



*Le
service
gagnant*

PRETS IMMOBILIERS

**CRISE DES SUBPRIMES :
LE MARCHÉ FRANÇAIS EST-IL
MENACÉ ?**

DOSSIER DE PRESSE

Septembre 2007

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS EST-IL MENACÉ ?

Crise des subprimes américains, hausse des taux d'intérêt, stagnation des prix de l'immobilier, tous ces mauvais indicateurs représentent-ils une menace pour le marché immobilier français ? Comment doit se positionner un futur emprunteur ?

➤ *Les subprimes, qu'est-ce que cela veut dire ?*

Ce mot inconnu en France il y a quelques mois, revient en boucle dans les informations, associé au mot crise. Qu'en est-il ?

Pour réaliser de substantiels bénéfices, certains organismes de crédit américains peu scrupuleux –et c'est un euphémisme–, ont accordé depuis quelques années des prêts à des ménages très modestes, qui n'entraient pas dans les critères habituels d'endettement réclamés par les banques. Ces organismes étaient très accrocheurs : qui n'a reçu dans sa messagerie un spam lui annonçant que son « loan » (crédit) lui était accordé ? Une façon de faire qui leur a rapporté de nombreux clients désireux d'acheter une maison, mais n'en ayant pas les moyens. Côté prêteur, ces crédits risqués étaient particulièrement rémunérateurs, assortis d'un taux d'intérêt très élevé, d'environ 50% supérieurs à la moyenne. Deux facteurs aggravants : ces crédits sont dotés d'un taux révisable et garantis par la valeur de la maison de l'emprunteur. Les taux variables étant en outre combinés à un taux d'appel très bas, lorsque les taux se sont emballés (le taux directeur de la réserve fédérale américaine est passé de 1% en 2004 à plus de 5% en 2007), les ménages ont été rapidement asphyxiés devant l'accroissement vertigineux de la mensualité. Incapables de faire face, ces emprunteurs ont vu leurs biens saisis par les banques. Cet afflux de maisons à vendre a accéléré le mouvement de baisse des prix déjà entamé. Or, tant que le marché immobilier était en hausse, l'emprunteur pouvait réaliser une plus value sur la revente de sa maison, lui permettant ainsi de rembourser le prêteur. Aujourd'hui, la revente d'une maison ne suffit plus à rembourser la dette. La concordance des deux événements : hausse des taux d'intérêt et baisse des prix immobiliers a entraîné la crise actuelle.

Ajoutons à cela que les bénéfices pour les prêteurs étant importants, l'encours de ces crédits a augmenté, passant de 8,5% de l'ensemble des crédits en 2000 à plus de 13% en 2006. Des banques qui avaient acheté des titres de ces crédits, émis par les organismes spécialisés, se sont retrouvées en grande difficulté, non seulement aux Etats-Unis, mais aussi en Angleterre et en Espagne notamment.

➤ *Et en France ?*

Tout d'abord, le pays ne connaît pas, ou très peu, le système de crédit hypothécaire à l'anglo-saxonne. En France, les banques prêtent de l'argent en fonction des revenus de l'emprunteur, et n'acceptent pas plus de 30 à 33% d'endettement. Outre Atlantique, les crédits sont accordés en fonction d'un facteur très aléatoire comme la valeur du logement acheté. Ce qui entraîne infailliblement un énorme risque. Qui plus est, le taux d'endettement des ménages en France

est de 70% par rapport au revenu disponible, pourcentage en très forte augmentation ces dernières années, mais très en dessous des 160% observés au Royaume-Uni.

La situation des emprunteurs hexagonaux est donc très différente : ils ne risquent pas de se voir étrangler par une hausse brutale des taux, car même les crédits à taux révisable distribués en France sont tous assortis d'un butoir à la hausse de la mensualité, de façon à ne pas désolabiliser les emprunteurs. Il n'y a plus de crédit à taux progressif, dont l'expérience dans les années 80, a montré qu'ils étaient très dangereux, avec l'exemple des prêts d'accession à la propriété (PAP) aujourd'hui disparus. Les facteurs de risque sont donc très atténués dans notre pays, par rapport à nos voisins anglo-saxons.

La situation aujourd'hui

Prix de l'immobilier assagis, taux d'intérêt en hausse, mesure fiscale en faveur des accédants à la propriété, tous ces éléments nouveaux façonnent le marché immobilier actuel.

D'abord les prix. Bonne nouvelle pour l'acquéreur, la spirale de hausse semble bien enrayerée, puisqu'on constate depuis deux mois une baisse sensible des prix, d'après la Fnaim. En 2007, la hausse atteindrait entre 3 et 5%, ce qui est loin des 15,5% observés en 2004, année de la plus forte hausse !

Ensuite les taux d'intérêt : ils augmentent depuis quelques mois, et se sont appréciés d'un point environ depuis le début de l'année. Il semble cependant que cette tendance soit aujourd'hui enrayerée. Les taux d'intérêt se situent autour de 5% en moyenne hors assurance et frais de dossier.

Chez un courtier comme ACE, les taux fixes se situent encore à 4,30%.

Enfin, la déduction des intérêts des emprunts contractés à partir du 6 mai 2007, permettra d'amortir quelque peu ce mouvement de hausse, puisqu'il autorise les ménages à déduire de leurs impôts jusqu'à 3000 euros d'intérêts payés pour un couple sans enfants la première année, puis 1500 euros ensuite pendant quatre ans. Notons qu'il s'agit d'un crédit d'impôt, c'est-à-dire qu'il concerne également les ménages non imposables, le fisc leur reversant l'avantage fiscal. De quoi mettre un peu de baume au cœur des emprunteurs.

Né en 1995, le courtier en prêt immobilier spécialiste du taux fixe ACE, est le n° 2 du secteur.

Disponibles du lundi au samedi, de 9h à 20h, les 300 collaborateurs des 30 agences ACE proposent un service « gagnant » : obtenir le prêt le mieux adapté aux profils de leurs clients. Ils recherchent à la fois le taux le plus bas, les meilleures assurances et les garanties les moins chères. Formés aux prêts immobiliers, ils interviennent depuis l'étude du plan de financement jusqu'à la signature définitive chez le notaire.

Chaque année, les conseillers d'ACE reçoivent 11.000 familles, dont 40 % viennent sur la recommandation de clients satisfaits.

**Conseils et outils de simulation sur :
www.acecredit.fr ou n° Azur : [0820 122 644](tel:0820122644)**