

La remontée des taux : Acte 1 !

C'est officiel, décembre 2016 marque le début de la hausse des taux de crédit immobilier. Pour la première fois depuis le début d'année, nous constatons que 3 durées affichent des taux mini (ceux accordés aux meilleurs profils d'emprunteurs) à la hausse, sur 7, 10 et 20 ans. Les taux des autres durées ne bougent pas, seul le taux sur 30 ans recule légèrement. Quant aux taux moyens, même constat : 4 durées voient leurs taux augmenter. Parmi elles, les durées les plus demandées (15 et 20 ans) avec chacune une hausse de 5 centimes. Les autres taux moyens stagnent.

Si les hausses sont contenues (entre 2 et 10 centimes), **elles confirment cependant le tournant pressenti ces dernières semaines par Empruntis : un mouvement haussier confirmé même s'il n'est pas généralisé.** En effet, depuis notre dernière lettre :

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	1.90%	1.10%	0.50%
10	2.00%	1.10%	0.65%
15	2.25%	1.40%	0.90%
20	2.60%	1.60%	1.10%
25	2.85%	1.85%	1.25%
30	3.35%	2.45%	1.95%

Mis à jour le 02-12-2016, taux comparés par rapport au 04-11-2016

- **32 Barèmes à la hausse :**
 - o 3 banques nationales, hausse moyenne de 10 centimes ;
 - o 29 banques régionales, hausse pouvant aller de 5 à 20 centimes, une majorité se trouvant entre 10 et 15 centimes.
- **6 Barèmes stables :** il s'agit uniquement de banques régionales.
- **7 Barèmes à la baisse :**
 - o Une banque nationale pourtant déjà très bien positionnée qui d'ailleurs voit ses délais de traitement allongés. Une baisse de 5 centimes mais pas pour tous les profils ;
 - o 5 banques régionales, pratiquant jusqu'à présent des taux moins attractifs, se repositionnent.
- Enfin une banque nationale et une banque régionale vont varier leur taux de façon différenciée : baisse ou stabilité pour les hauts revenus, hausse pour les revenus plus modestes.

” **Le mouvement à la hausse est là. Il est majoritaire dans les barèmes des banques et le dernier mois de l'année ne constitue pas la seule explication à ce mouvement,** explique Cécile Roquelaure, directrice des Etudes et de la Communication pour Empruntis. L'information mérite d'être portée à la connaissance des emprunteurs, pour ceux qui tardent à avancer dans leur projet alors que la décision est prise de se lancer, qu'il s'agisse d'une renégociation de crédit ou d'une acquisition. Il ne faut plus attendre des conditions hypothétiquement meilleures... Pour les acquisitions, assurez-vous que la banque sera en mesure de traiter votre dossier dans les meilleurs délais si vous êtes pressés. Sauf à ce que vous ayez accès au PTZ, vous devrez alors attendre janvier. **Pour les renégociations, il est encore temps d'agir,** mais un écart de 10 ou 20 centimes peut vous pénaliser et rendre la renégociation caduque ou limiter son impact. Agissez. »

Quelles conséquences pour les emprunteurs ?

Difficile de présager à court ou moyen terme de l'évolution des taux, mais il est fort probable que ce mouvement ne s'arrête pas en début d'année car les raisons de la remontée des taux sont multiples. Si l'impact est faible aujourd'hui, en cas de remontée plus forte dans les mois à venir, cela pourrait avoir un impact sur les ménages les plus modestes, dans le cas où les prix de l'immobilier resteraient stables :

Evolution des taux de crédit	Pour 100 000 € empruntés sur 20 ans *		Part des emprunteurs n'étant plus finançables **
	Evolution de la mensualité hors assurance	Evolution du coût du crédit	
+ 0,10	+5 €/mois	Environ +1000€	Faible impact
+0,20	+10 €/mois	Environ +2100€	2,5%
+0,50	+25 €/mois	Environ + 5500 €	7,8%

*taux en vigueur hors assurance, ** sur la base des emprunteurs financés en octobre 2016

Taux relevés le 02/12/2016. Évolution par rapport au 04/11/2016. 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