

## FLASH MENSUEL | MARCHÉS IMMOBILIERS | 31 JANVIER 2023

### ACTUALITÉ

#### Nouvelles obligations pour les propriétaires

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, une nouvelle obligation déclarative entre en vigueur pour tous les propriétaires. En effet, jusqu'au 30 juin 2023 tous les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, particuliers et entreprises, ont l'obligation de déclarer l'occupation de leurs logements sur le site [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) dans l'espace « *Gérer mes biens immobiliers* ». L'objectif de cette nouvelle mesure est de déterminer précisément les propriétaires encore redevables de la taxe d'habitation (résidence secondaire, logement locatif) ou de la taxe sur les logements vacants. C'est la raison pour laquelle la Direction générale des finances publiques (DGFIP) demande à tous les propriétaires d'une résidence principale, secondaire ou d'un logement loué/vacant d'effectuer cette déclaration à l'administration fiscale avant le 1er juillet 2023. **MCC Patrimoine** reste à vos côtés afin de vous accompagner dans lesdites démarches si nécessaire.

#### Révision mensuelle du taux d'usure (du 1er février jusqu'au 1er juillet 2023).

Le 26 janvier 2023, un décret est paru au Journal officiel, précisant les modifications du calcul du taux d'usure. Pour mémoire, ce taux est destiné à protéger les emprunteurs des conditions d'emprunt abusives. La Banque de France a annoncé que le taux d'usure sera désormais révisé chaque mois et non plus une fois par trimestre. Une décision qui devrait donner de l'air au marché de l'immobilier, en facilitant l'accès au crédit. Espérons, en outre, que les acteurs du secteur jouent le jeu parallèlement et n'augmentent pas leurs taux dans les mêmes proportions...

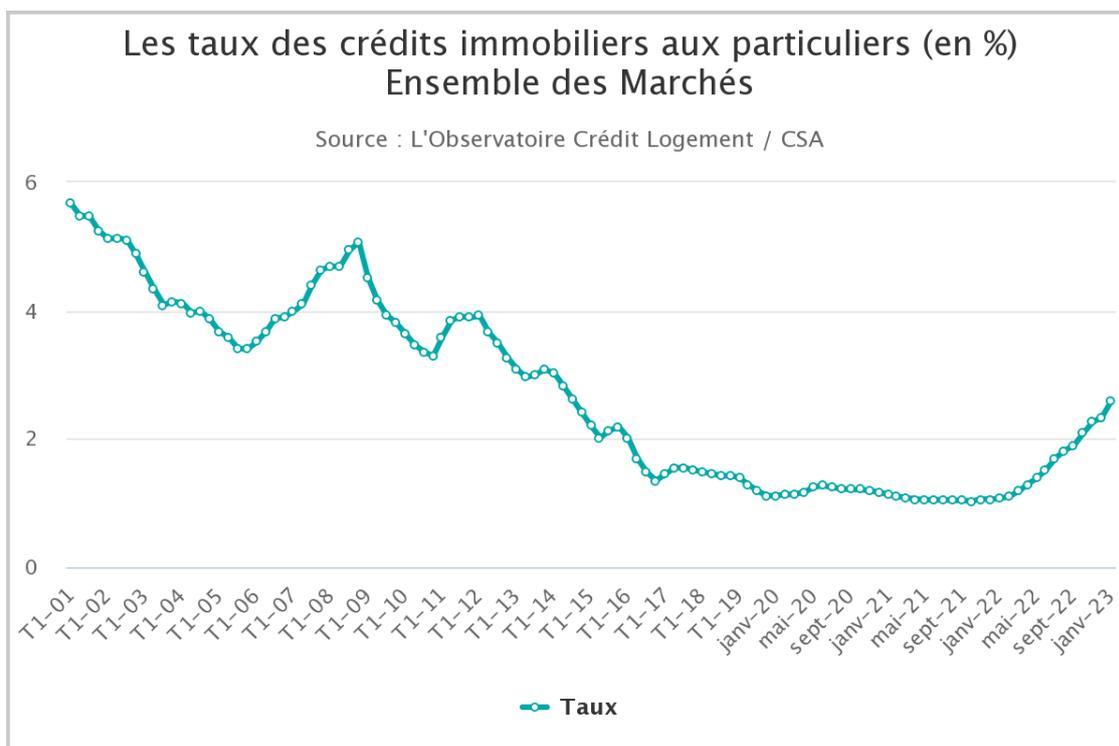
#### Pinel classique et Pinel plus

La Loi de finances 2021 a modifié le dispositif Pinel d'investissement locatif à compter du 1er janvier 2023. Désormais, le dispositif Pinel est accessible sous deux formes, à des conditions fiscales spécifiques :

- Pinel classique : taux de réduction d'impôt dégressif selon la durée d'engagement
- Pinel plus : maintien des taux antérieurs, dans certains quartiers ou sur critères énergétiques et de qualité

### LES TAUX CONTINUENT LEUR ASCENSION

À **2,59 %** en janvier, la hausse du taux moyen des crédits se poursuit pour le treizième mois consécutif... (retour sur les niveaux de 2014 pour information).



