

3 MÉTIERS

AU COEUR DE

L'IMMOBILIER



PROMOTION

INVESTISSEMENT



VALORISATION



SI VOUS SOUHAITEZ VENDRE VOTRE BIEN OU VOTRE TERRAIN, N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER

SÉBASTIEN DAVIGNON : DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT

TÉL.: 01 49 00 14 23 - PORT.: 06 60 20 80 80

E-MAIL : sebastien.davignon@martek.fr

MARTEK PROMOTION : 131, AVENUE CHARLES DE GAULLE - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

MARTEKPROMOTION.FR

2^{ÈME} SEMESTRE 2021

LA LETTRE

D'INFORMATION



ÉDITO

Le marché immobilier se distingue de par son dynamisme presque constant en dépit de la crise économique qui sévit dans tant de domaines. Ainsi, le volume des transactions ne baisse pas, les prix grimpent ou du moins ne chutent pas, et le nombre de crédits accordés connaît une courbe ascendante. Des crédits dont les conditions d'octroi, nous le développons dans ce numéro, suivent désormais une « norme juridiquement contraignante ».

Pour les copropriétaires, nous passons en revue tous les aspects du plan pluriannuel de travaux qui entre dans le cadre du projet de loi « climat et résilience » et qui, après avoir été écarté, est cette fois-ci bien à l'ordre du jour.

Concernant le secteur du logement, les critères de confort et de qualité sont en pleine mutation. Les locataires mettent, notamment, en avant le prix du loyer pour faire preuve d'exigence et fuir les biens qui ne sont plus au goût du jour, mal entretenus ou trop énergivores.

À la lecture de notre dossier qui fait le point sur les recommandations et les obligations en matière de location, vous vous poserez peut-être, en qualité de propriétaire-bailleur, la question suivante : face à l'ampleur ou la difficulté des travaux à réaliser, ne serait-il pas plus intéressant de vendre ? Sans forcément vous détourner définitivement de l'investissement locatif, mais en misant plutôt sur un bien d'avenir, en d'autres termes, un bien qui augmentera la valeur de votre patrimoine.

SOMMAIRE

- P.1 Éditorial
- P.2 Crédit immobilier : des critères d'octroi désormais encadrés
- P.3-4 Dossier : Recommandations et obligations pour louer votre bien
- P.5 Le projet de loi « climat et résilience » : quelles dispositions pour les copropriétaires ?
- P.6 Pour quelles raisons les prix de l'immobilier ne baissent pas ?
- P.7 L'habitat connecté : la domotique, une stratégie gagnante



MARTEKPROMOTION.FR

CRÉDIT IMMOBILIER : DES CRITÈRES D'OCTROI Désormais ENCADRÉS

Afin de lutter contre le surendettement des ménages les plus fragiles financièrement et de décourager les perspectives de dérives de la part des organismes bancaires, le Haut conseil de stabilité financière a décidé d'ancrer juridiquement les conditions d'accès au crédit immobilier.



DE LA RECOMMANDATION À LA NORME JURIDIQUEMENT CONTRAIGNANTE

En décembre 2020, le Haut conseil de stabilité financière, présidé par le ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, Bruno Le Maire, a mis fin à la règle de principe appliquée par la très grande majorité des organismes de crédit : ne pas dépasser un taux d'endettement de 33 % pour obtenir un crédit immobilier. Il est dès lors recommandé de prendre comme référence un taux d'endettement de 35 %, une durée de prêt maximum de 25 ans pour une acquisition dans l'ancien et de 27 ans pour un achat dans le neuf. Le HCSF a rapidement estimé ces nouvelles règles satisfaisantes : avec un volume de crédits en nette hausse et des taux d'emprunt toujours très bas, le marché immobilier n'a pas subi de rupture, comme certains auraient pu le craindre. Au cours de l'été 2021, il transforme donc sa recommandation en une « norme juridiquement contraignante ». De quoi permettre, on l'aura compris, de sanctionner plus aisément les banques qui dérogeront aux critères d'octroi entrés, cette fois, officiellement en vigueur.

BON À SAVOIR



> Le taux d'endettement de 35 % repose sur le principe du « tout compris » : concrètement, le remboursement du capital emprunté, les intérêts du crédit, les frais de dossier, de garantie, mais également l'assurance emprunteur sont autant de critères qui doivent entrer dans le calcul du taux annuel effectif global (TAEG).

