

Crédit : les taux vont-ils augmenter ?

Après avoir connu des niveaux historiquement bas, les taux d'intérêt ont rebondi cet été. Mais pas d'inquiétude : les augmentations sont restées très mesurées et les taux constatés demeurent encore à des niveaux très attractifs.



Lors de la souscription de votre crédit, n'hésitez pas à allonger un peu la durée du prêt, ce qui amortira la légère remontée des taux.

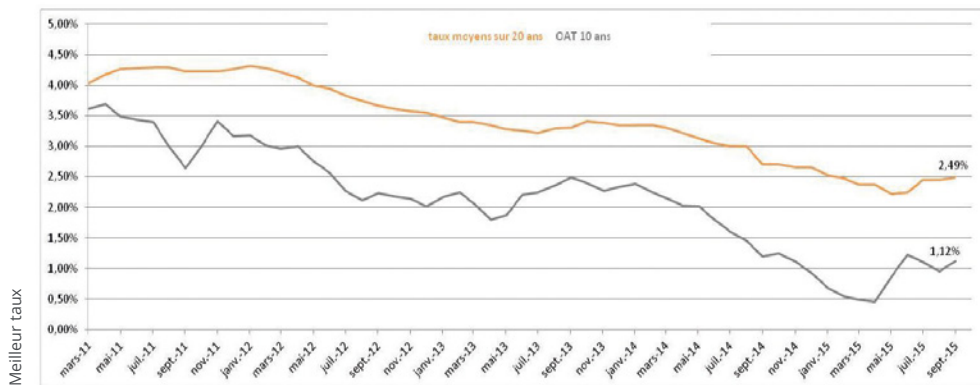
Rido / Fotolia

Monteront ? Monteront pas ? C'est la question que se posent les futurs emprunteurs en cette rentrée 2015. Si personne ne lit dans le marc de café, une chose est sûre : les taux d'intérêt ne baisseront plus. « Ils ont atteint leur plus bas niveau historique en mai 2015 », explique Cécile Roquelaure, directrice de la communication du courtier

Empruntis.com. « A l'époque, le crédit fixe moyen sur vingt ans s'est établi à 2,30 % », précise-t-elle. Comme le souligne aussi l'Observatoire Crédit Logement, « la révision des barèmes de taux de la plupart des établissements de crédit est intervenue durant l'été. Elle est restée modérée, en comparaison des désordres que la crise grecque a provoqué sur les marchés financiers ».

Les chiffres ? Début septembre le taux moyen sur 20 ans est remonté à 2,70 %. Une progression de 0,40 %. Toutes durées confondues la moyenne s'établit à 2,17 % à fin août 2015 contre 1,99 % en juin d'après Crédit Logement. Même son de cloche chez Cafpi, leader du marché des courtiers en crédit qui se veut rassurant : « la Grèce n'a pas eu l'impact redouté

Evolution de l'OAT 10 ans et des taux d'intérêt moyens sur 20 ans.



et la tension des marchés en a été apaisée. S'en est suivie la chute de la Bourse chinoise, courant août, qui a conduit les investisseurs à se tourner vers les placements OAT, sécurisés et donc sécurisants. Les obligations d'Etat oscillent à présent autour de 1 % et pourraient connaître une nouvelle baisse. Conséquence, la petite hausse des taux du crédit constatée cet été a été vite gelée. Le taux fixe à 20 ans pourrait même revenir en dessous de 2 %. On s'achemine donc vers une stabilité des taux jusqu'à la fin de l'année ». Bref, tous les spécialistes sont unanimes et rassurants en cette rentrée 2015 : les taux sont stabilisés et à des niveaux encore très attractifs.

Pourquoi les taux ne baissent plus ?

Si les taux ne baissent plus et ont même entamé un rebond cet été, c'est aussi une bonne nouvelle. Au moins d'un point de vue macro-économique. En effet la fin de la baisse des taux marque le retour de la croissance et d'une reprise économique. Même si cette dernière est encore peu perceptible en France. Le deuxième facteur de hausse est plus saisonnier. De nombreuses transactions sont réalisées l'été durant les vacances, pour des raisons d'organisation avec les établissements scolaires. Ce qui a poussé un peu les grilles tarifaires à la hausse.

Autre explication, les taux des Obligations assimilables du Trésor à 10 ans, qui conditionnent pour partie le niveau des taux d'intérêt des crédits immobiliers, ont entamé une remontée depuis plusieurs mois. Après avoir connu une longue glissade, ils ont commencé à grimper à partir du mois d'avril. « Alors que le taux de l'OAT à 10 ans a augmenté de plus de 85 points de base entre la mi-avril et la mi-juillet, les taux des crédits immobiliers n'ont crû que de 16 points depuis juin », modère toutefois Crédit Logement. L'OAT est aujourd'hui à 0,95 % alors qu'elle était à 1,05 % fin juillet.

Enfin, comme le souligne fort justement Estelle Laurent, « les banques croulent sous les demandes de renégociations de prêts et pour ralentir ce flux important certaines ont été tentées d'augmenter leurs taux ».

LE BAROMÈTRE DU CRÉDIT

Notre baromètre du crédit, en partenariat avec le courtier en prêts immobiliers Meilleurtaux.com, vous indique les taux d'intérêt actuellement pratiqués par les banques.