MCC PATRIMOINE

8, rue Hustin – 33000 Bordeaux

Tél : 05 47 48 87 44 - [www.mccpatrimoine.com](http://www.mccpatrimoine.com)

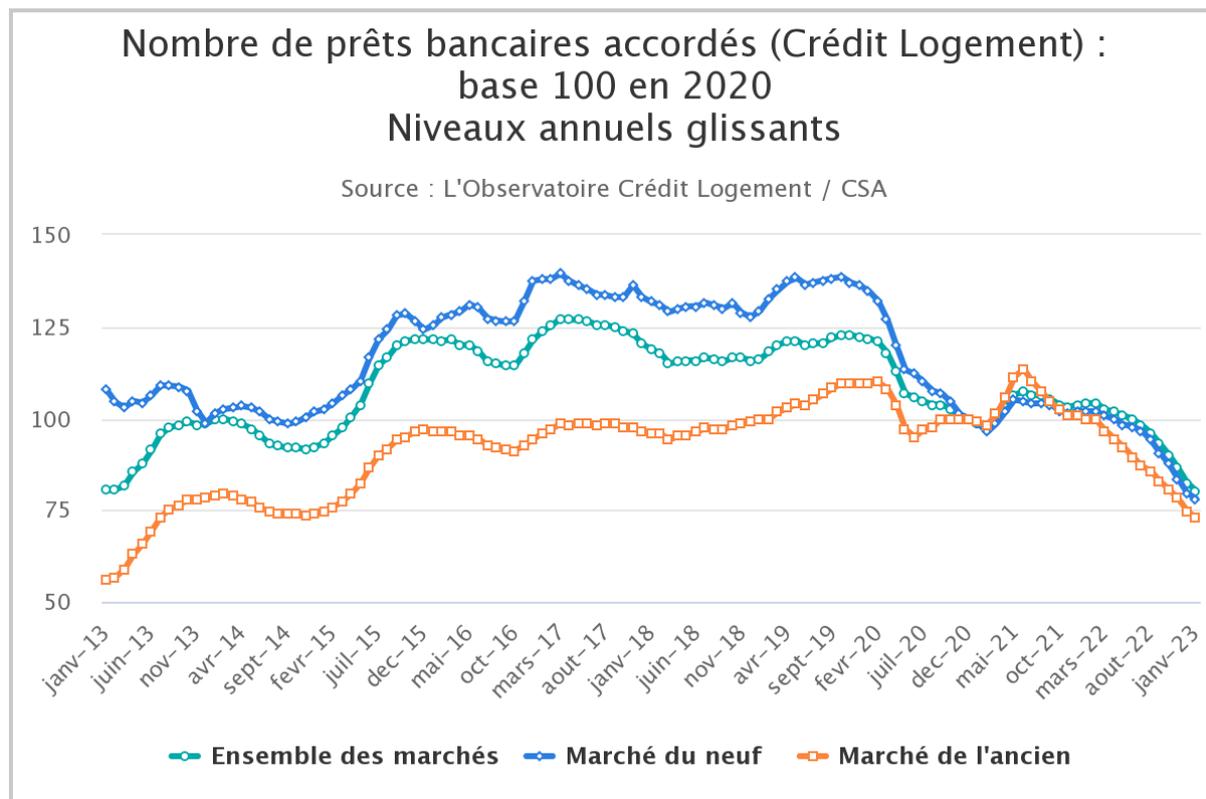
Le relèvement du taux d'usure intervenu à compter du 1er janvier 2023 a permis une hausse sensible du taux des crédits, mais une nouvelle augmentation des taux de la BCE a pesé sur le rétablissement des taux de rentabilité des banques.

**Dans ces conditions, la production de crédits a rebondi en janvier par rapport à décembre (+ 32.2 %), comme le nombre de prêts accordés (+ 29.3 %), mais pas encore de façon suffisante pour compenser la chute d'activité constatée jusqu'alors.**

En niveau trimestriel glissant, la production est toujours mesurée en recul à fin janvier (- 44.0 %, en glissement annuel), comme celui du nombre de prêts d'ailleurs (- 41.9 %).

En niveau annuel, la production de crédits reste en baisse de - 23.5 %, à fin janvier en glissement annuel, contre + 8.1 % il y a un an à la même époque.

Le nombre de prêts accordés aussi avec - 23.0 % (+ 5.7 % il y a un an à la même époque). » *Observatoire Crédit Logement CSA.*



## NOS SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENT



Appartement T2 Bis de 61 m<sup>2</sup> sis aux Chartons à Bordeaux

335 000 € FAI



Appartement T3 de 70 m<sup>2</sup> sis aux quartier Croix Blanche à Bordeaux

441 000 € FAI

**MCC PATRIMOINE**  
8, rue Hustin – 33000 Bordeaux  
Tél : 05 47 48 87 44 - [www.mccpatrimoine.com](http://www.mccpatrimoine.com)