



**THESAURUS**  
STRATÉGIES EN PATRIMOINE

## ACTUALITE DES TAUX - OCTOBRE 2012

Comme anticipé à la rentrée, les banques ont accordé des taux de crédit immobilier en forte baisse en septembre : 45 % d'entre elles ont proposé des taux inférieurs à 3,60 % sur 20 ans (elles n'étaient que 1% à le faire avant l'été).

Une tendance qui marque cependant le pas : en octobre, les grilles de nos partenaires montrent de premiers signes de stabilisation.

### Du côté des dettes souveraines

Les investisseurs attendent aujourd'hui la mise en place effective des annonces de l'été. Le « risque de réalisation » est en effet considéré par les analystes comme le plus important. Après les discours et les positions de façade du couple Franco-Allemand, ils veulent voir les actes. Et les discussions actuelles sur la mise en place du traité de stabilité ne sont pas de nature à les rassurer.

La France lèvera 170 milliards d'euros sur les marchés l'an prochain, contre 178 milliards en 2012. Les taux devraient remonter. L'AFT (Agence France Trésor) ne prévoit pas de bénéficier de conditions aussi favorables l'an prochain. Elle anticipe des taux de 2,9% sur les emprunts à 10 ans.

L'horizon pourrait s'assombrir encore plus vite si Moody's décidait de dégrader à son tour la note de la France dans les prochaines semaines (même si la sanction de Standard & Poor's en janvier dernier n'avait pas provoqué de remous dans les marchés, tant elle était anticipée.)

### Du côté des banques

L'action de la Banque Centrale Européenne (BCE) porte ses fruits et les tensions de refinancement s'estompent. Les SCPI par exemple redeviennent finançables à des taux de marché identiques aux investissements dans la pierre. Hélas, en agence, les critères d'octroi de prêt sont toujours implacables et mieux vaut s'armer de patience et de courage pour obtenir un prêt.

### Vers un futur moins favorable ?

Contre toute attente, l'inflation dans la zone euro a accéléré en septembre : 2,7% sur un an, un chiffre nettement supérieur au consensus des analystes qui tablaient au contraire sur un ralentissement à 2,4%.

Cette accélération reste néanmoins en ligne avec les anticipations de la BCE mais ceci aura sans nul doute un impact sur ses actions à venir.



**THESAURUS**  
STRATÉGIES EN PATRIMOINE

## ACTUALITE DES TAUX - OCTOBRE 2012

### Au niveau des indices

Sur un mois, les taux longs montrent un léger regain de tension. Le TEC 10\* flirte avec les 2.20% contre 2.00% en début de mois. Côté marché interbancaire, l'indice EURIBOR 3 mois\*\* cote à 0.22 % contre 0.30 % fin août.

Au final, il est plus que jamais intéressant « d'acheter » de la dette aujourd'hui et [d'investir en immobilier](#) par le levier du crédit.

### Exemple des financements

- 3.60 % sur 20 ans en amortissable
- 3.80 % sur 25 ans en amortissable
- 4.10% en In fine de 15 à 20 ans.

[Sébastien Gillet](#)

Responsable THESAURUS Financements

\* Le TEC 10 est l'indice de base des taux fixes, représentant le prix auquel notre pays se finance.

\*\* L'indice EURIBOR 3 mois est la référence des taux variables et prix auquel les banques se prêtent entre elles.