



Spécial immobilier

Crédit UNE HAUSSE CONTENUE DES TAUX : UN PARI JOUABLE ?

Malgré la guerre en Iran, l'augmentation des taux de crédit immobilier reste modérée. Mais la menace d'une flambée reste présente. À raison ?

Par Guillaume Errard



Des seniors ont dû faire des efforts pour obtenir un crédit.

Marie, 56 ans, et Paul*, 51 ans, disposent de « très hauts revenus » et d'un taux d'apport de... 70 % (le taux moyen exigé par les banques est de 10%). Ils affichent un taux d'endettement de seulement 13 % (le maximum est fixé à 35 %) ! Pourtant, leur demande de crédit sur 10 ans a été rejetée. Parce que le taux qu'ils ont obtenu – 4,6 %, assurance comprise – a dépassé le taux maximal légal, appelé taux d'usure, qu'une banque peut accorder à un emprunteur sur cette durée (4,48 %). Pour débloquer son dossier, le couple quinquagénaire a été contraint d'emprunter non plus sur 10 mais sur 20 ans. Conséquence :

son nouveau taux – 5,15 % assurance comprise – était cette fois-ci inférieur au seuil maximal, fixé à 5,19 % sur cette durée. « Dans ce cas, pensez à négocier avec votre banque de ne pas payer d'indemnités de remboursement anticipé pour que vous puissiez rembourser plus rapidement votre crédit et ne pas trop subir la hausse du coût du crédit, résultant de l'allongement de la durée », conseille Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer.

JUSQU'À 20 % DE DOSSIERS REFUSÉS ? Des exemples comme celui-ci, il en existe quelques-uns mais, heureusement, ils sont minoritaires. Selon le courtier Cafpi, qui a passé au crible

plus de 6 000 dossiers signés au premier trimestre 2026, 14 % sont d'ores et déjà bloqués par le taux d'usure. Mais si la progression des taux se poursuit, ce sont 20 % des demandes qui pourraient être refusées au début de l'été. « Le taux d'usure est aujourd'hui en décalage avec la réalité des taux pratiqués par les banques. Sans ajustement, il risque de devenir un facteur de blocage massif », alerte Laura Martino, directrice des partenariats bancaires chez Cafpi. « Nous pourrions nous retrouver dans une situation où les taux d'usure baissent mais les taux de crédit augmentent, ce qui limiterait la marge de manœuvre des banques et exclurait du crédit plus d'emprunteurs », alerte →

ADOBE STOCK



Faut-il redouter une flambée des taux de crédit ?

DOBE STOCK : INFOGRAPHIE : LE FIGARO

BIEN QU'AIÉS, LES DOSSIERS DE MÉNAGES DE 60 ANS ET PLUS SONT BLOQUÉS

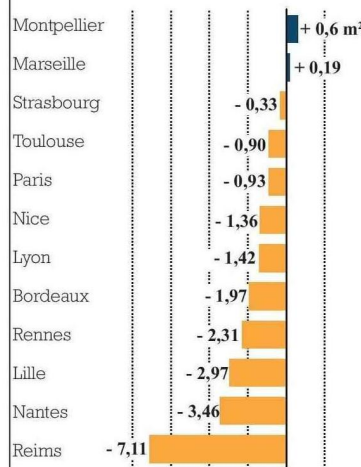
Maxime Chipoy, directeur éditorial du courtier Meilleurtaux.

Pour l'heure, ce sont surtout des ménages de 60 ans et plus qui sont concernés par ce blocage, bien qu'ils soient aisés. Heureusement pour eux, ces emprunteurs sont déjà propriétaires pour la plupart et capables de trouver des solutions (allonger la durée, changer d'assurance, négocier les frais de dossier ou de garantie...) pour débloquer leur dossier. « On est, pour l'instant, sur l'épaisseur du trait pour le dépassement du taux d'usure. Il suffit de jouer sur l'assurance ou sur les frais pour rentrer dans les clous. Mais il ne faudrait pas que la hausse des taux de crédit s'accélère à cause de la guerre en Iran qui s'enliserait et l'inflation qui s'envolerait », explique Ludovic Huzieux, président du courtier Artemis Courtage. A contrario, les primo-accédants, bien qu'ils disposent souvent d'une surface financière moins élevée, bénéficient de taux de crédit et d'assurance plus attractifs. Et ne sont donc pas bloqués par le taux d'usure. Mais pour combien de temps ?

