

Les banques font le guet... A qui bougera la première ?

Nouvelle année, nouveaux taux ? Pas vraiment pour le moment. En effet, **le mois de janvier présente un baromètre des taux similaire à celui du mois de décembre.**

Seuls 3 taux évoluent :

- Le taux mini sur 10 ans présente une baisse de 4 centimes ;
- Le taux moyen sur 10 ans affiche une hausse de 5 centimes ;
- Le taux moyen sur 25 ans recule de 5 centimes.

Pourtant, nous avons reçu plusieurs barèmes depuis notre dernière lettre sur les taux nationaux (le 4 décembre dernier) : **26 nouvelles grilles bancaires au total ; dont 15 sont en baisse.** Pour autant, statu quo sur les taux les plus demandés par les emprunteurs, puisque les taux sur 15 et 20 ans sont stables.

” Comme prévu, **les banques restent attentistes en ce début d'année**, indique Cécile Roquelaure, Directrice des études et de la communication d'Empruntis. Elles attendent de voir comment va évoluer la demande avec les nouvelles conditions de marché (PTZ, APL accession, prix de l'immobilier...). *Toutefois, la situation pourrait évoluer : la décision du Conseil Constitutionnel sur l'Amendement Bourquin (résiliation annuelle de l'assurance emprunteur pour les crédits souscrits avant le 22/02/2017) et l'évolution récente des OAT (indicateur de référence pour les taux, égal à 0,72% au 02 janvier VS 0,55% lors de notre dernière lettre) pourraient jouer en ce sens.* »

BAROMÈTRE IMMO empruntis / Agitateur de projets

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	2.05%	1.10%	0.45%
10	2.25%	1.25%	0.75%
15	2.61%	1.50%	1.10%
20	2.92%	1.70%	1.30%
25	3.12%	1.90%	1.55%
30	3.35%	2.55%	1.96%

EN SAVOIR +
Mis à jour le 03-01-2018, taux comparés par rapport au 04-12-2017

2017, un bilan positif qui cache plusieurs réalités

Chez Empruntis, **l'année 2017 a permis de financer 23% de projets en plus par rapport à 2016.** Bonne nouvelle ? Oui mais ce chiffre positif cache plusieurs réalités.

Le début d'année a été très prometteur, en raison d'une fin d'année 2016 historique qui a permis de jouer sur les volumes du premier trimestre 2017 ; mais **dès le printemps, nous notions une baisse de la demande sur le marché.** Ainsi, nous avons relevé que **les nouveaux projets lancés par les emprunteurs (ceux dont le dossier est finançable et avec promesse de vente signée) ont baissé de 6%** par rapport à 2016. De même, les intentionnistes sont eux-aussi moins nombreux : -21%.

Pourquoi un bilan si mitigé ?

- D'abord, parce que **les taux ont légèrement augmenté.** Ils sont toujours très bas mais les quelques hausses ont écarté du marché certains ménages modestes.
- Ensuite, parce que **les prix de l'immobilier ont connu une forte remontée.** Exemple avec la ville de Bordeaux qui a connu 12% d'augmentation sur l'année.
- Enfin, **le marché fait face à une pénurie de biens.** Pour Cécile Roquelaure, « *si la construction a soutenu la demande, elle reste insuffisante. Et les secundo-accédants sont bien moins nombreux à avoir l'intention de vendre* ».

	Primo-accédants	Secundo-accédants	Investissement locatif
Projets lancés (promesse de vente signée, dossier finançable) en 2017	-11%	-6%	+24%
Intentionnistes (ceux qui souhaitent acheter) en 2017	-20%	-17%	+21%

Taux relevés le 03/01/2018. Évolution par rapport au 04/12/2017. Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon le profil et le besoin.