

Made in Immo

Conseils & astuces pour vos projets immobiliers



ÉDITO

Quelle tendance pour le marché de l'immobilier en 2024 ?

TAUX

Des baisses de taux significatives

CONSEILS

Immobilier : ce qui change en 2024

Quelle tendance pour le marché de l'immobilier en 2024 ?

Alors que 2023 s'est achevée par une baisse en volume de près de 25% par rapport à 2021 et 2022 (qui étaient des années records), repassant sous la barre des 900.000 transactions, les perspectives pour 2024 semblent plus positives.

Principalement affecté par la hausse brutale des taux et l'application de critères strictes d'octroi de crédit, le marché a lourdement corrigé dans plusieurs régions, notamment celles où les prix au m2 avaient le plus progressé les années précédentes. Cependant, 2024 s'ouvre avec de bonnes nouvelles du côté des banques. Et l'accent mis sur les aides à la transition énergétique facilite l'acquisition de biens avec des DPE dégradés en vue de réaliser les travaux nécessaires. Enfin, l'immobilier reste un investissement privilégié par les ménages.

Gageons que les prochains mois marqueront une nette reprise de l'activité !

LES TAUX



Des baisses de taux significatives !

Un début d'année placé sous le signe d'une tendance à la baisse dans plusieurs établissements bancaires : notamment par rapport à novembre dernier, ce sont parfois -0,40 voire -0,60% observés en 2 mois !

De plus, certaines banques proposent des prêts bonifiés : en réalisant un financement sur "plusieurs lignes" (c'est-à-dire un prêt principal et un ou plusieurs prêts complémentaires à taux préférentiel), le taux moyen du prêt octroyé peut être significativement inférieur au barème standard.

Si l'inflation a marqué un léger rebond en décembre (s'établissant à 3,7%), la tendance devrait rester à la stabilité, voire se traduire par un ajustement à la baisse des barèmes sur les prochains mois.

Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen
15 ans	3,75 %	4 %
20 ans	3,95%	4,10 %
25 ans	4,05 %	4,25 %

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

La concurrence entre établissements bancaires profite en premier lieu aux acquéreurs : l'accompagnement de votre courtier est synonyme d'économies importantes réalisées sur le coût global d'un projet d'acquisition - que ce soit dans l'ancien avec ou sans travaux, ou encore dans le neuf.

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.

ANALYSE



Immobilier : Ce qui change en 2024

En 2024, le secteur immobilier en France connaît plusieurs évolutions significatives qui impactent les propriétaires et les futurs acquéreurs. Ces changements touchent divers aspects, de l'accès au crédit immobilier à la fiscalité, en passant par les incitations à la rénovation énergétique.

PTZ - Prêt à Taux Zéro

Initialement prévu pour se terminer en décembre 2023, le PTZ a finalement été prolongé jusqu'en 2027. Cependant, il subit des restrictions importantes. Il ne sera désormais accessible que pour les logements neufs collectifs situés dans des zones tendues et les logements anciens nécessitant d'importants travaux dans le reste du territoire. En d'autres termes, il ne sera plus possible d'obtenir un PTZ pour financer la construction d'une maison individuelle dès la parution du décret d'application qui devrait intervenir d'ici le 1er avril.

Néanmoins, la grille des revenus éligibles au PTZ a été révisée à la hausse, permettant à davantage de foyers fiscaux d'y avoir accès.

Crédit immobilier (normes HCSF)

Les règles d'octroi de crédit immobilier sont légèrement assouplies en 2024. La durée maximale d'emprunt est prolongée de deux ans pour les projets incluant des travaux de rénovation, s'ils représentent au moins 10% du montant total de l'emprunt. De plus, les prêts-relais ne seront plus inclus dans le calcul du taux d'endettement, à condition qu'ils ne représentent pas plus de 80 % de la valeur du bien.

Ma Prime Rénov'

Cette aide à la rénovation se concentre désormais sur les rénovations globales et exige au moins deux chantiers de rénovation énergétique pour les propriétaires de passoires thermiques. Les travaux doivent également permettre d'améliorer le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) d'au moins deux classes. Les taux de prise en charge des travaux sont modifiés, et le plafond de prise en charge peut atteindre jusqu'à 70.000 € pour les rénovations les plus performantes.

Encadrement des loyers

L'encadrement des loyers, initialement mis en place à Paris en 2015, s'étend désormais à de nombreuses autres villes en 2024.

Plusieurs dizaines de villes ont ainsi annoncé leur intention d'appliquer cette mesure.

Prolongation des dispositifs PINEL et DENORMANDIE

L'investissement en PINEL est prolongé jusqu'en fin d'année. Le dispositif DENORMANDIE (aide fiscale à la rénovation et à la location) est prorogé quant à lui jusqu'en 2026.

L'année 2024 apporte des changements significatifs dans le secteur immobilier français. Ajustements dans l'accès au crédit, fiscalité, rénovation énergétique et encadrement des loyers : en étant bien accompagné, l'achat immobilier reste un investissement prioritaire dans la constitution d'un patrimoine.



made in
courtage

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

EASYTAUX 43
LE PUY EN VELAY
CÉLINE CHARBONNEL
06 48 73 40 75

CELINE.CHARBONNEL@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

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

Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 20006

<https://www.easytaux.fr>

