EFP COURTAGE
Experts Facilitateurs de Projets

SEPTEMBRE 2020 | #2

MADE IN IMMO

L'ACTUALITÉ DU CRÉDIT ET DE L'IMMOBILIER

made in courtage

L'IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Premiers signes d'infléchissement des prix ?

A l'issue du confinement, les inquiétudes étaient présentes quant à l'état de santé du marché de l'immobilier. Rappelons en effet qu'après la crise financière de 2008, les prix dans l'ancien avaient chuté de 3% puis 5% l'année suivante... Pour autant, en juin, juste après le confinement, le site Meilleurs Agents enregistrait une poursuite de la hausse des prix, de l'ordre de 0,4%. Et plusieurs réseaux d'agences immobilières ont enregistré des records d'activité avec des pics en nombre de promesses de vente en juillet ! Cependant, plusieurs signaux sont à surveiller : à commencer par le pouvoir d'achat des ménages qui risque d'être impacté dans les prochains mois avec une augmentation attendue du chômage. Dès lors, on pourra être confronté à une baisse de la demande, entraînant mécaniquement une baisse des prix - sans parler de l'impact des taux de crédit (voir page suivante).
A noter : d'ores et déjà, la hausse des prix commence à ralentir depuis le mois d'août dans plusieurs grandes villes (on constate même une légère baisse à Paris, Lille, Marseille et Montpellier).

LES TAUX DU MOIS DE SEPTEMBRE

Construire une maison écologique

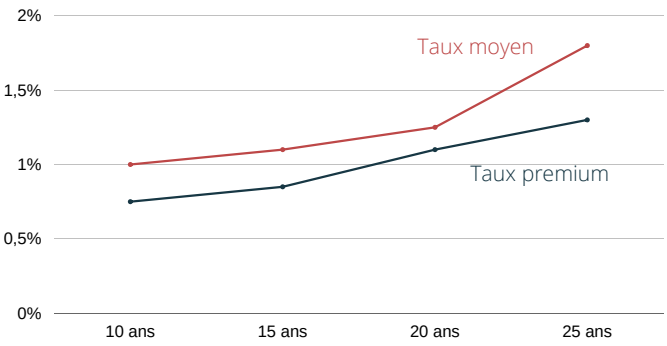
QUELLES PERSPECTIVES DU CÔTÉ DES TAUX ?

Les taux d'intérêt restent encore très bas en cette rentrée 2020, et l'on observe quelques baisses de taux notamment sur les durées courtes (jusqu'à 20 ans). Les meilleurs profils continuent d'être courtisés par les banques.

Les prochaines semaines devraient confirmer cette situation. Cependant, on constate des écarts de plus en plus importants entre établissements bancaires.

Par ailleurs, l'application de la recommandation du Haut Conseil de Stabilité Financière HCSF (voir notre précédent numéro de Made in Immo) continue de produire ses effets : certains emprunteurs se voient refuser leur dossier alors qu'il y a quelques mois, celui-ci avait toutes les chances d'aboutir !

Afin d'augmenter les chances d'obtenir votre crédit, il est désormais indispensable d'avoir un apport personnel qui au minimum, couvrira les frais liés à l'opération (en général, 10% du montant de l'acquisition). **Les courtiers membres du Label Made in Courtage sont à vos côtés pour vous accompagner dans toutes les étapes de votre projet !**



(*) 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.

Plus que jamais, il est essentiel de se faire accompagner par un courtier pour obtenir les meilleures conditions de financement et d'assurance.

CONSTRUIRE UNE MAISON ÉCOLOGIQUE !

Opter pour une construction écologique, c'est d'abord réduire son impact environnemental, mais également préserver la santé de ses habitants. Découvrez 8 matériaux naturels et écologiques pour la construction de votre prochain logement !

1) Le bois, un matériau renouvelable et design
Le bois est sans conteste le matériau écologique le plus réputé et le plus répandu. En Scandinavie, neuf maisons sur dix sont construites en bois. Cela s'explique par son aspect naturel et chaleureux, de plus en plus apprécié. Il faut dire que le bois est aussi un matériau résistant, recyclable et renouvelable. De plus, il est très performant, puisqu'il est 15 fois plus isolant que le béton, ce qui explique le retour en grâce des maisons en bois ces dernières années, notamment pour la construction de l'ossature des bâtiments, que l'on peut également compléter avec d'autres matériaux écologiques comme la brique de chanvre ou la paille par exemple.

