

J'aime < 27k Suivre @pap_fr < 2 281 abonnés < 1.7k

Accéder à mon espace



[Annonces](#)
[Evaluation](#)
[Diagnostic](#)
[Argent](#)
[Conseils](#)
[Travaux & Déco](#)
[Services](#)

[Accueil](#)
[Actualités](#)
[Crédit immobilier : les 6 infos à connaître sur la baisse des taux](#)

Crédit immobilier : les 6 infos à connaître sur la baisse des taux

Lundi 12 Mai 2014

Les taux des prêts immobiliers n'ont jamais été aussi bas. Pourquoi cette chute ? Quelles sont les conséquences sur le marché du neuf et de l'ancien ? Comment les acheteurs de logements en profitent-ils ? Les banques ont-elles desserré le robinet du crédit ? Peut-on craindre un retour de la hausse des taux ?

Les taux d'intérêt viennent de battre leur record historique à la baisse de juin 2013. Avec des indices financiers en chute libre, les banques se livrent à une « véritable guerre des taux » selon le courtier Meilleurtaux.com. Une tendance qui devrait *a priori* durer jusqu'à la fin de l'année. Les emprunteurs profitent de cette opportunité et la production de crédit repart. Mais les banques, qui appliquent une politique de réduction des risques, restent très strictes sur la qualité des dossiers et sur les profils des emprunteurs.



Le taux moyen des prêts immobiliers toutes durées de remboursement confondues

est passé en dessous de 3 %.

© Marc Loiseau

Le record à la baisse de 2013 est-il vraiment battu ?

Pour les crédits à taux fixes, les moyennes s'établissent à 2,83 % sur quinze ans, à 3,13 % sur vingt ans et à 3,56 % sur vingt-cinq ans au 5 mai 2014 d'après Meilleurtaux.com. Des niveaux inférieurs de 0,05 à 0,10 % par rapport à ceux de juin 2013, date du précédent record de juin 2013. Empruntis.com fournit des chiffres similaires. Au 6 mai 2014, le taux moyen du quinze ans est à 2,90 %, celui du vingt ans à 3,20 %, contre 3 et 3,35 % il y a un peu plus d'un an selon ce courtier.

En avril, le taux moyen toutes durées confondues des emprunts effectivement accordés est tombé à 2,94 % signale l'Observatoire du financement CSA/Crédit Logement, égalant le record de 2013. Ce dernier a toutes les chances d'être battu pour les prêts attribués en mai. La prochaine étude Crédit Logement, attendue début juin, devrait le confirmer.

Pourquoi les taux sont-ils si bas ?

La raison reste la même depuis plusieurs mois. Les indices financiers qui servent à calculer les crédits immobiliers sont en chute libre. L'Obligation assimilable de Trésor à dix ans (OAT 10 ans, qui refinance la dette française) est descendue à 1,91 % au 7 mai 2014, une dégringolade de plus de 0,50 % par rapport à janvier. D'autres indices, comme le taux directeur de la Banque centrale européenne et l'Euribor, sont eux aussi à leurs plus bas niveaux historiques.

Avec un prix de l'argent qui dévisse, les banques proposent des tarifs souvent inférieurs aux barèmes officiels tout en conservant de confortables marges. « Elles sont en retard sur leurs objectifs de production et sont à la recherche de nouveaux clients », explique Barbara Coumaros, directrice de la communication d'Empruntis.com, « les taux qu'elles affichent sont largement négociables ». Pour Jérôme Robin, président du courtier VousFinancer.com, « cette politique commerciale agressive est d'autant plus facile à appliquer que les risques de départ du client via un rachat ultérieur de son prêt immobilier sont très faibles, les taux d'intérêt étant actuellement à leur plus bas niveau historique ».

Comment les emprunteurs profitent-ils de la baisse ?

« La durée moyenne des prêts a diminué depuis le début de l'année pour s'établir à 205 mois en moyenne en avril 2014 », remarque l'Observatoire du financement CSA/Crédit Logement. Avec la chute des taux, les emprunteurs préfèrent réduire leur durée de remboursement, ce qui fait baisser les intérêts à payer (plus un prêt est long, plus les

Nos calculettes

Calculez votre mensualité, le montant maximal de votre emprunt, vos frais de notaire, votre impôt sur les plus-values immobilières...

[Toutes les calculettes](#)

Indices & chiffres

Evolution des prix du marché, baromètre du crédit, indices INSEE.

[Tous nos indices et chiffres](#)

intérêts grimpent). Actuellement, 13,9 % des crédits immobiliers sont accordés sur des durées supérieures à 25 ans, contre 18,3 % au quatrième trimestre 2013 d'après Crédit Logement.

Les prêts révisibles perdent du terrain. En quatre mois, ils sont passés de 8,4 à 4,4 % de la production de prêts à l'habitat selon Crédit Logement, qui note que « la baisse des taux constatée depuis janvier rend ces formules faiblement attractives ». La moyenne actuelle pour les révisibles s'établit à 2,75 % sur quinze ans et à 2,85 % sur vingt ans selon Empruntis.com. La différence entre les deux formules (0,15 % en moyenne) n'est vraiment pas suffisante pour redonner de l'intérêt aux révisibles. D'autant que ces derniers, eux aussi très bas, ne peuvent que remonter à moyen terme.

