

VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME, AYEZ LE RÉFLEXE NOTAIRE !

LOGEMENT

LES PROPOSITIONS
DES NOTAIRES DU
GRAND PARIS **P.3**

EMPRUNT

PTZ 2024,
DÉCOUVREZ LES
NOUVEAUTÉS **P.4**

**PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE**

DPE : DÉMÊLEZ LE
VRAI DU FAUX **P.5**

AIRBNB

LE POINT
SUR LES RÈGLES
À PARIS **P.12**

**ENQUÊTE EXCLUSIVE IFOP /
CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS**

Les Franciliens & le logement :
**QUEL GRAND PARIS
VOULEZ-VOUS ?**

Page 8



© saiko3p/Shutterstock

MARCHÉ IMMOBILIER
Découvrez les prix et tendances
en Île-de-France

page 6

Vous achetez
un bien
immobilier ?



CONSEIL
EXPERTISE
FINANCEMENT



Ayez le réflexe
Action Logement !



Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Novembre 2023 - Crédits photos : AdobeStock - Action Logement Services SAS au capital de 20.000.000 d'euros
Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris 824 541 148 RCS Paris - Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006252
Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR

accessionidf@actionlogement.fr

ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

Éditorial

Heureux comme un Francilien !



Pierre Lemée
Rédacteur en chef

Pour la première fois, *Conseils des notaires* et les notaires de Paris s'associent pour vous offrir cette lettre spéciale consacrée au marché immobilier d'Île-de-France.

Les Franciliens y donnent leur avis dans l'enquête Ifop sur le logement commandée par la Chambre des notaires. On doit relever qu'une grande majorité d'entre eux sont satisfaits de l'endroit où ils habitent.

Bien évidemment, le marché de l'immobilier est largement abordé dans ce numéro dont je vous souhaite une bonne lecture.



Directeur de la publication : Jean-Pierre Adéjès • **Rédacteur en chef :** Pierre Lemée
• **Rédactrices en chef adjointes :** Barbara Bénichou, Florence Ganivet • **Comité de rédaction :** Axelle de Chaillé • **Rédaction :** Ariane Boone, Magali Sennane • **Réalisation :** A CONSEIL
• **Manager publicité :** Marie-Laure Clavel. Tél. : 06 33 75 47 06 - marie-laure.clavel@adnov.fr
• **Régie publicitaire :** France Édition Multimédia. Française Romeu. Tél. : 04 49 24 01 74
• **Rédaction, administration :** 3 rue de Stockholm, 75008 Paris. Tél. : 06 64 59 28 31 - conseilsdesnotaires@adnov.fr • **Abonnements :** 01 70 92 81 42 - conseilsdesnotaires.abo@intersa.fr • **Supplément annuel au magazine trimestriel *Conseils des notaires*,** édité par Adnov, SASU au capital de 2 421 820 € • Imprimeries SIEP / **Commission paritaire (CPPAP) :** 0225 T 86077 ISSN 2552-3228

Logement



© Alexander Sorokopud/Shutterstock

Les propositions des notaires du grand Paris

Face à la crise du logement, les notaires du Grand Paris proposent trois mesures fiscales immédiates.

Comme l'explique Marc Cagniard, président de la Chambre des notaires de Paris, « *la crise du logement n'est pas qu'une crise économique sectorielle. Elle fige le parcours résidentiel et le parcours de vie des Franciliens. C'est pourquoi, les notaires du Grand Paris ont décidé de contribuer au débat public pour lever les différents freins fiscaux et réglementaires à l'accès au logement* ». Un constat partagé par Clotilde Greff, Présidente de la Chambre des notaires des Hauts-de-Seine : « *La crise du logement est un problème d'intérêt général majeur qui touche non seulement les parties prenantes, mais aussi tous les Français, surtout en Île-de-France qui est une des zones les plus concernées.* »

Aide fiscale pour les primo-accédants

Les notaires proposent que les primo-accédants d'une résidence principale neuve, ancienne ou en l'état futur d'achèvement, disposant d'un diagnostic de performance énergétique A, B ou C, bénéficient d'une aide fiscale. Il s'agirait du remboursement d'une fraction des intérêts d'emprunt, qui prendrait la forme d'un crédit d'impôt sur le revenu.

À noter que cet avantage fiscal serait dégressif dans le temps. Les notaires suggèrent également que cette aide soit prise en compte dans le calcul du taux d'effort des emprunteurs, ou identifiée comme un apport complémentaire.

Favoriser la transmission et les travaux

Les notaires proposent d'accompagner fiscalement la réalisation des travaux dans l'ancien en prévoyant une réduction de 50 % des droits de succession pour les bénéficiaires d'une donation intrafamiliale. Cette réduction d'impôt serait possible en cas de réalisation des travaux renforçant leur performance énergétique dans la perspective d'une remise du bien à la location dans la durée.

Maintenir le dispositif Pinel

Alors que le dispositif de défiscalisation Pinel doit prendre fin le 31 décembre 2024, les notaires du Grand Paris suggèrent de le prolonger jusqu'à fin 2026 dans les zones urbaines tendues. Ce soutien fiscal à l'investissement locatif serait ainsi maintenu provisoirement pour faire face à cette période de crise du logement.

