

## ESTIMER SON PROJET D'ACHAT IMMOBILIER



1. Estimer sa capacité d'emprunt 💰

2. Se faire une idée du marché immobilier 🏠

3. Comparer une annonce avec le marché ⚖️

4. Comprendre la dynamique du marché  
immobilier 📈



**Eleutheria Conseil**  
L'argent à votre service



## 1. Estimer sa capacité d'emprunt



Sa capacité d'emprunt repose sur le **taux d'endettement** :

$$\text{Taux d'endettement} = \frac{\text{Charges (crédits, pensions, etc)}}{\text{Revenus fixes nets}}$$

Votre mensualité maximale d'emprunt est donc égale à :

$$\begin{aligned} \text{Mensualité max d'emprunt} \\ &= 35\% * \text{Revenus mensuels nets} \\ &\quad - \text{Charges mensuelles} \end{aligned}$$

Il reste à choisir la durée du crédit (20, 25 ans, etc.).

Le simulateur de [meilleurtaux.com](https://www.meilleurtaux.com) permet d'estimer rapidement sa capacité d'emprunt :

<https://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/simulation-de-pre-immobilier/evaluez-vos-possibilites-d-emprunt.html>

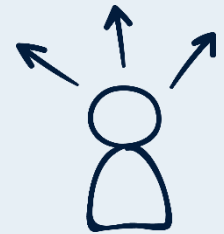
Le site affiche également chaque mois les taux actuellement pratiqués.



**Eleutheria Conseil**  
L'argent à votre service



## 2. Se faire une idée du marché immobilier 🏠



Le site Meilleursagents.com propose une cartographie des prix avec les détails suivants :

- Une précision au logement près,
- Un indice de confiance sur le prix affiché,
- Un visuel simple type Google Maps.

Exemple de chez moi :



On obtient facilement une vue par ville et quartier, ce qui donne une vue d'ensemble des prix du marché immobilier ciblé.



**Eleutheria Conseil**  
L'argent à votre service



### 3. Comparer une annonce avec le marché 🏴‍☠️



Le site Meilleursagents.com propose une carte agrégeant la base DVF (dernières ventes immobilières des 5 dernières années).

Ces données permettent :

- D'analyser l'historique des ventes autour d'un bien,
- D'estimer aujourd'hui la valeur de biens déjà vendus.

Exemple de mon achat en 2023 :

**13 RUE DE L UNION FONCIERE, 51100 REIMS**  
Vendu en mai 2023

**169 900 €** 2 740 € / m<sup>2</sup>

**Caractéristiques**

<b>Type</b> Appartement	<b>Pièces</b> 3 pièces	<b>Surface hab.</b> 62 m <sup>2</sup>

**i** Si ce bien était vendu aujourd'hui, MeilleursAgents estime qu'il vaudrait 167 300 € soit 2 698 € / m<sup>2</sup>

↘ -1,5 % depuis mai 2023

Ce prix actualisé est donné à titre indicatif. Il correspond au prix de vente mis à jour en fonction de l'évolution de l'indice MeilleursAgents des prix immobiliers dans le secteur.



