

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

De mieux en mieux...

De nouvelles baisses notables sur les taux d'intérêt des crédits immobiliers

▶ LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ▶▶

Le mois de février a confirmé la tendance amorcée début novembre 2008 : pour le **4^{ème} mois consécutif**, les taux d'intérêt des crédits immobiliers enregistrent à nouveau des baisses notables. En effet, entre **novembre 2008 et fin février 2009**, les taux d'intérêt ont ainsi diminué de **0,80%**.

Par rapport au dernier relevé de fin janvier 2009, les taux d'intérêt du marché sont en **baisse de 0,20%** pour toutes les durées comprises entre 10 et 25 ans inclus. Seules exceptions, les durées très courte ou très longue avec des baisses respectives de 0,25% pour le 7 ans et 0,05% pour le 30 ans.

Un taux d'intérêt moyen se négocie aujourd'hui à **4,55%** sur **15 ans**, **4,65%** sur **20 ans** et **4,85%** sur **25 ans**, retrouvant ainsi les niveaux de l'été 2007.

Ces différentes baisses ont un impact direct sur la capacité d'achat, mais également sur la mensualité et le coût du crédit. A titre d'exemple, pour un même emprunt de **200 000 € sur 20 ans**, un emprunteur remboursera aujourd'hui 1 281 € contre 1 364 € en octobre 2008, soit une différence de **83 € par mois** ; pour un coût du crédit de 107 571 € contre 127 480 € il y a 4 mois, soit une économie de près de **20 000 €**.

Concernant les minima, les baisses sont moins marquées, de l'ordre de 0,10% en moyenne. Les meilleurs dossiers peuvent donc prétendre à du **4,15%** sur **15 ans** et **4,20%** sur **20 ans**.

EVOLUTION DES TAUX FIXES DU MARCHÉ À 15 ANS



▶ NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ▶▶

En mars débute la première grande saison immobilière de l'année. Les banques devraient donc redoubler d'efforts pour attirer une nouvelle clientèle. La période est donc propice aux bonnes affaires d'autant que cette forte baisse des taux s'accompagne d'une baisse des prix dans l'immobilier. Les taux d'intérêt des crédits aux particuliers devraient donc à nouveau baisser dans le courant du mois de mars. Nous anticipons des taux moyens autour de **4,45%** sur **15 ans** et **4,60%** sur **20 ans**.

Concernant les taux variables, ils se situent pour le moment autour de **0,40% en dessous** des taux fixes mais devraient enregistrer de nouvelles diminutions sous l'influence de la nouvelle baisse programmée de la BCE. Si l'écart se confirme et atteint 80 points de base (0,80%), les solutions à taux variables pourraient à nouveau présenter un intérêt, ce qui n'est pas encore le cas aujourd'hui, hormis certaines solutions en semi-fixe.

Tout savoir sur le compromis de vente

Définition

Le compromis de vente est le document par lequel vendeur et acheteur conviennent d'acheter et de vendre un bien identifié pour un prix déterminé. Il s'agit d'un engagement ferme et définitif des 2 parties. Le transfert de propriété sera conclu lors de la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.

La rédaction du compromis

Il n'existe pas de formulaire pré-établi et réglementé. Un simple document identifiant clairement l'acheteur, le vendeur, le bien immobilier, son prix, la date de vente et les signatures des 2 parties peut suffire. Dans certains cas et par souci de prudence, le compromis de vente peut être rédigé chez un notaire.

Le compromis peut prévoir, outre les informations indispensables, toute une série d'obligations, spécifiées par le vendeur et/ou l'acheteur, comme par exemple la date ou le délai de paiement du bien vendu.

Bon à savoir : il existe une clause légale suspensive stipulant que si l'acheteur n'obtient pas de crédit pour l'achat du bien déterminé, le compromis est alors nul et non avenue.

Les effets du compromis

Le vendeur et l'acheteur s'étant engagés réciproquement, le compromis est équivalent à une vente dont les effets vont être retardés jusqu'à la signature d'un acte authentique chez le notaire. Si le vendeur ou l'acheteur refusent de se présenter chez le notaire au jour dit, l'autre partie pourra saisir le tribunal afin de faire constater la vente : on force ainsi le contractant récalcitrant à exécuter son engagement, ce qui permet d'opérer le transfert de propriété du bien.

Bon à savoir : l'usage veut qu'en général, à la signature du compromis, l'acheteur paie un acompte d'environ 10% du prix du bien identifié. Le compromis comporte un délai de rétractation de 7 jours pour les deux parties.

Le compromis de vente peut prévoir des indemnités ou clauses pénales au cas où l'un des signataires serait en défaut.

Par exemple, si la vente ne s'effectue pas du fait de l'acheteur, l'acompte payé au vendeur lors du compromis sera perdu pour l'acheteur. Inversement si la vente échoue du fait du vendeur ou est retardée, l'acheteur peut demander des pénalités.

Taux relevés le 2 mars 2009. Évolution par rapport au 29 janvier 2009.

Les taux indiqués s'entendent hors assurances, selon votre profil et votre demande.

Pour toute demande d'informations complémentaires :

Contact: mael.bernier-resch@empruntis.com / 06.32.86.92.98