BARBARA BÉNICHOU

Le mot de la Présidente *Au cœur de l'immobilier francilien*



© DR

M^e Elodie Frémont
Notaire à Paris, Présidente de la commission des statistiques immobilières de la Chambre des notaires de Paris

À l'approche de cette nouvelle année 2024, les Franciliens voient leur région se transformer. L'accueil des JO 2024 marque une étape dans les rénovations, aménagements et constructions de nouveaux ensembles immobiliers notamment dans le nord de la capitale. Cet événement s'ajoute à un projet au long court très attendu : le Grand Paris et son déploiement de transports en commun, qui devrait améliorer le quotidien de nombreux Franciliens. Au-delà des bouleversements locaux, Paris et sa région n'échappent pas au mouvement national d'évolution du marché immobilier : baisse des prix, ralentissement du volume des ventes et difficultés d'accès au crédit. Dans ce contexte, les notaires de la Chambre des notaires de Paris restent mobilisés pour accompagner acheteurs, vendeurs et investisseurs dans la réalisation de leur projet, grâce à une information juridique et pratique, fiable et impartiale. C'est dans cet esprit que les notaires offrent aux Franciliens cette édition spéciale totalement dédiée aux problématiques du marché immobilier de la région. Avec un objectif : permettre aux 72 % de Franciliens satisfaits de leur lieu de vie*, de le rester durablement.

* Sondage IFOP pour la Chambre des notaires de Paris (voir page 8)



LOCATION

Les cas de dérogations au DPE

À compter du 1^{er} janvier 2025, il ne sera plus possible de proposer à la location un logement dont le diagnostic de performance énergétique affiche une classe F.

Certains bâtiments, soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales, échappent toutefois à cette règle.

Sont concernés les logements pour lesquels la réalisation de travaux ferait courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art. La dérogation sera également accordée si les travaux entraînent des modifications de l'état des parties extérieures, y compris du second œuvre,

ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction.

Ce projet de travaux doit, par ailleurs, avoir fait l'objet, pour ce motif, d'un refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente. Afin de bénéficier de ces dérogations, le propriétaire devra être en mesure de fournir toutes les pièces justificatives : expertises ; refus d'autorisation...
Décret n°2023-796, 18 août 2023

Relogement des locataires de plus de 65 ans

La loi prévoit l'obligation pour un propriétaire qui donne congé à son locataire âgé de plus de 65 ans, dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, de le reloger dans les mêmes conditions. Le Conseil constitutionnel a considéré que l'obligation de relogement à proximité, c'est-à-dire dans le même arrondissement, canton, commune ou dans une commune limitrophe dans un rayon de cinq kilomètres, ne constitue pas une atteinte au droit de propriété. Les difficultés d'application de la loi du 6 juillet 1989 dans les zones tendues ne peuvent rendre le texte inconstitutionnel, d'autant que le propriétaire peut choisir de continuer à percevoir ses loyers.
Conseil constitutionnel, décision 2023-1050 QPC du 26 mai 2023

Bail, une nouvelle clause obligatoire

Tous les contrats de location, souscrits depuis le 29 juillet 2023 doivent contenir une clause résolutoire en cas d'impayés de loyers. Concrètement, cette clause, qui était déjà très souvent insérée dans le bail, permet au propriétaire de mettre fin au bail en s'adressant directement à un commissaire de justice (nouvelle appellation des huissiers de justice) qui établira un commandement de payer au locataire, point de départ de l'éventuelle expulsion.
Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023

PAROLE DE NOTAIRE



Si l'on veut vendre, il faut ajuster son prix

**3 QUESTIONS À MARC CAGNIARD,
PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS**

Quelles sont les spécificités actuelles des marchés immobiliers parisiens et franciliens ?

La conjoncture immobilière reste très dégradée en Île-de-France. À défaut d'amélioration du contexte financier et avec une hausse des taux d'intérêt qui s'est prolongée, de nombreux projets d'acquisition ont été bloqués. Ce n'est pas, dans notre région, un phénomène nouveau. Après un excellent premier semestre 2022, les volumes de ventes ont commencé à se replier et la baisse d'activité s'est creusée trimestre après trimestre. Selon les derniers chiffres disponibles, 37 720 logements anciens ont été vendus en Île-de-France de juin à août 2023, en baisse de 30 % par rapport à la même période en 2022 (53 610 ventes). C'est donc près de 16 000 ventes de logements en moins en trois mois en Île-de-France par rapport à l'année dernière. La baisse de la demande et le ralentissement des ventes de logements anciens pèsent désormais sur l'ensemble des prix. D'après les avant-contrats collectés par les notaires, en Île-de-France de décembre 2022 à décembre 2023, les prix des logements devraient baisser de 6 à 8 % selon les marchés.

Comment les notaires peuvent-ils accompagner les vendeurs dans cette période de transition ?

Il est fondamental que nos clients comprennent que le marché immobilier s'inscrit dans un contexte qui s'est très profondément transformé.

La donne a changé et de nombreux économistes s'accordent désormais à penser que nous sommes durablement dans un régime d'inflation et de taux d'intérêt plus élevés que ces dix dernières années. Si l'on veut vendre, il faut accepter d'ajuster son prix, ce qui laisse encore dans la plupart des cas une confortable plus-value aux vendeurs. Et parallèlement, il faut encourager la vente avant l'acquisition d'un nouveau bien, pour éviter le recours au prêt-relais et avoir une vision financière assurée de sa capacité d'acquisition.

Enfin, selon vous, malgré les restrictions réglementaires, les JO vont-ils créer un nouveau regain d'intérêt pour la location saisonnière ?

S'il y a un impact, il sera à mon sens très conjoncturel et se concentrera en particulier sur le marché locatif avec une augmentation prévisible de la demande concernant les biens de type Airbnb. Certains propriétaires qui n'avaient jamais eu recours à ces formules de location se lanceront peut-être, encouragés par la demande.

Mais ce pic d'activité restera sans doute ponctuel. Je ne crois pas à un effet de fond sur le marché du logement, que ce soit en acquisition/vente ou en location en relation avec les Jeux olympiques.

