

Temps au beau fixe pour les taux de crédit immobilier !

En ce mois d'août 2016, peu de mouvement sur les taux, mais aussi peu de barèmes de banques reçus, les Etats-majors sont visiblement en vacances.

Sur 37 reçus, moins d'un tiers sont à la baisse, en moyenne de 5 à 10 centimes, et ils concernent majoritairement des banques régionales.

Nous observons une stagnation quasi générale des taux moyens et surtout sur les durées très demandées, 15 et 20 ans. Il faut cependant noter que ces taux moyens reflètent peu les taux négociés puisque même pour un profil moyen d'emprunteur, il sera possible d'obtenir une décote de 20 centimes environ.

Concernant les taux mini, dédiés aux profils premium (revenus importants, stabilité professionnelle, apport, épargne résiduelle...), nous observons une évolution moins uniforme que sur les taux moyens :

- Sur les durées 7, 10 et 30 ans les taux restent les mêmes, respectivement à 0,57%, 0,80% et 2,05%,
- Les durées privilégiées par les emprunteurs, c'est-à-dire 15, 20 et 25 ans, voient leur taux mini diminuer fortement ; de 9 centimes pour le taux sur 15 ans, de 12 centimes pour le taux sur 20 ans, et de 10 centimes pour le taux sur 25 ans.

BAROMÈTRE IMMO empruntis / Agitateur de projets				
Durée (ans)		Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↘	1.90%	1.15%	0.57%
10	→	2.00%	1.30%	0.80%
15	→	2.35%	1.55%	0.95%
20	→	2.70%	1.75%	1.18%
25	↘	2.85%	2.00%	1.35%
30	↗	3.35%	2.65%	2.05%

Mis à jour le 04-08-2016, taux comparés par rapport au 05-07-2016

L'écart entre les taux mini et les taux moyens est d'environ 60 centimes sur 15 et 20 ans, ce qui démontre encore une forte volonté de conquérir toutes les typologies de clients.

« Le mois dernier nous vous annoncions que nous arrivions dans une période charnière, effectivement il semblerait que le mouvement à la baisse des taux de crédit prenne fin, note Cécile Roquelaure directrice de la communication et des études chez Empruntis. Bien qu'il soit difficile d'anticiper l'évolution des taux, la rentrée de septembre semble rimer avec la fin de l'ère idyllique des taux de crédit. L'analyse la plus probante semble être que les établissements bancaires aient atteint leurs objectifs. »

Attendre ou pas une éventuelle nouvelle baisse des taux ?

Vous envisagez d'acheter mais attendez encore en espérant de nouvelles baisses ? Posez-vous la question du gain escompté et de l'intérêt pour la réalisation de votre projet.

Prenons un exemple. Dans le cas d'une baisse de 10 centimes du taux mini sur 20 ans, pour un emprunt de 100 000 € :

- La mensualité hors assurances baissera de 4,51 € par mois
- Le coût du crédit sera diminué de 1 283,96 € soit une économie de 64,2 € / an sur la durée du prêt.

En immobilier, il n'y a pas de « bon moment » pour acheter mais un contexte plus ou moins favorable à la réalisation de son projet. Aujourd'hui les vents sont extrêmement favorables grâce au Prêt à taux zéro pour les primo-accédants, aux prix de l'immobilier qui restent plus attractifs qu'il y a 3 ans et bien sûr aux taux de crédit historiquement bas.

Pour un projet de renégociation, par exemple avec un capital restant dû - CRD de 181 700 € (pour un crédit de 200 000 € souscrit en 2014 au taux de 3%), une baisse de 10 centimes du taux mini actuel a l'impact suivant :

- La mensualité baisse de 8 € entre le rachat à 1,25% et 1,15%
- Le gain sur le coût du crédit (hors frais liés au rachat) augmente de 1 759 €
- Mais ... chaque mois qui passe ce sont 200 € environ que l'emprunteur continue à dépenser pour rien (absence de baisse de sa mensualité dans l'attente d'un meilleur taux potentiel)....

Taux relevés le 04/08/2016. Évolution par rapport au 05/07/2016. Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon le profil et le besoin.

Cécile ROQUELAURE – Empruntis – Tél. 01.77.93.36.57 / 06.31.56.30.68 - cecile.roquelaure@empruntis.com

Justine BROSSARD - Hopscotch Capital - Tél. 01 58 65 20 18 - jbrossard@hopscotchcapital.fr