

Le baromètre des Taux Empruntis.com

Les taux présentés sont les taux constatés auprès de nos banques partenaires et indiquent la tendance générale du marché de l'immobilier.

EN RÉSUMÉ

Quasi statu-quo sauf pour les meilleurs dossiers...

▶ LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ▶▶

Taux fixes

Comme nous l'anticipions le mois dernier, le mois de novembre n'a pas enregistré de mouvements importants sur les taux d'intérêt des crédits aux particuliers. Seules quelques baisses minimales de l'ordre de **-0,05%** ont été observées sur les durées **7, 10, 15 et 20 ans**. Le taux moyen sur **15 ans** se situe aujourd'hui à **3,85%** pour **4,00%** sur **20 ans** et **4,25%** sur **25 ans**. Ces très légères diminutions de taux sont liées aux ajustements à la baisse de quelques banques ou caisses isolées qui avaient été quelque peu distancées par la concurrence le mois dernier. Depuis début septembre, les OAT (obligations assimilables du trésor) oscillent en effet entre 3,42% (chiffre au 30 novembre) et 3,60%, il est donc normal dans ce contexte que les taux fixes aux particuliers qui sont directement calqués sur ces dernières restent à des niveaux très bas.

Du côté des minima en revanche, les baisses sont beaucoup plus remarquables avec **-0,25%** sur le **30 ans** et **-0,20%** sur le **25 ans**. Les meilleurs dossiers peuvent donc prétendre aujourd'hui à des **taux fixes de 3,65%** sur **20 et 25 ans** et **3,95%** sur **30 ans**. **A noter** que pour les meilleurs dossiers, nous sommes très proches des records d'octobre 2005 puisqu'à titre d'exemple, à cette époque, les taux les plus bas sur 25 ans s'affichaient à 3,45% pour 3,65% aujourd'hui.

Taux variables



Les taux variables, comme les taux fixes restent quasi-stables. En effet, aucune tendance claire ne semble se dessiner puisque seules quelques très légères baisses sont enregistrées sur les durées 15, 20 et 25 ans. **La différence entre taux fixes et taux variables** restant quoiqu'il en soit toujours **trop faible** (environ un demi-point) pour que ces derniers constituent une réelle alternative.

▶ NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ▶▶

Le mois de décembre devrait suivre la même tendance que le mois de novembre. Cette période de fin d'année est traditionnellement assez calme et nos partenaires bancaires ont pour habitude de laisser quasi-inchangés leur barème le dernier mois de l'année. Concernant les prévisions, **si les fondamentaux restent les mêmes** : OAT stables à des niveaux bas et taux directeur de la BCE inchangé (1%), **les emprunteurs ont devant eux une belle fenêtre de tir et ce, sans doute jusqu'à mars 2010 !**

CHANGEMENT DE BANQUE : QUELS SONT LES FRAIS ?

Lors de la recherche de votre prêt immobilier, vous trouverez bien souvent de meilleures conditions à la concurrence que dans votre banque traditionnelle. **Normal** : les banques utilisent le prêt immobilier comme produit d'appel. Et on estime que près d'un emprunteur sur deux change de banque lors de cette opération.

Tenté par le changement de banque ? **Quels sont les coûts à prévoir ?**

- **Frais inhérents à la mise en place du compte** dans la nouvelle banque choisie pour votre financement immobilier : carte bancaire, commande de chéquier, mise en place des prélèvements automatiques etc.

- **Frais de résiliation des différents produits en cours** dans la banque que vous quittez : frais de résiliation de l'assurance habitation, automobile, cotisation de votre ancienne carte bancaire...

- **Frais liés au transfert de votre épargne** : PEL, CEL et Plan d'Épargne Populaire (PEP) sont transférables, mais non sans frais. Selon les établissements, le « coût de sortie » pour un PEL ou CEL varie entre 37 et 60€ et entre 60 et 80€ pour votre PEP. A vous de voir s'il est possible de laisser certains produits d'épargne dans l'ancienne banque pour éviter ces frais.

- **Pénalités liées au remboursement anticipé de prêts** : il n'est en effet pas possible de « transférer » un crédit à la consommation ou un crédit immobilier d'une banque à l'autre. Même si le terme de transfert est souvent utilisé (à tort), il s'agit en fait d'un rachat d'une banque à l'autre. Aussi, vous aurez à payer des pénalités qui représentent le plus souvent 3% du capital restant (le solde du prêt en cours dans la banque que vous quittez).

- **Depuis le 1er janvier 2005, la clôture d'un compte courant ou d'un livret d'épargne (LEP, Codevi) ne coûte rien.** Cependant, pendant le laps de temps que prend votre transfert, soyez vigilant : une mauvaise planification peut entraîner son lot de mauvaises surprises. Il vous faut être attentif à vos virements automatiques : si le compte que vous fermez n'est plus approvisionné et qu'un prélèvement oublié a lieu, vous risquez le découvert et les agios qui vont avec...

© Empruntis.com

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	4.00%	3.50%	2.90%
10	4.25%	3.65%	3.25%
15	4.45%	3.85%	3.54%
20	4.55%	4.00%	3.65%
25	5.10%	4.20%	3.65%
30	5.15%	4.65%	3.95%

Mis à jour le 01-12-2009, taux comparés par rapport au 03-11-2009

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	4.10%	2.90%	2.32%
10	4.40%	3.00%	2.32%
15	4.55%	3.25%	2.40%
20	4.70%	3.35%	2.50%
25	5.10%	3.55%	2.60%
30	5.30%	4.15%	2.60%

Mis à jour le 01-12-2009, taux comparés par rapport au 03-11-2009

Taux relevés le 1er décembre 2009. Évolution par rapport au 3 novembre 2009. Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon votre profil et votre demande.

Pour toute demande d'informations complémentaires :

Contact: mael.bernier@empruntis.com / 01.77.93.36.57 / 06.32.86.92.98