



Arthurimmo
.com LE RÉSEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

Après une année 2016 exceptionnelle pour le marché immobilier français (850 000 ventes) le début de l'année 2017 incite tous les acteurs de l'immobilier à un optimisme modéré.

En effet, la tendance générale semble plutôt positive et la plupart des analyses conduisent à imaginer une année 2017 qui devrait ressembler à 2016 en ce qui concerne le nombre de transactions.

Néanmoins après plusieurs années de baisse, les taux de crédit immobilier amorcent leur remontée et cette nouvelle pourrait changer la donne pour les acquéreurs.

En effet, la baisse des taux historique à laquelle nous avons assisté a permis à des acquéreurs potentiels qui n'étaient pas solvables de le devenir, mais aussi, à des acquéreurs qui étaient solvables de l'être encore plus et d'acquérir des logements à des budgets supérieurs à ceux initialement prévus.

Naturellement, la remontée des taux peut produire des effets inverses, c'est-à-dire une diminution voire une perte de solvabilité.

Un deuxième phénomène est susceptible d'influencer négativement le marché immobilier : la période électorale qui, compte tenu des incertitudes qu'elle génère, risque de créer une situation d'attente toujours préjudiciable à la dynamique des affaires.

Un conseil donc si vous êtes en phase de projeter un achat immobilier : agissez rapidement et soyez prêt à saisir les opportunités qui se présentent à vous.

Et oui, c'est le moment d'acheter si vous êtes en capacité de le faire !

Un deuxième conseil : n'hésitez pas à faire appel à un Agent immobilier Expert immobilier pour vous conseiller et vous assister dans toutes vos démarches, depuis votre recherche d'un bien jusqu'à l'achat de celui-ci en passant par son financement.

Votre bien immobilier mérite notre expertise...

Christine POIRIER
Directrice Générale

Newsletter

Votre information immobilière

Février 2017



Extension de l'encadrement des loyers à Lille

L'encadrement des loyers mis en place par la loi ALUR, et qui s'applique à Paris depuis le 1er août 2015, s'étend, depuis le 1er février 2017, à trois communes des Hauts-de-France : Lille, Hellemmes et Lomme.

Désormais, lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, louée non meublé ou meublé, le loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré déterminé par arrêté préfectoral. Un complément de loyer peut être appliqué pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Ces dispositions s'appliquent aux baux conclus à partir du 1er février 2017. Elles se combinent avec les règles d'encadrement des loyers à la relocation déjà applicables. Ainsi, lorsque le logement était loué dans les 18 mois précédent la remise en location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut pas, en principe, excéder le dernier loyer appliquée au précédent locataire, éventuellement majoré en fonction de l'indice de référence des loyers. Il existe cependant des dérogations lorsque des travaux ont été réalisés dans le logement.

Pour les baux en cours au 1er février 2017, des procédures de diminution ou de réévaluation du loyer peuvent être engagées, lors du renouvellement du bail.

Arrêté préfectoral du 16 décembre 2016

Décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016



Résidences de tourisme : des mesures incitatives

Les pouvoirs publics ont pris, en fin d'année 2016, une série de mesures incitant à la rénovation des hébergements de tourisme, afin de soutenir l'activité touristique.

Ainsi, une réduction d'impôts est créée pour les propriétaires réalisant des travaux de réhabilitation des logements faisant partie d'une résidence de tourisme classée ou d'une copropriété dans laquelle une telle résidence est située. L'assemblée des copropriétaires peut voter, entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, des travaux d'isolation, d'accèsibilité handicapés ou de ravalement, portant sur l'ensemble de la copropriété. Ces travaux doivent être réalisés dans les 2 ans de leur vote. Le copropriétaire qui s'engage à louer son logement pendant les 5 années suivantes bénéficie d'un avantage fiscal d'un montant maximal 4 400 €. L'administration fiscale pourra demander au contribuable la production d'une attestation du syndic justifiant de la réalisation des travaux éligibles.

Par ailleurs, des mesures nouvelles sont destinées à renforcer l'attractivité des opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisirs. Elles élargissent les possibilités d'obtention de financement, invitent à l'accroissement de la taille des logements, et facilitent leur mise en location.

Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016

Loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 3^{er} trimestre 2016 : **1643**

Indice de référence des loyers 3^{ème} trimestre 2016 : **125,33**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,10 et 1,65**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,80 et 2,06**