Précisons, en effet, que certains organismes bancaires excluaient la charge de l'assurance.

DES DÉROGATIONS POSSIBLES

Le Haut conseil de stabilité financière autorise toujours les organismes bancaires à octroyer des prêts sur une durée supérieure à 25 ans ou à des emprunteurs présentant un taux d'endettement supérieur à 35 %. Néanmoins, ces assouplissements ne peuvent s'appliquer à plus de 20 % des dossiers pour une durée d'un trimestre. En outre, les dérogations accordées devront, en priorité, s'adresser aux primo-accédants et aux acquéreurs d'une résidence principale.

QU'EN EST-IL DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES FRANÇAIS ?

Le pouvoir d'achat immobilier s'obtient en divisant la capacité d'emprunt par le prix moyen au mètre carré des logements vendus. En se référant aux chiffres communiqués par les Notaires de France, on constate que le pouvoir d'achat immobilier en France a diminué d'environ 13 % au cours des vingt dernières années. Selon les professionnels du secteur, cette baisse s'explique d'une part par une hausse constante des prix des biens immobiliers dans les années 2000 et, d'autre part, en raison de taux de crédits moins attractifs durant cette même période. Le pouvoir d'achat immobilier enregistré, ainsi, une perte de 40 m² entre 1999 et 2008 (de 100 m² à 60 m²) au niveau national.



À partir de 2009 et, jusqu'à aujourd'hui, ce dernier a connu une notable progression, en l'occurrence + 49 %. Plus précisément, un ménage peut à présent, en moyenne, acquérir un bien d'environ 90 m². La croissance s'explique par une relative stabilisation des prix de la pierre et une diminution persistante des taux de crédit. Les chiffres méritent, toutefois, d'être nuancés car, en matière de pouvoir d'achat immobilier, il existe une véritable disparité régionale. À titre d'exemple, en 2019, il est le plus bas dans les régions Ile-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur : plus concrètement, la moyenne des ménages est en capacité d'acheter un bien d'à peu près 60 m². En comparaison, dans le Grand Est, la possibilité d'achat atteint les 150 m².

LOUER VOTRE BIEN : RECOMMANDATIONS ET OBLIGATIONS

Dans bon nombre de villes, le marché de la location immobilière demeure tendu. Cette réalité n'empêche pas pour autant les candidats en recherche de logement de faire preuve de plus en plus d'exigence. Ainsi, pour ne pas risquer la vacance de leurs biens, les propriétaires-bailleurs ont tout intérêt à prendre en compte les critères et les besoins, parfois nouveaux, des locataires.



QUELLES SONT LES ATTENTES ACTUELLES DES LOCATAIRES ?

La part du loyer pèse généralement lourd dans le budget d'un ménage, c'est un fait. Les locataires se sentent donc en droit de se montrer particulièrement sélectifs dans leur choix de logement. Une majorité de propriétaires-bailleurs, bien conscients de cette réalité, se lancent dans des projets de rénovation ou d'amélioration pour mieux répondre aux attentes des locataires d'aujourd'hui. La localisation et la configuration de votre bien étant ce qu'elle est, vous ne pouvez pas forcément prendre en considération les nouveaux besoins tels que les volumes spacieux, les pièces lumineuses, l'existence d'un jardin ou d'une cour privés ou encore la proximité d'espaces verts.

Néanmoins, les simples critères de décence – ce qui revient à assurer la sécurité et la santé des locataires – ne sont plus suffisants pour attirer de potentiels locataires. Ces derniers privilégient, en effet, les logements attractifs même dans l'ancien.

BON À SAVOIR



> Les biens qui se louent en priorité :

- ONT ÉTÉ RÉNOVÉS ;
- PROPOSENT UN AGENCEMENT FONCTIONNEL ;
- COMPRENNENT DES ÉQUIPEMENTS MODERNES ;
- OFFRENT UN CONFORT THERMIQUE OPTIMAL ;
- ENGENDRENT UNE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE MOINDRE ;
- BÉNÉFICIENT D'UNE ISOLATION ACOUSTIQUE PERFORMANTE ;
- ONT UNE VENTILATION SATISFAISANTE.

