



Bonne nouvelle, le marché de l'immobilier reprend peu à peu des couleurs. Indice de cette reprise que nous évoquons dans un article de votre nouvelle lettre, le pouvoir d'achat immobilier connaît à nouveau une (légère) hausse. Un résultat qui fait écho à l'augmentation des transactions et des prix au mètre carré en 2025. Si le monde reste à l'abri de nouvelles secousses géopolitiques ou économico-financières, tout laisse à croire que les nouvelles seront au moins aussi bonnes en 2026. Rendez-vous l'année prochaine pour confirmation.

Bonne lecture.

Cyril Atger

IFF Gestion & D. Moison
Parc des Érables
Bâtiment 4
66 Route de Sartrouville
78230 Le Pecq

IFF Gérance
35 rue Grande Fontaine
78100 Saint-Germain-en-Laye

Chasser naturellement l'humidité

L'humidité, comme celle qui imprègne les placards, n'est pas une fatalité. Au lieu d'envisager des travaux dispendieux, il existe quelques moyens simples et très naturels pour s'en prémunir.

Bicarbonates de soude

Il possède de nombreuses vertus, notamment celle d'absorber l'humidité. Quelques cuillères dans un petit bol suffisent. Une fois solidifié, signe qu'il a bien rempli sa mission, il suffit de le remplacer. Et en bonus, le bicarbonate de soude capture aussi les mauvaises odeurs en versant 3 ou 4 cuillères dans une coupelle.

Marc de café

Sa texture poreuse lui permet à la fois de neutraliser les odeurs et de capter l'humidité. L'art de faire durer le plaisir d'avoir pris un bon café.

Gros sel

Il s'utilise de la même façon que le bicarbonate de soude pour un résultat identique. À remplacer aussi une fois qu'il s'est solidifié.

Riz

C'est également un capteur d'humidité très efficace. Quelques poignées dans un récipient placé dans une armoire permettent de garder les vêtements au sec. Un changement deux fois par mois garantit une efficacité optimale.

Déshumidificateur électrique

Pour celles et ceux qui préfèrent les solutions technologiques, le déshumidificateur électrique peut s'avérer très efficace pour rendre l'air plus sec et plus sain. Un procédé cependant plus cher à l'achat et qui génère une consommation d'énergie.

On rénove moins dans l'ancien

Un seul chiffre pourrait illustrer la différence de rénovation énergétique entre des immeubles anciens et d'autres plus récents. En 2024, on recensait dans le parc privé 95 % de logements rénovés construits après 1945. Et dans la plupart des cas, ils bénéficient d'étiquettes énergétiques D ou E. Un rapport de l'Institut Paris Région apporte un éclairage complémentaire en indiquant que les

petites copropriétés, de moins de 15 logements, sont très peu rénovées. Comment expliquer ces différences ?

Des travaux plus faciles dans les grandes copropriétés

La première raison d'une rénovation préférentielle des immeubles des 30 Glorieuses résulte en des considérations techniques. Ceux-ci sont, en effet, plus facilement accessibles.

[SUITE AU VERSO >](#)

IFF Gérance est à Saint-Germain-en-Laye !

Depuis le début de l'année, l'IFF Gérance renforce sa présence locale avec une antenne dédiée à **Saint-Germain-en-Laye**, située **35 rue Grande Fontaine**.

Ce point d'accueil stratégique permet d'offrir à vos biens en location une visibilité optimale grâce à une vitrine idéalement placée, tout en vous recevant sur rendez-vous pour un

accompagnement personnalisé, en gestion locative comme en transaction.

Cette implantation complète nos nouveaux locaux du Pecq et s'inscrit pleinement dans notre engagement : valoriser durablement votre patrimoine immobilier et vous proposer un service de proximité, réactif et efficace.

Service
Gestion Locative
01 34 51 58 35

accueil@iff-gerance.fr

Service
Transaction
07 48 73 24 37

transaction@iff-gerance.fr



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



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



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



3 nouveautés pour le 1^{er} janvier

Le début d'année est synonyme de nouveautés. En voici trois passées relativement sous les radars de l'actualité.

Frais d'agence en location à la hausse

Ils n'avaient pas augmenté depuis environ dix ans. Depuis le 1^{er} janvier dernier, ils vont s'inscrire en légère hausse pour les baux signés à partir de 2026. En application de l'arrêté du 17 juillet 2025, les honoraires facturés aux locataires sont désormais indexés sur l'Indice de référence des loyers (IRL). Pour rappel, les frais d'agence de location couvrent les visites, la constitution du dossier, la rédaction du bail et l'état des lieux.

Prêt Avance Mutation plus accessible

Le Prêt Avance Mutation à taux zéro, appelé aussi Prêt Avance Rénovation, permet aux propriétaires occupants disposant de ressources « modestes » ou « très modestes » de financer des travaux de rénovation énergétique. Depuis le 1^{er} janvier, les plafonds de revenus pour y accéder ont été revus à la hausse.

