

Votre Revue Immo

ÉDITION N°3 - ÉTÉ 2024

par



Franceville Habitat
I M M O B I L I E R



POURQUOI CETTE REVUE ?

Parce que nous vous accompagnons depuis plus de 22 ans dans la réalisation de vos projets immobiliers. A travers cette revue nous voulons partager avec les Montfermeillois, notre expérience immobilière. Nous vous parlerons d'immobilier évidemment, de ses actualités, de ses réglementations. Sans oublier nos conseils, astuces et bien d'autres sujets encore !!!



Franceville Habitat
I M M O B I L I E R

163 AVENUE DES ARTS
93370 MONTFERMEIL

01 41 70 13 12

www.francevillehabitat.com
francevillehabitat@wanadoo.fr

PÉRIODE ESTIVALE

L'ACTUALITÉ DU MARCHÉ IMMOBILIER ET LES PERSPECTIVES À VENIR



Nous vous parlons en 2023 des tendances du marché immobilier et de cette crise qui avait déjà été amorcée depuis deux ans et qui se concrétise en 2024.

Conséquence de la remontée rapide des taux d'intérêt, qui ont rendu beaucoup plus difficile l'accès à la propriété, le marché de l'immobilier dans son ensemble est aujourd'hui bloqué, que ce soit pour de la location ou l'achat, dans l'ancien comme dans le neuf et même pour les projets de construction.

Après des mois de hausses des taux et un resserrement des conditions d'octroi de crédit bloquant l'activité du marché, il semble que les perspectives soient plus propices, toutefois, les taux des crédits immobiliers restent environ trois fois plus

élevés qu'il y a deux ans. Propriétaires et acquéreurs attendent des conditions de marché plus favorables, et également d'y voir plus clair sur les évolutions à venir. Le pouvoir d'achat immobilier est réduit et les prix baisseront donc encore. L'attentisme s'est donc prolongé, avec une activité historiquement faible et un nombre de ventes largement inférieur aux années précédentes.

Acheter un logement dans le contexte actuel, c'est LA question que se posent la majorité des acquéreurs avec des taux de crédit qui reculent un peu, des banques qui prêtent à nouveau et des prix immobiliers en décline. Après une envolée spectaculaire des prix ces dernières années, la tendance vous l'aurez compris est à la baisse mais pour le moment, les prix

PÉRIODE ESTIVALE

L'ACTUALITÉ DU MARCHÉ IMMOBILIER ET LES PERSPECTIVES À VENIR

restent trop élevés au regard des conditions de financement et les ménages souhaitant emprunter sont contraints de revoir à la baisse leurs critères en termes de surface ou de quartier, d'augmenter leur apport ou encore devoir reporter leur projet. Toutefois un vent d'optimisme souffle de nouveau sur le marché de l'immobilier, les acquéreurs aujourd'hui, revisitent, reprennent un pouvoir de négociation, ils ont donc

la main pour faire encore baisser les prix et regagner un peu de pouvoir d'achat. Enfin rappelons-nous que c'est peut-être LE moment d'acheter un bien immobilier à un prix plus attractif qu'il y a encore quelque mois quitte à en renégocier le taux dès que ce dernier aura baissé. N'oublions pas l'effervescence et l'explosion du nombre de renégociations que nous avons connu ces dernières années. ■

DOSSIER

LE SQUATTE : LA HANTISE DE NOMBREUX PROPRIÉTAIRES



Un sujet qui choque régulièrement l'opinion publique face à la lenteur de la procédure et la détresse des propriétaires jusqu'alors dépourvu de réelles solutions. Enfin de nouvelles mesures modifiant la loi qui était plus protectrice des squatteurs que des propriétaires ont été mises en place.

Ce qui change depuis juillet 2023

Pour venir en aide aux propriétaires victimes de squatteurs, la loi du 27 juillet 2023 vise à mieux protéger les propriétaires en renforçant leurs droits et préservant les logements contre l'occupation illicite.

De nouveaux délits sont créés. Les sanctions à l'encontre des squatteurs sont triplées et également alourdies. Le délit de violation de domicile par exemple est désormais passible de trois ans de prison (contre un an auparavant) et de 45 000 euros d'amende (contre 15 000 euros).

Le ministère du Logement et la Chambre nationale des

commissaires de justice ont décidé de mettre en place une nouvelle procédure d'expulsion accélérée qui permet notamment une intervention des forces de l'ordre dans les deux à trois jours contre deux ans auparavant.

