EMPRUNTIS.com
votre courtier bancassurance

LA LETTRE D'EMPRUNTIS 6 décembre 2010

Le baromètre des Taux Empruntis.com
Les taux présentés sont les taux constatés auprès de nos banques partenaires et indiquant la tendance générale du marché de l'immobilier.

EN RÉSUMÉ

Cette fois c'est bien fini ?

▶ LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ▶▶

Taux fixes

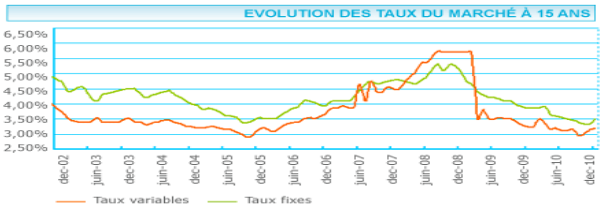
Après une phase de stabilisation en octobre, les taux des crédits aux particuliers sont **pour la première fois depuis deux ans en hausse suite à un mouvement unanime des banques**. En effet, les taux fixes ont enregistré très récemment des mouvements haussiers notables liées à la hausse des OAT (obligations assimilables du trésor) qui sont passées de 2,82% le 5 novembre à 3,28% au 2 décembre. Ces tensions sur les marchés obligataires sont la **conséquence directe de la crise qui secoue l'euro** actuellement suite aux menaces qui pèsent sur l'économie dans cette zone (Irlande, Espagne, Portugal), et non à une volonté des banques de fermer les vannes du crédit immobilier.
Il faut donc relativiser cette hausse et surtout **ne pas céder à la panique**. Nous sommes en décembre et les banques ont pour la plupart désormais atteint leurs objectifs commerciaux, cela explique certainement la rapidité avec laquelle elles ont répercuté les hausses des taux directeurs. En clair, il n'est pas certain qu'elles auraient réagi aussi vite et aussi fortement en février ou mars pendant un temps fort immobilier.
Il faut donc rester vigilant, mais ne pas oublier que les **taux restent encore très bas** et très intéressants à **moins de 4% sur les durées comprises entre 7 et 25 ans**. Ainsi, les taux moyens s'affichent aujourd'hui à **3,50% sur 15 ans**, **3,70% sur 20 ans** et **3,85% sur 25 ans** ,soit environ 15 centimes de plus que le mois dernier.

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com

Durée (ans)		Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↗	3.60%	3.05%	2.60%
10	↗	3.65%	3.20%	2.75%
15	↗	3.90%	3.50%	2.90%
20	↗	4.10%	3.70%	3.10%
25	↗	4.65%	3.85%	3.30%
30	↗	4.80%	4.25%	3.60%

EN SAVOIR +
Mis à jour le 06-12-2010, taux comparés par rapport au 03-11-2010

Taux variables



Les taux variables augmentent également de **0,05% à 0,10%** selon les durées, mais gardent toujours un écart insuffisant pour présenter un intérêt vis-à-vis d'une offre à taux fixe.

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com

Durée (ans)		Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↗	3.20%	2.45%	2.26%
10	↗	3.55%	2.85%	2.25%
15	↗	3.90%	3.20%	2.30%
20	↗	4.05%	3.40%	2.30%
25	↗	4.36%	3.70%	2.30%
30	↗	4.36%	4.00%	2.30%

EN SAVOIR +
Mis à jour le 06-12-2010, taux comparés par rapport au 03-11-2010

▶ NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ▶▶

Difficile de prévoir aujourd'hui quelle sera l'évolution des taux dans les semaines ou les mois qui viennent. Néanmoins, le scénario le plus probable reste la **stabilisation d'ici la fin décembre** sauf aggravation des risques dans des pays de la zone euro. En effet, rappelons-nous que la crise grecque avait également nourri les scénarios les plus pessimistes et qu'une fois le plan d'aide adopté, les risques qui planaient sur l'Euro s'étaient estompés. Aussi, si les mesures de soutien à l'Irlande sont jugées efficaces et qu'il n'y a pas de propagation à l'ensemble de la zone, il n'y a pas de raison que les OAT continuent à augmenter et avec elles les taux des crédits aux particuliers ; d'autant que la Banque Centrale Européenne a de son côté maintenu son principal taux directeur à 1% et prorogé les mesures de soutien exceptionnelles aux banques afin de favoriser leur accès aux liquidités.
Il faut donc considérer que cette hausse très récente n'est pas obligatoirement le signe d'une tendance haussière définitive pour les mois qui viennent.

Taux relevés le 6 décembre 2010. Évolution par rapport au 3 novembre 2010.
Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon votre profil et votre demande.
Pour toute demande d'informations complémentaires :
Contact: mael.bernier@empruntis.com / 01.77.93.36.57 / 06.32.86.92.98

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 : IRA, 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 30% de vos revenus nets mensuels. Une renégociation mal engagée peut vous conduire au surendettement.

© Empruntis.com