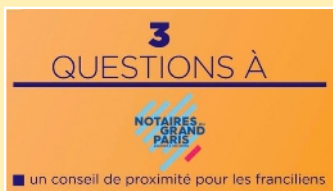
Propos recueillis par Magali Sennane

Les notaires de Paris sur BFM TV Paris Île-de-France

Partenaires de la chaîne de télévision BFM Paris Île-de-France, les notaires du Grand Paris ont pour objectif de rendre le droit plus accessible aux Franciliens. Ils viennent ainsi de lancer un tout nouveau programme de conseil de proximité, disponible sur toutes les plateformes de la chaîne : « 3 questions à ».

Diffusée pendant un mois et rediffusée plusieurs fois par jour, chaque capsule vidéo permet, sous un format très court et dynamique, de prendre connaissance de l'essentiel des règles juridiques à connaître pour faire les bons choix.

Retrouvez le programme « 3 questions à »
sur notairesdugrandparis.fr



différentes. Le plafond de ressources est revu à la hausse, permettant aux classes moyennes d'y accéder. De plus, il permettra de financer jusqu'à 50 % du bien (contre 40 % auparavant). Le PTZ est concentré sur les « zones tendues » sachant que 209 communes devraient intégrer ce classement. Toutefois, le financement en « zone détendue » sera possible pour les logements anciens avec travaux. Enfin, grande nouveauté : les maisons individuelles sont totalement exclues du dispositif.

Communiqué, 18 octobre 2023

Crédit, vers plus de souplesse

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) vient d'assouplir la marge de manœuvre des établissements bancaires dans l'octroi des crédits. Pour rappel, depuis 2021, le taux d'effort, c'est-à-dire le ratio entre l'emprunt et les revenus du ménage, ne devait pas excéder 35 % et la durée du crédit devait être limitée à 25 ans. Le HCSF autorise désormais les banques à déroger à ces règles, à hauteur de 20 % des nouveaux crédits accordés chaque trimestre. Parmi ces dossiers,

70 % doivent concerner les acquéreurs de résidence principale, les 30 % restants étant libres d'utilisation. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2023. HSCF, décision du 29 juin 2023

COPROPRIÉTÉ

Modalités de calcul du taux d'usure

Lorsqu'une copropriété souhaite souscrire un emprunt bancaire afin de réaliser des travaux, par exemple de rénovation énergétique, la banque doit diviser le montant du prêt accordé par le nombre de copropriétaires afin de déterminer le taux d'usure applicable.

Arrêt n°ECOT2317586A, 27 juin 2003

EXPULSION

Des délais raccourcis

De nombreux propriétaires mettent des années à parvenir à récupérer leur logement occupé par un locataire défaillant. Une nouvelle loi vient de revoir à la baisse les délais applicables à ces situations. Ainsi, le premier délai de deux mois à compter

du commandement de quitter les lieux, accordé au locataire, pourra être réduit voire supprimé par le juge. De même, le délai de grâce, jusqu'ici compris entre trois mois et trois ans, est désormais réduit à un an maximum.

Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023

IMPÔTS

Rénovation énergétique, hausse du déficit foncier

Les propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation énergétique, permettant de faire passer leur logement de la classe E, F ou G à A, B, C ou D, bénéficient d'une hausse de l'imputation du déficit foncier sur leur revenu global. Pour rappel, le déficit foncier est constitué lorsque les dépenses liées aux logements sont supérieures aux loyers perçus. Ce montant de 10 700 € a été réévalué à 21 400 €, uniquement pour les dépenses de rénovation énergétique faisant suite à l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 pour des travaux payés entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025. Sont concernées : les dépenses liées aux travaux d'isolation thermique des toitures ; des murs donnant sur l'extérieur ; des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ; des planchers bas. Il en est de même des travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire. La réalisation des audits est aussi concernée. Afin de pouvoir bénéficier de ce dispositif, le contribuable doit fournir, à la demande de l'administration, les devis et factures mais aussi un DPE du bien.

Décret n°2023-297, 21 avril 2023

VRAI / FAUX

Performances énergétiques

J'habite un appartement dans une copropriété. Mon logement est classé F au DPE. Je dois faire réaliser un audit énergétique si je souhaite le vendre.

FAUX. L'audit énergétique ne concerne que les vendeurs de maison individuelle classée F ou G, ou les propriétaires d'immeubles comportant plusieurs appartements classés F ou G.

L'audit énergétique a une durée de validité de cinq ans.

VRAI. En théorie, si vous revendez votre bien moins de cinq ans après l'avoir acheté et sans avoir réalisé aucun travaux d'économie d'énergie, votre audit reste valable.

En pratique, face à l'évolution des technologies, il semble peu probable qu'un même audit soit utilisé lors de plusieurs transactions successives.

Je souhaite mettre un logement en location. Je ne peux pas car son DPE le classe en F.

FAUX. Jusqu'en 2025, vous pouvez mettre votre logement en location avec un DPE classé F.

La restriction, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2023, concerne les logements avec un DPE classé G, dont la consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement, etc.), exprimée en énergie finale, est supérieure à 450 kWhE/m²/an.

L'interdiction de louer des passoires thermiques ne porte que sur les nouveaux baux.

VRAI. Il n'est pas possible de conclure un contrat de bail pour un logement considéré comme une passoire thermique depuis le 1^{er} janvier 2023. Mais il est tout à fait possible de poursuivre le bail en cours d'un tel logement.

Je n'ai aucune obligation de fournir à mon locataire un DPE lors du renouvellement du bail.

VRAI. L'annexion du DPE est obligatoire lors de la conclusion du bail. *A contrario*, il ne l'est pas lors du renouvellement. Toutefois, le locataire peut le demander.

