

Les taux au beau fixe ne font pas le printemps (de l'immobilier) !

En ce 5^{ème} jour du mois, un faible nombre d'établissements bancaires ont transmis de nouveaux barèmes.

Bonne nouvelle ? Oui car, cela signifie que **les banques continuent leurs efforts**. En effet, depuis le début d'année nous comptabilisons de nombreux barèmes à la baisse, qu'il s'agisse de barèmes nationaux ou régionaux.

La raison ? **Le marché immobilier accuse un ralentissement évident**. La demande de financement (tous projets confondus) a baissé de 16% au premier trimestre 2018 par rapport à celui de 2017 (données Empruntis).

Les banques subissent donc de plein fouet la décélération du marché. Certaines accusent même une baisse de volume supérieure à 20%.

Nous avons reçu moins d'une trentaine de barèmes :

- la moitié des barèmes affiche des baisses de 5 à 20 centimes ;
- l'autre moitié des barèmes se répartit entre stabilité et hausse : deux tiers restent stables, un tiers sont en légère hausse de 5 à 10 centimes.

De fait, notre baromètre des taux est quasi-identique à celui du mois dernier :

- exceptés ceux sur 7 et 10 ans qui diminuent de 1 et 2 centimes, les taux mini sont les mêmes qu'en mars ;
- Depuis février, les taux moyens n'ont pas bougé d'un centime sur aucune durée.

» Habituellement, **la saison du printemps est la période de l'année la plus propice à l'achat**. Pourtant cette année, le fameux printemps de l'immobilier tarde à se déclarer, concède Cécile Roquelaure, Directrice des études et de la communication d'Empruntis. Dans un même temps, **les banques ne peuvent pas se permettre d'attendre**. Rappelons qu'elles ont des objectifs de production très élevés pour 2018. C'est pourquoi, elles poursuivent leur politique accommodante en matière de taux. Cela est d'autant plus nécessaire que le recentrage des aides à l'accession et l'évolution des prix se font très clairement sentir aujourd'hui sur le marché, et viennent amplifier l'effet **manque d'offres...** »

Loi ELAN : des impacts attendus mais quand ?

Dans le cadre de la mise en œuvre de la **Stratégie Logement**, le ministre de la Cohésion des territoires, Jacques Mézard et le secrétaire d'Etat, Julien Denormandie, ont présenté le projet de loi ELAN hier (mercredi 4 avril) en Conseil des ministres. Cette **loi d'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** a pour objectif de « **libérer les initiatives et protéger les plus fragiles** ».

Autour de 66 articles, le texte aborde l'urbanisme, la lutte contre l'habitat indigne, la copropriété, les rapports locatifs, les normes de construction... Concrètement, elle devrait, entre autres, **faciliter les démarches de construction, et favoriser l'accession sociale à la propriété pour les locataires HLM** grâce à la vente de logements sociaux.

Chez les professionnels du secteur immobilier, ce projet de loi fait débat. Beaucoup restent sceptiques sur la mise en œuvre des diverses dispositions.

Pour Cécile Roquelaure, « **ces dispositions doivent créer le choc d'offres tant attendu, qui aurait dû prévaloir sur le choc (néгатif) de la demande opérée par le gouvernement qui est venu accroître la tendance baissière du marché**. Malheureusement, ce choc d'offres n'aura pas d'effets immédiats. Il faudra probablement attendre 3 à 5 ans pour en voir les bénéfices ». Parallèlement, **la mise en place de l' « Action Cœur de ville » devrait permettre également de redynamiser des territoires moins tendus**, ce qui peut avoir un effet bénéfique pour les ménages.

BAROMÈTRE IMMO empruntis ! <small>l'agitateur de projets</small>				
Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	→	2.05%	1.05%	0.59%
10	→	2.25%	1.20%	0.78%
15	→	2.56%	1.50%	1.05%
20	→	2.87%	1.70%	1.20%
25	→	3.12%	1.90%	1.50%
30	→	3.45%	2.75%	1.70%

EN SAVOIR +
Mis à jour le 05-04-2018, taux comparés par rapport au 02-03-2018