Plan Epargne Logement revalorisé

Depuis longtemps, le Plan Epargne Logement (PEL) est l'un des placements préférés des Français. Après publication d'un avis au Journal officiel du 20 décembre 2025, son taux annuel est fixé à 2 % à partir du 1^{er} janvier, pour les PEL ouverts à partir de cette date. Un taux qui reste inchangé pour toute la durée de vie d'un PEL et qui prend effet à la date de signature.

> SUITE DU RECTO

Leurs façades ne sont pas classées. Elles se prêtent aisément à une rénovation par l'extérieur. Le chauffage collectif facilite une approche des travaux liés à l'énergie.

Des coûts partagés

La relativement plus grande taille des constructions récentes doit être également prise en compte. Avec plus de logements au sein d'une même copropriété, la mutualisation des coûts

est plus efficace et fait baisser sensiblement la note. Pour la petite copropriété d'un immeuble ancien, les frais peuvent être deux fois plus élevés que pour une copropriété construite il y a seulement quelques décennies. Par ailleurs, les entreprises qui réalisent ces travaux préfèrent les réaliser pour un grand nombre de logements. Leur intervention est tout simplement plus rentable.

Branchement au réseau commun d'électricité Pas si simple...

Dans une cave, un garage ou un parking, il peut être tentant de vouloir installer une prise de courant ou une source d'éclairage. Et tant qu'à faire, autant se raccorder au circuit électrique des parties communes.

À l'assemblée générale de se prononcer

Ce type de raccordement réalisé à l'initiative d'un copropriétaire est illégal et présente des risques importants s'il n'est pas effectué par un professionnel. Un branchement mal isolé peut provoquer un court-circuit, voire un incendie, engageant potentiellement la responsabilité du syndicat des copropriétaires. Il peut également entraîner des surcharges, des pannes et des litiges liés aux consommations.

Une telle installation ne peut être envisagée qu'avec l'accord préalable de l'assemblée générale,

que ce soit pour un raccordement aux parties communes ou au compteur individuel. Dans tous les cas, l'intervention d'un professionnel – et si nécessaire de l'architecte de l'immeuble – est indispensable pour garantir la sécurité des travaux.

Au juge de trancher

En cas d'infraction, le syndic doit mettre en demeure le copropriétaire de supprimer l'installation. À défaut d'exécution, il peut saisir le tribunal des référés pour l'y contraindre.

À l'inverse, un juge peut exceptionnellement autoriser un raccordement au compteur privatif malgré un refus en assemblée générale, à condition que les travaux, notamment le passage des câbles en parties communes, soient réalisés sous contrôle d'un professionnel (architecte).

Immobilier. Une seconde année de hausse

Les professionnels sont à ce sujet unanimes : le marché de l'immobilier est en meilleure forme. Une forme qui reste encore relative, marquée par une légère reprise des transactions en 2025 et une petite augmentation en moyenne des prix, les différences étant parfois marquées d'une ville, voire d'un quartier, à l'autre.

+2 m²

Conséquence, le pouvoir d'achat d'immobilier s'affiche en légère hausse. Si l'on prend comme référence de cet indice la surface moyenne financée par un crédit sur 20 ans, à raison d'une mensualité mensuelle de 1 000 €, on obtient un gain de 2 m². Cette hausse succède à celle déjà enregistrée en 2024, 2023 ayant marqué un plancher concernant le pouvoir d'achat immobilier. Et si l'on prend comme année de comparaison 2020, le pouvoir d'achat immobilier reste encore en recul de 13 m².

Du mieux sur les taux

Raison de cette hausse, la relative détente constatée sur les taux à 20 ans après une période de nette hausse dans un contexte inflationniste. Ils s'établissaient en moyenne à 3,27 % fin 2025, contre 3,35 % fin 2024. Les prévisions pour 2026 misent sur une relative stabilisation, notamment suite à la décision de la BCE de maintenir le niveau de ses taux directeurs. Pour autant, les banques sont plus enclines à accorder des crédits, notamment aux primo-accédants, considérant notamment que l'inflation est jugulée.

C'EST À LOUER

LE VÉSINET CENTRE - 2 PIÈCES

Au pied du RER A « Le Vésinet Centre » et à proximité immédiate de tous les commerces du centre-ville, 2 pièces de charme avec parquet, cheminées et moulures apparentes d'une superficie de 48m² - Entièrement rénové, il se situe au 3^e étage et dernier étage sans ascenseur d'un bel immeuble ancien parfaitement entretenu.

Loyer mensuel :

1 000 €

(charges comprises)



N'hésitez pas à nous contacter à sophie.dacunha@sogesym.com ou au 01 39 04 23 79 pour toute demande complémentaire ou pour organiser une visite dès que possible.

C'EST À LOUER

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE 3 PIÈCES

Dans résidence de standing avec gardien, proche centre ville, beau 3 pièces lumineux de 83 m² entièrement rénové avec grand séjour, balcon, vue dégagée, 2 chambres, cuisine neuve équipée. Cave en sous-sol.

Loyer mensuel :

2 200 €

(charges comprises)

