

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

Statu-quo

En juillet, pas de mouvement sur les taux...

► LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ►

Taux fixes

C'est la **première fois depuis maintenant neuf mois** que les taux des crédits immobiliers aux particuliers n'enregistrent **pas de mouvement baissier**. En effet, et comme nous l'anticipions le mois dernier, les taux fixes se sont stabilisés à **4,15%** sur **15 ans** et **4,30%** sur **20 ans** pour les taux moyens. Seules les durées de 10 et 25 ans bénéficient de quelques très légères baisses avec - 0,05%, mais pas de quoi modifier la tendance. Les **taux moyens** appliqués aux particuliers varient donc de **3,80%** pour la durée de **7 ans** à **5,00%** pour **30 ans**.

Cependant, rappelons qu'au moment où les taux étaient les plus hauts (en octobre dernier), aucun des taux moyens alors pratiqués par les banques n'était inférieur, ni même égal à 5%.

Du côté des meilleurs dossiers, pas de changement important non plus, toutes les durées inférieures ou égales à 20 ans restent **sous la barre des 4,00%**. Seule la durée de 30 ans enregistre une baisse significative de l'ordre de 0,25%.

Taux variables

Les taux variables sont quant à eux stables ou en très légère hausse. Seuls les taux réservés aux meilleurs dossiers diminuent en moyenne de 0,10% mais uniquement pour les durées inférieures ou égales à 20 ans. Les **taux variables moyens** semblent donc se stabiliser autour de **3,60%**. Rappelons que si l'emprunteur choisit un crédit à taux variable, il doit impérativement opter pour un taux capé sur le taux. Les crédits à taux variable ne présentant un réel intérêt que si le taux est inférieur d'un point au taux fixe proposé en parallèle.

► NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ►

Nous ne prévoyons pas beaucoup de mouvement durant le mois d'août. Les mois d'été sont traditionnellement des mois calmes et août 2009 ne devrait pas déroger à la règle.

Cependant, l'évolution des taux à la rentrée semble incertaine, et ce, en raison de deux arguments contradictoires qui s'affrontent ; le premier haussier : en effet, si les OAT augmentent, les banques affirment vouloir suivre le mouvement ; et le second plutôt baissier : le mois de septembre correspondant au second temps fort habitat de l'année, période où les banques se livrent à une forte concurrence pour capter une nouvelle clientèle et consentent ainsi à des efforts sur les taux.

Notre conseil : face à ces incertitudes, on ne saurait que trop recommander aux personnes qui souhaitent acquérir un bien de ne pas attendre et de saisir au plus vite les excellentes opportunités actuelles.

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 avenu.

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.

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	4.75%	3.80%	3.30%
10	4.80%	3.95%	3.60%
15	5.09%	4.15%	3.85%
20	5.45%	4.30%	3.99%
25	5.70%	4.45%	4.05%
30	5.85%	5.00%	4.30%

Mis à jour le 28-07-2009, taux comparés par rapport au 30-06-2009

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	4.20%	3.40%	2.65%
10	4.50%	3.40%	2.65%
15	4.70%	3.55%	2.65%
20	4.80%	3.75%	2.75%
25	5.25%	3.95%	2.80%
30	5.95%	4.75%	2.80%

Mis à jour le 28-07-2009, taux comparés par rapport au 05-06-2009

Taux relevés le 29 juillet 2009. Évolution par rapport au 30 juin 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