

# LA GAZETT'IMMO

By Evidence Immobilier - Séverine et Erika



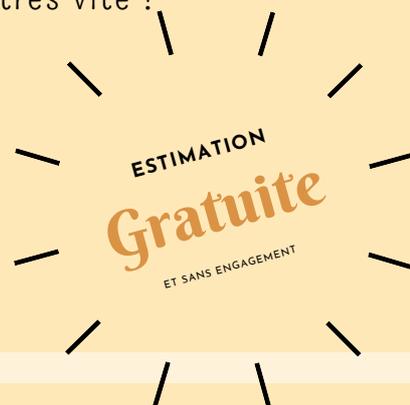
*L'agence à votre service*

Déjà le 3ème numéro !!!

Place à un sujet d'actualité : l'emprunt immobilier

Face à vos interrogations, nous avons décidé de laisser la parole à Chloé, courtière.

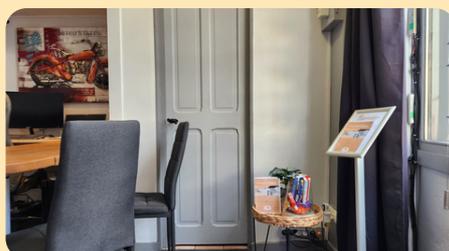
Alors bonne lecture et rendez-vous très vite !



Erika PASQUALOTTO

 06 21 82 89 34

 erika.immo73@gmail.com



Séverine RAT-BROCHAND

 06 79 74 25 95

 severine@evidenceimmobilier.fr

21 Rue Suarez - 73200 ALBERTVILLE  
[www.evidenceimmobilier.fr](http://www.evidenceimmobilier.fr)

# L'entretien...

L'emprunt immobilier ...

Chloé a accepté de répondre sans langue de bois à nos questions pour vous !



## **En quelques mots, en quoi consiste ton métier et quels avantages procures-tu à tes clients ?**

Le courtier est l'intermédiaire entre le client et la banque. Mon rôle est de trouver la meilleure solution de financement pour mes clients, de négocier pour eux les meilleures conditions auprès des banques et de les accompagner dans toutes les démarches liées à la mise en place d'un prêt. J'offre à mes clients un accompagnement sur mesure et de A à Z, de l'étude de la capacité d'emprunt permettant de définir le budget, jusqu'à la signature de l'acte authentique chez le notaire.

## **Régulièrement des articles et reportages sont diffusés au niveau national, ils dressent un tableau inquiétant de la difficulté à obtenir un prêt immobilier, en local: quel est ton ressenti?**

Les chiffres parlent d'eux-mêmes: en 1 an, le nombre de prêts octroyés a baissé de 41%. Il est vrai que le contexte actuel est particulier puisque les banques limitent la production de crédits et qu'elles sélectionnent donc les meilleurs dossiers. Elles sont donc exigeantes sur les critères à respecter : apport, endettement, épargne, revenus etc ...

Un autre critère entre désormais en compte : le DPE. Les banques deviennent plus exigeantes sur les logements mal notés et n'acceptent de financer les "passoires thermiques" qu'à certaines conditions (inclure les travaux de rénovation au plan de financement ou disposer d'une trésorerie suffisante pour les financer soi-même).

Mais à notre niveau, nous entretenons de très bonnes relations avec nos partenaires bancaires ce qui nous a permis de continuer à obtenir des financements pour nos clients. Plus que jamais, notre rôle est de monter un dossier "béton" pour nos clients, en sublimant les points forts du dossier. Dans ces conditions, aucune raison que le prêt soit refusé !

## **Le taux d'usure, c'est quoi et surtout la hausse de ce taux va-t-elle faciliter l'emprunt ?**

Ah, le fameux taux d'usure... effectivement, il n'a jamais autant fait parler de lui que ces derniers mois. Il fait référence au taux maximal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt. Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) du prêt accordé ne doit pas excéder le taux d'usure en vigueur, sinon le prêt est considéré comme un prêt usuraire et est donc illégal. Le TAEG prend en compte le taux nominal du prêt mais également le coût de l'assurance emprunteur et les frais liés à la mise en place du prêt comme les frais de dossier de la banque, les frais de garantie (hypothèque, PPD ou cautionnement) etc...

C'est la Banque de France qui le fixe en calculant le taux effectif moyen pratiqué par les banques sur le trimestre précédent et en l'augmentant d'un tiers. C'est ainsi qu'est déterminé un nouveau taux d'usure. Le changement du taux d'usure se fait normalement chaque trimestre mais afin de faciliter l'accès aux crédits, il est actuellement réévalué chaque mois.

