



Prêts immobiliers : quel crédit accorder aux courtiers ?

[23/01/09 - 18H26]  1 commentaires

Le limogeage pour faute grave du PDG-fondateur de Meilleurtaux.com a braqué le projecteur sur une profession finalement peu connue.

Licencié pour faute grave ! Christophe Crémer n'est pas un bon gestionnaire. Voilà en substance l'explication donnée par les Caisses d'Epargne pour expliquer leur séparation d'avec leur ancien collaborateur et néanmoins partenaire financier. Mais où réside l'anomalie : dans le limogeage du médiatique fondateur de Meilleurtaux, ou dans l'entrée de ce courtier dans le giron d'une banque elle-même spécialisée dans l'immobilier.

Car au fond, quelle est la légitimité d'un courtier aux yeux d'un particulier emprunteur ? C'est de lui donner accès à toutes les banques du marché, de les mettre en concurrence pour sélectionner celle qui sera la plus avantageuse. Cela suppose que l'intermédiaire professionnel soit au contact de tous les établissements de la place, qu'il soit totalement libre à leur égard et qu'en aucun cas, l'emprunteur n'ait le soupçon qu'on lui a forcé la main pour retenir une banque plutôt qu'une autre.

Toutes ces conditions étaient-elles réunies dans l'aventure personnelle de Christophe Crémer ? Pour l'exhaustivité, certainement pas au début, dans les années 2000 à 2003, puisque de l'aveu même du fondateur, les grandes enseignes ne voulaient pas traiter avec lui. Pour ce qui est de l'indépendance, son conflit avec les Caisses met en lumière les limites de l'exercice.

Chère indépendance

Difficile, en effet, d'apporter, comme il le prétend, des *"services et conseils entièrement indépendants dans le domaine du financement"* quand l'actionnaire majoritaire devient une banque ! *"Le client ne se soucie guère de l'indépendance du courtier pourvu qu'il ait une réponse adaptée à sa demande"*, rétorque Christophe Crémer pour balayer cet argument. Il est suivi dans cette voie par d'autres courtiers. *"L'emprunteur ne sait généralement pas que Cetelem fait partie du groupe BNP Paribas ou que Sofinco appartient au Crédit Agricole, renchérit Geoffroy Bragadir, le porte-parole d'Empruntis.com, en revanche, l'indépendance est une problématique qui peut se poser à nos partenaires bancaires s'ils soupçonnent le moindre favoritisme pour tel ou tel établissement de crédit."*

Or, selon certains professionnels du secteur, Meilleurtaux aurait ainsi perdu quelques enseignes emblématiques. *"Non, ce n'est pas lié à cela, se défend Christophe Crémer, il y a tout simplement des banques qui apprécient les courtiers et d'autres pas."* Ainsi des établissements comme BNP Paribas, la Société Générale, le Crédit Agricole, LCL... y recourent sans difficulté, Tandis que d'autres, à l'image de La Banque Postale, sont plus réfractaires.

Mais c'est bien là le problème ! Imaginerait-on un revendeur d'automobiles promettant à ses clients l'accès à tous les modèles au meilleur prix, à l'exception de Renault ? En fait, si le courtage apparaît désormais bien ancré dans le paysage du crédit et dans les habitudes de consommation, sa consécration est récente. Longtemps les courtiers ont été cantonnés au traitement des dossiers jugés délicats. Ils ont ensuite beaucoup évolué au cours de la dernière décennie, aiguillonnés, il faut le reconnaître, par la vague Internet dont Christophe Crémer était

le plus emblématique des représentants. Ces professionnels se sont dotés d'une nouvelle image, mais en plus, ils ont apporté de nouveaux services.

La conjoncture les a aussi aidés. Les emprunteurs étaient à la recherche du meilleur taux. Les courtiers étaient là pour faire jouer la concurrence. Pas étonnant, dans ces conditions que, durant les années d'euphorie immobilière, leur part de marché n'ait cessé de progresser, grimant à plus de 16 % de la production globale de crédits immobiliers.

