



EN CETTE PÉRIODE DE RENTRÉE, OÙ EN EST LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ?

Malgré un ralentissement du nombre de transactions par rapport à l'an passé, les prix ont continué leur progression, plus particulièrement dans les villes les moins chères.

Ainsi, en juillet 2022, les prix de l'immobilier dans l'ancien ont augmenté de 3,5% au cours des 3 derniers mois. Sur un an, l'augmentation dépasse les 10% dans les villes les moins chères, le marché procédant à un rattrapage sur ces zones où le prix au m2 reste beaucoup moins élevé que dans les grandes métropoles.

La hausse concerne aussi le marché du neuf : la pénurie de logements neufs se fait de plus en plus sentir, dans un contexte inédit de forte augmentation des coûts de construction. Conjugué à des difficultés d'accès à l'emprunt (voir page suivante), le marché du neuf s'effondre : une chute des ventes de 10% pour les appartements et même de 28% pour la construction individuelle sur un an glissant.

LES TAUX DU MOIS DE SEPTEMBRE

Acheter à plusieurs :
opportunités, risques et
solutions

made in
courtage

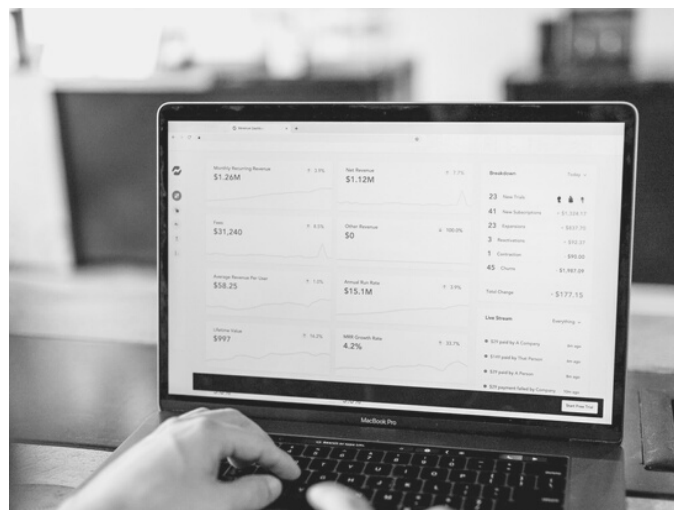


QUELLES PERSPECTIVES DU CÔTÉ DES TAUX ?

Le taux d'usure, toujours un frein à l'accession à la propriété

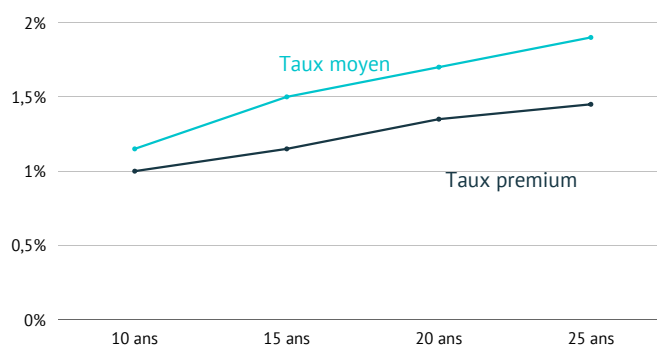
Le taux d'usure, censé être une mesure de protection pour les emprunteurs, continue d'exclure de nombreux candidats à l'accession à la propriété. En effet, après de fortes augmentations des barèmes bancaires depuis plusieurs mois, le taux d'usure, calculé chaque trimestre par la Banque de France, n'a pas augmenté dans les mêmes proportions. Résultat, le TAEG (le taux annuel effectif global d'un prêt, qui inclut le taux nominal auquel prête la banque, mais aussi les frais liés à l'opération ainsi que l'assurance emprunteur) excède trop souvent ce taux d'usure. On estime à plus d'un tiers le nombre de dossiers refusés à cause de cette méthode de calcul.