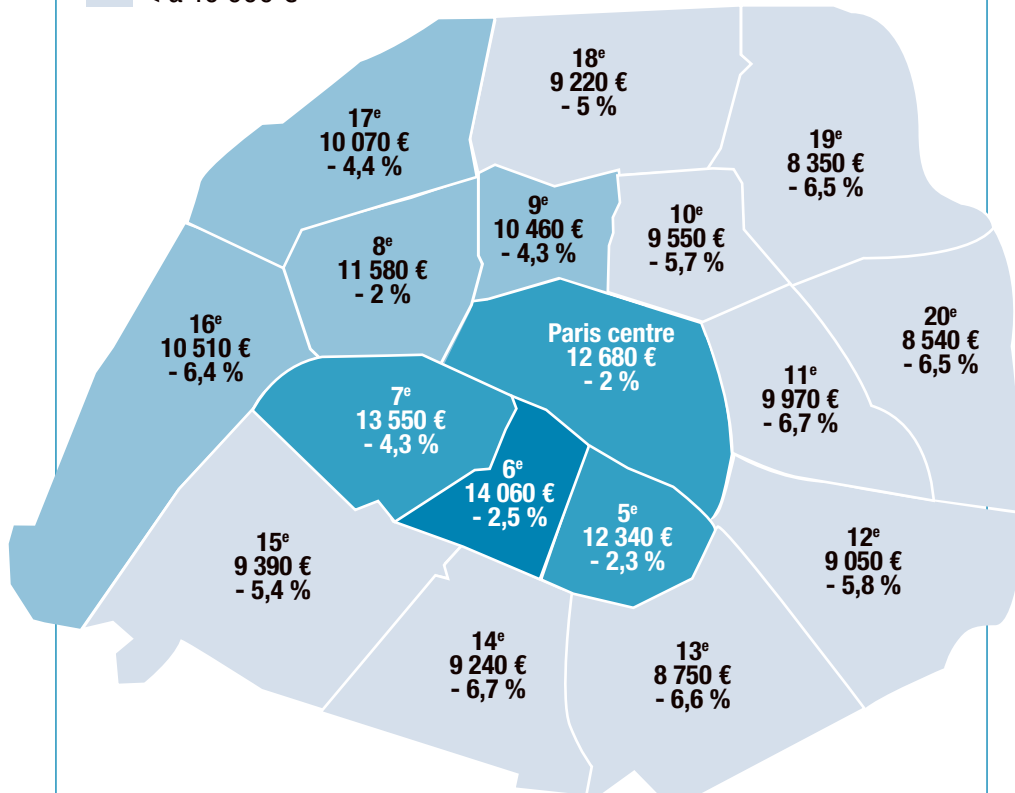
MARCHÉ IMMOBILIER

Île-de-France: les prix ralentissent !

PARIS : 9 arrondissements en dessous de 10 000 €/m²

- > à 14 000 €
- de 12 000 € à 14 000 €
- de 10 000 € à 12 000 €
- < à 10 000 €

Prix au m² standardisés des appartements
anciens à Paris au 3^e trimestre 2023
et évolution annuelle



Source:
notairesdugrandparis.fr

APPARTEMENTS ANCIENS: LES PRIX PAR QUARTIER DANS LA CAPITALE

LES 5 QUARTIERS LES MOINS CHERS	Prix/ m ²	Évol. 1 an
18 ^e arr. La Chapelle	7 540 €	-9,2 %
19 ^e arr. La Villette	7 770 €	-6,7 %
18 ^e arr. La Goutte-d'Or	7 860 €	-6,2 %
19 ^e arr. Amérique	8 090 €	-6,5 %
20 ^e arr. Charonne	8 210 €	-6,2 %

LES 5 QUARTIERS LES PLUS CHERS	Prix/ m ²	Évol. 1 an
8 ^e arr. Champs-Élysées	19 150 €	3,5 %
7 ^e arr. Les Invalides	17 010 €	0,4 %
4 ^e arr. Notre-Dame	16 710 €	-4 %
3 ^e arr. Archives	16 180 €	10,8 %
7 ^e arr. St-Thomas d'Aquin	16 150 €	-4,2 %

Retrouvez les dernières tendances
en Île-de-France sur
notairesdugrandparis.fr
et sur l'application
« Immobilier Notaires »

Le prix au m² a reculé de 5,3% dans Paris sur un an au 3^e trimestre 2023, pour s'établir à 10 090 €. Cette baisse devrait encore se prolonger au début de l'année 2024, pour un prix attendu, en janvier, de 9 760 € (-6,3% en un an) d'après les promesses de vente et compromis.

Au 3^e trimestre 2023, les prix au m² ont ainsi varié ainsi de 7 540 € dans le quartier de La Chapelle (18^e arrondissement) à 19 150 €

dans celui des Champs-Élysées (8^e arrdt.). Le quartier de La Chapelle, le plus abordable, est celui qui a le plus fortement baissé en un an (-9,2%). À l'opposé, quelques quartiers enregistrent des hausses de prix élevées, comme celui des Archives dans le 3^e arrondissement (+10,8%) qui figure parmi les quartiers les plus onéreux.

