

L'austérité favorable au financement des particuliers

Par **Philippe Taboret**, Directeur Général Adjoint de Cafpi

Le plan d'austérité voté par le Parlement il y a quelques semaines n'a pas épargné l'immobilier. L'alourdissement de la taxation des plus-values sur tous les biens hors résidences principales a été accueilli comme un coup dur, et il n'est pas question ici de vouloir négliger les conséquences directes de cette décision: nombre de propriétaires risquent de différer la cession qu'ils projetaient ou d'y renoncer. En tout cas, on voit que les Français étaient attachés au précédent régime des 15 ans, et dans un premier temps ils précipitent leurs ventes pour profiter de la fiscalité applicable aux actes conclus avant le 1er février 2012...au point de donner une charge de travail inattendue aux agents immobiliers, aux prêteurs et aux notaires.

Pourtant, il faut reconnaître au plan d'austérité du Gouvernement une vertu cardinale, qu'on n'a pas présentée de façon assez nette: il a été pensé avec une seule préoccupation, permettre au pays de continuer à bénéficier de taux d'intérêt bas, précieux pour le marché de l'immobilier. En effet, et les exemples récents de la Grèce, des Etats-Unis et de l'Italie nous le démontrent, la situation des finances publiques d'un pays et de son déficit conditionne les taux de crédit qui pourront y être pratiqués. Les mesures du gouvernement vont donc dans le bon sens, afin d'éviter que le pays subissent le même sort que d'autres, à titre d'exemple, l'Italie à aujourd'hui des taux obligataires à 7 %, au même niveau que la Grèce.

Tout cela est au fond très simple, avec l'apparence de mécanismes financiers complexes qui décourage parfois les esprits: un pays, selon que sa gestion est bonne ou ne l'est pas, que son endettement est maîtrisé ou dérape, bénéficie ou pas de la confiance de ceux qui lui apportent la ressource, elle-même alimentation du robinet du crédit. Le degré de la confiance accordée à un Etat se mesure en particulier par la fameuse note souveraine, exprimée en A, comme à l'école pour les plus anciens d'entre nous! La meilleure note, le AAA, est l'apanage des plus vertueux au plan économique, et elle permet d'obtenir les meilleures conditions d'achat de la ressource, pour prêter ensuite aux ménages et aux entreprises à des taux attractifs.

En clair, et il faut le dire sans ambages, si la France n'avait pas trouvé les quelque 10 milliards que la taxation des plus-values et autres taxes sur les mutuelles vont rapporter, les taux auraient augmenté...et l'immobilier s'en serait bien mal porté. Grâce à cet effort, évidemment douloureux, les banquiers peuvent aujourd'hui maintenir des taux très attractifs, autour de 4% sur 20 ans. Il faut savoir qu'une simple hausse de 100 points de base (1%) aurait des conséquences considérables, qu'on peut traduire de façon simple: pour un même accédant à la propriété, l'impossibilité d'acheter la pièce de plus dont il avait besoin, ou de gagner un étage de plus, ou encore de choisir la localisation qu'il souhaitait. Pire: ne plus pouvoir emprunter du tout.

En somme, la situation de notre pays, moins favorable au plan fiscal, est heureuse au plan financier. On doit s'en réjouir...et en profiter pour acheter, à un moment où les prix s'assagissent partout, jusque dans la capitale et les grandes villes. A tout prendre, il nous faudra tolérer un durcissement de la fiscalité pour sauvegarder des conditions de crédit favorables, sachant que là est le ressort essentiel du marché.

Cafpi en bref :

Créé en 1971, Cafpi est le leader du marché des courtiers en prêts immobiliers. Employant plus de 1.000 personnes, Cafpi est présent, via ses 145 agences succursales, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2010, Cafpi a réalisé près de 28.500 dossiers pour 5 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers 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 ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; www.vitae-assurances.com pour les assurances emprunteurs et www.cafpi-regroupementcredits.fr pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de Cafpi, naît l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès du grand public.

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

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