 ans et plus.

<sup>6</sup> La délégation d'assurance, dans le cadre d'un crédit immobilier, permet aux emprunteurs de contracter une assurance emprunteur auprès d'une compagnie autre que l'organisme de crédit qui lui accorde le prêt (également appelée assurance de prêt « hors banque »)

### Les taux immobiliers moyens de juin 2020 par durée d'emprunt

Les conditions de taux généralement constatées augmentent de 0,02% pour les prêts de courtes durées, à savoir sur 7 à 10 ans. En revanche, pour les emprunts d'une durée supérieure, les taux ont finalement diminué de 0,04% pour les prêts sur 12, 20 et 25 ans et de 0,03% pour les prêts contractés sur une durée de 15 ans.

Durée de prêt	Taux fixes de mai 2020	Taux fixes de juin 2020	Evolution	Remboursement mensuel pour 10 000€ empruntés
7 ans / 84 mois	0.77 %	<b>0.79 %</b>	+ 0,02 %	122.41 €
10 ans / 120 mois	0.88 %	<b>0.90 %</b>	+ 0,02 %	87.17 €
12 ans / 144 mois	0.99 %	<b>0.95 %</b>	- 0,04 %	73.51 €
15 ans / 180 mois	1.11 %	<b>1.08 %</b>	- 0,03 %	60.20 €
20 ans / 240 mois	1.31 %	<b>1.27 %</b>	- 0,04 %	47.20 €
25 ans / 300 mois	1.59 %	<b>1.55 %</b>	- 0,04 %	40.23 €

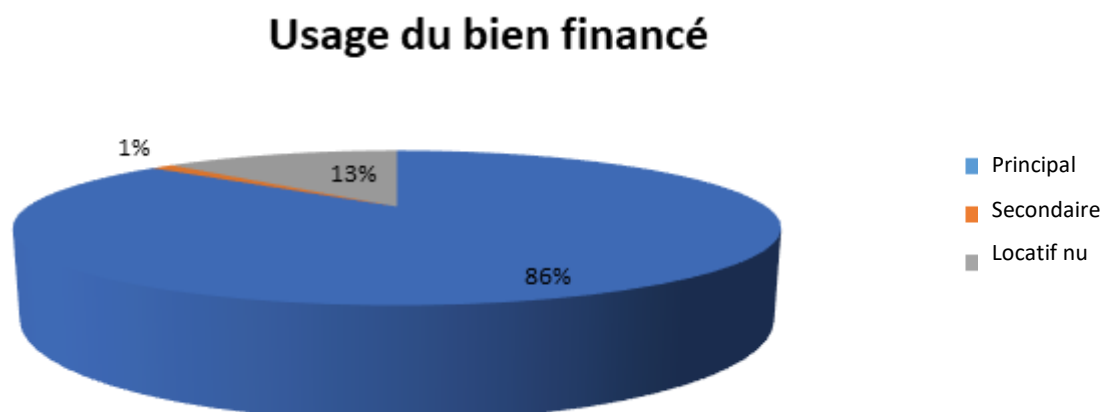
### Les meilleurs taux immobiliers de juin 2020 par durée d'emprunt

Les meilleurs taux du mois de Juin restent stables par rapport à ceux du mois de Mai pour l'ensemble des durées d'emprunt. Un emprunteur bénéficiant d'un très bon dossier pourra donc solliciter un financement, avec un taux hors assurance, aussi avantageux que le mois précédent.

Durée de prêt	Taux fixes de mai 2020	Taux fixes de juin 2020	Evolution	Remboursement mensuel pour 10 000€ empruntés
7 ans / 84 mois	0,32 %	<b>0.32 %</b>	=	120.40 €
10 ans / 120 mois	0,46 %	<b>0.46 %</b>	=	85.28 €
12 ans / 144 mois	0,54 %	<b>0.54 %</b>	=	71.73 €
15 ans / 180 mois	0,64 %	<b>0.64 %</b>	=	58.28 €
20 ans / 240 mois	0,77 %	<b>0.77 %</b>	=	44.97 €
25 ans / 300 mois	1,08 %	<b>1.08 %</b>	=	38.05 €

### Profil des emprunteurs ayant réalisé leur projet en mai 2020

Usage du bien financé en mai 2020



### L'emprunteur type du mois de mai 2020

Statistiques diverses	Tous dossiers	primo-accédants	hors primo-accédants
Âge moyen	38 ans	33 ans	40 ans
Répartition H/F	52.7% d'hommes	54,5% d'hommes	51.8% d'hommes
Répartition H/F mono-empr.	59.3% d'hommes	65.3% d'hommes	55.9% d'hommes
Revenu annuel du ménage	58 088 €	41 284 €	67 247 €
Montant d'apport moyen	41 530 €	26 363 €	49 641 €
% d'apport moyen	12,1 %	9,8 %	13,3 %
Prêt principal moyen	193 490 €	168 136 €	206 930 €
Durée moyenne du prêt p.	21 ans	23 ans	20 ans

#### 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](mailto:clara.aplusconseils@gmail.com)

Christelle ALAMICHEL  
06.31.09.03.83  
[christelle@aplusconseils.com](mailto:christelle@aplusconseils.com)