2) Le chanvre, le matériau écologique par excellence
Le chanvre est une plante qui est effectivement écologique car elle pousse facilement, même sur les sols les plus pauvres. Elle nécessite peu d'eau, pas de pesticide et pratiquement pas d'engrais. Lorsque l'on mélange le chanvre à la chaux, cela permet d'obtenir un béton que l'on peut appliquer sur des planches de coffrage. Lorsque ce béton a séché, on retire les planches, et on peut ainsi protéger le mur à l'intérieur et à l'extérieur en utilisant un enduit. Une technique simple et 100% naturelle, que demander de plus ?

3) La paille, un isolant remarquable
Depuis plusieurs années, la paille gagne de plus en plus de notoriété. Pour l'utiliser dans le cadre d'une construction, on commence par construire une ossature de bois, que l'on remplit ensuite de bottes de paille, avant d'appliquer de l'enduit à base de chaux pour protéger les murs du feu. L'isolation est alors optimale, bien plus performante que le parpaing doublé de laine de roche.

4) La terre crue, un matériau non polluant
La terre crue est un matériau recyclable, renouvelable, non polluant, et vous pouvez facilement vous approvisionner en terre crue locale, ce qui limite le bilan carbone de la maison. Pour s'en servir, on peut la monter entre deux banches, ou encore choisir des briques qui seront fabriquées à partir de terre et de chaux séchées.

5) La brique, plus classique mais performante
Si vous souhaitez vous tourner vers un matériau plus classique, vous pouvez opter pour les briques monomur. Il s'agit de briques en terre cuite qui présentent des alvéoles. Elles contiennent donc de l'air et présentent une inertie importante, d'où leur excellent pouvoir d'isolation.

Elles sont également réputées pour leur grande solidité et sont d'ailleurs utilisées pour la construction de certains immeubles. En revanche, notez que la brique n'est pas le matériau le plus écologique de la sélection, car elle nécessite une cuisson à 1 000 °C dans des fours à gaz qui consomment beaucoup d'énergie.

6) La laine de mouton, un isolant performant
Ce matériau est évidemment écologique, mais également performant et recommandé dans les régions les plus humides, car la laine de mouton est capable d'accumuler cette humidité et de la libérer sans s'abîmer (ce qui n'est pas le cas du chanvre par exemple, qui moisit au contact de l'humidité). La laine de mouton est renouvelable, recyclable et elle est accessible financièrement. Cependant, elle présente deux principales limites : elle est moins efficace contre la chaleur et attire les mites. Elle doit donc être traitée… avec un produit écologique, naturellement !

7) L'ouate de cellulose, un matériau issu d'éléments recyclés
L'ouate de cellulose est un isolant constitué à partir de vieux papiers ou de boues de papeterie. Il s'agit donc d'un matériau composé d'éléments recyclés et recyclables. L'ouate possède un pouvoir isolant semblable à celui des laines minérales, mais sa production nécessite moins d'énergie. N'hésitez plus à choisir cette option plus favorable à l'environnement !

8) Le liège, un isolant aux multiples qualités
Le liège présente de nombreux atouts qui pourraient le hisser en haut du podium : il est léger, imputrescible, hydrofuge, ininflammable, insensible aux champignons et aux insectes. Il présente d'excellentes qualités d'isolation phonique ainsi qu'un pouvoir isolant équivalent à celui de l'ouate de cellulose. Mais son prix élevé reste un obstacle, ce qui explique qu'il ne se démocratise pas davantage.

Bon à savoir : il est important de choisir les matériaux écologiques avec l'aide d'un professionnel, car le choix de ces matériaux va dépendre de différents facteurs, tels que l'ensoleillement, les vents dominants, la quantité de pluie, les eaux souterraines, etc. Outre le choix des matériaux, pensez à vous pencher sur les critères d'une maison bioclimatique comme l'orientation, l'agencement des pièces et le mode de chauffage.
Vous rendrez alors la maison plus performante, et vous pourrez donc réduire son impact sur l'environnement.