	Excellent	Très bon	Bon
12 ans fixe	1,57 %	1,84 %	2,16 %
12 ans révisable	0,90 %	1,52 %	2,07 %
15 ans fixe	1,75 %	1,95 %	2,25 %
15 ans révisable	1,15 %	1,62 %	2,15 %
20 ans fixe	1,93 %	2,25 %	2,50 %
20 ans révisable	1,45 %	1,93 %	2,46 %
25 ans fixe	2,22 %	2,70 %	2,90 %
25 ans révisable	1,60 %	2,23 %	3,14 %

Exemple : 2,25 % hors assurance pour un crédit à taux fixe sur 15 ans peut être considéré comme un bon taux par rapport à ce qui se pratique couramment sur le marché. Source : Meilleurtaux.com au 7 septembre 2015. Les prêts à taux révisables sont capés +/-1. Chiffres donnés hors assurance. Pour l'assurance, ajouter environ 0,30 % au taux indiqué. Les conditions que vous obtiendrez dépendent des caractéristiques de votre dossier et de votre prêt.

La tendance. Pour les taux fixes (99,2 % de la production selon l'Observatoire du financement CSA/ Crédit Logement), la moyenne s'établit à 2,35 % sur quinze ans, 2,70 % sur vingt ans ou encore à 3 % sur vingt-cinq ans, une progression moyenne de 0,40 % en trois mois. D'après le courtier Meilleurtaux.com, les emprunteurs qui présentent les meilleurs profils peuvent emprunter à moins de 2 % sur quinze ou vingt ans. Pour trouver les meilleures conditions de prêt, il faut faire jouer la concurrence entre les banques sur la base d'un dossier solide (minimum d'apport, situation financière et professionnelle stable, comptes bien tenus, etc.).

C'est encore le moment d'acheter

Si vous avez un projet d'acquisition, il ne faut pas perdre de vue que les taux pratiqués en cette fin d'année, malgré les petites hausses intervenues cet été, sont encore et toujours très intéressants. Comme le fait remarquer Estelle Laurent, responsable de la communication chez Crédixia, « en mars dernier nous propositions un

Allonger la durée de remboursement augmente le pouvoir d'achat immobilier

taux fixe de 2 % sur 20 ans. En avril on est passé à 1,80 % sur 20 ans, en mai à 1,74 %. A partir de juin les taux sont remontés pour passer à 1,80 % en juin et 2,15 % en juillet ».

Pour rappel, en septembre 2014, les taux moyens étaient plus élevés : 2,85 % sur 20 ans. Mais d'après Estelle Laurent ils devraient rester attractifs encore pendant quelques mois : « tout laisse à

penser que l'on s'oriente à partir de maintenant vers une stabilité des taux jusqu'à la fin de l'année, sauf événement exceptionnel. Et compte tenu de la politique accommodante menée actuellement par la BCE qui a maintenu son taux directeur à 0,05 %, nous n'envisageons pas de hausse significative ».

Stratégie gagnante

S'assurer moins cher. Reste que si les taux augmentent un peu, l'emprunteur a quelques atouts dans son jeu à faire valoir lors de la souscription de son prêt. Tout d'abord il ne faut pas focaliser sur le taux brut, mais plutôt sur le Taux effectif global qui intègre tous les

frais (frais de dossier, taux d'intérêt et assurance décès-invalidité). Si vous êtes jeune et en bonne santé il ne faut pas hésiter à faire ce que l'on appelle une délégation d'assurance. Vous sortirez alors du contrat groupe de la banque prêteuse qui est très généraliste et vous souscrirez un contrat moins cher. Cette délégation d'assurance compensera très largement les augmentations enregistrées puisque le coût de l'assurance est divisé par deux en moyenne. Il faut seulement que la couverture du contrat soit au moins équivalente au contrat groupe de la banque.

Si vous êtes primo-accédant, sachez que vous conserverez en moyenne votre première acquisition sept ans. Vous revendrez alors pour plus grand. Les conditions d'emprunt étant toujours particulièrement attractives, il serait dommage de les perdre dans quelques années. Vous pourrez les conserver en faisant un transfert de prêt. Cette modalité devra être spécifiée dès le départ. « Une grande majorité des banques proposent désormais cette possibilité », précise

Les niveaux actuels des conditions de crédit permettent à de nombreux ménages d'accéder à la propriété, notamment les primo-accédants.



iofoto / Fotolia

Selon les professionnels du financement immobilier, les taux vont rester sages jusqu'à la fin de l'année.

Zsolt Nyulaszi / Fotolia



Estelle Laurent. Et d'ajouter : « *les crédits mixtes à taux fixe et révisable sont réapparus* ». Autre possibilité pour compenser la hausse des taux : l'allongement de la durée de remboursement. Elle permettra d'amortir l'augmentation des taux. D'après Crédit Logement, en août, la durée des prêts s'est établie à 243 mois pour l'accession dans le neuf. « *Sur un marché en expansion, l'allongement des durées constaté en août compense largement la hausse des taux de crédits observée depuis juin dernier* », note Crédit Logement. La part des prêts supérieurs à 25 ans était de 18 % au premier trimestre de l'année. Elle frôle désormais les 21 %. « *Les niveaux actuels des conditions de crédit permettent donc à de nombreux ménages d'entrer sur le marché de l'accession, sur des durées longues, sans que cela ne les pénalise* », selon Crédit Logement.

Manuel Apruzzese

Même si les taux d'intérêt ont un peu augmenté cet été, il ne faut pas perdre de vue qu'ils se situent encore à des niveaux très bas.



Marc Loiseau