

JUILLET 2022 | #23

MADE IN IMMO

L'ACTUALITÉ DU CRÉDIT ET DE L'IMMOBILIER

IMMOBILIER : LES PREMIERS SIGNES D'UN RALENTISSEMENT DU MARCHÉ

La FNAIM enregistre en effet depuis mars une évolution à la baisse du nombre de compromis et promesses enregistrés dans les agences.

Indicateur avancé des ventes, le nombre de compromis par agence est en effet en baisse de 3% au cours des 5 premiers mois de l'année (et même 6% sur le seul mois de mai) : mathématiquement, cette baisse se répercutera sur les chiffres de vente de cet été.

Plusieurs facteurs s'additionnent comme nous l'avons déjà souligné dans nos précédents éditos de Made in Immo : inflation, hausse des taux, conflit en Ukraine... la conjoncture actuelle semble moins favorable à l'achat d'un bien immobilier. Une correction des prix est plus que probable désormais au cours des prochains mois.

LES TAUX DU MOIS DE JUILLET

DPE et maintenant audit énergétique : ce qui vous attend

made in
courtage



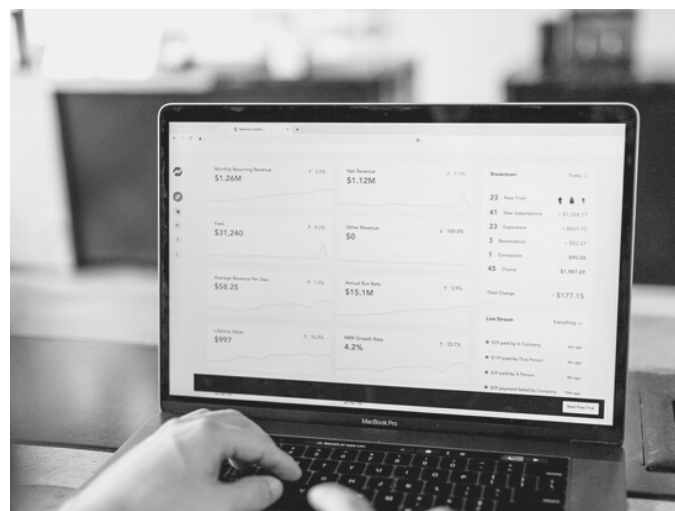
QUELLES PERSPECTIVES DU CÔTÉ DES TAUX ?

Des taux toujours orientés à la hausse

Avec plusieurs établissements annonçant des hausses de leur barème de 0,20 à 0,30% début juillet, l'augmentation s'élève à près de 0,60% en moyenne depuis le début de l'année.

Les banques sont par ailleurs de plus en plus exigeantes sur la solidité des dossiers qui leur sont présentés. On notera que l'apport personnel moyen exigé s'élève désormais à 21% du montant de l'opération (contre 10% il y a un an). Pour les primo-accédants, l'achat immobilier devient de plus en plus compliqué.

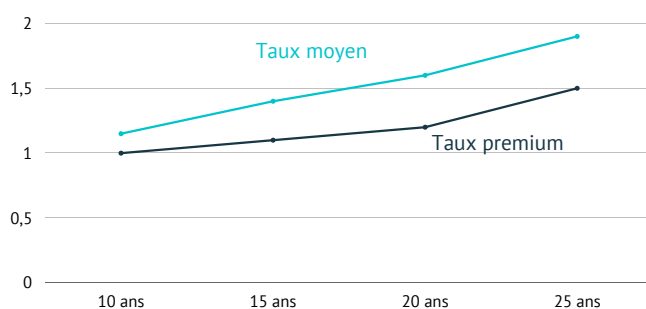
Les conseils, l'accompagnement d'un courtier, sont indispensables pour obtenir un accord dans les meilleures conditions, en faisant jouer la concurrence selon le profil de l'emprunteur.



Focus sur le taux d'usure

Censé protéger les emprunteurs contre d'éventuels abus, le taux d'usure est publié chaque trimestre par la Banque de France. Il est calculé sur la base des taux (TAEG) pratiqués au trimestre précédent et majorés d'un tiers.