**Eleutheria Conseil**  
L'argent à votre service



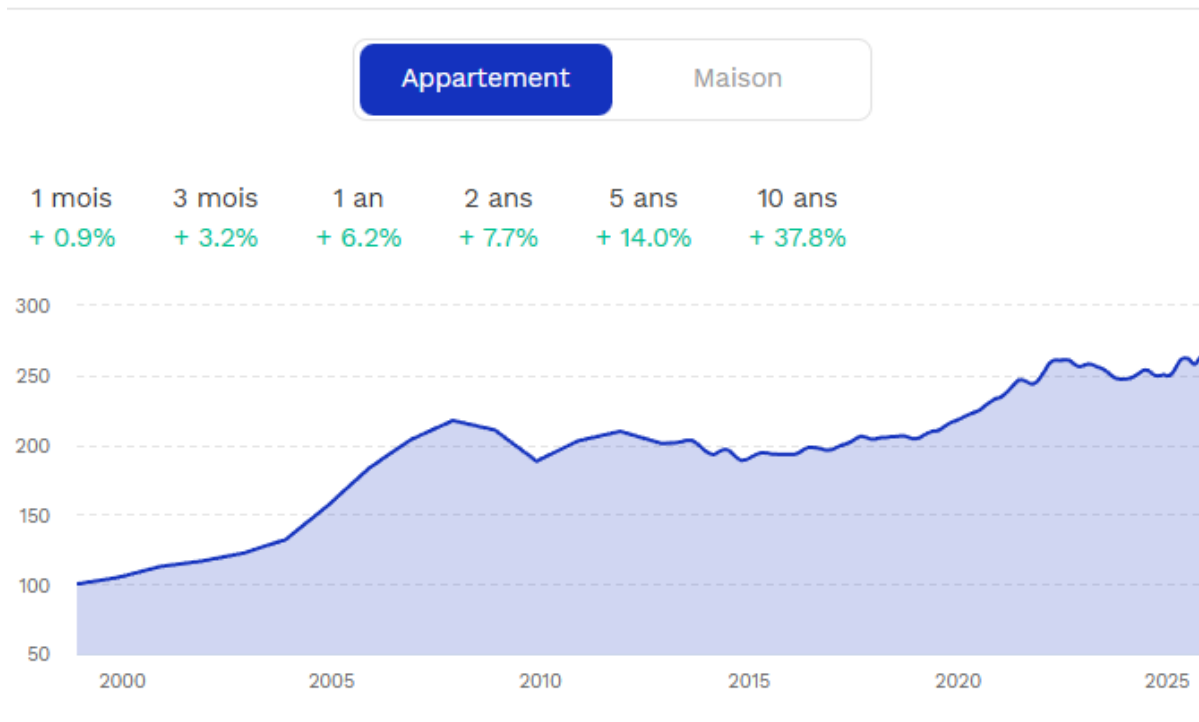
## 4. Comprendre la dynamique du marché immobilier



Les données historiques de Meilleursagents.com permettent de :

- Visualiser l'évolution des prix immobiliers par ville, département ou région,
- Comparer les dynamiques entre ces entités (ex : +20% pour les appartements dans le Grand Est en 10 ans contre +38% à Reims).

Évolution du prix de l'immobilier à Reims



**Eleutheria Conseil**  
L'argent à votre service

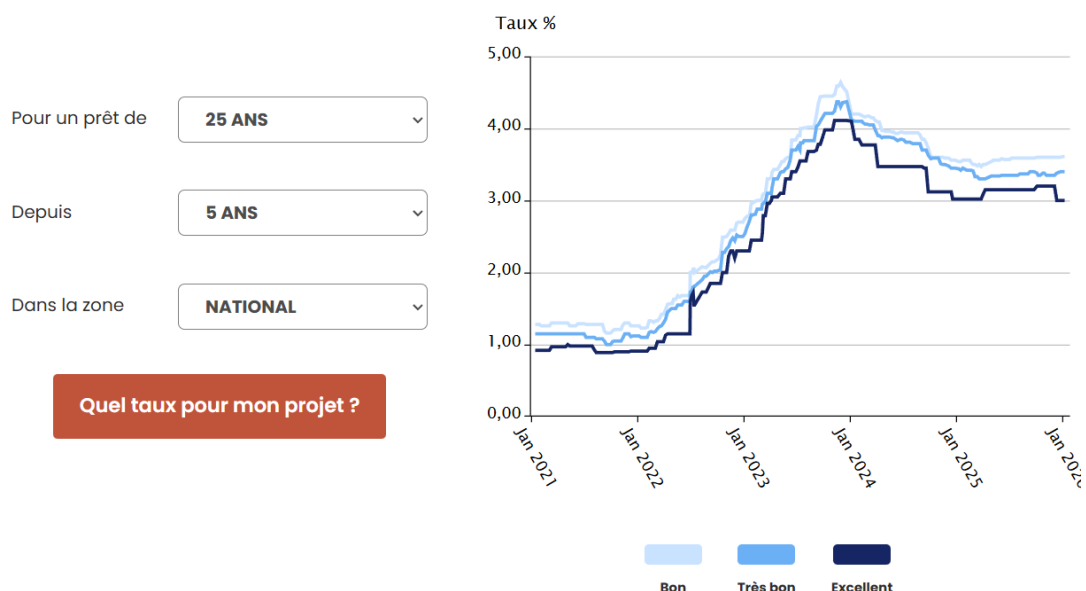


## 4. Comprendre la dynamique du marché immobilier



Le site [Meilleurtaux.com](https://www.meilleurtaux.com) permet également de suivre l'évolution des taux de crédit :

<https://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/notre-analyse-des-taux.html>



Le lien entre taux et prix est assez évident : plus le crédit est accessible, plus les prix montent.

Anticiper les taux est possible par d'autres indicateurs mais est beaucoup plus complexe et incertaine...



**Eleutheria Conseil**  
L'argent à votre service