

Crédit immobilier de France : l'Anil analyse la crise



Écrit par [Thibault Fingonnet](#) Mercredi, 26 Septembre 2012 07:59

Partagez

2



Alors que le Crédit immobilier de France (CIF) connaît une grave crise financière et cherche un repreneur, l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) est revenue sur les raisons de cette crise et les conséquences pour les emprunteurs et le marché.

> Comment le Crédit immobilier de France est tombé ?

L'Anil rappelle que les troubles rencontrés par le Crédit immobilier de France (CIF) sont liés à son propre fonctionnement. En effet, le CIF étant un établissement spécialisé, il « *recueille l'ensemble de ses ressources sur le marché ; il emprunte en gros pour prêter au détail* ». Son fonctionnement est donc très différent d'une banque classique qui adosse une partie des prêts à ses propres ressources financières. Conséquence, quand l'agence de notation [Moody's a décidé de dégrader de trois crans la note](#) de la Caisse centrale du CIF, l'établissement a vu son accès au marché sérieusement atteint, alors que c'est précisément cet accès au marché qui permet au CIF de se financer. Selon l'Anil, Moody's a « *clairement tenu compte de l'absence d'adossement du groupe à une "maison mère" de plus grande taille. Mais ce faisant, elle a rendu immédiatement exigible (...) la trésorerie* » de la Caisse centrale du CIF. « *Ainsi, cette crise de liquidités ne résulte en rien d'une montée des sinistres résultant de l'insolvabilité des accédants. Rien de commun, par exemple, avec la situation des banques espagnoles* », souligne l'Anil.

> Qui sont les emprunteurs du CIF ?

L'Anil indique que ce sont surtout des ménages modestes qui s'adressent au CIF pour financer des opérations immobilières. Les chiffres ne trompent pas : parmi les ménages accédant à la propriété, le revenu fiscal de référence moyen enregistré pour un emprunteur-type du CIF s'établit à 24.100 euros, contre 25.500 euros en moyenne dans les autres établissements. De même, « *le montant moyen des opérations qu'ils conduisent étant légèrement inférieur à 172 000€, contre 183 000€ pour l'ensemble* ». Les taux sont légèrement plus élevés pour les emprunteurs du CIF (4,46% contre 4,09%), notamment car les durées de prêts sont clairement rallongées au CIF par rapport aux autres établissements de crédit (346 mois, soit un peu moins de 29 ans, contre 290 mois ou un peu plus de 24 ans). De même, l'apport personnel demandé par le CIF s'établit à 3% en moyenne tandis qu'il atteint 12,5% chez la concurrence. Enfin, l'Anil note que près de la moitié des prêts (46%) concernaient des opérations dans la construction neuve, contre 26% en moyenne ailleurs. « *Ces caractéristiques rapprochent le Crédit immobilier du Crédit foncier* », avance l'organisme.

> Quelles conséquences pour le marché ?

L'Anil ne semble pas s'inquiéter outre-mesure des conséquences potentielles de la crise du CIF pour les emprunteurs. Une tranquillité probablement justifiée par le [garantie demandée par le CIF et accordée par l'Etat](#) pour « *respecter l'ensemble de ses engagements* ». « *Je vous assure de la totale implication du gouvernement pour traiter les conséquences de cette crise* », a déclaré mardi 25 septembre Jean-Marc Ayrault dans un

discours tenu à l'occasion du 73ème congrès des HLM, assurant que « *les risques de répercussions sur la situation du logement sont suivis avec attention* ».

En revanche, l'Anil note que la première conséquence des difficultés financières du CIF sera son incapacité à agir hors marché. Autrement dit, les « *opérations de lutte contre l'indécence et l'indignité du logement* » et autres actions sociales engagées par le CIF pâtiront en premier lieu de la crise. Ces actions représentaient un montant de près de 40 millions d'euros en 2011.

De plus, les emprunteurs du CIF sont des ménages plus modestes et fragiles que la moyenne des autres établissements de crédit. C'est donc cette catégorie d'accédants à la propriété, aux moyens et capacités d'apport personnel plus limités, qui sera principalement touchée. L'impact de la chute du CIF devrait être d'autant plus magnifié par le durcissement des conditions d'octroi de crédit immobilier, [malgré des taux d'intérêts au plus bas depuis janvier 2011](#) selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA.

A lire également sur le sujet, [les victimes d'Appolonia mettent en garde les pouvoirs publics au sujet de 316 millions d'euros de créances douteuses du CIF](#).

J'aime

58

Envoyer

Share

0