

Made in Immo

Conseils & astuces pour vos projets immobiliers



ÉDITO

Chute du nombre de transactions

TAUX

Quelles perspectives du côté des taux d'emprunt ?

CONSEILS

Les 10 étapes de la construction d'une maison individuelle

La dernière Conférence Crédit Logement / CSA conclut sur un jugement sans appel : le ralentissement de la production de crédits entraîne une chute de l'ensemble des marchés de l'immobilier.

Au premier trimestre 2022, un léger décrochage s'était fait sentir sur le nombre de transactions dans l'ancien ; même si le 2ème trimestre avait montré une certaine vigueur, la chute de ce marché de l'ancien en août et en septembre s'est accélérée, amenant une baisse de l'ordre de 11,50% de l'activité sur les 9 premiers mois de l'année (en glissement annuel).

Les estimations pour l'ensemble de l'année évaluent à 810.000 le nombre de transactions dans l'ancien (contre 1,2 millions en 2021). Paradoxalement, les prix ne baissent toujours pas, le marché restant largement déséquilibré entre l'offre et la demande. Rappelons qu'entre 2006 et 2016, le nombre de transactions annuelles s'élevait en moyenne à 640.000 opérations.

LES TAUX



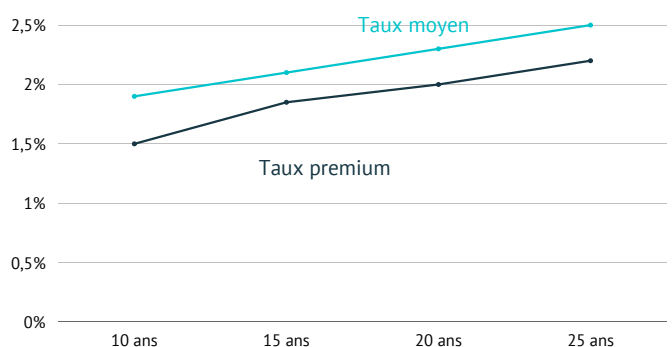
Nouvelle remontée des taux

En ce début de novembre, la tendance se poursuit : les taux des crédits immobiliers continuent d'augmenter, ce sur toutes les durées.

On s'y attendait malheureusement : alors que l'OAT 10 ans (Obligation assimilable du Trésor) a fluctué entre 2,40 et 3,02% au long du mois d'octobre, les banques ont répercuté cette hausse sur leurs taux de crédit. Si le taux d'usure (le taux maximal auquel une banque ne peut prêter) a permis d'éviter une hausse peut-être encore plus forte, de nombreux candidats à l'accession à la propriété continuent de voir leurs projets refusés.

Désormais, sur 20 ans, les taux moyens s'établissent en moyenne à 2,30% ; sur 25 ans, c'est près de 2,50% qui sont proposés aux emprunteurs.

La fin d'année risque de voir encore de nouvelles hausses de taux, rapprochant toujours plus les barèmes bancaires du taux de l'usure. Le recours à un courtier pour faire jouer la concurrence et l'optimisation de l'assurance de prêt sont 2 leviers indispensables pour augmenter les chances de voir aboutir son projet immobilier.



(*) 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.

CONSEILS

LES 10 ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Les étapes préalables à la construction ne doivent pas être négligées, elles sont primordiales pour la bonne réalisation du votre projet.

1. Définir son budget : évaluer votre enveloppe financière en détaillant le montant de l'apport personnel, les revenus nets et les aides possibles (prêt à taux zéro, prêt à l'accession sociale...) vous permettra de déterminer votre capacité d'emprunt. Votre courtier va vous aider dans ces premières démarches.

2. Trouver son terrain : Ciblez les recherches sur la zone géographique choisie. Différents interlocuteurs peuvent vous aider : agences immobilières, notaires, constructeurs. Il est indispensable de s'assurer de la qualité du terrain, de son environnement et du sous-sol. Consultez les plans du cadastre, si le moindre doute persiste, réalisez une étude de sol. La mairie devra également vous informer de la viabilité du terrain et vous délivrer un certificat d'urbanisme.

3. Les plans de la maison : Commencez par détailler point par point les éléments que vous souhaitez retrouver dans votre maison, le nombre et la disposition des pièces, l'orientation, les espaces de rangement, le type de chauffage etc... Le constructeur ou l'architecte mettront en forme vos désirs tout en respectant votre budget.

A ce stade vous avez défini clairement le cadre de votre projet, il peut à présent être formalisé avec la signature de l'offre de prêt.

4. La signature de l'offre de prêt : vous vous engagez sur une longue durée, aussi il est important d'étudier dans le détail les offres de financement de plusieurs banques et de

veiller à bien prévoir l'ensemble des frais inhérents à la construction pour ne pas avoir de mauvaise surprise. Les conseils de votre courtier seront indispensables !

5. La signature notaire : elle reprend les détails des caractéristiques du terrain acheté et les informations relatives au financement et aux garanties.

6. Le dépôt du permis de construire : déposé en mairie, avec un délai d'instruction de 2 mois, il est impératif d'attendre sa validation avant d'entamer la construction.

7. Les démarches de viabilisation : pour l'eau, pour l'électricité et éventuellement gaz.

A présent la construction peut démarrer pour une durée moyenne de 10/12 mois !

8. Le gros œuvre : Le gros œuvre consiste en la construction de l'ossature de la maison, tout ce qui a concours à la solidité et à la stabilité de l'édifice (fondations / terrassement / assainissement / soubassement / plancher / dalle / élévation des murs / charpente / toiture et huisseries).

9. Le second œuvre : ne participe pas à la structure porteuse de l'ouvrage, mais rend la maison habitable (isolation / étanchéité / cloisons intérieures / plomberie / électricité / chauffage).

10. Les finitions : Revêtements de sol / peinture / tapisserie etc.

La coordination des artisans est un élément clé pour que les étapes s'enchaînent au mieux tout au long du chantier. Visitez régulièrement le chantier afin de vous assurer de la conformité des travaux réalisés.

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>


Votre expert en prêt immobilier