

Finissez l'année en beauté avec de nouvelles baisses !

Excellente nouvelle, certaines banques n'hésitent pas, en cette fin d'année, à reculer encore un peu leurs barèmes. Conséquence, notre baromètre des taux affiche des baisses.

Pas moins de **3 taux mini** et **4 taux moyens** qui diminuent. Les durées les plus demandées, 15 et 20 ans, présentent respectivement des taux compris entre 1,10% et 1,50%, et 1,30% et 1,70%. Notons d'ailleurs que les OAT (indicateur important d'évolution des taux) ont diminué au cours du mois passé.

» **Les baisses n'ont plus d'impact sur la production de 2017 mais bien sur celle de 2018**, indique Cécile Roquelaure, Directrice communication & études d'Empruntis. *Reste à savoir s'il faut y voir une tendance baissière pour le début d'année ? Tout est possible. Mais les banques sont certainement en train de se rendre compte que l'année qui vient sera moins dense pour le marché que les 2 dernières.* »

| BAROMÈTRE IMMO empruntis ! <small>Agitateur de projets</small> | | | | |
|---|---|----------|----------------|----------|
| Durée (ans) | | Taux max | Taux du marché | Taux min |
| 7 | → | 2.05% | 1.10% | 0.45% |
| 10 | ↘ | 2.15% | 1.20% | 0.79% |
| 15 | ↘ | 2.51% | 1.50% | 1.10% |
| 20 | ↘ | 2.87% | 1.70% | 1.30% |
| 25 | → | 3.02% | 1.95% | 1.55% |
| 30 | ↘ | 3.35% | 2.55% | 1.96% |

EN SAVOIR +
Mis à jour le 04-12-2017, taux comparés par rapport au 08-11-2017

Taux d'usure : un frein pour les emprunteurs ?

Fixé par la Banque de France chaque trimestre, le **taux d'usure**, qui a pour rôle de protéger les emprunteurs, **remet en cause le projet de certains aujourd'hui**. Explications.

→ **Le taux d'usure en crédit immobilier varie en fonction de la durée et du type de taux (fixe ou variable)**

La Banque de France réalise un calcul lui permettant d'obtenir un **taux effectif moyen** qui, augmenté d'un tiers, permet de **fixer le taux d'usure** pour le trimestre suivant. **Les établissements bancaires ont l'obligation, au moment de l'émission des offres de prêt, de proposer un TAEG (Taux annuel effectif global) en crédit immobilier inférieur au taux d'usure en vigueur.**

Que comprend le TAEG

- le taux d'intérêt de base (ou taux nominal) ;
- les frais, commissions et rémunérations diverses (frais de garantie, frais de dossier, frais bancaires, etc.) ;
- les primes d'assurance, lorsqu'une assurance obligatoire est souscrite, c'est le cas dans 99% des cas en crédit immobilier.

→ **Aujourd'hui, les évolutions des taux d'usure et des taux de crédit posent un problème pour certains emprunteurs !**

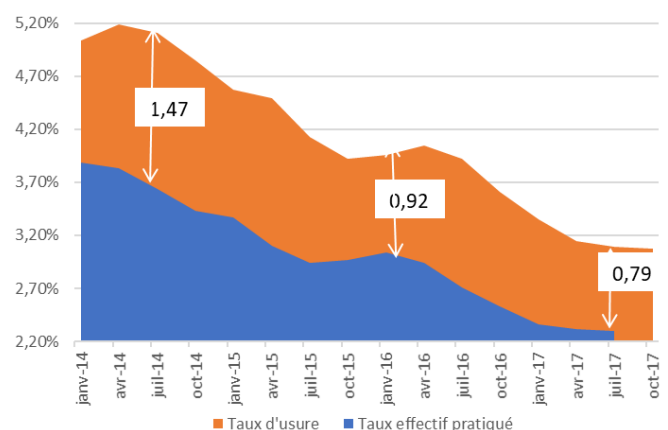
Quelques exemples de situation où le taux d'usure peut contraindre à modifier son projet sous peine d'absence de financement (TAEG supérieur au taux d'usure en vigueur) :

- L'acquisition ou le rachat de crédit immobilier sur une durée longue ;
- L'acquisition avec des problèmes de santé ;
- L'acquisition par les seniors ;
- Les situations d'achat-revente des secundo-accédants.

→ **Comment limiter le TAEG pour être en-dessous du taux d'usure ?**

- **Limiter le coût de l'assurance** : pour les emprunteurs en couple il faudrait réduire la quotité globale d'assurance. Mais attention au niveau de la couverture globale et au choix de l'emprunteur qui sera moins couvert pour éviter toute situation difficile.
- **Réduire l'impact des frais** (frais de dossier, frais de garantie, voire frais de mandat du courtier)
- **Faire baisser le taux du crédit** : négocier avec la banque qu'elle baisse légèrement son taux, ou encore accroître l'apport issu de l'épargne pour diminuer le montant emprunté.

Evolutions du taux effectif global et du taux d'usure depuis janvier 2014



Taux relevés le 04/12/2017. Évolution par rapport au 06/11/2017. Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon le profil et le besoin.