

Vers une stabilisation des conditions de financement

La fin du mois de mai et le début du mois de juin ont vu les premières hausses des taux, certes sur un nombre très limité d'enseignes, mais cela reste emblématique d'un changement de tendance. Si les nouveaux barèmes reçus sont globalement stables, il faut noter quelques nouvelles hausses, en moyenne autour de 15 centimes, variables selon les établissements et les régions. D'autres établissements conservent leur barème précédent, cependant ils restreignent les marges de négociation et se concentrent sur des profils spécifiques, comme nous l'envisagions déjà au mois d'avril.

« Bien sûr les taux de crédit restent extrêmement bas et attractifs, indique Cécile Roquelaure, directrice de la Communication et des Etudes d'Empruntis. Mais il est important de noter ce changement de tendance. En cette période, les banques calment classiquement le jeu avec l'arrivée des congés, mais ce mouvement est accru par l'activité qui a été fortement soutenue sur ce premier semestre ».

BAROMÈTRE IMMO empruntis

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	2.90%	1.65%	1.15%
10	2.90%	1.80%	1.31%
15	3.75%	2.05%	1.60%
20	3.40%	2.35%	1.84%
25	3.70%	3.00%	2.20%
30	4.15%	3.60%	2.83%

Mis à jour le 03-06-2015, taux comparés par rapport au 06-05-2015

Perspectives

L'été sera-t-il une période d'accalmie ?

Ce n'est pas une période propice pour la gestion des flux de dossiers en banque. En effet, les vacances voient les effectifs se restreindre et traditionnellement les établissements préfèrent calmer le jeu.

Cette tendance est accrue pour certaines car les objectifs de l'année sont déjà atteints voire dépassés.

« Les banques vont faire le bilan de leur année. Les renégociations ont été très fortes et ont naturellement pesé sur la rentabilité de l'activité. Conjointement, la volonté de gagner des parts de marché les a poussées à être agressives. Nous allons donc vers une période de stabilisation avec, ça et là, des hausses marginales qui pourraient intervenir jusqu'à début juillet ou des niveaux de décotes plus limités. »

Pour le dernier trimestre, il faudra attendre début septembre pour avoir de la visibilité sur les politiques des banques ainsi que les indicateurs macro-économiques qui joueront également un rôle important : inflation, reprise économique...

Quel impact pour les emprunteurs ?

Ces hausses restent marginales, mais sont plus fortes sur les durées longues. Elles auront donc un impact plus important pour les emprunteurs les plus modestes ayant besoin d'emprunter sur 25 ans. Mais il faut rester positif car le niveau des taux actuels a permis de les resolvabiliser.

C'est plutôt du côté des renégociations que cela se complique. « Pour ceux qui n'ont pas encore fait de démarches, il est temps de les engager, précise Cécile Roquelaure. En effet, c'est sur ce créneau que les banques pourraient vouloir en priorité lever le pied et donc s'abstenir de négocier au-delà des barèmes. »

Il est aussi très important de préciser, dans une période où les taux évoluent, que ce qui « fige » le taux proposé par la banque c'est l'accord de principe (et le dépôt du dossier complet) qui reprend les conditions acceptées.

« Les propositions verbales ne sont pas contractuelles, indique Cécile Roquelaure. Si une banque vous a proposé un taux il y a quelques jours, il peut ne plus être valable... Soyez vigilant, seule la formalisation vous garantit le taux négocié. »

Taux relevés le 03/06/2015. Évolution par rapport au 06/05/2015.
Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon le profil et le besoin.