

## Prix immobiliers : savoir raison garder

par Philippe Taboret

Le catastrophisme est une valeur qui se porte bien.

Il ne se passe quasiment plus une semaine sans que le P.-D.G. d'un groupe immobilier, le patron d'un réseau d'agences immobilières, le dirigeant d'une société de promotion ou le représentant d'un établissement financier ne délivre ses prévisions en matière de prix immobiliers. A la baisse, forcément. Et en lançant, si possible, un pourcentage à chaque fois plus élevé. A ce jeu, Natixis et son directeur de la recherche et des études remportent le trophée haut la main avec une baisse annoncée de... 37 %.

Je ne savais pas que notre profession comptait autant de pythies. Pythies que je ne me souviens pas avoir entendues se livrer à un tel exercice entre 1998 et 2007, quand les prix ne cessaient de progresser. Comme quoi la délectation doit être plus grande à annoncer des mauvaises nouvelles que des bonnes.

Quoi qu'il en soit, en matière d'immobilier, ce genre de prévisions me laisse perplexe. Car, elles ne reposent, évidemment, sur aucune base sérieuse. D'où vient le dernier pourcentage aussi précis annoncé ? Sur quoi se fonde-t-il ? Sur une « méthode » comparative partielle prenant en compte le ratio prix/revenu du marché... américain !

On comprend qu'après leurs déboires avec les *subprimes* made in USA, les établissements financiers français regardent de près ce qui se passe outre-Atlantique. Néanmoins se fonder sur le marché américain pour annoncer une baisse de 37 % (pourquoi pas 36 % ou 38 % ?) des prix français est ridicule.

Aux Etats-Unis, la principale cause de l'effondrement de l'immobilier tient à la distribution tous azimuts de crédits à taux variable. Lorsque leur coût s'est envolé, plusieurs millions de ménages incapables de rembourser se sont vus dans l'obligation de vendre leur bien en catastrophe, quand celui-ci n'était pas purement et simplement saisi par les créanciers, eux-mêmes contraints de s'en débarrasser au plus vite pour récupérer des liquidités.

Rien de tel en France où l'endettement des ménages est infiniment moindre qu'aux Etats-Unis et où, surtout, les emprunts à taux variable représentent une infime minorité des emprunts immobiliers. Aucun vent de panique ne souffle. Les immeubles de nos villes et les façades de nos maisons ne se sont pas subitement couverts de panneaux « à vendre » et l'on ne voit pas nos rues embouteillées par des camions de déménagement.

Dans l'immobilier français où il y a quasiment autant de marchés qu'il y a de communes, la demande n'a jamais baissé. Au contraire, elle augmente chaque année. Les spécialistes estiment à 800.000 le nombre de logements manquants en France. Ce manque ne cesse de s'accroître pour trois raisons : l'accroissement et le vieillissement naturel de la population et les évolutions de la société qui voit se multiplier les divorces et les foyers monoparentaux, ainsi que le ralentissement de la construction.

### 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](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)

Chez nous, la baisse des prix ne peut donc en aucun cas résulter d'un effondrement de la demande. Celle à laquelle on assiste depuis le dernier quadrimestre 2008 a des causes financières. Et est provoquée, sinon par un resserrement du crédit, du moins par un examen plus attentif des dossiers par les établissements financiers qui refusent aujourd'hui certains emprunteurs qu'ils auraient accueillis à bras ouverts il y a un an.

On peut comprendre les banques qui reçoivent, depuis quelques mois, de sacrés coups de bâton sur la tête. Mais, prêter est le cœur même de leur métier. Sauf à décider d'en changer, elles ne peuvent fermer les vannes du crédit. Elles ont même commencé à adoucir de nouveau leurs critères de sélection. D'ailleurs, chez Cafpi, nous avons une production de 4.800 dossiers de financement acceptés sur le mois de janvier 2009, production équivalente à celle du début 2007.

Annoncer des prix en forte baisse est, dans tous les cas de figure, pernicieux et irresponsable. Cela bloque le marché en faisant croire aux candidats à l'acquisition d'un logement qu'ils commettraient une bêtise en concrétisant leur projet en 2009 et qu'il est urgent d'attendre. Ce qui est tout à fait faux : se loger reste une nécessité et l'on peut même affirmer que le moment est propice pour faire des affaires, avant que le marché ne reprenne ses droits.

De plus, investir et acheter ne revient pas plus cher en 2009 qu'en 2005. Grâce à la baisse des taux décidée par la B.C.E., il est même très avantageux d'emprunter. Nous obtenons pour nos clients, auprès de plusieurs banques partenaires, un barème à 4,60 % sur 20 ans. Par ailleurs, le gouvernement a lancé plusieurs dispositifs (déductibilité des intérêts d'emprunt pour sa résidence principale, doublement du prêt à taux zéro, augmentation des plafonds du prêt à l'accession social ...) destinés à encourager les acheteurs.

L'important pour les professionnels que nous sommes est de rendre aux ménages accédants confiance en l'avenir. Crise ou pas, le logement est et reste le meilleur placement que puisse faire un ménage.

#### **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](http://www.cafpi.fr) ainsi que ses différents sites spécialisés ; [www.cafpi.net](http://www.cafpi.net) pour l'international, [www.vitae-assurances.com](http://www.vitae-assurances.com) pour les assurances, [www.votrepret.com](http://www.votrepret.com) pour les prêts en ligne et [www.creditpourtous.fr](http://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](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)