Autre changement, la loi ne distingue plus résidences principales et résidences secondaires.

Un nouveau délit a été créé pour sanctionner l'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel. Il est passible de deux ans de prison et 30 000 euros d'amende.

Une nouvelle infraction vise également les locataires en impayés de loyer qui restent dans le logement à la suite d'un jugement d'expulsion devenu définitif.

Ces locataires défaillants risquent une amende de 7 500 euros, sauf pendant la trêve hivernale et pour ceux bénéficiant d'une décision de sursis à expulsion ou d'un logement social.

Que faire quand des squatteurs occupent un logement ?

Le premier geste d'un propriétaire ou locataire victime du squat de son domicile est de se rendre au commissariat et déposer une plainte le plus rapidement possible pour violation de domicile. ■

**À SAVOIR**

Ce sera à vous de prouver, en tant que propriétaire, que le logement qui est squatté est bien le vôtre.

Par exemple à l'aide de documents justificatifs (factures, attestations ou encore des documents fiscaux), afin que l'officier de police judiciaire puisse valablement constater l'occupation illégale du bien et en principe procéder à l'expulsion le plus rapidement possible. Une fois l'infraction caractérisée, vous pourrez solliciter le préfet afin qu'il mette en demeure d'ordonner l'évacuation. La décision du préfet sera prise 48 heures après réception de la demande. La mise en demeure est notifiée aux squatteurs et leur accorde un délai pour quitter les lieux et si les squatteurs ne quittent pas les lieux dans le délai imparti, le préfet est alors tenu de procéder à l'évacuation du logement par la force publique, sans délai supplémentaire. Cette rapidité d'intervention est l'une des principales caractéristiques de la nouvelle procédure.

ÉVITER QUE VOTRE MAISON SOIT SQUATTÉE. NOS CONSEILS :

Pour éviter une introduction de squatteurs dans de tels logements vides, il peut être utile de mettre en place certaines astuces en fonction du possible :

Laisser penser que les lieux sont occupés de manière permanente.

Si possible **visiter le logement régulièrement**, demander à un proche de se déplacer.

Faire tondre la pelouse et les buissons.

Une pelouse bien entretenue et des buissons taillés donnent l'impression que la maison est habitée. Les squatteurs sont moins susceptibles de s'installer dans une propriété qui semble être régulièrement entretenue.

Laisser une lumière allumée. Cela donne l'illusion que quelqu'un est à la maison, même lorsque ce n'est pas le cas.

Faire relever votre courrier régulièrement. Un tas de courrier non ramassé peut indiquer aux squatteurs que la

maison est inoccupée.

Installer un système de sécurité adapté.

Demander à vos voisins d'être vigilants en jetant un coup d'œil sur votre domicile.

Vérifier que toutes vos entrées sont bien fermées.

Ces astuces feront penser que vous êtes bien présent à votre domicile. De plus des solutions de domotique peuvent vous aider. Avec des systèmes de maison connectées ou des minuteries, vous pourrez par exemple baisser et remonter les volets ou encore allumer ou éteindre des lumières à distance.

Penser aussi à **renforcer l'accès à votre logement** en installant des grillages, des barrières, des portails,

des barreaux aux fenêtres, des serrures renforcées, ou des portes blindées.

N'oubliez pas qu'un logement vide depuis un long moment ou isolé de la vue des passants, est une cible de choix.

Enfin sachez que pour éviter les cambriolages, les squats et les tentatives d'effraction en votre absence, vous pouvez bénéficier gratuitement du dispositif Opération Tranquillité Vacances (OTV).

Les services de police ou de gendarmerie se chargent alors de surveiller votre logement. Des patrouilles sont organisées pour passer aux abords de votre domicile. Vous serez prévenu en cas d'anomalies.

**BONNE NOUVELLE POUR LES ACQUÉREURS : LE PTZ (PRÊT À TAUX ZÉRO) PERSISTE**

Le PTZ a pour but d'aider les ménages aux revenus modestes, dans l'acquisition de la résidence principale en finançant une partie de leur emprunt grâce à un prêt règlementé et sans intérêts. Cette mesure vise l'achat d'un logement neuf ou ancien nécessitant d'importants travaux de rénovation.

