

Made in Immo

Conseils & astuces pour vos projets immobiliers



ÉDITO

Légère baisse du nombre de compromis signés au 2ème trimestre

TAUX

Malgré quelques ajustements, les taux moyens quasi inchangés

CONSEILS

L'achat avec travaux

Légère baisse du nombre de compromis signés

L'Observatoire Interkab vient de publier ses résultats du 2ème trimestre, basés sur 8.500 agences immobilières indépendantes.

Parmi les principaux enseignements de cette étude : "la baisse du nombre de compromis signés se poursuit, même si le rythme semble s'atténuer". Par rapport au 1er trimestre 2024, cette diminution s'établit à -5% au niveau national, et à -1% dans les 10 plus grandes villes de France.

Pour 40% des agents immobiliers interrogés par l'Observatoire Interkab, la situation tend à se stabiliser voire à reprendre le chemin de la croissance.

LES TAUX

Malgré quelques ajustements, les taux moyens restent quasi inchangés

En ce début d'été, nous avons observé un certain attentisme des banques, plusieurs établissements ayant laissé leurs grilles de taux inchangées en juillet par rapport au mois dernier. Les quelques ajustements à la hausse ou à la baisse permettent de conserver un taux moyen sur 20 ans de l'ordre de 3,80%.

Cependant, au-delà des barèmes "officiels" communiqués par les réseaux bancaires, nous notons des efforts importants sur les bons profils : conjugués à des opérations commerciales, certains dossiers obtiennent des décotes importants, de 0,10 à 0,30% voire plus !

Par ailleurs, de plus en plus d'établissements attachent de l'importance au résultat du DPE, favorisant ainsi les logements vertueux au détriment de ceux ayant obtenu une note de E, F ou G.

Un achat avec des travaux de rénovation énergétique peut permettre de cumuler différents dispositifs (offre commerciale, éco-PTZ...), faisant dans ce cas baisser significativement le taux moyen. Une piste à ne pas négliger, comme nous allons le voir dans notre rubrique "Conseils" page suivante.



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,40 %	3,60%	720 euros / mois
20 ans	3,50%	3,80 %	595 euros / mois
25 ans	3,60%	3,90 %	522 euros / mois

(*) 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.



Acheter un logement avec travaux ?

Acheter un logement avec travaux peut être une excellente idée, mais cela nécessite une étude précise du projet. Avantages, inconvénients, et recommandations : décryptage avec Made in Immo !

Avantages :

- **Prix d'achat inférieur** : Les logements nécessitant des travaux sont souvent moins chers à l'achat, ce qui peut vous permettre de réaliser une bonne affaire. Particulièrement ceux avec un diagnostic de performance énergétique défavorable, pour lesquels la marge de négociation sera plus importante.
- **Personnalisation** : Vous avez la possibilité de rénover selon vos goûts et besoins, créant ainsi un espace qui vous ressemble.
- **Valorisation du bien** : Si les travaux sont bien réalisés, la valeur de votre bien peut augmenter de manière significative, offrant un bon retour sur investissement.
- **Aides financières** : Il existe diverses aides et subventions pour la rénovation énergétique et les travaux d'amélioration de l'habitat, ce qui peut réduire considérablement les coûts. Consultez votre courtier Made in Courtage afin d'établir avec lui les possibilités !

Inconvénients :

- **Coût des travaux** : Les travaux peuvent être coûteux, surtout si des problèmes non détectés apparaissent en cours de route. Il est essentiel d'avoir un budget précis et de prévoir une marge pour les imprévus.

- **Temps et effort** : La rénovation demande du temps et de l'engagement. Si vous avez un emploi du temps chargé, cela peut devenir un défi.
- **Risques imprévus** : Des complications peuvent surgir, comme des problèmes structurels, des réglementations locales strictes, ou des délais de chantier prolongés.
- **Financement** : Obtenir un prêt pour un logement avec travaux peut être plus complexe. Votre dossier devra être accompagné de tous les devis et le cas échéant, d'un "DPE projeté" (c'est-à-dire un diagnostic estimé après réalisation des travaux).

Nos recommandations :

- **Évaluation professionnelle** : Faites appel à un spécialiste pour évaluer l'ampleur des travaux et estimer les coûts. Cela vous évitera de mauvaises surprises. Pourquoi pas un courtier en travaux, qui aura une vue d'ensemble.
- **Planification** : Élaborez un plan détaillé des travaux à effectuer, avec un calendrier réaliste. Incluez une marge pour les imprévus.
- **Aides et subventions** : Renseignez-vous sur les aides financières disponibles pour la rénovation.
- **Professionnels qualifiés** : Engagez des artisans et des entreprises de rénovation qualifiés et réputés. Assurez-vous qu'ils sont correctement assurés.

Acheter un logement avec travaux peut être une bonne idée si vous êtes bien préparé, avez un budget solide et êtes prêt à investir du temps et de l'effort. Cela peut offrir une excellente opportunité de créer un espace sur mesure et de réaliser une plus-value à long terme.

made in
courtage

**EASYTAUX 42
ROANNE
AMÉLIE VILELA
06 13 41 65 72
CONTACT@EASYTAUX.FR**

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

**EASYTAUX 43
LE PUY EN VELAY
CÉLINE CHARBONNEL
06 48 73 40 75
CELINE.CHARBONNEL@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>