Les chiffres de l'immobilier

PRIX DU MARCHÉ



APPARTEMENTS ANCIENS

Département	Prix au m ² *	Variation en 1 an
Hauts-de-Seine	6 330 €	- 6,4 %
Seine-Saint-Denis	3 960 €	- 5,6 %
Val-de-Marne	5 040 €	- 5,4 %
Seine-et-Marne	2 920 €	- 3,8 %
Yvelines	4 240 €	- 4,2 %
Essonne	2 940 €	- 3,8 %
Val-d'Oise	3 030 €	- 4 %



MAISONS ANCIENNES

Département	Prix de vente*	Variation en 1 an
Hauts-de-Seine	707 800 €	- 6 %
Seine-Saint-Denis	319 000 €	- 5,9 %
Val-de-Marne	423 500 €	- 6 %
Seine-et-Marne	274 000 €	- 4,8 %
Yvelines	428 100 €	- 5,1 %
Essonne	327 800 €	- 5,7 %
Val-d'Oise	320 200 €	- 5 %



© StevanZZ/Shutterstock



CRÉDITS IMMOBILIERS : TAUX EFFECTIF MOYEN ET TAUX D'USURE

Crédits immobiliers et prêts pour travaux d'un montant supérieur à 75 000 euros	Taux effectif moyen pratiqué au cours des trois derniers mois	Taux d'usure applicable au 1 ^{er} décembre 2023
Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans	3,3 %	4,4 %
Prêts à taux fixe entre 10 ans et moins de 20 ans	4,35 %	5,8 %
Prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus	4,58 %	6,11 %
Prêts à taux variable	4,14 %	5,52 %
Prêts relais	4,63 %	6,17 %

Source : Banque de France



INDICATEURS

Indice de référence des loyers (variation annuelle)		Coût de la construction Insee (variation annuelle)		Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)	
3 ^e trim. 2023	141,03 (+3,50 %)	2 ^e trim. 2023	2123 (+7,99 %)	2 ^e trim. 2023	131,81 (+6,60 %)
2 ^e trim. 2023	140,59 (+3,50 %)	1 ^{er} trim. 2023	2077 (+6,62 %)	1 ^{er} trim. 2023	128,68 (+6,69 %)
1 ^{er} trim. 2023	138,61 (+3,49 %)	4 ^e trim. 2022	2052 (+8,80 %)	4 ^e trim. 2022	123,65 (+3,32 %)
4 ^e trim. 2022	137,26 (+3,50 %)	3 ^e trim. 2022	2037 (+8,01 %)	3 ^e trim. 2022	126,13 (+5,37 %)

* Au 3^e trimestre 2023 (valorisation des Indices Notaires-Insee)

Source : notairesdugrandparis.fr

Indice de référence des loyers : référence 100 au 4^e trimestre 1998 • Indice du coût de la construction : base 100 au 4^e trimestre 1953
• Indice des loyers commerciaux : référence 100 au 1^{er} trimestre 2008

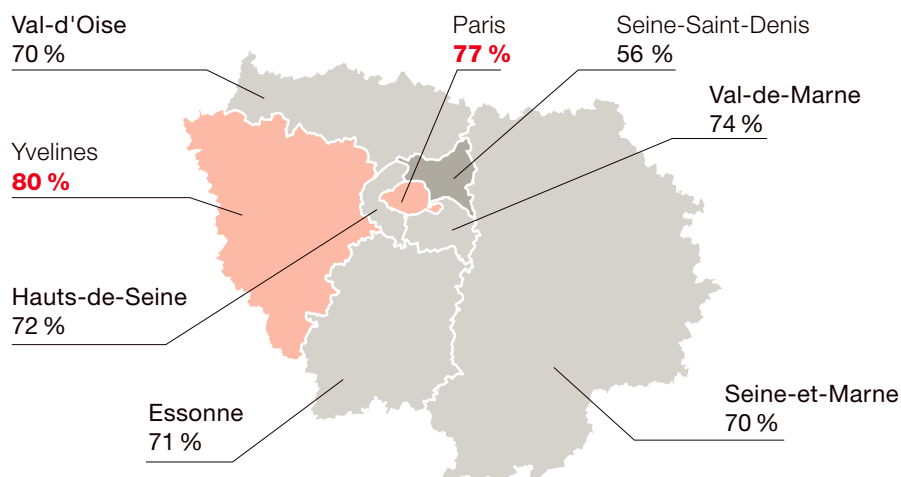
ENQUÊTE* EXCLUSIVE IFOP / CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS



© saiko3p/Shutterstock

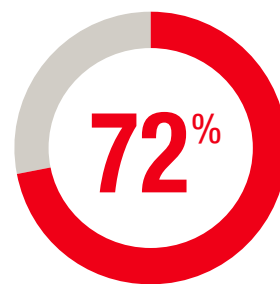
- Les Franciliens et le logement - Quel Grand Paris voulez-vous ?

La majorité des Franciliens satisfaits
de leur lieu de vie



Une maison **78 %** / Un appartement **69 %**

Propriétaire **78 %** / Locataire **63 %**

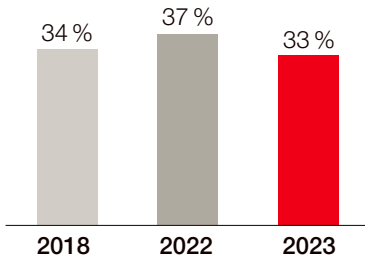


des Franciliens
se déclarent satisfaits
de l'endroit
où ils habitent

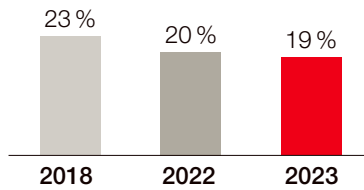
* L'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 1501 personnes, représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus. Les interviews ont été réalisées par questionnaire auto-administré en ligne du 29 août au 5 septembre 2023.

