

La hausse des taux sera légère et elle ne devrait pas impacter le marché immobilier

propos recueillis par Yannick Urrion



**Estelle Laurent, porte-parole de Credixia :**

## « Les banques ont besoin de réaliser leurs objectifs au printemps. »

En 2016, le courtier immobilier Credixia a financé plus de 300 millions d'euros de crédits immobiliers. Estelle Laurent, porte-parole de Credixia, fait le point sur la situation du secteur en confirmant une hausse des taux, mais qui ne devrait pas impacter le marché immobilier. Dans ce contexte, elle rappelle qu'une délégation d'assurance emprunteur permet de limiter la hausse des taux. Estelle Laurent répond à nos questions.

**L'Hebdo-Bourseplus :**

**Sommes-nous dans une période de remontée des taux et peut-on penser que l'épisode des taux bas est à présent terminé ?**

**Estelle Laurent :**

Je vous confirme que les taux augmentent depuis le mois de décembre, c'est une évidence. La remontée n'est pas brusquée, mais les choses se font en douceur, avec chaque mois une légère remontée. Ce mois-ci, la majorité des banques ont augmenté très légèrement leurs taux. Les rares qui ont baissé leurs taux, c'est parce qu'elles étaient complètement en dehors du marché, mais la tendance reste à la hausse. D'après les analyses que nous avons effectuées, mais aussi grâce aux échanges que nous avons avec nos partenaires bancaires, nous pensons que cela devrait durer tout au long de l'année, avec quelques mouvements d'acalmie au moment des périodes propices à l'achat immobilier ; par exemple, les banques ont besoin de réaliser leurs objectifs au printemps, les gens visitent beaucoup de biens, donc les banques baissent leurs taux. Par ailleurs, en septembre, au

cette année, je ne suis pas certaine que ce soit le cas. En plus, on dit que les taux augmentent, mais il ne faut pas perdre de vue qu'ils restent particulièrement bas, puisque l'on parle d'une hausse de 0,05... L'impact n'est pas démentiel, toutefois, avec cette progression, entre le début et la fin de l'année, on pourrait très bien se retrouver avec un point d'écart. Cela pourrait se produire, sauf si la BCE confirme une augmentation des taux ; alors, là, celle-ci serait beaucoup plus brutale...

**Comment analysez-vous votre activité pour ce premier trimestre 2017 ?**

Nous travaillons beaucoup en Ile-de-France, où nous faisons 90 % de notre chiffre d'affaires. L'activité est bien plus importante que l'année dernière, je pense que c'est lié à ce phénomène d'annonce de hausse des taux, qui fait que les gens se précipitent un peu plus. L'année 2016 a été exceptionnelle, avec déjà + 30 % par rapport à l'année précédente. Donc, autant vous dire que nous sommes satisfaits et 2017 s'annonce encore meilleure. À cela s'ajoutent le prêt à taux zéro - qui est reconduit à l'identique comme l'an dernier - et le fait que les banques continuent d'avoir une politique assez agressive en matière de taux. On sait qu'elles ont des objectifs équivalents à ceux de l'année dernière, donc les taux ne devraient pas augmenter de manière significative, sauf événements extérieurs. Les banques ont financé 230 milliards de crédits l'année dernière et elles ont le même objectif pour cette année. Le crédit immobilier sera donc dynamique. ■

## L'actualité de l'immobilier

Les notaires annoncent une hausse des prix.

La faiblesse persistante des taux d'intérêt et la hausse des prix au mètre carré dans les grandes villes ont continué à séduire les acheteurs, dont le pouvoir d'achat a grimpé de près de 30 % en huit ans, indiquent les Notaires de France dans leur dernière note de conjoncture. Sur un an, les prix augmentent de 1,6 % avec une hausse plus marquée pour les maisons (+1,8 %) que pour les appartements (+1,3 %). Cette tendance est générale, que ce soit en Ile-de-France ou en province, mais l'inversion de la courbe des prix ne s'est pas encore réalisée en secteur rural et quelques baisses ont été constatées dans certaines villes de province, comme à Salm-et-Étienne (2,9 % sur un an) ou à Dijon (4 %), précisent les professionnels. Selon les projections des notaires réalisées à partir des avant-projets, les prix de vente au m<sup>2</sup> des appartements anciens devraient afficher une hausse annuelle de 4,5 % à fin février, ce qui serait un record sur trois ans. Une augmentation toutefois conditionnée par l'évolution des taux de crédit. En effet, une remontée trop brutale viendrait freiner les ventes et attirerait les prix vers le bas, alors

qu'une forte baisse produirait l'effet inverse, souligne l'étude. Pour fluidifier le marché immobilier, les notaires appellent à favoriser les primo-accédants, c'est-à-dire les ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur logement au cours des deux années précédant leur demande de prêt. Ils veulent également accroître la visibilité et la lisibilité fiscale pour les investisseurs, voire réformer la réglementation en matière de plus-value.

Le bilan du marché immobilier en Savoie.

La chambre FNAIM Savoie Mont-Blanc dresse un bilan positif du marché de l'immobilier sur l'année 2016. Une tendance qui devrait se poursuivre au cours du premier semestre 2017. L'étude souligne qu'un taux record de transaction a été atteint, de même niveau qu'au cours de l'année 2010. Deux facteurs clés ont permis cette reprise du marché. Le premier est le rééquilibrage du marché qui a corrigé les incohérences entre l'offre et la demande en termes de prix, mais aussi les taux d'emprunt qui sont situés à des niveaux historiquement bas. En 2016, la vente de maisons et chalets a augmenté, tandis que le nombre de transactions en appartement est resté stable. La superficie moyenne s'élève à 50 m<sup>2</sup> pour un appartement et 130 m<sup>2</sup> pour un chalet. Par ailleurs, les 2 et 3 pièces

représentent, en cumulé, plus de la moitié des transactions réalisées, contrairement aux studios qui confirment leur repli. En plaine, les prix sont stables, sauf pour les bassins anneziens et le Genevois-Rives du Léman, qui connaissent une hausse liée à l'attractivité économique de ces bassins d'emplois.

Un nouveau dispositif de défiscalisation.

Destiné aux bailleurs de biens anciens qui, en contrepartie d'une garantie de paiement des loyers, acceptent de louer à des prix inférieurs à ceux du marché, le dispositif Cosse remplace depuis le 1<sup>er</sup> février les Besson et Borloo anciens. Comme par le passé il suppose que le propriétaire signe une convention avec l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) qui fixe les conditions de location. Elle est signée pour six ans, cette durée étant de neuf ans en cas de travaux subventionnés par l'agence. Bien entendu, le logement doit être loué pendant toute la durée de la convention, et en cas de vacance, le propriétaire s'engage à remettre le bien en location. Le régime Cosse ancien est accessible aux propriétaires d'immubles physiques ou associés de sociétés de personnes (SCI principalement), imposés dans la catégorie des revenus fonciers.