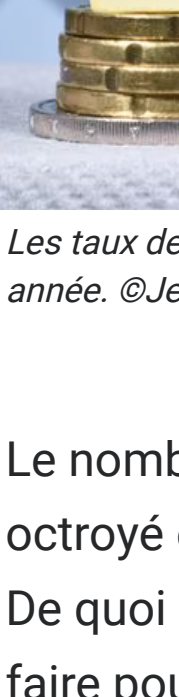


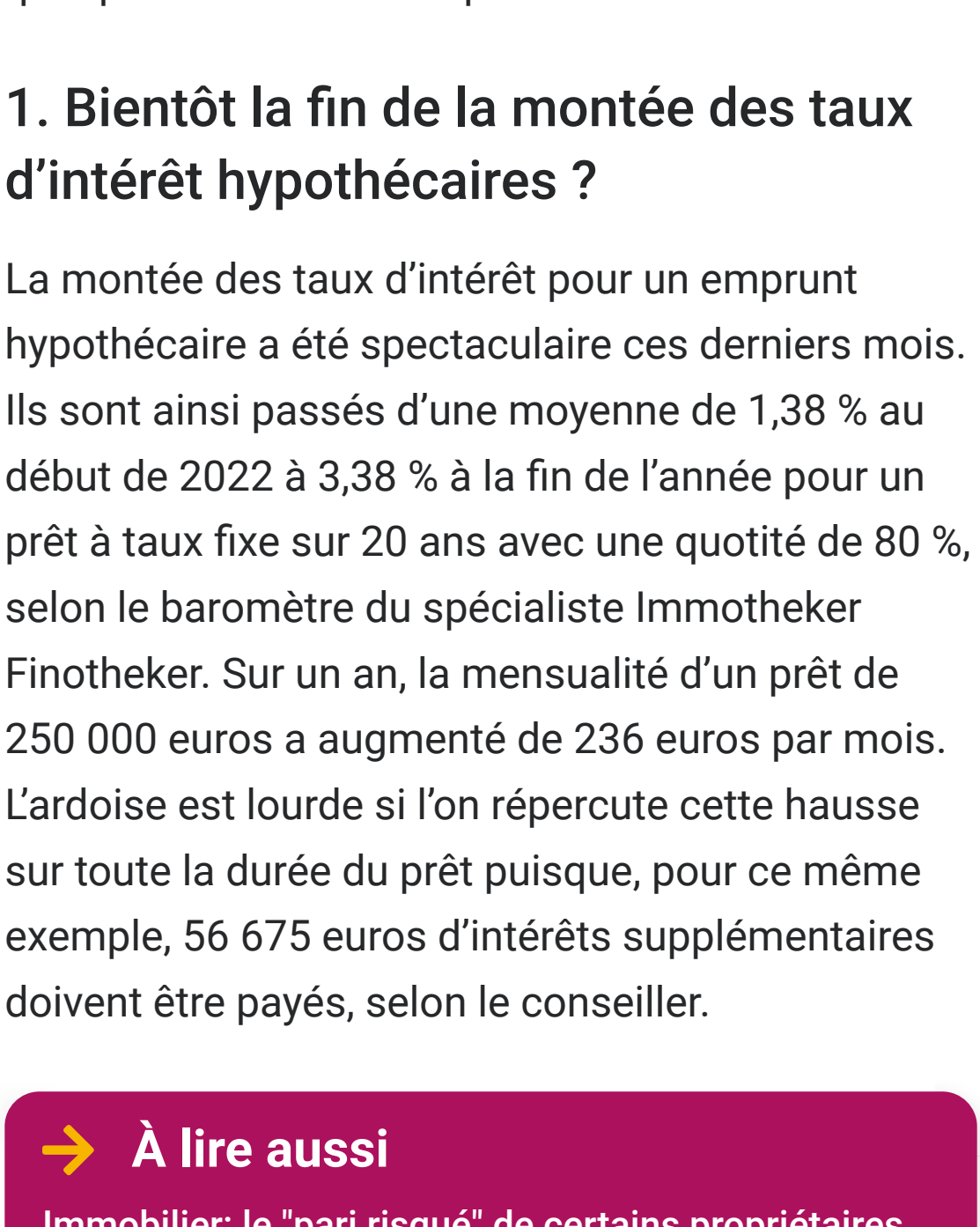
Les crédits hypothécaires pèsent de plus en plus lourds sur le budget des ménages : voici des pistes pour les alléger

Le marché immobilier est en plein chamboulement. Faut-il attendre pour acheter une maison ou un appartement ? Les taux d'intérêt hypothécaires vont-ils continuer à augmenter ?



