

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

Encore de très légères baisses

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

Taux fixes

Le mois de mai a ressemblé en tous points au mois d'avril avec des taux d'intérêt qui tendent à se stabiliser mais enregistrent encore quelques très légères baisses. Toutes les durées enregistrent des diminutions : **-0,05% 15, 20 et 25 ans** et **-0,10%** pour les durées très courtes et très longues (**7, 10 et 30 ans**). Les taux moyens se situent donc aujourd'hui à **3,55%** sur **15 ans**, **3,70%** sur **20 ans** et **3,90%** sur **25 ans**.

Tout comme le mois précédent, ce sont les banques encore en retrait et en perte de compétitivité qui ont appliqué des baisses à leurs barèmes, les grands réseaux qui trustent le marché, n'ont pour leur part, pas ou peu modifié leurs taux.

Les taux réservés aux meilleurs dossiers enregistrent également de très légères baisses (-0,05%) avec un notable **-0,20%** pour le **30 ans**. Les excellents profils peuvent ainsi prétendre à un taux de **3,30%** sur **15 ans** et **3,50%** sur **20 ans** et **3,60%** sur **25 ans**.

Taux variables



Du côté des variables, les baisses sont un peu plus élevées que celles observées pour les taux fixes. Les taux minima qui correspondent aux capé+/-2 ne bougent pas. Rappelons cependant un principe de base, lorsque les taux variables sont très bas, ils ne peuvent que remonter. Ceci est d'autant plus vrai que ceux-ci sont indexés sur l'euribor, ce dernier suivant quasi-automatiquement l'évolution du taux directeur de la Banque centrale européenne, dont le risque de relèvement à la rentrée est toujours évoqué. Dans ce contexte, il faut envisager ce type de solutions de manière extrêmement prudente et avoir conscience que le taux à la signature est fatalement voué à augmenter à plus ou moins court terme.

▶ **NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS** ▶▶

Le plus fort des mouvements baissiers est désormais clairement derrière nous, néanmoins, **les banques restent très vigilantes et surveillent de très près la concurrence** ; pas question pour les grands réseaux de concéder une once de part de marché à une enseigne concurrente. Dans ce contexte, des ajustements baissiers pourraient encore intervenir de manière ponctuelle et localisés mais encore une fois, **la tendance générale est à la stabilisation**.

Notre conseil : n'attendez pas pour réaliser votre projet immobilier, les conditions dans un avenir proche ne seront jamais meilleures, les taux sont au plus bas et les prix sont déjà repartis à la hausse.

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.

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com			
Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	4.00%	3.15%	2.48%
10	4.00%	3.25%	2.90%
15	4.15%	3.55%	3.29%
20	4.80%	3.70%	3.50%
25	4.95%	3.90%	3.60%
30	4.95%	4.30%	3.61%

EN SAVOIR +
Mis à jour le 01-06-2010, taux comparés par rapport au 03-05-2010

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com			
Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	3.60%	2.55%	2.15%
10	3.60%	2.75%	2.34%
15	3.90%	3.10%	2.55%
20	4.05%	3.30%	2.55%
25	4.25%	3.60%	2.85%
30	4.25%	3.90%	2.85%

EN SAVOIR +
Mis à jour le 01-06-2010, taux comparés par rapport au 03-05-2010

Taux relevés le 2 juin 2010. Évolution par rapport au 3 mai 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