



Rompteaux | Cogefo | Cavenel  
IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ  
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION

[www.rompteaux-cogefo.com](http://www.rompteaux-cogefo.com)

LETTRE  
D'INFO

ÉDITO



On ne peut pas dire que le contexte inflationniste et la crise économique-énergétique facilitent l'accès à la propriété. Comme le souligne votre nouvelle lettre, les primo-accédants sont les premiers concernés par ces difficultés.

Cette lettre présente aussi des solutions facilement accessibles pour permettre à un enfant de bénéficier d'un apport souvent capital pour devenir propriétaire.

**Bonne lecture**

## TRUCS ET ASTUCES POUR GARDER SON LOGEMENT AU CHAUD

La chasse au froid est ouverte et tout est bon pour faire monter la température. Quelques conseils à suivre pour faire rimer douceur et chaleur.

### Optimiser le fonctionnement des radiateurs

Premier levier d'action, optimisez le fonctionnement des radiateurs. Vérifiez tout d'abord s'ils ont besoin d'être purgés. Ils sont chauds en haut et froids en bas ? Alors, c'est le cas. Pensez aussi à les débarrasser de la poussière qui pourrait empêcher de diffuser la chaleur. De même, ne placez pas devant eux des éléments de mobilier qui viendraient emprisonner la chaleur. Grâce à ces simples petits gestes, vous améliorez la performance de vos radiateurs... et surtout vous diminuez votre facture d'énergie.

### Aérer pour réduire l'humidité intérieure

Il peut paraître contre-intuitif d'aérer les pièces d'un logement en hiver, et pourtant c'est un moyen simple de gagner en confort thermique. Une aération d'une quinzaine de minutes permet d'éliminer l'humidité intérieure qui augmente la

sensation de froid. Bien sûr, en cas de pluie, ce conseil n'est pas à suivre à la lettre.

### Isoler la porte d'entrée

En ces temps de chasse aux calories perdues, le chien de porte fait un improbable retour en grâce auprès des décorateurs les plus tendances. Tout simplement parce que la porte d'entrée est l'une des plus grandes sources de déperdition de chaleur. Une autre solution consiste à la protéger avec un tissu. Dans la même logique, pensez à fermer les portes, surtout des pièces peu ou pas chauffées comme les couloirs, salles de bain et autres placards. Vous éviterez ainsi un air plus froid de circuler.

### Profiter du pouvoir chauffant du soleil

Dernier conseil qui peut paraître comme une lapalissade, profitez du soleil en ouvrant les rideaux pendant la journée. Mais surtout, fermez-les, ainsi que les volets, pendant la nuit pour éviter une inutile dispersion de la chaleur emmagasinée pendant la journée grâce à l'action de ses rayons bienfaisants.

## L'IRL PLAFONNÉ JUSQU'À L'ÉTÉ PROCHAIN

L'augmentation annuelle des loyers est soumise au respect de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) établi par l'INSEE. Il concerne l'ensemble des logements vides ou meublés du secteur privé. Dans un contexte d'inflation et de hausse des charges énergétiques, la loi de Protection du pouvoir d'achat, du 16 août dernier, a décidé son plafonnement jusqu'à l'été 2023. La hausse est ainsi fixée au maximum à 3,5% à la date anniversaire du contrat. Ce taux est cependant variable d'une région à l'autre. Il se monte à 2,5% en Outre-Mer et seulement 2% en Corse. Rappelons que depuis la loi Alur, le propriétaire dispose d'un an pour avertir son locataire de la révision de son loyer.



# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER UN ENVIRONNEMENT FINANCIER SOUS CONTRAINTES

Le retour de l'inflation et le contexte géopolitique tendu lié à la guerre en Ukraine n'en finissent pas de se répercuter sur le marché immobilier.

## Les taux d'intérêt en hausse

La première conséquence en est une hausse continue des taux d'intérêts qui ne cesse de renchérir le coût du crédit immobilier. Ils s'établissent désormais en moyenne à 2,4%, hors coût de l'assurance. Après une pause estivale, ils devraient repartir à la hausse d'ici fin 2022. Les banques se refinancent à des coûts encore plus élevés, en fonction des obligations d'Etat, elles aussi à la hausse. De fait, certaines d'entre elles ont décidé de fermer le robinet du crédit immobilier délivré aux particuliers pour les derniers mois de l'année.

## Un taux d'usure parfois dépassé

Une des autres conséquences de cette hausse des taux est que, dans certaines situations, le coût global du crédit a dépassé le taux d'usure fixé par la Banque de France, engendrant le rejet des dossiers, près de 1 sur 2 chez certains courtiers. Pour rappel, depuis le 1er octobre, celui-ci s'établit à 3,05%, contre 2,57% précédemment, pour les crédits de 20 ans ou plus, et à 3,03% pour ceux inférieurs à 20 ans. Le taux d'usure correspond à la moyenne des taux de crédit pratiqués auquel est ajouté un tiers de cette moyenne. Visant à protéger les emprunteurs de tarifs excessifs, il devrait être recalculé en début d'année prochaine ou faire l'objet d'une dérogation provisoire, au vu des circonstances économiques, comme la loi le permet.

