

Crédit immobilier : les temps sont durs pour les courtiers 🏠

Alors que la production de crédit immobilier était en baisse de plus de 40 % sur un an en avril, les spécialistes du courtage en subissent les conséquences. Après avoir profité des taux bas, le métier se complexifie et la concentration pourrait s'accélérer.



Le métier de courtier a connu un véritable boom depuis 2016. (Shutterstock)

Par **Marion Heilmann**

Publié le 7 juin 2023 à 7:00 | Mis à jour le 7 juin 2023 à 9:50

L'immobilier souffre et les courtiers ne sont pas épargnés. Selon les chiffres du cabinet Altares, dévoilés par BFM TV la semaine dernière, la profession assiste à un nombre de faillites jamais vu. A fin avril, le nombre de défaillances d'entreprises sur un an s'établissait à 142, soit 77,5 % de plus qu'à fin avril 2022. C'est peu dans un

secteur qui compte des milliers de professionnels, mais « c'est trois fois plus qu'en 2018 », explique Thierry Millon, directeur des études chez Altares.

En effet, depuis mi-2022, **le vent a bel et bien tourné** pour le courtage avec **une production de crédit immobilier** en baisse de plus de 40 % sur un an en avril, plombée par la remontée des taux qui a désolvabilisé la demande. La mensualisation du taux d'usure (ce taux plafond au-delà duquel les banques n'ont pas le droit de prêter) qui devrait être prolongée jusqu'à la fin de l'année a permis de fluidifier l'accès au crédit immobilier.

Une profession qui a explosé

Mais l'enchaînement des années difficiles a fragilisé de nombreux acteurs. « La crise qui touche aujourd'hui tout le secteur de l'immobilier ne nous concerne pas directement, estime Bérengère Dubus, de l'Union des intermédiaires de crédit. Mais elle arrive après trois années compliquées, entre les banques qui ont décidé fin 2019 de ne plus travailler avec les courtiers, la crise du Covid en 2020 et le blocage du marché lié au taux d'usure en 2022. »

LIRE AUSSI :

- **Le pire serait-il passé pour le crédit immobilier ?**
- **Immobilier : le plan du gouvernement pour faciliter l'accès au logement des Français**
- **Assurance-emprunteur : un an après la loi Lemoine, les banques gardent la main**

Si Altares estime que les faillites ont surtout concerné des courtiers ayant un à deux salariés, l'UIC estime que ce sont ceux qui avaient une dizaine de salariés qui ont le plus souffert. Il faut dire que le métier a connu un véritable boom depuis 2016. Favorisé par des taux bas et des conditions de marché très favorables, le courtage en immobilier a attiré beaucoup de monde. Mais des courtiers indépendants, qui n'avaient peut-être pas une assise financière suffisante au départ, ont dû jeter l'éponge.

En 2022, ils étaient ainsi 8.000 à n'avoir pas renouvelé leur inscription à l'Organisme

pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance, soit un taux de renouvellement de 88,4 % contre 95 % en 2021. « Entrer dans le métier en 2022, c'était plus compliqué, confirme Caroline Arnould, la présidente de l'APIC. Les courtiers doivent faire évoluer leur métier, se diversifier en faisant de l'assurance-emprunteur, de la prévoyance. »

LIRE AUSSI :

- **Crédit immobilier : ce débat qui couve pour alléger les contraintes**

Même du côté des grands réseaux, les temps sont durs. « On savait que c'était un métier cyclique, explique Olivier Lendrevie, le président du courtier Cafpi, mais on ne savait pas que le retournement serait aussi rapide et aussi brutal. » « La diversification nous protège », explique de son côté Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux, qui fait également des placements, de l'assurance, du crédit à la consommation, etc.

Concentration du secteur

« Toutes nos marques sont aux mains de fonds de capital-investissement, explique également le patron d'un grand réseau. Alors évidemment au moment où le chiffre d'affaires chute, ils regardent les charges de beaucoup plus près ». D'autant que ces sociétés achetées à prix d'or par des fonds sont lourdement endettées.

Pour l'heure, les grands réseaux continuent de croître. Cafpi a ainsi recruté plus de 300 courtiers mandataires en 2022. « Ça tape à la porte, confirme Ludovic Huzieux, le cofondateur d'Artémis Courtage. Il y a des courtiers dont l'activité était accessoire et qui ont arrêté et des courtiers indépendants qui viennent chez nous. Mais au global, à la fin de l'année, il y aura plus de morts que de naissances », ajoute-t-il.

Dans ces conditions, la concentration du secteur pourrait s'accélérer. « La dureté de l'environnement peut créer des opportunités, explique ainsi Olivier Lendrevie, chez Cafpi. Nous regardons d'éventuels rachats ».

Marion Heilmann