



Etiquettes énergétiques, loi Climat et Résilience

Rappel des épisodes précédents... Dans les deux dernières lettres, nous vous informions du calendrier pour la réalisation des audits énergétiques et des DPE (Diagnostic de performance énergétique), deux outils essentiels pour la rénovation énergétique. Nous invitons aussi à une certaine prudence quant à son application. Les faits semblent nous avoir donné raison. Même si de nouvelles dates sont annoncées, et alors que l'inflation est en forte hausse et les problématiques climatiques et énergétiques s'aggravent, l'incertitude semble encore de rigueur. Nous vous informerons des nouveautés dans la prochaine lettre pour vous accompagner dans la mise en place de ces dispositifs. Suite au prochain épisode, donc...

IRL. Plafonné jusqu'à l'été

L'augmentation annuelle des loyers, des logements vides ou meublés du secteur privé, est soumise au respect de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) établi par l'INSEE. Dans un contexte d'inflation et de hausse des charges énergétiques, la loi de Protection du pouvoir d'achat, du 16 août dernier, a décidé son plafonnement jusqu'à l'été 2023 à 3,5%. Un taux cependant variable, 2,50% en Outre-Mer et seulement 2% en Corse. ■



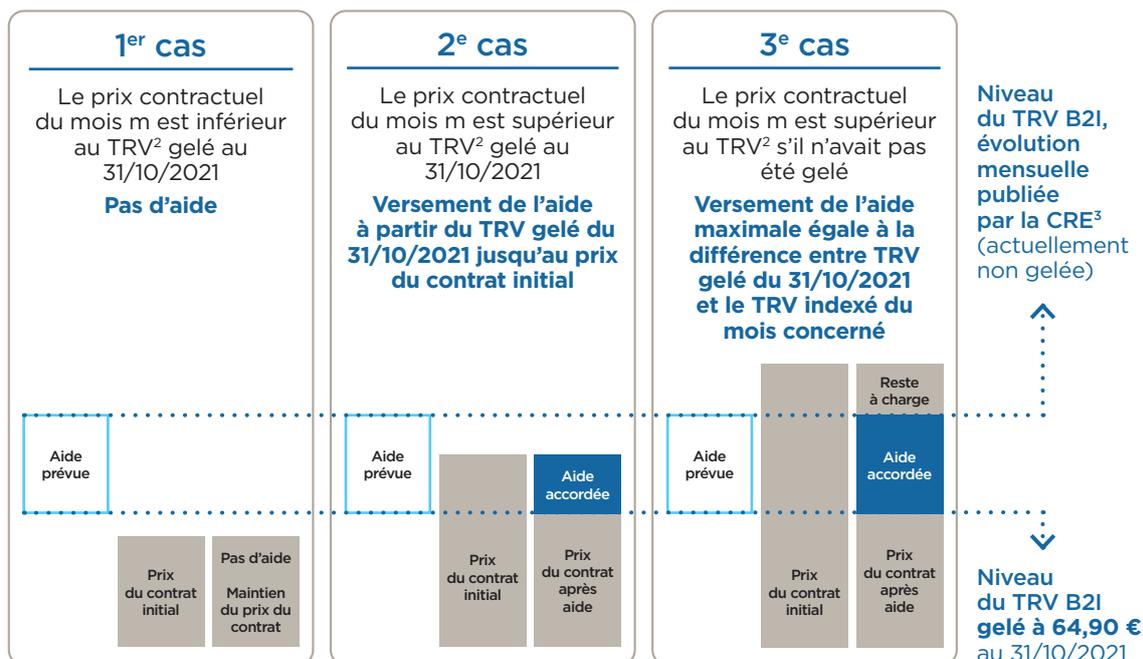
Bouclier tarifaire 2022 Le fonctionnement des aides

Le prix du gaz payé par les propriétaires et les copropriétés¹ comprend le prix de l'abonnement et celui des consommations. Plus on consomme, plus le tarif de l'abonnement augmente et plus celui du kWh baisse. Les consommations sont classées en 4 catégories : Base, BO, B1 et B21.

Le tarif B1 correspondant à une consommation annuelle totale d'une particulier comprise entre 6 000 kWh et 30 000 kWh. Le tarif B21 s'applique à la consommation de 30 000 kWh et 150 000 kWh d'une copropriété dotée d'une chaufferie.

Dans le cadre du bouclier tarifaire, le tarif plafonné sur la base de 64,90 €/MWh évolue chaque mois. Si le montant à payer dans le cadre du contrat de gaz est inférieur au plafond initial, aucune aide est versée. S'il est compris entre le plafond initial et le nouveau plafond, l'Etat prend en charge le différentiel. Si le prix dépasse le nouveau plafond, l'Etat verse l'aide maximale plafonnée prévue. Le reliquat reste à charge du propriétaire ou de la copropriété.

¹Au moins 80% des lots à usage d'habitation



²TRV : Tarif réglementé de vente / ³CRE : Commission de régulation de l'énergie.

NOUS CONTACTER

Degueldre & Cie

40 avenue de Villiers
75017 Paris

Tél. 01 44 01 20 00

www.degueldre-et-cie.com

Rejoignez-nous sur les réseaux sociaux :



Le cabinet est ouvert du lundi au jeudi de 9h30 à 13h et de 14h à 18h, le vendredi de 9h30 à 13h et de 14h à 17h.



