

Le baromètre des Taux Empruntis.com

Les taux présentés sont les taux constatés auprès de nos banques partenaires et indiquent la tendance générale du marché de l'immobilier.

EN RÉSUMÉ

Stabilisation quasi-générale pour le moment...

▶ **LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM** ▶▶

Taux fixes

Comme prévu les taux fixes des crédits aux particuliers se sont stabilisés dans le courant du mois de décembre après une hausse de 0,15% en moyenne en début de mois.

Les taux moyens des crédits restent donc début janvier à **3,50% sur 15 ans**, **3,70% sur 20 ans** mais affichent +0,05% sur la durée **25 ans à 3,90%**.

Cette stabilité est directement liée aux mouvements des OAT qui après avoir fortement augmenté fin novembre et début décembre semblent se stabiliser autour de 3,34% soit un niveau encore très bas.

Du côté des minima en revanche, les taux enregistrent des hausses comprises entre **0,10% et 0,25%** selon les durées et les meilleurs dossiers ne peuvent plus prétendre aujourd'hui qu'à **3,15% sur 15 ans** versus 2,90% il y a un mois et **3,30% sur 20 ans** contre 3,10%.

La grande majorité de nos partenaires bancaires a donc choisi après une hausse rapide des barèmes en début de mois de laisser les taux inchangés sur la fin de l'année 2010. Un consensus assez général même si nous avons continué d'observer de manière ponctuelle quelques hausses dans certaines régions et sur certaines durées.

Taux variables



Les taux variables enregistrent la même tendance que les taux fixes avec également une stabilisation quasi-générale. Cependant les taux minima qui correspondent aux variables capé+2 sont en hausse avec 0,25% sur toutes les durées. Malgré la légère hausse des taux enregistrée début décembre, les taux variables présentent donc un intérêt toujours limité.

▶ **NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS** ▶▶

Le début de l'année 2011 s'annonce haussier sur le front des taux aux crédits aux particuliers. En effet, les barèmes que nous avons reçus en ce début d'année indiquent des hausses notables autour de 0,30%/0,40% sur la plupart des durées. Comme toutes les banques n'appliqueront pas des hausses aussi élevées et notamment les grands réseaux, nous pouvons anticiper des taux supérieurs de 0,10% à 0,15% à ceux pratiqués aujourd'hui dans nos barèmes.

Le **taux moyen** devrait donc d'ici quelques jours atteindre **3,60%/3,65% sur 15 ans** et **3,80%/3,85% sur 20 ans**.

Pour les semaines et les mois à venir, tout dépendra des mouvements observés sur les OAT et de l'attitude de la Banque Centrale Européenne sur ses principaux taux directeurs. En clair, si les OAT baissent, les taux des crédits aux particuliers pourraient également baisser à l'approche notamment du premier temps fort habitat de l'année, si et seulement si la Banque Centrale maintient son principal taux directeur inchangé.

Taux relevés le 4 janvier 2011. Évolution par rapport au 6 décembre 2010.
Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon votre profil et votre demande.
Pour toute demande d'informations complémentaires :
Contact: mael.bernier@empruntis.com / 01.77.93.36.57 / 06.32.86.92.98

La Renégociation du prêt

La renégociation consiste à contracter un nouvel emprunt à un taux plus avantageux pour rembourser celui en cours. En effet, renégocier aujourd'hui son prêt contracté à un taux élevé, il y a plusieurs années, peut s'avérer très intéressant. Pourtant, la renégociation ne convient pas à tous les cas de figure.

- Ainsi, **ne l'envisagez pas pour un prêt qui est sur le point d'être remboursé**. Suivant le principe du prêt amortissable, vous êtes alors en train de rembourser le capital et non plus les intérêts, remboursés en grande partie durant les premières années. Aucun avantage donc, de négocier les intérêts pour la simple et bonne raison qu'ils sont déjà payés presque en totalité.

- Par ailleurs, la différence de taux entre le nouveau taux proposé et celui de votre crédit initial doit être au moins égale à un demi-point afin que le gain réalisé contrebalance les frais dont vous devrez vous acquitter : IRA, nouvelle prise de garantie...

Le plus simple pour évaluer la rentabilité de l'opération est encore de consulter le tableau d'amortissement de votre prêt en cours (n'hésitez pas à le demander à votre banquier) : **si la part des intérêts est de loin la plus importante (par rapport au capital), mieux vaut alors renégocier.**

Attention : Sachez que, d'un point de vue de pure rentabilité, la renégociation offre peu d'attrait à votre banquier. En effet, elle est synonyme de perte financière pour son établissement et il vaut mieux être un "bon" client pour obtenir un nouveau prêt.

En cas de refus, faites jouer la concurrence. Si une autre banque accepte de vous consentir un prêt, informez-en alors votre banquier. La perspective de devoir prochainement clôturer votre compte (et éventuellement celui de votre conjoint) pourra peut-être l'amener à revoir sa décision, mais dans la plupart des cas, vous devrez changer de banque.

Notre conseil :

Avant de contracter un nouveau prêt, n'oubliez pas que votre taux d'endettement ne doit pas dépasser 30% de vos revenus nets mensuels. Une renégociation mal engagée peut vous conduire au surendettement.