

Made in Immo

Conseils & astuces pour vos projets immobiliers



ÉDITO

Les acquéreurs reprennent la main

TAUX

Nouvelle hausse des taux de la BCE et ses conséquences

CONSEILS

Réaliser une extension : nos conseils pour réussir

Les acquéreurs reprennent la main

Près des 2/3 des transactions font l'objet d'une négociation du prix ! Une telle proportion qui était impensable il y a encore quelques mois, nous révèle le dernier baromètre de MeilleursAgents. Dans les 10 plus grandes villes de France, "de 2019 à 2022, la marge de négociation n'avait cessé de se resserrer passant de -3,7% à -3,1%, depuis la fin de l'année dernière cette tendance s'inverse et l'écart entre prix de mise en vente et de compromis s'établit à -3,6%, en mars 2023. Si l'écart peut sembler modeste, il efface en 6 mois la quasi-totalité du resserrement que 3 ans de forte tension avaient généré." En zone rurale, la négociation moyenne s'établit à -4,2%.

Pour réussir à vendre aujourd'hui, les vendeurs doivent en effet accepter de plus en plus une négociation à la baisse. Avec des délais de transactions qui s'allongent. Deux mois environ sont nécessaires pour trouver un acheteur dans la quasi-totalité des dix plus grandes villes de l'Hexagone contre à peine quarante jours en 2020 dans les marchés les plus tendus.



LES TAUX

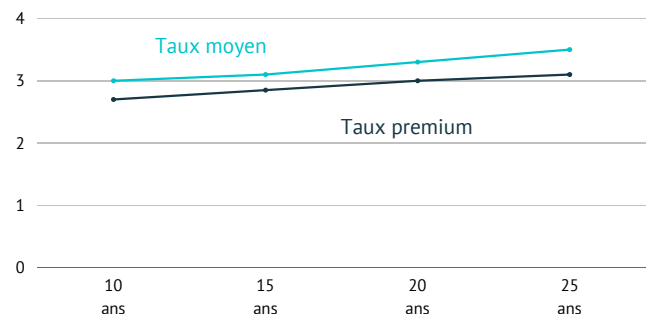
Une nouvelle hausse des taux de la BCE qui ne sera pas sans conséquence

C'est la sixième hausse de taux de la BCE (Banque Centrale Européenne) en moins d'un an, qui vient d'être annoncée ce 4 mai.

Certes, moins importante que les précédentes (+0,25% contre +0,50% voire +0,75% précédemment), cela va avoir un impact direct sur le taux des emprunts immobiliers.

Les premières grilles de taux communiquées montrent déjà des hausses comprises entre +0,10 et +0,30%. Sur toutes les durées, on dépasse désormais les 3% dans la plupart des cas. Certains barèmes flirtent déjà avec les 4% sur les durées les plus longues.

On s'achemine donc tout droit vers des taux moyens à 4% cet été.



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

Heureusement, le taux d'usure, dont le calcul est désormais mensualisé depuis février, a été porté à 4,33% sur les prêts d'une durée inférieure à 20 ans, et à 4,52% sur les durées plus longues. Une marge de manoeuvre bienvenue pour ne pas asphyxier le marché.

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

R É A L I S E R U N E E X T E N S I O N : N O S C O N S E I L S P O U R R É U S S I R

Vous vous sentez à l'étroit dans votre maison ? Mais ne souhaitez pas déménager. Plusieurs solutions d'agrandissement s'offrent à vous !

Le coût d'une extension varie en moyenne de 1500 à 3000 euros/m², en fonction du type d'agrandissement choisi et des matériaux utilisés (ossature bois, parpaing...). Passons en revue les différentes options qui s'offrent à vous, ainsi que les formalités inhérentes à ces travaux.

Avant de choisir le type d'agrandissement souhaité, il est impératif de consulter le Plan Local d'Urbanisme et le Plan d'Occupation des Sols de votre commune. Vous aurez ainsi une idée précise des dimensions et emplacements possibles, et, des contraintes urbanistiques liées à la réalisation d'une extension.

Plusieurs types d'agrandissement existent avec des coûts différents, le choix dépendra avant tout de la configuration actuelle de votre maison, et, des possibilités que permet la superficie de votre terrain.

L'extension de maison latérale

Il s'agit de la solution la plus courante, dès lors que la surface de votre terrain vous le permet. Il s'agit de prolonger la maison existante dans sa continuité. Vous aurez également la possibilité d'inclure un étage en suivant la hauteur de la construction initiale.

L'extension en surélévation

Cette solution qui consiste à ajouter un ou plusieurs étages est idéale pour les petits terrains mais plus coûteuse. Une ossature bois sera alors privilégiée afin de ne pas trop alourdir la construction existante.

L'extension en excavation

Elle permet de rendre un sous-sol habitable en creusant les fondations. L'inconvénient majeur est que cette extension sera peu lumineuse. Son intérêt dépend donc du type de pièce que l'on souhaite ajouter à sa maison (chambre d'amis, bureau).

L'extension annexe

Elle consiste à construire une annexe indépendante à la maison principale, elle implique donc une surface de terrain suffisante. Le choix de ce type d'agrandissement dépend également de la fonction que l'on souhaite donner à cette espace (bureau, habitation pour les invités).

D'autres types d'agrandissement moins onéreux sont également possibles : le plus simple et le moins cher est l'aménagement des combles qui ne comporte pas de réels travaux de construction mais uniquement de l'aménagement, de l'isolation et la création d'une ouverture. La véranda peut également être une option moins coûteuse pour laquelle il existe un vaste choix de modèles et matériaux.

Concernant les formalités, un permis de construire pourra être exigé pour les plus grandes extensions ; pour une surface plus petite une simple déclaration de travaux sera suffisante. Toutefois, si la surface habitable de votre maison dépasse les 170m² il faudra impérativement faire appel à un architecte, et déposer un permis de construire.

Dans tous les cas, consultez les règles locales d'urbanisme et, pensez à déclarer votre agrandissement à l'administration fiscale (dans les 90 jours qui suivent l'achèvement des travaux), et à votre assureur pour adapter votre contrat d'assurance habitation.



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>