



JUILLET
SEPTEMBRE
2023

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE



Après un début d'année agité, l'arrivée des vacances laisse présager une parenthèse ensoleillée et apaisée pour le secteur de l'immobilier dans son ensemble. Cette nouvelle lettre apparaît ainsi comme un trait d'union entre ces deux périodes. D'une part en revenant sur des sujets liés au crédit et à l'achat qui ont fait l'actualité et d'autre part, en abordant la question sensible de la sécurité d'une copropriété ou d'un logement, particulièrement à cette période de l'année.

Bonne lecture et bonnes vacances !

Cyril Atger

IFF Gestion, IFF Gérance
D. Moison
Immeuble Le Sully
131-135, boulevard Carnot
78 110 LE VESINET

Souscrire un prêt Les 5 points-clés

En cette période d'inflation et de montée des taux, les banques se montrent plus frileuses pour accorder un crédit. Plus que jamais, les dossiers sont passés au peigne fin, avec une attention particulière accordée à cinq points.

En premier lieu, une banque exige un apport conséquent. Fini le temps où le crédit finançait à 100% l'achat d'un bien, voire plus pour couvrir les frais de notaire. Près d'un cinquième en apport est devenu la norme. Tout est alors bon pour que les futurs emprunteurs le constitue : ponction dans l'épargne, aide d'un parent, etc.

Deuxième élément, l'épargne résiduelle à l'issue du prêt. Pour l'emprunteur, cette réserve lui permet d'assurer le financement de travaux ou d'un déménagement. Pour la banque, c'est la possibilité d'accueillir chez elle une somme d'argent qu'elle incitera à placer. En contrepartie, l'emprunteur peut négocier un taux plus avantageux.

Le troisième élément qui fait l'objet d'une attention particulière d'une

banque concerne le taux d'endettement. Selon le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), celui-ci ne saurait dépasser 35%. Même si les organismes financiers disposent d'une marge de manœuvre pour 20% des dossiers qu'ils traitent, ils rechignent à franchir le pas. Dans le contexte inflationniste, cela signifie une capacité de remboursement mensuel très sensiblement réduite.

La gestion du compte de l'emprunteur constitue le quatrième point scruté par la banque. Un bon gestionnaire, fait un bon emprunteur. Pas de découverts, pas de crédits à la consommation qui traînent, des comptes-livrets régulièrement alimentés sont autant de signes qui rassurent, surtout dans le cas d'un saut de charge, soit la différence entre le loyer précédent et la mensualité nouvelle de crédit, qui serait significatif.

Enfin, le cinquième point concerne le taux d'usure, ajusté désormais chaque mois. Au-delà de ce taux, pas d'emprunt possible, hormis pour de très jeunes emprunteurs qui bénéficieraient d'une assurance emprunteur. ■

Informations importantes relatives à vos comptes bancaires

Le Crédit du Nord et la Société Générale fusionnent pour devenir la SG !

Effectif juridiquement depuis le 1^{er} janvier 2023, le regroupement des deux banques étaient en préparation depuis deux ans afin d'appréhender au mieux cette opération colossale.

Le Crédit du Nord, partenaire historique de nos cabinets, dispose de l'ensemble des comptes courants et de placements de nos copropriétés.

Le transfert technique de l'ensemble de ces comptes et avoirs a eu lieu le 16 mai dernier. Notre partenaire bancaire et nos équipes ont œuvré pour faciliter cette transition.

SUITE AU VERSO >


GESTION
Tél. 01 34 51 00 01
courriers@iff-gestion.fr


GÉRANCE
Tél. 01 34 51 58 35
accueil@iff-gerance.fr


D. MOISON
Tél. 01 34 51 76 08
accueil@moison.fr


Les professionnels
de l'immobilier

Hausse des taux, baisse des acheteurs

Assisterait-on à une fin de cycle dans le secteur immobilier ? Certains éléments le laissent à penser.

À Paris, mais aussi dans d'autres grandes villes, les prix au mieux stagnent, voire sont à la baisse. Le nombre de transactions diminue également. Autre relative rareté qui apparaît sur le marché, celle des emprunteurs solvables. Conséquence de l'inflation, les taux ne cessent de monter. Une situation préjudiciable pour les emprunteurs dont le pouvoir d'achat immobilier a diminué de 11 m² en un an, selon les calculs de la Banque de France, avec souvent un triplement du coût du crédit. Une situation qui voit aussi les marges des banques se réduire avec comme conséquence une plus grande frilosité et davantage d'exigence dans la sélection des emprunteurs. Réguler apparaît donc comme essentiel afin de redonner des couleurs au marché immobilier et favoriser l'accès à la propriété du plus grand nombre. ■

> SUITE DU RECTO

Néanmoins, les opérations d'encaissements et de décaissements ont dû être suspendues les jours précédents et suivants le week-end du 13-14 mai dans le cadre de cette migration.

