

AVRIL 2022 | #20

# MADE IN IMMO

L'ACTUALITÉ DU CRÉDIT ET DE L'IMMOBILIER

## IMMOBILIER : LE MARCHÉ COMMENCE À RALENTIR

**Après une année record en 2021 avec près de 1,2 million de transactions, les signes d'un ralentissement commencent à se faire sentir.**

La Fédération nationale des agents immobiliers (Fnaim) s'attend en effet à une baisse de l'ordre de 15 % à 20 % du nombre de transactions cette année par rapport à 2021.

Ce ralentissement du marché est d'abord lié à une baisse de l'offre de biens à vendre. Mais la Fnaim constate aussi « un petit tassement de la demande » : une conséquence que l'on peut sans doute attribuer aux difficultés d'accès au crédit immobilier pour certains acheteurs potentiels. La remontée des taux et les nouvelles règles d'octroi (durée maximum de 25 ans et taux d'endettement plafonné à 35% assurance incluse) freinent mécaniquement le marché.

Enfin, si les professionnels de l'immobilier ne constatent pas d'annulation de transactions depuis le début du conflit en Ukraine, le contexte géopolitique peut peut-être amener des candidats à reporter leur projet.

### LES TAUX DU MOIS D'AVRIL

La piscine : un bon investissement ?

made in  
courtage



# QUELLES PERSPECTIVES DU CÔTÉ DES TAUX ?

## Des taux à nouveau orientés à la hausse

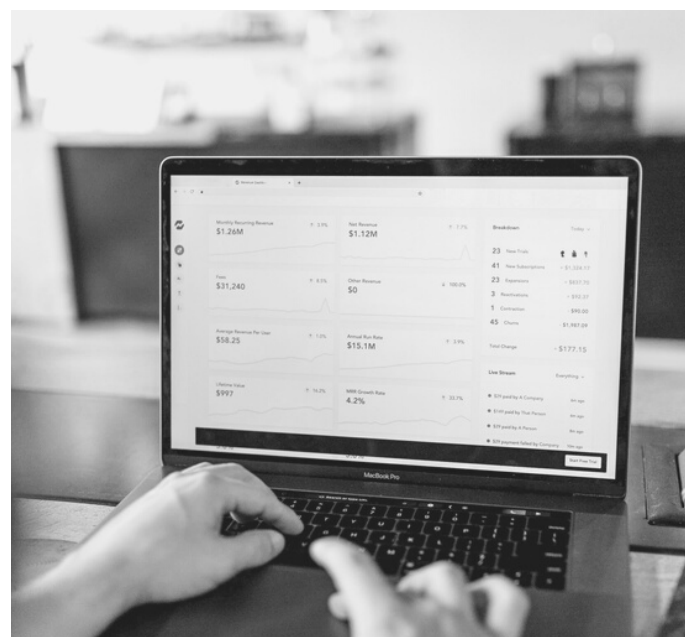
En ce début du mois d'avril, la tendance haussière observée depuis 2 mois maintenant se poursuit.

Le taux de l'OAT 10 ans, un indicateur clé dont nous avons déjà parlé dans Made in Immo, s'installe désormais au-dessus de 1% depuis plusieurs jours. Il était de seulement 0,35% le 1er mars dernier, soit une hausse de prêt de 0,7% en l'espace de quelques semaines.

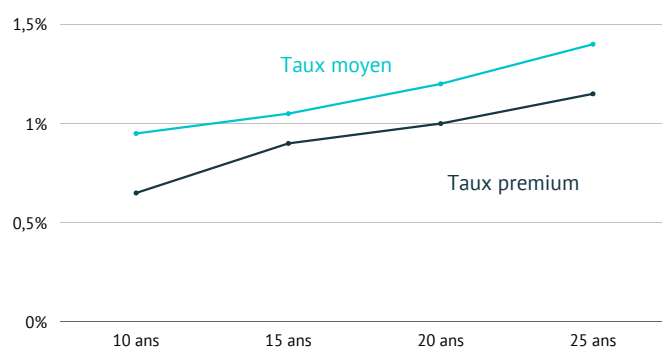
Notons que les taux des prêts immobiliers restent largement inférieurs au taux de l'inflation qui s'établit à 4,5% sur un an (de mars 2021 à mars 2022). L'achat immobilier reste une valeur sûre et l'effet de levier du crédit un moyen de se constituer un patrimoine pérenne.

## Inquiétude du côté du taux d'usure

Le taux d'usure, au-delà duquel les banques ne peuvent pas prêter, vient d'être rendu public pour le 2ème trimestre : il est orienté à la baisse.



Cette apparente bonne nouvelle est loin d'en être une : en effet, on va assister à un effet de ciseaux, les taux de crédit poursuivant leur hausse en ce début avril. Autrement dit, certains dossiers risquent d'être refusés alors qu'ils étaient éligibles auparavant : faites-vous accompagner par votre courtier pour réussir votre projet !



(\*) taux hors frais et assurance, selon votre profil, donné à titre indicatif.

*Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.*

# LA PISCINE EST-ELLE UN BON INVESTISSEMENT ?

Auparavant hors de prix, les piscines sont devenues un rêve accessible, la France est d'ailleurs le deuxième pays le mieux équipé au monde et cette tendance n'est pas prête de s'arrêter !

