

RÉGLEMENTATION

consommation. Les banques vont donc pouvoir pratiquer des taux bien plus élevés.

Le seuil de l'usure applicable depuis le 1^{er} juillet 2023 est en effet de 6,64 % pour un montant dépassant 6000 euros alors qu'il est de 4,11 % pour un prêt immobilier de moins de 10 ans. Le seuil est de 11,47 % pour un prêt de 3000 à 6000 euros et de 21,45 % pour un prêt de moins de 3000 euros.

(Arrêté du 27 juin 2023 précisant les modalités de détermination de la catégorie d'usure applicable pour les prêts accordés aux syndicats de copropriétaires, J.O. du 30 juin, n° 11).

■ Prolongation de la fixation mensuelle du taux de l'usure

La fixation mensuelle du taux de l'usure avait été décidée pour 6 mois par l'arrêté du 26 janvier 2023. La mesure est prolongée de 6 mois, soit jusqu'au 1^{er} février 2024. (Arrêté du 27 juin 2023, J.O. du 30, n° 12).

■ Conditions d'octroi des crédits immobiliers

En 2021, le Haut conseil de stabilité financière avait fixé des limites dans l'octroi des prêts immobiliers (décision du 29 septembre 2021) pour limiter le taux d'effort à 35 % et la durée du prêt, à 25 ans. Les banques pouvaient toutefois déroger à ces seuils selon une marge de flexibilité pouvant aller jusqu'à 20 % de la production de nouveaux crédits immobiliers de chaque trimestre.

L'utilisation de la marge de flexibilité est modifiée: désormais, « Au moins 70 % (au lieu de 80 %) de la flexibilité maximale disposée par la décision D-HCSF-2021-7 sera réservée aux acquéreurs de leur résidence principale avec au moins 30 % de la flexibilité maximale réservée aux primo-accédants. Les 30 % restants de flexibilité maximale (au lieu de 20 %), soit 6 % de la production trimestrielle (au lieu de 4 %), sont libres d'utilisation.

La part réservée aux acquéreurs de résidence principale est donc réduite.

➤ Taux de l'usure

Le taux de l'usure à compter du 1^{er} juillet 2023 est fixé à :

- ➔ Prêts à taux fixe :
 - moins de 10 ans : 4,11 %
 - de 10 à moins de 20 ans : 4,84 %
 - 20 ans et plus : 5,09 %
- ➔ Prêts à taux variable : 4,69 %
- ➔ Prêts-relais : 5,04 %

(Avis du 27 juin 2023, J.O. du 29 juin, n° 176).

ACTUALITÉ

■ Conseil constitutionnel

- Le Conseil constitutionnel a été saisi
 - le 21 juin de la loi régularisant le PLU de la communauté de communes du Bas-Chablais et
 - le 27 juin de la loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

■ Marché de bureaux

Le volume de la demande de bureaux placés en Ile-de-France au 1^{er} semestre 2023 est de 816200 m². Ce chiffre marque un recul de -22 % par rapport au 1^{er} semestre de l'année dernière indique BNP Paribas Real Estate. L'activité est contrastée suivant les secteurs: si elle progresse en 1^{er} couronne (+5 %), elle chute fortement à La Défense (-45 %) et dans le Croissant Ouest (-24 %).

Selon Eric Siesse, le volume de la demande placée devrait s'établir à 1,8 ou 1,9 million de m² pour l'année 2023.

➤ Intérêt légal

Le taux de l'intérêt légal est fixé, pour le premier [lire second] semestre 2023 :

- Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels : à **6,82 %** ;
- Pour tous les autres cas : à **4,22 %**.

(Arrêté du 27 juin 2023, J.O. du 30 juin, n° 13, rectifié par mention au JO du 1^{er} juillet 2023, n° 9).

Dans ses motifs, le HCSF observe que l'endettement des ménages est passé en deux ans (1^{er} trimestre 2021 - 4^e trimestre 2022) de 53,4 % du revenu disponible brut à 101,1 % et que le niveau d'endettement atteint conjugué à la hausse des taux d'intérêt est de nature à fragiliser l'endettement des ménages en exerçant une pression renouvelée sur les conditions d'octroi de crédit mais qu'il y a eu des difficultés pratiques dans la mise en œuvre de la mesure par certains établissements de crédit.

(Décision du 29 juin 2023 relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers, J.O. du 1^{er} juillet 2023, n° 12).

■ Vocabulaire

En lieu et place de... il est recommandé par la Commission d'enrichissement de la langue française de dire...

- dark store: entrepôt relais.
- dark kitchen: restaurant tout en ligne
- special purpose acquisition company (SPAC): entité ad hoc d'acquisition, société d'acquisition à vocation spécifique (SAVS). (J.O. du 1^{er} juillet 2023 n° 88).

Le marché de l'investissement est également en repli au 1^{er} semestre 2023. À 7,7 milliards d'euros, il a chuté de -43 % en un an. Le secteur du bureau recule de -42 % mais le commerce est plus affecté avec un repli de -77 %.

(Communiqué du 6 juillet 2023).

■ Immobilier durable : nouveau guide

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) vient de publier la nouvelle édition de son guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier durable. L'intérêt de ce guide est de présenter à la fois les exigences légales et réglementaires et une description des pratiques mises en œuvre.



■ 7 recommandations de l'ORIE

L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise a émis une série de 7 recommandations relatives à l'avenir de certains pôles tertiaires. Il anticipe les conséquences des nouvelles offres de transport en commun qui vont être mises en place et tire les leçons de la période de crise sanitaire et de la baisse de demande de bureaux qui en résulte avec le développement du télétravail.

➤ Accompagner les territoires

- Créer un observatoire régional pour accompagner les élus dans leur stratégie de pilotage des pôles tertiaires.

➤ Favoriser la transformation d'actifs vacants

- Utiliser le fonds friches pour contribuer à reconverter les friches tertiaires.

- Organiser des opérations de mutations tertiaires sous forme d'opération d'aménagement, pour mutualiser les coûts.

- Faciliter les changements de destination en supprimant les instructions d'une déclaration préalable si aucuns travaux de modification de la façade ou des travaux modifiant les structures porteuses du bâtiment ne sont requis.

➤ Réguler la production de bureaux en zones en souffre

- Changer les règles de l'agrément bureau en ajoutant un volet "indicateur de marché".

- Pour les demandes d'agrément de bureaux, favoriser la mixité des immeubles et réduire la part d'immeubles 100 % bureaux pour inclure des surfaces d'immobilier d'entreprise au sens large (activité, logistique urbaine...)

(Etude présentée le 4 juillet 2023).

