



Prêts immobiliers en Centre-Val de Loire : des taux bas et qui devraient le rester

À l'image des mois précédents, les taux des prêts immobiliers pratiqués en mars en région Centre-Val de Loire sont stables. Qu'en sera-t-il, selon toute vraisemblance, dans les prochains mois ?

Les taux moyens proposés par les banques en mars sont identiques à ceux proposés en février et, ce, malgré la remontée des OAT* 10 ans, toujours en territoire négatif. « Les craintes des remontées des taux longs aux États-Unis, en réponse aux prévisions de reprise économique et d'inflation des prix, n'ont pas lieu d'inquiéter les banques françaises », explique Philippe Tabet, directeur général adjoint de Cafpi. En effet, la Banque centrale européenne ne suit pas le même scénario de reprise dans la zone euro et n'a donc pas de raison pour l'instant d'aligner sa stratégie à celle de la FED**. C'est une excellente nouvelle pour les emprunteurs qui profitent toujours de taux bas, proches des records historiques, et de l'appétence des banques à distribuer du crédit ».

La résilience des primo-accédants

En février 2021, pour la première fois depuis un an, les demandes de crédit chez Cafpi ont été plus fortes que le

même mois de l'année précédente, signe du retour d'un marché dynamique. « Cette tendance est marquée par une présence remarquable des primo-accédants alors même que les contraintes bancaires imposées par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) pénalisent en particulier cette cible », analyse Philippe Tabet.

L'endettement maximal de sept années de revenus, la durée de crédit limitée à 25 ans (27 ans pour le neuf) et les exigences sur l'apport personnel - même partiellement compensés par la hausse du taux d'effort maximal à 35 % -, auraient dû ralentir la part de primo-accédants parmi les acheteurs mais « il n'en est rien, indique Philippe Tabet. Les primo-accédants avec un projet immobilier mettent tout en œuvre pour aller au bout. Une ouverture plus large à la délégation d'assurance pour ces emprunteurs, souvent plus jeunes, permet en général de baisser le coût de son crédit ».

Un autre point est à soulever : l'effondrement historique de l'offre dans le neuf*** met en péril le pouvoir d'achat des primo-accédants qui apprécie ce segment du marché immobilier car soutenu par des dispositifs d'aide à l'accession, comme le prêt à taux zéro, et des frais de notaire réduits, permettant de diminuer le montant en fonds propres nécessaire.

Un marché qui reste fragile pour certains

On observe beaucoup moins de résilience chez les investisseurs, dont la part tombe à 10 %, contre 15 à 20 % en temps normal. « Ces emprunteurs subissent de plein fouet les recommandations du HCSF. De plus, le manque de visibilité sur leurs investissements et sur la pérennité du soutien du Gouvernement pèse de plus en plus dans leurs démarches », commente Philippe Tabet. Il est important de leur donner plus de visibilité sur le futur du dispositif Pinel et sur le statut de bailleur privé.

Le contexte de préparation du prochain projet de loi de finances, dans l'optique d'amorcer la relance économique, et à un an des prochaines élections présidentielles, est également à ne pas négliger : « Il faut dès à présent prendre en compte les différents signaux d'alarme tirés par les professionnels du secteur et relancer rapidement la construction pour répondre à une demande de plus en plus soutenue », conclut-il.

En Centre-Val de Loire, les taux pour ce mois de mars ont atteint :

0,45 % sur 10 ans ;
0,62 % sur 15 ans ;
0,73 % sur 20 ans ;
0,92 % sur 25 ans.

* Obligation assimilable du Trésor

** Réserve fédérale des États-Unis

*** Selon la Fédération des promoteurs immobiliers, les ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers ont baissé de près de 25% en 2020, avec 128 000 logements vendus, soit près de 40 000 de moins qu'en 2019.