Raphaël Meulders
Journaliste service Economie

Publié le 23-03-2023 à 08h11



Les taux des crédits immobiliers ont fortement augmenté cette dernière année. ©JeanLuc - stock.adobe.com

Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires octroyé en Belgique a nettement diminué en février. De quoi faire plonger le marché immobilier ? Que faire pour que cet emprunt ne devienne pas un poids trop lourd dans son budget ? Les candidats acquéreurs se posent beaucoup de questions. Voici quelques éléments de réponses.

1. Bientôt la fin de la montée des taux d'intérêt hypothécaires ?

La montée des taux d'intérêt pour un emprunt hypothécaire a été spectaculaire ces derniers mois. Ils sont ainsi passés d'une moyenne de 1,38 % au début de 2022 à 3,38 % à la fin de l'année pour un prêt à taux fixe sur 20 ans avec une quotité de 80 %, selon le baromètre du spécialiste Immotheaker Finotheker. Sur un an, la mensualité d'un prêt de 250 000 euros a augmenté de 236 euros par mois. L'ardoise est lourde si l'on répercute cette hausse sur toute la durée du prêt puisque, pour ce même exemple, 56 675 euros d'intérêts supplémentaires doivent être payés, selon le conseiller.

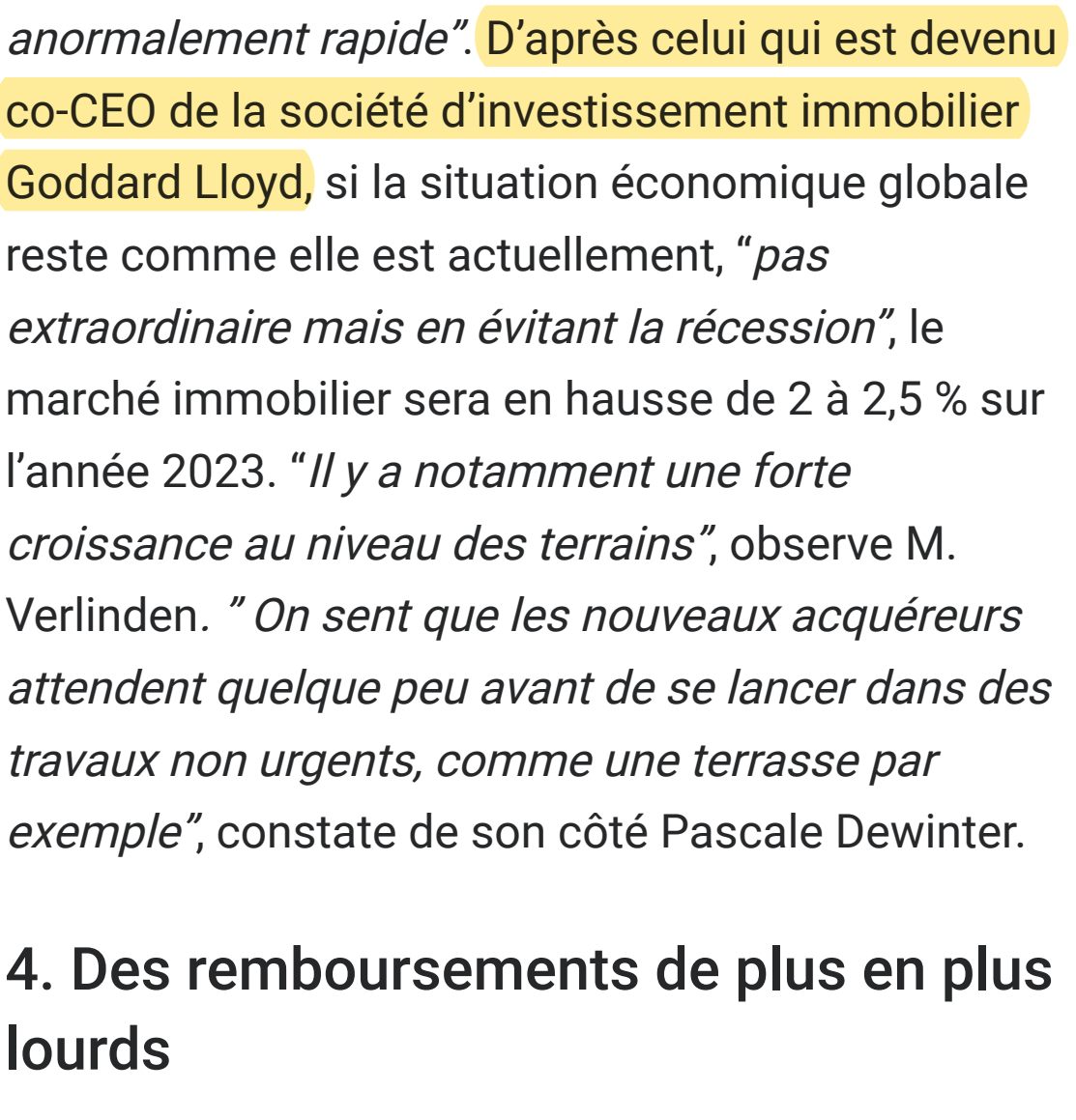
➔ À lire aussi

Immobilier: le "pari risqué" de certains propriétaires belges

Mais le vent est peut-être en train de tourner. Le relatif ralentissement de l'inflation et, surtout, les turbulences bancaires pourraient amener la Banque centrale européenne (BCE) à desserrer la pression sur les taux. Sur le terrain, les courtiers constatent déjà une stabilisation, voire une diminution. "La hausse s'est calmée depuis mi-février, explique Pascale Dewinter responsable des risques opérationnels pour Midfinances. Pour la première fois depuis longtemps, on a même assisté à une baisse assez forte des taux la semaine dernière : ils sont ainsi passés de 3,86 % sur 25 ans pour 90 % de quotité du bien à 3,5 %. Les prêteurs ont des fonds et rognent quelque peu sur leurs marges."