Le PTZ a pour but d'aider les ménages aux revenus modestes, dans l'acquisition de la résidence principale en finançant une partie de leur emprunt grâce à un prêt règlementé et sans intérêts. Cette mesure vise l'achat d'un logement neuf ou ancien nécessitant d'importants travaux de rénovation. ■

JO DE PARIS 2024 : UN IMPACT SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ?

L'arrivée des JO 2024 pourrait renforcer l'attractivité de certaines communes du 93 et principalement La Seine-Saint-Denis. Avec l'installation du village olympique, un site de célébration et une dizaine de sites d'entraînement. La Seine-Saint-Denis accueillera donc plus de 17 000 athlètes et médias. En d'Ile-de-France, les JO apportent un élan aux grands programmes et aux transports. Comme le développement du Grand Paris Express.

Le projet du Grand Paris Express est un autre élément fondamental pour l'investissement en Seine-Saint-Denis. L'extension des lignes de métro 14 et 16 et la ligne 15 qui fera le tour de Paris, modifieront le paysage immobilier sur le long terme.

Les infrastructures et l'offre de logements, la volonté politique de rénovation de certains quartiers offrent des perspectives de hausse des prix immobiliers à long terme. Ces nouvelles installations ont vocation à devenir des logements, des bureaux et des commerces.

L'Ile de France profitera sans doute de ce dynamisme et de ce renouveau, ainsi que de l'arrivée de nouveaux habitants.



Certains investisseurs pourraient même découvrir des villes franciliennes et décider d'y investir.

À moins d'un an des Jeux Olympiques de Paris 2024, de nombreux propriétaires espèrent aussi louer leur bien pendant les Jeux Olympiques, avant de le vendre.

Autre bénéfice pour les propriétaires concernés : l'effet JO sur les prix de l'immobilier de la ville hôte dans l'année qui suit. Un phénomène observé déjà depuis plus de vingt dans plusieurs pays et leurs villes accueillant l'évènement. ■

DES QUESTIONS ? ON VOUS RÉPOND



**LES CONSEILS
VINCENT
LEFEBVRE**

LE SAVIEZ-VOUS ? EST-IL POSSIBLE D'EXPULSER DES SQUATTEURS PENDANT LA TRÊVE HIVERNALE ?

La trêve hivernale ne s'applique pas pour les expulsions de squatteurs.

La trêve hivernale est la période durant laquelle les procédures d'expulsion d'un locataire par un propriétaire sont suspendues. Elle est fixée en général du 1^{er} novembre au 31 mars. Cependant, certaines personnes ne sont pas protégées par la trêve hivernale tels que les squatteurs occupant un domicile qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, d'un garage ou encore un terrain.

VOTRE AGENCE AU FIL DES ANNÉES



Rémi NEHME

Expert Sécurité Platinum

07.63.10.74.14

remi.nehme@verisure.fr



verisure



crédithome
financement

partenaire exclusif de FRANCEVILLE HABITAT

INTERMÉDIAIRE en opérations de banque
et en services de paiement, intervenant en qualité
de **MANDATAIRE NON-EXCLUSIF** en regroupement de crédits
et en qualité de **COURTIER EN PRÊT IMMOBILIER**,
ainsi qu'en qualité de **COURTIER** et **MANDATAIRE**
D'INTERMÉDIAIRE en assurance.

DEUX AGENCES POUR MIEUX VOUS SERVIR
NOISY LE GRAND ET LA VARENNE SAINT HILAIRE

Serge MESROBIAN

06 03 12 34 59

www.credithome.fr

s.mesrobian@credithome.fr

21, rue Pasteur - 93160 Noisy le Grand - 01 85 78 60 40

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

N° Orias : 13008601 - RC Professionnelle : 2024PCA 016

MISE EN CONFORMITÉ DES RÉSEAUX

Privée, Création de regards en limite de propriété, de Puisard

Pose de clapets anti-retour,

Terrassement, Démolition,

Vidange et curage de fosse septique



114 Av des Mesanges - 93370 Montfermeil

M. Brimbeuf

brimbeufp@wanadoo.fr

06 18 05 03 72



DD DESIGN
ENTREPRISE GENERALE
DE BATIMENT

TOUS CORPS D'ÉTAT

RAVALEMENT - PEINTURE - MAÇONNERIE - ELECTRICITÉ - PLOMBERIE
PROFESSIONNELS ET PARTICULIERS



DEVIS GRATUIT AU

07 60 03 19 05

sasuddesign@gmail.com

157 avenue Jean Jaurès - 93370 MONTFERMEIL