

## Et les taux baissent encore...

Comme le mois précédent, les taux moyens sont à la baisse sur les durées les plus utilisées par les emprunteurs :

- sur 15 ans, baisse de 5 centimes,
- sur 20 ans et 25 ans, baisse de 10 centimes.

Parallèlement les taux courts sont stables comme les taux mini (à l'exception du taux sur 30 ans qui baisse de 10 centimes). La stabilité des taux mini reflète l'atteinte d'un point bas dans ce que sont prêtes à afficher les banques dans leur barème.

« Les taux évoluent, comme nous l'avions anticipé, à la baisse sur cette fin d'année », souligne Cécile Roquelaure, directrice de la communication et des études d'Empruntis. « Pour autant, les emprunteurs doivent rester conscients que ces taux moyens cachent des pratiques hétérogènes. Chaque banque ayant sa stratégie, un emprunteur faisant le tour des banques pourra obtenir des conditions de financement bien différentes. Il est donc important de comparer. »

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	2.65%	1.90%	1.10%
10	2.95%	2.05%	1.45%
15	3.35%	2.30%	1.80%
20	3.50%	2.50%	1.98%
25	3.90%	2.80%	2.30%
30	4.35%	3.55%	2.80%

Mis à jour le 02-11-2015, taux comparés par rapport au 06-10-2015

**Et pour 2016 ?** Les orientations de la BCE (Quantitative Easing), le redémarrage fragile du marché de l'immobilier, les objectifs élevés des banques en matière de crédit, associés à un retour au marché primaire (suite à la baisse des renégociations) devraient permettre une relative stabilité des taux. Mais il y a fort à parier que le taux « sur mesure » devrait encore s'affirmer, les banques pratiquant des barèmes et des décotes de plus en plus ciblées et selon des critères propres : âge, type de projet, part de l'apport, montant d'acquisition, revenus par foyer ou personne,...

## Les conseils de fin d'année

### Pour profiter des dispositifs fiscaux en vigueur, dépêchez-vous !

Que vous souhaitiez bénéficier du PTZ ou des réductions fiscales dans le cadre de l'investissement locatif, il ne vous reste plus beaucoup de temps. En effet, à partir du 15 novembre certains établissements refuseront de nouveaux dossiers pour en assurer le traitement avant le 31 décembre. A compter du 1<sup>er</sup> décembre, obtenir un financement sera mission impossible. Si les dispositifs en vigueur sont tous prorogés l'année prochaine, sachez cependant que pour le PTZ, ce sont les revenus fiscaux de N-2 qui sont pris en compte. Changer d'année fiscale peut donc avoir un impact important sur le montant du PTZ qui peut vous être octroyé. Il est également important de noter que plusieurs établissements ne seront pas prêts au 1<sup>er</sup> janvier. Il vous faudra attendre pour obtenir un PTZ au mieux le 1<sup>er</sup> février voire plus tard.

### Primo-accédants, si vous avez un projet, ne vous laissez pas détourner par les messages négatifs.

Si l'on entend actuellement que financer son 1<sup>er</sup> achat sans apport est extrêmement compliqué, sachez qu'il existe toujours des solutions aujourd'hui ! Qu'il s'agisse d'emprunter sans apport ou avec un apport couvrant juste les frais, des établissements accompagnent encore les primo-accédants. Mais encore faut-il choisir les bons !

### Renégociez votre crédit

Bien que le volume de demandes de renégociations soit en forte baisse par rapport à ce que nous avons pu connaître sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015 (jusqu'à 50% des demandes contre 20% en moyenne depuis la rentrée), le niveau des taux actuels permet toujours de réaliser de belles économies. Prenons par exemple un emprunt sur 20 ans souscrit en janvier 2014 au taux moyen de 3,5%. Renégocier aujourd'hui, permettra à l'emprunteur d'économiser quasiment 16 000 € et de gagner 96€ de mensualité (gain et mensualité hors assurance).

### Nouvelles annonces sur le PTZ, l'avis de Cécile Roquelaure

Cette semaine devraient être annoncées les nouvelles mesures :

- Augmentation des plafonds de ressources,
- Quote-part du bien servant à déterminer le montant du PTZ rehaussée jusqu'à 40%
- Différé d'amortissement pour tous
- Elargissement du PTZ ancien à quasi tout le territoire.

« Ces mesures vont dans le bon sens car elles vont accroître le nombre de ménages éligibles au PTZ et donc faciliter l'accession. Le différé d'amortissement pour tous constitue un vrai souffle pour les ménages pour qui les 5 premières années de remboursement sont les plus serrées. L'augmentation de la quote-part constituera un atout principalement dans les zones tendues (où elle avait été abaissée au 1<sup>er</sup> octobre de 30 à 26%). Quant au PTZ dans l'ancien, le problème majeur de cette mesure reste la part des travaux, trop élevée pour des primo-accédants. »

Taux relevés le 02/11/2015. Évolution par rapport au 05/10/2015.  
Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon le profil et le besoin.