Pour Eric Verlinden, ex-CEO du réseau d'agences immobilières Trevi, cette tendance va se confirmer. "Les banques, avec qui nous sommes régulièrement en contact, nous disent qu'elles voient un recul des taux à partir du deuxième semestre 2023", soutient-il.

BAROMÈTRE DES TAUX IMMOTHEAKER FINOTHEKER
Crédit 20 ans à taux fixe



Baromètre des taux hypothécaires ©IPM Graphics

2. Le marché immobilier ne plie pas

Ces taux élevés n'incitent pas à emprunter. Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires octroyé en Belgique a ainsi nettement diminué en février. De quoi faire plonger le marché immobilier ? Non, assure la Banque nationale. "Nous ne nous attendons pas à un effondrement des prix de l'immobilier, mais plutôt à un ralentissement de la croissance des prix", explique l'institution. En fait, d'après les spécialistes, le marché est en train de se "stabiliser", après une période d'euphorie durant le Covid et juste après la pandémie. "Chez nous, on ne constate pas vraiment de ralentissement, car nous essayons de coller le plus possible à la réalité du marché, remarque Eric Verlinden. Il y a peut-être moins de crédits, mais l'argent sort toujours, que ce soit par de l'épargne ou des fonds familiaux."

D'après notre interlocuteur, le marché est redevenu "raisonnable, comme il l'était en 2018-2019".

➔ À lire aussi

Dans quelles communes le prix des maisons neuves a-t-il le plus augmenté ?

"On n'est plus dans cette période de surévaluation et de surexcitation qui amenait des surenchères, insiste M. Verlinden. L'équilibre est de retour : les biens immobiliers qui ne correspondent pas à la valeur du marché ne se vendent plus."

3. Des achats moins précipités

Le comportement des candidats acquéreurs a également changé. Ces derniers ont conscience qu'ils ont désormais une certaine marge de négociation avec les vendeurs, surtout sur les biens surévalués. Les potentiels acheteurs prennent le temps, multiplient les visites et s'informent pour se rendre compte de la réalité des prix. "Les gens ne sont pas dupes, ils achètent juste", poursuit M. Verlinden.

