

# L'hypothécaire ne suit pas l'envolée des taux longs



## La baisse des rendements de l'épargne limite la hausse des prix des crédits hypothécaires à taux fixes.

(lecho) - Depuis leur point bas de fin décembre (3,73 %), les rendements des obligations linéaires belges (OLO) à 10 ans ont rebondi à 4,4 %, avec un pic passager à plus de 4,6 % lundi dernier. En cause, le brusque retournement du sentiment du marché envers la dette publique. Elle qui fut, pendant le second semestre 2008, le refuge plébiscité par les investisseurs de tous bords pour faire le gros dos en pleine tourmente des actifs à risque, est désormais quelque peu sujette à caution.

Pour financer les plans de relance économique et de soutien au secteur bancaire, les États vont devoir recourir massivement à l'emprunt. La Belgique n'échappe pas à la règle puisque 30 milliards d'euros de nouvelles OLO devraient être lancées cette année. Mais le revers de la médaille, c'est que cet accroissement du déficit public entache, aux yeux des investisseurs, la qualité crédit de l'État belge. Même si ce processus peut paraître exagéré (le risque de défaut de la Belgique paraît techniquement bien mince), il se traduit néanmoins par une sensible remontée des taux longs, surtout en regard de ce qui se passe en Allemagne, où les taux longs sont désormais 1,12 % plus bas.

Jusqu'à présent, les taux des prêts hypothécaires fixes, qui suivent l'évolution de l'OLO à 10 ans, sont loin d'avoir enregistré leur envolée. Depuis le début de l'année, les tarifs des prêts hypothécaires à taux fixes se sont orientés en hausse mais de manière très modérée. Selon les estimations du spécialiste du prêt logement Immothecker, le taux fixe à 20 ans moyen est passé de 4,95 % à la fin du mois de décembre à 5,04 %.

- Chez **ING**, le taux Combitarif, sous conditions, pour les formules fixes à 20 ans s'élève actuellement à 5,35 %, contre 5,20 % la semaine dernière.
- Le taux Confort de **KBC**, également sous conditions, a augmenté de 5,06 % au début du mois à 5,20 %.
- Chez **Dexia**, le taux de base a, par contre, diminué de 5,62 % le 23 décembre à 5,54 % actuellement et la banque affirme ne pas envisager de modification de ses tarifs.
- **Fortis** qui n'a pas adapté ses taux d'affiche pour les formules à taux fixes depuis le 11 décembre augmentera le taux à 20 ans de 5,55 à 5,70 % à partir du 2 février prochain.

« La remontée des taux fixes a été tempérée par la diminution de la rémunération des comptes d'épargne, explique John Romain, administrateur et fondateur d'Immotheke. Avec une légère hausse des taux fixes et une baisse du coût du funding, les marges des banques sont donc en hausse ! »

Dans la foulée de la baisse de 50 points de base des taux directeurs de la Banque centrale européenne à 2 % il y a deux semaines, plusieurs institutions ont annoncé des baisses du rendement des comptes d'épargne. À partir de la semaine prochaine, le taux de base chez KBC passera de 2,25 à 1,75 % tandis que le taux de base du compte d'épargne internet de Dexia diminuera de 3,50 à 3 %.

Les taux des formules de prêts à taux variables poursuivent, par contre, leur baisse. Dexia diminuera à partir de la semaine prochaine le taux du crédit révisable annuellement de 50 points de base à 4,30 %. Les taux de cette formule ont déjà enregistré une baisse de la même ampleur chez KBC tandis que les tarifs ont chuté de 4,70 % fin décembre à 3,55 % chez ING.

### Evolution logique

Une évolution logique alors que l'indice A, basé sur les certificats de trésorerie à douze mois et qui sert de référence pour les formules de prêts révisables annuellement, a encore chuté en janvier à 2,005, après avoir culminé à 4,557 en juillet dernier ! « Par rapport à l'indice de référence de 2 % pour le mois de janvier, les banques se ménagent des marges confortables, bien loin des marges négatives qui ont atteint jusqu'à 10 points de base en octobre dernier en raison des fortes tensions sur les marchés monétaires », commente John Romain.

L'écart grandissant entre les prêts à taux fixes et variables suit, dans une moindre mesure toutefois, la nette pentification de la courbe des taux des emprunts d'État. L'écart de rendement entre les OLO à 2 et 30 ans émises par l'Agence de la dette belge, qui pointait à seulement 0,5 % à la mi-juin 2008, juste avant que l'explosion de l'aversion au risque ne provoque une ruée vers les papiers souverains, est actuellement de 2,23 %.

Carine Mathieu

Luc Charlier

06:00 - 30/01/2009 Copyright © L'Echo.be