

## 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<sup>er</sup> septembre 2022 et se décline en 3 principaux points :

- La résiliation infra annuelle de l'assurance emprunteur : à compter du 1<sup>er</sup> 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 celle-ci 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 effectif global (TEG) inclut tous les frais (garantie, assurance emprunteur, rémunération des intermédiaires...).

La problématique est que ce taux est révisé trimestriellement sur les crédits décaissés (donc négociés des mois plus tôt) entraînant dans son sillage un décalage par rapport aux taux réels d'environ 6 à 8 mois. Il est alors aisé de comprendre l'évolution rapide et la hausse des taux, le taux d'usure est trop rapidement obsolète et que les emprunteurs sont condamnés bien que solvables (20% des cas environ aujourd'hui...).

Prométhée reste en veille sur le sujet puisque des évolutions sont promises 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... ?)

**Enfin, nous attirons votre attention sur le retour des taux variables qui, à notre sens, méritent d'être abordés avec beaucoup de retenue !**

### 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<sup>e</sup> trimestre 2021 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2022  
Variation sur 1 an : évolution entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2022

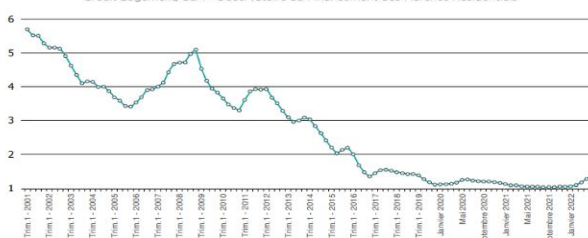
Source : Notaires/Insee

### 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

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %) - ENSEMBLE DES MARCHÉS  
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



### NOS SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENT



Programme neuf commercialisé par notre Cabinet Prométhée Conseil  
Petite copropriété située à 400 mètres du Parc Bordelais  
Appartements T1 ou T4 (balcon/terrasse/parking)  
(Éligible Loi Pinel et acte avant le 31/12/2022)  
Visites virtuelles avec lunettes 3D sur demande.



Appartement T4 100 m<sup>2</sup> – Bords de Garonne  
3 chambres, une salle de bain et une salle d'eau  
615 000 € FAI  
À deux pas du Pont de Pierre

**PROMÉTHÉE CONSEIL**

8, rue Hustin – 33000 Bordeaux

Tél : 05 56 52 91 54 - [www.promethee-conseil.com](http://www.promethee-conseil.com)