En période de hausse régulière et importante des taux, la problématique rencontrée est que le taux d'usure n'évolue pas aussi rapidement que la hausse des taux. De ce fait, le taux d'usure empêche les banques d'augmenter leurs taux d'intérêt autant qu'elles devraient le faire pour que les crédits continuent d'être rentables pour elles.

Initialement pensé pour protéger les emprunteurs, le taux d'usure s'est malheureusement retourné contre eux ces derniers mois puisqu'il a bloqué de nombreux dossiers.

La décision de passer sur un réajustement du taux d'usure mensuel plutôt que trimestriel a tout de même amélioré la situation. Et tout rentrera enfin dans l'ordre dès que les taux se stabiliseront.

## **Les taux sont à la hausse, cette hausse va-t-elle perdurer ? est-ce inquiétant ou un retour à la normale ?**

Début 2023, les prévisions nous annonçaient que les taux d'emprunt sur 25 ans seraient de l'ordre de 5% d'ici la fin de l'année. Au début, tout le monde avait du mal à croire que les taux augmenteraient si vite. Finalement c'est bien ce qu'il va se passer.

Mais il est important de comprendre que nous revenons sur des taux « normaux », que ce sont les dernières années qui étaient exceptionnelles. Emprunter à moins de 1% sur une durée de 25 ans, ce n'est pas la normalité.

Nous retrouvons des taux du niveau de 2008, soit il y a 15 ans, donc il est vrai que c'est difficile de se réhabituer à ce niveau de taux, d'autant plus que cela a un fort impact sur la capacité d'emprunt et donc sur le budget des acquéreurs.

L'immobilier est également à un niveau relativement haut, ce qui fait que les 2 combinés, il est difficile pour certains clients de trouver un bien dans le budget que nous leur annonçons.

L'évolution des taux entre janvier 2022 et aujourd'hui a impacté le budget des emprunteurs d'environ 30%, ce qui est énorme.

Pour vous donner un exemple, pour des mensualités de 1 500€ sur une durée de 25 ans, en janvier 2022 avec des taux de l'ordre de 1,30% vous pouviez emprunter la somme de 344 350€.

Aujourd'hui, avec des taux à 4,45% en moyenne, vous pouvez emprunter 251 000€ pour la même mensualité. Ce qui signifie que sans aucun changement sur sa situation, un emprunteur a donc perdu plus de 93 000€ sur son budget, juste en raison de l'augmentation des taux.

Pour l'avenir, nous n'avons pas de boule de cristal, mais il n'est pas prévu de baisse pour l'instant.

Mais les taux devraient se stabiliser sur l'année 2024.

### **Pour les mois à venir, obtenir un emprunt immobilier va-t-il être plus simple ?**

Certains établissements bancaires qui se tenaient à l'écart du marché depuis plusieurs mois soit en stoppant complètement leur production de crédits, soit en appliquant des normes à respecter, reviennent progressivement sur le marché.

C'est donc le retour de la concurrence, ce qui est un bon point.

Malgré l'annonce de la Banque Centrale Européenne concernant une nouvelle hausse de 0,25% de ses taux directeurs, on annonce que les taux devraient se stabiliser sur l'année 2024.

Il faut aussi garder en tête que nous sommes sur un marché cyclique, et que si vous avez obtenu aujourd'hui un prêt avec un taux à 4%, vous pourrez renégocier votre crédit dès que les taux se normaliseront.

### **Quels conseils peux-tu donner à nos lecteurs ?**

De faire appel à mes services et me contacter au plus tôt, afin que je procède à l'étude de leur capacité d'emprunt et que je puisse les accompagner et leur apporter mes conseils.

Bien préparer son plan de financement en amont est essentiel, l'idée est donc qu'ensemble nous adoptions la meilleure stratégie pour que leur projet se réalise et avec les meilleures conditions d'emprunt.



**Un grand merci pour ces explications !**

**N'hésitez pas à contacter Chloé de notre part, outre le conseil et l'accompagnement, le café est bon !!**



06 03 16 25 81

# Actuellement en vente dans votre agence Evidence Immobilier

## ALBERTVILLE

Maison individuelle sur 2 niveaux.  
sur parcelle d'env. 850m2.  
2 chambres - garage

290 000€ HAI



12 Octobre... Evidence Immobilier à 3 ans



Depuis sa création, Evidence Immobilier  
c'est :

- 131 mandats de vente signés
- 125 ventes actées

Merci à tous de votre confiance !



Flashez et  
prenez RDV!!

