



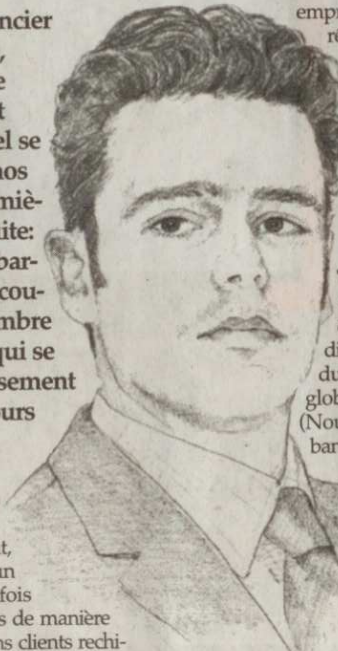
Analyse Keasy Sàrl

Tandis que le navire financier luxembourgeois tangue, secoué par la crise, notre équipe de conseillers en crédit observe le désarroi dans lequel se trouve la grande majorité de nos clients emprunteurs. Une première constatation s'impose de suite: les consommateurs sont bombardés d'informations parfois décousues et doivent digérer un nombre important de communiqués qui se veulent rassurant, malheureusement rapidement réfutés par des cours de bourses en chute libre.

Face à ce flux incessant de nouvelles négatives impactant pourtant peu et indirectement leur environnement, même des personnes possédant un background financier perdent parfois pieds, paniquent et réagissent parfois de manière inadaptée pour leurs intérêts. Certains clients rechargent même aujourd'hui à s'engager contractuellement avec un institut de crédit, effrayé par le contexte et le spectre des faillites. Pourtant le risque financier majeur, lors d'une transaction immobilière financée par un prêt bancaire, si située au niveau de la banque, et non au niveau de l'emprunteur.

Élément central de notre métier de courtier, nous notons clairement que les banques durcissent leurs conditions d'acceptation. C'est précisément au sein d'une telle

"Où emprunter, à qui, à quel taux?"



emprunter, à qui, à quel taux?". Nos réponses se veulent majoritairement réconfortantes quand à la situation des institutions financières, même si certains clients exigent que nous excluons systématiquement certaines banques des négociations que nous menons pour leur compte.

Où emprunter?

"Empruntez dans les banques qui continuent à servir fidèlement leur clientèle "retail" avec engagement et discernement et pour lesquelles la place du crédit immobilier dans la stratégie globale de la banque reste importante" (Nous constatons d'ailleurs que ces banques étaient souvent les moins exposées à la crise). Nous tentons ainsi de privilégier les banques de la grande région (L, B, F, D) offrant les meilleures conditions à leurs clients potentiels, notamment celle qui assume encore leur rôle capital de prêteur malgré la fébrilité du système, par

exemple, celle qui ont redescendu leur taux suite à l'annonce de la réduction des taux directeurs.

Quel type de taux?

Le choix entre un taux fixe et un taux variable n'est pas chose aisée. Aujourd'hui, plus de 80% des prêts attribués aux Luxembourgeois sont des taux variables, sur une moyenne de 25 ans de durée. La tendance est par contre nette-

Ainsi, dans la situation actuelle, nous pouvons distinguer 2 types de facteurs ayant un impact direct sur les taux d'intérêt:

I. Les facteurs économiques ayant une influence haussière sur les taux:

- L'altération des indicateurs sous-jacents: (augmentation du chômage, baisse des prix de l'immobilier,...);
- Manque de liquidités et envolée des coûts de financement pour les banques;
- Le poids des déficits publics sur les taux d'emprunt d'état.

II. Les facteurs économiques ayant une influence baissière sur les taux:

- Baisse du prix des matières premières et maîtrise de l'inflation;
- Réponses massives des autorités monétaires et baisse des taux directeur;
- Volonté des banques de capter les dépôts de nouveaux clients;
- Concurrence des banques parastatales.

Force est donc de constater que les certitudes en la matière sont rares, en voici quelques unes assez simples:

- Celui qui a emprunté il y a quelques années à moins de 4% en taux fixe à réalisé une excellente opération dans le long terme
- Les taux d'intérêt fleurent avec les 10% il y a quelques dizaines d'années, certains s'en souviennent toujours- Les taux d'intérêt vont probablement descendre dans les mois qui viennent si l'inflation reste contrôlée... mais quid d'un prêt sur 30 ans, l'incertitude reigné?

En résumé, nous préférons laisser la décision finale à un client bien informé et mis en garde contre certains leurres.

vent certaines subtilités que le client inexpérimenté ne peut pas discerner. Chez Keasy, nous avons eu fort à faire pour négocier avec les sièges centraux de nos partenaires bancaires, tout un ensemble de conditions avantageuses (assurances solde restant du, pénalité en cas de remboursement anticipé, etc) qui sont invisibles lors de la discussion d'un taux facial. Nous nous engageons à expliquer ces différences importantes à nos clients, cela se faisant souvent une calculatrice à la main...

Que pensez Keasy sur les durées longues d'emprunt dans le contexte actuel?

Comme un seul homme, les partenaires bancaires de Keasy disent être déjà plus circonspects sur les durées longues, ou bien vouloir l'être à l'avenir avec des taux dissuasifs ou l'obligation d'apporter un investissement minimal exigé de 10 à 25%.

Bref, pour les emprunteurs, Keasy se positionne comme un guichet unique à Luxembourg au service des ménages, offrant la possibilité de négocier des taux fixes et d'accompagner les clients hésitants. Bénéficiant d'accords privilégiés avec un grand nombre d'institutions financières en Europe, Keasy entend en effet donner accès à un ensemble de conditions avantageuses aux résidents luxembourgeois. L'équipe Keasy espère ainsi guider ses clients vers la réalisation de leurs rêves d'accession à la propriété. Conscients de la complexité des différentes formules de prêts disponibles, les administrateurs de la société proposent d'obtenir la mensualité la mieux adaptée aux projets immobiliers souhaités, tout en attirant l'attention du client sur les aspects fiscaux, financiers et légaux correspondants. Cette formule innovante à guichet unique s'adapte particulièrement bien aux personnes qui manquent de temps, de patience ou de connaissances techniques pour aller négocier eux-mêmes. Notre équipe garantit la bonne compréhension d'une procédure simplifiée et entièrement informatisée, garantissant ainsi un délai de réponse optimal, tandis que nos conseillers multilingues sont proches de la clientèle à Luxembourg et étudient tous les types de projet, sur simple rendez-vous.

Les différents experts négociateurs s'engagent sur les 6 garanties satisfaisantes de ce qu'ils nomment le "prêt confiance Keasy":
- La garantie d'une relation de confiance;