

Baromètre de La Centrale de Financement

Crédit immobilier et reconfinement : « il n’y aura pas de véritable coup d’arrêt » !

Alors que les Français sont à nouveau confinés, les banques comme l’ensemble des acteurs du secteur immobilier ont fait le choix d’adopter une posture plus offensive vis-à-vis des futurs acquéreurs afin de maintenir un certain dynamisme du marché immobilier. Ceci se traduit notamment, au mois de novembre 2020, par une baisse significative des taux de crédit immobilier par rapport à ceux du mois précédent et ce, sur l’ensemble des durées d’emprunt. Malgré cette bonne nouvelle pour les emprunteurs, le secteur immobilier reste particulièrement contraint par les nouvelles mesures sanitaires. Quels constats et perspectives pour le marché et les acteurs du crédit immobilier ? quel impact sur les emprunteurs et leur comportement face à l’achat ?

Une pause forcée qui pousse les acteurs du secteur à repenser leurs modèles d’organisation

Selon La Centrale de Financement, l’ensemble de la filière doit composer avec une baisse générale du volume d’affaires en cours, d’environ 20% par rapport au début du mois de mars 2020.

*« Les acteurs de la filière sont donc plus affaiblis qu’au moment de la première vague épidémique. Pour autant, ils se sont adaptés à un nouveau mode de fonctionnement, à une organisation centrée sur le digital afin de maintenir une véritable dynamique de marché. Celui-ci sera donc probablement un peu plus fluide et réactif que lors de la première vague. Il n’y aura pas de véritable coup d’arrêt. », déclare **Sylvain Lefèvre**, président de La Centrale de Financement.*

Le reconfinement constitue également une période propice à consacrer aux clients dont les prêts ont déjà été contractés et qui se trouvent, aujourd’hui, en situation de pertes de revenus.

*« La Centrale de Financement est donc très attentive et à l’écoute de ses clients pour les accompagner et les aider à faire face à cette période délicate. De nombreuses solutions et dispositifs peuvent être mis en place, en fonction de la situation de l’emprunteur fragilisé : report d’échéance, solutions alternatives et complémentaires de financement (regroupements de crédits pour alléger les charges) », précise **Sylvain Lefèvre**.*

Une période de turbulences pour l’offre et la demande de biens immobiliers

Pour les ménages qui s’apprêtaient à vendre pour acheter, la prudence sera probablement de mise, avec pour effet l’accélération du mouvement de retrait des biens en vente sur le marché. De nombreux projets immobiliers devraient donc être différés voire annulés, sur toute la durée du reconfinement. La demande de biens immobiliers devrait également diminuer, notamment dans les grandes villes, au profit d’une augmentation des intentions d’achat dans des villes plus petites, mais permettant d’acquérir une maison avec un espace vert.

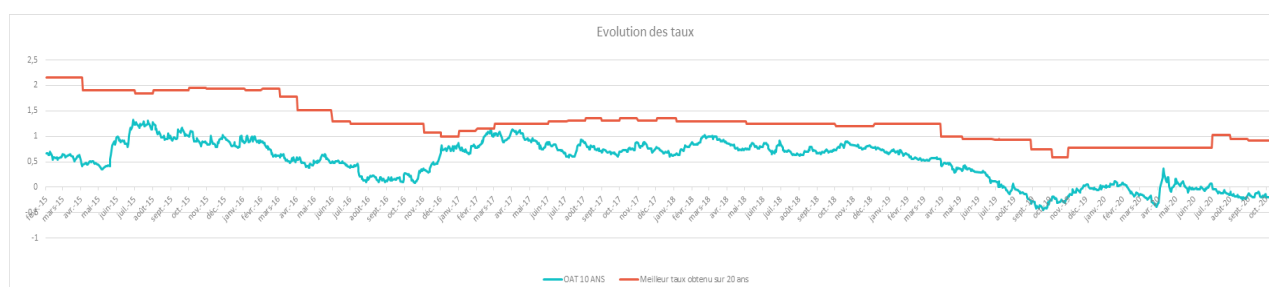
« Nous prévoyons une augmentation de l’ordre de 10% des intentions d’achat pour ce type de biens. En parallèle, l’accès à l’emprunt devrait se durcir encore davantage pour les primo-accédants, déjà fragilisés par la première vague. Ceux-ci risquent de

retrouver une part de chômage partiel, et donc des difficultés de financement, ou malheureusement de perdre leur travail... », ajoute **Sylvain Lefèvre**.

Novembre 2020 : un mois particulièrement favorable à l'emprunt, malgré le contexte !

