



Janvier 2018

2018 : des débuts prometteurs mais pas de certitude à long terme

2017 est maintenant derrière nous, ce fut une année record pour l'immobilier, près d'un million de transactions devraient être enregistrées. Les taux des crédits immobiliers sont restés très bas tout au long de l'année et des tensions se sont fait ressentir sur le marché de l'immobilier (hausse des prix, délais de vente très courts et déséquilibre entre l'offre et la demande).

Le mot d'ordre de ce début d'année semble être la **stabilité**. Les premiers mois devraient être marqués par une demande toujours positive selon les experts, mais l'année 2018 pourrait être moins euphorique que 2017.

Les nouveaux barèmes des établissements bancaires sont quasi identiques à ceux du mois précédent. Quelques ajustements sont faits mais ces évolutions restent très marginales et ne concernent pas les durées de prêt les plus demandées. Cela nous permet d'établir les moyennes suivantes : **15 ans : 1,47%, 20 ans : 1,70%, 25 ans : 1,97%**.

Les établissements financiers qui ont des objectifs ambitieux pour 2018, n'ont aucun intérêt à augmenter leur taux, cherchant avant tout à rester attractifs pour démarrer l'année dans les meilleures conditions. Rappelons-le, le prêt immobilier reste leur seul produit d'appel pour capter de nouveaux clients.

Du côté de la réglementation, quelques nouveautés pour ce début d'année.

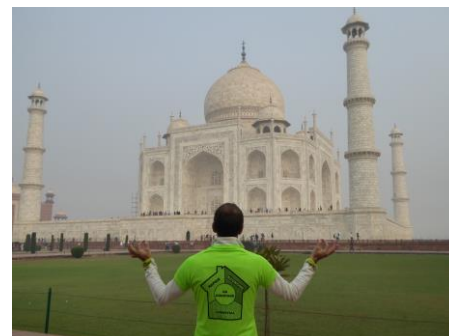
Au niveau du **Prêt à Taux Zéro**, le gouvernement a validé par la loi de finance pour 2018, la dernière version annoncée. Sous réserve d'éligibilité, le PTZ sera désormais accordé à une quotité de 40% du montant de l'opération (plafonné), uniquement dans le neuf, en zones A, Abis et B1. Tandis que pour les zones B2 et C, le PTZ sera accordé à une quotité de 20% dans le neuf et 40% dans l'ancien avec travaux.

Concernant la **domiciliation des revenus**, désormais si la banque le souhaite, elle peut contraindre les emprunteurs à respecter cet engagement pendant une durée maximale de 10 ans. Pour le faire, elle doit avant tout préciser la nature de l'avantage accordé en contrepartie de cette domiciliation, par exemple, un taux préférentiel. Si l'emprunteur ne respecte pas cette clause du contrat pendant le délai indiqué, il risque de perdre cet avantage. Au-delà de ce délai, l'avantage est acquis et l'emprunteur est libre de changer la domiciliation de ses revenus.

Au sujet de la **résiliation annuelle de l'assurance emprunteur** (loi Sapin 2), la décision du Conseil Constitutionnel doit être rendu dans les semaines à venir. Nous prendrons le soin de détailler les possibilités qui s'offrent aux emprunteurs à l'occasion de la prochaine Newsletter afin d'avoir tous les tenants et aboutissants de cette nouvelle mesure.

En conclusion, l'année 2018 commence sous les meilleurs auspices, avec des taux de crédits immobiliers très bas. Si rien ne laisse présager une remontée rapide et significative des conditions de financement, il sera difficile de s'approcher des records historiques de fin 2016. Ces perspectives nous laissent à penser qu'il ne faut pas attendre pour bénéficier des opportunités actuelles encore très intéressantes.

Fil vert



En 2018, le jeu continu, n'hésitez pas à nous envoyer vos photos de voyage, ou même du quotidien, avec des objets GA COURTAGE.

Nous en profitons pour vous renouveler nos meilleurs vœux de bonheur, de prospérité et de santé pour cette nouvelle année 2018.

