



ÉDITO

Force est de constater que le marché immobilier se montre parfois mouvementé pour les propriétaires de biens. En qualité de bailleur, si vous louez un logement dans une zone tendue, vous ne pouvez, par exemple, échapper à l'encadrement des loyers, dispositif que nous développons dans ce numéro. Et si vous souhaitez vendre votre bien, vous devrez composer avec l'augmentation des taux de crédits et du durcissement de leur obtention qui ont pour conséquence d'écartier environ 10 % des acheteurs potentiels.

Parce que les gestes simples en matière d'économie d'énergie sont insuffisants, produire des constructions neuves est devenu fondamental dans la lutte pour la préservation de la planète. Il nous a, de ce fait, semblé tout aussi essentiel de faire la lumière sur la RE 2020, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs.

L'écologie comme ligne directrice : nous consacrons notre dossier au ZAN le « zéro artificialisation nette » dont l'objectif est de renaturer les territoires, avec notamment pour conséquence une baisse du volume des terrains à bâtir en zone rurale.

Enfin, projetons-nous dans le futur. En 2026, plus précisément, année qui marque une grande révision du mode de calcul de la taxe foncière. À ce titre, parmi les propriétaires, il y aura des gagnants et des perdants...

SOMMAIRE

- P. 1** Éditorial
- P. 2** La hausse significative des taux de crédit : ses conséquences sur le marché immobilier
- P. 3-4** Dossier : 2050, objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN)
- P. 5** La RE 2020 : d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale
- P. 6** 2026 : une réforme d'envergure de la taxe foncière
- P. 7** L'encadrement des loyers se déploie



LA HAUSSE SIGNIFICATIVE DES TAUX DE CRÉDIT : SES CONSÉQUENCES SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

2022 est une année qui demeurera dans les annales du marché de l'immobilier. Alors que l'économie se remet à peine des effets de la pandémie, le conflit opposant la Russie à l'Ukraine ouvre une nouvelle période anxiogène favorisant une forte inflation qui se répercute dans tous les domaines.



UN SECTEUR TOUCHÉ DE PLEIN FOUET

L'explosion du prix des matières premières impacte durement et de façon durable le budget des Français. Les demandes de crédit immobilier sont examinées de manière plus scrupuleuse. Les établissements bancaires se focalisent davantage encore sur le reste à vivre des emprunteurs, c'est-à-dire sur le budget à disposition après déduction des charges incompressibles (loyer, mensualités de crédit, etc.), rendant l'accès au crédit plus compliqué. Certes, les banques sont méfiantes face aux conséquences des répercussions économiques de la guerre, mais elles sont de toute façon soumises aux directives du Haut Conseil de Stabilité Financière qui a renforcé les limites imposées à l'octroi de prêt. Depuis le 1^{er} janvier 2022, impossible d'emprunter au-delà de 25 ans, et à un taux supérieur à 35 % assurance comprise. Seuls 20 % des dossiers financés peuvent déroger à cette règle. En outre, il faut encore ajouter la limite du taux d'usure, l'augmentation de l'assurance de prêt et surtout la hausse des taux.

L'INVERSION DES COURBES DES TAUX DE CRÉDIT

Voilà une décennie qu'une partie des analystes du secteur de l'immobilier agitent la perspective d'une inévitable hausse des taux de crédit immobiliers. Pourtant, les taux d'intérêt n'ont cessé de chuter jusqu'à atteindre un pourcentage jamais égalé en décembre 2021, lorsque le plancher historiquement bas a été atteint avec un taux moyen de 1,06 %. C'est également à cette date que la tendance s'est brutalement inversée : les taux subissent alors une inflation galopante. Et depuis les mois de février et mars 2022, les taux moyens se sont envolés.

À NOTER

- > Sur 7 ans, le taux du marché évolue de 0,65 % à 0,85 %, soit une croissance de 0,2 points.
- > Sur 10 ans, le taux moyen est évalué à 1 % (+ 0,2 points).
- > Sur 15 et 20 ans, le taux du marché immobilier grimpe à nouveau de 0,2 point pour atteindre respectivement 1,15 % et 1,30 %.
- > Sur 25 ans, le taux moyen enregistre sa hausse la plus légère (+ 0,15 points) et passe à 1,40%.

