

made in immo

#49

DEC. 2024



La newsletter des
projets immobiliers

Votre crédit en toute confiance

C&G
FINANCE

EXPERTS EN CREDITS IMMOBILIERS

www.c-g-finance.com

Censure du gouvernement : quelles conséquences pour le Logement ?

Plusieurs mesures destinées à relancer le marché immobilier en France pourraient être compromises suite à la censure du gouvernement Barnier le 4 décembre. La suspension des travaux parlementaires, notamment du projet de loi de finances (PLF) 2025, met en péril des initiatives clés pour soutenir l'accès à la propriété et améliorer le marché locatif.

Parmi ces mesures figurait l'élargissement du prêt à taux zéro (PTZ) à tous les primo-accédants, quel que soit leur lieu de résidence et le type de logement. Ce dispositif, jusque-là réservé aux zones tendues, visait à rendre l'accès à la propriété plus facile. Un amendement proposait également une exonération fiscale jusqu'à 150.000 euros pour les donations entre générations, encourageant ainsi l'achat de logements neufs.

En parallèle, le PLF 2025 prévoyait de supprimer certains avantages fiscaux liés à la location meublée non professionnelle (LMNP), afin de réduire les tensions sur le marché locatif.

D'autres dispositions, comme l'abaissement de la réduction de loyer de solidarité (RLS), visaient à renforcer les fonds propres des bailleurs sociaux pour soutenir la construction et la rénovation.

Malgré l'arrêt des textes en cours, un futur gouvernement pourrait relancer ces projets, bien que l'incertitude actuelle suscite des inquiétudes sur la stabilité et la confiance nécessaires pour le marché immobilier.

Mentions légales

C&G FINANCE - SARL au capital de 5 000 € - RCS LORIENT n° 794 615 195 - Siège social : 26 rue Cainain 56300 Pontivy - Tél. : 02 97 25 85 97 - Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 13008147 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 19007 - <https://www.c-g-finance.com>

Made in Immo est un service proposé par HIELLO SAS, au capital de 10.000 euros, RCS Lisieux 837 486 695, inscrite à l'ORIAS sous le numéro 18 005 593 dans la catégorie mandataire en opérations de banque et services de paiement et courtier d'assurance (www.orias.fr).

Une ombre au tableau

Après une période de baisse continue depuis janvier 2024, les taux des crédits immobiliers pourraient repartir à la hausse en raison de l'instabilité économique.

Actuellement, les taux moyens s'élèvent à 3,25 % sur 15 ans, 3,40 % sur 20 ans et 3,50 % sur 25 ans, marquant un retour à des conditions plus favorables pour les emprunteurs.

Cette baisse a été alimentée par des prévisions optimistes, notamment une possible diminution des taux directeurs de la BCE, dont la prochaine réunion est prévue le 12 décembre.

Cependant, les récents bouleversements politiques, notamment la démission du gouvernement suite à l'adoption de la motion de censure, ont jeté une ombre sur ces perspectives.

Le taux de l'OAT 10 ans, indicateur clé pour les crédits, a montré des fluctuations importantes ces dernières semaines. Quelle sera son évolution dans les prochains jours ?

Bien que les banques aient maintenu des conditions attractives, elles se concentrent désormais sur les emprunteurs aux meilleurs profils, ainsi que sur les primo-accédants.



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,05 %	3,25%	703 euros / mois
20 ans	3,10%	3,40 %	575 euros / mois
25 ans	3,25%	3,50 %	501 euros / mois

(*) 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.

Tout comprendre sur le viager !

Le viager, bien qu'encore perçu comme un concept assez complexe, représente une solution de financement qui séduit de plus en plus de personnes en France. Comment fonctionne-t-il et quels sont les avantages et les risques associés ?

Qu'est-ce que le Viager ?

Le viager est une vente immobilière où le vendeur (le "crédientier") cède son bien immobilier à l'acheteur (le "débientier"), tout en conservant le droit d'y vivre, généralement jusqu'à son décès. En échange, l'acheteur s'engage à lui verser un paiement sous forme de rente viagère (une somme d'argent régulière) jusqu'à son décès, et ce, sans que le vendeur ait à quitter le bien pendant sa vie.

Comment fonctionne le Viager ?

Le viager repose sur deux éléments principaux :

- Le prix de vente du bien immobilier, qui est souvent inférieur à sa valeur réelle. Ce prix se compose d'une somme initiale appelée le "bouquet" (versement initial) et d'une rente viagère, que l'acheteur versera tous les mois.
- La rente viagère, dont le montant est fixé en fonction de l'âge du vendeur, de la valeur du bien, et de l'espérance de vie du crédientier.

L'acheteur prend ainsi un pari sur la durée de vie du vendeur : plus le vendeur vit longtemps, plus il devra verser de rente. En revanche, si le vendeur décède prématurément, l'acheteur réalise un gain financier.



Les Avantages du Viager

Le viager peut présenter de nombreux avantages pour les deux parties impliquées. Le vendeur bénéficie d'un complément de revenu stable sous forme de rente viagère, ce qui peut être particulièrement intéressant pour les retraités souhaitant améliorer leur pouvoir d'achat. De plus, il peut continuer à vivre dans son bien, tout en bénéficiant d'une certaine sécurité financière. Pour l'acheteur, le viager offre l'opportunité d'acquérir un bien immobilier à un prix inférieur à sa valeur marchande. Cette solution peut représenter un investissement à long terme avec un potentiel de rentabilité intéressant.

Quels sont les Risques du Viager ?

Le principal risque pour le vendeur réside dans la possibilité de ne pas toucher l'intégralité de la valeur du bien, si le vendeur décède relativement tôt. Pour l'acheteur, le principal risque réside dans l'incertitude concernant la durée de vie du vendeur. Si le vendeur vit longtemps, l'acheteur pourrait se retrouver à payer une rente plus élevée que prévu, ce qui pourrait diminuer la rentabilité de son investissement.

Le viager est une solution qui peut s'avérer avantageuse selon les circonstances, mais elle nécessite de bien comprendre les enjeux et de bien évaluer les risques. Que vous soyez vendeur ou acheteur, il est essentiel de se faire accompagner par un professionnel pour sécuriser la transaction et éviter toute mauvaise surprise.

made in
immo



Votre crédit en toute confiance

C&G
FINANCE

EXPERTS EN CREDITS IMMOBILIERS

www.c-g-finance.com