

## Bientôt des taux fixes sur 20 ans à moins de 3,50 % ?

Sur fond de crise grecque et de turbulences boursières, la Banque centrale européenne (BCE) n'a pas jugé bon de rehausser son principal taux directeur et a, une nouvelle fois début mai, décidé de le maintenir à son plus bas niveau historique, soit 1 %. Un statu quo qui vise, plus que jamais, à maîtriser l'inflation. D'autant qu'une nouvelle menace pèse sur les marchés. En effet, avec la remontée du dollar, les pays de la zone euro paient plus cher leurs importations, notamment le prix des matières premières, ce qui sous-tend le retour à une inflation au-delà du seuil toléré par la BCE. Autre préoccupation de la BCE : ne pas « casser » la reprise économique. De ce point de vue, l'affaiblissement de l'euro face au dollar –il faut aujourd'hui 1,24 dollar pour acheter un euro alors qu'il en fallait 1,4 en début d'année - est plutôt une bonne nouvelle. En effet, si l'euro fort accroît le pouvoir d'achat des pays qui ont choisi cette monnaie, l'euro faible favorise, en revanche, la compétitivité des entreprises qui exportent grâce à des coûts de production moins élevés, ce qui devrait accélérer la reprise de l'économie dans la zone euro. La BCE a donc fait le choix de rassurer les marchés financiers en pleine tourmente.

Cafpi approuve cette décision et suggère même à la Banque centrale européenne d'envoyer un signal fort en direction des marchés. « L'occasion est donnée à Jean-Claude Trichet d'abaisser les taux d'intérêt au niveau de ceux des Etats-Unis pour favoriser le remboursement des déficits publics qu'il combat depuis le début de son mandat, suggère Philippe Taboret, le directeur général adjoint de Cafpi, si tel était le cas, nous pourrions voir prochainement le coût de l'argent baisser à un niveau historiquement bas de l'ordre de 0,75, voire 0,50 % ». Une telle décision aurait des répercussions immédiates sur les taux des crédits immobiliers. Indexés sur l'Euribor, les taux révisables seraient moins coûteux pour les nouveaux emprunteurs comme pour ceux qui ont déjà contracté un prêt immobilier. Les taux fixes pourraient également profiter de la baisse, les bourses européennes accusant le coup de la crise grecque et favorisant le marché des obligations, ce qui diminue mécaniquement leur rémunération. D'où la baisse de l'OAT 10 ans qui sert de référence aux prêts à taux fixe. En quelques mois, ce taux a déjà perdu 50 points de base et rien qu'en 2010 il a diminué de 30 points de base, passant à 3,30 contre 3,60 % en début d'année. Tout compte fait, depuis le début de la crise financière, le taux des OAT a chuté de 150 points de base (il était à 4,80 % durant l'été 2008. Les barèmes de crédit ont déjà suivi le mouvement et devraient continuer à aller dans ce sens si les taux baissaient à nouveau. « Nul doute que les banques joueraient le jeu et répercuteraient ces baisses sur leurs barèmes de prêts immobiliers. Nous pourrions alors proposer des taux fixes sur 20 ans à moins de 3,50 % », indique Philippe Taboret. Une nécessité pour Cafpi. D'autant qu'avec la reprise de l'activité et la pénurie de logements à laquelle on assiste, les prix sont à nouveau orientés à la hausse. Ce qui se traduit forcément par une baisse de solvabilité des acquéreurs. « Le taux est un élément d'ajustement qui permet de maintenir la capacité d'emprunt des candidats à l'acquisition, explique Philippe Taboret, une telle politique favoriserait aussi la reprise de l'activité immobilière si nécessaire à l'économie française ». Crise ou pas, les Français ont besoin de se loger. Ils changent de logement par choix ou par obligation (séparation, divorce, etc.). Dans les deux cas, ils souhaitent toujours devenir propriétaires de leur logement. Ils ont compris que posséder un toit protège leur avenir et qu'il vaut toujours mieux payer une mensualité qu'un loyer à fonds perdus. Les candidats à l'emprunt restent donc très nombreux et il serait dommageable de les décourager. Or, si les prix remontent faute d'une offre suffisante, alors que dans le même temps les revenus stagnent et l'emploi se dégrade, seuls les taux bas permettront aux acquéreurs de mener leur projet à terme.

### CAFPI en Bref...

Créé en 1971, Cafpi est le leader des courtiers en prêts immobiliers du marché. Employant plus de 1.000 personnes, Cafpi est présent, via ses 130 agences succursales, dans toute la France & Dom-Tom et le Maroc. En 2009, Cafpi a réalisé près de 22.000 dossiers pour 3.6 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobilier est en plein essor puisque plus de 20% des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 110 banques partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. Cafpi est également présent sur le Web avec son site [www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr) ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; [www.vitae-assurances.com](http://www.vitae-assurances.com) pour les assurances emprunteurs et [www.creditpourtous.fr](http://www.creditpourtous.fr) pour son offre de regroupement de crédits

### Contact Presse

**Galivel & Associés - 01 41 05 02 02**  
**Carol Galivel / Julien Michon**  
21-23 rue Klock – 92110 Clichy  
Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

**Cafpi – 01 69 51 00 00**  
**Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint**  
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois  
Fax : 01 69 51 18 18 – [p.taboret@cafpi.fr](mailto:p.taboret@cafpi.fr)