LA LIMITE DU TAUX D'USURE

Il s'agit du taux maximal auquel un prêt bancaire peut être accordé. Cette valeur est estimée selon une moyenne obtenue grâce aux taux pratiqués au semestre précédent. Or, l'inflation rapide actuelle des taux d'intérêt se heurte au taux d'usure devenu anachronique. Un scénario qui réduit la possibilité d'emprunt.

UNE SITUATION DIFFICILE MAIS PAS DÉSESPÉRÉE

Habités à des taux inférieurs à 1 %, les Français ont oublié que les prêts se contractaient entre 3,5 et 4 % en 2011 ! Néanmoins, si la majorité des observateurs économiques envisagent la poursuite de la progression des taux pendant au moins une année, le taux d'intérêt moyen ne devrait pas excéder 1,7 %. Par ailleurs, le gouvernement, conscient des obstacles rencontrés par les emprunteurs, a voté de nouvelles normes en vigueur depuis le 1^{er} juin 2022 :

- > Les emprunteurs peuvent changer à tout moment leur assurance pour les contrats contractés à partir du 1^{er} juin 2022 et du 1^{er} septembre 2022 pour les contrats en cours. Le jeu de la concurrence devrait profiter aux emprunteurs.
- > Pour une demande de prêt ou d'assurance, le droit à l'oubli passe de 10 à 5 ans après la guérison d'un cancer ou d'hépatite C.
- > La loi Lemoine supprime le questionnaire médical pour certains crédits. Les assureurs ont donc décidé de contre attaquer en appliquant des tarifs excessifs pour limiter les risques aveugles.
- > Le questionnaire de santé médical n'est plus demandé pour les emprunts de moins de 200 000 € (ou 400 000 € pour un couple).

QUELLES CONSÉQUENCES SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ?

La hausse bien engagée des taux de crédit immobilier est susceptible d'entraîner, pour certains, une baisse des prix de l'immobilier. En effet, en raison du nombre plus important d'emprunts refusés ou de prêts accordés revus à la baisse, les vendeurs sont en position faiblesse : les prix sont généralement négociés entre 5 à 7 % du prix initialement fixé.

Pour d'autres spécialistes, en revanche, la hausse des mensualités n'est pas suffisamment importante pour modifier en profondeur le marché.

DOSSIER : 2050, OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » (ZAN)

Assurément, la loi dite « loi Climat et Résilience » continue de poser ses jalons. Rappelons que cette loi du 22 août 2021 vise à lutter contre le dérèglement climatique et à renforcer la résilience face à ses effets. Dans les faits, il s'agit d'accélérer la transition écologique de la société et de l'économie en mettant le climat au cœur du projet national et européen. La gestion de l'aménagement des territoires devient ainsi l'un des points centraux à réviser urgemment. Au-delà de la politique de logement déjà définie (éradication des passoires thermiques, aides financières dédiées aux travaux de rénovation), une réglementation de l'urbanisation concernant l'artificialisation des sols est donc indispensable.



ETAT DES LIEUX : LES SOLS, UNE RESSOURCE NON RENOUVELABLE EN DANGER



Alors qu'historiquement, les sols étaient considérés comme de simples supports pour des usages bâtis lors de l'aménagement des territoires, la perception de leur rôle a profondément évolué. Aujourd'hui, on reconnaît leur implication fondamentale pour l'accueil de la biodiversité, pour la séquestration du carbone, pour la production alimentaire et celle de la biomasse, pour le cycle de l'eau et, évidemment, pour la qualité de vie, essentiellement en milieu urbain. Or, artificialiser les sols, c'est-à-dire bâtir ou les couvrir d'asphalte, est synonyme de perte d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les estimations font état de 20 000 hectares de terres artificialisées annuellement, hors infrastructures de transport, soit deux fois la superficie de Paris ou 30 000 terrains de football !

D'autant que la France est la plus mauvaise élève européenne puisque l'artificialisation est supérieure à la moyenne européenne, et qu'elle augmente presque quatre fois plus vite que sa population. En réalité, pour atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » en 2050, il convient de réduire de 70 % l'artificialisation brute, mais également renaturer 5 500 hectares par an.

