



## Crédit immobilier : ce qui peut changer

Les conditions de financement à crédit d'un achat immobilier sont globalement toujours très favorables pour ceux qui peuvent en profiter. Mais des menaces planent, alertent des courtiers.



(Getty Images)

Jusqu'à-là, les candidats à l'accession à la propriété bénéficient des vents favorables quand il s'agit de financer à crédit leur projet. En moyenne, les taux d'intérêt des prêts à l'habitat, hors assurance emprunteur et autres coûts liés aux garanties, restent au plancher. Tandis que les banques continuent de « produire » du crédit sans rechigner. Mais, plusieurs professionnels du courtage pointent des menaces qui pourraient à terme assombrir ce paysage encore radieux de l'emprunt immobilier. Un coup de frein est-il en vue ? Etat des lieux.

### Les taux en ordre dispersé

Si aucune tendance nette ne se dégage des baromètres des taux des prêts immobiliers reçus fin mai/début juin par les courtiers en crédit de leurs banques partenaires, la hausse se tient en embuscade. « Les mois se suivent et se ressemblent avec des mouvements non homogènes chez nos partenaires bancaires, relève Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux, malgré sans doute une tendance de fond plutôt à la hausse. »

Chez ce spécialiste du courtage, il faut compter, en moyenne, un taux d'intérêt fixe à 0,87 % sur 15 ans, 1,06 % sur 20 ans et 1,30 % sur 25 ans. Quant aux emprunteurs dotés des meilleurs dossiers - c'est-à-dire ceux disposant d'au moins 20 % d'apport hors frais et dont les revenus sont les plus élevés -, les taux ne bougent pas ou demeurent en dessous de la barre des 1 %. Ainsi, ils peuvent négocier du 0,61 % sur 15 ans, 0,73 % sur 20 ans et 0,98 % sur 25 ans.



[Visualiser l'article](#)

Même constat pour Emprunt-Direct.com. D'après ce courtier, après des réajustements baissiers en avril et un mois de mai marqué par une relative stabilité des barèmes, les taux n'ont que très peu évolué en juin. Les banques continuent à « rester proactives en matière de production de crédit en maintenant des taux très bas ».

Toutefois, cette posture pourrait bouger au fil des semaines. Déjà, prévient Alban Lacondemine, président fondateur d'Emprunt-Direct.com, « des établissements se montrent de plus en plus réticents à prendre des dossiers à l'approche de l'été. » L'arrivée des vacances, entraînant de facto une moindre capacité de traitements, conduirait à un relèvement graduel des grilles de taux. Ce que constate déjà ce courtier chez quelques banques partenaires. Le mouvement pourrait faire tache d'huile.

« Cette révision des taux à la hausse est aussi liée à la remontée de l'OAT 10 ans. Certes à un niveau encore très bas, celle-ci a augmenté nettement depuis le début de l'année, plus que ce que nous voyons à ce stade dans les taux immobiliers », remarque aussi Pierre Chapon, président de Pretto.

Autre épine dans le pied de l'emprunteur, les recommandations faites par le Haut Conseil de la stabilité financière (HCSF) doivent devenir contraignantes. Elles concernent l'encadrement des conditions d'octroi des prêts. Elles pourraient dans les mois qui viennent conduire à un resserrement de ces dernières et priver une partie des candidats à l'achat immobilier du financement par l'emprunt.

#### La menace de l'inflation

Le spectre d'un retour de l'inflation, qui est de plus en plus agité, fait également peser une menace sur le crédit immobilier bon marché. Depuis le début de l'année, celle-ci est en légère hausse (+ 1,4 % en mai en glissement annuel après + 1,2 % en avril, + 1,1 % en mars et + 0,6 % en février et janvier) mais demeure à des niveaux très faibles. Les tensions sur les prix, des matières premières notamment, sont loin cependant d'inquiéter la Banque de France, alors que la croissance économique tricolore repart vite.

Même ténu, ce mouvement haussier des prix à la consommation va « automatiquement entraîner une hausse des taux de crédit immobilier, met cependant en garde le courtier [Credixia](#), afin de permettre aux banques de réaliser des marges sur les opérations de prêts. »

#### Le frein Covid-19

Effet collatéral du Covid-19, des profils d'emprunteurs déjà moins bien servis en temps normal sur le plan des prêts à l'habitat pourraient être encore plus désavantagés. La Centrale de financement note que les emprunteurs seniors (de plus de 50 ans) ont été largement touchés par la crise sanitaire. Entre 2019 et 2020, leur proportion, parmi le total des emprunteurs financés par ce courtier, a chuté de 2 %. « Cette baisse s'explique notamment par une vigilance des banques qui s'est accrue vis-à-vis des profils présentant des risques de santé plus élevés dans ce contexte de pandémie. » Ainsi, les seniors ont été statistiquement la frange de la population la plus touchée par le virus au cours de la crise sanitaire. En conséquence, analyse le courtier, « déjà élevés, les frais d'assurance invalidité décès dépassent désormais les intérêts bancaires du prêt pour ces profils. »

#### Quels taux début juin ?

Taux moyens et meilleurs taux

15 ans : 0,98 % ; 0,72 %

20 ans : 1,11 % ; 0,91 %

www.lesechos.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 74



Page 3/3

[Visualiser l'article](#)

25 ans : 1,35 % ; 1,12 %

Source : Pretto, au 4 juin 2021.

Anne-Sophie Vion

Décoder le monde d'après

Chaque jour, la rédaction des Echos vous apporte une information fiable en temps réel. Elle vous donne les clés pour décrypter l'actualité et anticiper les conséquences de la crise actuelle sur les entreprises et les marchés. Comment évolue la situation sanitaire#? Quelles nouvelles mesures prépare le gouvernement ? Le climat des affaires s'améliore-t-il en France et à l'étranger ? Vous pouvez compter sur nos 200 journalistes pour répondre à ces questions et sur les analyses de nos meilleures signatures et de contributeurs de renom pour éclairer vos réflexions.