A qui ces bonnes conditions de crédit sont-elles réservées ?

Malgré des taux bon marché et un besoin de gagner des clients, les banques n'ouvrent pas en grand les vannes du crédit. « Elles sont tenues de respecter les règles de prudence des accords de Bâle III, qui les contraignent à détenir plus de fonds propres pour le même niveau d'encours de prêts immobiliers et à maîtriser les risques quelle que soit leur nature », explique Philippe Taboret, directeur général-adjoint du courtier Cafpi. Ce qui les conduit à être vigilantes sur les dossiers qui leur sont présentés.

Concrètement, « les banques insistent sur le respect de la capacité d'endettement, la différence entre le loyer actuel et la future mensualité (saut de charges), la bonne tenue du compte bancaire ou encore la capacité d'épargne », indique Ulrich Maurel, P-DG du courtier Immoprêt. Elles passent le logement au crible puisque c'est lui qui sert de garantie au crédit via l'hypothèque ou la caution. Or un bien de mauvaise qualité et/ou vraiment mal desservi sera le plus sensible à une baisse des prix. En cas d'impayés, la revente ne sera pas suffisante pour permettre à la banque de recouvrer sa mise.

La baisse des taux dope-t-elle le marché immobilier ?

La production de prêts à l'habitat, en termes de montant, gagne 15,5 % en rythme annuel, entre avril 2013 et avril 2014 remarque l'Observatoire du financement CSA/Crédit Logement. Le nombre de prêts accordés progresse de 12,9 %, sur la même période. La baisse des taux, mais aussi le recul des prix de l'immobilier (-1,7 % sur la France entière selon l'indice Notaires-Insee) ont regonflé le pouvoir d'achat et davantage de particuliers profitent de cette opportunité.

En Ile-de-France, 36.520 logements anciens ont été vendus entre décembre 2013 et février 2014 selon la Chambre des notaires de Paris. C'est un bond de 27 % par rapport à la même période de l'an dernier. En régions, le nombre de transactions progresserait modérément d'après les Notaires de France. Chez les constructeurs de maisons individuelles, les ventes augmentent de 12 % entre février et mars 2014 selon l'indicateur Markémétron/Caron Marketing. Mais en rythme annuel, ce marché baisse de 9 %. Chez les promoteurs, la tendance est plus contrastée, même si certains d'entre eux observent un léger mieux par rapport à 2013. Les chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers, attendus pour le 15 mai, permettront d'en savoir plus.

Et si les taux repartaient à la hausse ?

Cet hiver, de nombreux spécialistes tablaient sur un retour de la hausse des taux à compter de cet été. Un rebond qui risque bien de se faire attendre. Les principaux indices financiers, comme l'OAT 10 ans, devraient peu ou prou conserver leur niveau actuel durant les prochains mois. « La dette française est prisée par les investisseurs qui ont favorablement réagi au discours de politique générale de Manuel Valls et commencent à se détourner des titres allemands qui rémunèrent près de 0,5 % de moins que les OAT françaises pour un risque qui leur semble presque équivalent », estime-t-on chez Meilleurtaux.com.

De quoi donner aux établissements prêteurs les moyens de poursuivre leur stratégie de conquête de clientèle. « Les banques, qui ont largement reconstitué leurs marges ces derniers mois et qui disposent d'importantes liquidités, devraient en profiter pour baisser leurs tarifs afin de capter une nouvelle clientèle », prévoit le courtier Crédixia. Bref, le crédit immobilier a toutes les chances de conserver des niveaux historiquement bas. Mieux : de nouvelles baisses ne sont pas à exclure. Mais l'on se souviendra que les taux d'intérêt, depuis des années, ont pour spécialité de déjouer les pronostics.

Publié par P Chevillard © pap.fr - 12 mai 2014

J'aime 24 Tweeter 34 8+1 8 11

Dernières actualités

Indexation du loyer : attention aux nouveaux délais pour la révision ! 12/05/14 - La loi Alur modifie les règles d'indexation du loyer : désormais, la révision du loyer devra être réalisée dans les temps, sinon elle sera perdue.

Paris fait la Foire ! 12/05/14 - L'édition 2014 de la Foire de Paris. Le programme de cette manifestation : rénovation de l'habitat, décoration, modes et accessoires, loisirs et vie...

Signer un compromis de vente : ce qui change avec la loi Alur. 12/05/14 - Aux vendeurs de lots de copropriété, la loi Alur impose désormais de fournir aux acheteurs un ensemble de documents destinés à mieux l'informer sur...

Crédit immobilier : les taux bas jouent les prolongations. 12/05/14 - Avec des OAT au plus bas on peut emprunter aujourd'hui à moins de 2 % sur 10 ans !

[Le groupe](#) | [Plan du site](#) | [Offres d'emploi](#) | [Revue de presse](#) | [Témoignages](#) | [Les publications](#) | [Nous contacter](#) | [CGV](#) | [Affiliation](#)

Mentions légales - Protection des données personnelles - Tous droits réservés © De Particulier à Particulier - Réseau immobilier - 1996-2014
L'extraction et l'utilisation à des fins professionnelles ou commerciales de tout ou partie de la présente base de données sont interdites.