## Le retour du taux variable

Afin d'éviter le rejet de leur dossier, des emprunteurs optent pour la réduction de la durée du crédit, quitte à payer des mensualités plus élevées, ou s'orientent vers les taux variables qui offrent un taux initial plus bas. La réduction du coût de l'assurance reste également une priorité. Face à cette situation, de nombreuses banques n'hésitent pas à proposer des solutions mixtes conjuguant taux fixe et taux variable.

## Les primo-accédants les plus touchés

Les plus touchés par cette évolution défavorable du crédit immobilier dans son ensemble sont sans conteste les primo-accédants. Ils ne disposent pas toujours des moyens de se constituer un apport toujours plus important exigé par des organismes financiers qui ne souhaitent prendre aucun risque en ces temps incertains. Ils peinent également pour ne pas dépasser le taux d'endettement de 35% fixé par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), seuil de refus de prêt. Pour cette catégorie d'aspirants-proprétaires, les tout prochains mois n'invitent pas à l'optimisme.

## APPORT D'ARGENT DES SOLUTIONS À PORTÉE DE MAIN

Avec la hausse des taux et les conditions plus restrictives d'accès au crédit, devenir propriétaire peut devenir compliqué, surtout pour un jeune ménage primo-accédant. C'est pourquoi l'aide des parents est souvent la bienvenue pour franchir ces obstacles et atteindre cet objectif. Quelques solutions permettent de profiter d'un apport d'argent souvent décisif.

### La donation, nette d'impôts

La plus connue et la plus courante réside dans la donation. Chaque parent peut donner la somme de 100 000 € à l'un de ses enfants, sans que celui-ci ait à s'acquitter de droits de donation (voir tableau). Il est possible de renouveler, aux mêmes conditions, l'opération tous les 15 ans. La donation s'effectue souvent chez un notaire, mais elle peut être réalisée sous la forme d'un don manuel par chèque, avec l'exemption des frais de notaire à la clé.

### Effectuer un prêt

Donner de l'argent à l'un de ses enfants peut être également effectué sous la forme d'un prêt plus traditionnel, selon une durée de remboursement raisonnable. Il convient alors de rédiger une reconnaissance de dettes qui sera enregistrée auprès des impôts, reconnaissance obligatoire pour toute somme prêtée supérieure à 1 500 €. Ce type de prêt peut être convertible à terme en donation. Prêt et donation sont en tous les cas cumulables.

### Faire bénéficiaire des avantages d'un PEL ou d'un CEL

Autre solution, un parent peut céder à son enfant les droits de son PEL ou de son CEL à condition qu'il soit souscrit depuis au moins 3 ans pour le premier, et 12 mois pour le second. Céder la totalité d'un PEL est envisageable, il faut alors réaliser une donation devant notaire. En revanche, impossible de céder un CEL. Seule solution, le clôturer et donner la somme à son enfant.

### Le démembrement, une solution partagée

Dernière possibilité intéressante pour faciliter l'accès à la propriété d'un enfant, acheter un bien en démembrement. Le parent garde l'usufruit du bien tandis que l'enfant achète le bien en nue-propriété, financé éventuellement avec de l'argent donné. Au décès du dernier conjoint survivant, l'enfant deviendra pleinement propriétaire sans droits à acquitter, conformément à l'article 1113 du code général des Impôts.

### MONTANT D'UNE DONATION

- 100 000 € pour les enfants du donateur, un père ou une mère
- 80 724 € pour les conjoints mariés ou pacsés
- 31 865 € pour les petits-enfants
- 15 932 € pour les frères et les sœurs du donateur
- 7 967 € pour les neveux et les nièces
- 5 310 € pour les arrière-petits-enfants du donateur

### ■ BON À SAVOIR

Si une donation dépasse le seuil de 100 000 € par parent, celui-ci peut prendre à sa charge les droits de donation qui sont alors dus au fisc.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

#### Rompteaux - Cogefo

76, avenue Carnot  
78500 SARTROUVILLE  
Tél. 01 30 86 68 68  
Fax : 01 30 86 68 60

#### Cavenel

60, avenue Jean-Jaurès  
78500 SARTROUVILLE  
Tél. 01 39 14 32 36  
Fax : 01 39 14 83 01

#### Rompteaux / PARIS

62, avenue de la Grande Armée  
75017 PARIS  
Tél. 01 61 04 44 88  
Fax : 01 61 04 44 89

#### Cogefo / LE VÉSINET

13, rue Jean Laurent  
78110 LE VÉSINET  
Tél. 01 30 15 57 57  
Fax : 01 30 15 57 59

#### Rompteaux - Cogefo / RUEIL

39, avenue Victor Hugo  
92500 RUEIL-MALMAISON  
Tél. 01 30 86 68 68  
Fax : 01 30 86 68 60