



THESAURUS
STRATÈGES EN PATRIMOINE

ACTUALITE DES TAUX THESAURUS - Décembre 2011

Dans un marché des taux très volatile, une seule certitude en cette fin d'année... Noël tombera le 25 Décembre !

Vous n'avez pu échapper à la déferlante médiatique du mois de Novembre portant sur l'écart de niveau des taux intérêts, le "spread", entre l'Allemagne et le reste des pays européens. En particulier celui avec la France qui a dépassé les 2 % à la mi-novembre. Du jamais vu depuis la création de la monnaie unique.

Comment expliquer ces écarts ? Quelles en sont les conséquences sur les taux d'emprunts immobiliers en cette fin d'année ? Quelles perspectives pour 2012 ?

Tout d'abord, il faut noter que ce sont en premier lieux les taux Allemands qui ont été tirés vers le bas en début de mois avant de revenir à des niveaux plus conventionnels. Dans un premier temps adjugés comme valeur refuge, un retour à l'analyse fondamentale et certaines comparaisons ont montré que la situation du pays n'était pas si distante de la nôtre et leurs perspectives de croissance pas si certaines.

Il existe une menace sérieuse sur l'état de nos finances publiques et les perspectives de croissance de notre pays. Nos banques et nos entreprises sont fortement impliquées dans le règlement des crises de nos voisins : la Grèce, mais aussi l'Italie et l'Espagne. Ceci impacte la confiance des investisseurs et engendre inévitablement une hausse des taux auxquels nous empruntons. A terme, cette baisse de confiance pourrait se matérialiser par la perte de notre note AAA. Si la France subissait une dégradation de sa note, les analystes estiment que notre dette resterait tout de même de bonne qualité. Rappelons qu'une hausse de 100 points de base coûte 0,1 à 0,2 points de PIB de déficit [soit 2 à 4 milliards d'euros] et que la dégradation de la note des USA n'a pas provoqué le séisme attendu sur ses taux d'emprunt.

Relativisons tout de même : même si nous avons emprunté un peu plus cher ce mois-ci, nous n'avons rencontré aucun problème pour trouver des investisseurs. La demande reste forte car notre « signature » reste de bonne qualité. Par ailleurs, gageons qu'une montée progressive des taux longs peut aussi être un signe d'anticipation des marchés sur cette baisse de notre note, et donc nous éviter une hausse brutale des taux. Un moindre mal en quelque sorte.

Rassurons-nous, la France se finance encore à des niveaux relativement bas, autour de 3,50 % - 3,60 % pour les emprunts à dix ans. De plus, si l'on tient compte de l'inflation (2.20 %), les taux d'emprunt réels oscillent autour de 1.5 % Sur les dix dernières années, ce taux d'emprunt réel est de 2,78 % : nous sommes donc encore dans le creux de la vague.

Sur des maturités courtes, la France se finance même à moins de 2 % grâce aux baisses de taux de la Banque Centrale Européenne.



THESAURUS
STRATÈGES EN PATRIMOINE

En définitive, comme nous l'annoncions dans notre dernière news du 1^{er} Novembre, les grilles de nos partenaires ont eu tendance à être revues à la hausse même si :

- Certaines banques ont joué la carte commerciale pour finir l'année en beauté et remplir les budgets en proposant des taux d'emprunts plutôt stables. (4.20 % sur 20 ans)
- Les hausses constatées l'ont surtout été sur les longues maturités (25, 30 ans) et les taux révisables (hausse de l'E3M). (+0.20 % en moyenne)

Ce ne sont pas tant les conditions de taux qui ont posé problèmes aux investisseurs que les conditions drastiques d'obtention de prêt (apport de 10/20%, durée sur 20 ans en immobilier de défiscalisation et 15 ans en SCPI ou sur de l'IF, analyse minutieuse voir pointilleuse des profils clients, etc ...). Un argument de plus démontrant que les courtiers et les experts tels que THESAURUS ont un rôle important à jouer dans la négociation avec les banquiers !

Et demain ?

Comme annoncé dans notre titre, seule certitude cette année, Noël tombera le 25 Décembre. L'extrême volatilité des taux longs ces dernières semaines ne nous permet pas d'être précis. Néanmoins, nous envisageons en 2012 une hausse en deux temps, et plus forte sur le second semestre.

En prenant tous les scénarii possibles (un retour à la croissance ou une récession), nous ne voyons pas ce qui pourrait empêcher les taux de remonter. Les investisseurs décortiqueront les programmes des candidats dans quelques mois seulement et attendront sûrement les échéances électorales d'Avril pour se positionner plus fermement. L'impact de la politique de la BCE se fera plus ou moins sentir en fonction du rôle que la zone Euro voudra bien lui donner. Des changements de fonds sont attendus après le changement de style déjà affiché par Mr Draghi en Novembre. Dans tous les cas, les équipes d'experts de THESAURUS seront là pour vous accompagner dans vos investissements !

Nous profitons de cette tribune pour d'ores et déjà vous souhaiter d'excellentes fêtes de fin d'année, loin des tumultes des marchés et de la crise des dettes souveraines.

Sébastien GILLET

Responsable du service Financements

Groupe THESAURUS