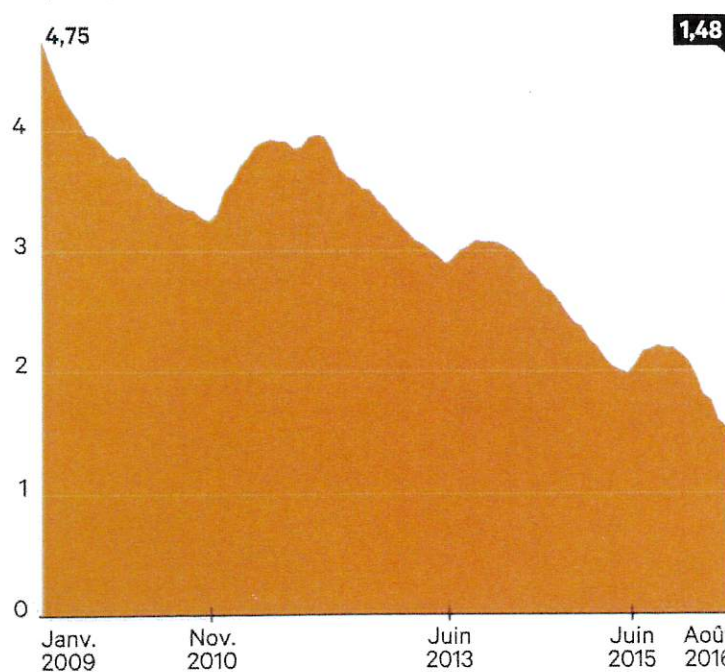


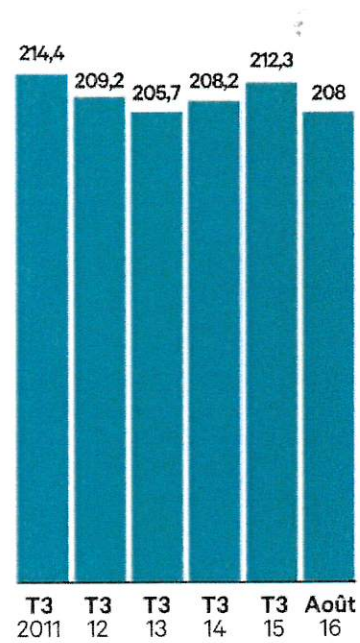
## Le taux des crédits immobiliers au plus bas

Moyenne, en %, hors assurance et caution



## Durée moyenne des crédits

En mois



« LES ÉCHOS » / SOURCE OBSERVATOIRE DU CRÉDIT LOGEMENT/CSA

Immobilier : les taux des crédits ont encore diminué pendant l'été

### Les taux d'emprunt touchent un nouveau plancher historique à 1,48 % en moyenne. Après un été plutôt décevant, les banques restent très offensives commercialement.

Toujours moins ! Les taux des crédits immobiliers ont une nouvelle fois diminué ces dernières semaines pour atteindre un nouveau plancher historique, selon les derniers chiffres publiés par L'Observatoire du Crédit Logement/CSA. Les taux d'emprunt (hors coût des assurances et des garanties) se sont ainsi établis à 1,48 % en moyenne au mois d'août, toutes durées confondues, contre 1,55 % en juillet. Signe de la vigueur de ce mouvement, la baisse des taux intervenue depuis décembre 2011 équivaut désormais à une baisse des prix des logements de 24 %.

Les banques parviennent à prêter toujours moins cher tout en préservant leurs marges à la faveur de la politique monétaire de la BCE. Les ressources bancaires sont en effet devenues très bon marché, et même gratuites pour certaines d'entre elles. En particulier, pour fixer leurs barèmes de crédit, les banques observent le niveau de l'[OAT](#) à 10 ans - le taux auquel la France emprunte sur cette durée. Il s'agit pour la banque d'un indicateur du coût de l'argent sur cette période de temps : plus l'OAT est faible et plus les ressources que la banque devra trouver pour financer les prêts seront bon marché. Or, cette jauge, encore supérieure à 1 % jusqu'à la fin 2015, tourne désormais autour de 0,2 %.

### L'été n'a pas tenu ses promesses

Un autre phénomène vient amplifier la tendance, à savoir, « depuis la fin du printemps, la réduction de la durée des crédits accordés », note l'Observatoire [les taux sont plus faibles sur les prêts de durée courte, NDLR].

Troisième facteur, l'appétit commercial des banques reste vif. Ainsi, « la baisse des taux intervenue dès novembre 2015 a bénéficié à toutes les catégories de prêts, même aux durées les plus longues », relève le baromètre. Les ménages aisés - capables d'emprunter sur un nombre faible d'années - tout comme les jeunes ménages modestes empruntant sur vingt-cinq ans - restent visés par les établissements de crédit. Les banques sont d'autant plus concentrées sur leurs objectifs commerciaux que l'été n'a pas tenu ses promesses. Sur les marchés du logement neuf comme de l'ancien, « le mois de juillet, qui est habituellement l'un des meilleurs de l'année, a été morose. Et en août, le marché a été calme et même peut-être un peu plus calme que les années passées. L'activité a été sensiblement affectée par le climat anxieux actuel », souligne le baromètre.

Du coup, les banques restent offensives. « Alors que, traditionnellement, certaines banques lèvent le pied à cette période car leurs objectifs sont quasiment atteints, force est de constater que ce n'est le cas pour aucune d'entre elles aujourd'hui », note le courtier Empruntis. Pour les emprunteurs, le festin devrait donc encore se poursuivre en septembre, les courtiers en crédits anticipant de nouvelles baisses de taux pouvant atteindre 0,4 % pour certains ménages.

Edouard Lederer, Les Echos