

La hausse toujours maîtrisée confirmée !

Les premiers signes du printemps commencent à apparaître : les oiseaux chantent, les températures remontent...et les taux immobiliers aussi ! Eh oui, **avril ne devrait pas (encore) être le mois qui renversera la tendance pour les barèmes bancaires**. En effet, la douce remontée continue. Pourquoi douce ? Tout simplement parce que ce mois-ci encore, plusieurs établissements bancaires relèvent leurs barèmes avec une hausse limitée (de 10 à 15 centimes maximum). Cependant, certaines banques régionales et une banque nationale n'hésitent pas à ajuster leurs barèmes à la baisse afin de se replacer correctement face à leurs concurrentes.

Rappelons que **nous rentrons dans une période charnière pour les banques**, tout ou presque se joue durant ces prochaines semaines... Nous n'assisterons certainement pas aux décotes qu'il était encore possible de réaliser il y a encore quelques mois. Néanmoins, les banques sont toujours prêtes à faire de très beaux efforts pour les emprunteurs.

» Les banques ont fait un très bon premier trimestre et certaines ont pris de l'avance sur leurs objectifs », note Cécile Roquelaure, Directrice des Etudes et de la Communication d'Empruntis. « Mais **les derniers chiffres de la Banque de France confirment une baisse** de la production de nouveaux crédits à l'habitat en février par rapport à janvier (32.6 Mds € vs 37 en janvier et 33.2 en décembre), à des niveaux toujours incroyables. Il est probable que ce volume baisse encore le mois prochain, tout comme la part des renégociations. Cette baisse d'activité à venir, que nous relevons dans notre bilan trimestriel, pourrait ouvrir **une nouvelle voie de négociation aux emprunteurs**, au moins avec les banques qui souhaiteront accélérer pour atteindre 80% de leurs objectifs avant l'été ».

Renégocier son crédit, est-ce encore possible ?

Beaucoup se posent encore la question... Parce qu'un rachat a déjà été fait, ou parce que les emprunteurs pensent avoir loupé le coche... Eh bien non ! **Il n'est pas forcément trop tard**. En effet, si les taux remontent depuis fin novembre / début décembre, il faut savoir que nous sommes toujours à des taux historiquement bas. En effet, si on compare à la même période, sur une durée d'emprunt de 20 ans :

- en 2016, le taux minimum affiché par les banques était de 1,41% et le taux moyen à 2,05%,
- en 2015, les taux affichés étaient compris entre 1,90% et 2,35%,
- en 2014, entre 2,82% et 3,30%.

Pour savoir si un crédit est rachetable, la solution la plus simple est de consulter un courtier. **Rappelons que l'étude d'un dossier par un courtier est gratuite et sans engagement.**

Pour se faire sa propre opinion, 3 points de repère :

- la durée : l'emprunteur doit être dans son premier tiers de remboursement pour optimiser l'impact sur les intérêts restant à payer. Ex : pour un prêt sur 20 ans, c'est dans les 6 premières années que l'opération sera la plus rentable. Il sera possible de « déborder » un peu en fonction du montant du prêt.
- L'écart de taux : entre les taux actuels et le taux du crédit souscrit, l'écart doit être de 0.70 à 1 point.
- Le montant emprunté restant à rembourser : il doit être au minimum de 70 000 € environ, en deçà les banques estimeront que le montant est insuffisant pour le racheter.

Ces critères ne sont pas figés et chaque dossier est différent, c'est pour cette raison qu'une simulation ou une étude sont utiles. Un exemple, pour un crédit souscrit en avril 2014 au taux moyen de 3.30% (hors assurance) sur 20 ans et un rachat aujourd'hui au taux moyen de 1.55% sur la durée résiduelle (17 ans) :

- La mensualité hors assurance va passer de 969 € à 840 €
- Le coût du crédit passera de 48 131 € (les intérêts restant dus au titre du crédit en cours) à 20 797 € (le nouveau crédit).

Soit un gain de 27 000 € environ auquel il conviendra de retirer les indemnités de remboursement anticipé (dans notre exemple 2469 €) et les frais pour la nouvelle garantie !

BAROMÈTRE IMMO empruntis ! <small>Agitateur de projets</small>				
Durée (ans)	↗	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↗	2.20%	1.15%	0.57%
10	↗	2.30%	1.30%	0.80%
15	↗	2.65%	1.60%	1.05%
20	↗	2.90%	1.85%	1.24%
25	↗	3.00%	2.00%	1.50%
30	↗	3.75%	2.95%	1.95%

Mis à jour le 04-04-2017, taux comparés par rapport au 06-03-2017

Taux relevés le 04/04/2017. Évolution par rapport au 06/03/2017. 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