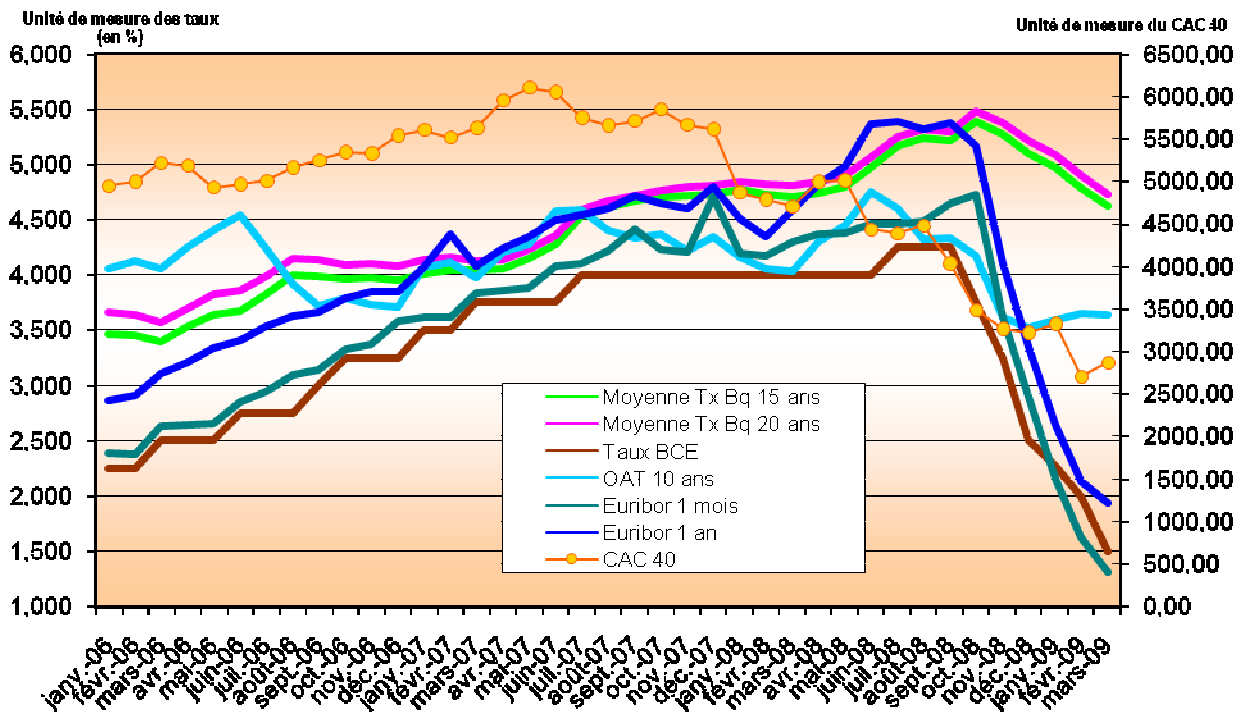


Les ménages retrouvent du pouvoir d'achat immobilier

Une hirondelle ne fait pas le printemps, mais certains signes semblent annonciateurs d'un réajustement des fondamentaux de l'immobilier. Il convient de les appréhender objectivement et avec prudence.

Investir et acheter ne revient pas plus cher en 2009 qu'en 2006.

En luttant contre la récession au sein de la zone euro, la baisse du taux de la BCE ne peut que favoriser la relance du marché du crédit.



Variations des indices et taux de janvier 2006 à mars 2009

Actuellement pour un prêt accordé sur 20 ans, il est possible d'emprunter à un taux fixe hors assurance de 4,4% contre 5,55% 6 mois auparavant. « Loin d'être négligeable, ce repli d'un point allège de 10% la mensualité d'un prêt de 150.000 euros calculé Philippe Taboret, directeur général adjoint chez le courtier en crédit Cafpi. Chaque mois un emprunteur n'a plus qu'à rembourser 949 euros au lieu de 1036 euros ». Et si l'emprunteur souhaite conserver une mensualité de 1.036 euros, il gagne un pouvoir d'achat de 10%. Résultat le banquier peut lui prêter 15.000 euros de plus, ce qui porterait son prêt à 165.000 euros.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Caroline Rannaud

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

capital emprunté égal	oct-08	mars-09	mensualité égale	oct-08	mars-09
Montant emprunté (€)	150 000	150 000	Montant emprunté (€)	150 000	165 000
Taux	5,55%	4,40%	Taux	5,55%	4,40%
Durée (mois)	240	240	Durée (mois)	240	240
Échéance hors assurance (€)	1 036,07	940,9	Échéance hors assurance (€)	1 036,07	1 034,99
Coût total (€)	98 657,17	75 815,12	Coût total (€)	98 657,17	83 396,63

Tableaux comparatifs octobre 2008 / mars 2009

En outre, le taux directeur de la BCE a une incidence plus directe sur les taux de court terme des marchés financiers qui servent de référence pour fixer les taux variables des crédits immobiliers. Sous l'effet de la politique d'assouplissement monétaire, l'Euribor 1 an est en chute libre, passant de près de 5,40 % en septembre 2008 à 1,90 % en mars 2009.