DES TRAVAUX DÉDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS

Si les travaux d'un bien à la location engendrent souvent de lourdes dépenses, certains d'entre eux, peuvent, toutefois, être inclus dans les frais et charges. Cette opportunité concerne les travaux d'amélioration (par exemple, fournir un élément

de confort nouveau, installer un ascenseur), de réparation et d'entretien (changement de chaudière, rénovation de la salle de bains, de la cuisine, etc.).

Les conditions pour déduire ce type de travaux des revenus fonciers : mettre en location un bien nu à usage d'habitation et opter pour le régime réel des revenus fonciers. En revanche, les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne peuvent être déduites des loyers imposés.



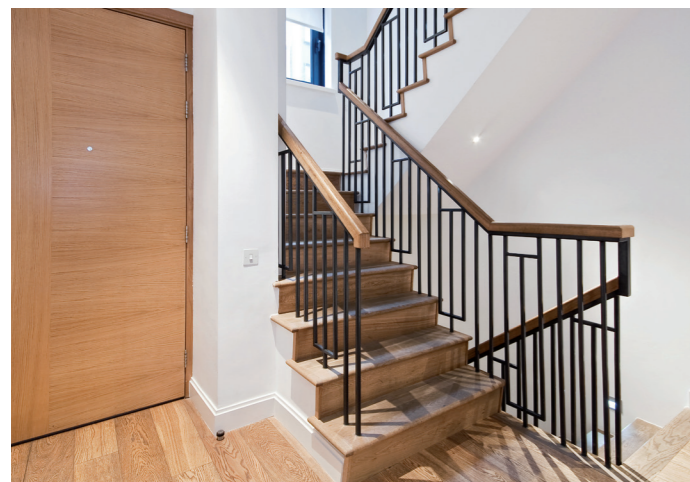
AVANT CHAQUE RELOCATION, FAITES LA CHASSE À LA VÉTUSTÉ

Pour que votre logement trouve plus rapidement preneur, il est souvent indispensable de réaliser des travaux entre deux locations. Cette recommandation est valable aussi bien pour les locations nues que les meublées. Concrètement si les dégradations causées par le locataire lui incombent, la remise en état liée à la vétusté (moquettes, tapisseries, peintures défraîchies, équipements usés) est à la charge du bailleur. Pour rappel, un logement refait à neuf incitera sûrement davantage les locataires à renouveler leur bail. Et aussi à prendre soin des lieux, ce qui n'est pas négligeable.

REPÈRES

EN COURS DE BAIL, IL INCOMBE, CERTES, AU PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR DE PRENDRE FINANCIÈREMENT EN CHARGE LES TRAVAUX IMPORTANTS, MAIS LES PETITES RÉPARATIONS TOUT COMME L'ENTRETIEN COURANT DU LOGEMENT REVIENNENT AU LOCATAIRE.

L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES



Boîtes aux lettres délabrées, cage d'escalier sale, interphones hors-service, porte d'entrée qui ne ferme plus à clés...Un immeuble dont les parties communes se dégradent a peu de chance de séduire les candidats que, de votre côté, vous souhaiteriez sélectionner pour occuper votre logement. Bien au contraire, puisque l'image renvoyée est d'emblée négative !

Il est, par conséquent, fortement conseillé à l'ensemble des copropriétaires de ne pas se montrer récalcitrants face aux travaux de rénovation qui s'imposent. Ne serait-ce que pour ne pas laisser leur patrimoine se déprécier.

“ **Un immeuble dont les parties communes se dégradent a peu de chance de séduire les candidats que, de votre côté, vous souhaiteriez sélectionner pour occuper votre logement.** ”

FAIRE DES TRAVAUX OU... VENDRE

Si vous n'êtes pas en mesure d'améliorer votre bien, ou si vous ne le souhaitez pas, vous serez peut-être amené à baisser le prix de votre loyer. Et sinon, pourquoi ne pas envisager de vendre ? Il serait, dans ce cas, judicieux de le faire à court ou moyen terme. Surtout si votre logement ne répond pas aux normes de performances énergétiques qui se font de plus en plus strictes.

À titre d'information, à la date du 1^{er} janvier 2023, chaque logement proposé à la location devra produire un diagnostic de performance énergétique comportant une étiquette A à F.

