

Made in Immo

Conseils & astuces pour vos projets immobiliers



ÉDITO

Faut-il attendre avant d'acheter ?

TAUX

Face à la hausse des taux, de nouveaux critères de prêt ?

CONSEILS

Pensez à déclarer vos biens immobiliers !

Faut-il attendre avant d'investir dans l'immobilier ?

Alors que les taux des prêts immobiliers continuent d'augmenter, certains s'interrogent : ne vaut-il mieux pas attendre avant d'acheter et parier sur une baisse des prix ? Au contraire, la hausse des taux observée depuis 15 mois maintenant a amputé le pouvoir d'achat immobilier : dans notre édito du mois dernier, nous avons calculé une baisse de 19%. Exemple : pour une capacité d'emprunt de 260.000 euros en janvier 2022, désormais elle s'élève à 210.000 euros. Et si les taux devaient continuer d'augmenter (jusqu'à 4% et plus selon certains observateurs), le budget passerait sous la barre des 200.000 euros. Autrement dit, la situation actuelle amène à devoir être très rapide pour pouvoir saisir une opportunité... au risque de devoir renoncer à acquérir le bien souhaité et devoir se rabattre sur un autre bien plus petit, ou plus éloigné.

En cette période, les courtiers sont vos meilleurs alliés pour accélérer le processus d'acquisition et vous permettre de réaliser vos projets dans les meilleurs délais.

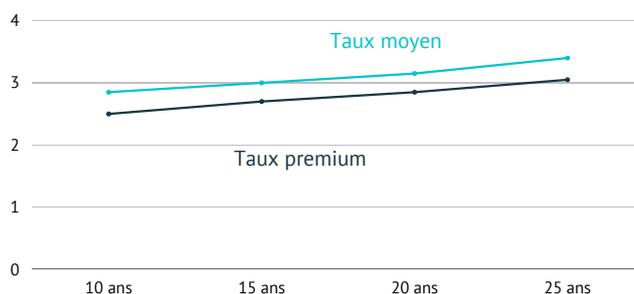


LES TAUX

Face à la hausse des taux, de nouveaux critères de prêt ?

Depuis le 1er janvier 2022, les banques doivent observer des critères de plafonnement des durées de prêt et de taux d'endettement. Les prêts ne peuvent ainsi plus excéder 25 ans (+ 2 ans éventuellement en cas d'achat sur plan) ; et le taux d'effort maximal, assurance incluse, ne peut dépasser 35%. Edictés par le HCSF (le Haut Conseil à la Stabilité Financière), ces critères peuvent faire l'objet de trop rares dérogations, notamment en faveur des primo-accédants.

Après un premier combat emporté par les courtiers afin de voir la méthode de calcul du taux d'usure modifiée (voir nos numéros précédents), une nouvelle sonnette d'alarme est tirée par la profession, au service des candidats à l'accession à la propriété. En effet, la hausse des taux a un impact direct sur le nombre de transactions : or, le plafonnement de la durée et le calcul du taux d'endettement pénalisent les acheteurs potentiels, contraints à renoncer à leur projet dans certains cas.



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

Avec la poursuite de la hausse des taux en ce mois d'avril, reconsidérer ces critères HCSF permettrait de redonner du souffle au marché. Notamment, avec la possibilité d'aller sur des durées plus longues (jusqu'à 30 ans ?) pour les emprunteurs les plus jeunes ? Réponse en juin, lors de la prochaine réunion du HCSF.

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

PENSEZ À DÉCLARER VOS BIENS IMMOBILIERS

« Gérer mes biens immobiliers » est un service numérique accessible depuis votre espace sécurisé impots.gouv.fr. A destination des propriétaires particuliers et professionnels, ce service permet de consulter l'ensemble de ses biens bâtis sur le territoire ainsi que leurs caractéristiques : surface, nombre de pièces, numéro de lot etc..

Dans le cadre d'une grande campagne de recensement des propriétaires immobiliers, tous les propriétaires ont l'obligation de déclarer leurs biens d'ici le 30 juin 2023. Même si la taxe d'habitation est supprimée pour toutes les résidences principales et tous les contribuables, elle reste applicable aux autres locaux, notamment les résidences secondaires et les locaux vacants.

Ce nouveau service permettra donc d'identifier les locaux qui demeurent taxables et d'identifier les propriétaires, personnes physiques et personnes morales, redevables de la taxe d'habitation.

Pour chaque bien, le propriétaire devra indiquer à quel titre il occupe ce bien ; s'il s'agit d'un bien loué, il devra déclarer le nom des occupants (pour une personne physique : noms, prénoms, date et lieu de naissance / pour une personne morale : sa dénomination et son SIREN).

Que vous soyez particulier ou professionnel, vous serez guidés pas à pas lors du parcours déclaratif pour chaque bien immobilier. Ce parcours s'adapte en fonction de vos réponses, et les informations connues de l'administration sont d'ores et déjà préremplies. Dans ce cas, il suffit de les vérifier, le cas échéant, de les modifier. Par la suite, seul un changement de situation devra être signalé par le propriétaire.

En ce qui concerne les locations saisonnières, seule la date de début de location doit être renseignée, il n'est pas demandé d'indiquer le nom des locataires. Pour les biens loués, sachez, que même si votre bien est géré par un tiers, la déclaration des situations d'occupation incombe aux propriétaires et doit être réalisée depuis votre espace sécurisé impots.gouv.fr. Enfin, la déclaration comprend également les dépendances telles que les caves, parkings, garages, dès lors qu'elles ne constituent pas le même lot que l'habitation.

Cette déclaration concerne 34 millions de propriétaires pour 73 millions de locaux. Il est possible de se faire accompagner dans les démarches, en contactant le service gratuit 0 809 401 401 ou directement sur le site <https://www.impots.gouv.fr> pour toutes questions.



2ICEP[®]
— Osez vos projets —

made in
courtage

Retrouvez chaque mois
MADE IN IMMO,
la lettre d'information proposée par
votre Courtier membre du Label
Made in Courtage

2ICEP

Service proposé par 2ICEP France, SARL au capital de 10 000 € - RCS SAINTES n° 793 665 571

Siège social : 3 RUE DE LA LUSSAUDERIE 17120 EPARGNES

Tél. : 06 02 25 98 31

Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 13007883 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 21018

<https://www.2icep.com>