

LA LETTRE D'EMPRUNTIS

2 septembre 2011

EN RÉSUMÉ

Rien ne bouge...

▶ LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM ▶▶

Taux fixes

Comme nous l'anticipions au début de l'Eté, les taux des crédits aux particuliers n'ont pas bougé entre début juin et fin août. Les taux moyens restent à des niveaux équivalents à ceux du mois dernier avec **4,05% sur 15 ans**, **4,30% sur 20 ans** et **4,45% sur 25 ans**. Les banques n'ont ainsi pas modifié leurs barèmes durant l'Eté et n'ont donc pas répercuté la forte baisse des obligations assimilables du trésor (OAT) qui sont elles passées d'un peu plus de **3,40% à fin juin à 2,84% au 31 août 2011**. Une stabilité inhabituelle, car la logique veut que lorsque les OAT bougent à la hausse ou à la baisse, les banques répercutent **quasi-immédiatement** et systématiquement ces évolutions dans leurs barèmes de prêts aux particuliers. La raison est simple, la crise des liquidités qui a secoué les marchés financiers a entraîné une méfiance entre les établissements bancaires qui sont donc peu enclins à se prêter de l'argent entre elles.

Du côté des minima, c'est quasiment le même scénario, seul le **30 ans** enregistre **une hausse importante de 0,25%**, signe peut-être que les banques vont de plus en plus rechigner à prêter sur des durées très longues.

Taux variables

EVOLUTION DES TAUX DU MARCHÉ À 15 ANS



Les taux variables restent également globalement stables, malgré quelques légères hausses. L'écart entre les fixes et les variables capé +1 restent toujours autour d'un demi-point. Toutefois, les solutions dites **semi-fixes** autour de 0,80% en dessous des taux fixes classiques demeurent une **alternative intéressante** et **une parade astucieuse** pour contrer la hausse des taux des derniers mois notamment pour les primo-accédants.

▶ NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS ▶▶

Concernant les prévisions pour la rentrée, la tempête financière de l'Eté a laissé des traces, les banques sont en effet quelque peu réticentes à se prêter entre elles, entraînant de fait une tension sur la circulation des liquidités. Dans ce contexte, les taux devraient rester stables et ne pas baisser ce qui aurait été le cas dans une situation économique « classique », les taux directeurs étant beaucoup plus bas qu'il y a quelques mois (100 points de base par rapport à avril dernier). **Les emprunteurs peuvent donc encore profiter de taux bas et bénéficier de conditions d'octroi de crédit pour le moment inchangées.**

Taux relevés le 1^{er} septembre 2011. Évolution par rapport au 4 juillet 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	4.20%	3.65%	2.97%
10	4.30%	3.75%	3.29%
15	4.50%	4.05%	3.69%
20	4.75%	4.30%	3.90%
25	5.00%	4.45%	4.05%
30	5.30%	4.90%	4.45%

Mis à jour le 31-08-2011, taux comparés par rapport au 04-07-2011

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	3.45%	3.25%	3.15%
10	3.45%	3.20%	2.70%
15	4.19%	3.55%	2.70%
20	4.35%	3.80%	2.70%
25	4.60%	3.85%	2.90%
30	4.85%	4.55%	3.05%

Mis à jour le 31-08-2011, taux comparés par rapport au 04-07-2011