RETROUVEZ CHAQUE MOIS MADE IN IMMO, LA LETTRE D'INFORMATION PROPOSÉE PAR VOTRE COURTIER MEMBRE DU LABEL MADE IN COURTAGE

EFP COURTAGE
Experts Facilitateurs de Projets

NOS BUREAUX - AGENCE LILLE MÉTROPOLE

99 rue Parmentier, Batiment D2,

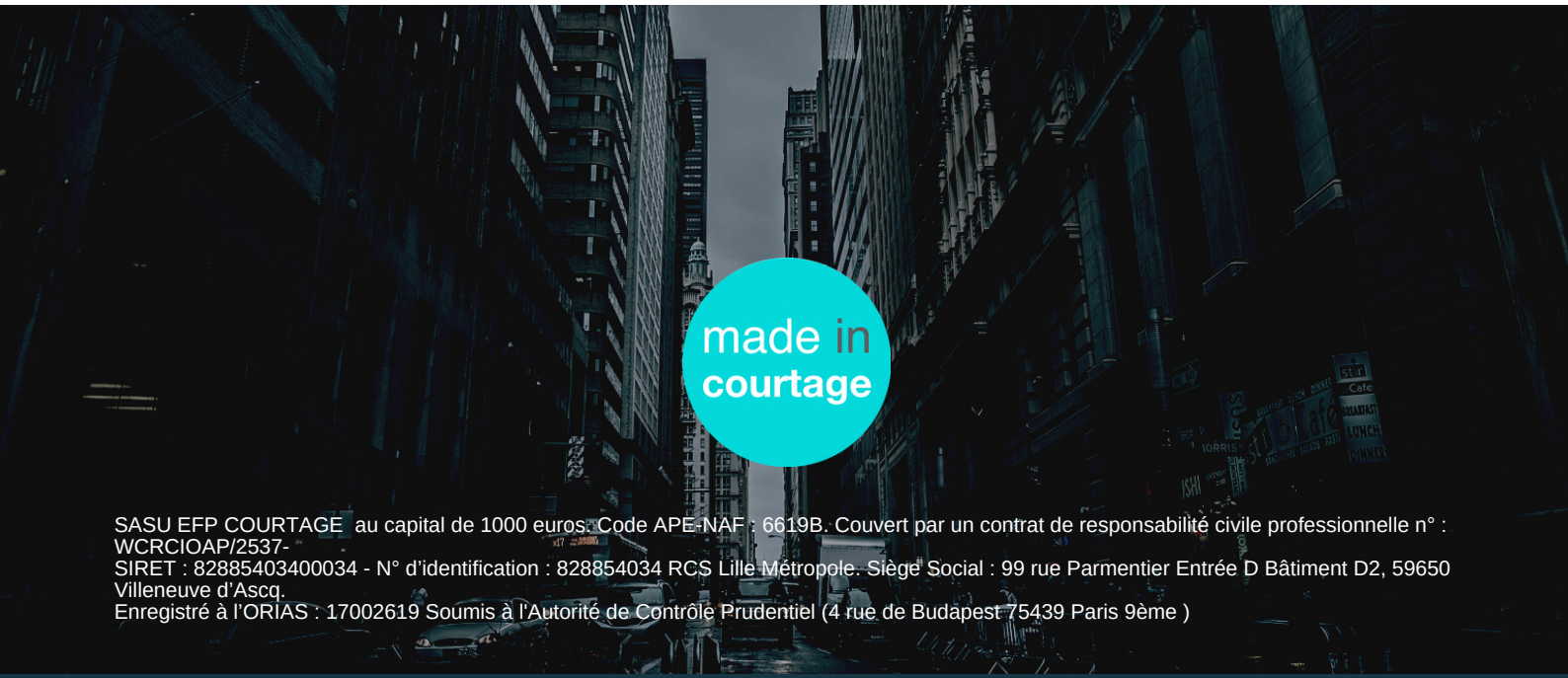
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

NOS BUREAUX - AGENCE PAS DE CALAIS

4 bis place Suger

62500 SAINT-OMER

03 20 83 91 45
contact@efpcourtage.com



SASU EFP COURTAGE au capital de 1000 euros. Code APE-NAF : 6619B. Couvert par un contrat de responsabilité civile professionnelle n° : WCRCIOAP/2537-
SIRET : 82885403400034 - N° d'identification : 828854034 RCS Lille Métropole. Siège Social : 99 rue Parmentier Entrée D Bâtiment D2, 59650 Villeneuve d'Ascq.
Enregistré à l'ORIAS : 17002619 Soumis à l'Autorité de Contrôle Prudentiel (4 rue de Budapest 75439 Paris 9ème)