

# Crédit immobilier et hausse des taux: j'achète ou j'attends?



**La hausse des taux d'intérêt change la donne pour les acquéreurs. Il n'est pas simple de savoir s'il vaut mieux repousser son projet immobilier ou, au contraire, le concrétiser rapidement.**

Les nuages s'accumulent au-dessus de la tête des emprunteurs immobiliers. Le 8 septembre, la Banque centrale européenne (BCE) a annoncé une hausse de 75 points de base de ses taux d'intérêt directeurs, après les avoir relevés de 50 points en juillet. Résultat: l'augmentation du coût du crédit hypothécaire, couplée à la crise énergétique, amenuise un peu plus le budget des ménages, déjà mis à mal par l'inflation.

À l'heure où les banques scrutent les dossiers des acquéreurs potentiels et où louer devient de plus en plus cher, faut-il se précipiter par peur d'une nouvelle poussée de fièvre des taux? Face à une conjoncture plus qu'incertaine, les avis des experts sont nuancés...

Selon Kim Ruysen, directeur opérationnel de Trevi, la hausse actuelle des taux ne doit pas refroidir les acquéreurs, car attendre une période plus propice ne lui semble pas la meilleure option. "Louer coûte de plus en plus cher, l'idée de dire que l'on perd de l'argent en louant est donc de plus en plus vraie. L'obtention du crédit hypothécaire est plus difficile qu'il y a deux ans, c'est certain. Le seuil d'entrée est plus difficile, mais une fois que vous avez accès à ce marché, il n'y a pas de raison de ne pas acheter, si vous pouvez vous le permettre."

L'agent immobilier avance également que les taux sont toujours acceptables. "La différence entre hier et aujourd'hui, c'est que vous payez 80 euros par mois en plus pour un crédit hypothécaire avec des taux qui avoisinent les 3,5-4%. Mais ces taux ne vont pas baisser tout de suite, raison de plus pour acheter", poursuit-il.

"Pas si dramatique"

Les propos de Brecht Coene expert de guide-épargne.be vont également dans ce sens. Il estime que les taux pourraient renchérir, d'où l'importance d'acheter maintenant si vous en avez la possibilité, d'autant plus que, d'après lui, la réalité n'est "pas si dramatique". "Les jeunes désireux d'acheter sont nombreux à nous demander s'ils doivent encore patienter. Le fait est qu'ils n'ont, historiquement, jamais connu de taux élevés. En 2007, un prêt hypothécaire pouvait se signer avec un taux d'intérêt de 5,25%, il faut donc remettre les chiffres actuels en perspective", ajoute-t-il.

Ceci est d'autant plus vrai que, malgré ces interrogations, les jeunes sont plus nombreux qu'en 2021 à acquérir un bien. Selon le dernier baromètre des notaires, qui avance que le nombre de transactions immobilières n'a diminué "que" de 1,4% au dernier trimestre, par rapport à la même période en 2021, la proportion d'acheteurs de moins de 30 ans a augmenté sur les neuf premiers mois de l'année.

Ensuite, Brecht Coene ajoute que d'autres critères pourraient durcir les conditions d'accès au crédit à l'avenir, comme les exigences en matière de rénovations ou encore des critères de sélection selon l'indice de performance énergétique du bien choisi. Il n'est en effet pas impossible que les banques incluent de plus en plus les certificats de performance énergétique (PEB) dans les financements. "Avec pour effet que la différence de valeur entre les maisons à très bon PEB et celles à très mauvais PEB augmente encore", explique Valéry Halloy, porte-parole de BNP Paribas Fortis.

"Ce que l'on a connu, c'est du passé"

Investir maintenant, c'est aussi le conseil de Patrick Seghers, courtier en crédit. D'après lui, le contexte de marché actuel n'offre pas les incitations nécessaires pour patienter. "Je pense que les taux vont continuer d'augmenter ou, en tout cas, qu'ils vont rester au-delà de 3% encore un bon moment, pendant au moins deux à cinq ans, voire sept ans, si l'on respecte les cycles financiers classiques. Rester locataire aussi longtemps, c'est de l'argent perdu. Il vaut mieux être propriétaire, même si c'est plus cher, plutôt que de continuer à payer un loyer."

Selon Patrick Seghers, nous ne sommes aujourd'hui confrontés qu'à des taux "classiques". "Nous avons connu une période où les taux étaient particulièrement bas, où il n'y avait pas d'inflation. On est désormais revenu à des taux relativement normaux. Ce que l'on a connu, c'est du passé (des taux en dessous de 2%)." L'expert corrobore

également les propos de Brecht Coene. "Les banques sont devenues beaucoup plus exigeantes qu'auparavant, mais les conditions d'octroi de crédit pourraient encore se durcir, notamment en raison de paramètres comme le PEB."

