

la Revue



DE L'IMMOBILIER

Mars - Avril

Edito

2023 : DES CHANGEMENTS

L'immobilier n'échappera pas au changement pour 2023 !

Découvrez les nouveautés de l'immobilier entrées en vigueur depuis le 1er janvier 2023. L'interdiction de location des passoires thermiques, revalorisation de ma PrimeRénov Sérénité, renforcement de ma PrimeRénov Copropriétés, mise en place du Carnet d'information du logement, obligation d'établir un plan pluriannuel de travaux en copropriété, augmentation du taux d'usures, réduction de l'avantage Pinel et mise en place du « Pinel + » et doublement du déficit foncier pour certains bailleurs. Si l'un des sujets vous intéresse, vous êtes au bon endroit ! Découvrez-en plus en page 2.

Développement du Groupe C2i

Le Réseau Groupe C2i, compte actuellement 14 agences sur le territoire Français, ainsi que plus de 250 conseillers en activités pour vous accompagner dans vos projets immobiliers.

Le choix du groupe C2i reste une évidence pour acheter, louer et vendre votre bien le plus rapidement possible et au meilleur prix : avec près de 10000 offres. Nos écrans assurent une attractivité et une visibilité maximum pour votre bien. Les conseillers de nos agences immobilières sont prêts à vous guider vers le meilleur choix dans l'achat, la location et la vente d'immobilier, en fonction de vos besoins et de vos souhaits, ainsi que de votre budget. Profitez de l'arrivée des beaux jours pour lancer votre projet immobilier. Le printemps est souvent considéré comme la meilleure saison pour vendre son bien ! Appelez-nous !



Contactez-moi pour vos projets printaniers !

Dans l'imaginaire collectif, le printemps marque le retour des beaux jours après les fraîcheurs hivernales. Cela s'applique également au marché de l'immobilier. Il est en effet avéré que le printemps constitue la période idéale si vous souhaitez vendre votre bien ...

Le temps est en effet un élément essentiel à ne surtout pas sous-estimer lors de la mise en vente d'un bien immobilier. Personne ne souhaite faire des visites dans le froid et la monotonie de l'hiver. Les jours se rallongent, les arbres bourgeonnent et nos envies de renouveau avec.

Avec l'arrivée des beaux jours, les atouts de votre bien peuvent être facilement mis en valeur comme une bonne exposition, la présence d'espaces verts ou d'un balcon ensoleillé...

Quoi de mieux après un hiver compliqué dans un appartement sombre d'emménager dans un appartement lumineux avec une belle exposition pour bien commencer ce mois d'avril !

Le printemps enregistre également de nombreuses ventes car elle permet de finaliser l'acquisition aux alentours de mai-juin et donc de prévoir un emménagement avant la pleine période estivale. Un timing idéal pour emménager en toute sérénité !

Nous l'avons compris vendre sa maison au printemps est une bonne stratégie, mais comment profiter de cette période pour mettre son bien en valeur ?

L'EXTÉRIEUR : UN ATOUT MAJEUR

Un jardin, une cour... N'oubliez pas que les acheteurs vont très souvent visiter le quartier avant d'appeler pour vous visiter, alors il faut garder l'extérieur attrayant en tout temps.

Il faudra penser à :

- Enlever les plants et les racines de la saison passée, ainsi que les feuilles, les branches, les mauvaises herbes et les autres débris qui ont pu s'accumuler durant l'hiver.
- Fleurir
- Nettoyer son mobilier de jardin
- Réparer, remplacer ou repeindre les fenêtres et les portes endommagées

L'INTÉRIEUR DE LA MAISON DOIT DONNER ENVIE

Faites entrer le printemps chez vous. Intégrez des tons clairs chez vous, faites-vous plaisir avec le nettoyage de printemps. C'est l'occasion de revoir quelques éléments intérieurs. Il est temps de ranger vos plaids en velours pour des modèles plus légers. Idem pour les housses de coussin, les rideaux...

Le retour du printemps réveille en nous cette envie d'inviter l'extérieur à l'intérieur. Plantes vertes et fleurs reprennent alors leur place. On les accumule et on les expose pour des maisons végétalisées. Elles apportent vie, oxygène, fraîcheur et sérénité dans la maison.



L'immobilier n'échappe pas à la règle en termes de changement. De l'interdiction de location des passoires thermiques au nouveau Pinel... Le point sur les principales nouveautés de l'immobilier entrées en vigueur depuis le 1er janvier 2023.

Interdiction de location des passoires thermiques

Comme prévu dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021, les logements consommant plus de 450 kilowattheures par mètres carrés et par an sont considérés comme indécents et interdits à la location, à moins que leurs propriétaires réalisent des travaux de rénovation énergétique. A noter que cette interdiction s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1er janvier 2023, mais pas à ceux en cours ou reconduits tacitement.

MaPrimeRénov Sérénité revalorisée

Le ministère de la Transition écologique a annoncé le 22 décembre dernier une revalorisation de MaPrimeRénov Sérénité applicable dès le 1er février. Les plafonds de travaux finançables avec ce dispositif passent ainsi de 30 000 à 35 000 euros pour mieux accompagner les ménages les plus modestes dans leurs projets de rénovation globale. Les forfaits « rénovations globales » destinés aux ménages disposant de ressources intermédiaires et supérieures seront, quant à eux, relevés à respectivement 10 000 et 5 000 euros.