Dans ce contexte de reprise épidémique, les banques anticipent les objectifs à atteindre pour l'année 2021 en favorisant dès maintenant la constitution de leurs stocks d'affaires en cours. Cela se traduit par une baisse générale des taux pratiqués, sur l'ensemble des durées de prêt. Ainsi, avec les taux annoncés en novembre 2020, un emprunteur contractant un prêt d'un montant de 180 000€ sur 25 ans à 1,39%, verra sa mensualité s'élever à 710.64 euros pour un coût total de crédit de 33 192 euros.

Évolution des taux



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

Les conditions de taux généralement constatées sont en baisse de 0.04%, en moyenne, toutes durées de prêt confondues. Dans le détail : pour les prêts sur 7 et 10 ans, les taux de crédit ont diminué de 0,03%, par rapport au mois précédent, et de 0.02% pour les prêts sur 12 ans. Les diminutions de taux de crédit les plus significatives s'observent principalement sur les prêts d'une durée de 15 à 25 ans, avec une baisse respective de 0.08% pour un emprunt sur 15 ans, de 0.04% sur un prêt à 20 ans et de 0.05% pour un emprunt d'une durée de 25 ans.

| Durée de prêt | Taux fixes d'octobre 2020 | Taux fixes de novembre 2020 | Evolution | Remboursement mensuel pour 10 000€ empruntés |
|-------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------|--|
| 7 ans / 84 mois | 0,66% | 0,63% | - 0,03 % | 121,72€ |
| 10 ans / 120 mois | 0,77% | 0,74% | - 0,03 % | 86,48 € |
| 12 ans / 144 mois | 0,88% | 0,86% | - 0,02 % | 73.11 € |
| 15 ans / 180 mois | 1,03% | 0,95% | - 0,08 % | 59.63 € |
| 20 ans / 240 mois | 1,18% | 1,14% | - 0,04 % | 46.62 € |
| 25 ans / 300 mois | 1,44% | 1,39% | - 0,05 % | 39.48 € |

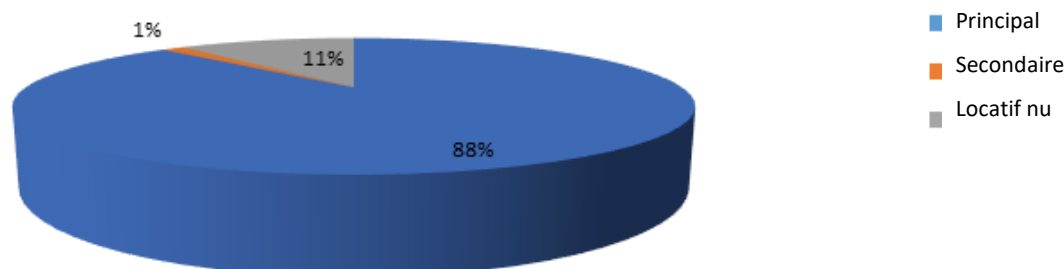
Les meilleurs taux immobiliers de novembre 2020 par durée d'emprunt

Les meilleurs taux du mois de novembre sont stables et identiques à ceux du mois précédent.

| Durée de prêt | Taux fixes d'octobre 2020 | Taux fixes de novembre 2020 | Evolution | Remboursement mensuel pour 10 000€ empruntés |
|-------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------|--|
| 7 ans / 84 mois | 0,40 % | 0,40 % | = | 120,74 € |
| 10 ans / 120 mois | 0.50 % | 0.50 % | = | 85.45 € |
| 12 ans / 144 mois | 0,60% | 0,60% | = | 71,99 € |
| 15 ans / 180 mois | 0.75 % | 0.75 % | = | 58.76 € |
| 20 ans / 240 mois | 0.92 % | 0.92 % | = | 45.63 € |
| 25 ans / 300 mois | 1.08 % | 1.08 % | = | 38.05 € |

Profil des emprunteurs ayant réalisé leur projet en octobre 2020

Usage du bien financé



L'emprunteur type du mois d'octobre 2020

| Statistiques diverses | Tous dossiers | primo-accédants | hors primo-accédants |
|----------------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Âge moyen | 37 ans | 33 ans | 40 ans |
| Répartition H/F | 51.7% d'hommes | 51.6% d'hommes | 51.8% d'hommes |
| Répartition H/F mono-empr. | 54.4% d'hommes | 52.7% d'hommes | 55.7% d'hommes |
| Revenu annuel du ménage | 53 802 € | 40 944 € | 62 346 € |
| Montant d'apport moyen | 50 346 € | 25 027 € | 67 037 € |
| % d'apport moyen | 12,9 % | 9,3 % | 15,4 % |
| Prêt principal moyen | 195 496 € | 173 628 € | 209 587 € |
| Durée moyenne du prêt p. | 21 ans et 5 mois | 23 ans et 2 mois | 20 ans et 4 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