**Compte tenu des perspectives
du Grand Paris, envisagez-vous de... ?**

Quitter Paris et sa région

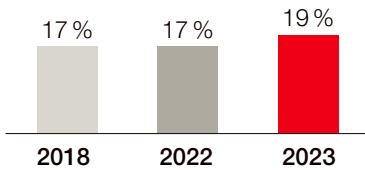


**Déménager au sein
du Grand Paris**



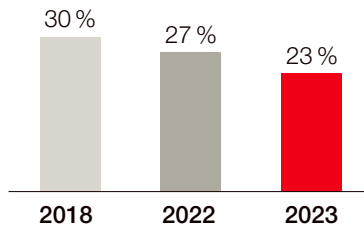
PROPRIÉTAIRES

**Acheter un nouveau
bien immobilier
au sein du Grand Paris**



LOCATAIRES

**Acheter votre premier
bien immobilier
au sein du Grand Paris**



90%
estiment probable
que le développement
de nouvelles lignes de transport
entraînera une hausse
du coût de l'immobilier
localement, le long de ces lignes

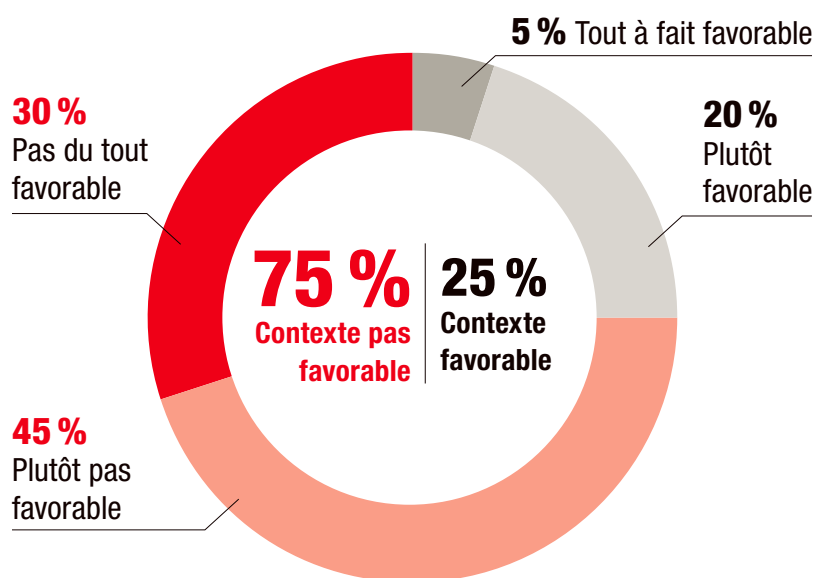
81%
pensent que le Grand Paris
ne profitera
qu'aux villes desservies
par les nouvelles lignes
de transports en commun

63%
considèrent que
le Grand Paris favorisera
le développement
du marché locatif

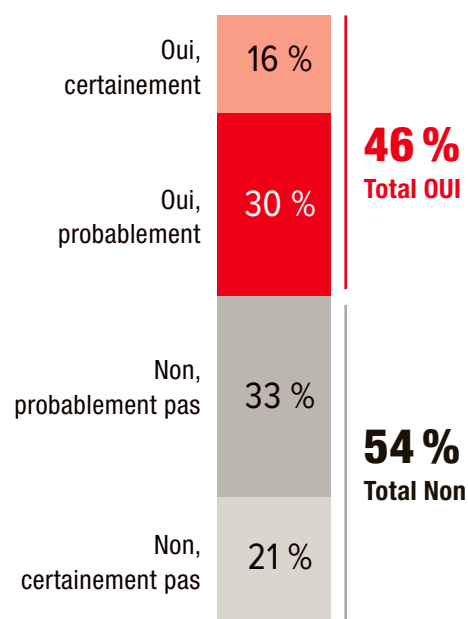
Comment les Franciliens perçoivent l'immobilier...

	D'ACCORD
Il est beaucoup plus difficile de devenir propriétaire qu'il y a 20 ans en Île-de-France	82 %
L'accession à la propriété est devenue quasiment impossible pour les jeunes générations en Île-de-France	78 %
À long terme, on gagne toujours à devenir propriétaire plutôt qu'à rester locataire	77 %
Il faut commencer à s'endetter jeune pour acquérir son logement	75 %
Devenir propriétaire constitue le meilleur investissement	74 %
Malgré un rendement modeste, l'investissement locatif reste une bonne option et une valeur refuge	59 %
Pour devenir propriétaire en Île-de-France, il est nécessaire d'être héritier	47 %
Le rendement des placements immobiliers est insuffisant, il vaut mieux investir en bourse	29 %

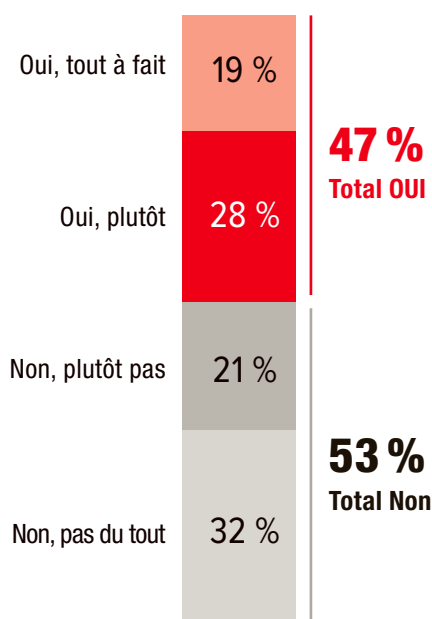
Le contexte politique et économique actuel est-il favorable ou non à l'achat d'un bien immobilier en Île-de-France ?



Seriez-vous prêt à acheter un bien immobilier classé F ou G ?



La prochaine interdiction de la location des logements classés F et G vous pousse-t-elle à vendre votre bien ?

