

## Hausse des taux de crédit immobilier : faut-il s'en inquiéter?

Alors que la production de crédit immobilier est quasiment à l'arrêt, une quinzaine de banques ont relevé leurs taux dans des proportions significatives, de 0,05% à 0,40% en moyenne en avril, selon les courtiers. Le crédit immobilier va-t-il rester accessible à tous les ménages ?



Illustration Adobestock

Le mois dernier, la Banque centrale européenne (BCE) a annoncé des mesures exceptionnelles pour faire face au ralentissement économique dû au confinement.

Les banques ont été sollicitées pour aider les entreprises en cette période difficile, avec des prêts garantis par l'État, le report de leurs échéances bancaires... Ce, de façon temporaire.

« Pourtant, certaines banques ont revu à la hausse leurs barèmes de taux des crédits immobiliers aux particuliers de l'ordre de + 0,05 point et jusqu'à + 0,40 point pour toute durée et profil confondus sur le mois d'avril », remarque Credixia, courtier en prêt immobilier.

De son côté, Vousfinancer, courtier en prêt immobilier, fait état d'une hausse allant jusqu'à 0,70%. Le crédit immobilier va-t-il rester accessible à tous les ménages ? De nouvelles hausses sont-elles possibles après la sortie de crise ? La production de prêt immobilier va-t-elle baisser ?

[Visualiser l'article](#)

Illustration Adobestock

Des hausses jusqu'à 0,70 point

En avril, la quasi-totalité des barèmes reçus par les courtiers accusent une hausse significative, souligne Vousfinancer.

Une quinzaine de banques ont ainsi remonté leurs taux de crédit immobilier, de 0,05% à 0,70% pour l'une d'entre elles sur les moins bons profils d'emprunteurs.

La plupart des augmentations constatées sont aux alentours de 0,15% à 0,25%, « ce qui n'est pas négligeable. » Par exemple, une hausse de taux de + 0,20%, pour un prêt immobilier de 200 000 € sur une durée de 20 ans, fait passer la mensualité de remboursement de 906 € à 924 €, soit une différence de 18 € par mois, indique Credixia. Pour un couple de trentenaire, cette somme équivaut à la cotisation mensuelle de son assurance emprunteur...

Selon Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer, « les banques anticipent une hausse des conditions de refinancement dans les mois à venir et souhaitent reconstituer leurs marges à un moment où il y a moins de concurrence car elles sont actuellement peu nombreuses à accepter encore de traiter les nouvelles demandes de prêt... »

Autre raison : elles veulent limiter les risques, portant déjà toutes leurs attentions sur l'aide aux entreprises.

Des remontées de taux essentiellement au niveau régional

Ces remontées de taux concernent essentiellement des banques régionales, mais également une banque nationale.

« Sur 20 ans, une grande banque propose désormais des taux de 1,35% à 2,35% en fonction des revenus, contre de 0,85% à 1,65% en mars », observe Vousfinancer. Selon le courtier, les taux moyens sont actuellement de 1,20% sur 15 ans, 1,40% sur 20 ans et 1,60% sur 25 ans.

[Visualiser l'article](#)

« Dans le contexte actuel, ces remontées peuvent être un véritable frein à la reprise... D'autant que les taux d'usure ont encore baissé en avril. Comment vont faire les ménages modestes qui voudront acheter avec des taux supérieurs à 2% sur 20 ans quand le taux d'usure est à 2,51% [seuil au-delà duquel il est interdit pour un établissement de prêter de l'argent, ndlr] ! Il faut espérer qu'au moment de la reprise de la demande, les banques ajustent leurs taux pour aider le marché à redémarrer », alerte Sandrine Allonier.



Illustration Adobestock

Obtenir un crédit immobilier, malgré le confinement

Pour les personnes qui ont un projet en cours, il est encore possible de demander un crédit immobilier.

« Les banques sont elles aussi soumises à des contraintes de personnel et une nouvelle organisation. Si certaines ont fait le choix de se concentrer uniquement sur les dossiers de prêt en cours, heureusement, certains de nos partenaires acceptent encore les nouvelles demandes de crédit. Toutefois, les délais de traitement peuvent être rallongés. C'est actuellement l'ensemble de la chaîne qui est ralentie, mais tous s'adaptent au mieux », constate Sandrine Allonier.

Ainsi une banque a allongé le délai de validité de ses offres de prêt de 30 jours à 90 jours.

Par ailleurs, en raison de la crise sanitaire, l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 a allongé les délais des conditions suspensives mentionnées dans les compromis de vente pour laisser le temps aux emprunteurs de pouvoir obtenir un crédit dans cette période compliquée.

De plus, le droit de rétractation pour un achat immobilier, habituellement d'une durée légale de 10 jours, est suspendu pendant toute la durée de l'état d'urgence sanitaire.

« L'acquéreur a donc tout le temps de la réflexion pour affiner son achat. Si le compromis était déjà signé mais le délai de rétractation non dépassé, il bénéficie également de cette ordonnance », affirme **Credixia**.



Quelle évolution des taux de crédit est à prévoir ?

D'après Vousfinancer, cela dépendra de la date effective du déconfinement. La baisse des demandes de prêt pourrait se prolonger sur plusieurs semaines « et qui sait, peut-être jusqu'en septembre : dans ce contexte, les banques pourraient maintenir des taux bas pour relancer la machine et rattraper le retard, quitte à rogner sur leurs marges. »

Les courtiers craignent que le marché reparte avec un décalage car ceux qui auront subi une baisse de revenus, due chômage partiel, mais aussi les indépendants et les artisans commerçants, devront attendre avant de refaire une demande de prêt, le temps de retrouver une bonne santé financière.

« Les recommandations du Haut conseil de stabilité financière (HCSF) visant à durcir les conditions d'octroi des crédits immobiliers [depuis décembre 2019] sont toujours en vigueur, indique Frank Roullier, porte-parole du courtier en prêt immobilier Empruntis, mais nous espérons, comme bon nombre d'acteurs du secteur, un assouplissement ou une adaptation de ces dernières compte tenu du caractère inédit de la situation que nous traversons. »