MaPrimeRénov Copropriétés renforcée

Pour accélérer la rénovation de l'habitat collectif, le dispositif MaPrimeRénov Copropriétés est pérennisé et renforcé. Les plafonds de travaux finançables passent ainsi de 15 000 à 25 000 euros et les primes individuelles versées aux ménages aux revenus très modestes et modestes sont doublées, à respectivement 3 000 et 1 500 euros.

Mise en place du Carnet d'information du logement

Instauré dans le cadre de la loi Climat et résilience, le carnet d'information du logement est devenu obligatoire depuis le 1er janvier. L'objectif ? Faciliter l'information et le suivi des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement. Selon le décret du 27 décembre dernier précisant ses modalités d'application, ce carnet doit désormais être établi par le propriétaire, lors de la construction d'un logement ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique.

Obligation d'établir un plan pluriannuel de travaux en copropriété

Dès cette année, l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux devient progressivement obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans à destination totale ou partielle d'habitation. A noter que les bâtiments en copropriété entièrement dédiés au commerce ou à des activités de bureau ne sont donc pas concernés. Le PPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux d'entretien et d'amélioration de la performance énergétique des immeubles sur 10 ans. Les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logement sont ainsi concernées dès ce 1er janvier. Celles de 51 à 200 lots le seront en 2024, et celles de 50 lots ou moins dès 2025.

Le taux d'usure augmente

La Banque de France est en charge du calcul du taux d'usure dont les modalités de calcul sont définies dans les différents textes juridiques de la législation française.

À titre dérogatoire, à compter du 1er février, et pour une durée de six mois (communiqué de presse du 20 janvier 2023, arrêté du 26 janvier 2023), la publication se fera en fréquence mensuelle et non plus trimestrielle pour les taux d'usure de toutes les catégories à l'exception des découverts en compte des prêts aux personnes physiques agissant pour leurs besoins professionnels.

Ainsi, de 3,53% au 1er janvier, le taux d'usure est passé à 3,79% au 1er février puis à 4% au 1er mars (pour les crédits de 20 ans et plus)

Réduction de l'avantage Pinel et mise en place du « Pinel + »

Accordés aux investisseurs qui louent durant une certaine durée un logement neuf acheté ou construit dans un bâtiment d'habitation collectif, les taux de réduction d'impôt prévus dans le cadre du dispositif Pinel sont revus à la baisse en 2023. Si jusque-là, la loi Pinel permettait une réduction d'impôt de 12 % sur 6 ans, 18 % sur 9 ans, voire 21 % sur 12 ans ; à partir du 1er avril 2023, les réductions tomberont respectivement à 10,5 %, 15 % et 17,5 % sur les mêmes durées. Ils baisseront de nouveau en 2024, passant à 9 % sur 6 ans, 12 % sur 9 ans et 14 % sur 12 ans, pour enfin disparaître à la fin de l'année. A compter du 1er janvier 2023, les investisseurs peuvent tout de même bénéficier de taux de réduction d'impôt plein si leurs logements nouvellement acquis répondent aux critères du nouveau dispositif baptisé Pinel +, tels que le fait de bénéficier du niveau 2025 de la RT 2020, de répondre à des exigences environnementales ou encore de respecter quelques standards portant sur la qualité d'usage comme un espace intérieur, une double exposition ou une surface minimale.

Doublement du déficit foncier pour certains bailleurs

Bonne nouvelle pour les bailleurs propriétaires de biens énergivores ! La deuxième loi de finances rectificative pour 2022 a en effet porté de 10 700 à 21 400 euros le déficit foncier des bailleurs qui auront réalisé des travaux de rénovation énergétique, au plus tard le 31 décembre 2025, en vue de faire sortir les logements qu'ils louent des classes E, F ou G pour atteindre une classe comprise entre A et D.

Vous souhaitez vendre et comprendre comment est faite une estimation ?

4 critères majeurs sont à prendre en compte.



L'environnement

Dans quel quartier de notre ville se situe votre bien ? En effet, chaque quartier a ses caractéristiques qui influent sur les prix.



Le bien dans son quartier

Le même bien bénéficiera de majorations ou subira des minorations en fonction des éléments qui entourent le bien (vue sur mer, routes, ligne haute tension, ...)



Caractéristiques et qualités du bien

Il s'agit de la valeur intrinsèque de votre bien. Elle est déterminée par les travaux faits ou à faire, les matériaux utilisés, ...



Le marché

Le marché évolue à la hausse ou à la baisse. La valeur de votre bien n'était pas la même il y a un an et ne sera sûrement pas la même dans un an.

**ACHAT
MAISON**

4 266 €

Prix m2 moyen

**ACHAT
APPARTEMENT**

3 319 €

Prix m2 moyen

Source : meilleursagents.com

Dans chaque numéro, retrouvez les prix moyens du marché immobilier sur Bois d'Arcy.

Dans les prochains, nous affinerons afin de vous fournir la meilleure information possible.

Sur 1 an, la moyenne des prix a légèrement augmenté. Le contexte actuel avec la hausse des taux d'emprunt induit toutefois le fait que les acheteurs sont moins nombreux. Il faut donc s'attendre à ce que la tendance s'inverse dans le courant de cette année.



**Pour tout projet immobilier
contactez moi au 06 70 30 11 88**

Vous souhaitez avoir des conseils pour vendre, une estimation gratuite, me suivre sur les réseaux sociaux, ... ?

C'est par ici que ca se passe



... ou plus simplement appelez-moi !

