

Perspectives du marché et du crédit immobilier en 2016

L'année immobilière 2015 s'est conclue sur une légère hausse des taux, suffisamment faible pour ne pas impacter l'attractivité des acquisitions ainsi que des renégociations de crédit immobilier. En parallèle, les banques, qui ont atteint leurs objectifs à la rentrée, ont durci leurs exigences, tablant sur des dossiers avec apports, situations professionnelles stables et profils bancaires sécurisants. Quelle sera la tendance 2015 autour du prêt immobilier ? Quels seront les comportements à adopter face au marché ?

Le neuf et l'ancien

Comme l'indique cet article, le Crédit Agricole s'est plié à l'exercice complexe qui consiste à faire le bilan de l'année écoulée tout en osant des pronostics pour l'année à venir. Pour cet établissement bancaire, suite au léger rebond des mois précédents, l'année immobilière 2016 s'annonce à deux vitesses :

Une stabilisation dans le marché de l'ancien

Une reprise dans le marché du neuf.

Ainsi, les prix dans l'ancien devraient poursuivre leur repli (1% par an selon le CA), sauf à Paris intra-muros où cette tranche ne connaît pas la crise. Quant au neuf, les volumes de transaction pourraient atteindre une hausse de 8%, toujours selon la banque, en s'appuyant sur les dispositifs mis en place par le gouvernement (prêt à taux zéro élargi, loi Pinel séduisante, abattement de 30% sur les plus-values de cessions de terrains).

Les taux d'intérêt du crédit immobilier : tendance à la hausse...

Si le marché a connu une éclaircie en 2015, c'est notamment par l'effet des taux de crédit immobilier relativement faibles, mis en valeur par les stratégies des établissements bancaires. Avec des taux d'intérêts en janvier 2016 à 2,25% sur 15 ans, et 2,50% sur 20 ans (voir ici pour les détails), l'année précédente est restée à l'avantage des emprunteurs.

Néanmoins, la tendance pour l'année à venir pourrait être à une remontée, du fait qu'ils sont actuellement historiquement bas. Si les taux d'intérêt de prêt immobilier reprennent du poil de la bête courant 2016, cette circonstance pourrait se traduire par de l'attentisme de la part des acquéreurs ainsi qu'un tassement des ventes.

... ou à la stabilisation ?

Pour d'autres commentateurs, au contraire, le taux d'emprunt pour le crédit immobilier poursuivrait sa tendance à la baisse, ou plus certainement se stabiliserait pour rester proche de ses niveaux actuels.

La balle est dans le camp des banques, qui ont leur rôle à jouer dans le secteur de l'immobilier. Car du taux d'intérêt dépend une majeure partie des transactions : dans la mesure où la situation financière des ménages n'est, elle, pas modifiée, on constate que les apports s'amenuisent tout autant que les réserves d'épargne. De fait, la proposition d'un bon taux d'emprunt faite par la banque est la condition sine qua non à l'acquisition d'un bien immobilier pour de nombreux candidats à l'accession à la propriété.

In fine, c'est auprès des courtiers en crédit immobilier, comme Vousfinancer, qu'il faudra aller chercher les meilleurs taux – quelles que soient les moyennes instaurées par les banques.

La montée des prix

Dès le milieu de l'année 2015, les experts soulignaient que la faiblesse des taux d'intérêt aurait pour conséquence, en 2016, une forte remontée des prix, dans le neuf comme dans l'ancien. En effet, plus il est possible d'emprunter à un bon taux, plus l'acquéreur est susceptible de passer à l'acte ; et plus il y a d'acheteurs, mieux le marché se porte, et plus les prix suivent une tendance à la hausse. En attendant, 2016 sera une année de transition. Les fruits de cette potentielle remontée des prix se feront sentir surtout en 2017, année où le marché devrait redécoller.

Les perspectives d'achat

En venant corriger la loi Duflo, le dispositif Pinel a rassuré les investisseurs et remis le marché immobilier sur les rails, sans que l'on en soit revenu à l'âge d'or de la loi Scellier. Le dispositif Pinel favorise l'achat d'un bien dans le but de le mettre en location, avec des contraintes contrebalancées par de généreux avantages fiscaux. De fait, on constate une reprise des ventes de T2 et de T3 sur plans, acquis par de jeunes couples comme biens à mettre à louer.

Attention, toutefois, car 2016 sera la dernière année pour profiter de ce dispositif ! Vous trouverez sur cette page tous les détails.

Nos conseils

Voici donc nos trois conseils immobilier pour 2016 :

- Profiter des faibles taux d'intérêt le plus tôt possible dans l'année, sans attendre une potentielle hausse ;
- Mettre à profit le dispositif Pinel qui ne sera vraisemblablement plus valable à l'issue de 2016 ;
- Traduire les bonnes perspectives d'avenir (un redécollage du marché en 2017) en investissant sans attendre, avant une reprise qui aura pour effet de voir les prix remonter.

Pour finir, cliquez sur ce lien pour en savoir plus sur les dispositifs fiscaux actuellement à disposition et les évolutions 2015 des taux sur le crédit immobilier.