

07 août 2014

EMPRUNTIS.COM et EMPRUNTIS L'AGENCE sont des marques du groupe COVEA (MAAF / MMA / GMF)

La baisse des taux d'intérêt résiste en juillet

► LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS ►►

On ne s'attendait pas à de grands mouvements de taux cet été, il en a finalement été autrement en juillet. Les taux d'intérêt affichent de **nouvelles baisses sur un mois** (entre **-0.05 %** et **-0.10 %**).

Résultat, **les durées de référence 15 ans et 20 ans s'établissent respectivement à 2.70 % et 2.95 %** en moyenne. Les niveaux planchers continuent donc d'être battus.

Autre fait marquant : une **baisse de 0.10 %** sur un mois est observée sur la période 25 ans. Or, il s'agit d'une durée généralement souscrite par les **primo-accédants**. C'est donc le signe que les **banques essaient de nouveau d'attirer cette catégorie d'acheteur**.

Mais les primo-accédants ne sont pas les seuls à pouvoir bénéficier de conditions financières intéressantes. Des décotes supplémentaires peuvent être accordées à tous les profils d'emprunteur.

L'explication ? « *Les établissements de prêt sont loin d'avoir rempli leurs objectifs commerciaux, ils vont donc chercher à attirer de nouveaux clients. Et pour cela, ils proposent des réductions de taux supplémentaires de l'ordre de 0.20 %* », justifie Thierry Bernard, président d'Empruntis.

BAROMÈTRE IMMO		EMPRUNTIS.com		
Durée (ans)	↘	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↘	3.29%	2.20%	1.55%
10	↘	3.35%	2.40%	1.85%
15	↘	3.50%	2.70%	2.10%
20	↘	3.80%	2.95%	2.45%
25	↘	4.46%	3.40%	2.77%
30	↘	4.80%	4.00%	3.35%

EN SAVOIR +
Mis à jour le 07-08-2014, taux comparés par rapport au 04-07-2014

► NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ►►

Crise au Proche-Orient et en Ukraine, déboires de la banque portugaise Banco Espirito Santo... Malgré un climat international tendu, les OAT - qui impactent les taux bancaires - n'ont pour l'instant pas flambé. Bien malin donc celui qui pourra prédire l'évolution des taux d'intérêt à la rentrée.

En attendant, il est à noter en France un **certain volontarisme de la part du gouvernement pour relancer un secteur immobilier grippé** : refonte du PTZ+ et de la loi Duflot, simplification des règles de construction, mobilisation du foncier public...

On peut y ajouter la **réforme de l'assurance-crédit**, instituée dans le cadre de la loi Hamon. Depuis le 26 juillet, elle autorise les emprunteurs à souscrire une autre assurance dans un délai d'un an après la signature du prêt immobilier. **Cette mesure va inciter les banques à s'adapter à la volonté générale et à proposer des solutions alternatives**. Tout cela, au bénéfice de l'emprunteur.

Le conseil d'Empruntis : nous avons déjà maintes fois évoqué ce sujet mais il nous paraît important d'insister dessus : **les ménages déjà propriétaires peuvent eux aussi profiter des taux bas en renégociant leur crédit immobilier** (cf. conditions ci-contre).

Le contexte actuel est également favorable au **transfert de crédit**. Cette formule permet à un emprunteur, lorsqu'il souscrit un crédit immobilier, de **maintenir ses conditions financières lors de sa prochaine acquisition**. Car rien ne garantit que d'ici 6 ou 7 ans, les taux seront aussi bas.

Les emprunteurs doivent donc absolument **privilégier les établissements qui accepteront de conserver leurs conditions de prêt**.

Enfin, dernier point sur lequel nous insistons : **l'assurance emprunteur**. Avec le niveau bas des taux d'intérêt, **son coût devient proportionnellement plus important**. Nous ne pouvons donc qu'inciter les emprunteurs à négocier leur assurance de prêt, avec leur banque ou un autre établissement.

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 : indemnités de remboursement anticipé, 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 1/3 de vos revenus nets mensuels.

Taux relevés le 7 août 2014. Évolution par rapport au 3 juillet 2014.
Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon profil et demande.
Pour toute demande d'informations complémentaires :
Contact : rp@empruntis.com / 01.77.93.36.61 / 06.32.15.47.57