

## EN RÉSUMÉ

Plus bas, toujours plus bas...

▶ LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ▶▶

### Taux fixes

Le mois de septembre a enregistré de nouvelles baisses des taux fixes. Les barèmes affichent en moyenne des **taux inférieurs de 0,05% à 0,10%** par rapport au début du mois de septembre.

Les taux moyens se négocient donc désormais à **3,35% sur 15 ans, 3,55% sur 20 ans et 3,75% sur 25 ans.**

En effet, 50% de nos partenaires ont revu leurs barèmes à la baisse dans le courant du mois de septembre, 40% les ont maintenu inchangés et seuls 10% d'entre eux ont pratiqué des légères hausses.

Du côté des taux réservés aux meilleurs dossiers, ils sont en légère hausse. L'explication est simple, la banque qui affichait les taux les plus compétitifs a récemment remonté ses barèmes de 0,20% en moyenne. Cependant, un très bon dossier peut obtenir **3,10% sur 15 ans** et près de **3,30% sur 20 ans** et **3,40% sur 25 ans.**

Les taux fixes des crédits aux particuliers ont donc dépassé sur toutes les durées les records d'octobre 2005 et confirment le mouvement baissier en ce premier temps fort habitat. Serait-ce le dernier ?

### Taux variables



Les variables ne suivent pas tout à fait le même chemin que les taux fixes. En effet, ils se **stabilisent** et peuvent même augmenter sur la durée phare 15 ans. L'écart de taux fixe/variable se resserrant (moins d'un demi-point), **privilégiez plus que jamais les solutions à taux fixes.**

▶ NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ▶▶

**Quid de l'avenir ?** Les données sont assez confuses, en effet **les taux longs (OAT) se stabilisent toujours sous la barre des 3%** ; néanmoins, les informations reçues de la part de nos partenaires bancaires peuvent sembler contradictoires. En effet, certains nous annoncent des hausses prochaines, d'autres anticipent une stabilité, les derniers affirment vouloir rester dans la course et continuer la conquête client via le crédit immobilier. Dans ce contexte, il est donc difficile de faire des prévisions à long terme, cependant, **la stabilisation des taux à ces niveaux très bas jusqu'à la fin de l'année** semble être le scénario le plus crédible aujourd'hui au vu des informations dont nous disposons.

Taux relevés le 30 septembre 2010. Évolution par rapport au 3 septembre 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](mailto: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.

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com				
Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↘	3.65%	3.00%	2.58%
10	↘	3.75%	3.05%	2.85%
15	↘	3.85%	3.35%	3.10%
20	↘	4.15%	3.55%	3.33%
25	↘	4.50%	3.75%	3.40%
30	↘	4.60%	4.15%	3.62%

Mis à jour le 30-09-2010, taux comparés par rapport au 02-09-2010

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com				
Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↘	3.15%	2.40%	2.13%
10	→	3.50%	2.60%	2.13%
15	↗	3.80%	3.00%	2.20%
20	→	3.95%	3.15%	2.20%
25	→	4.16%	3.50%	2.20%
30	→	4.16%	3.80%	2.20%

Mis à jour le 30-09-2010, taux comparés par rapport au 02-09-2010