Par ailleurs, vous louez un bien situé dans une zone tendue et le loyer a été sous-évalué ? Vous aurez la possibilité de le revoir à la hausse (au moment du renouvellement de bail) uniquement s'il affiche une étiquette énergie de A à E.



Et à partir de 2028, dans le cadre du projet de loi « climat et résilience », il sera impossible de louer des biens classés F et G. En réalité, les potentiels locataires sont d'ores et déjà très regardants en matière de performance énergétique : beaucoup sont sensibles à la protection de l'environnement et, surtout, leur facture de chauffage en dépend. Par conséquent, les logements étiquetés F et G comptabilisent finalement très peu de visites.

Au regard d'un tel contexte, la vente peut, de ce fait, s'avérer être la bonne solution. Pensez-y également si l'état général de l'immeuble où se situe votre bien se détériore et que d'éventuels travaux ne sont pas à l'ordre du jour pour y remédier...

À NOTER

Vous avez pour projet de vendre ou de mettre en location votre bien ? À partir du 1^{er} janvier 2022, toutes les annonces immobilières devront afficher :

- > l'étiquette énergie ;
- > l'étiquette climat ;
- > l'estimation de la facture théorique annuelle.

LE PROJET DE LOI « CLIMAT ET RÉILIENCE » : QUELLES DISPOSITIONS POUR LES COPROPRIÉTÉS ?

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) : cette mesure phare de la réforme du droit de la copropriété disparaissait de l'ordonnance d'octobre 2019, pour finalement être réintégré, en novembre 2020, par Emmanuelle Wargon, la ministre du Logement.

OBJECTIFS ET OBLIGATIONS

L'objectif initial du plan pluriannuel de travaux demeure : engager les immeubles de plus de 15 ans dans une démarche de rénovation énergétique dans le cadre d'un plan décennal. Concrètement, le PPT, qui sera soumis au vote de l'assemblée générale, devra comprendre l'énumération des travaux indispensables à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité de ses occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, leur coût ainsi qu'un calendrier proposant les étapes de mise en œuvre pour les 10 ans à venir. La constitution d'un fonds de travaux représentant 5 % du budget prévisionnel est, quant à lui, dédié à la réalisation des travaux inscrits dans le PPT. Dès lors que ce dernier a été voté, la cotisation annuelle des copropriétaires devra correspondre à 2,5 % du coût total des rénovations et des installations prévu pour l'ensemble du plan pluriannuel de travaux.

Les dates d'entrée en vigueur du PPT :

- le 1^{er} janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires avec plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- le 1^{er} janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires avec un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;
- le 1^{er} janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires avec au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

À NOTER

Pour tous les immeubles construits avant 2013, les copropriétés devront produire un diagnostic de performance énergétique (DPE) qui sera obligatoire à partir du 31 décembre 2024 pour les copropriétés de 50 à 200 lots, et à compter du 31 décembre 2025 pour les copropriétés qui comprennent au maximum 50 lots.

FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DE BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUE

En avril dernier, les députés ont approuvé une autre proposition de l'Etat pour soutenir le projet de « loi climat et résilience » : mettre en place un dispositif de financement en faveur des propriétaires et des copropriétaires qui opteront pour la création d'un système collectif de recharge de véhicules électriques dépendant du réseau public de distribution. Cette volonté d'accompagner la transition vers la mobilité électrique est, bien sûr, plus aisée en ce qui concerne les

bâtiments neufs : ces derniers sont, en effet, pré-équipés. Pour les immeubles existants, il convient de déployer – et c'est moins évident – la mise en œuvre du droit à la prise dans les copropriétés.

LES AIDES FINANCIÈRES POUR RÉALISER VOS TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Avant même l'entrée en vigueur du plan pluriannuel et du DPE obligatoire, propriétaires et copropriétaires sont fortement incités à effectuer des travaux de rénovation énergétique. Pour déclencher le passage à l'acte, il ne suffit pas de mettre en avant la préservation de l'environnement, des critères de confort ou même la perspective de factures de chauffage ou d'électricité moins élevées.

