

LA LETTRE D'EMPRUNTIS

4 février 2013

EN RÉSUMÉ

Ca continue...

LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM

Taux fixes

Tous les taux des crédits aux particuliers sont en baisse, sauf les durées 25 et 30 qui restent stables. Les taux sur **15 ans** sont de **3,10 %** en moyenne, un taux historique ! « *Les records battus le mois précédent sont encore battus en janvier sur cette durée. Du jamais vu* », explique Maël Bernier, directrice de la communication d'Empruntis.com. **Sur 20 ans**, les taux sont à 3,55 % affiché (- 0,10 point en un mois) mais en réalité la moyenne négociée est bien inférieure et se situe autour de **3,20 %**.

« *Comme pour les mois précédents, il ne faut pas s'arrêter aux taux factices, dans la réalité nous obtenons très facilement des décotes de 0,50 point, voire même, pour un de nos très bon dossier, nous avons négocié 0,80 point de décote ! Ce qui ramène les taux réels flirtant avec les 3 % sur 15 ans et autour de 3,20 % sur 20 ans.* », insiste Maël Bernier. Sans compter que souvent, en région, les barèmes des banques se négocient encore plus facilement au cas par cas.

EVOLUTION DES TAUX DU MARCHÉ À 15 ANS



Taux variables

Les taux variables restent très peu intéressants tant l'écart avec les taux fixes est faible. A part des solutions semi-fixes (10 ans de taux fixe très bas, puis le reste en taux variable) qui peuvent être intéressantes pour des primo-accédants par exemple, peu d'intérêt à ce type de taux.

NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS

Les banques restent à l'affût de nouveaux clients qu'elles fidélisent grâce à un crédit immobilier. Ainsi avec un projet solide, elles n'hésitent pas à prêter. Elles sont néanmoins regardantes et vigilantes sur la situation financière de l'emprunteur.

« *La relation gagnant-gagnant dont nous parlions le mois dernier est toujours vraie ! Un seul bémol néanmoins, depuis le 1^{er} janvier, les OAT, desquelles dépendent souvent la variation des taux de crédits aux particuliers, ont commencé à augmenter, pour le moment très légèrement (+0,20 point). Dans l'immédiat, nous n'observons aucune répercussion de cette hausse des taux directeurs sur les barèmes bancaires qui confirment même des baisses pour ce début février. Néanmoins, si la tendance sur les OAT se poursuivait, il faudrait s'attendre à minima à un statu-quo sur les taux, et si cela se confirmait plus brutalement à terme une légère hausse. Mais pour le moment, rien à signaler.* », estime Maël Bernier. Cela dit, pour l'heure les conditions de crédits sont historiquement bonnes ! **Il faut donc en profiter sans plus tarder pour acheter un logement ou renégocier son crédit.**

Nos conseils : « *Même si les prix immobiliers peuvent sembler élevés dans les grandes villes, les conditions de crédits sont telles qu'un achat immobilier reste intéressant. Quand on finance son logement à 3%, avec une inflation autour de 2%, le coût de l'argent est finalement très, très faible !* » Conclut Maël Bernier.

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com				
Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↘	3.70%	2.70%	2.15%
10	↘	3.80%	2.80%	2.39%
15	↘	3.90%	3.10%	2.45%
20	↘	4.18%	3.55%	2.80%
25	→	4.65%	4.00%	3.05%
30	→	5.20%	4.45%	3.65%

Mis à jour le 01-02-2013, taux comparés par rapport au 07-01-2013

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com				
Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↘	2.30%	2.30%	2.30%
10	↘	2.90%	2.70%	2.30%
15	↘	3.42%	2.95%	2.45%
20	↘	3.53%	3.10%	2.55%
25	↘	4.05%	3.65%	2.90%
30	→	3.95%	3.80%	3.49%

Mis à jour le 01-02-2013, taux comparés par rapport au 07-01-2013

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.

© Empruntis.com

Taux relevés le 1^{er} février 2013. Évolution par rapport au 7 janvier 2013.

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