

Le moment de s'endetter pour l'immobilier

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

Est-ce le moment d'acheter de l'immobilier ? La question est posée avec insistance aux figures de la profession, alors que les ventes de neuf comme d'ancien ont ralenti et que les Français semblent entrer dans une période d'attentisme. La réponse n'est pas si aisée lorsqu'on regarde l'évolution des prix : clairement orientée à la baisse, elle pourrait inciter à patienter quelques mois, histoire que la modération ait achevé son œuvre.

Je nuancerai doublement cette lecture, fort de deux arguments, l'un touchant au marché l'autre concernant les crédits.

S'agissant de l'immobilier, on ne dit pas l'essentiel : le temps de la négociation est revenu, au bénéfice des acquéreurs. Dans le neuf, les constructeurs ont anticipé et proposent des offres promotionnelles attrayantes, telles que des logements BBC au prix des logements classiques, ou encore la prise en charge des frais d'acquisition.

Dans l'ancien, le rallongement des délais de réalisation se constate partout où la correction sur les prix n'a pas eu lieu, c'est-à-dire sur une bonne moitié du territoire, dans les zones tendues en particulier. Les acheteurs manquent d'audace : il leur appartient de peser sur les prétentions des vendeurs pour débloquer la situation. J'entendais il y a peu le responsable de la transaction d'une grande enseigne nationale dire que ses consultants inclinaient les candidats acquéreurs à faire des offres offensives, plutôt que de renoncer au motif que les prix excèdent leurs possibilités. On se souvient également de la petite phrase du Président de la République, notant que la France était le seul pays où les prix n'avaient pas baissé quand les circonstances économiques auraient dû les y mener : l'exception française est en train de toucher à sa fin, heureusement.

Qui plus est, cette resolvabilisation de la demande par les prix est en train de se faire dans les meilleures conditions possibles : il s'agit d'une correction, d'un "soft landing" pour parler comme les économistes, en aucun cas d'une chute des valeurs. La raison est simple : la demande est structurellement forte, et accentuée au printemps et à l'été, sous le double effet de l'envie de bouger, de changer de cadre de vie, et du besoin de le faire, souvent lié à l'évolution scolaire ou universitaire des enfants.

Du coup, face à une pression à la baisse sans effondrement, les propriétaires ne sont pas enclins à renoncer à vendre et n'ont en général pas de sentiment d'appauvrissement. On appelle cela "l'effet patrimoine" : une chute des prix aurait été la pire nouvelle, conduisant à la stérilisation du marché, augmentée d'une baisse de la consommation, les ménages détenant un bien ayant le sentiment d'être moins fortunés.

Quant aux crédits immobiliers, on entend un discours ronronnant, qui rassure certes, mais à courte vue. Les observateurs, prêteurs, courtiers, économistes, notent que les taux sont restés bas malgré les circonstances troublées à l'échelon européen, et même qu'ils ont récemment baissé (on peut prétendre emprunter à 15 ans à taux fixe à 3,75 % et à 4 % sur 20 ans). Ils ajoutent que les banques ont durci leurs exigences en termes d'apport et ne pratiquent plus les durées les plus longues, sans pour autant qu'il s'agisse de restriction dans la politique de distribution. Bref, tout va bien.

On oublie de préciser que cette situation est exceptionnelle. Tout conduit à penser qu'elle aura du mal à passer l'été, et qu'une remontée importante des taux est à prévoir. Deux raisons à cette prédiction : le choix stratégique récent de la BCE, et le spectre de la dégradation.

Contact Presse

La crise économique au sein de la zone euro, d'abord, aura créé les conditions d'une amélioration... qui ne peut être suivie que d'un durcissement des taux. Face au risque de défaut de l'Italie, que la dette grecque a presque failli faire oublier, il a fallu que la Banque Centrale Européenne sorte du bois. Elle devait rassurer les marchés pour permettre à Rome d'emprunter à des taux soutenables, en donnant du même coup de l'oxygène à l'ensemble des économies de la Communauté, toutes fragilisées par le poids des déficits publics.

C'est pour atteindre cet objectif que le président de la BCE a prêté aux banques européennes 1000 milliards d'euros à des conditions très favorables, leur permettant notamment de reprêter à l'Italie à bon compte. Plus largement, cet apport de liquidités a fait baisser les taux dans tous les pays. Pour autant, cet argent devra être remboursé à court terme, et la BCE parie sur un rétablissement de la zone... par définition aléatoire. L'accalmie sur les taux ne saurait donc être durable.

En outre, se pose la question, qu'on n'évoque même plus, de la notation de la France. Notre pays, dégradé il y a quelques mois par l'une des trois agences de référence, est sous surveillance, et l'inquiétude est toujours de mise à cet égard. On sait que les plans de rigueur, déjà à l'œuvre ou à venir sous l'impulsion du prochain chef de l'Etat, ne suffiront pas à guérir le malade, et qu'il sera nécessaire que la croissance redonne de la vigueur à son organisme fatigué. Dès lors, que les deux agences en reste, passé la trêve des élections présidentielles, s'alignent sur Standard and Poor's est probable. En effet, il est impossible pour elles de procéder à une modification de notre note souveraine alors que nous allons choisir notre président : tout geste serait lu de façon politique et partisan. Dès la fin du mois de juin, les agences auront recouvré leur liberté de parole...

Le caractère prévisible de notre dégradation rend inévitable une remontée des taux au second semestre, sans doute appelés à atteindre les 5 % pour l'emprunteur final.

C'est dire que, pour des raisons fortes, s'endetter aujourd'hui est préférable. Si l'on ajoute que le marché lui-même est favorable, il n'y a plus à attendre. Le message vaut d'ailleurs pour les acquéreurs, certes, mais aussi pour les vendeurs, qui sont souvent tentés de vouloir voir venir : le tempérament des prix et la détente des taux créent en ce moment une situation qu'on ne reverra peut-être pas avant longtemps.

Cafpi en bref :

Créé en 1971, 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 150 agences succursales, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2011, Cafpi a réalisé près de 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 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