

Le ciel dégagé des emprunteurs

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

La France s'est déjà acquise une solide réputation de pays défaitiste, et la période économique actuelle la pousse sur sa pente psychologique naturelle. Aujourd'hui, les déçus du nouveau gouvernement le disputent aux pessimistes de la croissance, et au bout du compte les discours prophétiques sont bien sombres. Voici que, dans cette ambiance morose, une lueur apparaît pour tous ceux veulent acheter de l'immobilier, ou en vendre : les taux d'intérêt des crédits acquéreurs resteront bas, favorisant la fluidité du marché des prochains mois.

Plusieurs raisons fondent cette prédiction :

- certes, la Banque Centrale Européenne, pour faire face à la crise et rassurer les investisseurs, a injecté des liquidités dans les circuits bancaires et fait fonctionner la planche à billets. En d'autres temps, cette création monétaire aurait favorisé l'inflation et la remontée des taux, mais en l'occurrence, les établissements financiers vont utiliser les liquidités pour se désendetter et assainir leurs bilans, certainement pas pour prêter à tout-va.
- les perspectives de croissance dans la zone euro sont unanimes : avec un probable +0,4 % en 2013, la France sera dans la moyenne européenne, et cette moyenne ne permettra pas une augmentation des taux. A l'inverse, des taux digestes seront pour les économies nationales un précieux cordial, peut-être le seul si les politiques publiques ne sont pas en mesure de soutenir la consommation.
- par ailleurs, on voit bien que l'an prochain comme cette année, les salaires n'augmenteront que très faiblement : le niveau historiquement élevé du chômage dans les pays de la communauté, la légèreté des carnets de commandes des entreprises, jusqu'au ralentissement des investissements publics, tout cela va empêcher de revoir les salaires à la hausse. A titre d'illustration, la récente étude Mercer menée en août auprès d'une centaine de grands groupes a mis en lumière que les salaires des cadres ne devraient pas progresser de plus de 2,8 % en 2012, et au maximum de 2,75 % en 2013.
- enfin, dans un contexte mondial dégradé, les dettes souveraines des pays les mieux notés (communément désignées OAT) apparaissent comme les seuls actifs véritablement sans risque. Les banques et les compagnies d'assurance, soumises à des contraintes prudentielles majorées, sont conduites à choisir de tels actifs pour augmenter leurs fonds propres, avec une conséquence vertueuse : le statut de ces actifs de premier choix permet aux prêteurs et aux assureurs de répondre aux exigences de Bâle III à meilleur compte, les contraintes réglementaires de capitalisation et de liquidité étant allégées lorsqu'on opte pour ces supports. Voilà qui les place en situation de ne pas encherir le coût de leurs produits et services, prêts immobiliers en particulier s'agissant des banques.

Pour l'immobilier, cette nouvelle a une saveur spéciale : la mesure financière ou fiscale la plus puissante (l'époque n'est plus à cela...) ne vaudra jamais un endettement pas cher. A contrario, une augmentation de 10, 20 ou 30 points de base peut tout simplement neutraliser, dans un plan de financement, tel avantage fiscal ou telle aide personnelle qu'apporterait la future loi de finances. Les candidats à l'accession comme à l'investissement locatif doivent avoir en tête que l'heure est à l'achat... et les vendeurs ont tout lieu de mettre leurs biens sur le marché, conscients que la demande est fortement solvabilisée.

Cafpi en bref :

Cafpi est le leader du marché des courtiers en prêts immobiliers. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Employant plus de 1.200 personnes, Cafpi est présent, via ses 155 agences succursales, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2011, Cafpi a réalisé 29.200 dossiers pour 5,26 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque plus de 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 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