

## Notre analyse !

### Si les banques ne semblent pas bouger elles minorent grandement leur barème au cas par cas !

Des décotes, des décotes et encore des décotes... Si les banques n'avaient qu'un seul mot à la bouche, ce serait bien celui-ci. En effet, ce mois-ci encore les barèmes reçus se font rares, les établissements bancaires accusent la baisse et présentent des décotes à foison. Décryptage du marché immobilier actuel.

» Si dans notre bilan du premier trimestre, nous avons relevé que la demande de financement globale a reculé de 16% au T1 2018 par rapport à celui de 2017, les banques, quant à elles, annoncent des retards d'objectifs pouvant aller jusqu'à 20%, indique Cécile Roquelaure, Directrice de la communication et des études d'Empruntis. Est-ce qu'elles présentent des barèmes en baisse ? Plusieurs oui mais cela reste modéré. Par contre, elles affichent d'importantes décotes selon le risque qu'elles estiment du client (épargne, revenus pérennes, etc.). Des décotes qui concernent le taux de crédit mais pas que... certaines peuvent aussi minorer le taux de leur assurance groupe. Bien sûr, il faut concéder que si l'emprunteur souhaite avoir des décotes, il faudra mettre les banques en concurrence pour les faire reculer. »

## Le dispositif Pinel épinglé par la Cour des comptes !

» Le dispositif Pinel est remis en cause par la Cour des comptes, ou tout du moins son efficacité, note Cécile Roquelaure. Pourtant les professionnels de l'immobilier neuf le soutiennent ! Sa mise en œuvre avait d'ailleurs été saluée fin 2014 et avait boosté l'intérêt d'investisseurs. Rappelons que ce dispositif souple (3 durées possibles), permet de loger un ascendant ou un descendant. Un projet qui permet donc aux familles de solutionner des problèmes de logement des seniors ou de jeunes étudiants. »

⇒ **Près de 22% des investissements locatifs réalisés par les emprunteurs ayant sollicité Empruntis sur les 3 premiers mois de 2018 se font dans le neuf.**

### Le profil de ces investisseurs ?

- ◆ Age : 46 ans et 8 mois
- ◆ Montant moyen emprunté : 193 959 €
- ◆ Durée moyenne 16 ans et 9 mois
- ◆ Apport moyen issu de l'épargne : 31 417 €
- ◆ 29% sont sans apport

### Nos conseils pour réaliser un investissement locatif :

- Le choix du bien est primordial pour le projet ;
- L'apport n'est pas indispensable ;
- Certaines banques limitent leurs exigences en matière d'assurance emprunteur ce qui réduit le coût pour l'investisseur ;
- Faire le tour des banques est tout aussi nécessaire que pour l'acquisition d'une résidence principale : la méthode de calcul du taux d'endettement varie en fonction des banques, la prise en compte des revenus locatifs également, ce qui peut empêcher ou contraindre dans votre projet ;
- Le taux de crédit peut être légèrement plus élevé dans le cadre d'un investissement locatif que dans l'acquisition d'une résidence principale (comptez une dizaine de centimes de plus).

## Stagnation quasi générale sur le baromètre régionale des taux !

Sur 42 taux mini (7 régions, 6 durées), nous avons identifié seulement 6 mouvements. Tous en baisse (de 2 à 12 centimes). Ainsi les durées les plus demandées par les emprunteurs présentent :

- Un taux mini sur 15 ans compris entre 1,05% et 1,20% selon les régions ;
- Un taux mini sur 20 ans compris entre 1,20% et 1,40% selon les régions.

Sur 42 taux moyens, nous relevons 20 taux qui bougent ce mois-ci comparé au mois derniers. Tout comme les taux mini, ces 20 taux sont en baisse de 5 ou 10 centimes. Les 22 taux restant sont stables.