Un sésame au crédit

Bien sûr, actuellement, les courtiers continuent d'exercer cette mission, mais dans le contexte de la crise financière et du resserrement des conditions de crédit, la recherche du meilleur taux devient presque secondaire. Ce qui compte, c'est de décrocher un crédit à des conditions acceptables. De ce point de vue, le recours à un courtier est loin d'être négligeable. Incontestablement, celui-ci dispose de marges de manoeuvre plus importantes qu'un particulier pour négocier les conditions de crédit. Avec des économies à la clef pour le particulier qui peut même obtenir des conditions d'assurance très attractives par le biais de la délégation d'assurance, voire une remise sur les frais de dossier généralement facturés soit par la banque, soit par le courtier. *" Nous sommes le seul courtier à ne facturer aucuns frais pour la mise en place du crédit, se flatte Alain Todini, le PDG de Credixia. Encore faut-il que le rôle du courtier ne se borne pas à une simple mise en relation entre candidat emprunteur et établissements financiers. Certains courtiers officient, en effet, exclusivement sur le net. Il suffit de remplir une demande que le courtier ventile aux banques, celles-ci se chargeant ensuite de prendre directement contact avec l'internaute ; d'autres possèdent des agences et montent les dossiers, apportant un réel service au particulier. " Nous sommes des chercheurs de solutions, aime à rappeler Bruno Rouleau d'In & Fi France. Les banques y trouvent aussi leur compte. Car le courtier est souvent jugé plus rentable que le conseiller "maison". " La commission versée par la banque au courtier correspond à un travail de fond établi sur des critères précis, explique Bruno Rouleau, au final, l'établissement financier trouve en face de lui un client ciblé et une proposition de montage adapté à la situation de l'emprunteur. Ce qui n'empêche pas le banquier d'être libre d'accepter ou de refuser le dossier. "*

La crise fragilise le courtage

Reste que les courtiers prennent de plein fouet la chute de l'activité immobilière et le coup de frein donné au crédit. Chez Cafpi, par exemple, le dernier trimestre 2008 a enregistré une baisse de production de 20 %, ce qui n'empêche pas le courtier de conserver son leadership. *" Cette chute d'activité n'est pas liée à une quelconque volonté des banques de restreindre le crédit. Elles ont envie de prêter, observe Philippe Tabet, directeur marketing de Cafpi, mais ce qui manque ce sont les demandes de financement. "* Niveau des prix et hausse des taux ont découragé nombre d'acquéreurs devenus insolubles. Entre début 2007 et fin 2008, un emprunteur sur cinq n'était plus finançable. Et quoi qu'en disent les courtiers, les banques avaient, crise financière oblige, fermé les robinets du crédit.

Aujourd'hui, elles seraient en train de changer leur fusil d'épaule. *" Les banques changent d'attitude, les acquéreurs aussi, qui se décontractent et qui misent sur les valeurs refuges telle la "pierre" "*, indique Franck Levy d'ACE. Face à la crise, les courtiers se mobilisent. Cafpi qui délivre quelque 30.000 prêts hypothécaires chaque année, a, par exemple, entamé une vaste opération de communication intitulée "le train du crédit immobilier". Chez Empruntis (9.000 prêts en 2008, mais 11.000 en 2007), les emprunteurs qui avaient essuyé un refus de crédit dans un premier temps sont contactés une seconde fois, pour vérifier si avec la baisse des prix de l'immobilier et des taux d'intérêt, ils ne sont pas devenus finançables.

" La chute des taux de crédit est une excellente nouvelle pour les emprunteurs, indique pour sa part Ari Bitton, cofondateur d'AB Courtage qui, malgré la crise, voit son chiffre d'affaires progresser de 20 % (4.000 prêts montés en 2008) et qui se réjouit de la dernière baisse

annoncée par la BCE, nous sommes très confiants pour les premier et deuxième trimestres car les prix de l'immobilier baissent, le coût du crédit aussi, ce qui redonne du pouvoir d'achat aux acquéreurs. " Encore faut-il que les banques répercutent réellement la baisse du coût de l'argent...

COLETTE SABARLY

Lire également dans la rubrique "Finances personnelles"

Immobilier en Ile-de-France : les prix baissent en Grande Couronne,

Immobilier : les prix dans les 20 arrondissements de Paris,

Immobilier : les prix dans les départements et près de 60 villes de banlieue,

DOSSIER Immobilier : les prix dans 55 grandes villes de France,

Prêts immobiliers : nouvelle baisse des taux d'intérêt en janvier,

Immobilier ancien : encore trois ans de baisse des prix, selon la FNAIM,

Immobilier : forte chute des prix au 4e trimestre 2008, selon Century 21,

Immobilier : les prix baissent partout en région, même à Paris, selon Century 21,

Immobilier : des perspectives de prix qui varient selon la localisation,

Immobilier : quel est le vrai prix de votre logement ?



1 commentaires

Réagir à cet article