empruntis !
Agitateur de projets

LA LETTRE NATIONALE

3 octobre 2018

Le défilé des taux bas et des décotes

La tendance des taux

Ce mois-ci encore, notre baromètre des taux d'emprunt présente peu de nouveautés. Il faut dire que les barèmes bancaires en mouvement ne sont pas nombreux. Décryptage.

Comme annoncé les mois précédents, les banques maintiennent leur politique conquérante pour la fin d'année. Aussi, quelques unes ont présenté en ce début d'octobre des barèmes à la baisse pour les profils à hauts revenus et des barèmes stables, voire en légère hausse pour les profils « moyens ». **Pour autant, les décotes sont plus que jamais possibles, pas besoin d'avoir un profil « premium » pour réaliser des négociations importantes avec les banques.** Ainsi, nous identifions seulement deux taux mini et un taux moyen qui évoluent ce mois-ci.

1,12%
sur 20 ans

BAROMÈTRE IMMO empruntis !

Durée (ans)		Taux max	Taux du marché	Taux min
7	→	2.00%	0.95%	0.47%
10	→	2.10%	1.10%	0.70%
15	↘	2.33%	1.35%	0.95%
20	→	2.62%	1.60%	1.12%
25	→	2.92%	1.85%	1.40%
30	↗	3.60%	2.90%	1.78%

EN SAVOIR +

Mis à jour le 03-10-2018, taux comparés par rapport au 04-09-2018

Notre expert vous répond

Aujourd'hui, le rallongement de la durée est souvent évoqué. Est-ce toujours une bonne (mauvaise) opération ?

« ***Choisir la durée de son prêt va se faire en fonction de différents critères***, note Cécile Roquelaure, Directrice de la communication et des études d'Empruntis. *Bien sûr, la capacité d'emprunt est un élément clé : il va falloir adapter la charge d'emprunt aux revenus et donc ajuster la durée. Mais cela ne doit pas être le seul critère : s'agit-il d'un bien que l'on veut conserver à long terme ou sait-on déjà qu'il ne s'agit que d'une étape immobilière ? Des questions nécessaires car rallonger la durée a un coût.* ***Pour un financement de 150 000 € entre 20 et 25 ans, le coût du crédit augmente de 57%*** *!* »

Une nouvelle taxe sur l'assurance emprunteur semble se profiler, quel pourrait être l'impact pour les emprunteurs ?

« *Effectivement,* ***une nouvelle taxe risque de s'appliquer sur la part de la cotisation d'assurance dédiée à la garantie décès (60% de la cotisation)****, à priori uniquement pour les nouveaux contrats. Le surcoût, si il est répercuté en totalité sur l'emprunteur devrait être de l'ordre de 3 à 5 €.* ***Si l'impact financier semble être limité, l'effet psychologique pourrait être notable****. Alors même que le gouvernement a souhaité élargir les possibilités de choix pour l'emprunteur, il lui envoie aujourd'hui un message négatif.* »

Certains évoquent le retour de l'inflation comme un élément très positif pour les emprunteurs, est-ce vrai ?

« ***Dans les années 70, l'inflation était forte, les taux de crédit élevés mais les revenus augmentaient de façon rapide****. Le salaire minimum net de prélèvement annuel a été multiplié par 4 entre 1970 et 1980 (source INSEE).* ***Ainsi le rapport entre la mensualité d'emprunt et les revenus change et permet de réduire l'effort du ménage. Pour que l'inflation soit un atout, il faut donc que les revenus augmentent****… Mais l'inflation peut aussi avoir un effet à rebours : si les revenus ne progressent pas suffisamment, les ménages vont être désolvabilisés par la hausse des taux. Nous aurons moins d'acheteurs ce qui contraindra les vendeurs à baisser leur prix.* ***Un effet de levier sur le pouvoir d'achat certes mais à quelle échéance ?*** »

Taux relevés le 03/10/2018. Évolution par rapport au 04/09/2018. Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon le profil et le besoin.

Cécile ROQUELAURE - Tél. 01.77.93.36.57 / 06.31.56.30.68 - cecile.roquelaure@empruntis.com
Maud BOUCHERON - Tél. 01.77.93.36.50 / 06.84.77.93.34 - maud.boucheron@empruntis.com