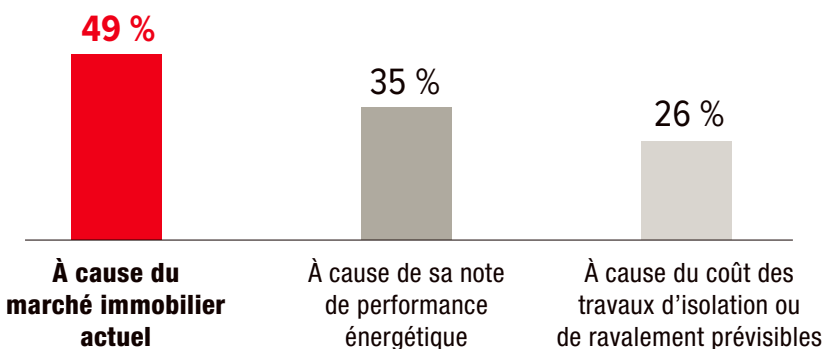


Base : Aux personnes qui ont l'intention de vendre leur logement au cours des 12 prochains mois, soit 11% de l'échantillon.

52 % des personnes interrogées craignent de devoir **vendre leur logement à un prix plus bas** que celui où elles l'ont acheté

Base : Aux personnes qui ont acheté un bien immobilier au cours de 3 dernières années, soit 22% de l'échantillon.

Pour quelle(s) raison(s) craigniez-vous de devoir vendre votre logement à un prix plus bas que celui auquel vous l'avez acheté ?



Base : Aux personnes qui ont acheté leur bien au cours des 3 dernières années, et qui craignent devoir vendre à un prix plus bas qu'au moment de l'achat, soit 11% de l'échantillon.

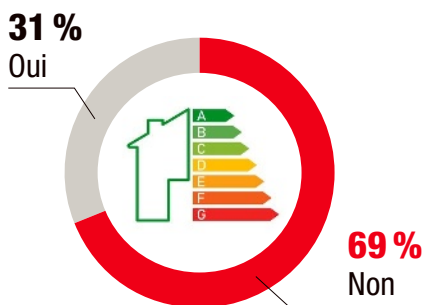


© StevanZZ/Shutterstock

43%

des interviewés considèrent que la proximité des transports en commun est le premier critère pour le choix d'un logement

Connaissez-vous la note de performance énergétique de votre logement ?

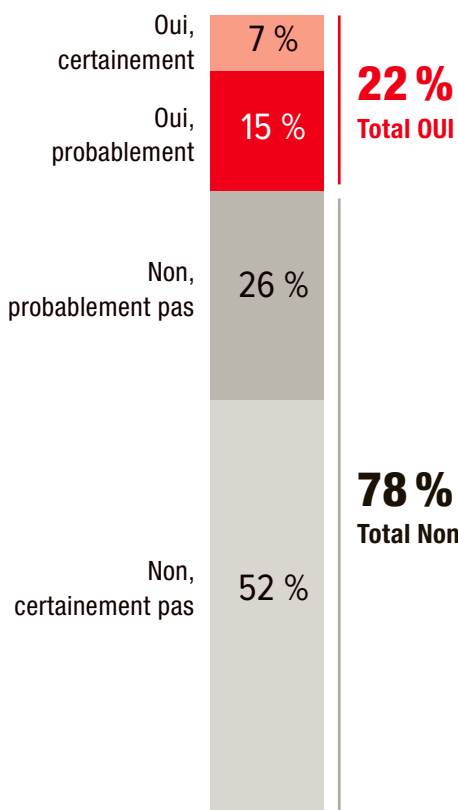


Selon vous, l'organisation des JO 2024 est-elle pour Paris et sa région... ?

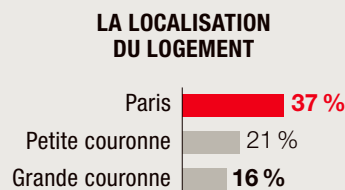
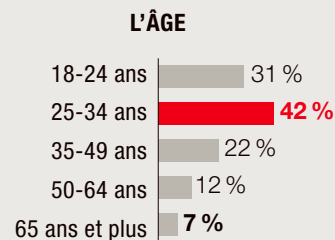
80% Une source importante de nuisances en perspective

67% Une source de dynamisme pour l'économie

Pourriez-vous louer votre logement sur Airbnb pendant les Jeux olympiques de l'été 2024 à Paris ?



Taux de répondants ayant répondu « probablement » ou « certainement » à l'idée de louer son logement sur Airbnb pendant les JO 2024 selon...



LOCATION SAISONNIÈRE / AIRBNB

QUELLES RÈGLES À PARIS ?

La réglementation est différente selon que la location porte sur sa résidence principale ou sur une résidence secondaire.



© riopatuca/Shutterstock



Lorsque la location porte sur un appartement, le propriétaire doit s'assurer que le règlement de copropriété l'autorise à pratiquer cette activité. À défaut, il doit demander un changement qui devra être adopté par les copropriétaires à l'unanimité.

► LES GRANDS PRINCIPES

- Les propriétaires peuvent louer leurs résidences principales dans la limite de 120 jours par an sans avoir à effectuer de démarche particulière, à l'exception d'une déclaration en mairie et de l'obtention d'un numéro d'enregistrement. Ce numéro doit figurer sur les annonces publiées par les plateformes d'intermédiation locatives qui sont d'ailleurs tenues de bloquer l'annonce dès que les 120 nuitées annuelles de location ont été atteintes.

- S'agissant de la location d'une résidence secondaire, lorsque celle-ci est située en zone tendue, la réglementation l'apparente à une activité commerciale. Le propriétaire doit alors, en plus de l'enregistrement, demander une autorisation de changement d'usage en mairie, à moins qu'il ne puisse prouver que le local était déjà à usage commercial.