LE RÔLE DÉTERMINANT DES COLLECTIVITÉS DANS LA GESTION DE L'AMÉNAGEMENT DES SOLS

D'ici 2030, les territoires, les communes, les départements et les régions ont ordre de réduire de moitié, par rapport aux chiffres mesurés entre 2011 et 2020, le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Concrètement, cette loi impose aux collectivités de modifier les règles d'urbanisme et de densifier l'habitat. Toutefois, passer de la théorie à la pratique n'est pas aisé : la dynamique actuelle, on l'a vu, est plutôt favorable à l'extension des zones construites. En effet, les communes, par exemple, souhaitent développer l'activité sur leur territoire et, par conséquent, bâtir. Cette périurbanisation leur permet, en outre, de bénéficier de la taxe foncière sur les propriétés bâties, véritable manne budgétaire.

Parallèlement, les ménages se tournent davantage vers un habitat individuel, plus grand et plus proche de la nature, qu'ils peuvent plus facilement acquérir en périphérie des grands centres urbains. Un choix dicté, de surcroît, par le différentiel de prix du foncier (la valeur de l'hectare agricole national est l'une des plus basses d'Europe) et d'imposition locale tant pour les particuliers que pour les entreprises. Ces dernières privilégient donc une implantation partielle ou totale à proximité des pôles urbains, des entrepôts ou encore des zones commerciales. Or, ces orientations contribuent à l'étalement urbain et au mitage des territoires, c'est-à-dire à l'éparpillement diffus d'habitats et de constructions sur un site initialement rural. Enfin, n'oublions pas l'impact de la sous-exploitation du bâti existant (logements et bureaux vides) ainsi que le développement des résidences secondaires (9,5 % en 2015) qui, par définition, sont uniquement occupées de manière intermittente.



INVERSER LA TENDANCE

La démarche est simple, du moins en théorie : il s'agit de déconstruire, de dépolluer (lorsque c'est possible), de désimpermeabiliser puis de reconstituer des technosols. Une estimation chiffre à 400 euros le mètre carré cette renaturation. Un processus complexe et coûteux ! C'est pourquoi, il est plus judicieux de freiner l'artificialisation en modifiant les règles d'urbanisme actuelles afin de favoriser le renouvellement et la densification de l'habitat.

*Nomenclature des sols artificialisés
(annexe à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme)*

ANNEXE À L'ARTICLE R. 101-1 DU CODE DE L'URBANISME	
Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
Surfaces non artificialisées	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sables, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture,ylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION DIRECTEMENT IMPACTÉ



Si fatalement, le ZAN va impacter le prix de la terre, revoyant à la hausse celui des terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles. Dans certaines zones, il entrainera sans doute une pénurie du foncier. Dans les villes moyennes, davantage concernées par une baisse de l'étalement urbain, une accentuation de leur densité sera encouragée en reconstruisant la ville sur elle-même par le biais de la surélévation, de la rénovation ou de la réhabilitation. L'utilisation d'outils réglementaires ou fiscaux tant pour développer cette densification que pour conditionner l'artificialisation à une renaturation équivalente est à envisager.

Pourtant, tout n'est pas sombre pour les acteurs du secteur. Les 400 000 friches industrielles, hospitalières ou commerciales que compte notre pays offrent un potentiel considérable : voilà des

terrains recyclables en vue de construire des logements ou des zones d'activités. Ou bien à renaturer à des fins de compensation écologique. Cela concerne encore plus les friches militaires qui peuvent redevenir terres agricoles ou espaces naturels vivants.

BON À SAVOIR



> Les sanctions pénales sont durcies en cas d'atteinte à l'environnement, particulièrement lorsqu'elle est préméditée et que ses effets sont graves et durables. À cet effet, le législateur a créé :

- UN DÉLIT DE MISE EN DANGER DE L'ENVIRONNEMENT ;
- UN DÉLIT DE POLLUTION DES MILIEUX ;
- UN DÉLIT D'ÉCOCIDE POUR LES MÉFAITS LES PLUS IMPORTANTS.

Le Haut Conseil pour le climat (HCC) évaluera annuellement la mise en œuvre des mesures prévues, et ce en appui de la Cour de comptes et, tous les trois ans, l'action des collectivités locales en matière de réduction des gaz à effet de serre et d'adaptation au changement climatique.

“ Si fatalement, le ZAN va impacter le prix de la terre, revoyant à la hausse celui des terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles. Dans certaines zones, il entrainera sans doute une pénurie du foncier.

