

Crédit Immobilier : le contexte reste favorable aux acheteurs

La décision récente de la Banque centrale européenne de baisser ses taux d'intérêt directeurs devrait encore pousser les taux immobiliers vers le bas.



Les conditions de crédit immobilier devraient rester très favorables dans les prochains mois - AFP

Les banques n'ont pas attendu la décision de la Banque centrale européenne de baisser son principal taux d'intérêt directeur d'un quart de point, à 0,5 %, pour proposer aux particuliers des taux de crédit immobilier toujours plus bas. Ils ont même atteint un nouveau record à moins de 3 % selon l'Observatoire du Crédit Logement/CSA. Les conditions de crédit devraient donc rester très favorables dans les prochains mois selon Philippe Tabet, directeur général adjoint du courtier immobilier Cafpi : « La BCE a fait le choix d'assouplir sa politique monétaire pour favoriser la diffusion du crédit, tenter de relancer la croissance et relever les anticipations d'inflation. C'est une bonne nouvelle pour notre économie, un plus pour la consommation et surtout les entreprises, car ce sont les prêts courts ou révisables qui vont en bénéficier. En ce qui concerne les prêts

immobiliers, je ne pense pas que l'abaissement à 0,50 % du taux directeur de la BCE ait beaucoup d'incidence sur les taux à long terme, qui sont déjà historiquement bas. Cette baisse confirme en tout cas notre vision rassurante d'une stagnation des taux à leur faible niveau pour les mois à venir. »

Forte concurrence entre les banques

Les uns après les autres, les courtiers en immobilier annoncent avoir obtenus des taux particulièrement attractifs pour leurs clients. Cafpi indique ainsi avoir signé pour un client un taux d'intérêt fixe de 2,33 % en avril pour un emprunt sur dix ans en Ile-de-France, contre un taux de 2,39 % le mois précédent pour son meilleur dossier sur la période. **Immoprêt** revendique lui des prêt à un taux moyen de 2,5 % un peu partout en France (2,6 % en Ile-de-France) à 10 ans et à 3 % sur 20 ans dans le Nord, l'Est et le Sud de la France.

AB Courtage de son côté constate une nouvelle baisse de taux pour le mois de mai « de l'ordre de 0,1 à 0,15 % selon les durées », les banques ayant répercutées la baisse du taux de l'OAT 10 ans, passé le 30 avril sous le seuil des 1,7 %. « Les emprunteurs ayant de bons dossiers peuvent désormais prétendre à des taux moyens de 3,15 % sur 20 ans et de 3,55 % sur 25 ans », assure AB Courtage. Dans un contexte de taux bas, les banques continuent dans leur ensemble à se battre sur le crédit immobilier pour capter de nouveaux clients, notamment à une période riche en salon immobilier.

Favorable aux crédits immobiliers à taux variables

Pour Immoprêt toutefois, la baisse des taux de la BCE devrait surtout se voir au niveau des taux de crédit immobilier variables. « Sur les prêts à **taux fixes**, cette baisse ne sera répercutée que si les banques abaissent leurs marges pour attirer de nouveaux clients », estime Ulrich Maurel d'Immoprêt. « En revanche, des baisses significatives devraient être constatées sur les **taux révisables**, qui sont indexés directement sur le marché. Les différentes formules de prêts à taux révisables devraient ainsi connaître un regain d'attractivité auprès des futurs acquéreurs ». Le site qui conseille aujourd'hui aux nouveaux emprunteurs d'opter pour des prêts à taux semi-fixes (capés à la baisse, mais aussi à la hausse).

La baisse des taux, conjuguée au repli des prix de l'immobilier, redonnent en tout cas du **pouvoir d'achat aux acquéreurs de logement**. « Dans certaines villes, le gain de pouvoir d'achat est tel qu'il permet, comme à Metz, de s'offrir pratiquement une chambre supplémentaire de quatorze mètres carrés. Même à Paris et à Lyon, où les prix continuaient pourtant de grimper jusqu'à une période récente, les acquéreurs ont pu s'offrir respectivement un et deux mètres carrés supplémentaires », constate Cafpi.

Pierrick Fay