➔ À lire aussi

Construire ou rénover pour économiser l'énergie est une évidence pour les Belges, encore plus pour les jeunes

Et de manière moins précipitée. "Des biens que nous mettons en vente partent désormais, en moyenne, après 15 jours et un mois, là où il y a un an, c'était parfois après un jour. Ce qui était anormalement rapide". D'après celui qui est devenu co-CEO de la société d'investissement immobilier Goddard Lloyd, si la situation économique globale reste comme elle est actuellement, "pas extraordinaire mais en évitant la récession", le marché immobilier sera en hausse de 2 à 2,5 % sur l'année 2023. "Il y a notamment une forte croissance au niveau des terrains", observe M. Verlinden. "On sent que les nouveaux acquéreurs attendent quelque peu avant de se lancer dans des travaux non urgents, comme une terrasse par exemple", constate de son côté Pascale Dewinter.

4. Des remboursements de plus en plus lourds

Ces taux élevés ont évidemment un effet direct sur le portefeuille d'un ménage qui se lance dans un prêt hypothécaire. Même en tenant compte de l'indexation automatique des salaires, la charge de remboursement mensuelle a bondi en trois ans, d'après les chiffres de la Banque nationale (BNB). Juste avant le début du Covid, soit à la fin 2019, un ménage qui achetait une maison au prix moyen – en finançant 80 % du montant de l'achat avec un prêt hypothécaire fixe d'une durée de 20 ans – empruntait en moyenne 1 014 euros par mois, ce qui représentait 23,4 % de son revenu net disponible moyen. Avec la montée des taux, au troisième trimestre de 2022, cette charge de remboursement mensuelle est passée à 1 302 euros, pour un nouvel emprunt, soit 27,1 % par rapport au revenu net disponible moyen.

5. Que faire pour alléger ses mensualités ?

Que faire pour ne pas être étouffé par cet emprunt ? "La principale manière de limiter l'effet sur la capacité de remboursement des nouveaux emprunteurs hypothécaires consiste en un allongement des durées des crédits", explique la BNB, sans pour autant qu'une durée de crédit de 25 ans – ou plus – ne devienne la norme pour le futur."

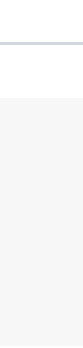
L'institution observe "dans les faits" que, depuis 2022, les banques allongent la durée (maturité) des nouveaux crédits hypothécaires. Pour le reste, la Banque nationale, qui suit ces évolutions "de près", estime qu'il n'y a pas de raison "à ce stade" d'assouplir les conditions d'octroi de crédit. "La marge de manœuvre – relativement importante – laissée aux banques pour continuer d'octroyer des prêts avec des quotités élevées (notamment aux primo-acquéreurs) n'est pas totalement utilisée par les banques."

Notons aussi que certains prêteurs appliquent des réductions "éco" sur les taux lorsque le certificat PEB d'un bien immobilier est A, B (ou parfois C). Pour faire face à ces taux élevés, de nouveaux produits ont aussi vu leur apparition, comme des crédits sur une durée de 20 ou 25 ans, avec des mensualités évoluant tous les 5 ans par pallier. La 1ère mensualité correspondant, par exemple, à 80 % ou 85 % de la mensualité classique.

- ➔ Mission de La Libre
- 🚩 Faire une remarque

Sur le même sujet

Les primes énergétiques wallonnes vont être doublées



MES FINANCES

Elia veut facturer 1,35 milliard d'euros par an aux consommateurs belges d'électricité : un investissement utile ?

MES FINANCES

"Pour un jeune sur trois, le chèque repas représente la totalité du budget alimentaire mensuel"

MES FINANCES

Les articles abonnés les + lus

- TotalEnergies va revendre toutes ses stations essence en Belgique: les emplois au cœur des discussions**
ENTREPRISES & START-UP | VIDÉO
- On connaît l'épilogue de la vraie "opération Armageddon" : l'astéroïde dévié par la Nasa a perdu un million de kilos après la collision**
SCIENCES & ESPACE | VIDÉO
- Il faut sauver Delhaize**
EDITO | EDITO
- "On risque le chaos en Europe cet été": Ryanair veut casser les grèves des contrôleurs aériens**
ENTREPRISES & START-UP
- Le gouverneur de la Banque nationale tire la sonnette d'alarme : "Avec un tel déficit, on va droit dans le mur"**
CONJONCTURE

Publicité

Faisons vivre l'info avec et