

Quelques hausses pour les taux

Mois d'août oblige, sans grande surprise les taux affichent de légères hausses. Mais rien d'alarmant pour autant. Décryptage.

Si les taux mini sur 7, 10, 15, 20 et 30 ans présentent des augmentations, celles-ci ne dépassent pas 12 centimes. Et, le taux mini sur 25 ans ne bouge pas.

Quant aux taux moyens, peu de remous : 3 taux progressent de 5 ou 10 centimes, il s'agit de ceux sur 10, 20 et 30 ans. Les trois autres durées stagnent.

Coté barèmes bancaires, mêmes tendances. Si nous relevons que quelques banques nationales (4 au total) rehaussent leurs grilles jusqu'à 20 centimes ; les autres, dans la majorité, ne bougent pas. Notons d'ailleurs que l'OAT 10 ans (un des indicateurs de référence pour les taux bancaires) reste relativement stable.

BAROMÈTRE IMMO empruntis / Agitateur de projets				
Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	→	2.30%	1.10%	0.60%
10	↗	2.35%	1.30%	0.90%
15	→	2.60%	1.55%	1.12%
20	↗	2.80%	1.80%	1.31%
25	→	3.00%	2.00%	1.56%
30	↗	3.65%	2.85%	1.95%

EN SAVOIR +
MIs à jour le 02-08-2017, taux comparés par rapport au 03-07-2017

A quoi s'attendre à la rentrée ?

” Comme nous l'avons déjà évoqué le mois passé, les banques vont faire le point sur leurs objectifs, indique Cécile Roquelaure, Directrice Etudes et communication d'Empruntis. En outre, les évolutions (ou non) des lois relatives à l'immobilier vont aussi avoir un impact sur le marché.

Que va faire le gouvernement ?

1) Revoir le Prêt à taux zéro ? Cela impacterait directement les primo-accédants. Si ses critères d'obtention deviennent plus restreints, certains ménages pourraient sortir du marché immobilier.

En chiffres : près de 23% des primo-accédants ont bénéficié d'un PTZ pour un montant moyen de 68 044 € (au 1^{er} semestre 2017).

2) Quant à la loi Pinel, que va-t-elle devenir ? Si elle devait être revue ou supprimée, cela entrainerait-il une surchauffe du marché avant la fin d'année ? Les investisseurs se presseraient alors à acheter avant son abrogation... Dans un second temps, il faudra s'attendre à une baisse de la demande en investissement locatif.

Alors même que la demande commence à ralentir (évolution des prix et légère hausse des taux), ces éléments seront structurants pour le marché en 2018. »

Zoom sur la renégociation de crédit immobilier

Aujourd'hui on parle moins du rachat de crédit, pour autant certains ménages ont certainement intérêt à le faire.

Exemple : 170 000 € empruntés sur 20 ans en janvier 2015 au taux de 2.60% (taux moyen hors assurance), mensualité de 909 €. Coût du crédit : 48 192 €. Durée résiduelle : 17 ans et 4 mois

Rachat aujourd'hui :

En conservant quasiment la durée résiduelle (17 ans) à 1.55% taux moyen hors assurance	En réduisant la durée : 15 ans
Nouvelle mensualité (hors assurance) : 845 € Coût du nouveau crédit : 20934 € Réduction de durée : 3 mois Evolution de mensualité : -64 € Gain sur le coût du crédit (hors nouveaux frais de garantie et de banque) : 13 887 € une fois déduites les indemnités de remboursement anticipé	Nouvelle mensualité (hors assurance) : 944 € Coût du nouveau crédit : 18 393 € Réduction de durée : 2 ans et 3 mois Evolution de mensualité : + 35 € Gain sur le coût du crédit (hors nouveaux frais de garantie et de banque) : 16 428 € une fois déduites les indemnités de remboursement anticipé

Taux relevés le 02/08/2017. Évolution par rapport au 03/07/2017. Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon le profil et le besoin.

Cécile ROQUELAURE – Empruntis – Tél. 01.77.93.36.57 / 06.31.56.30.68 - cecile.roquelaure@empruntis.com

Justine BROSSARD - Hopscotch Capital - Tél. 01 58 65 20 18 - jbrossard@hopscotchcapital.fr