Car c'est la question qui est sur toutes les lèvres des acheteurs immobiliers

Hors Montpellier et Marseille, tout le monde est perdant

Évolution annuelle du pouvoir d'achat* immobilier dans les principales villes françaises, en m²



* Le pouvoir d'achat a été calculé sur la base d'une mensualité de 1 000 euros par mois, remboursée sur 25 ans

Source : Capi, SeLoger/MeilleursAgents

liens qui prennent un crédit : les taux de crédit vont-ils flamber d'ici à la fin de l'année ? Actuellement, ils avoisinent les 3,4 % (hors assurance) sur 20 ans et 3,55 % sur 25 ans. Il y a trois mois, ils s'élevaient à 3,1 % et 3,25 %. Soit une hausse, pour un emprunt de 200 000 €, d'une trentaine d'euros de la mensualité (de 1119 à 1149 € pour un prêt sur 20 ans et de 974 à 1 006 € pour un crédit sur 25 ans), selon Artemis Courtage.

INFLATION MAÎTRISÉE

Mais les tensions géopolitiques au Moyen-Orient ont fait ressurgir une crainte d'envolée des taux, comme après la guerre en Ukraine. À l'époque, ils avaient quadruplé en deux ans, passant de 1 à 4 %. Un tel scénario n'est pas d'actualité pour l'instant, aux dires des experts que *Le Figaro Magazine* a interrogés. « Pour l'instant », car l'inflation est maîtrisée, ce qui n'était pas le cas après le déclenchement de la guerre en Ukraine et la politique de la Banque centrale européenne (BCE) reste avantageuse pour les banques. Là encore, pour le moment. « Les marchés anticipent une hausse de 0,25 % →

LES ACHETEURS SONT FÉBRILES ET REDOUTENT LA FLAMBÉE DES TAUX DE CRÉDIT

du taux de la BCE en juin et une autre cet automne, affirme Sandrine Allonier. Si c'est le cas, les banques risquent, dans le même temps, d'augmenter leur taux de 0,1 % en moyenne. » Une mauvaise nouvelle pour les emprunteurs, mais pas autant que redouté puisqu'elle équivaldrait à une hausse d'une dizaine d'euros « seulement » par mois de votre mensualité. Bien qu'elles soient modérées, ces progressions ont tout de même des répercussions sur les acheteurs, à tel point que certains annulent des visites de biens parce que leur potentiel futur logement se situe trop loin de leur travail. Avec la hausse des prix du carburant, c'est leur pouvoir d'achat immobilier qui risque d'être rogné. « Les acheteurs sont fébriles, ils redoutent la flambée des taux et la hausse du prix des matériaux en cas de travaux, analyse Sandrine Allonier. Dans ce contexte, les banques préfèrent, pour l'instant, ne pas trop augmenter leur taux de crédit. »

UNE GRANDE BANQUE A PANIQUÉ

Cette frilosité a également gagné les banques, qui pratiquent pour la plupart une politique du « yo-yo ». « Un de nos partenaires bancaires a paniqué début avril : il a augmenté de 0,25 % les taux de tous les dossiers, même ceux pour lesquels la banque avait un accord de principe, raconte Pierre-Étienne Beuvelet, directeur d'IN & FI Crédits, courtier en crédit immobilier. Les emprunteurs ont accepté, malgré tout, la hausse des taux avant que la banque rétropédale et annule cette augmentation. »

