

Crise économique : Ne pas paniquer, mais rester vigilant

Les marchés financiers sont très fébriles. En quelques semaines, le Cac 40 est tombé de 4 000 à moins de 3 000 points. Les rumeurs évoquent de nouvelles faillites de banques, la dégradation de la note de solvabilité de l'Etat français... Bref, les marchés se nourrissant de tout, s'affolent. Mais quelles peuvent en être les conséquences pour le marché immobilier ?

Selon Cafpi, il n'y a pas lieu de paniquer. Pour l'heure, la fébrilité des marchés financiers n'a pas d'impact sur les conditions de crédit. Les taux des OAT restent stables et à des niveaux bas. De fait, c'est le statu quo sur les conditions de crédit accordées aux particuliers. La raison en est simple : « *si la Bourse va mal, le marché des obligations, lui, va bien, car il offre des garanties pour les investisseurs* », explique Philippe Taboret, Directeur Général Adjoint de Cafpi. De plus, après les dernières hausses décidées par la Banque centrale européenne (BCE), les taux sont stables. « *L'euro est solide, l'inflation maîtrisée et il n'y a donc pas de raisons directes à court terme de voir une nouvelle augmentation du principal taux directeur de la BCE* », poursuit-il « *d'autant que les déclarations récentes d'engagement de rachat des obligations des pays en difficulté prive les opérateurs d'une spéculation sur les taux de ces dettes.* »

Pour autant, tout risque de hausse n'est pas écarté. En 2008, après la faillite de Lehman Brothers, la perte de confiance qui s'était installée entre établissements financiers avait entraîné une raréfaction des liquidités et une hausse des taux. Il n'est pas impossible que le scénario se reproduise. Si les banques perdaient à nouveau confiance, on pourrait assister au même phénomène. En outre, la dégradation de la note de la France aurait pour conséquence immédiate de renchérir les taux d'emprunt d'Etat et donc les OAT. Ce qui déboucherait sur une augmentation des taux de crédit consentis aux particuliers. Difficile toutefois de faire des pronostics quant à l'ampleur de la hausse possible et à ses conséquences sur le marché immobilier.

Une chose est sûre, le marché de l'accession en résidence principale représente 80 % des opérations de crédits immobiliers. En France, les fondamentaux du marché restent sains, tant dans la demande que dans l'offre. D'une part, parce que l'achat immobilier est avant tout guidé par le besoin de se loger et non par un calcul spéculatif. D'autre part, parce que devenir propriétaire permet de mettre sa famille à l'abri du besoin, de se bâtir un patrimoine pour la retraite et de le transmettre ensuite à ses enfants. Un désir de sécurisation et d'ancrage social que la conjoncture actuelle amplifie d'ailleurs. Au final, la pénurie de biens disponibles, qui ne peut pas être rapidement compensée, maintient une demande supérieure à l'offre, ce qui ne laisse entrevoir aucun effondrement des prix.

Contact Presse

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

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

Ce qui joue sur le marché aujourd'hui, c'est la solvabilité des ménages. Or, si les taux ont grimpé ces derniers mois, ils restent globalement et historiquement très modérés et l'allongement de la durée de l'emprunt permet toujours aux acquéreurs de réaliser leur projet d'achat malgré des prix élevés. Il va sans dire, toutefois, que la nouvelle crise des marchés, si elle débouchait sur de nouvelles hausses de taux probablement associées à un durcissement des critères bancaires, compromettrait cette solvabilité et entraînerait une baisse des transactions. L'offre serait alors supérieure à la demande, ce qui entraînerait inévitablement une baisse des prix relative, comme nous l'avons déjà vécu en 2009.

« Si les taux montent, l'ajustement se fait par la baisse des prix. Les acquéreurs retrouvent la solvabilité nécessaire à leur projet d'achat immobilier, entraînant de fait un retour de la demande avec pour conséquence une nouvelle hausse des prix. Confronté à une offre insuffisante, le marché de l'immobilier ne peut que s'autoréguler » affirme Philippe Taboret.

Ajustement des prix immobiliers sur la hausse des taux d'intérêts d'emprunt

Financement moyen des accédants à la résidence principale à Juillet 2011 (source CAFPI):

Prix d'acquisition : 218 000€ Prêt principal : 166 500€ Durée: 240 mois
Taux fixe moyen : 4,05% Endettement: 27%

- Considérant le seuil de tolérance des particuliers à payer leur RP à un coût maximum de 5 années de revenus, ce qui semble être historiquement le cas,
- Considérant les critères d'endettement et de durée d'emprunt constants ,

Une baisse des prix de 15% suffirait à maintenir le pouvoir d'achat immobilier des emprunteurs face à une hausse des taux d'intérêt de crédit de 2%.



Augmentation	Taux du crédit	Baisse du prix
0,05%	4,10%	0,41%
0,15%	4,20%	1,26%
0,25%	4,30%	2,10%
0,35%	4,40%	2,94%
0,45%	4,50%	3,76%
0,50%	4,55%	4,16%
0,70%	4,75%	5,76%
0,95%	5,00%	7,71%
1,00%	5,05%	8,09%
1,45%	5,50%	11,43%
1,50%	5,55%	11,84%
1,75%	5,80%	13,56%
1,95%	6,00%	14,94%
2,00%	6,05%	15,28%

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

Nota Bene : Ce communiqué ne considère que l'accession à la propriété en résidence principale hors spécificités de certains marchés de niches : investissement locatif défiscalisé, marché soutenu pas l'achat étranger (Paris, Côte d'Azur...)