

Pourquoi les taux des crédits immobiliers menacent de repartir à la hausse

Après deux ans de baisse, les barèmes se stabilisent depuis l'été et certaines banques commencent même à les relever légèrement. L'instabilité politique et sociale de cette rentrée pourrait accentuer cette tendance.

La fête est finie pour les prêts immobiliers. Les taux d'intérêt sur vingt ans se stabilisent à 3,20 % en septembre, d'après le courtier Cafpi, alors que la tendance était à la baisse généralisée depuis près de deux ans. Les banques prêtaient à 4,30 % en décembre 2023, au plus haut du marché. Le coût total d'un crédit de 200 000 euros sur vingt ans est donc passé de 98 514 euros en décembre 2023, à 4,30 % (hors assurance et frais), à 71 038 euros aujourd'hui, à 3,20 %, selon les calculs de Cafpi. Soit une économie de 114 euros sur la mensualité, celle-ci passant de 1 243 euros à 1 129 euros.

« La moitié des banques commencent à remonter légèrement leur barème, de l'ordre de 0,05 à 0,15 point de pourcentage en septembre, mais les possibilités d'obtenir une décote restent inchangées », résume Caroline Arnould, la directrice générale de Cafpi. Autrement dit, il ne faut pas s'arrêter au barème affiché par les établissements financiers, car des négociations sont possibles.

« Les meilleurs dossiers empruntent à 2,90 % sur vingt ans », confirme Caroline Pasquereau, directrice du marketing stratégique et de la communication d'Empruntis. « Il s'agit d'emprunteurs ayant un apport de l'ordre de 15 % à 20 %, dont la situation professionnelle est stable et à qui la banque pourra proposer d'autres produits et services pour nouer une relation durable », précise-t-elle.

Les primo-accédants constituent une cible de choix, car ils sont le plus souvent jeunes (35 ans en moyenne, d'après Cafpi) et encore peu équipés en produits bancaires ou placements (livrets, assurances-vie, plans d'épargne retraite...). De nombreux établissements, en particulier les réseaux mutualistes, conçoivent donc des offres spécifiquement pour les emprunteurs achetant leur première résidence principale, leur faisant bénéficier, sur 20 000 euros à 30 000 euros, d'un taux bonifié (de 0 % à 2 %), et/ou les exonérant des frais de dossier. Le Crédit agricole leur propose ainsi 1,99 % sur 10 % du montant financé, dans la limite de 25 000 euros. Une banque mutualiste d'Ile-de-France propose même actuellement un taux de 2,99 % pour les emprunteurs de moins de 36 ans sur l'ensemble du prêt.

Une incertitude majeure

Certaines banques (Banque populaire, Caisse d'épargne, Crédit agricole, La Banque postale, LCL) ont aussi mis en place des offres à taux réduit réservées au financement de biens dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est bon ou aux emprunteurs qui s'engagent à réaliser des travaux de rénovation permettant de l'améliorer.

Ces prêts, auxquels s'ajoute le prêt à taux zéro pour les dossiers éligibles, réduisent sensiblement le taux réel du crédit. « Cela permet de faire une économie de l'ordre de 0,5 point sur le barème initial, voire plus lorsqu'on peut ajouter un prêt à taux zéro », explique Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer. Un taux initial de 3,30 % peut ainsi être réduit à 2,80 %, voire jusqu'à 2,60 %, grâce à l'obtention d'une « promo primo-accédants » et d'une autre liée au DPE.

« Toutes ces offres à taux bonifié témoignent de la volonté des banques d'octroyer des prêts immobiliers depuis

fin 2024, après deux années en berne pour la production de crédit », analyse Mme Pasquereau, chez Empruntis. La production de crédit à l'habitat (hors renégociations) ressort déjà à 82,8 milliards d'euros pour les sept premiers mois de 2025, d'après les chiffres de la Banque de France, en hausse de 42 % par rapport à la même période de 2024. « Le marché est resté dynamique cet été, nous avons même atteint un record depuis trois ans au mois de juillet », renchérit Pierre-Etienne Beuvelet, président fondateur d'IN&FI Crédits, réseau de courtage comptant cent agences en France.

