

L'actualité de l'immobilier

Certains assouplissements dans la lutte contre les passoires énergétiques

La lutte qui vise à faire disparaître les passoires énergétiques se durcie (décret du 04/05/2022) avec l'obligation de proposer dans l'audit énergétique une préconisation de travaux pour atteindre un classement B. Cependant les premiers assouplissements pointent leur nez. Un récent décret du 8 avril 2022 les liste. Ces exceptions sont liées à des contraintes d'urbanisme, patrimoniales, architecturales ou à un coût de travaux disproportionnés. Idem pour les locations, un prochain décret a été annoncé qui précisera les exceptions pour lesquelles des travaux ne pourront être imposés, même par un juge.

En Normandie, les prix montent

La Normandie est la 3^{ème} région de France où les prix ont le plus augmenté ces derniers mois, derrière la Nouvelle-Aquitaine et la Bretagne. Dans l'ancien, une maison se négocie en moyenne 12% plus cher qu'en 2020 (1923 €/m² en moyenne), et un appartement voit une hausse de 12,5 % (2564 €/m² en moyenne). La Normandie reste une des destinations « phare » de la région parisienne, tant pour les résidences secondaires que pour les résidences « semi-principales » grâce au télétravail. D'une manière générale, la demande reste soutenue et le niveau des stocks à vendre de plus en plus bas ; du coup les biens se vendent souvent « sous le manteau » et ne vont même plus à l'affichage. Cette situation soutient les prix.

Le taux d'usure

Afin de protéger les emprunteurs contre des taux excessifs qui leur seraient proposés, le législateur encadre les conditions de prêt de manière à ce que l'endettement des particuliers reste raisonnable. Sur ce sujet, depuis le 1^{er} janvier 2022, un « nouveau » critère refait le devant de la scène : le taux d'usure. Le taux d'usure correspond au taux maximum légal auquel un crédit peut être accordé.

En immobilier, si le TAEG (Taux Annuel Effectif Global comprenant le taux, les frais inhérents et les assurances) dépasse le taux usuraire, le prêt ne peut être accordé. Le taux d'usure est actualisé et officialisé chaque trimestre par la Banque de France. Il correspond à la moyenne des taux pratiqués durant les 3 mois écoulés, majorée d'un tiers.

Pas de Ministre du logement dans le gouvernement Borne

Le Ministre du logement est le grand absent du nouveau gouvernement Borne. Cette décision est étonnante tant les sujets sont nombreux et délicats aujourd'hui dans l'immobilier : crise du pouvoir d'achat (le logement est le 1^{er} poste de dépense des ménages), inflation, hausse des taux d'intérêt des prêts immobiliers, prix de l'immobilier en augmentation permanente et investissements « obligatoires » dans la rénovation énergétique au risque de voir son patrimoine dévalué. Sur ce dernier sujet, l'État place des contraintes fortes, à court terme pour les propriétaires particuliers et même à très court terme sur le parc locatif, et donc sur les bailleurs particuliers. La grogne qui monte sur bien des sujets, démontre le besoin d'une politique du Logement. Le débat sur le gel de l'IRL (L'Indice de Référence des Loyers) en est la preuve. Le mettre en place améliore le pouvoir d'achat du locataire mais détériore celui des bailleurs particuliers, pour qui les revenus fonciers sont souvent le complément d'une retraite modeste qui elle-même n'est pas indexée sur l'inflation.

Immobilierement vôtre



L & L
LECONTE
LECONTE
IMMOBILIER

**NOS 14 ANNÉES D'EXPÉRIENCE
SONT À VOTRE SERVICE !**

LECONTE & LECONTE IMMOBILIER

266, rue Jehan Ango
76520 Franqueville Saint-Pierre
(entre l'hôtel Campanile et la jardinerie Poullain)

02 76 52 82 07
contact@leconte.immo



www.leconte.immo