Il est aujourd'hui possible d'emprunter en révisable à un taux compris entre 3,5% et 4%. « Et pour éviter les mauvaises surprises, il convient de retenir un taux révisable « capé » dont la hausse ne peut excéder 1%. C'est-à-dire que le taux maximum du prêt ne pourra excéder 4,5 à 5% suivant le taux de départ du prêt » souligne Philippe Taboret.

Parmi les nouvelles mesures fiscales appliquées à l'immobilier pour 2009, deux méritent une attention toute particulière : le PTZ et le Scellier

Le doublement du Prêt à 0% (PTZ) dans le neuf permet, de manière schématique, soit d'emprunter 100% du montant des autres prêts concourant au financement de votre projet, soit de financer 30% du coût de l'opération en fonction du logement, de sa localisation géographique et de sa situation familiale. Avec en plus des conditions bonifiées dans certains cas.

EXEMPLE D'UN COUPLE MARIE AVEC 2 ENFANTS A CHARGE INVESTISSANT EN ZONE C (ACHAT TERRAIN ET CONSTRUCTION), REVENUE MENSUEL : 3 000€			
	01/2006	10/2008	03/2009
COUT DE L'OPERATION	150 000 €	150 000 €	150 000 €
APPORT PERSONNEL	0	0	0
REVENU FISCAL DE REF.	25 000€	29 000 €	29 000 €
QUOTITE MAXIMUM	20 %	20 %	30 %
PRET A TAUX ZERO	21 500 €	21 500 €	40 350 €
DUREE D'AMORTISSEMENT	8 ans	8 ans	12 ans
PRET PRINCIPAL	128 500 €	128 500 €	109 650 €
TAUX	3.85 %	5.50 %	4.50 %
DUREE	25 ans	25 ans	25 ans
MENSUALITE LISSEE	792.60 €	924.63 €	782.52 €
TAUX MOYEN	3.66 %	5.21 %	3.89 %
COUT TOTAL CREDIT	79 107 €	118 716 €	84 756 €

Nous constatons dans ce tableau que la mensualité de 03/2009 est identique à la mensualité de 01/2006, alors que le taux était historiquement au plus bas à 3.85% soit 0.65% de moins qu'aujourd'hui. Ce qui démontre que le doublement du PTZ améliore considérablement le pouvoir d'achat des primo-accédants dans le neuf

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Caroline Rannaud

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

L'amendement Scellier offre quant à lui la possibilité de réaliser un investissement locatif tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt, étalée sur neuf ans, de 25% du prix d'achat plafonné à 300 000 €.

Exemple à titre indicatif pour un investissement réalisé en 2009 en loi Scellier :

Profil : Un couple marié avec 1 enfant (2,5 parts)
Revenus annuels : 65 000 €
Impôt annuel sur le revenu 4 900 € (tranche d'imposition : 14 %)
Investissement : 150 000 €
Economie d'impôt : 150 000 € x 25% = 37 500 € répartis sur 9 ans
Soit : 4 166 € par an pendant 9 ans.

A titre indicatif ce même profil réalisant un investissement pour un montant identique en loi De Robien, aurait économisé environ 1 260 € par an pendant 7 ans, 840 € par an pendant 2 ans et 10 500 € pendant 9 ans. **SOIT UNE DIFFERENCE D'ENVIRON : 27 000 €**

Présents sur le Salon National de l'Immobilier, nous avons pu constater que l'engouement des visiteurs pour l'investissement Pierre reste fort. Cafpi a durant ces quatre jours enregistré une très forte demande qualifiée de financements de projets.

A ces personnes qui sont venues nous voir sur notre stand, nous n'avons pas prédit l'avenir de l'immobilier, nous avons simplement rendu possible leur avenir immobilier.

Cafpi en bref...

Créé en 1970, 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 2008, Cafpi a réalisé plus de 25.000 dossiers pour 4.55 milliards d'euros de crédit. Le métier de courtage en prêts immobilier est en plein essor puisque 25% 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 ses différents sites spécialisés ; www.cafpi.net pour l'international, www.vitae-assurances.com pour les assurances, www.votreprêt.com pour les prêts en ligne et www.creditpourtous.fr son offre de rachats de prêts.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Caroline Rannaud
2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex
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