Le courtier en crédit tient néanmoins à nuancer: il faut acheter maintenant, mais il est inutile de se précipiter sur n'importe quel bien. "Si vous regardez la moyenne des taux d'intérêt pratiqués sur 20 ans ou sur 30 ans, ce n'est pas forcément très élevé par rapport au marché, donc pas d'effolement."

Attendre une chute des prix?

Mais en corollaire, avec le jeu de l'offre et de la demande et la hausse des taux, une pression va-t-elle inmanquablement s'exercer sur les prix ? Rappelons que plusieurs membres de la BCE, en amont du conseil des gouverneurs du 27 octobre, plaident pour une nouvelle hausse de 0,75 point de ses taux directeurs. Face à une telle hausse, la BCE avertit que le potentiel de correction des prix du marché immobilier s'est accentué.

De fait, lorsque les taux d'intérêt montent, le pouvoir d'achat des ménages diminue. Dans ce cas, soit les ménages parviennent à assumer une mensualité plus élevée, soit le marché décroche et les prix de l'immobilier s'alignent. En d'autres termes, plus les taux sont susceptibles de monter, plus les prix de l'immobilier sont susceptibles d'être revus à la baisse.

Faut-il dès lors s'attendre à une chute des prix? Selon Philippe Ledent, économiste chez ING, ce scénario est tout à fait possible. "Pour l'instant, les prix de l'immobilier n'ont pas encore diminué. Mais aux Pays-Bas, par exemple, les données du troisième trimestre montrent une baisse." Mais il est vrai qu'en parallèle, les taux ont bien grimpé, et la situation sur le coût de financement reste très incertaine.

Néanmoins, Philippe Ledent se montre plus pessimiste sur la capacité de la BCE à augmenter ses taux. "Nous voyons une récession arriver, si elle n'est pas déjà là. Si nous nous fions à notre intuition, nous pourrions dire que la BCE n'aurait pas la possibilité d'augmenter ses taux autant qu'elle le voudrait, car le «sommet» serait déjà presque atteint", commente-t-il.

Bien sûr, les taux sur les crédits hypothécaires réagissent avec un certain retard, donc il se peut qu'il y ait encore une hausse, mais selon l'expert, nous ne sommes pas dans une course où, si vous attendez, vous allez payer deux fois plus que ce que vous payez maintenant. "Il vaut mieux attendre, car les prix de l'immobilier pourraient être corrigés", explique-t-il.

L'expert ajoute que, dans le cas contraire, si la BCE augmente encore ses taux, contrairement à notre intuition, cela pourrait induire une correction d'autant plus forte des prix de l'immobilier, "ce qui devrait d'autant plus inciter l'acheteur à attendre et non pas à se précipiter pour avoir un taux plus bas que dans le futur", commente Philippe Ledent.

Un effet de retard

Etienne de Callatay, administrateur d'Orcadia, société d'investissement, corrobore. Selon lui, il vaut mieux attendre, car les prix vont diminuer, mais pas tout de suite. Les prix de l'immobilier résidentiel vont suivre la conjoncture économique avec retard, car les propriétaires vont chercher à faire le gros dos et attendre, car ils ne voudront pas baisser leurs prix. "Je pense que, dans un premier temps, certaines transactions n'auront pas lieu, mais que les prix se maintiendront. Ensuite, ceux qui seront contraints de vendre vont augmenter l'offre de biens disponibles sur le marché, ce qui va faire baisser les prix. Donc oui, en toute logique économique et financière, et compte tenu de ce décalage, il est préférable, selon moi, d'attendre", explique-t-il.

Enfin, l'expert ajoute que la hausse des taux n'est pas pénalisante pour tous les acquéreurs, arguant que ceux qui ont une part importante d'apport personnel sont avantagés. "Imaginez que vous ayez beaucoup d'argent", commente Etienne de Callatay. "Vous ne devez pas emprunter beaucoup, voire pas du tout, mais vous serez en compétition avec d'autres acquéreurs potentiels. L'augmentation des taux d'intérêt ne vous dérangera pas directement, mais sera plus contraignante pour les autres."

En d'autres termes, cela vous mettra dans une position de force. "Vous serez avantagé parce que vos concurrents ne vont pas pouvoir faire beaucoup de surenchères. Vous serez bénéficiaire par rapport à l'ensemble des acquéreurs qui ont peu d'apport, car l'augmentation des taux est, pour eux, particulièrement pénalisante", conclut-il.