

LA LETTRE D'EMPRUNTIS

4 mars 2011

EN RÉSUMÉ

Ca monte encore et ça va continuer...

LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM

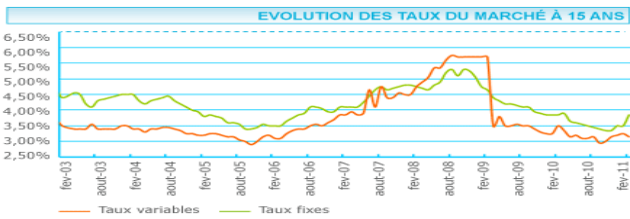
Taux fixes

Les taux fixes des crédits aux particuliers continuent doucement mais sûrement leur lente remontée. Entre la mi-février et la fin du mois, les taux ont encore enregistré des hausses de 0,05%. La très grande majorité des banques ont en effet relevé leur barème suivant les mouvements des OAT.

Les taux fixes moyens se négocient aujourd'hui à **3,85% sur 15 ans** et **4,05% sur 20 ans**. Si ces niveaux de taux restent très bas, équivalents à ceux de l'automne 2009, ils ont enregistré des hausses depuis le **point le plus bas en octobre dernier**, de plus de 50 points de base soit 0,50% en plus.

Du côté des minima, les taux sont également en hausse de 0,05% par rapport à la mi-février et affichent des niveaux supérieurs de **40 points de base en moyenne par rapport à début janvier** et de **60 points de base par rapport au point le plus bas de l'automne dernier**. Les meilleurs dossiers ont donc subi des augmentations encore plus importantes que les dossiers moyens, preuve que les banques ne pouvaient maintenir un niveau de taux aussi bas sans perdre réellement de l'argent et que la poussée des OAT est la cause réelle de cette rapide remontée des taux des crédits aux particuliers.

Taux variables



Les taux variables sont eux en baisse (-0,10% en moyenne), mais l'écart reste encore insuffisant malgré la remontée des barèmes de taux fixes, pour justifier dans la grande majorité des cas le choix de ce type de produit. Cependant, notons le retour dans certains établissements des **solutions dites semi-fixes** avec une longue période fixe (entre 8 et 10 ans) suivie d'une période plus longue variable mais capée + 2.

Cette solution peut en effet présenter un intérêt notamment pour les primo-accédants qui revendront dans la grande majorité des cas avant la fin de la période fixe. Les taux de ses produits s'affichent en moyenne 0,40% en dessous des taux fixes moyens, cela permet soit d'augmenter la capacité d'achat, soit de diminuer la mensualité. Un moyen de contrer la hausse des taux récente à la fois pour les candidats à l'accession mais également pour les établissements bancaires.

NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS

La BCE a maintenu ses taux directeurs inchangés en mars néanmoins les pressions inflationnistes persistant en zone euro, Jean-Claude Trichet a pour la première fois laissé entendre qu'une hausse du principal taux directeur était probable en avril prochain. Dans ce contexte, les taux des crédits aux particuliers sont donc définitivement sur un « trend » haussier, en effet, si les banques se refinancent prochainement à des taux plus élevés, cela se répercutera obligatoirement sur les taux des crédits aux particuliers. Le mois de mars devrait donc être à nouveau haussier, les banques ayant l'habitude d'anticiper les hausses de la Banque Centrale. La durée préférée des français 20 ans pourrait ainsi s'établir début avril à 4,15% contre 4,05% aujourd'hui.

Taux relevés le 3 mars 2011. Évolution par rapport au 1^{er} février 2011.
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

LES 10 ETAPES CLES D'UNE ACQUISITION IMMOBILIERE

1. La signature du compromis de vente
C'est l'acte par lequel le vendeur s'engage à vous vendre un bien immobilier et vous à l'acheter.

2. La recherche de votre crédit
Les propositions commerciales sont des annonces de taux de crédit faites par des établissements bancaires. Il est recommandé d'en obtenir plusieurs afin de pouvoir les comparer en toute liberté.

3. Le montage du dossier
Une fois que vous avez choisi la proposition de crédit immobilier répondant le mieux à votre projet, il vous faut monter votre dossier, à savoir fournir à la banque, les éléments indispensables relatifs à votre projet immobilier (revenus, capacité d'épargne, stabilité professionnelle...).

4. L'accord de principe de la banque
La banque s'accorde un délai plus ou moins long pour l'acceptation, ou non, de votre crédit. Cet accord de principe est indispensable dans la poursuite de votre projet.

5. L'ouverture d'un compte auprès de la banque sélectionnée
Fréquemment, la banque prêteuse vous demandera, avant toute offre de prêt définitive, d'ouvrir un compte chez elle et d'y transférer tout ou partie de vos revenus.

6. L'offre de prêt officielle
Il s'agit d'un document que doit obligatoirement vous adresser la banque et qui précise toutes les caractéristiques de votre crédit. La rédaction de l'offre de prêt est strictement réglementée.

7. Le délai de réflexion
Il s'agit du délai minimum - 10 jours - dont vous disposez pour accepter ou refuser une offre de crédit après réception de celle-ci.

8. L'acceptation de l'offre de prêt
Au terme des 10 jours de réflexion légale, vous pouvez renvoyer l'offre de crédit à la banque signée et ce, avant la date d'expiration de validité de l'offre, fixée par la banque.

9. L'acte de vente
C'est l'acte officiel constaté et enregistré par un notaire par lequel l'acheteur devient définitivement propriétaire d'un bien. Il confirme le compromis de vente et doit être authentique (rédigé par un notaire et signé en sa présence). Le notaire remet au nouveau propriétaire un titre de propriété quelques jours après l'acte authentique (ou acte de vente).

10. Le remboursement du prêt
Un mois après la signature de l'acte de vente, vous rembourserez votre 1^{ère} mensualité. Celle-ci est constituée en partie de remboursement de capital et en partie d'intérêts.

© Empruntis.com

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com			
Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	4.40%	3.40%	3.00%
10	4.50%	3.50%	3.20%
15	4.70%	3.85%	3.55%
20	4.80%	4.05%	3.75%
25	5.00%	4.25%	3.85%
30	5.25%	4.70%	4.10%

Mis à jour le 03-03-2011, taux comparés par rapport au 01-02-2011

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com			
Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	3.50%	2.85%	2.50%
10	3.85%	2.95%	2.68%
15	4.15%	3.15%	2.70%
20	4.30%	3.30%	2.70%
25	4.40%	3.50%	2.90%
30	4.54%	4.00%	3.55%

Mis à jour le 03-03-2011, taux comparés par rapport au 01-02-2011