

Crise de l'immobilier aux Etats-Unis : un risque de contamination ?

Le segment le plus risqué du marché du crédit immobilier aux Etats-Unis, le segment « subprime » à haut risque voit augmenter depuis quelques mois maintenant les défauts de paiements alors que le prix des biens est en baisse et que ralentit le dynamisme du marché. Plus d'une vingtaine d'institutions spécialisées ont déjà fait faillite et le deuxième d'entre eux, New Century est incapable de faire face aux échéances imposées par ses créanciers.

La crise qui secoue actuellement les Etats-Unis peut-elle se produire en France ?

La question mérite d'être posée dans un contexte où le marché de l'immobilier français évolue.

- la hausse des prix (+123% depuis 1998) devrait s'arrêter cette année (comme nous l'estimons avec le BIPE depuis septembre 2006). On attend une baisse des prix globale de 2% sur l'exercice en cours ;
- Des incertitudes sur le nombre de transactions qui interviendront en 2007 subsistent, notamment à cause de l'attentisme lié à la présidentielle. On note que les intervenants attendent cependant un chiffre un peu en retrait et une production globale également inférieure à 2006. Ces prévisions sont soutenues par l'allongement de la durée de vente, dans l'ancien comme dans le neuf, et de la hausse sensible des stocks (dans le neuf)
- les durées d'emprunt sont en allongement constant, 25 ans est la durée préférée des français avec près d'un tiers des prêts conclus sur cette durée ;
- les taux restent à un niveau attractifs, et devraient le rester au cours de l'année, même si la tendance de fonds est haussière ;

Cette situation, non stabilisée en France fait se poser avec d'autant plus d'acuité la question de savoir si les déboires américains peuvent se produire de la même façon, et avec la même intensité en France.

Tout d'abord, la situation aux Etats-Unis est liée à la forte distribution de crédits à des ménages au profil de risque élevé par des sociétés de crédits spécialisées dans ce type de segment et majoritairement mono-produit et non des banques comme celles que nous connaissons (banques mutualistes ou banques nationales) qui assoient leur risque sur un nombre de produits beaucoup plus élevé. Il n'y a pas en France de système comparable uniquement dédié aux prêts hypothécaires à haut risque. La diversité des risques supportés par les banques et les établissements de crédit est un garant de leur stabilité.

En outre la France, et notamment depuis la loi bancaire de 1984 ou " loi relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit ", a décloisonné la réglementation en faisant sauter les cadres juridiques spécifiques (banque de dépôt, banque d'affaires, banque de crédits) créant ainsi un cadre juridique unique s'appliquant aux banques mais aussi aux établissements de crédit. Elle dispose depuis cette date d'une « solidarité de place », mécanisme qui oblige les établissements en bonne santé à soutenir leur concurrents mal gérés en cas de crise.

On voit donc que la situation américaine ne peut pas se reproduire telle quelle en France. Les inquiétudes sur le marché immobilier américain peuvent cependant toucher par rebond la France. Le ralentissement risque de toucher le niveau de la consommation qu'on sait très soutenu par l'immobilier aux Etats-Unis. C'est cet impact qui risque d'affecter par rebond les marchés Français.