

## Crédit immobilier : 4 %, 5 %... Jusqu'où peuvent grimper les taux ?

Les taux de crédits immobiliers, qui dépassent nettement les 3 %, vont continuer à augmenter ces prochains mois, assurent les professionnels du secteur, amputant encore davantage le pouvoir d'achat des Français.



Mois après mois, depuis le printemps 2022, les taux de crédits immobiliers continuent d'augmenter et rien n'indique que cette augmentation prendra fin prochainement.

[afp.com/PASCAL PAVANI](https://www.afp.com/PASCAL_PAVANI)

Quand la hausse des taux d'emprunt s'arrêtera-t-elle ? Mois après mois, depuis le printemps 2022, [les taux de crédits immobiliers](#) continuent d'augmenter et rien ne dit que cette augmentation prendra fin prochainement. En mai 2023, le taux moyen atteint 3,28 %, contre 3,16 % en avril, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Pour un prêt d'une durée de 20 ans, ce taux d'emprunt atteint 3,38 %.

Après de L'Express, Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole de Meilleurtaux, précise que le taux moyen est de 3,75 % pour un prêt de 20 ans, selon les barèmes affichés en ce début juillet par les partenaires bancaires du groupe de courtage. Le taux moyen sur 20 ans est à présent compris entre 3,65 et 3,95 % et le taux réservé aux meilleurs profils entre 3,04 % et 3,62 %, observait pour sa part Empruntis le 19 juin.

La barre des 4 % devrait donc être rapidement franchie, probablement dès septembre, indique Maël Bernier. "La hausse conséquente du [taux d'usure](#) laisse mécaniquement présager une hausse importante des taux d'intérêt dans les mois à venir", explique à L'Express Yann Jehanno, président du réseau immobilier Laforêt. Le taux d'usure a en effet franchi la barre des 5 % (5,09 %) le 1er juillet pour les prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus. Un record depuis 2014.

Ce taux plafond pour les nouveaux [crédits immobiliers](#), fixé par la banque centrale sur la base des taux pratiqués par les banques, est destiné à protéger l'emprunteur contre le surendettement. Il comprend l'ensemble des frais d'un prêt immobilier, dont le taux de crédit, l'assurance emprunteur et d'éventuelles commissions des courtiers.

## La "brutalité" de la hausse des taux

L'époque où les taux d'emprunt se situaient autour d'1 %, au début de l'année dernière, semble n'être déjà qu'un lointain souvenir. "Le débat ne porte pas tant sur le niveau des taux d'intérêt que sur la brutalité de la hausse de ces taux, qui a cassé la fluidité du marché. C'est surtout cela qui déstabilise les vendeurs et les acquéreurs", note Yann Jéhanno.

Des taux d'intérêt supérieurs à 4 % dans les mois à venir ? "C'est plausible", estime Yann Jéhanno. "Les taux vont continuer d'augmenter et l'on va sans doute emprunter

à

4,5 % sur 20 ans d'ici janvier prochain", affirme dans un communiqué Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents. "Il faut prévoir encore de nouvelles hausses de taux de crédit pour les trois mois à venir", commente de son côté Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis, citée elle aussi dans un communiqué.

Le cap des 5 %, atteint au début de l'année 2009, pourrait-il être franchi en 2024 ? Certains professionnels du secteur ne l'excluent pas. "Il est probable que l'on voit apparaître des taux à 5 % début 2024 sur certaines durées", anticipe Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artemis Courtage, [interrogé par Les Echos](#). "On peut imaginer des prêts à 5 % d'ici à la fin de l'année", présage également [auprès du JDD](#) Côme Robet, courtier en région nantaise et administrateur de la Chambre nationale des conseils experts financiers (CNCEF).

D'autres spécialistes sont plus prudents. "L'inflation commence à ralentir, la BCE ralentit ses hausses des taux directeurs... Evoquer les 5 %, c'est donc jouer à se faire peur", déclare Maël Bernier, qui parie plutôt sur une stabilisation des taux d'emprunt autour de 4 %, un "palier". "Je ne crois pas que l'on atteindra 5 %. Une fois que l'inflation sera maîtrisée, les taux baisseront", avance aussi auprès de L'Express Julien [Haussy](#), fondateur et dirigeant d'Espaces Atypiques. Ce réseau, lancé en 2008, est spécialisé dans la vente de biens atypiques, des "coups de coeur", aussi bien des maisons que des appartements (lofts, moulins, péniches, longères, etc.)

Paradoxalement, la hausse des taux d'emprunt n'est pas uniquement une mauvaise nouvelle pour les acquéreurs. "Certains établissements bancaires qui ne prêtent plus depuis un an pourront à nouveau prêter à partir de 4 %", juge Maël Bernier. Explications : avec ce seuil, les banques pourront de nouveau se rémunérer sur les prêts immobiliers, ce qui n'était plus le cas jusqu'ici. En l'espace d'un an, le nombre de prêts immobiliers accordés par les banques aux particuliers a chuté de 30 à 40 %.

