

> Le surcoût du crédit entre octobre 2005 et aujourd'hui

► Pour les candidats à l'achat-vente qui n'ont remboursé qu'une petite partie du prêt souscrit lors de l'achat de leur premier logement, attention également à bien tenir compte d'un autre paramètre : la possibilité ou non de transférer le prêt : si celui-ci a été souscrit il y a trois ou quatre ans, son taux

Les banques sont réticentes à vous accorder le transfert de votre ancien prêt sur le nouveau bien

est forcément bas. Si la vente de votre bien entraîne le remboursement du prêt et l'obligation de souscrire un nouvel emprunt au taux actuel, la différence pourra se chiffrer en dizaine de milliers d'euros. À cela, il faudra ajouter dans certains cas des indemnités de

remboursement anticipé (pouvant atteindre 3%) si vous n'avez pas pris soin de négocier leur annulation lors de la souscription du prêt. Dans le cas de prêts importants (plus de 300 000 €), la différence peut atteindre 70 000 €. D'où l'importance de vérifier dans votre contrat de prêt qu'il existe bien une clause de transfert offrant la possibilité de reporter l'ancien prêt sur le nouveau bien. Et même alors, la banque n'a pas l'obligation de vous accorder cette possibilité. Les établissements se montrent d'ailleurs, actuellement, très réticents à l'accorder. La BNP Paribas apparaît, dans certains cas, plus conciliante. Mais pas de surprise : les « bons » clients ont beaucoup plus de chance d'obtenir le transfert !

→ L'évolution des taux sur 10 ans

Lorsque l'on compare les taux actuels à leur évolution sur une dizaine d'années, on se rend compte qu'ils ne sont pas à des taux totalement prohibitifs actuellement (voir encadré). Ainsi, même si le surcoût de la hausse depuis plus d'un an est important, il doit être pris en compte dans une réflexion plus globale sur l'opération immobilière que l'on projette.

Moyenne annuelle des taux d'intérêt *

► 1993	9,10 %
► 1994	7,20 %
► 1995	7,80 %
► 1996	8,00 %
► 1997	6,80 %
► 1998	6,05 %
► 1999	5,10 %
► 2000	5,15 %
► 2001	5,95 %
► 2002	5,60 %
► 2003	5,30 %
► 2004	4,45 %
► 2005	4,15 %
► 2006	3,76 %
► 2007	4,39 %
► Décembre 2008	5,40 %

* Taux d'intérêt nominal sur 20 ans

	TAUX	MENSUALITÉ	COÛT DU CRÉDIT
150 000 euros sur 20 ans			
► Octobre 2005	3,50 %	870 €	58 785 €
► Juin 2006	4,05 %	914 €	69 102 €
► Juin 2007	4,50 %	949 €	77 754 €
► Avril 2008	4,80 %	973 €	83 624 €
► Juin 2008	5,00 %	990 €	87 584 €
► Début décembre 2008	5,20 %	1 006 €	91 579 €
300 000 euros sur 20 ans			
► Octobre 2005	3,50 %	1 739 €	117 571 €
► Juin 2006	4,05 %	1 825 €	138 205 €
► Juin 2007	4,50 %	1 898 €	155 507 €
► Avril 2008	4,80 %	1 946 €	167 249 €
► Juin 2008	5,00 %	1 979 €	175 168 €
► Début décembre 2008	5,20 %	2 013 €	183 158 €
500 000 euros sur 20 ans			
► Octobre 2005	3,50 %	2 899 €	195 951 €
► Juin 2006	4,05 %	3 043 €	230 341 €
► Juin 2007	4,50 %	3 163 €	259 179 €
► Avril 2008	4,80 %	3 244 €	278 748 €
► Juin 2008	5,00 %	3 299 €	291 946 €
► Début décembre 2008	5,20 %	3 355 €	305 264 €
150 000 euros sur 25 ans			
► Octobre 2005	3,85 %	779 €	83 815 €
► Juin 2006	4,20 %	808 €	92 524 €
► Juin 2007	4,60 %	842 €	102 685 €
► Avril 2008	5,00 %	876 €	113 065 €
► Juin 2008	5,25 %	898 €	119 661 €
► Début décembre 2008	5,40 %	912 €	123 658 €
300 000 euros sur 25 ans			
► Octobre 2005	3,85 %	1 558 €	167 630 €
► Juin 2006	4,20 %	1 616 €	185 048 €
► Juin 2007	4,60 %	1 684 €	205 371 €
► Avril 2008	5,00 %	1 753 €	226 131 €
► Juin 2008	5,25 %	1 797 €	139 322 €
► Début décembre 2008	5,40 %	1 824 €	247 316 €
500 000 euros sur 25 ans			
► Octobre 2005	3,85 %	2 597 €	279 384 €
► Juin 2006	4,20 %	2 694 €	308 413 €
► Juin 2007	4,60 %	2 807 €	342 285 €
► Avril 2008	5,00 %	2 922 €	376 885 €
► Juin 2008	5,25 %	2 996 €	398 871 €
► Début décembre 2008	5,40 %	3 040 €	412 594 €

NC : Calculs effectués pour Que Choisir par Empruntis