”

LA RE 2020 : D'UNE RÉGLEMENTATION THERMIQUE À UNE RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Il aura fallu attendre dix ans pour que la réglementation thermique RT2012 dictées par le Grenelle de l'environnement soit révisée grâce à la loi ELAN. Poussé par l'urgence climatique, le secteur du bâtiment se voit contraint d'adopter de nouvelles mesures. En effet, ce dernier représente en France le secteur économique le plus consommateur d'énergie avec 44 % de la consommation d'énergie et près de 25 % des émissions de CO₂. Aussi, depuis le 1^{er} janvier 2022, les constructions neuves sont soumises à des normes plus strictes, visant à rendre ces bâtiments plus respectueux de l'environnement.

LE PRINCIPE DE LA RE 2020

L'ancienne version de cette réglementation issue du Grenelle de l'environnement de 2007 a fixé un objectif particulièrement ambitieux : diviser par quatre le volume des émissions à effet de serre relevé en 1990 d'ici 2050. Comment ? En rénovant à très grande échelle le parc des bâtiments existants le plus rapidement possible et sur une longue durée. Et surtout en leur garantissant un bon niveau de performance énergétique. La RE 2020 fait évoluer quatre principes majeurs.

> Le label BBC (bâtiment basse consommation) qui limite la consommation à 50 kWh/m² est abandonné au profit du BEPOS ou bâtiment à énergie positive, c'est-à-dire une construction qui a la particularité de produire davantage d'énergie qu'elle n'en consomme.

> En plus de l'usage du chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le mode de refroidissement des équipements et l'éclairage, la RE 2020 tient compte de la consommation des appareils ménagers et électroménagers ainsi que de l'impact carbone de la construction.

> En effet, il ne s'agit plus de simplement diminuer la consommation des équipements mais de supprimer en totalité le gaspillage énergétique.

> Pour cela, outre l'isolation thermique des bâtiments qui est renforcée, la RE 2020 mise sur une production d'énergie plus conséquente en optant, entre autres, les panneaux solaires ou la mixité des matériaux sélectionnés lors de la construction. Les matériaux biosourcés (c'est-à-dire issus du vivant comme le bois ou la terre crue) notamment favorisent l'accumulation et la diffusion de chaleur. Ainsi, le recours au chauffage, à la climatisation, à l'éclairage, à la ventilation ou à l'eau chaude sanitaire n'est plus systématique.

Par ailleurs, la RE 2020 introduit un objectif de confort en été : les logements et les lieux de travail devront obligatoirement être adaptés aux conditions climatiques futures, en d'autres termes, pouvoir résister aux épisodes caniculaires liés au changement climatique. Le seuil du Degré Heure ou DH est revu à la hausse : il correspond à une période de 25 jours durant lesquels le logement atteindrait 30°C le jour et 28°C la nuit.

UNE ENTRÉE EN VIGUEUR PROGRESSIVE DU DÉCRET DU 31 JUILLET 2021

Depuis le 1^{er} janvier 2022, tous les bâtiments neufs dont le permis de construire est déposé à partir de 2022 sont concernés. Toutefois, le calendrier varie en fonction de la nature des bâtiments. L'application est effective :

- pour les logements neufs dès le 1^{er} janvier 2022 ;
- pour les bureaux et les bâtiments d'enseignements primaire et secondaire à partir du 1^{er} juillet 2022 ;
- à compter du 1^{er} janvier 2023 pour les bâtiments d'habitation, de bureaux ou d'enseignement exonérés de demande de permis de construire et de déclaration préalable ainsi que les constructions inférieures à 50 m² et les extensions inférieures à 150 m².

BON À SAVOIR



La performance énergétique et environnementale des constructions neuves se calcule selon différents indicateurs :

> **BBIO (OU BESOIN BIOCLIMATIQUE)** détermine les besoins en énergie d'un bâtiment. Cet indicateur intègre l'isolation thermique, la ventilation, ou encore l'éclairage naturel afin d'évaluer l'efficacité énergétique de la construction.

> **CEP (OU COEFFICIENT D'ÉNERGIE PRIMAIRE)** calcule la quantité d'énergie primaire nécessaire pour couvrir les besoins du bâtiment non couverts par l'efficacité énergétique de ce dernier. Cet indicateur se focalise sur l'impact du chauffage, de la production d'eau chaude sanitaire, de la climatisation, de l'éclairage et des auxiliaires (ventilateurs, pompes, etc.).

> **IC ÉNERGIE (OU INDICE CARBONE ÉNERGIE)** estime l'influence sur le changement climatique des émissions de gaz à effet de serre émises par un bâtiment d'ici 50 ans.

