

LA LETTRE D'EMPRUNTIS

3 mai 2011

EN RÉSUMÉ

Encore un peu plus...

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

Taux fixes

Comme nous l'anticipions le mois dernier, les taux fixes des crédits aux particuliers ont continué à augmenter mais de manière moins marquée. En effet, quand nous enregistrons des hausses comprises entre 0,10% et 0,15% en mars, nous notons pour le mois d'avril des hausses ne dépassant pas 0,10% sur les taux moyens. Le taux moyen sur **15 ans** se négocie ainsi aujourd'hui à **4,00%** pour 3,95% le mois précédent et à **4,30%** sur **20 ans** contre 4,20%. Les hausses de taux ont donc été moins marquées dans le courant du mois d'avril, même si 2/3 de nos partenaires ont appliqué des hausses à leurs barèmes. La raison est simple, les OAT qui étaient en constante évolution depuis quelques mois semblent marquer le pas autour de 3,60% soit en légère baisse par rapport au mois dernier.

Par ailleurs, les banques qui avaient fortement anticipé la hausse du taux de la Banque Centrale Européenne intervenue début avril, ont quelque peu levé le pied au mois d'avril.

Du **côté des minima**, cela n'a quasiment pas bougé en un mois, et nous observons même quelques baisses pour les taux réservés aux meilleurs dossiers. Les banques misent donc fortement sur les excellents profils, certaines d'entre elles allant même jusqu'à créer une nouvelle catégorie au-delà de leur plus haute gamme.

Taux variables



Les taux variables sont également en hausse, mais cette hausse est « faussée » par l'arrivée massive de produits semi-fixes dans les barèmes des banques. Ces produits dont le delta avec un taux fixe est souvent moins élevé qu'entre un taux fixe classique et un capé+2 par exemple ne manquent pas d'intérêt et notamment pour les primo-accédants. Ils deviennent en effet particulièrement intéressants en cette période de hausse de taux, offrant une **sécurité complète pendant une période relativement longue** (entre 7 et 10 ans) suivie d'une période variable mais dite plafonnée sur le taux (+ ou - 1 ou 2 points), sachant que le taux fixe valable au départ est en moyenne inférieur de 0,70% au taux fixe classique. Soit 3,60% versus 4,30% pour un taux fixe simple. Cela offre donc deux options possibles : soit emprunter plus, soit diminuer sa mensualité.

▶ **NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS** ▶▶

En dépit de cette légère accalmie printanière, les prévisions demeurent haussières, les banques se voyant contraintes de **remonter leur marge sur les crédits immobiliers** principalement pour respecter les obligations de la **réglementation Bâle 3**. Ces obligations ont déjà conduit certaines d'entre elles à remonter fortement leurs barèmes quitte à sortir du marché. Nos prévisions restent donc identiques, avec un **taux moyen sur 20 ans prévisible à 4,50% pour l'Été**.

Taux relevés le 2 mai 2011. Évolution par rapport au 4 avril 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 1ère 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%	3.60%	3.07%
10	↗	4.50%	3.70%	3.40%
15	↗	4.70%	4.00%	3.68%
20	↗	4.80%	4.30%	3.78%
25	↗	5.00%	4.45%	4.00%
30	↗	5.40%	4.90%	4.21%

Mis à jour le 02-05-2011, taux comparés par rapport au 04-04-2011

BAROMÈTRE IMMO		EMPRUNTIS.com		
Durée (ans)	↑	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	↗	3.65%	3.25%	2.70%
10	↗	3.95%	3.25%	2.95%
15	↗	4.25%	3.55%	2.95%
20	↗	4.40%	3.75%	2.95%
25	↗	4.60%	3.95%	3.15%
30	↗	5.06%	4.55%	3.55%

Mis à jour le 02-05-2011, taux comparés par rapport au 04-04-2011