

SOGEFINNEWS



RÉVOLUTION DANS L'IMMOBILIER FRANÇAIS

Une volonté forte de dynamiser le
marché immobilier français



INVESTIR DANS LES PASSOIRS THERMIQUES EN 2024

Découvrez le guide pour investir dans
les passoires thermiques en 2024.



RÉVOLUTION DANS L'IMMOBILIER

Le marché immobilier français est en pleine mutation avec l'introduction de nouvelles mesures gouvernementales visant à dynamiser le secteur. Sous l'égide du Premier ministre Gabriel Attal, ces initiatives récentes ont pour objectif principal de stimuler la construction de logements et de simplifier les normes de construction, notamment avec la Loi SRU.

Parallèlement, une réforme majeure du DPE est en cours, pilotée par le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu. Cette initiative vise à corriger les biais de calcul du DPE et à réduire le nombre de passoires énergétiques, offrant ainsi des solutions concrètes pour améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers. En effet, grâce à cette nouvelle approche, plus de 140 000 logements de moins de 40 mètres carrés sortent de la catégorie des passoires énergétiques (étiquetés F ou G).

De plus, le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, envisage de mettre en place de nouveaux dispositifs de financement, tels que le prêt hypothécaire et in fine, dans le but de redonner du pouvoir d'achat immobilier aux Français. Ces mesures s'inscrivent dans un contexte où l'octroi de nouveaux crédits immobiliers a atteint son plus bas niveau depuis 2015, selon les données disponibles.

LE PRINTEMPS DES TAUX D'INTÉRÊTS

Pour le troisième mois consécutif, les taux d'intérêts poursuivent leur baisse, une tendance qui représente une excellente nouvelle pour les futurs acquéreurs. En effet, même les crédits sur 25 ans franchissent désormais la barre symbolique des 4%. Cette tendance s'inscrit dans un contexte où les conditions d'accessibilité au crédit ne cessent de s'améliorer.

En mars, bien que le mouvement soit légèrement moins prononcé que les mois précédents, certaines banques ont à nouveau abaissé leurs barèmes. En moyenne, le recul est de 0,10 point. Toutefois, la tendance à la baisse devrait se maintenir dans les semaines à venir, avec des taux prévus entre 3,7% et 4,20% sur 20 ans.

De plus, avec des taux d'usure supérieurs à 6%, le nombre de refus de crédit a considérablement diminué. Ainsi, le nombre de dossiers refusés dans le réseau Vousfinancer a baissé de 60% par rapport à la même période l'année précédente, offrant aux emprunteurs davantage de possibilités d'obtenir un accord bancaire favorable.

Les autorités ont publié les nouveaux taux d'usure pour l'année 2024 fin décembre, les maintenant en vigueur jusqu'au 31 mars. Sur une durée de 20 ans et plus, les taux d'usure atteignent désormais 6,29%, en hausse de 0,18 point par rapport à décembre. Cette augmentation rapide, de près de 3 points sur un an, souligne l'importance d'une révision trimestrielle pour accompagner efficacement les évolutions du marché.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.

INVESTIR DANS LES PASSOIRES THERMIQUES EN 2024



Dans un contexte où les taux de crédit se stabilisent et où l'offre de biens immobiliers s'étoffe, en 2024 se profile comme une année charnière pour les investisseurs immobiliers. Les passoires thermiques, se révèlent être des pépites pour qui sait regarder au-delà de leurs défauts apparents. Avec des prix d'achat inférieurs de 15 à 30% à ceux du marché, ces biens offrent une marge de négociation et une opportunité d'investissement sans précédent.

Rénovation énergétique : Un défi à relever

Face à l'imminence de la loi Climat, qui interdira la location de logement classés G dès 2025 et F en 2028, la rénovation énergétique n'est plus une option mais une nécessité. Cette transformation représente certes un défi, notamment dans le cadre des copropriétés, mais elle est également une occasion de valoriser significativement le bien. Les acheteurs actuels ont l'avantage de pouvoir négocier des prix avantageux, leur permettant de dédier une partie de leur budget aux indispensables travaux de rénovation.

Des aides financières pour vous accompagner

La rénovation d'une passoire thermique ne se fait pas à l'aveugle. Pour réussir, une planification minutieuse est de mise. Heureusement, des organismes tels que [FranceRénov'](#) et [l'Anah](#) sont là pour vous guider. Ils offrent un accès à des aides financières conçues pour alléger le coût des

travaux de rénovation énergétique. Une approche stratégique, qu'elle soit globale ou en deux étapes, est recommandée pour atteindre les objectifs énergétiques fixés et se conformer aux futures réglementations.

Facteurs environnementaux et sociaux

Les investissements dans la rénovation des passoires thermiques vont bien au-delà des simples bénéfices financiers. En effet, ils contribuent également de manière significative à des objectifs environnementaux et sociaux cruciaux. En réduisant la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, ces rénovations participent à la lutte contre le changement climatique. De plus, en améliorant la qualité de vie des occupants grâce à des logements plus confortables et économes en énergie, elles favorisent le bien-être social et la réduction de la précarité énergétique. Investir dans la rénovation des passoires thermiques, c'est donc agir concrètement en faveur d'un avenir plus durable et plus inclusif pour tous.

Investir dans une passoire thermique en est une démarche qui, bien que semée d'embûches, promet des retours significatifs. La clé réside dans la capacité à anticiper les travaux de rénovation nécessaires et à tirer parti des aides disponibles. Envisagez-vous de relever le défi et de transformer une passoire thermique en un bien rentable et conforme aux normes énergétiques de demain ?