Même si une banque nationale vient de nous communiquer une baisse de 0,20% sur toutes les durées de prêt, d'autres établissements restent en cette période



sur un statu quo (même si on observe aussi quelques nouveaux ajustements à la hausse). Sommes-nous entré dans une période d'attentisme compte tenu du contexte économique (inflation, crise en Ukraine...) ?

Notons malgré tout que les taux d'emprunt immobilier restent largement en-dessous de l'inflation : la pierre reste encore et toujours un placement attractif et l'accompagnement de votre courtier permettra de faciliter l'obtention de votre prêt grâce à son expertise.



(*) 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 À PLUSIEURS : OPPORTUNITÉS, RISQUES ET SOLUTIONS

Acheter un bien immobilier à plusieurs peut présenter certains avantages en fonction du projet que l'on souhaite réaliser. Avec une capacité d'emprunt plus importante, des frais réduits, le projet peut être tentant, mais il devra être bien cadré afin de limiter les risques pour chacun des futurs acquéreurs.

En pratique, cela peut permettre à un parent d'aider son enfant à acquérir un logement, ou à plusieurs personnes d'acheter une plus grande surface qui sera divisée en différents espaces de vie. Cela peut également être la solution idéale pour acheter une résidence secondaire entre amis à moindre coût. Ou enfin, l'occasion de réaliser un investissement immobilier pour se constituer un patrimoine en mutualisant les coûts et en partageant les revenus locatifs, à hauteur des montants investis par chacun.

Si cet investissement n'est pas nécessairement plus complexe qu'un achat immobilier classique, il présente néanmoins certains risques, chaque partie doit mesurer l'engagement pris sur le long terme. En effet, la banque exigera certainement la solidarité des co-emprunteurs : ainsi en cas de défaillance d'un d'entre eux, les autres seront tenus d'assumer sa part. Il est donc essentiel de se faire conseiller par un professionnel et de prévoir tous risques de litiges.

Le choix du cadre juridique est donc un point essentiel pour protéger chaque partie sur le long terme. Voici deux solutions qui existent pour encadrer un tel projet.

L'indivision

Certainement la solution la moins contraignante en terme de démarches et de fonctionnement, c'est le régime de base de l'acquisition immobilière à plusieurs. Chaque indivisaire est propriétaire du bien et est responsable à hauteur de son investissement. L'acte d'achat doit détailler la part de chacun. Attention, si ce n'est pas le cas, en cas de vente, la répartition sera considérée comme équivalente entre les propriétaires.



Une des particularités de l'indivision est que les décisions doivent être validées à l'unanimité. Cette contrainte peut facilement être détournée en rédigeant au préalable une convention d'indivision chez un notaire, qui permettra de fixer les règles à appliquer en cas de litige. Elle peut également prévoir un gérant. Chaque propriétaire peut décider à tout moment de vendre ses parts : en effet, la loi stipule que « nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision ». Les autres indivisaires bénéficient alors d'un droit de préemption ; s'ils ne peuvent racheter les parts, le bien sera alors vendu. En cas d'héritage, la part du propriétaire décédé revient aux ayants-droit, les autres propriétaires n'ont aucun droit dessus.

La SCI

La Société Civile Immobilière est la solution qui offre le plus de protection et de souplesse aux propriétaires. Elle permet à chaque investisseur de détenir des parts à hauteur de son investissement. Répartie sous forme de parts sociales, les associés sont solidaires, et nomment un ou plusieurs gérants. Les statuts permettent de prévoir les règles de fonctionnement de la société et les clauses de sorties possibles (approbation du cessionnaire, droit de préemption sur les parts cédées par les associés, ou dissolution...). Idéale également pour les investissements multiples, elle peut regrouper plusieurs biens, et permet également de séparer la nue-propriété et l'usufruit. C'est le choix idéal pour transmettre un patrimoine à moindre frais. Cette solution présente cependant quelques inconvénients, avec un formalisme et une gestion stricts, et, des frais inhérents à la gestion d'une société. En outre, sa constitution est délicate et nécessitera idéalement l'intervention d'un expert-comptable ou d'un avocat.

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



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>