Aujourd'hui, l'ensemble de nos copropriétés dispose d'un compte SG avec un nouvel IBAN. Les anciennes coordonnées bancaires resteront actives jusqu'au 30 juin 2024 mais les opérations qui se présenteraient seront bien imputées sur le nouveau compte. Les

organismes sociaux, les fournisseurs et les débiteurs seront automatiquement informés de ces nouvelles coordonnées par l'intermédiaire de leur banque.

Notre service comptabilité reste bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information.

Soyez assurés que nous mettons tout en œuvre pour simplifier au mieux cette transition vers la SG. ■

Sécurité puissance 10

La sécurité d'un logement ou d'une copropriété dans son ensemble est un sujet sensible et important. Un cambriolage a lieu en France environ toutes les 2 minutes. Voici donc 10 attitudes, solutions ou critères à connaître pour rendre plus sûr un bien.

1. Interphone et visiophone

Plus sûrs que les systèmes de clés ou de badges traditionnels, l'interphone ou le visiophone offre aux résidents le contrôle de l'accès à l'immeuble. Grâce au second, il peut avoir une vision plus large sur le hall d'entrée, ce qui renforce la sécurité. De nos jours, de nombreux systèmes utilisent les smartphones pour encore plus de facilité d'usage.

2. Visiosurveillance

Plus complet encore, le système de vidéosurveillance par l'installation de caméras. Depuis la loi Alur, elle nécessite un vote à la majorité selon l'article 24. Les caméras peuvent être installées en différents endroits de la copropriété pour assurer une sécurité globale. Elles peuvent cependant être jugées intrusives et contraires à la protection de l'intimité.

3. Signalisation

L'installation d'un système de visiosurveillance oblige la présence d'un moyen d'information avec le visuel d'une caméra et différentes mentions obligatoires*.

4. Fausse caméra

On peut aussi opter pour la fausse caméra qui suffira pour dissuader un cambrioleur amateur. Mettre en place une affichette bien visible signalant la présence de cette « caméra » renforce sa dimension dissuasive.

5. Réglementation

L'utilisation de caméras fait l'objet d'une stricte réglementation. Les espaces communs peuvent être placés sous leur surveillance, mais pas les portes, les balcons, les fenêtres d'appartements. Si la copropriété accueille du public qui viendrait par exemple voir un médecin, l'installation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale. Les images filmées sont conservées un mois et visibles seulement si un fait justifie cette vision.

6. Achat ou location

Bon à savoir, il est possible d'acheter mais aussi de louer les caméras d'un système de vidéosurveillance.

Ceci inclut aussi leur installation et leur maintenance. Si l'achat est au global moins onéreux, la location permet une mensualisation plus douce.

7. Téléalarme

A titre individuel, la téléalarme est un choix efficace pour protéger un appartement. Connectée à un centre actif 24h/24, on parle alors de télésurveillance. Pour une surveillance plus efficace, certaines municipalités proposent de connecter votre système aux forces de l'ordre.

8. Discrétion

Plus on est discret, moins on attire la convoitise. Fort de cet adage, il convient de demander à une connaissance de venir régulièrement vider la boîte aux lettres ou de montrer une présence, pendant une absence prolongée. A notre époque numérique, une présence assidue en images sur les réseaux sociaux, loin du domicile, peut aussi attirer les personnes mal attentionnées à visiter des appartements.

9. Éclairage

Au niveau de la copropriété, un éclairage efficace et global favorise une sécurité renforcée. La mise en place de systèmes utilisant des leds et des détecteurs de mouvement leur confèrent des atouts économiques et écologiques. De plus, dans une copropriété bien éclairée, la mobilité est plus facile pour tout le monde.

10. Écrans

Pour ne pas attirer les regards, une ultime solution consiste à ne pas être visible. D'où l'installation de clôtures végétales et autres brise-vues. Il convient de respecter les règlements d'urbanisme locaux qui peuvent les imposer sous certaines conditions. De même, dresser un brise-vue entre deux bâtiments d'une même copropriété nécessite l'accord des copropriétaires des deux immeubles. Le règlement de copropriété peut aussi limiter l'installation de brise-vue en dur ou végétal sur les balcons. ■

*A consulter sur le site de la Cnil

EXCLUSIVITÉ

À VENDRE APPARTEMENT T3 MARLY LE ROI

Au troisième étage avec ascenseur, dans une résidence calme, arborée et parfaitement entretenue avec gardien. L'espace intérieur d'une superficie de 53,83m² est composé d'une entrée, d'un double séjour avec placard intégré, d'une cuisine séparée avec

possibilité d'ouverture sur le séjour, d'un couloir desservant une chambre avec placard intégré, une salle de bain et un WC indépendant. Une cave et un emplacement de parking extérieur complètent ce bien.

▶ Prix : **261 250 € FAI**

▶ DPE D ▶ GES D

