

Crédit immobilier : le catastrophisme n'est pas de mise

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

Même si l'économie française traverse, avec la crise de la dette, une passe difficile, il faut raison garder et ne pas faire de catastrophisme. Un organisme éminent, l'Observatoire Crédit Logement/CSA, pour ne pas le nommer, vient de publier une étude selon laquelle le montant des crédits immobiliers devrait fortement baisser en 2011 et davantage encore en 2012, préfigurant ce que certains appellent déjà l'« hiver de l'immobilier ».

On peut s'étonner d'une telle prédiction qui résulte de la seule projection du 3e trimestre 2011 sur le 4e. L'organisme note en effet que « le troisième trimestre accuse un important décrochage avec une baisse de 13,7%. » C'est aller un peu vite en besogne que d'extrapoler ce chiffre sur l'année entière. D'après nos propres données, le 4e trimestre 2011 sera sans doute très bon et pourrait même permettre au secteur du crédit immobilier de titiller sur l'année son record de 2007, voire de le battre !

Un organisme tel que l'Observatoire Crédit Logement/CSA est pourtant bien placé pour savoir qu'en matière de crédit immobilier, les années se suivent et ne se ressemblent pas. Ainsi, en 2010, le 1er trimestre avait été catastrophique, faisant craindre le pire. Pourtant, à l'arrivée, le montant total des crédits accordés avait frôlé les sommets.

« Suivant un scénario comparable à celui de l'automne 2008 (début de la grande dépression), le marché se bloque pour les logements anciens » ajoute l'Observatoire. Rien de tel dans les faits. On s'aperçoit surtout que, en 2009, les banques avaient restreint les prêts parce qu'elles manquaient de liquidités. La perte de confiance qui s'était installée entre établissements financiers avait entraîné une raréfaction des liquidités et une hausse des taux. La situation est aujourd'hui plus favorable, la détente des prix profite aux acheteurs, en particulier aux primo-accédants qui retrouvent de la solvabilité.

Ainsi, les taux d'intérêt des crédits immobiliers se sont-ils établis en moyenne à 3,86 % en octobre contre 3,89 % en septembre. Cette baisse devrait se confirmer en novembre et décembre. Les taux ne descendront sans doute pas jusqu'à 3,22 %, leur niveau de novembre 2010, le plus bas depuis 1945, mais, grâce au coup de pouce de la BCE, qui vient d'abaisser son principal taux directeur, ils ne repartiront pas à la hausse. Le niveau actuel des taux obtenus par les emprunteurs ne doit rien, contrairement à ce que dit l'Observatoire, à l'apport personnel plus important d'acquéreurs aisés mais s'explique par le fait que les banques prêtent bien moins cher qu'elles l'annoncent dans leurs grilles.

De même, l'Observatoire Crédit-Logement affirme que « les prix vont encore une fois reculer non parce que la solvabilité de la demande s'est détériorée mais parce que la demande hésite et que l'offre de crédits n'est plus aussi dynamique ». Chez Cafpi, nous nous inscrivons en faux contre une telle assertion. Le problème ne tient pas à l'offre de crédit, qui n'a pas reculé, les banques se recentrant sur leur métier : le crédit, mais à la solvabilité des primo-accédants qui ne peuvent plus suivre les demandes des vendeurs. De manière logique, les prix vont baisser pour rejoindre leur niveau de solvabilité.

Contact Presse

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

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

L'Observatoire estime enfin que les suppressions du PTZ+ dans l'ancien et du dispositif Scellier en 2013 vont peser sur la demande de crédits immobiliers. Outre que la suppression du PTZ+ ancien n'est pas actée, il y a de fortes probabilités que le dispositif Scellier soit reconduit ou remplacé par un autre du même type. De plus, la baisse annoncée pour 2012 de ce dispositif est plutôt une bonne nouvelle pour cette fin d'année 2011, et n'influence pas beaucoup les bénéficiaires qui feront un placement pour leur retraite en 2012.

Pour Cafpi, le gouvernement cherche, par ces mesures, à influencer les agences de notations avec la projection des économies réalisées. Mais, il y a fort à parier que le prochain gouvernement décidera en fin 2012 d'une nouvelle loi. En effet, le financement privé est indispensable pour la construction des logements neufs qui manquent en France. Ces déductions existent depuis plus de 25 ans avec quasiment autant de dispositifs fiscaux qu'il y a eu de ministres du Logement pour leur donner leur nom.

L'expérience récente montre que l'immobilier est l'un des secteurs économiques qui déjouent quasiment toutes les prévisions émises. Il suffit de remonter trois ans en arrière pour retrouver les annonces d'« experts » prévoyant des baisses de prix proches de - 40 % et des hausses des taux de plus de 2 %. La réalité a été tout autre. On devrait s'en souvenir.

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