

## EN RÉSUMÉ

Et si cette fois c'était la bonne ?

▶ LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ▶▶

### Taux fixes

Le mois d'octobre a enregistré la **première forte et réelle stabilisation** des taux fixes des crédits aux particuliers. En effet, les taux moyens entre 7 et 20 ans sont restés stables à 3,00% sur 7 ans, 3,05% sur 10 ans, **3,35% sur 15 ans** et **3,55% sur 20 ans**. Seule la durée 25 ans enregistre une très légère baisse de -0,05% et passe ainsi à 3,70%, tandis que le 30 ans augmente, passant ainsi de 4,15% début octobre à 4,20% début novembre.

Pour la première fois, la **quasi-totalité** de nos partenaires ont laissé leurs **taux inchangés**. Nous avons encore enregistré quelques infimes baisses isolées régionalement et, parallèlement, des très légères hausses dans certains barèmes, ce qui conduit à ce statu-quo.

Cependant, il ne s'agit ici que des barèmes affichés et certaines banques qui restent très actives dans leur conquête de nouveaux clients pratiquent des **décotes supplémentaires** à ces moyennes affichées.

La preuve en est, les **taux réservés** notamment **aux meilleurs dossiers** sont en baisse avec des diminutions de **0,05% à 0,20%** par rapport aux taux proposés le mois précédent. En clair, les banques continuent de se donner les moyens de récupérer des clients à la concurrence et c'est encore plus vrai pour les meilleurs profils.

### Taux variables



Les taux variables subissent des **mouvements haussiers** de l'ordre de **0,15%** en moyenne sur toutes les durées. L'intérêt de ces solutions déjà très limité lors des mois précédents ne cesse donc de diminuer.

Avec à peine **0,20% d'écart** en moyenne avec les **fixes**, le choix d'un taux variable paraît aujourd'hui totalement inadapté et sans garantie. Rappelons que l'Euribor qui fixe le niveau des taux variables, s'il reste aujourd'hui très bas (autour de 1%), est déjà remonté par rapport à son niveau le plus bas en mars 2010. Les taux variables des crédits aux particuliers par voie de conséquence ne sont voués qu'à augmenter.

▶ NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ▶▶

Dans les semaines qui viennent, les taux fixes des crédits aux particuliers ne devraient pas beaucoup bouger, en effet, les **OAT** sont **stables** et la fin de l'année n'est pas une période de changements importants dans les barèmes bancaires.

Un conseil cependant pour les futurs emprunteurs : si certaines banques restent très agressives, d'autres qui ont atteint leurs objectifs sont quasiment sorties du jeu, en affichant notamment des barèmes beaucoup plus élevés. Aussi, si vous cherchez à emprunter, sachez que **votre propre banque n'est pas forcément la mieux placée** notamment si ses objectifs commerciaux annuels sont atteints.

Taux relevés le 3 novembre 2010. Évolution par rapport au 30 septembre 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](mailto: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.

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com				
Durée (ans)		Taux max	Taux du marché	Taux min
7	→	3.60%	3.00%	2.60%
10	→	3.60%	3.05%	2.80%
15	→	3.85%	3.35%	2.95%
20	→	4.05%	3.55%	3.15%
25	↘	4.50%	3.70%	3.35%
30	↗	4.60%	4.20%	3.56%

Mis à jour le 03-11-2010, taux comparés par rapport au 30-09-2010

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com				
Durée (ans)		Taux max	Taux du marché	Taux min
7	→	3.05%	2.40%	2.13%
10	↗	3.35%	2.75%	2.13%
15	↗	3.70%	3.15%	2.20%
20	↗	3.85%	3.30%	2.20%
25	↗	4.31%	3.65%	2.20%
30	↗	4.31%	3.95%	2.20%

Mis à jour le 03-11-2010, taux comparés par rapport au 30-09-2010