

# LA LETTRE D'EMPRUNTIS

6 octobre 2011

## EN RÉSUMÉ

Stabilité quasi-générale...

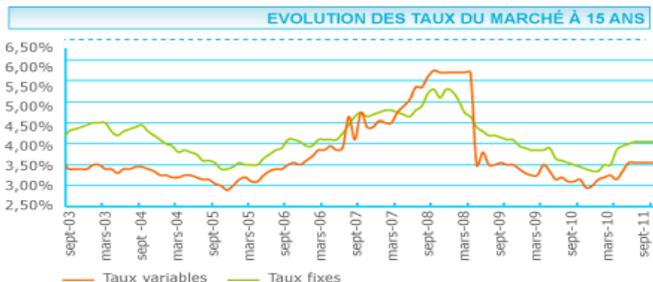
▶ **LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM** ▶▶

### Taux fixes

Les taux des crédits aux particuliers n'ont globalement pas bougé dans le courant du mois de septembre. **Comme nous l'avions anticipé et déjà annoncé, les taux fixes des crédits aux particuliers sont restés dans la majorité des banques inchangés.** Certes, nous avons observé ça et là des mouvements très légèrement baissiers mais il s'agissait soit des taux réservés aux bons profils, soit de baisses de la part d'établissements dont les taux étaient très au dessus du marché. De plus nous avons également pu remarquer des hausses légères dans certaines banques. **En clair, pas de quoi annoncer une baisse généralisée des taux.** Les banques continuent donc à profiter des taux directeurs bas (OAT à 2,70% au 6 septembre) pour reconstituer leurs marges et consolider leurs fonds propres. Cependant, ce niveau bas des taux directeurs permet aux particuliers de bénéficier de taux qui sont, rappelons-le toujours très bas, un taux moyen se négocie aujourd'hui à **4,05% sur 15 ans** et **4,30% sur 20 ans**, la durée 25 ans enregistrant une baisse de 0,05% à 4,40%. **Des taux qui ont donc augmenté de 80 points de base par rapport à la même période l'an passé, mais qui restent très inférieurs au niveau de la précédente crise de 2008 où un taux moyen sur 20 ans se négociait autour de 5,40%**

Du côté des taux minima, les baisses sont de l'ordre de 0,05% sur toutes les durées sauf sur le 30 ans qui reste stable.

### Taux variables



Pour les taux variables, rien à signaler non plus, les taux du marché comme les taux les plus bas restent au même niveau avec seulement un modeste -0,05% sur le 20 ans.

▶ **NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS** ▶▶

« Les mois se suivent et se ressemblent, nous ne prévoyons pas de mouvements importants dans les semaines à venir sur les barèmes bancaires, » explique Maël Bernier, Directrice de la communication d'Empruntis.com. « **Si nous observons des baisses, elles seront anecdotiques car ne concerneront que les établissements bancaires qui sont aujourd'hui complètement hors-jeu** ». Ajoute-t-elle. « Pour pouvoir parler de tendance baissière, il faudrait que les banques qui sont aujourd'hui dans la bonne moyenne et bien placées décident d'afficher des taux en baisse de 0,10% à 0,20%, or dans le contexte économique actuelle et avec les exigences de Bâle 3 auxquelles elles doivent faire face, cela semble fortement improbable. » Conclut-elle.

Taux relevés le 3 octobre 2011. Évolution par rapport au 1<sup>er</sup> septembre 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 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<sup>ère</sup> 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	↘	4.45%	3.60%	3.15%
10	→	4.55%	3.75%	3.35%
15	→	4.75%	4.05%	3.70%
20	→	4.85%	4.30%	3.85%
25	↘	5.05%	4.40%	4.01%
30	→	5.30%	4.90%	4.44%

Mis à jour le 03-10-2011, taux comparés par rapport au 31-08-2011

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	→	4.14%	3.55%	2.70%
20	↘	4.35%	3.75%	2.70%
25	→	4.60%	3.85%	2.85%
30	→	4.85%	4.55%	3.05%

Mis à jour le 03-10-2011, taux comparés par rapport au 31-08-2011