

<https://www.francetransactions.com/comparatifs/Taux-immobilier-evolution-des-taux.html>



Taux immobilier

- AE Comparatifs -



Date de mise en ligne : vendredi 6 octobre 2017

Date de parution : 6 octobre 2017

Copyright © FranceTransactions.com - Tous droits réservés

Sommaire

- [Taux crédit immobilier : influence des taux de \(...\)](#)
- [Taux de la BCE ?](#)
- [Taux crédit immobilier : connaître les offres à \(...\)](#)
- [Taux crédit à taux fixe](#)
- [Taux à taux variable](#)
- [Taux des courtiers](#)
- [Meilleur taux crédit immobilier](#)
- [Taux d'usure](#)

Taux crédit immobilier : influence des taux de marchés

Les taux des [crédits immobiliers](#) varient en fonction des taux de marché : les taux court terme pour les crédits à [taux variable](#), les taux long terme pour les crédits immobiliers à [taux fixe](#). Pourquoi ? Tout simplement car les banques empruntent de l'argent à ces taux, pour le revendre, en ajoutant leurs marges aux particuliers. N'oubliez pas qu'une banque peut prêter jusqu'à 12 fois le même euro ! Alors ne vous étonnez pas que l'écart entre les taux de marché ne soit donc pas toujours constant, tout dépend des marges que prennent les banques, de la concurrence du moment, de la dynamique du marché de l'immobilier. Plus le marché sera dynamique, plus les banques augmentent leurs marges, et plus elles veulent vendre de l'argent (proposer des crédits), plus elles abaissent leurs marges.

Taux de la BCE ?

Les [Taux de la BCE](#) n'ont rien à voir avec les taux de crédits immobiliers. Vous l'avez constaté. Les taux de la BCE étaient négatifs, et pourtant jamais un [crédit immobilier](#) n'a été proposé à un taux négatif. Et ce n'est pas une histoire de marge. Les taux de la BCE concernent les banques, pas leurs offres effectuées auprès de leurs clients. Ainsi, si aucune corrélation directe n'existe, un lien est bien présent entre les deux. Moins les conditions de la BCE sont favorables aux banques, et plus les taux des crédits proposés aux particuliers seront élevés.

Taux fixes directeurs de la BCE (au 24 avril 2024)	Taux
Taux de refinancement	4.50 %
Taux de dépôt au jour le jour	4.00 %
Taux de prêt marginal au jour le jour	4.75 %

Taux crédit immobilier : connaître les offres à venir

En suivant l'évolution des taux courts et des taux longs, l'épargnant peut anticiper une hausse ou une baisse des offres des taux des crédits immobiliers. Le délai de prise en compte de la variation des taux de marché dans les offres commerciales des banques est variable, mais il reste toujours assez court (de 1 à 3 semaines).

Taux crédit à taux fixe

L'importance de suivre l'évolution des taux de marché, et notamment l'[oat 10 ans](#).

Moyenne des 30 dernières cotation du taux OAT TEC 10 : **3,155 %**

Moyenne des 60 dernières cotation du taux OAT TEC 10 : **3,082 %**

Tendance évolution taux des crédits à taux fixe : **En hausse**

Certes, les taux des crédits à taux fixe ne suivent pas la courbe des emprunts d'Etat. Financièrement, la source de financement est bien différente. Néanmoins, force est de constater que les deux courbes sont toujours corrélées et c'est logique. Le cours de l'argent est bien le même pour les banques que pour l'Etat. C'est pourquoi scruter la courbe des OAT10, représentant en synthèse le taux d'intérêt de l'argent dans 10 ans, est une bonne approche pour anticiper les variations des taux des crédits immobiliers à taux fixe.

Une indication à la baisse des moyennes permet de déterminer que les taux des crédits immobiliers à taux fixe proposés aux particuliers, dans un contexte identique de concurrence, vont baisser.

Taux à taux variable

Moyenne des 20 dernières cotation du taux Euribor (maturité 1 an) : **3,722 %**

Moyenne des 40 dernières cotation du taux Euribor (maturité 1 an) : **3,686 %**

Tendance évolution taux des crédits à taux variable : **En hausse**

Les crédits à taux variable sont généralement basés sur l'indice de taux [EURIBOR](#) (taux monétaire).

Taux des courtiers

40% des emprunteurs ont recours aux services des courtiers en crédits immobiliers. Les autres passent directement par leur banque, sans vraiment faire jouer la concurrence, c'est dommage pour eux :).

Durées de crédit	Taux élevés (15% apport)	Taux moyens (30% apport)	Taux faibles (50% apport)
------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------

Taux immobilier

7 ans	4,19 %	3,90 %	3,10 %
10 ans	4,39 %	4,00 %	3,40 %
15 ans	4,89 %	4,20 %	3,85 %
20 ans	5,19 %	4,35 %	4,05 %
25 ans	5,89 %	4,50 %	4,20 %

(*) Mise à jour effectuée le 02/04/2024 . Taux assurance incluse d'un taux moyen d'assurance emprunteur de 0.45%. Taux moyens de marché (avec 30% d'apport), calculés sur les relevés des courtiers en crédits immobiliers. Données indicatives uniquement.

Meilleur taux crédit immobilier

Annonce

à Crédit immobilier : comment obtenir un meilleur taux ?

Afin d'obtenir votre meilleur taux pour votre crédit immobilier, il ne faut pas hésiter à faire jouer la concurrence. Et ce, même si au final, ce sera bien votre banque qui vous accordera votre prêt. Solliciter les services d'un courtier en crédit immobilier est une démarche pertinente, la meilleure offre de crédit immobilier vous permettra de négocier auprès de votre banque. [Je compare les meilleurs taux de crédit immobilier](#)

Taux d'usure

Repères Taux

Taux d'usure pour les particuliers (applicables en T2 2024) (1)	
Taux maximum pour un crédit immobilier (Plus de 75.000€ empruntés)	
Taux d'usure crédit d'une durée de moins de 10 ans	4.56%
Taux d'usure crédit d'une durée de moins de 20 ans	6.13%
Taux d'usure crédit d'une durée de 20 ans et plus	6.39%
Taux d'usure crédit relais	6.76%
Taux d'usure crédit à taux variable	5.85%

(1) source des taux : Banque de France