Par conséquent, depuis le 1^{er} janvier 2021, l'Anah (agence nationale de l'habitat) étend ses aides financières à tous les syndicats de copropriétaires. À ce titre, MaPrimeRenov' Copro, dispositif principal, s'applique désormais à l'ensemble des copropriétaires jusqu'au 31 décembre 2022. La prime accordée correspond à 25 % du montant des travaux dans la limite de 15 000 euros par lot. Les conditions pour en bénéficier ? La copropriété doit comprendre au moins 75 % de lots d'habitation principale et être immatriculée au registre national des copropriétés. En outre, les travaux de rénovation devront engendrer un gain énergétique d'au moins 35 %, et être effectués par une entreprise Reconnue Garante de l'Environnement (RGE).

MaPrimeRenov' Copropriété

Mieux chez moi, mieux pour la planète



REPÈRES

L'agence de la transition écologique recense le programme actualisé des aides financières liées aux opérations de rénovation énergétique des logements.

- > MaPrimeRenov'
- > Les certificats d'économie d'énergie (CEE)
- > L'éco-prêt à taux zéro
- > La TVA réduite à 5,5 %
- > Les aides des collectivités locales

La liste des aides est consultable en ligne : ademe.fr/aides-2021

POUR QUELLES RAISONS, EN DÉPIT DE LA CRISE SANITAIRE, LES PRIX DE L'IMMOBILIER NE BAISSENT PAS ?

La crise économique mondiale, directe conséquence de la pandémie, a impacté l'ensemble des secteurs d'activités. Toutefois, concernant le marché immobilier, les experts n'ont pas réussi à s'accorder sur la tendance qui allait l'emporter : les prix de l'immobilier étaient-ils amenés à augmenter ou, au contraire, être revus à la baisse ? Décryptage.



LES CHIFFRES

Selon la dernière note de conjoncture des Notaires de France, sur un an à la fin février 2021, pas moins de 1 046 000 transactions ont été enregistrées. Ces chiffres sont quasiment identiques à ceux de l'année précédente. Au-delà du nombre élevé de ventes et des prix toujours en hausse, c'est l'ensemble des départements qui manifeste un fort attrait pour le marché immobilier.

UNE HAUSSE NATIONALE

Les villes dynamiques et celles déjà très cotées avant la crise continuent de voir leurs prix augmenter. Il en est de même pour certaines régions, à l'instar de la Bretagne. L'Île-de-France ne fait pas exception, bien que Paris accuse une petite baisse : le mètre carré reste toutefois au-dessus des 10 000 €.

EXPLICATIONS

Depuis deux ans au moins, le prix de l'ancien augmente sensiblement. Or, un cycle d'évolution du marché immobilier ne se renverse pas rapidement : cela nécessite à minima plusieurs trimestres, voire plusieurs années. Si la situation venait à changer durablement, les vendeurs devront adapter leur prix au contexte. Toutefois, les prévisionnistes tablent davantage sur une légère hausse des biens.

Les vendeurs bénéficient d'une conjoncture plutôt favorable. L'offre de logements reste insuffisante sur l'ensemble du territoire et, par ailleurs, la crise sanitaire a fait chuter le volume des constructions. Les vendeurs de biens anciens n'ont donc aucun intérêt à brader leur logement : le nombre d'acquéreurs potentiels a augmenté et, peut-être, céder leur patrimoine à moindre prix les empêcherait aussi d'acheter un nouveau bien. Concrètement, une maison ancienne se négocie en moyenne autour de 3 331 € le m² soit + 6,1 % en un an.

LE PRIX DE L'ATTRACTIVITÉ

La plupart des villes travaillent leur stratégie afin de rendre leur territoire attractif. On note une réelle volonté de créer ou de développer une qualité de vie agréable en déployant les réseaux de transports en commun, les pistes cyclables, en multipliant les endroits végétalisés, les activités culturelles, le nombre de commerces, etc. Evidemment, les prix grimpent en flèche, à l'image de Lyon dont le prix au m² s'élève à présent à 5 623 € (+9,1 % en un an). Les villes

moyennes créent des pôles de compétitivité, des nouveaux quartiers résidentiels, devenant ainsi des lieux d'habitation prisés par des Français friands d'espace et de verdure. D'autant que la majorité des salariés devenus télétravailleurs durant le confinement souhaite poursuivre, même partiellement, cette manière de travailler. Les Franciliens sont une bonne représentation de ce phénomène : beaucoup se sont éloignés de leur région d'origine. Leur pouvoir d'achat plus élevé renforce les tensions sur le marché, provoquant, de ce fait, une augmentation des prix, notamment en Bretagne, au Pays Basque ou dans les Pays de la Loire.

