

LA LETTRE D'EMPRUNTIS

5 mars 2012

EN RÉSUMÉ

Comme une bouffée d'air...

LES OBSERVATIONS D'EMPRUNTIS.COM

Taux fixes

Comme nous l'anticipions lors de notre dernière lettre, au cours du mois de février, les taux sont restés globalement stables avec des niveaux équivalents à ceux du mois dernier pour les taux moyens. Ainsi un crédit se négocie toujours à **4% sur 15 ans, 4,25% sur 20 ans et 4,55% sur 25 ans**. Une stabilité liée directement à une **baisse des taux longs** (les fameuses OAT), qui se situent autour de 2,80% aujourd'hui pour près de 4% en novembre dernier, qui a permis aux banques de maintenir des taux bas tout en répondant à l'exigence de marges liée aux critères de Bâle 3. Ce sont donc des bonnes nouvelles pour les emprunteurs qui disposent d'une **fenêtre de tir plutôt favorable** et cela **devrait continuer dans les semaines qui viennent**.

Du côté des taux réservés aux meilleurs dossiers, ils sont eux clairement en baisse avec des minima qui s'affichent à des niveaux inférieurs de 0,10% par rapport à janvier. Il est ainsi possible d'obtenir sur 20 ans pour les très bons profils des taux inférieurs à 4%. **D'autant que les chiffres affichés dans nos barèmes sont évidemment susceptibles de décotes supplémentaires.**

Taux variables



Les variables sont également restés globalement stables même si nous observons çà et là quelques hausses anecdotiques. Des solutions qui ne présentent donc qu'un intérêt modéré sauf si elles permettent de répondre aux exigences d'endettement dépassées avec un taux supérieur de seulement 0,50%.

NOS PRÉVISIONS ET RECOMMANDATIONS

« Sur le front des prêts immobiliers, le ciel semble s'éclaircir pour les taux des crédits. En effet, boostées par des taux longs en baisse et une Banque Centrale Européenne qui redonne des liquidités, les banques Françaises disposent d'une marge de manœuvre plus large qu'il y a quelques semaines et nous annoncent d'une voix unanime des baisses pour les semaines qui viennent. » Explique Maël Bernier, directrice de la communication d'Empruntis.com. « C'est une excellente nouvelle car cela signifie que les banques vont pouvoir à nouveau rentrer dans une **phase active de concurrence toujours favorable à l'emprunteur**. » Ajoute-t-elle. « Cependant, cette baisse modérée des taux annoncée ne modifie pas l'application des critères d'endettement, qui reste très stricte en cette période troublée où la solidité financière des ménages est toujours très fragile en raison notamment des risques de chômage élevé. En d'autres termes, **on prête moins cher certes, mais on prête prudent**. » Conclut-elle.

Taux relevés le 5 mars 2012. Évolution par rapport au 7 février 2012.
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	4.15%	3.55%	3.10%
10	4.25%	3.65%	3.38%
15	4.50%	4.00%	3.65%
20	4.75%	4.25%	3.88%
25	5.00%	4.55%	4.05%
30	5.23%	5.00%	4.35%

Mis à jour le 05-03-2012, taux comparés par rapport au 07-02-2012

BAROMÈTRE IMMO EMPRUNTIS.com			
Durée (ans)	Taux max	Taux du marché	Taux min
7	3.31%	3.20%	2.70%
10	3.95%	3.20%	2.70%
15	4.15%	3.60%	3.00%
20	4.40%	3.85%	3.25%
25	4.65%	4.05%	3.50%
30	4.75%	4.70%	4.23%

Mis à jour le 05-03-2012, taux comparés par rapport au 07-02-2012