



ACTUALITÉ (IMMOBILIER)



PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

MARCHÉ IMMOBILIER : PREMIER BILAN 2018

Le bilan du marché immobilier 2018 dressé par les Notaires de France affiche des indicateurs en hausse : au niveau national, le volume de ventes de logements anciens est estimé à 956 000 à fin septembre 2018, contre 948 000 en septembre 2017, soit une hausse de 0,8 %. Pour autant, les transactions ne devraient pas atteindre le million cette année. Même tendance haussière pour les prix, au niveau national, tant pour les maisons (+ 2,6 %) que les appartements (+ 3,4 %). Les prix des appartements ont bondi de 18,6 % à Bordeaux qui arrive en tête du classement des villes de province les plus chères devant Lyon et Nice. L'Île-de-France se démarque avec un volume de ventes estimé de logements anciens (175 400) en recul de 1,9 % sur un an, tandis que les prix des appartements franciliens augmentent de 4,2 % sur un an (contre 2,6 % en province). Pour 2019, l'indicateur Immonot prévoit une tendance incertaine des prix liée à la conjoncture, plus de négociateurs tablent sur une baisse (25 %) que sur une hausse (13 %).

COPRO

28 % des logements soit 9,7 millions, appartiennent à une copropriété (94 % des lots étant des appartements). Parmi ces logements, 47 % sont occupés comme résidence principale par leurs propriétaires, 30 % par des locataires, 13 % sont des résidences secondaires, 10 % sont vacants.

ETUDE CRÉDIT FONCIER NOV 2018

PARIS : LOYERS ENCADRÉS ACTE 2

L'encadrement des loyers va de nouveau s'appliquer dans la capitale en 2019. Le dispositif créé par la loi ALUR avait été annulé par la justice fin 2017, après avoir été en vigueur pendant 28 mois à Paris. Cette annulation avait entraîné une forte hausse du taux d'annonces de location non conformes. Le Conseil de Paris a profité de la promulgation de la loi ELAN pour rétablir le dispositif le 11 décembre. Cette décision devrait faire des émules : une trentaine de villes de proche banlieue se sont portées candidates. Les plafonds de loyer doivent être fixés par décret.

ASSURANCE EMPRUNTEUR TAXÉE

Annoncée par le gouvernement à l'automne, l'extension de la taxe sur les conventions d'assurance à la garantie décès des contrats d'assurance emprunteur s'applique, à hauteur de 9 %, à tout nouveau contrat souscrit depuis le 1^{er} janvier 2019. Cela risque delimitier les bénéfices liés au changement d'assurance d'un prêt en cours, les emprunteurs pouvant maintenant résilier chaque année leur contrat initial (voir IP 769 p. 36). La date de référence à retenir pour résilier le contrat a été fixée par le Comité consultatif du secteur financier : il s'agit de la date anniversaire de la signature de l'offre de prêt par l'emprunteur.

PROMESSE SANS MÉTRAGE

Si la superficie d'un logement en copropriété n'a pas été mentionnée dans la promesse de vente de ce bien, l'acheteur qui ne signe pas ensuite l'acte authentique chez le notaire (réalisant la vente définitive) peut invoquer la nullité de la promesse de vente défectueuse, qui lui est préjudiciable, sans avoir aucune indemnité à payer au titre d'une clause pénale. En effet, la Cour de cassation précise que seule la signature de l'acte notarié définitif, mentionnant, lui, la superficie, est à même de régulariser la situation en réparant l'erreur de départ. Dans ce cas seulement, la vente est parfaite et l'acquéreur ne peut plus dénoncer l'avant-contrat.

CASS. 3E CIV., 22 NOVEMBRE 2018, N° 17-23366

1,43 %

Taux moyen des prêts immobiliers en octobre 2018, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Les taux moyens s'échelonnent entre 1,20 % pour un prêt à taux fixe sur 15 ans, 1,40 % sur 20 ans, 1,62 % sur 25 ans. Les prêts se sont allongés de 6 mois cette année.