

Baisse, hausse ou stabilité ? Le difficile choix des banques.

Période de transition entre 2015 et 2016 oblige, aucune stratégie concernant les taux de crédit immobilier ne semble faire consensus.

Chaque banque applique sa politique selon ses impératifs à plus ou moins court terme, si bien qu'il est difficile de repérer un mouvement général. En compilant les barèmes de la majorité des établissements du marché, on remarque ainsi que les taux courts augmentent, celui sur 15 ans reste stable et ceux sur 20 et 25 ans reculent. D'où l'importance de bien choisir sa banque.



« Au-delà des tendances à la baisse ou à la hausse qui restent mineures, les typologies de clients recherchées varient en fonction des établissements. On voit bien l'importance de les mettre en concurrence pour se donner toutes les chances de réaliser son projet aux meilleures conditions possibles, jusqu'à 2% sur 20 ans », souligne Cécile Roquelaure, directrice de la communication et des études d'Empruntis.

Et si les revenus ont toujours été un critère clé pour une majorité de banques, il faut noter que depuis quelques mois cela semble être LE critère pour obtenir le meilleur barème ou les meilleures décotes. La connaissance des politiques commerciales des banques par le courtier lui donne un avantage certain pour bien choisir les banques à

BAROMÈTRE IMMO empruntis

| Durée (ans) | Taux max | Taux du marché | Taux min |
|-------------|----------|----------------|----------|
| 7 | 3.00% | 1.90% | 1.10% |
| 10 | 3.00% | 2.05% | 1.45% |
| 15 | 3.35% | 2.35% | 1.80% |
| 20 | 3.55% | 2.60% | 1.98% |
| 25 | 3.90% | 2.90% | 2.30% |
| 30 | 4.35% | 3.65% | 2.90% |

Mis à jour le 06-10-2015, taux comparés par rapport au 04-09-2015

Côté projet, 3 points clés pour l'emprunteur

Attendre ou acheter maintenant sa résidence principale ?

Acheter est avant tout un projet de vie. Si vous avez envie d'acheter maintenant, les conditions sont toujours très favorables en matière de crédit. Pas de précipitation mais nul besoin d'attendre des conditions meilleures...

Emprunter sans apport est plus difficile

On trouve toujours quelques établissements pratiquant ce que l'on appelle le 110% (c'est-à-dire le financement du bien et des frais liés à l'acquisition), mais c'est plus compliqué qu'il y a quelques mois. Deux raisons essentielles :

- Les banques sont devenues plus sélectives. Elles privilégient les dossiers de financement où l'emprunteur est en mesure de contribuer au financement, preuve qu'il a préparé son projet et avec des revenus plus élevés souvent synonyme de capacité d'épargne.
- Les banques, dans le cas d'un financement à 110% prennent davantage de risque en cas de vente anticipée du bien pour impayé. Elles privilégient donc le 110% sur un marché de l'immobilier haussier (elles ne prennent pas de risque sur la valeur du bien).

Il n'est pas trop tard pour renégocier / racheter son crédit

Les taux étant toujours bas, il n'est pas très difficile de trouver un intérêt dans une renégociation. En ce qui concerne les banques, elles sont moins ouvertes à la négociation qu'il y a quelques mois. Elle sera donc plus serrée et le choix de banques moins large. Une renégociation peut aussi être envisagée si la situation personnelle et/ ou professionnelle de l'emprunteur a changé.

Le PTZ + s'élargit dans l'ancien, l'avis de Cécile Roquelaure

« L'annonce de son élargissement dans 30 000 communes de la zone C est une très bonne nouvelle pour les acquéreurs qui bénéficient d'un coup de pouce bienvenu. Surtout en période de stabilisation des taux et de probable reprise des prix. Il faut cependant attendre les précisions de mise en œuvre. A noter en 2015, moins de 2% des primo-accédants achetant dans l'ancien* en ont bénéficié. »

*dossiers finançables avec promesse de vente signée

Taux relevés le 06/10/2015. Évolution par rapport au 04/09/2015.

Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon le profil et le besoin.