

Dégradation de la France : quelles conséquences pour les candidats à l'accession?

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



On avait un peu oublié le risque que la France voie sa note souveraine abaissée. Certes, la lecture par les agences de notation de l'état de notre pays avait fait l'objet de débats vigoureux au cours de la campagne électorale: une première agence internationale, Standard and Poor's, avait considéré dès janvier de cette année que nos finances publiques étaient trop dégradées pour que nous restions au plus haut rang dans l'estime des investisseurs, alors que Nicolas Sarkozy était encore l'hôte de l'Élysée. La menace d'une confirmation de cette mauvaise nouvelle était probable, et en tout Cafpi l'avait considérée comme inéluctable.

La confirmation est là. La question pendante est celle des conséquences très pratiques sur l'économie réelle, et entre tous les secteurs, celui de l'immobilier est le plus concerné. La raison en est simple: 9 acquisitions sur 10 se font à crédit, et la crainte d'un encherissement du coût de l'argent pour les accédants à la propriété et les investisseurs est dans tous les esprits. Oui, il faut dire que les taux d'intérêt vont remonter, sans pouvoir préciser ni quand ni dans quelles proportions. Il n'y a pas non plus à redouter qu'ils atteignent des niveaux insupportables: au-delà de la note, comme à l'école, le commentaire compte, et Moody's, qui a sanctionné la France le 19 novembre, a reconnu néanmoins les efforts engagés pour restaurer la santé financière du pays et nous restons une valeur sûre. Quant à la troisième grande agence internationale, Fitch, elle vient de maintenir à notre pays le fameux triple A, mais en l'assortissant d'une perspective négative, sur les mêmes considérations. Alors, que faire? S'interdire d'emprunter dans les mois qui viennent ?

Il importe d'y voir clair et de ne pas mal interpréter la baisse de production de l'ordre de 30% des crédits immobiliers, enregistrée depuis trois trimestres consécutifs: les banques n'ont pas modifié leur politique prudentielle, qui a toujours obéi en France au double impératif de soutenir les projets logement des ménages et de maîtriser le risque. En revanche, l'affaiblissement de la demande, singulièrement des familles à revenus faibles ou moyens, candidats à la primo-accession pour la plupart, est à l'origine de cette baisse d'activité: l'évolution du chômage, la crainte qu'il ne vous touche, le climat économique général ont raison de l'envie d'accéder ou d'investir chez beaucoup de Français.

Il faut s'attendre à un effet indirect vertueux: la modération des prix des logements, déjà à l'œuvre de façon évidente en région, sensible même à Paris et alentour, ne peut que s'accroître dans ce contexte. Elle provoquera sans doute une certaine reprise d'activité mécanique dans les prochains mois.

Une autre cause inquiétante de la baisse de production des crédits acquéreurs doit être mise au jour: la frilosité des organismes de caution, corollaire de la dégradation de la note souveraine de la France, qui compromet l'aboutissement des dossiers des emprunteurs. Il s'ajoute à ce phénomène une autre difficulté: les prêteurs, les emprunteurs eux-mêmes, au fil des années récentes, ont perdu le réflexe de l'hypothèque, qui pourrait constituer un palliatif à ce blocage. Ce sont évidemment les ménages les plus modestes qui font les frais de cette situation, et pour qui la porte de l'accession se ferme.

Comment y remédier? Dans la loi de finances pour 2013, la réduction des déficits, en particulier par l'alourdissement de la fiscalité, aura été l'obsession de l'État. Du coup, l'essentiel n'a pas été fait: aider par un dispositif spécifique les accédants modestes, qui acquièrent le plus souvent dans l'ancien. Il faudra sans délai restaurer un prêt à taux zéro pour le premier achat des logements existants, sans quoi l'accession populaire à la propriété disparaîtra purement et simplement, et avec elle le levier de réussite sociale le plus puissant depuis le début du 20e siècle.

Contact Presse

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

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

À ce sujet, un événement intervenu ces derniers mois dans le monde financier doit être relié à ce problème: la chute du Crédit Immobilier de France. Ce réseau de sociétés locales de crédit immobilier, actif depuis 1908, était le spécialiste de l'accession sociale et très sociale, avec un savoir-faire exceptionnel dans l'appréciation du risque et le montage des dossiers, y compris pour les emprunteurs a priori exclus du crédit, faibles revenus, CDD, intérimaires, intermittents, travailleurs non salariés...

En outre, il n'y a pour les autorités françaises et européennes qu'une alternative: inventer une nouvelle histoire pour cet établissement spécialisé en lui permettant de poursuivre son action sociale, soit inciter les banques généralistes à distribuer bien plus qu'elles ne le font les prêts sécurisés, tel le PAS (prêt d'accession sociale), pour accompagner les ménages modestes dans leurs opérations d'accession à la propriété.

Dans ce contexte tendu, ceux qui ont envie d'acheter doivent plus que jamais confier leur destinée d'emprunteurs à un courtier: le dialogue avec les banques et les organismes de caution, on le voit, est plus technique et complexe que jamais, et équilibrer les équations de solvabilité plus délicates que jamais en l'absence de PTZ dans l'ancien.

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