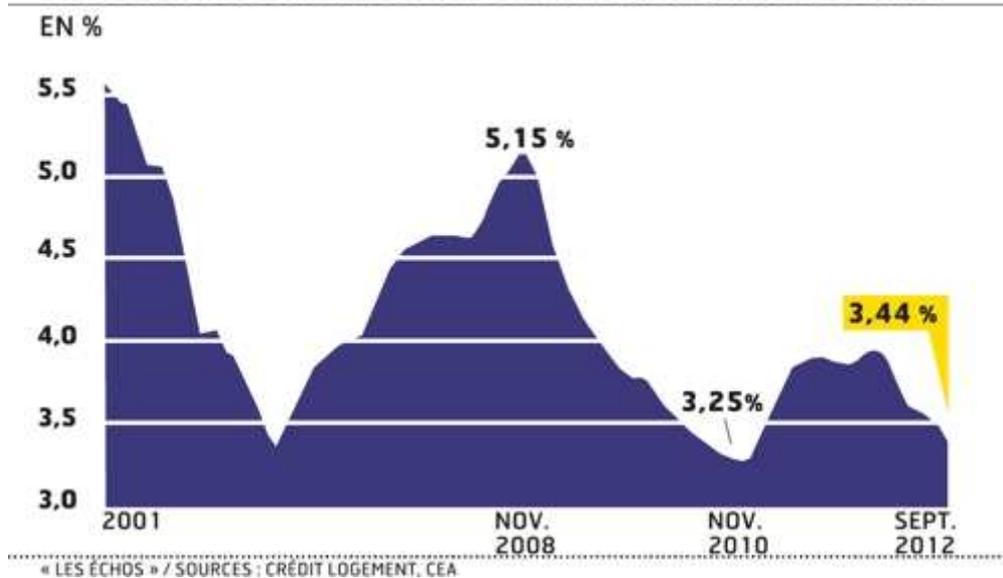


Lesechos

Crédits immobiliers : la chute se poursuit malgré les taux bas

Le taux moyen des crédits immobiliers a de nouveau baissé en septembre pour atteindre 3,44 %, selon les derniers chiffres publiés par l'Observatoire Crédit Logement. Mais paradoxalement, la production continue de s'effondrer.

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS



Dans un scénario rodé depuis plusieurs mois, le taux moyen des crédits immobiliers a de nouveau baissé en septembre en parallèle d'un effondrement de la production. Un paradoxe qui relève de plusieurs explications. Selon les chiffres de septembre relevés par l'Observatoire du Crédit Logement-CSA (principal organisme de caution des banques), les taux des prêts sur l'ensemble du marché se sont en effet établis à 3,44 % en moyenne contre 3,51 % en août. Les taux (qui sont hors assurances et coûts des sûretés) restent supérieurs à leur plus bas de 2010 (3,25 % en moyenne en novembre) mais semblent partis pour les rejoindre, estime l'Observatoire.

Ce dernier remarque que le recul est plus fort sur le marché des travaux et de l'ancien que sur le marché du neuf, en raison notamment de durées moyennes des prêts plus longues pour ces derniers. Plus de 90 % des emprunts immobiliers réalisés en septembre l'étaient avec un taux inférieur à 4 % contre seulement 48,6 % au premier trimestre 2012.

Les banques plus sélectives

En parallèle, la production de crédits a encore fortement reculé, de - 26,2 % en rythme annuel, contre + 14,8 % en septembre 2011. « *Et sur les neuf premiers mois de 2012, la contraction du marché reste forte avec un recul de 31,9 %* » par rapport à la même période 2011, note Crédit Logement. La reprise caractéristique du mois de septembre n'a pas eu lieu puisque la production a reculé de 5,4 % par rapport à août, déjà en chute de plus de 29 %.

A cela plusieurs explications : la hausse continue des prix du logement, qui s'établit à + 1,1 % en glissement annuel sur neuf mois. La poussée du coût relatif des crédits a aussi pesé, avec notamment la suppression du PTZ +. Du coup, la solvabilité des ménages s'est dégradée,

exprimant en cela « *la faiblesse actuelle de la demande et l'atonie des marchés immobiliers* », explique l'Observatoire.

Contraintes par les évolutions réglementaires, les banques sont aussi plus sélectives et demandent des apports personnels plus importants, augmentant la part des clientèles plus aisées. Les apports personnels ont encore progressé pour s'établir en hausse de 15,3 % depuis le début de l'année, après + 6 % en 2011 et + 5,4 % en 2010. La durée des prêts immobiliers est aussi très légèrement remontée en septembre à 207 mois. Elle avait brutalement chuté en mars à 208 mois contre 214 depuis le début de l'année 2011.

RÉJANE REIBAUD