

Crédits immobiliers: Ce sont les soldes!

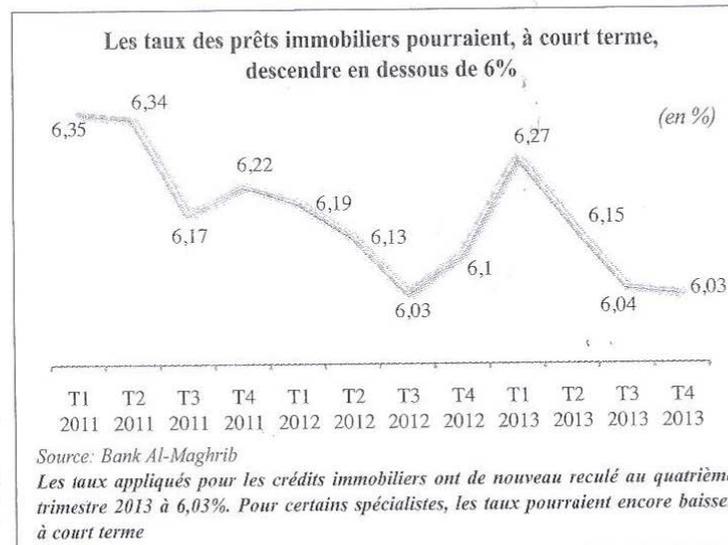
• Le taux moyen poursuit, sa baisse

• A moyen terme, une surchauffe des prix à la consommation pourrait inverser la tendance

• Les crédits à taux fixe toujours conseillés

LES banques continuent à séduire les clients pour l'acquisition d'un bien immobilier. Le coût moyen du crédit a reculé pour le troisième trimestre consécutif pour s'établir à 6,03% sur les trois derniers mois de 2013. A court terme, «les taux pourraient descendre en dessous de 6%», anticipe un banquier. Sur les six dernières années, les taux des crédits immobiliers sont à chaque fois remontés au premier trimestre, sauf en 2012.

En cas de nouvelle baisse, il faut remonter au troisième trimestre 2009 pour deux dernières années, les prêts à l'habitat progressent deux fois plus vite que



retrouver des conditions de financement similaires. Malgré la nette décélération du rythme de croissance du crédit ces

le marché. La bataille entre les banques est donc plus forte sur ce créneau en particulier.

La baisse des taux devrait profiter essentiellement aux nouveaux acquéreurs et dans une certaine mesure aux détenteurs d'un crédit immobilier à taux variables. Ces derniers sont peu nombreux. Plus de 90% de la production ces dernières années sont effectués à taux fixe. Cette catégorie pesait 78% de l'encours des crédits à l'habitat en 2012 (dernières statistiques disponibles). Les clients préfèrent jouer la carte sécurité et avoir une visibilité sur la durée du prêt et le montant de leur traite. Ce qui n'est pas le cas

pour les crédits à taux variables. Certes, le client bénéficie d'un différentiel de taux qui varie entre 0,25 et 0,50 point, voire même 1 point de pourcentage au niveau de certaines banques. Sauf que le caractère variable soumet son calcul pour les années suivantes aux fluctuations du taux interbancaire au jour le jour (base de calcul du taux des crédits immobiliers). Le loyer peut à cet effet évoluer dans un sens comme dans l'autre. Ce paramètre n'est pas toujours bien compris par les clients. «Nous recevons plusieurs réclamations suite à des changements au niveau de la traite», fait savoir un banquier. Les établissements, eux-mêmes, conseillent directement les crédits immobiliers à taux fixes.

Si les conditions de financement semblent attractives aujourd'hui, le spectre d'une hausse de l'inflation suite à la réduction de la subvention de certains produits ou même la décompensation totale d'autres pourrait changer la tendance des taux. La hausse des prix à la consommation devrait se situer en moyenne à 2,5% cette année. Au-dessus d'un certain niveau, la Banque centrale pourrait resserrer les conditions monétaires pour éviter une surchauffe comme en 2008. Or une hausse du taux directeur sera mécaniquement suivie par celle du taux interbancaire et par ricochet des tarifs des crédits immobiliers. □

F. Fa