

Annonces BCE : le dernier round pour les hausses de taux ?

Proposition de décryptage par Caroline Arnould, directrice générale de CAFPI

Christine Lagarde, présidente de la Banque Centrale Européenne (BCE), a annoncé ce jeudi le relèvement par l'institution de ses taux directeurs de 25 points de base. Ainsi, par cette nouvelle réévaluation, les taux directeurs atteignent : 3,75% pour le taux de dépôt et 4,25% pour le taux de refinancement. Une nouvelle hausse décidée dans l'espoir de maîtriser l'inflation qui reflue certes, mais qui atteint encore, en juin, 4,5% en France selon l'Insee. C'est sans doute et selon les dernières annonces de la présidente de l'institution monétaire, la dernière hausse des taux directeurs.

Sans surprise, cette nouvelle hausse signifie pour le marché du crédit immobilier, une poursuite de la progression des taux d'intérêt moyens qui devraient atteindre plus de 4% à la rentrée afin que les banques puissent continuer à financer des crédits aux particuliers. Cette nouvelle hausse et la suivante auront certainement pour conséquence de faire monter les taux de crédit moyens à environ 5% en début d'année 2024. A cet égard, nous suivrons avec la plus grande attention l'annonce du nouveau taux d'usure, toujours au-delà des 5%, qui conditionnera la capacité des banques à dégager les marges de manœuvre nécessaires à la distribution de crédits.

Ces hausses répétées affectent le pouvoir d'achat des futurs acquéreurs et complexifient l'accession à la propriété. En effet, si aujourd'hui, les emprunteurs CAFPI peuvent obtenir en moyenne un taux à 3,86% sur 25 ans, il faut rappeler qu'il était de 1,75%, il y a un an et de 1,09% en juillet 2021.

Il y a un an, un emprunteur qui contractait un prêt de 200 000 € pendant 25 ans avec des revenus de 3 000 € et 20% d'apport s'acquittait de mensualités de 823 € par mois pour un coût total de ses intérêts de 47 000 €, avec un taux à 1,75%.

Aujourd'hui, avec un taux à 3,86%, le même emprunteur aura des mensualités à 1 040 €, soit un coût total de ses intérêts de 112 000 €. Une hausse de 217 € de ses mensualités par rapport à l'année dernière, et des intérêts qui lui coûteront 65 000 € supplémentaires, soit plus du double.

Si les taux pratiqués devaient atteindre 5%, ses mensualités seraient à nouveau renchéries de 129 €, et le coût total de son crédit de 38 000 € par rapport à aujourd'hui.

Cet exemple est révélateur des conséquences de la hausse des taux directeurs pour les particuliers et sur leur pouvoir d'achat immobilier. La conjoncture invite les porteurs de projets à réaliser l'achat de leur résidence principale le plus tôt possible, en vue d'anticiper leur retraite. Cela permet également de se constituer un patrimoine. En effet, lorsqu'un emprunteur rembourse un crédit à 4, 5 ou même 6%, il paie des mensualités constituées d'intérêts et de capital. Ainsi, une somme conséquente pourra être conservée au moment de la revente.

Contact Presse

Acheter un bien immobilier permet d'amortir du capital, contrairement à une location qui contraint à verser des loyers, susceptibles d'augmenter avec l'inflation, et qui représente du capital perdu qui enrichira le propriétaire du logement loué.

Caroline Arnould, directrice générale de CAFPI se tient à votre disposition pour répondre à toutes vos questions :

- Pourquoi est-il toujours intéressant d'acheter dans un environnement inflationniste ?
- Qu'attendre des taux pour 2024 ?
- Comment se positionnent les banques par rapport au crédit immobilier ? Sont-elles toujours aussi réticentes ? Peut-on s'attendre à un redémarrage à la rentrée ?

CAFPI en bref :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 250 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2022, CAFPI a finalisé plus de 30 000 dossiers auprès de plus de 100 partenaires bancaires et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses.

Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Aïna Pagès
111 Avenue de France – 75013 Paris