► RÉGION NORD ►►

**BAROMÈTRE IMMO empruntis!**  
Agitateur de projets

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	2.05%	1.05%	0.59%
10	2.25%	1.30%	0.80%
15	2.56%	1.55%	1.05%
20	2.87%	1.80%	1.20%
25	3.12%	1.90%	1.52%
30	3.45%	2.75%	1.78%

EN SAVOIR +

Mis à jour le 12-04-2018, taux comparés par rapport au 15-03-2018

► RÉGION ILE DE FRANCE ►►

**BAROMÈTRE IMMO empruntis!**  
Agitateur de projets

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	2.05%	1.10%	0.60%
10	2.25%	1.25%	0.85%
15	2.56%	1.50%	1.05%
20	2.87%	1.80%	1.25%
25	3.12%	1.90%	1.50%
30	3.45%	2.75%	1.78%

EN SAVOIR +

Mis à jour le 12-04-2018, taux comparés par rapport au 15-03-2018

► RÉGION OUEST ►►

**BAROMÈTRE IMMO empruntis!**  
Agitateur de projets

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	2.05%	1.05%	0.63%
10	2.25%	1.25%	0.88%
15	2.56%	1.50%	1.20%
20	2.87%	1.80%	1.38%
25	3.12%	1.90%	1.52%
30	3.45%	2.75%	1.78%

EN SAVOIR +

Mis à jour le 12-04-2018, taux comparés par rapport au 15-03-2018

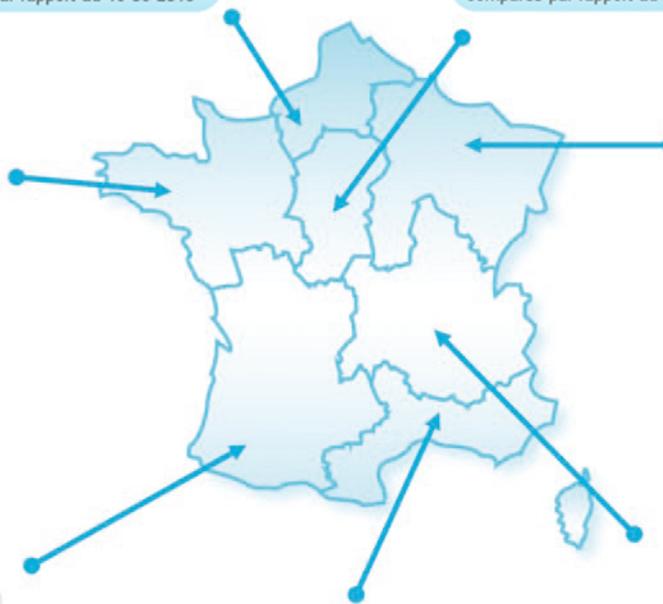
► RÉGION EST ►►

**BAROMÈTRE IMMO empruntis!**  
Agitateur de projets

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	2.05%	1.05%	0.60%
10	2.25%	1.25%	0.80%
15	2.56%	1.55%	1.05%
20	2.87%	1.80%	1.25%
25	3.12%	1.95%	1.50%
30	3.45%	2.75%	1.70%

EN SAVOIR +

Mis à jour le 12-04-2018, taux comparés par rapport au 15-03-2018



► RÉGION SUD OUEST ►►

**BAROMÈTRE IMMO empruntis!**  
Agitateur de projets

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	2.05%	1.05%	0.62%
10	2.25%	1.25%	0.78%
15	2.56%	1.50%	1.15%
20	2.87%	1.80%	1.35%
25	3.12%	1.90%	1.50%
30	3.45%	2.75%	1.78%

EN SAVOIR +

Mis à jour le 12-04-2018, taux comparés par rapport au 15-03-2018

► RÉGION MÉDITERRANÉE ►►

**BAROMÈTRE IMMO empruntis!**  
Agitateur de projets

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	2.05%	1.10%	0.65%
10	2.25%	1.30%	0.87%
15	2.56%	1.55%	1.20%
20	2.87%	1.80%	1.40%
25	3.12%	2.00%	1.52%
30	3.45%	2.75%	1.78%

EN SAVOIR +

Mis à jour le 12-04-2018, taux comparés par rapport au 15-03-2018

► RÉGION RHÔNE-ALPES ►►

**BAROMÈTRE IMMO empruntis!**  
Agitateur de projets

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	2.05%	1.10%	0.65%
10	2.25%	1.30%	0.88%
15	2.56%	1.55%	1.20%
20	2.87%	1.80%	1.40%
25	3.12%	1.90%	1.52%
30	3.45%	2.75%	1.78%

EN SAVOIR +

Mis à jour le 12-04-2018, taux comparés par rapport au 15-03-2018