

2017 : l'année des hausses

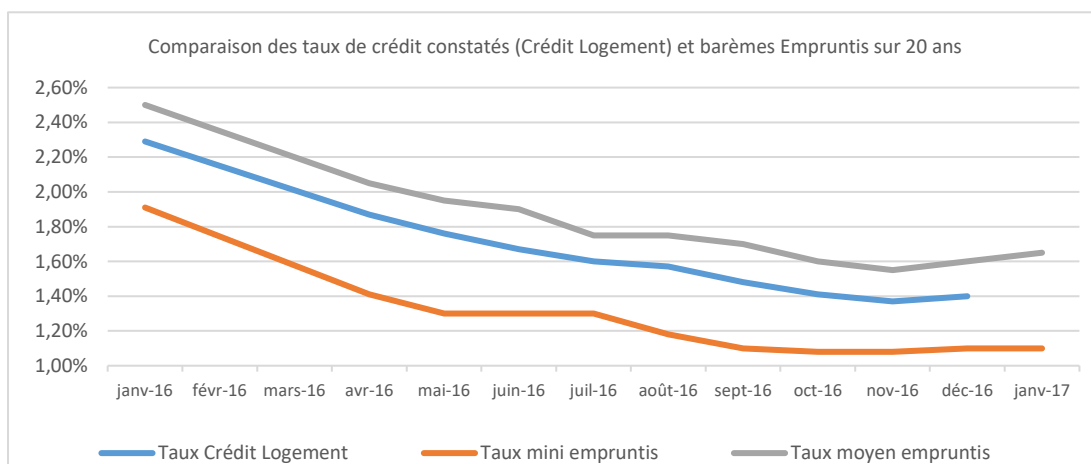
Comme prévu, les taux immobiliers remontent. Si la hausse se faisait encore timide le dernier mois de l'année 2016, on ne peut pas en dire autant en ce début d'année. Plus concrètement, à l'heure où nous écrivons nous relevons 35 barèmes de banques reçus, un seul est à la baisse (de 1 centime) et 2 sont stables. Pour tous les autres, les augmentations s'affichent en moyenne à 10 ou 15 centimes (les extrêmes étant 3 et 30 centimes). Toutes les durées sont touchées par ces hausses. En termes de taux moyens et taux mini cela se traduit par :

- une hausse quasi générale des taux moyens qui varie entre 5 et 10 centimes. Les durées très demandées par les emprunteurs (15 et 20 ans) affichent ainsi des taux moyens à hauteur de 1,45% sur 15 ans et 1,65% sur 20 ans ;
- deux hausses de taux mini : sur 10 ans et sur 25 ans qui affichent respectivement 0,70% et 1,35%. Les autres durées présentent encore les mêmes taux que le mois dernier.

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	2.05%	1.05%	0.50%
10	2.10%	1.20%	0.70%
15	2.35%	1.45%	0.90%
20	2.70%	1.65%	1.10%
25	2.85%	1.90%	1.35%
30	3.35%	2.55%	1.95%

Mis à jour le 04-01-2017, taux comparés par rapport au 05-12-2016

” Comme nous l'affirmions début décembre, des seuils semblent avoir été atteints et même s'il est difficile de présager de l'évolution des taux, nous sommes entrés dans une phase de hausse », note Cécile Roquelaure, Directrice des Etudes et de la Communication d'Empruntis. La remontée s'accompagne en général pour les profils les moins bien lotis de marges de négociation plus serrées. La question qui demeure en suspens : combien de temps cela va durer et dans quelle proportion ? Il est fort probable que la hausse continue jusqu'au mois de mars, période charnière où traditionnellement les banques font des efforts (acquisition des familles pour la rentrée, saison propice à l'envie d'acheter...). Mais choisiront-elles d'absorber à nouveau la hausse générée sur les 4 mois précédents ? Difficile à imaginer.



Les taux présentés par l'Observatoire Crédit Logement/CSA sur le mois de décembre, c'est-à-dire les taux obtenus sur les crédits contractés sur ce dernier mois corroborent les hausses qui étaient annoncées.

Après une année historique, que sera 2017 ?

Malgré les hausses entamées à la fin 2016 et celles à venir, les taux devraient rester bas en 2017 car nous avons atteint des seuils historiques. En effet, même une remontée de 50 centimes des taux sur 20 ans n'aurait que peu d'impact : pour 100 000 € empruntés sur 20 ans, la mensualité n'augmenterait que de 23 €.

Pour autant, on l'a vu précédemment, une remontée des taux va souvent de pair avec des marges de négociation plus serrées pour les ménages les plus modestes, alors même qu'ils sont déjà pénalisés par la remontée des taux (baisse du pouvoir d'achat voire désolvabilisation).

Heureusement, le maintien du Prêt à Taux Zéro en 2017 continuera de contribuer à l'accession à la propriété. En 2016, ce sont 25% des emprunteurs qui en ont bénéficié pour un montant moyen de 67 000 €, en très forte hausse par rapport à 2015 ([lire notre communiqué sur le bilan 2016](#)).

Il va absolument falloir que les vendeurs gardent raison pour que la baisse du pouvoir d'achat liée aux taux de crédit ne soit pas surenchérie par une hausse des prix...

Taux relevés le 04/01/2017. Évolution par rapport au 02/12/2016. Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon le profil et le besoin.

Cécile ROQUELAURE – Empruntis – Tél. 01.77.93.36.57 / 06.31.56.30.68 - cecile.roquelaure@empruntis.com

Justine BROSSARD - Hopscotch Capital - Tél. 01 58 65 20 18 - jbrossard@hopscotchcapital.fr