

Made in Immo

Conseils & astuces pour vos
projets immobiliers



ÉDITO

Taux d'intérêt en hausse :
quel impact sur les prix de
l'immobilier ?

TAUX

Quelles perspectives du côté
des taux d'emprunt ?

CONSEILS

Du nouveau pour les travaux
de rénovation !

"Turbulences et incertitudes sur le marché de l'immobilier" selon la FNAIM, dans son dernier communiqué de presse.

Son président, Loïc CANTIN s'explique : "porté par la bonne santé du 1er semestre et des taux d'intérêt toujours attractifs, le marché immobilier est resté globalement dynamique en 2022. Cependant, nous constatons une forte décélération en fin d'année, qui impacte l'ensemble du marché, et qui devrait se poursuivre dans les mois à venir". Pour autant, les prix résistent globalement face à l'inflation, avec toutefois une érosion plus marquée à Paris et dans les grandes métropoles, face aux villes de taille moyenne. Les taux d'intérêt seront sans doute le grand arbitre du marché, au moins sur la première partie de l'année. Pour une même mensualité de 1.000 euros sur 20 ans, la capacité d'emprunt passe en effet de près de 217.000 euros lorsque les taux étaient à 1%, à seulement 180.000 euros avec un taux d'emprunt à 3%. Soit une baisse de pouvoir d'achat de 17%, qui va peser sur la demande de logement... et avoir mécaniquement un impact sur le montant moyen des transactions.

LES TAUX



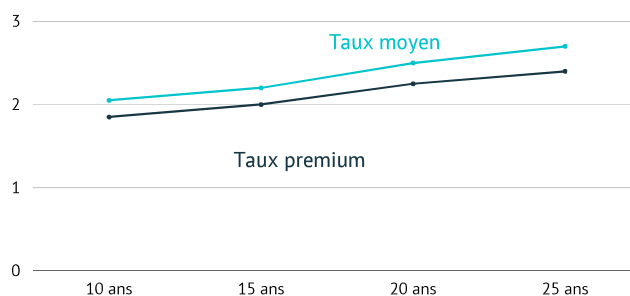
Nouveau taux d'usure au 1er janvier : une bonne nouvelle ?

Fixé précédemment à 3,05% pour les crédits de 20 ans ou plus sur le dernier trimestre 2022, le taux d'usure a été porté à 3,57% en ce début d'année.

Défini comme le taux maximal au-delà duquel les banques ne peuvent pas prêter (en incluant les frais liés à l'opération), ce taux d'usure en hausse était le bienvenu pour permettre à certains emprunteurs de réaliser leur projet immobilier alors qu'ils avaient dû le reporter précédemment.

Mais les nouveaux barèmes communiqués par les banques sont pour l'essentiel orientés eux-aussi à la hausse, gommant en tout ou partie le bénéfice de l'augmentation du taux d'usure.

Certaines banques n'hésitent pas à afficher des taux dépassant 3% sur toutes les durées et tous les profils !



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

En cause, une montée du risque provisionné par les établissements prêteurs, dans un contexte où l'OAT 10 ans (qui sert souvent d'indicateur de tendance pour les prêts immobiliers) est aux alentours des 3% début janvier... alors qu'elle était en-dessous de 2,50% début octobre.

Le recours à un courtier pour obtenir votre financement est plus que jamais indispensable !

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

DU NOUVEAU POUR LES TRAVAUX DE RENOVATION

Mon éco-PTZ Prime Rénov' est destiné à financer le reste à charge des travaux de rénovation énergétique éligibles à MaPrimeRénov'.

Depuis le 17 novembre 2022, les banques ont la capacité de proposer directement ce financement (dispositif déployé progressivement au sein des différents établissements bancaires ayant signé une convention avec l'État). Ce nouvel éco-prêt à taux zéro simplifie la démarche du demandeur auprès de sa banque. Voici ses principales caractéristiques.

1. Montant et durée

Le montant de l'éco-PTZ Prime Rénov' peut atteindre 30.000€ après prise en compte du montant de l'aide MaPrimeRénov'. Il permet donc de financer le reste à charge de vos travaux. Sa durée de remboursement peut aller jusqu'à 15 ans.

2. Pas de condition de ressources

Ce dispositif est accordé sans conditions de ressources. Il s'adresse à tous les propriétaires, qu'il s'agisse de leur résidence principale ou d'un bien destiné à la location.

3. Logements concernés

Le logement concerné doit être achevé depuis plus de 2 ans à la date de début des travaux. Dans le cas d'un bien destiné à la location, il devra l'être en tant que résidence principale. Celle-ci doit être occupée au moins 8 mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Les principales catégories de travaux qui permettent de bénéficier de l'éco-PTZ, sont les suivantes :

- Isolation thermique de la toiture et des murs extérieurs ;
- Isolation thermique des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur ;
- Isolation des planchers bas ;
- Installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire ;
- Installation d'un chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Les démarches sont également simplifiées puisqu'il suffit de présenter la notification d'accord de MaPrimeRénov' transmise par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) à la banque qui analysera uniquement la capacité de remboursement pour octroi de cet Eco-PTZ. Il n'est donc plus nécessaire de fournir la liste, les formulaires et devis des travaux concernés.

Attention toutefois aux délais, puisque le prêt devra être émis dans les 6 mois suivant la notification de l'ANAH. De plus, les travaux ne doivent pas avoir commencé plus de 3 mois avant l'émission de l'offre de l'éco-PTZ, et, ils devront être réalisés dans un délai de 3 ans à partir de l'émission de l'offre.

Il faudra ensuite justifier dans les trois ans suivant l'attribution de l'éco-PTZ que les travaux ont été réalisés en transmettant à la banque la décision du versement de MaPrimeRénov' par l'ANAH.

Vous pouvez vous faire accompagner gratuitement par des conseillers spécialisés de France Rénov' (tél : 0 808 800 700).

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>

