



## Quoi d'Neuf à Paris ?

Chaque mois, la table et l'immo à ne pas rater avec Quai Voltaire Immobilier !

### Avec la loi Climat, les règles changent en matière de locations d'habitations

#### Excellente rentrée 2022 à toutes et à tous

Chers clients, chers partenaires, chers amis de Quai Voltaire Immobilier - Paris

Chez Quai Voltaire Immobilier, Paris, nous sommes là pour vous accompagner et vous conseiller dans vos transactions immobilières que cela soit à la vente ou à la location. Situé face au Louvre, Quai Voltaire Immobilier Paris est né il y a 30 ans des critères d'excellences forgés aux côtés d'une clientèle exigeante.

Une équipe réactive, expérimentée, joignable est disponible pour toutes vos demandes de commercialisations, d'expertises, de valorisations ou de recherches de biens immobiliers. Nous sommes là, à votre service pour vous guider, vous aider à vendre vos actifs immobiliers et à trouver les clés de votre future habitation.

Professionalisme, discrétion, confiance et passion de l'immobilier sont au coeur de nos préoccupations et du fonctionnement de "notre maison".

Jean Nicolas ZEVACO, directeur

## Les locations du mois



- T4 - 130 M2 - 4500 € CC, Bld Pereire Paris 17
- T3 - 45 M2 - 2800 € CC, Bld Raspail - Paris 7
- T2 - 40 M2 - 2200 € CC, Rue de Beaune - Paris 7
- T2 - 45 M2 - 1800 € CC, Rue Georges Sand - Paris 16

Et d'autres biens sont disponibles à la location. N'hésitez pas à nous contacter pour recevoir les vidéos et visiter.

## Le crédit immobilier s'assèche, le marché cale = légère baisse des prix à Paris

Aujourd'hui, l'accès à l'emprunt est de plus en plus difficile. Plusieurs facteurs sont à l'origine de ce resserrement: effet du taux d'usure qui est bloqué, hausse des taux d'intérêt, politique des banques.... Les ménages aux budgets serrés ne sont plus les seuls à voir leur demande rejetée par les banques. La clientèle la plus choyée, celle des 30-35 ans est la plus touchée par ce phénomène. Certains ménages n'ont tout simplement plus les moyens d'acheter à cause de la hausse des taux des crédits qui est liée à la remontée des emprunts d'état. Le taux d'un prêt immobilier sur 20 ans a pris 0,6 point d'augmentation en quelques mois, pour atteindre 1,70% en moyenne. En théorie les banques pourraient réduire les taux de crédit afin d'éviter les blocages liés au plafond de l'usure, mais les établissements qui se refinancent sur les marchés à taux plus élevés, y perdraient beaucoup trop d'argent.

Résultat, le stock de logements à la vente gonfle, et les délais de transactions s'allongent.

Au 1er août 2022, à Paris, le prix de vente moyen y était, d'après l'indice de la Fnaim, de 10.659 €/m². Au cours du dernier trimestre, cet indice a enregistré une baisse (0,9%). Par contre, pour l'année écoulée, c'est une baisse de 2,1% qui a été constatée.

Sur le marché immobilier Parisien, on constate des écarts de prix entre maisons et appartements. Au 1er août 2022, le prix moyen d'achat d'une maison s'élevait à 14.597 €/m², contre 10.624 €/m² pour un appartement, mais il s'agit bien de moyenne.

## Quelle va être l'implication dans l'immobilier d'habitation de la loi Climat et résilience 2023 ?

L'échéance de l'interdiction, qui leur sera bientôt faite, de proposer leurs biens à la location pousse bon nombre de propriétaires de passoires thermiques à les vendre rapidement plutôt qu'à les rénover. Les passoires énergétiques représentent environ 20 % du parc de logements de l'hexagone. Or, la loi Climat et Résilience va progressivement interdire ces logements à la location à partir de 2025.

L'échéance de l'interdiction, qui leur sera bientôt faite, de proposer leurs biens à la location pousse bon nombre de propriétaires de passoires thermiques à les vendre plutôt qu'à les rénover, car ils n'ont pas les moyens de réaliser les travaux, nous observons cette tendance depuis plusieurs mois.

Depuis le 24 août 2022, les propriétaires des logements classés F et G, ont l'interdiction d'augmenter leur loyer.

A partir de 2023, les propriétaires de logements mal isolés seront obligés d'effectuer des travaux de rénovation énergétique, avant une interdiction progressive de mise en location de ces logements. Ceux classés G seront interdits à partir de 2025. Puis cela sera autour des F en 2028 et des E en 2034.

L'audit énergétique est une étude de l'immeuble, suivie des préconisations techniques visant à mieux maîtriser la consommation énergétique. La loi climat ne rend obligatoire l'audit énergétique que pour l'immobilier d'habitation.

De plus, les bâtiments d'habitations collectives dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 devront faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique selon un calendrier précis : À partir de janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots, puis à partir de janvier 2025 pour les immeubles entre 50 et 200 lots et enfin à partir de janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Dès 2023, les copropriétés de plus de 15 ans devront réaliser un Projet de plan pluriannuel de travaux afin de déterminer les travaux de rénovation à faire pour limiter la dégradation des immeubles.

## Fin du questionnaire médical pour les prêts immobiliers !

Depuis le 1er juin 2022, vous n'avez plus à remplir de questionnaire sur votre état de santé :

- si la part assurée par personne est inférieure ou égale à 200 000 euros
- et si le remboursement total de votre prêt est prévu avant vos 60 ans.

Cette évolution permet à des emprunteurs considérés à risque pour raisons de santé de ne plus supporter de sur-primes ou d'exclusions de garanties.

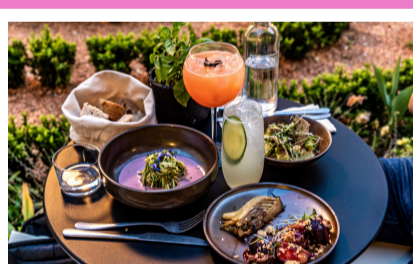
Le questionnaire de santé reste toutefois obligatoire pour tous les crédits supérieurs à 200 000 euros ou pour des emprunteurs qui auront plus de 60 ans à la fin du remboursement du prêt.

## Que faire à Paris ?



Première exposition de Sally Gabori hors de l'Australie. Considérée comme l'une des plus grandes artistes contemporaines australiennes de ces deux dernières décennies, Sally Gabori commence à peindre vers l'âge de 80 ans, et atteint rapidement une renommée artistique nationale et internationale.

Fondation Cartier - jusqu'au 6/10/2022  
21 bd Raspail - 75014 Paris



Fabula est installé dans les jardins du musée Canavalet. La carte, généreuse et responsable, est signée par Thibaut Spiwack. Elle se décline en quatre familles : végétal, poisson, viande et sucré. Côté boisson, Nico de Soto a créé des cocktails délicats et complexes, avec ou sans alcool.

Musée Canavalet  
16 rue des Francs-Bourgeois - 75003 Paris

Découvrir notre site internet



COORDONNÉES

17 bis, Quai Voltaire  
75007 PARIS

TÉLÉPHONE

01.53.04.08.04

Retrouvez-nous sur notre site : **quaivoltaireimmobilier.com**