

Taux de dépôt BCE maintenu à 4% : l'espoir d'une reprise du marché immobilier ?

Réaction de Caroline Arnould, directrice générale de CAFPI

La Banque centrale européenne (BCE) confirme le maintien de ses taux directeurs pour la 2e fois consécutive. Au-delà de cette décision sans surprise, les éléments de langage qui l'accompagnent dénotent d'une certaine détente. Cette annonce renvoie au ralentissement de l'inflation observé dernièrement. Dans la zone euro, son taux annuel s'est établi à 2,4 % en novembre 2023, contre 4,3 % en septembre et 10,6 % il y a un an¹. En France, l'inflation sous-jacente a, pour sa part, diminué sur un an à +4,2 % en octobre 2023, après +4,6 % en septembre².

Depuis la 1^{ère} annonce du maintien du taux de dépôt à 4 % fin octobre, certaines banques reviennent pleinement sur le marché du crédit immobilier, avec des taux en baisse, dans une optique de conquête de clientèle. Cette baisse des taux des crédits immobiliers, tout juste amorcée, preuve du retour à la logique de la concurrence entre établissements bancaires, devrait s'amplifier dans les semaines qui viennent et permettre aux Français qui avaient gelé leurs projets de recommencer à se projeter.

Une possible baisse des taux dès 2024

Si l'inflation poursuit sa trajectoire baissière, on peut espérer que la BCE va relâcher la pression sur les taux courant 2024. Les marchés anticipent même que celle-ci pourrait intervenir dès le mois de mars. Le taux auquel l'État français emprunte à 10 ans (OAT) est ainsi passé de 3,50% à 2,80% en 2 mois et le ton employé par la BCE aujourd'hui devrait permettre de confirmer ce mouvement.

Cependant, consciente des risques d'une nouvelle hausse des prix de l'énergie, du fait notamment de la crise au Proche-Orient, et d'une inflation alimentée par la hausse des salaires, Christine Lagarde, présidente de la BCE, continue de rappeler qu'il n'est « pas encore temps de crier victoire »³.

« Si la situation économique du pays n'est pas encore stabilisée, la simple perspective d'une éventuelle baisse des taux de la BCE démontre un changement de paradigme. Cela pourrait clairement redonner du pouvoir d'achat aux emprunteurs et donc contribuer à relancer le marché immobilier », analyse Caroline Arnould.

¹ Source : Eurostat

² Source : INSEE ; inflation sous-jacente : indice qui exclut les prix soumis à l'intervention de l'Etat (électricité, gaz, tabac...) et les produits à prix volatils (produits pétroliers, produits frais...)

³ Source : Discours de Christine Lagarde, présidente de la BCE, lors du débat public de haut niveau "L'inflation tue la démocratie" à l'occasion du 100ème anniversaire de la réforme monétaire en Allemagne en 1923 ; 21 novembre 2023
<https://www.ecb.europa.eu/press/key/date/2023/html/ecb.sp231121~5438d564cb.en.html>

Contact Presse

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

CAFPI
Caroline Arnould – Directrice générale
c.arnould@cafpi.fr
111 Avenue de France – 75013 Paris

Un dernier frein à l'accession

Seule ombre au tableau, les conditions d'octroi imposées par le HCSF. Elles ont, certes, bénéficié depuis le 4 décembre d'ajustements à la marge (tolérance sur les dépassements de sous-limites dérogatoires par les établissements bancaires ; exclusion des prêts-relais du calcul du taux d'endettement lorsque leur montant est inférieur à 80% de la valeur du bien mis en vente ; extension de la durée maximale des prêts à 27 ans en cas de travaux représentant plus de 10%, contre 25% auparavant, du coût du projet). Mais elles constituent toujours un frein aux projets immobiliers d'emprunteurs pourtant parfaitement solvables.

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 immobiliers, 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 / Julien Michon
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould – Directrice générale
c.arnould@cafpi.fr
111 Avenue de France – 75013 Paris