“ Les villes dynamiques et celles déjà très cotées avant la crise continuent de voir leurs prix augmenter. ”



BON À SAVOIR

Pour répondre aux besoins nationaux en matière d'habitat :

- > 500 000 logements devraient être construits annuellement ;
- > Seuls 381 000 constructions ont été autorisées en 2020, soit - 14,7% sur un an.

LE CHOIX D'UN HABITAT CONNECTÉ : LA DOMOTIQUE, UNE STRATÉGIE GAGNANTE

L'habitat est toujours davantage au cœur des préoccupations des Français. La pandémie a cristallisé leurs attentes dans ce domaine : la volonté d'un foyer plus confortable, plus sûr et, au regard d'une réelle prise de conscience écologique, offrant une meilleure gestion des énergies. Dans ce contexte, la domotique peut contribuer à créer ce cocon à leurs goûts, un lieu dans lequel on se sent bien.



UN LOGEMENT 2.0

Son principe ? Coordonner les appareils quotidiens les uns aux autres grâce à Internet afin de pouvoir les commander à distance. La domotique permet au moyen d'un moteur d'état intelligent de synthétiser et de régir l'ensemble des automatisations et des prises de décisions de l'habitat connecté à partir d'un cahier des charges établi par ses occupants. Mieux, cette technologie a pour objectif d'anticiper les besoins. En effet, outre la possibilité d'actionner à partir d'un smartphone ou d'une tablette chaque appareil connecté, l'intérêt majeur réside dans son automatisation : le système gère de manière autonome les attentes des occupants (mise en route de la cafetière le matin, gestion de la température des pièces comme la salle de bains avant la douche, etc.).



UNE TECHNICITÉ À BUT HÉDONISTE ET ÉCOLOGIQUE

La domotique s'organise autour de trois domaines d'application. Gagner en confort ouvre un vaste champ d'actions puisqu'elle offre une large palette d'automatismes et d'équipements qui permettent

de se faciliter la vie ou de se délester d'un maximum de charges ou de corvées. On peut citer l'éclairage automatisé, la gestion du chauffage ou de la climatisation afin que le logement soit toujours à la température idéale, l'ouverture et la fermeture automatique du portail, de la porte du garage, des volets. En extérieur, la domotique peut gérer la filtration de la piscine, la tonte de la pelouse ou son arrosage. La deuxième grande fonction de la domotique vise à assurer la sécurité dans le logement, au sens large du terme. Sécurité des biens grâce à la détection des fuites d'eau, du gel des canalisations, d'un départ d'incendie et à l'activation de l'alarme dès le départ des occupants du domicile ou à la simulation de présence (ouverture de volets, diffusion de musique, lumières allumées de façon aléatoire, etc.). Mais aussi la sécurité des personnes : en cas d'incendie, l'intelligence du système permet d'opter pour une ouverture automatique des volets et des portes et d'un éclairage qui mène à la sortie, par exemple.

Enfin, en adoptant une gestion intelligente et flexible des énergies, la domotique aide à gagner de l'argent sans sacrifier son confort, et tout en étant éco responsable.

Cette maîtrise du budget est possible grâce :

- au suivi complet des consommations de l'électricité, du gaz et de l'eau du logement ;
- aux automatismes mis en place (extinction des lumières dans les pièces vides, coupure des appareils non indispensables durant la nuit ou lors d'absences, etc.) ;
- à l'optimisation du temps d'utilisation en fonction des besoins (régularisation de la température du domicile, entre autres).

BON À SAVOIR

> LES SECOURS OU LES PROCHES DE PERSONNES DÉPENDANTES PEUVENT ÊTRE PRÉVENUS EN CAS DE CHUTE OU D'UN ÉVÈNEMENT SINGULIER DÉTECTÉ GRÂCE À LA MISE EN PLACE D'UN SUIVI DE LA SANTÉ (ALERTE EN CAS DE MALAISE, DE TENSION ANORMALE, ETC.).