> **IC CONSTRUCTION** mesure l'impact environnemental du bâtiment mais en analysant le cycle de vie de ses composants, du chantier jusqu'à leur fin de vie (produits de construction et équipements).

2026 : UNE RÉFORME D'ENVERGURE DE LA TAXE FONCIÈRE

La loi de finances 2020 inclut une révision générale des valeurs locatives cadastrales pour une entrée en vigueur en 2026 : le mode de calcul des taxes locales directes, s'en trouvera, par conséquent, modifié. Une réforme sur laquelle s'interroge déjà bon nombre de propriétaires français. Certains d'entre eux subiront, en effet, une hausse du montant de leur taxe foncière.



UNE IMPOSITION DES VALEURS LOCATIVES CADASTRALES OBSOLÈTE



La valeur locative cadastrale d'un bien sert de base de calcul à l'imposition de la taxe foncière. Pour ce faire, divers critères sont à prendre en considération : le taux d'imposition de la commune et du département, la valeur locative du bien (le montant potentiel du loyer si le logement était proposé à la location), la surface, le nombre de pièces, le degré d'entretien et de confort, la qualité des équipements, la localisation géographique, etc. Autre caractéristique, et pas des moindres puisqu'elle est à l'origine de la réforme qui entrera en vigueur en 2026 : lesdites valeurs locatives cadastrales sont, aujourd'hui encore, définies par rapport au marché locatif de 1970, avec pour seule évolution l'application annuelle d'un coefficient d'actualisation uniforme à l'échelle nationale. À ce titre, la valeur locative ne tient, par exemple, pas compte des travaux de rénovation réalisés au début des années 1970 dans les logements anciens (installation d'une baignoire, d'une douche, du chauffage électrique, etc.) ou du développement des infrastructures dans certains quartiers qui sont par conséquent, à présent, plus recherchés. Concrètement, bon nombre de logements sont ainsi sous-évalués.

BON À SAVOIR



S'il est prématuré de préciser les conséquences de la réforme de la taxe foncière, l'Institut des politiques publiques (IPP) avance toutefois quelques données.

- > Une hausse moyenne de **15 %** de la valeur locative pour les logements construits avant 1950.
- > Une hausse moyenne de **20 %** de la valeur locative pour les constructions antérieures à 1920.
- > Une baisse moyenne de **16 %** de la valeur locative pour les biens datant des années 1960 et 1970.

UNE HAUSSE DU TAUX D'IMPOSITION : QUELS SONT LES PROPRIÉTAIRES CONCERNÉS ?

Dans le cadre de la réforme de la taxe foncière, une donnée essentielle entre en ligne de compte : la surface des habitations. Et les surfaces les plus importantes ont, en règle générale, une imposition sous-évaluée avec la base de calcul actuelle par rapport à la révision des valeurs des locaux d'habitation. De ce fait, une tendance se dessine quant aux propriétaires susceptibles d'être impactés par une augmentation fiscale : les plus grands logements étant majoritairement occupés par des foyers aisés, ce sont ces derniers qui subiront ladite augmentation.

Concrètement, la loi de finances 2020 a décidé de réviser la valeur locative cadastrale à partir des loyers effectifs présents sur le marché immobilier de 2023, pour une entrée en vigueur en 2026.

Toutefois, dans l'optique de rassurer quelque peu les propriétaires disposant des biens immobiliers les plus anciens et les plus spacieux, en l'occurrence très probablement ceux qui seront soumis à une hausse de la valeur locative, l'Etat a prévu de lisser la taxe foncière sur plusieurs années.

REMARQUE

Les logements qui proposaient déjà des équipements de confort dans les années 1970, et qui se situent dans des quartiers aujourd'hui peu attractifs ou marqués par un certain appauvrissement connaîtront, dans le cadre de la réforme de la taxe foncière, une baisse de leurs valeurs locatives.

“ la valeur locative ne tient, par exemple, pas compte des travaux de rénovation réalisés au début des années 1970 dans les logements anciens ”

L'ENCADREMENT DES LOYERS SE DÉPLOIE

Jamais le marché immobilier national n'a connu de décalage aussi important entre l'offre et la demande, notamment dans les grandes agglomérations. En effet, qu'il s'agisse d'acheter ou de louer un logement, les biens disponibles se raréfient. Outre la difficulté de se loger, on note une flambée du prix des loyers. L'encadrement de ces derniers mis en place par le législateur a pour principe d'endiguer ce phénomène. Cependant, cette loi ne s'applique ni à l'ensemble des communes puisque seules les zones dites tendues sont concernées ni à tous les logements. Décryptage.



