

Made in Immo

Conseils & astuces pour vos projets immobiliers



ÉDITO

La baisse des prix se généralise

TAUX

14 mois consécutifs de hausse des taux

CONSEILS

Achat sur plan : avantages et inconvénients

Pour la première fois, les prix de l'immobilier sont en baisse partout en France

Le dernier baromètre de Meilleursagents vient d'être publié : le verdict est sans appel. Pour la première fois depuis sa création, la baisse des prix se généralise. D'abord cantonnée à Paris puis dans les grandes métropoles, cette tendance touche désormais toutes les zones géographiques. On est bien sûr encore loin d'un « krach de l'immobilier » : le baromètre montre un recul de 0,2% depuis le 1er janvier 2023. Cependant, le mouvement baissier semble bel et bien enclenché. La faute à l'augmentation rapide des taux d'intérêt, entraînant mécaniquement une chute du pouvoir d'achat immobilier.

Selon nos calculs, lorsque les taux étaient autour de 1,2%, la capacité d'emprunt pour une mensualité de 1.000 euros sur 25 ans s'élevait à près de 260.000 euros. Avec cette même mensualité mais avec un taux de 3%, la capacité passe à 210.000 euros. **Soit une baisse de pouvoir d'achat de 19% en seulement quelques mois.**

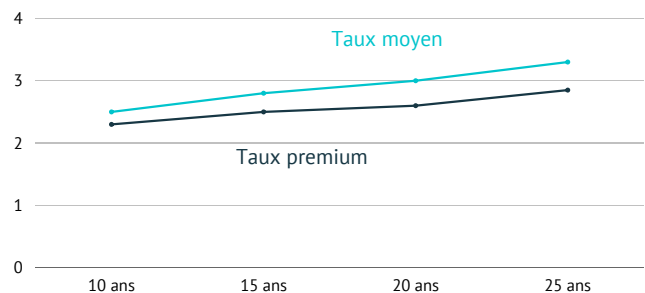
LES TAUX



14 mois consécutifs de hausse des taux selon l'Observatoire Crédit Logement

Selon l'Observatoire Crédit Logement, le mois dernier le taux moyen des crédits immobiliers s'est établi à 2,82% (hors assurance et frais de garantie). C'est donc le 14ème mois consécutif de hausse et le mois de mars ne dérogera pas à la tendance.

Sur les durées les plus longues (25 ans), les taux dépassent 3% pour 3/4 des emprunteurs. Et sur 20 ans, c'est la moitié des candidats à l'accession qui est concernée. La politique de la Banque Centrale Européenne, longtemps accommodante, est concentrée sur la lutte contre l'inflation. Un des principaux leviers utilisés par la BCE est celui de ses taux directeurs, qu'elle a augmenté fortement pour les porter à 3% (voir Made in Immo de février). Cette hausse n'est sans doute pas finie, et elle a une répercussion directe sur la fixation des barèmes de prêt immobilier par les banques.



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

Sans surprise, les premières grilles reçues début mars révèlent des taux à nouveau en augmentation, dans la foulée du taux d'usage (dont le calcul est désormais mensualisé).

Le taux d'usage s'élève au 1er mars à 4% pour les prêts de 20 ans et plus, et à 3,87% pour les prêts d'une durée inférieure.

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

L'ACHAT SUR PLAN : AVANTAGES & INCONVENIENTS

Egalement appelé vente en état futur d'achèvement (VEFA), l'achat sur plan permet de bénéficier des nombreux avantages qu'offre l'immobilier neuf, mais il comporte néanmoins quelques limites.

Nous allons en détailler les avantages et les inconvénients.

Avantages

Dans la cadre d'un achat sur plan, vous achetez un bien sur le point d'être construit ou en cours de construction par un promoteur. Aussi, ce bien répondra aux dernières normes en matière de performance énergétique, il vous offrira un meilleur confort thermique, et vous n'aurez pas de travaux à prévoir avant plusieurs années. L'achat sur plan offre également une certaine latitude pour personnaliser et adapter le logement à vos envies : cloisons, sols, peintures, salle de bain, ces options sont à définir en détail avec le promoteur.

Au niveau du coût les avantages sont également intéressants, avec des frais de notaire réduits allant de 2 à 3% dans le neuf contre 7 à 8% dans l'ancien. Par ailleurs, le paiement est échelonné et le déblocage des fonds se fait au fur et à mesure de l'avancée des travaux. Au quotidien, grâce à sa performance énergétique vous réduirez vos factures d'énergie. Enfin, la loi impose plusieurs garanties qui sécurisent le projet.

L'acquéreur est protégé contre les vices et les éventuelles anomalies de construction, avec la garantie de parfait achèvement et la garantie biennale. Une fois le logement terminé, la garantie décennale sécurise la solidité de la construction.

Inconvénients

Le principal inconvénient d'un achat sur plan est le délai, il faut compter entre 12 et 24 mois avant de pouvoir emménager !

Un autre frein est la difficulté que l'on peut avoir à se projeter dans le futur logement, les plans ne suffisent pas toujours. Heureusement il est souvent possible de visiter un logement témoin, d'accéder à des plans 3D ou visites virtuelles. Une fois conquis par le projet, il faudra également s'assurer de la fiabilité du promoteur et être vigilant sur le contrat proposé qui peut prévoir que le prix soit révisé selon un indice (index national du corps d'état). Enfin, si l'achat sur plan présente quelques avantages financiers, le prix au m2 demeure plus élevé que dans l'ancien.

Si le délai n'est pas un critère important pour vous, l'achat sur plan peut être une bonne opération, avec des contrats sécurisés via plusieurs garanties.

Vous pourrez ainsi bénéficier d'un bien neuf, personnalisé selon vos goûts et qui offrira un confort répondant aux dernières normes en vigueur.

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>