Il reste une incertitude majeure pour les prochaines semaines : les banques ont les yeux rivés sur le taux de l'OAT dix ans, l'emprunt d'Etat de référence, dont le niveau dicte, en partie, celui des taux des crédits immobiliers. Or, celui-ci a grimpé à 3,50 % début septembre, contre 3,20 % avant l'été, en raison des craintes liées au climat politique et social de la rentrée. Pour l'heure, les banques absorbent les soubresauts de l'OAT dix ans en limitant la hausse de leurs barèmes, mais jusqu'à quand ?

« Nous révisons nos barèmes chaque mois, mais cela peut se faire plus souvent en cas de besoin. Nous tenons compte de l'évolution de l'OAT dix ans et de la concurrence, car notre objectif est de proposer des taux compétitifs dans la durée », note Benoît Vandermarcq, directeur de la clientèle des particuliers de SG. De son côté, BoursoBank a relevé ses taux de 0,10 point en septembre, pour atteindre 2,95 % à 3,25 %, selon les profils de clients. « Nous réexaminons la situation tous les quinze jours pour nous ajuster à l'environnement de taux, tout en conservant l'objectif de continuer à proposer des crédits parmi les plus bas du marché », explique Xavier Prin, le directeur marketing de cette banque en ligne.

Immobilier : des prêts légèrement plus chers pour les investisseurs

Les banques proposent des taux de crédit légèrement supérieurs à la moyenne du marché aux [particuliers achetant un bien pour le mettre en location](#). « Comptez entre 0,10 et 0,30 point de plus », indique Caroline Arnould, directrice générale de Cafpi. Les investisseurs sont moins attractifs pour ces établissements que les primo-accédants, à qui ils peuvent proposer de nombreux produits (placements, assurances, etc.) en complément du prêt, et qui domicilieront leurs revenus à la banque leur accordant le crédit.

De plus, les banques tiennent compte du risque financier lié à l'opération. Avant d'accorder un financement, elles étudient le marché locatif du secteur où est situé le bien et le loyer espéré par le futur propriétaire. Par ailleurs, elles tentent de s'assurer que l'emprunteur sera en mesure de faire face à la mensualité de son emprunt en cas d'impayés de loyers pendant quelques mois.

Le niveau de l'OAT dix ans reflète notamment la confiance des investisseurs dans l'économie française, mise à mal en période d'instabilité politique. « La hausse des barèmes de crédit devrait être limitée, car les banques ne veulent pas casser la dynamique de marché. Les taux pourraient progressivement être relevés pour atteindre 3,45 % en moyenne à la fin de l'année », anticipe Mme Allonier. C'est une mauvaise nouvelle pour les emprunteurs, mais « il faut remettre les choses en perspective : les taux des crédits sont certes orientés à la hausse, mais ils vont rester très attractifs par rapport à ceux de fin 2023 », complète Aga Bojarska-Serres, directrice des activités de crédit de Meilleurtaux.

Immobilier : des experts vous répondent

Face à cette conjoncture incertaine, peut-on encore affirmer que la crise de l'immobilier est derrière nous ? Où vont les taux de crédit immobilier et comment bien emprunter ? Investir dans l'immobilier, est-ce toujours rentable ? Experts, professionnels, gérants de fonds et banquiers répondront à ces questions et à celles que vous vous

0mEIzJA1LR7XLZ8pOIOZuIR0Pox1rD6yJpXpxvObfRS_w2yYUWmvo0IXwzQ2H3ZfCwVnHHAJ4tvk5m6Y-EqW6gNZl5

posez lors de la quatrième édition des Rencontres de l'épargne, qui se tiendra le 9 octobre à Strasbourg.

Les Rencontres de l'épargne, le 9 octobre, à 18 h 30, à Strasbourg. Accès gratuit sur inscription. Retrouvez le détail de la programmation sur le site.

0mEIzJA1LR7XLZ8pOIOZuIR0Pox1rD6yJpxvObfRS_w2yYuWmvo0IXwzQ2H3ZICw/nlHAJ4tvix5m6Y-EqW6gNzI5