LE PROFIL DES VILLES ÉLIGIBLES...

Une zone tendue est une agglomération de plus de 50 000 habitants confrontée aux difficultés liées à un déséquilibre entre offre et demande de logements. Actuellement, 28 communes et groupement de communes peuvent appliquer le dispositif d'encadrement des loyers.

- Paris (depuis le 1^{er} juillet 2019).
- Lille et deux communes limitrophes, Hellemes et Lomme (depuis le 1^{er} mars 2020).
- Les communes de la communauté Plaine commune, Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, la Courneuve, Pierrefitte, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse (depuis le 1^{er} juin 2021).
- Les communes de l'Agglomération Est Ensemble, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville (depuis le 1^{er} décembre 2021).
- Lyon et Villeurbanne (depuis le 1^{er} novembre 2021).
- Montpellier (à partir du 1^{er} juillet 2022).

...ET DES BIENS VISÉS

Sont concernés les biens d'habitation du parc résidentiel privé loués en tant que résidence principale à l'exception des logements :

- proposés pour la première fois à la location (loyer librement fixé) ;
- loués après 18 mois d'inoccupation ;
- qui ont bénéficié dans les 6 derniers mois de travaux d'un montant au moins égal à un an de loyer.

À titre d'information, l'encadrement des loyers ne s'applique pas aux locations de dépendances (parking, garage, terrains, etc.).

LE PRINCIPE

L'encadrement des loyers nécessite un montant de référence qui est défini par un observatoire des loyers référent pour chaque territoire créé à cet effet. Il transmet les données à la Préfecture dont il dépend. Quatre critères sont pris en compte pour chaque bien.

- > Le type de location (vide ou meublée);
- > La situation géographique;
- > Le nombre de pièces;
- > L'année de construction.

Au loyer médian de référence, exprimé en euros par m², s'ajoute un loyer de référence majoré (+ 20 %) et minoré (- 30 %). Le bailleur doit définir le montant de son loyer hors charge entre les loyers de référence minoré et majoré. Néanmoins, un complément de loyer exceptionnel peut être justifié si le logement présente, par exemple, une situation géographique privilégiée ou une qualité de confort supérieure au regard des biens de catégorie identique situés dans le même secteur.

L'encadrement prévu n'est pas rétroactif. Par ailleurs, si le prix du loyer d'un bail signé avant le 1^{er} juillet 2019 est au-dessus de la valeur de référence majorée, il peut être conservé. Toutefois, le locataire est en position de le négocier et, en cas de refus, il risque de prendre congé. Or, un nouveau bail ou un renouvellement de bail est, de toute façon, synonyme de réévaluation. Dans le cas d'une relocation, si le loyer n'a pas été indexé lors des 12 derniers mois, il doit se conformer à l'évolution de l'IRL (indice de référence des loyers) renseignée sur le bail.

BON À SAVOIR



> À compter du 25 août 2022, le bailleur ne pourra pas dépasser le dernier loyer appliqué au précédent locataire pour les baux concernant les logements qualifiés de passoires thermiques (F ou G) et ce quelle que soit la zone géographique dans laquelle ils se situent. Le loyer ne pourra être ni indexé en cours de bail, ni réévalué lors de son renouvellement.

UNE OBLIGATION D'AFFICHAGE DANS LES ANNONCES ET LE BAIL

Depuis le 1^{er} avril 2022, les loyers de référence, majoré et minoré et l'éventuel complément doivent être indiqués dans les annonces, à l'instar du contrat de location. À défaut, le bailleur s'expose au risque de voir la valeur contestée par le locataire en cours de bail.

Une récente enquête révèle que le dispositif est globalement respecté : la conformité des 1 500 annonces passées au crible est de 66 %, et davantage pour les professionnels bailleurs (79 %) que pour les particuliers (55 %). Toutefois, des abus persistent et, malgré le montant dissuasif des amendes (entre 5 000 et 15 000 €), la faiblesse des contrôles et des sanctions réellement infligées n'incitent pas les contrevenants à se soumettre au dispositif.

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