

Made in Immo

Conseils & astuces pour vos projets immobiliers



ÉDITO

L'envie de devenir propriétaire est toujours là !

TAUX

Quelles perspectives du côté des taux d'emprunt ?

CONSEILS

Appartement : les points à vérifier avant d'acheter

L'envie de devenir propriétaire toujours présente malgré le contexte, selon Drimki, spécialiste de l'estimation immobilière.

Dans un sondage BVA commandé par Drimki en novembre 2022, la part des Français engagés dans un projet immobilier reste stable : 16% des personnes interrogées déclarent avoir un projet immobilier dans les douze prochains mois.

A noter, la hausse des taux de crédit et le durcissement des critères bancaires a modifié le profil des acquéreurs : ainsi la proportion des primo-accédants est passé de 44% en mars 2022 à seulement 33% en novembre. Ce sont les investisseurs qui sont le plus en progression, avec +9% sur cette même période (24% en novembre).

Selon Olivier Colcombet, Président de Digit Re et porte-parole de Drimki, "pour 2023, nous ne craignons pas la tempête, que ce soit en termes de volumes ou de prix, mais la visibilité sur l'année est incertaine. D'un côté, nous avons la rareté de l'offre qui vient tendre le marché, et côté acquéreur, nous avons les conditions financières difficiles qui sont un frein. Est-ce qu'une porte ne serait pas ouverte pour le régulateur afin que ce dernier soutienne les projets des Français en cette période tendue ?"



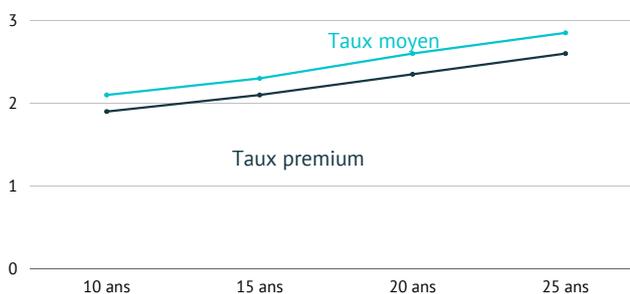
LES TAUX

La Banque Centrale Européenne (BCE) en lutte contre l'inflation

En annonçant jeudi 2 février une nouvelle hausse de 0,50% de ses taux directeurs, la BCE affiche clairement sa priorité : la lutte contre l'inflation, qui s'est établit à 8,50% en zone euro... bien au-delà de l'objectif cible de 2%.

Sa présidente, Christine Lagarde affirme néanmoins que l'économie de la zone euro "se montre plus résiliente que prévu et devrait se redresser au cours des prochains trimestres". Cela n'empêchera pas une nouvelle hausse des taux directeurs en mars (sans doute à nouveau +0,50%). On retrouve d'ores et déjà le niveau de novembre 2008.

Pour les emprunteurs, si l'annonce d'une mensualisation (temporaire) du calcul du taux d'usure pouvait apporter un balon d'oxygène (voir les éditions précédentes de Made in Immo), ces hausses de taux de la BCE entraînent mécaniquement un sur-enchérissement du coût des crédits immobiliers.



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

Les taux d'emprunt proposés par les banques, à de rares exceptions, sont à nouveau orientés à la hausse en ce début de février. Ils restent malgré tout largement en-dessous du rythme de l'inflation.

Cependant, l'achat d'un bien immobilier reste toujours un projet attractif pour de nombreux Français comme le montre notre édito de ce mois.

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.

CONSEILS

APPARTEMENT : LES POINTS À VÉRIFIER AVANT D'ACHETER

Au delà de la distribution des pièces et de la qualité des équipements, d'autres aspects ne doivent pas être négligés lorsque l'on envisage d'acheter un appartement. En effet, devenir propriétaire d'un appartement implique que vous devenez également propriétaire des parties communes de l'immeuble (hall, ascenseur, toiture etc.). Voici donc les principaux éléments à vérifier avant de vous lancer !

L'appartement

Lorsque vous visitez un appartement, portez une attention particulière aux murs et plafonds afin de vous assurer qu'aucune infiltration ne provient d'un appartement voisin. Soyez également attentif à l'isolation phonique et aux nuisances sonores qui pourraient se trouver à proximité (cage d'ascenseur, commerces, route etc.). L'idéal est de visiter le logement à différents moments de la journée et d'échanger avec les voisins. Si des travaux ont été réalisés dans l'appartement vérifiez bien qu'ils soient sur l'état descriptif de division du règlement de copropriété et qu'ils ne soient pas des annexions de parties communes.

Les parties communes

Dès votre entrée dans le hall, portez votre attention sur l'état des boîtes aux lettres, escaliers, jardins, parkings, caves etc. S'il s'agit d'un rez-de-chaussée, vérifiez également le statut de l'espace extérieur exclusif ou collectif ? Dans tous les cas demandez le règlement de copropriété ainsi, vous pourrez vous familiariser avec les règles de vie de l'immeuble.

Les charges

La présence d'un gardien, l'entretien d'un ascenseur pour un étage élevé, la qualité de l'isolation, avec un chauffage collectif ou individuel, autant de points qui auront un impact sur le montant des charges. Alors renseignez vous de manière précise !

L'annonce doit d'ailleurs indiquer la quote-part annuelle des charges courantes relatives au bien. Consultez également les derniers procès verbaux d'assemblée générale afin de savoir si certains travaux ont été votés mais pas encore payés (ravalements, toiture, infiltrations etc.) - cela pourrait alourdir de manière importante le budget.

La possibilité de faire des travaux

Si vous envisagez de faire des travaux, consultez le règlement de copropriété afin d'être certain qu'ils sont réalisables, certains travaux nécessitent l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'environnement

Lors la visite de l'appartement profitez-en également pour vous familiariser avec le quartier (transports, commerces, écoles), afin de déterminer notamment la présence d'éventuelles nuisances. Là encore, les voisins et commerçants pourront vous renseigner. Pensez également à évaluer les possibilités de stationnement à proximité. Enfin, consultez le Plan local d'urbanisme ou le Plan d'occupation des sols afin d'en savoir plus sur l'évolution possible du quartier.

Retrouvez chaque mois
MADE IN IMMO,
la lettre d'information proposée par
votre Courtier membre du Label
Made in Courtage

made in
courtage

EASYTAUX 43
30 BOULEVARD MARÉCHAL
FAYOLLE
43000 LE PUY EN VELAY
06 13 41 65 72
CONTACT@EASYTAUX.FR

EASYTAUX 63
CLERMONT-FERRAND
MARIE GIDEL
07 67 98 87 64
MARIE.GIDEL@EASYTAUX.FR

EASYTAUX 07
SAINT AGRÈVE
BORIS COURTIAL
06 67 72 88 75
BORIS.COURTIAL@EASYTAUX.FR

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)

Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 20006

<https://www.easytaux.fr>


easyTaux
Votre expert en prêt immobilier