

FLASH MENSUEL | MARCHÉS IMMOBILIERS | 31 AOÛT 2022

ACTUALITÉS

Assouplissement du cadre de l'assurance emprunteur :

La Loi Lemoine, adoptée le 17 février 2022, entre en vigueur le 1^{er} septembre 2022 et se décline en 3 principaux points :

- La résiliation infra-annuelle de l'assurance emprunteur : A compter du 1^{er} septembre, il est possible de changer d'assurance emprunteur dès le lendemain de la signature de prêt, sans préavis.
- Le droit à l'oubli est renforcé pour les anciens malades du cancer et de l'hépatite C, réduisant ainsi le délai de 10 ans à 5 ans (de nouvelles pathologies seront ajoutées dans la grille de référence AERAS prochainement).
- La suppression du questionnaire de santé pour les prêts inférieurs à 200 K€ (par personne) et avant le sixième anniversaire.

Poursuite de la dégradation de l'accès au crédit :

Même si la dégradation de l'accès au crédit est multifactorielle, le taux d'usure est particulièrement montré du doigt. Pour mémoire, le taux d'usure est le taux légal maximal que les établissements bancaires sont autorisés à concéder (cf. définition du prêt usuraire article L. 314-6 du Code de la consommation). Ledit taux d'usure ou Taux Effectif Global (TEG) inclut tous les frais (garanties, assurance emprunteur, rémunération des intermédiaires...).

Problématique : Le taux d'usure est révisé trimestriellement sur les crédits décaissés négociés des mois plus tôt, ce qui entraîne un décalage par rapport aux taux réels d'environ 6 à 8 mois. Le taux d'usure devient alors trop rapidement obsolète et les emprunteurs, bien que solvables, ne peuvent emprunter (20% des cas environ aujourd'hui).

MCC Patrimoine reste en veille sur le sujet puisque des évolutions sont prévues pour début octobre (indexation sur un taux quel qu'il soit, non prise en compte de l'assurance emprunteur, refonte complète du mode de calcul...)

ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1,5 %	7,3 %	0,9 %	4,7 %	1,9 %	9,3 %
Île-de-France	0,7 %	2,5 %	0,4 %	0,9 %	1,2 %	5,7 %
Province	1,8 %	9,3 %	1,4 %	7,8 %	2 %	10 %

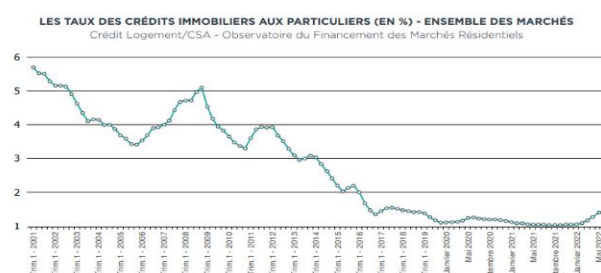
* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 4^e trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022
Variation sur 1 an : évolution entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022

Source : Notaires/Insee

POURSUITE DE LA HAUSSE DES TAUX

DURÉE	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
TAUX	1,50%	1,75%	1,80%	2,00%
TENDANCE	↗	↗	↗	↗

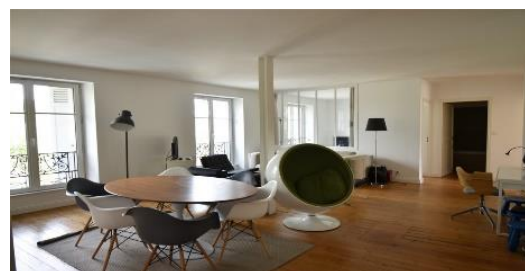
* hors assurance



NOS SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENT



Programme neuf commercialisé par notre Cabinet MCC Patrimoine
Petite copropriété située à 400 mètres du Parc Bordelais
Appartements T1 ou T4 (balcon/terrasse/parking)
Eligible Loi Pinel et acte avant le 31/12/2022
Visite virtuelle avec lunettes 3D sur demande



Appartement T4 100 m² - Bords de Garonne
3 chambres, une salle de bain et une salle d'eau
615 000 € FAI
À deux pas du Pont de pierre

MCC PATRIMOINE

8, rue Hustin - 33000 Bordeaux

Tél : 05 47 48 87 44 - www.mccpatrimoine.com