

Des taux moyens stables mais une rentrée en ordre dispersé

Après 3 mois de hausses consécutives, les taux sont stables en cette rentrée de septembre. Est-ce à dire qu'emprunter se fait aux mêmes conditions qu'en août ? Pas forcément...

Cette apparente stabilité est en fait le reflet de différentes situations. En effet, si une banque nationale a augmenté ses taux de 10 centimes sur toutes les durées, la majorité reste attentiste.

Au niveau local, les pratiques sont très variées. Certains établissements pratiquent de légères hausses, d'autres de légères baisses, mais pas sur toutes les durées. Une rentrée en ordre dispersé pour les banques qui avancent à pas feutrés.

Une tendance se confirme tout de même : les banques sont de plus en plus sélectives. Comme nous l'annoncions dès le printemps, le nombre de demandes étant important et les objectifs atteints ou en passe de l'être, les banques « choisissent » leurs clients.

BAROMÈTRE IMMO empruntis !
 L'agitateur de projets

| Durée (ans) | | Taux max | Taux du marché | Taux min |
|-------------|---|----------|----------------|----------|
| 7 | → | 2.70% | 1.85% | 1.10% |
| 10 | → | 2.95% | 2.00% | 1.45% |
| 15 | → | 3.35% | 2.35% | 1.80% |
| 20 | → | 3.50% | 2.70% | 1.98% |
| 25 | ↘ | 3.85% | 3.00% | 2.22% |
| 30 | ↘ | 4.25% | 3.65% | 2.90% |

Mis à jour le 04-09-2015, taux comparés par rapport au 06-08-2015

« Certaines banques mettent en place des barèmes spécifiques pour des CSP++ ou des décotes particulières » indique Cécile Roquelaure, Directrice de la Communication et des Etudes d'Empruntis. « Mais cela ne signifie pas pour autant que les primo-accédants sans apport ne trouvent plus de financement. Etant donné les différences de stratégie d'une banque à l'autre, il est important aujourd'hui plus qu'hier de faire le tour des banques et de solliciter celles qui cherchent votre profil pour bénéficier des meilleures conditions ».

Faut-il pour autant attendre de meilleures conditions ?

Si vous avez comme projet d'acheter votre premier bien ou d'en changer, il n'est pas nécessaire de repousser votre projet. Les conditions actuelles sont toujours excellentes. En septembre 2014, les taux moyens étaient plus élevés : 2,60% sur 15 ans et 2,85% sur 20 ans. Il faudra, comme ces 3 derniers mois, penser à rallonger le délai des conditions suspensives car les embouteillages ne sont pas encore résorbés.

S'il s'agit de renégocier son crédit ou du moins de le faire racheter par une autre banque, les conditions se durcissent. Les banques sont moins ouvertes à la négociation, l'emprunteur aura donc moins de marge de manœuvre pour négocier.

Pour l'investisseur, plus que quelques mois pour bénéficier du dispositif PINEL au titre de 2015 s'il s'agit d'un bien achevé. Les délais de traitement étant plus longs, les dossiers de financement doivent être rapidement déposés pour espérer signer avant le 31/12/2015.

Pour tous les acheteurs il faut noter que le pouvoir d'achat reste en hausse si l'on regarde l'évolution sur les 2 dernières années. « En moyenne les emprunteurs ont gagné 8% de pouvoir d'achat grâce à la baisse des taux et des prix. » indique Cécile Roquelaure Directrice de la Communication et des Etudes. « Cependant les augmentations de taux des 3 derniers mois ont atténué ces gains. Les hausses annoncées des prix pénaliseront encore les emprunteurs. »

Quelles perspectives sur les prochains mois ? Une probable stabilité voire baisse des taux est possible sur la fin de l'année, mais difficile aujourd'hui de préjuger du niveau des taux....

Taux relevés le 04/09/2015. Évolution par rapport au 06/08/2015.

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