

## La France à l'abri d'une « bulle » immobilière

**L'étude de l'INSEE qui vient d'être publiée conforte l'analyse développée par Cafpi depuis plusieurs mois quant à l'évolution du marché immobilier.**

Intitulée « les prix immobiliers en France : une évolution singulière », cette étude démontre que la France semble, malgré la forte reprise des transactions et des prix, à l'abri d'une bulle immobilière.

Selon l'INSEE, en effet, « *le niveau d'endettement des ménages et les modes de distribution du crédit par les banques semblent prémunir la France des excès qui ont conduit à la formation d'une bulle aux Etats-Unis ou en Espagne* ».

En France, si les prix de l'immobilier, après une forte montée entre 2000 et 2008, ont baissé pendant la crise, force est de constater que ce mouvement est resté très modéré de courte durée puisque, depuis la mi-2009, les valeurs progressent à nouveau à un rythme soutenu dans les grandes villes. Une situation singulière expliquée par les spécificités du marché français et notamment des modalités de financement non seulement attractives, mais également protectrices pour les ménages.

Dans les pays tels que les Etats-Unis, les crédits à taux variable ont été très utilisés par les emprunteurs, entraînant ainsi le surendettement brutal de bon nombre de familles lors de la hausse des taux. La demande avait alors disparu et l'offre devenait surabondante du fait des saisies en chaîne. La bulle immobilière a explosé, les prix se sont effondrés.

Le marché immobilier français est, de ce point de vue, en bonne santé. En effet, en France, les crédits à taux variable connaissent un faible développement (moins de 10% des crédits immobilier). et l'emprunteur est protégé : les taux variables sont souvent capés, ils ne peuvent donc pas dépassés un certain plafond défini dès la signatures du contrat et il existe une véritable protection contre la saisie des biens immobiliers.

Aujourd'hui la hausse des prix n'est pas due à la spéculation, mais au manque de biens disponibles sur le marché. « *A l'heure actuelle, la majorité des biens immobilier sont détenus par le privé et pour prêt de 80% au titre de la résidence principale, alors que ce n'était le cas dans les années 90. La baisse du pourcentage des investisseurs professionnels et institutionnels réduit d'autant les risques d'un fort retour de l'offre, et donc de l'éclatement d'une bulle immobilière comme ce fut le cas à l'époque* », précise Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi. Sur les marchés tendus, Paris et les centres-ville de province, la hausse des prix s'explique par le manque de logements disponibles et le faible taux de construction à ces endroits. Avec une demande constamment en hausse, les prix ne peuvent que continuer leur progression.

### **Une capacité d'endettement préservée par des conditions de crédit favorables**

L'étude indique que la capacité d'endettement des ménages ne s'est pas significativement dégradée pendant la crise et a même été quelque peu accrue par la baisse des taux d'intérêt. Et malgré la remontée des taux depuis la fin 2010, la capacité d'emprunt des ménages reste bonne

#### **Contact Presse**

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02  
Carol Galivel / Julien Michon

Cafpi – 01 69 51 00 00  
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint

« Les conditions financières offertes aux ménages (taux d'intérêt sur les crédits, durée d'endettement) leur ont permis de s'adapter à la hausse des prix », indique Philippe Taboret. En avril 2011, il notait que la hausse restait sans grande incidence sur la capacité d'emprunt des acquéreurs, d'autant que les taux fixes se situaient à peine à des niveaux supérieurs à ceux du début de l'année 2010. Et l'accalmie enregistrée depuis mai conforte encore cette position alors que c'est plutôt la stabilité qui l'emporte sur les taux.

## **Des banques sélectives dans l'octroi de leurs prêts immobiliers**

Comme l'a déjà analysé Cafpi, « les banques se préparent à affronter Bâle III, un dispositif qui vise à renforcer la sécurité du système bancaire à l'échelon mondial et qui impose une meilleure prise en compte du risque dans l'octroi des crédits, soit par un durcissement des critères, soit par un renforcement des fonds propres » ce qui permet au marché d'échapper aux déséquilibres dont d'autres pays ont été les victimes : les conditions dans lesquelles les établissements prêtent aux acquéreurs. Les banques françaises sont relativement sélectives dans l'octroi de prêts aux ménages et les mécanismes d'extraction hypothécaire, c'est-à-dire de transformation des plus values immobilières en endettement nouveau, sont peu développés.

Cette sélection leur permet de réaliser des prêts peu risqués qui s'avèrent donc rentables. Le prêt immobilier est l'un de leurs principaux leviers de développement, car il s'agit avant tout d'un produit d'appel afin d'attirer de nouveaux clients.

En conclusion, l'étude INSEE a le mérite de démontrer que le marché immobilier français reste sain et que, pour l'heure, les conditions d'une bulle immobilière sont loin d'être réunies. D'autant qu'en France, l'achat immobilier est la plupart du temps motivé par le besoin et non par des intentions spéculatives. « Devenir propriétaire est un choix de vie avant d'être une équation mathématique » rappelle Philippe Taboret. L'accession à la propriété permet, dans l'imaginaire collectif, de protéger sa famille, de l'abriter. Le bien immobilier fait partie du patrimoine que l'on bâtit pour sa retraite avant de le laisser à ses descendants. Cafpi a montré sa capacité à accompagner ce besoin, sans toutefois sortir des critères de sélectivité qui caractérisent le système bancaire français. Un système qui semble aujourd'hui payant.

### **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](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.cafpi-regroupementcredits.fr](http://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](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)