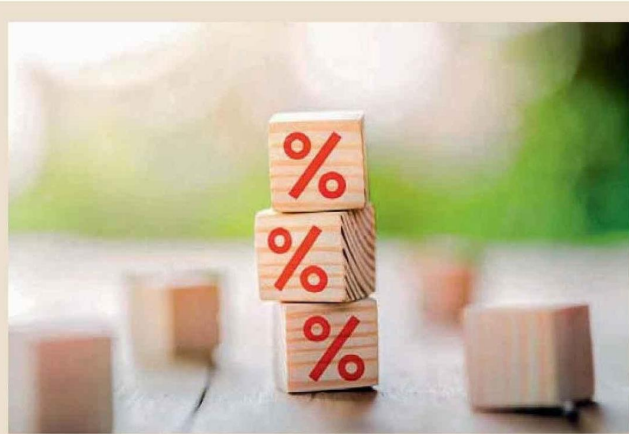
Quelle stratégie adopter face à ce flou artistique ? « Si votre dossier est bien avancé et ficelé, il ne faut pas attendre, conseille Pierre-Étienne Beuvelet. Les taux de crédit ne baisseront pas. Au mieux, ils resteront stables. Et s'ils augmentent, la hausse restera modérée. » « L'incertitude est réelle, et c'est ce qui invite les emprunteurs déjà prêts à sécuriser leurs conditions de prêt plutôt qu'à attendre un signal qui ne viendra sans doute pas », confirme Pierre

Chapon, cofondateur de Pretto, courtier en crédit immobilier. Un couple, gagnant 74 000 € par an, a économisé 16 000 € pour son emprunt de 335 000 € sur 25 ans, décroché en vue de l'achat d'un logement à 362 000 € en région parisienne, après avoir reçu trois offres de taux (3,2 %, 3,4 % et 3,5 %). « L'environnement reste mouvant et les signaux contradictoires invitent à la lucidité plutôt

qu'à l'attentisme. Les bons dossiers et le bon timing continuent de faire la différence », conclut Pierre Chapon. Cette instabilité se ressent dans les chiffres : après avoir doublé entre janvier 2024 et octobre 2025, le nombre de crédits accordés par les banques aux particuliers a chuté de 12 % ces six derniers mois, selon la Banque de France. ■

Guillaume Errard

* Les prénoms ont été changés.



ADOBE STOCK

EMPRUNTER À MOINS DE 3 %, C'EST TOUJOURS POSSIBLE

Décrocher un taux de crédit immobilier inférieur à 3 % n'est pas un privilège réservé aux meilleurs profils. Les emprunteurs standards y ont aussi droit. Au moins jusqu'à l'été, la plupart des banques ont reconduit leurs prêts à taux bonifiés, compris entre 0 et 2,5 % (hors assurance), que ce soit pour l'achat d'une résidence principale, secondaire ou même pour un investissement locatif. Ils sont cumulables entre eux et complémentaires au prêt principal. Certaines offres sont réservées aux primo-accédants ou aux acheteurs de logements qui affichent un bon diagnostic de performance énergétique (entre A et D). D'autres, et c'est nouveau, sont ouverts à tous les acheteurs immobiliers. Ainsi, quel que soit votre profil, vous pouvez décrocher un prêt à 2,49 % sur 50 000 €, à condition que cette somme ne pèse pas plus de 10 % de votre prêt principal. Pour les primo-accédants qui ont droit au prêt à taux zéro (PTZ), sans limite d'âge, il est possible d'emprunter 20 000 euros à 0 % sur 20 ans maximum. Si vous n'êtes pas éligibles au PTZ, vous pouvez bénéficier d'un coup de pouce jusqu'à 25 000 € à 1,99 %. Dans le cas où votre futur logement affiche un DPE A, B ou C, vous aurez droit à un autre PTZ dont le montant peut grimper jusqu'à 25 000 € (10 % de votre prêt principal). Enfin, si vous avez moins de 35 ans, vous pouvez compter sur un crédit qui peut atteindre jusqu'à 20 000 € à 1,9 %. Autant de crédits attractifs qui, cumulés les uns aux autres, pourront faire baisser votre taux principal (3,5 % sur 20 ans et 3,6 % sur 25 ans en moyenne) sous les 3 % voire sous les 2 % si vous achetez dans le neuf. G. E.