Matches de gala



Joanne et Damien, les heureux gagnants des deux places pour le match Lyon vs Marseille. Ils étaient ravis de participer à cet événement grâce à GA COURTAGE.



Les gagnants pour le match OL vs PSG sont Guillaume F., Claudie L. et Matthieu N.

Ce mois-ci, nous souhaitons remercier deux personnes ayant utilisé de près ou de loin nos services. Pour participer, merci de montrer votre intérêt en revenant vers nos équipes par **mail** ou **Facebook**.

Un tirage au sort aura lieu début février pour gagner donc deux places pour le derby (Lyon vs Saint-Etienne qui aura lieu le 25 février à 21h (heure à confirmer)).



Février 2018

2018 sera dynamique, après l'excellente année 2017. Les prédictions pour cette année prévoient que les taux d'intérêts des crédits immobiliers devraient rester attractifs, même si une hausse semble imminente.

Actualité brûlante : Loi Bourquin

Explications sur la nouvelle loi de substitution d'assurance de prêt

Depuis le 12 janvier 2018, la « loi Bourquin » est entrée en vigueur et permet à tous les particuliers remboursant un crédit immobilier de changer d'assurance de prêt à la date d'anniversaire du contrat, dans le but de réaliser des économies ou d'améliorer sa couverture. Pour cela, les emprunteurs doivent solliciter une compagnie d'assurance afin de mettre en place un contrat qui se substituera au contrat déjà en place. La demande doit être faite au plus tard 2 mois avant cette date d'anniversaire.

L'élément primordiale pour lancer la démarche est de bien vérifier le niveau de garantie du nouveau contrat qui doit être au minimum équivalent au contrat déjà en place. Sans cela la banque sera en mesure de refuser la substitution.

De plus, une ambiguïté demeure au sujet de la fameuse date d'anniversaire du contrat. Sur ce point, il y a plusieurs possibilités, selon les banques ou l'ancienneté du contrat (date d'édition de l'offre de prêt, date d'acceptation de l'offre de prêt, date du premier déblocage de fonds, date du prélèvement de la première mensualité, 1^{er} janvier de l'année civile...).

Pour s'y retrouver, le plus simple est de prendre contact avec son conseiller afin qu'il indique la date d'anniversaire à retenir. De plus, cela le fera probablement réagir, puisque la majorité des banques ont déjà mis en place des services internes afin de contrer la concurrence et de conserver les contrats en place, tout en permettant à leur client de réduire les cotisations mensuelles. Le principe est le même qu'une renégociation de crédit, lorsque le client prospecte pour une opération de rachat par la concurrence.

Plusieurs autres critères sont aussi à prendre en compte, comme l'âge ou l'état de santé qui ont évolué depuis la signature du crédit. Les tarifs peuvent éventuellement augmenter et des exclusions, voire des surprimes, peuvent être émises par la nouvelle compagnie d'assurance. De plus, la lourdeur administrative de la procédure est à considérer, et elle peut s'avérer plus contraignantes encore si l'emprunteur est soumis à des formalités médicales par la compagnie.

Toutes ces contraintes nous montrent que la démarche ne sera pas si facile qu'elle n'y paraît. Malgré le « parcours du combattant » à prévoir, n'hésitez pas à interroger votre banque qui vous proposera peut-être de réduire vos cotisations, tout simplement.

Substitution d'assurance de prêt : quelle est la loi qui vous concerne ?



Magali : « Déjà un an passé au sein de la société GA COURTAGE. C'est un pur bonheur de travailler avec une équipe dynamique et conviviale et avec des clients agréables. »



GA COURTAGE est heureux d'avoir participé à la manifestation organisée par le Sou des Écoles de St Chef. Merci à eux pour la carte !



Claudie L. Guillaume F et Matthieu N., les gagnants pour le match OL vs PSG se sont régalés au Groupama Stadium dimanche soir, malgré le fait que l'un d'entre eux était supporter de Paris.