Conséquence inattendue de la crise sanitaire et des différents confinements, ce marché ne cesse d'augmenter. Malgré une croissance à deux chiffres, est ce que construire une piscine représente réellement un bon investissement ?

## Valorisation

D'un point de vue de la valorisation du bien, il semble que oui, puisqu'une étude récente de Meilleurs Agents (voir Made in Immo mars 2022) estime que la présence d'une piscine augmente la valeur d'un bien de 8% au mètre carré en moyenne, ce pourcentage augmente d'autant plus que le bien est situé dans une région ensoleillée. Cette plus value pourrait aller jusqu'à 20% !

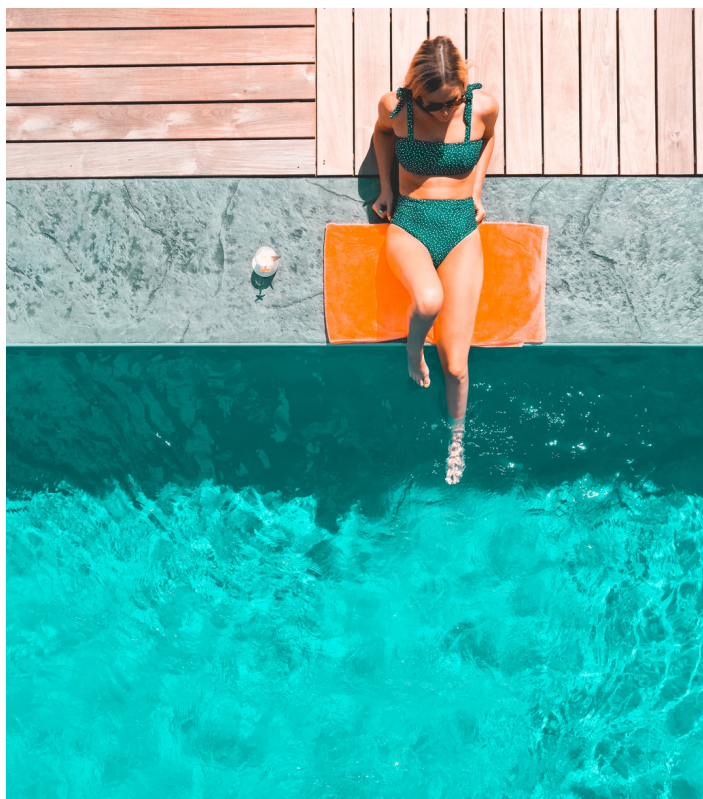
## Coût d'installation

Tout dépend du choix de la piscine. Pour le cas d'une piscine en kit hors-sol, les prix varient de 1000€ à 5000€.

L'option piscine enterrée est plus chère, mais a une durée de vie plus longue. Les piscines en coque ou en kit coûtent entre 10000 et 15000 euros, et, une piscine enterrée en béton coulera entre 20 000 et 50 000€ (en fonction de la superficie et des équipements choisis).

## Coûts d'entretien

D'importants frais d'entretien sont à prévoir, outre le coût de remplissage de la piscine, les traitements et produits d'entretien, les dépenses d'électricité pour la pompe, il faudra également prévoir l'achat d'un robot...



Les frais sont donc loin d'être négligeables ! Ils représentent entre 400€ et 1000€ par an.

## Fiscalité et assurance

En fonction des villes, on estime qu'une piscine enterrée augmente la facture fiscale de 5 à 10%, cela dépend de la surface du bien, de la piscine, et, du taux appliqué par la commune. Enfin, il est conseillé de souscrire une extension à votre assurance habitation avec les garanties Dommage et Responsabilité civile. Ces garanties coûtent en moyenne 80€ par an.

Le retour sur investissement d'une piscine ne se calcule pas sur le long terme, c'est un véritable achat plaisir pour les familles qui peuvent en profiter à de nombreuses occasions. De plus, elle ne perd pas de sa valeur, c'est donc un investissement intéressant et avantageux pour la valorisation d'un bien immobilier.

**Outre l'investissement de départ, l'achat d'une piscine doit être une décision réfléchie qui tient bien compte des nombreuses charges qui découleront de cet achat.**

RETROUVEZ CHAQUE MOIS  
MADE IN IMMO,  
LA LETTRE D'INFORMATION  
PROPOSÉE PAR VOTRE COURTIER  
MEMBRE DU LABEL MADE IN  
COURTAGE



**EASYTAUX 43**

30 Boulevard Maréchal Fayolle  
43000 LE PUY EN VELAY

**06 13 41 65 72**

**[contact@easytaux.fr](mailto:contact@easytaux.fr)**

**EASYTAUX 63**

Clermont-Ferrand  
Marie GIDEL

**07 67 98 87 64**

**[marie.gidel@easytaux.fr](mailto:marie.gidel@easytaux.fr)**

**EASYTAUX 07**

Saint Agrève  
Boris COURTIAL

**06 67 72 88 75**

**[boris.courtial@easytaux.fr](mailto:boris.courtial@easytaux.fr)**

made in  
courtage

EASYTAUX

SAS au capital de 5 000 € - RCS LE PUY EN VELAY n° 814 664 470

Siège social : 30 BD MARECHAL FAYOLLE 43000 LE PUY-EN-VELAY

Tél. : 06 13 41 65 72

Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 15006750 dans la catégorie courtier en opérations de banque et services de paiement ([www.orias.fr](http://www.orias.fr))

Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 20006

<https://www.easytaux.fr>