

# LA LETTRE D'EMPRUNTIS

6 juin 2011

## EN RÉSUMÉ

Hausse ralentie...

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

### Taux fixes

Après de fortes hausses enregistrées les mois précédents, le mouvement semble ralentir depuis quelques semaines. En effet, alors que nous notions des mouvements haussiers allant jusqu'à 0,15% en mars, nous observons pour le mois de mai 2011 des hausses de l'ordre de +0,05% et une **stabilité relative** sur certaines durées.

La durée **15 ans** s'affiche ainsi à **4,05%** contre 4,00% le mois dernier alors que le **20 ans** et le **25 ans restent stables** à respectivement **4,30%** et **4,45%**.

Cette relative accalmie s'explique par la **baisse notable des OAT** dans le courant du mois de mai avec un taux à 3,36% au 3 juin contre 3,60% en moyenne début mai.

Néanmoins, si les moyennes restent stationnaires ou presque, il est important de noter que les mouvements des banques ne sont pas du tout similaires ; certaines ayant à nouveau relevé leur barème de 0,10% tandis que d'autres au contraire ont appliqué des baisses équivalentes.

Pourquoi cette disparité dans les actions des banques ? Tout simplement, parce que celles qui ont beaucoup prêté notamment dans les trois premiers mois de l'année, ont désormais l'obligation de reconstituer leur marge et d'augmenter ainsi leurs fonds propres.

Du côté des taux réservés aux meilleurs dossiers, les taux augmentent également avec des hausses comprises entre +0,05% et +0,10% selon les durées.

### Taux variables



Les taux variables sont globalement stables par rapport au mois dernier avec un écart de taux avec les fixes d'un peu plus d'un demi-point. Les banques multipliant les offres sur ces produits, il convient d'étudier en cette période de remontée des taux l'ensemble des gammes bancaires, certaines solutions pouvant présenter un intérêt notamment pour les primo-accédants.

▶ **NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS** ▶▶

Concernant les prévisions, il faut reconnaître qu'il est difficile aujourd'hui d'établir un scénario très précis de ce qui pourrait se passer dans les semaines qui viennent, les banques restant pour le moment très attentives à la fois aux mouvements macro-économiques mais également aux orientations de leurs concurrentes. Par ailleurs, une nouvelle hausse du taux de la BCE est prévue pour le mois de juillet, elle pourrait donc à terme se répercuter sur les taux des crédits aux particuliers. Le scénario le plus envisageable aujourd'hui, demeure un mois de juin relativement calme avant, pourquoi pas, des hausses discrètes mais réelles dans le courant de l'été. Tout dépendra cependant du mouvement des OAT qui, s'il continue d'être baissier pourrait donner une bulle d'air aux banques pour reconstituer leur marge sans augmenter les taux destinés aux particuliers.

Taux relevés le 6 juin 2011. Évolution par rapport au 2 mai 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](mailto:mael.bernier@empruntis.com) / 01.77.93.36.57 / 06.32.86.92.98

## LES 10 ETAPES CLES D'UNE ACQUISITION IMMOBILIÈRE

**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

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	4.40%	3.65%	2.97%
10	4.50%	3.75%	3.30%
15	4.70%	4.05%	3.75%
20	4.90%	4.30%	3.90%
25	5.30%	4.45%	4.05%
30	5.50%	4.95%	4.19%

Mis à jour le 06-06-2011, taux comparés par rapport au 02-05-2011

Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	3.46%	3.25%	3.00%
10	3.46%	3.25%	2.55%
15	4.04%	3.55%	2.55%
20	4.35%	3.80%	2.55%
25	4.60%	4.00%	2.75%
30	5.06%	4.60%	2.90%

Mis à jour le 06-06-2011, taux comparés par rapport au 02-05-2011