"Les banques n'auront de toute façon plus trop le choix : la fermeture complète de l'offre des crédits immobiliers ne peut pas tenir indéfiniment", estime la porte-parole de Meilleurtaux, qui juge par ailleurs qu'il vaut mieux "un crédit plus cher que pas de crédit du tout". "Les banques privilégient une accélération de la hausse (des taux) afin de retrouver une situation plus saine le plus vite possible", constate également Empruntis.

## Des primo-accédants évincés du marché

L'augmentation continue des taux d'emprunt depuis plus d'un an a cependant des conséquences négatives, en particulier la réduction du pouvoir d'achat. Avec un taux à 3,40 % sur 20 ans contre moins de 1 % en 2020, les Français ont perdu 5 mètres carrés en six mois et 12 mètres carrés en un an, relève Meilleurtaux.

Les primo-accédants, dont les projets sont souvent conditionnés à l'octroi d'un prêt, sont les premiers touchés par la hausse des taux et se retrouvent ainsi de plus en plus évincés du [marché immobilier](#). "Les primo-accédants représentaient plus de 50 % des achats en 2019. Aujourd'hui, ils ne représentent plus que 27 % des acquisitions. D'ici la fin d'année, il faut s'attendre à ce que la proportion de primo-accédants diminue encore, tandis que les secundo-accédants devraient continuer à porter le marché", explique Yann Jéhanno.

Julien Haussy constate lui aussi une baisse de la proportion des primo-accédants depuis que la hausse des taux a commencé. "Les biens atypiques que nous proposons ont toujours la cote, mais la situation est plus compliquée qu'avant", précise-t-il. Pour Espaces Atypiques, doté de 84 agences immobilières réparties dans 63 départements, ce contexte de durcissement du marché se traduit par une baisse modérée de son activité de moins 15 % en un an.

## Des projets qui doivent être revus

Le constat est similaire chez Laforêt : le volume des transactions immobilières a connu un repli de 14 % entre le premier semestre 2022 et le premier semestre 2023, constate le réseau d'agences dans son billet de tendances du marché.

S'ils ne veulent pas abandonner leur projet, les acquéreurs sont parfois contraints de le revoir. "Face à la hausse des taux et le recul du pouvoir d'achat immobilier, il peut être pertinent de redimensionner son projet et d'envisager certaines concessions. Par exemple, opter pour une douche au lieu d'une baignoire, accepter quelques travaux de rénovation", indique Yann Jéhanno.

En outre, les acquéreurs n'hésitent pas à négocier davantage les prix auprès du vendeur. "Les acquéreurs veulent négocier le prix même quand ils ont un coup de coeur pour un bien. Ils ont moins peur de perdre le bien", relève Julien Haussy. "On constate que les acquéreurs, qui cherchent à récupérer du pouvoir d'achat, sont plus offensifs, tandis que les vendeurs, lorsqu'ils sont contraints de vendre, sont amenés à faire des efforts supplémentaires pour faciliter les transactions", observe Yann Jéhanno.

## Une timide baisse des prix

Les marges de négociation s'intensifient. L'écart entre le prix de mise en vente et le prix d'achat se situe ainsi désormais à 5,28 % au niveau national, soit + 0,85 point par rapport au premier semestre 2022, constate Laforêt. "Ce niveau de négociation illustre une pression accrue de la part des acquéreurs sur les vendeurs. En plus des ajustements consentis lors de la mise en vente, les propriétaires doivent souvent produire un effort supplémentaire pour concrétiser la transaction", note Laforêt.

Pour autant, les prix ne baissent toujours pas franchement. Laforêt observe "un léger déclin" des prix au mètre carré au premier semestre 2023 comparativement au premier semestre 2022. [La baisse des prix](#) est en effet de 2 % au niveau national sur un an, tandis que sur les six derniers mois, les prix ont diminué de 1,1 %. "Globalement, il y a moins d'offres que de demandes, donc les prix ne flanchent pas", souligne Yann Jéhanno. Cette diminution, loin d'être spectaculaire, est largement

insuffisante pour compenser la hausse des taux d'emprunt.

...

Malgré [les difficultés actuelles](#), Julien Haussy préfère rester optimiste. "Si on a les moyens d'acheter ou de changer d'habitat, il faut le faire aujourd'hui, même si les taux sont à 4 %", souligne-t-il. Le fondateur du premier réseau d'agences immobilières spécialisé dans les biens atypiques conseille de trouver des biens ayant du "potentiel" et/ou "bien localisés". Un achat "avisé", indique-t-il. En prenant peut-être un peu plus le temps de la réflexion qu'auparavant.