► UNE RÉGLEMENTATION PARISIENNE DE PLUS EN PLUS SÉVÈRE

- À Paris, l'autorisation de changement d'usage se fait avec compensation. Cette dernière oblige le propriétaire qui transforme son appartement en location meublée touristique, à effectuer la démarche inverse, en changeant

une surface commerciale en habitation. Le propriétaire qui ne détient pas de surface commerciale peut acheter la commercialité attachée à un local professionnel.

- Ces règles de compensation ont été progressivement durcies. Aujourd'hui, le local proposé en compensation doit avoir une surface de deux à trois fois supérieure au logement destiné à être transformé en meublé de tourisme.

► LES SANCTIONS

- Sans autorisation préalable de changement d'usage, le propriétaire s'expose à une amende de 50 000 € par logement et à une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré jusqu'à régularisation.

- Il encourt aussi des sanctions pénales en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration : un an d'emprisonnement et 80 000 € d'amende.

- La mairie ou toute personne intéressée (une association de défense des habitants, un voisin, etc.) peut assigner le propriétaire en justice et démontrer que le bien était affecté à un usage d'habitation et non à usage commercial.

ARIANE BOONE

Votre maison a
une âme

vos legs
continuera
de faire battre
son cœur

**LES LEGS, DONATIONS
ET ASSURANCES-VIE**

nous permettent de loger des milliers de personnes seules et des familles en difficulté, dans nos 57 associations réparties sur toute la France. Nous leur offrons la possibilité de se reconstruire, de se réinsérer, et de créer du lien social à travers nos solutions d'habitat innovantes.



DAVID BOURDENET

Responsable Legs et Donations

Tél. : 04 81 09 82 12

Mobile : 07 60 35 72 99

Email : d.bourdenet@habitat-humanisme.org



La Fédération Habitat et Humanisme est reconnue d'utilité publique depuis 2007 : elle bénéficie donc d'une exonération fiscale. Cela signifie que 100 % du patrimoine que vous choisissez de lui transmettre servira à ses missions.

TRAVAUX

MaPrimeRénov'

Ce dispositif d'aide à la rénovation énergétique dispensé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) vise à améliorer la performance énergétique des logements.



© flopatuca/Shutterstock

Cette aide publique est accessible à tous les propriétaires occupants ou bailleurs, personnes physiques, ainsi qu'à toutes les copropriétés de logements construits depuis au moins 15 ans.

Les biens des propriétaires bailleurs ou occupants doivent être habités à titre de résidence principale.

Les copropriétés doivent solliciter cette subvention pour rénover leurs parties communes.

Il conviendra ensuite de prendre rendez-vous avec l'artisan et de recueillir son devis. Il est conseillé de faire réaliser plusieurs devis pour pouvoir comparer.

L'intéressé créera son compte sur la plateforme maprimerenov.gov.fr afin de déposer sa demande en ligne (en joignant les pièces exigées : carte d'identité, avis d'impôt sur le revenu, devis, etc.).

Après instruction du dossier par l'Anah, le demandeur recevra une notification du montant de la subvention à laquelle il est éligible. La notification du droit à subvention intervient dans les 15 jours ouvrés suivant le dépôt de la demande de prime.

Le demandeur devra ensuite transmettre à l'agence les éléments attestant de l'achèvement des travaux.

La prime sera alors versée par virement bancaire, en une fois, généralement dans les quatre mois suivant le dépôt de la demande. Afin de lutter contre la fraude, des pièces justificatives complémentaires peuvent être demandées avant de procéder au paiement et un contrôle du chantier peut être réalisé.

ARIANE BOONE

► LA NATURE DES TRAVAUX

Il s'agit des travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique, effectués par des entreprises labellisées RGE (reconnues garantes de l'environnement).

► LE MONTANT DE LA PRIME

Le montant est forfaitaire. Il est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par les travaux. Pour l'évaluer, il suffit de se rendre sur le simulateur de France Rénov' : france-renov.gov.fr/aides/simulation.

► LE MODE D'EMPLOI DU DISPOSITIF

Il est possible de mandater quelqu'un (proche, artisan agréé...) pour accomplir les démarches. Il faut d'abord prendre contact avec France Rénov' afin de vérifier que les travaux prévus sont éligibles et obtenir les coordonnées d'un artisan RGE.



À compter du 1^{er} janvier 2024, le dispositif privilégiera les travaux d'ensemble, augmentera le montant des aides aux plus modestes et s'ouvrira aux travaux de confort d'été.

Contactez France Rénov'

- france-renov.gov.fr
- 0 808 800 700
(service gratuit puis prix d'appel)

Boostez

hellio

la performance

énergétique

de vos logements

- + Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- + Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- + Audit énergétique
- + Assistance à maîtrise d'ouvrage
- + Rénovation globale performante
- + Certificats d'Économies d'Énergie et MaPrimeRénov'



**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**



contact@hellio.com
particulier.hellio.com



SAVEZ-VOUS QU'IL EXISTE UNE SOLUTION POUR SORTIR D'UNE INDIVISION CONFLICTUELLE ?



1^{ER} PARTENAIRE DES NOTAIRES pour L'ACHAT DE PARTS INDIVIS
POUR TOUS TYPES DE BIENS PARTOUT EN FRANCE

PATRIMOINE INDIVIS CRÉE ET DYNAMISE LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'INDIVISION



Négociation et
médiation dans des
contextes difficiles



Sans conditions
suspensives de
crédit



Expertise notariale
pour l'évaluation
immobilière

— POUR EN SAVOIR PLUS —