Degueldre & Cie est membre de l'UNIS (Union des Syndicats de l'Immobilier)

Degueldre

Choix d'un syndic sans mise en concurrence, c'est possible

Paradoxalement, si la loi Elan d'octobre 2019 obligeait à une mise en concurrence tous les trois ans lorsque l'assemblée générale des copropriétaires doit voter le renouvellement du contrat du syndic, elle ne prévoyait aucune conséquence juridique si tel n'avait pas été le cas.

C'est en tous cas ce qu'a constaté la Cour de cassation lors d'un de ces arrêts*. Elle a ainsi rejeté la demande d'un copropriétaire d'annulation des délibérations de l'assemblée générale suite au choix d'un nouveau syndic sans mise en concurrence. ■

* Cass. Civ 3, 21.9.2022, G 21.17.295

Ventes et prix en baisse dans l'immobilier

Le nombre des transactions immobilières réalisées en 2023 n'est pas encore connu. Une chose est sûre, le record de l'an dernier de 1,2 million de biens vendus ne sera pas battu, le chiffre 2022 devant être proche de celui enregistré en 2020.

Par ailleurs, l'impact de la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation sur une potentielle baisse des prix reste difficile à mesurer. Ainsi, les notaires interrogés à ce sujet restent partagés. Ils sont aussi nombreux à penser que les prix vont baisser qu'à estimer qu'ils vont rester stables ou augmenter légèrement. ■

Prix variables

Différents indicateurs montrent une relative stabilité des prix avec cependant des différences d'une région à l'autre. Alors que Montpellier et Marseille voient les prix de l'immobilier grimper, Nice et Rennes connaissent une certaine baisse.

À Paris, et plus encore en Île-de-France, hormis en Seine-Saint-Denis, on enregistre une très légère baisse. L'obligation d'engager des travaux de rénovation énergétique concernant les logements classés F et G incite certains propriétaires à vendre plutôt qu'à rénover. Conséquence, l'offre de logements à la vente augmente engendrant une possible baisse des prix.

Dans ce contexte, la bonne classification d'un logement devient un solide argument de vente et faire grimper son prix, fort des garanties proposées au plan énergétique et des dépenses évitées à son futur propriétaire. ■

La rénovation énergétique sous tension

Jamais deux sans trois...

L'obligation d'effectuer un audit énergétique en cas de vente d'une maison ou d'un logement a été de nouveau reporté. Sous réserve d'une nouvelle décision qui en décalerait encore l'application, elle sera effective au 1^{er} avril 2023 après avoir été fixée au 1^{er} janvier 2022, dans un premier temps, puis repoussée au 1^{er} septembre 2022. Olivier Klein, ministre du logement, a justifié cette décision par le nombre insuffisant de professionnels qualifiés pour réaliser ces audits. Et toujours selon lui, elle ne saurait remettre en cause l'interdiction des logements classés G, F et E programmée à partir de 2025, conformément à la loi Climat et résilience du 24 août 2021.

Pour certains diagnostiqueurs, ce point de vue est difficilement soutenable. Jugeant que le nombre de passoires thermiques est sous-estimé, ils pensent que la réalisation des audits énergétiques prendra du retard et que décaler leur obligation porte préjudice aux objectifs de transition énergétique. A l'inverse,

d'autres acteurs du secteur se félicitent de cette décision tout en pointant la responsabilité de l'Etat. Ils estiment que les outils nécessaires à la réalisation des audits n'étaient pas disponibles et que les documents n'ont pas été envoyés dans des délais pouvant permettre leur réalisation.

Logements classés F et G, l'Île-de-France en mauvaise position

Cette décision est à mettre en regard de la situation du parc immobilier à Paris et en Île-de-France. Une étude publiée conjointement par l'INSEE et l'Institut Paris Région ne manque pas d'alerter, voire d'inquiéter. Sans travaux de rénovation énergétique, près d'un logement sur deux situé en Île-de-France pourrait être interdit de location, soit 745 000 logements. Rappelons que dès le 1^{er} janvier 2023 ce sera le cas pour les logements classés G (si la consommation annuelle est supérieure à 450KWh / m²), puis en 2025 pour tous les G, les F en 2028, enfin les E en 2034. Dans le détail les chiffres sont encore plus éloquentes. À Paris, deux-tiers des logements du secteur privé sont classés G, F ou E, soit près de 265 000 logements.

Ces résultats s'expliquent pour plusieurs raisons. La première réglementation thermique a été mise en œuvre en 1974. Les logements étaient construits sans contraintes et étaient constitués souvent de petites surfaces plus énergivores. Soulignons aussi que le parc locatif privé est plus ancien que le parc social, et donc plus exposé aux potentielles interdictions.

Un dernier chiffre de l'étude met en évidence l'ampleur du problème. 15% des logements d'Île-de-France répondent aux étiquettes G, F et E. Ce qui correspond à 15 ans de construction. ■



Gestion locative Degueldre

- Sélection des locataires
- Suivi juridique
- Signature des baux
- Suivi des sinistres
- Comptabilité
- Travaux d'entretien de rénovation ou de transformation
- Assistance à l'établissement de déclarations fiscales
- Assurances loyers impayés et P.N.O.



www.degueldre-et-cie.com

VOTRE CONTACT

Bérangère Cornière
01 44 01 20 60
(ligne directe)

André DEGUELDRE, Philippe DEGUELDRE & Cie
RCS 632 009 031