Au 1er juillet, malgré une hausse des taux d'usure, certains dossiers vont se retrouver au-dessus de ce seuil compte tenu des barèmes bancaires eux-mêmes en forte hausse. On parle d'effet de ciseaux : votre courtier peut employer différents leviers dans certains cas pour faire baisser le TAEG et rendre votre dossier éligible (notamment par rapport au coût de l'assurance emprunteur).



(*) 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.

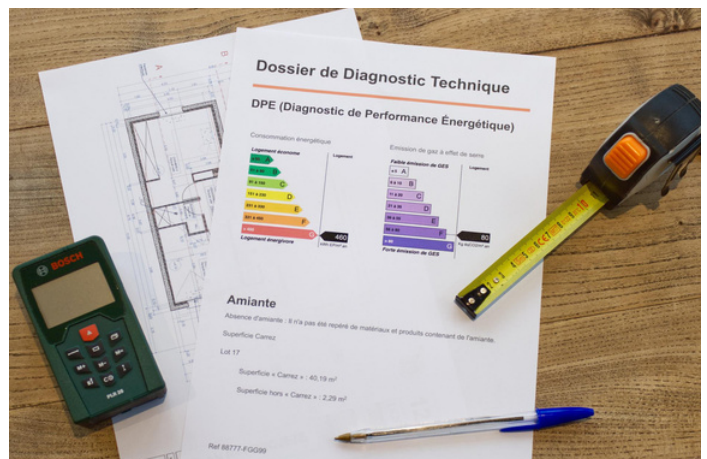
DPE ET MAINTENANT AUDIT ÉNERGÉTIQUE : CE QUI VOUS ATTEND

Depuis juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) s'est étoffé et fournit des informations plus précises : il peut également être lourd de conséquences pour les logements les plus énergivores. Quelles informations contient exactement le DPE ? Qu'est-ce que le nouvel audit énergétique ? Quelles sont les échéances à venir ?

Le diagnostic de performance énergétique est un diagnostic thermique réalisé par un professionnel certifié qui permet d'avoir une évaluation de la performance énergétique d'un logement. Il sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement. Ce document est obligatoire pour la vente ou la location d'un bien immobilier. Depuis le 1er juillet 2021, le DPE n'est plus informatif mais opposable. Son contenu et sa méthode de calcul sont également modifiés. Ce document, notamment à travers les étiquettes énergie, devient plus lisible et plus fiable.

Voici en détail les informations que l'on retrouve dans le DPE :

- Les caractéristiques du logement et descriptif de ses équipements de chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation. Pour chaque catégorie d'équipements il précise les conditions de leur utilisation et gestion qui ont des incidences sur les consommations énergétiques.
- Il indique également la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée pour chaque catégorie d'équipements et l'évaluation de ces dépenses annuelles de consommation.
- Il évalue la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée.
- Il prévoit des recommandations pour améliorer les performances sur les conditions d'aération ou de ventilation et la performance énergétique du logement.
- Il évalue leur coût et leur efficacité.



Enfin, L'élément principal du DPE reste le classement du logement au titre de la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre. Ce classement s'effectue sur une échelle de référence de A à G.

Les nouveautés 2022

Depuis le 1er janvier 2022, trois éléments doivent être affichés sur les annonces immobilières : l'étiquette énergie, l'étiquette climat et l'estimation de la facture théorique annuelle.

À compter du 1er août 2022, il ne sera plus possible pour les propriétaires d'augmenter les loyers des logements classés F ou G.

À compter du 1er septembre 2022, les particuliers propriétaires d'une maison ou d'un immeuble entier classé F ou G au DPE seront dans l'obligation de réaliser un audit énergétique s'ils souhaitent vendre leur bien. Cet audit, facturé en moyenne près de 1.000 euros ; valable 5 ans, le nouvel audit devra calculer les consommations d'énergie annuelles et émissions de gaz à effet de serre, tout en proposant des travaux de rénovation énergétique performants.

À compter de 2023, les logements les plus énergivores seront progressivement interdits à la location. Les propriétaires doivent donc dès à présent se préoccuper de réaliser les travaux nécessaires. On observe d'ailleurs d'ores et déjà une nette baisse du prix de vente de ces passoires énergétiques, jusqu'à près de 17% de décote pour les moins bien notées.

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

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

**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 et courtier en assurance (www.orias.fr)

Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 20006

<https://www.easytaux.fr>