

## EN RÉSUMÉ

### Stabilisation en vue

De nouvelles baisses mais moins importantes que le mois dernier.

#### ▶ LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ▶▶

Et de 8 ! Le mois de juin est en effet le 8<sup>ème</sup> mois baissier consécutif depuis novembre 2008. Une nouvelle baisse cependant moins importante que les mois précédents puisque les taux enregistrent des diminutions de l'ordre de **-0,05%** contre **-0,10%** les mois précédents et qui sont allées jusqu'à **-0,25%** au **début de l'année 2009**. D'autre part certaines durées se stabilisent et notamment la durée préférée des Français (le 20 ans) qui marque le pas à 4,30%. Les taux moyens se situent donc respectivement sur **15, 20 et 25 ans à 4,15%, 4,30% et 4,50%**.

Concernant les **minima**, ils sont globalement stables avec des très légères baisses ou hausses selon les durées, mais il est important de noter que le **20 ans** passe **sous la barre symbolique des 4%** pour les meilleurs dossiers avec un **3,99%** affiché.

En **8 mois**, les taux fixes ont donc **baissé** de plus d'**1,10%**, ce qui constitue un gain considérable pour les emprunteurs tant en terme de capacité d'achat qu'en terme de coût du crédit. A titre d'exemple, pour un couple disposant de **4 000€ nets de revenus mensuels**, la capacité d'achat s'est accrue **entre octobre 2008 et juin 2009** pour un emprunt sur **20 ans de près de 19 000€ !**

Les taux variables restent quant à eux globalement stables à un niveau inférieur en moyenne d'un demi-point aux taux fixes, même si de très bons produits pour des profils à hauts revenus s'établissent désormais en dessous des 3%.

#### EVOLUTION DES TAUX FIXES DU MARCHÉ À 15 ANS



#### ▶ NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ▶▶

Pendant l'été, les taux d'intérêt des crédits aux particuliers devraient rester stables. Leur évolution à la rentrée dépendra directement de l'évolution des OAT qui après avoir rapidement augmenté dans le courant du mois de juin semblent se stabiliser autour de 3,80%. Si les OAT augmentent, les taux destinés aux particuliers devraient suivre le même chemin car les banques ne semblent plus décider à rogner sur leur marge déjà faible.

Notre conseil : Les taux se situent toujours à des niveaux très bas et sont donc très intéressants pour ceux qui souhaitent réaliser leur acquisition. Mais pas seulement, car de bonnes opérations sont à réaliser pour ceux qui ont déjà souscrit leur crédit et qui peuvent le renégocier à des taux inférieurs. Pensez-y, c'est dans le premier tiers du prêt que cette opération est la plus rentable.

### 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

Taux relevés le 30 juin 2009. Évolution par rapport au 28 mai 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](mailto:mael.bernier@empruntis.com) / 01.77.93.36.57 / 06.32.86.92.98