Horizon

IMMO de FRANCE

Janvier 2022

edito

## Fin d'année, le temps des cadeaux

La fin de l'année est toujours attendue avec attention par les professionnels de l'immobilier, comme par les propriétaires et les bailleurs. Comme tous les Français, ils guettent les éventuels « cadeaux » qu'ils vont recevoir, cadeaux contenus dans la loi de finances discutée à l'automne, votée en général au moment des fêtes. On laissera chacun juger de la qualité des cadeaux de ce nouveau cru. Nous serons bien entendu conduits à y revenir plus en détails lorsque toutes les mesures auront été définitivement adoptées. **En attendant, nous vous souhaitons une belle et heureuse année 2022.**

EN bref

### ■ La caution passe à l'électronique

En supprimant l'obligation de toute mention manuscrite dans un acte de cautionnement, la loi Elan du 23 novembre 2018 avait rendu possible la signature par voie électronique. L'ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021 portant sur la réforme du droit des sûretés indique que l'article 2297 du Code Civil unifie et simplifie les règles relatives à la mention devant être apposée par la caution personne physique.

La mention d'engagement en qualité de caution ne se limite plus à la seule forme manuscrite. Le cautionnement par voie électronique est rendu possible, à condition que les outils technologiques employés permettent de garantir que c'est bien la personne caution qui a elle-même apposé la mention.

Afin de laisser le temps aux professionnels d'intégrer cette nouvelle mesure, et de valider les outils qui la facilitent, l'ordonnance sera applicable à compter du 1er janvier 2022.

[Loi de finances]

# Les perspectives immobilières de la loi de finances 2022

**La loi de Finances 2022, adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 16 novembre dernier, contient diverses mesures pour soutenir le secteur immobilier. Pour la première fois depuis 2017, le budget logement augmente de 7,5% par rapport à 2021 pour s'établir à 17,1 milliards d'euros. Présentation synthétique avant un retour plus détaillé au premier trimestre, dès lors qu'elle aura définitivement été entérinée.**

### Coup de pouce aux PTZ

Le Prêt à taux zéro (PTZ) a été prolongé jusqu'à fin 2023, conformément à la promesse faite par le gouvernement.

Il en est de même pour l'éco-PTZ, destiné à financer des travaux de rénovation énergétique, qui voit son plafond porté à 50 000 euros, contre 30 000 euros précédemment.

### Dispositifs de défiscalisation prolongés

Du côté des dispositifs de défiscalisation, l'heure est aussi à la prolongation.

Le dispositif Denormandie courra également jusqu'à la fin de l'année 2023. Il reste au cœur du programme Action cœur de ville conçu pour favoriser l'achat et la rénovation de logements dans les centres des villes de taille moyenne, afin de les revitaliser.

Le dispositif Censi-Bouvard est quant à lui poursuivi jusqu'à fin 2024, date qui avait été aussi retenue pour la fin du dispositif Pinel.

En revanche, les critères d'accession concernant ce dernier sont durcis, notamment en termes environnementaux et de qualité des surfaces d'habitations. Des surfaces plus grandes, un espace extérieur privatif, une double exposition à partir du 3 pièces sont ainsi demandés.

### Moins d'impôts pour moins de loyers

Un nouveau dispositif dénommé « Louer Abordable » fait son apparition.

Il propose de faire bénéficier à un bailleur d'une baisse d'impôt d'autant plus grande qu'il louera un bien en dessous du prix du marché : 15% pour une réduction du loyer de 15%, 35% pour -30% et 60% pour -45%.

### MaPrimeRénov continue sur son élan

Enfin MaPrimeRénov profitera d'un budget de 2 milliards d'euros pour 2022.

En 2021, elle a connu un grand succès, 800 000 dossiers ayant été engagés, alors que seulement 400 000 étaient prévus.

[Propriétaire-bailleur]

# Les obligations du bailleur pour la consommation énergétique

La loi du 6 juillet 1989 impose au bailleur de transmettre à son locataire une évaluation de la consommation de chaleur, d'eau chaude sanitaire et de froid.

Cette évaluation correspond à la période entre la date de transmission et le dernier relevé. Elle intègre aussi les consommations cumulées sur une année civile.

**À partir du 1er janvier 2022,** la transmission deviendra mensuelle. À compter de cette date, **toute annonce de location ou de vente devra aussi mentionner les performances énergétiques du logement.** Ceci revient à indiquer si la consommation dépasse les 330 kWh/m²/an, selon la méthode de calcul du DPE. Cette limite ne pourra plus être dépassée au 1er janvier 2028 dans les logements anciens.

Le propriétaire doit informer son locataire des prix des énergies utilisées et de sa consommation par rapport à un utilisateur moyen, calcul établi selon les règles fixées par l'arrêté du 24 juillet 2020. Il doit également fournir sous forme de graphique un comparatif des consommations entre deux années, pour une même période.

[Copropriété]

# Diagnostic au plomb
## La santé sous observation

Le plomb est un problème de santé majeur pouvant entraîner du saturnisme chez les jeunes enfants ou des retards psychomoteurs importants. Il est encore employé sous forme laminée pour assurer l'étanchéité des fenêtres ou des balcons. C'est pourquoi, en complément du Crep (Constat de risque d'exposition au plomb), **un diagnostic au plomb préalable aux travaux est désormais obligatoire pour tous les biens,** quelle que soit leur année de construction. Le but : trouver le plomb et en mesurer la concentration. Le diagnostic, qui ne présente pas de durée de validité, doit être réalisé par des professionnels certifiés. Comme le diagnostic amiante, il est opposable. Si les maîtres d'ouvrage en charge des chantiers ne sont pas en conformité, ils risquent d'importantes sanctions pénales en cas de mise en danger d'autrui ou l'arrêt des chantiers.

Horizon IMMO DE FRANCE

**Directeur de la rédaction**
José de Juan MATEO
**Rédaction**
Luc Charbonnier
**Réalisation**
SIC

[Propriétaire-bailleur]

# L'encadrement des loyers. Une mesure qui gagne du terrain

**La loi Elan du 23 novembre 2018 a instauré le principe d'encadrement des loyers pour les communes situées en zone tendue. Paris et Lille se sont montrées les premières intéressées par le dispositif. Lyon et Villeurbanne ont suivi et l'appliquent depuis le 1er novembre dernier. Bordeaux et Montpellier, ainsi que la communauté de communes Est Ensemble* mettront en place la mesure au plus tard début 2022. En revanche, les candidatures de Grenoble-Alpes Métropole et Grand Orly Seine Bièvre ont été recalées.**

## Un loyer de référence

L'encadrement des loyers a pour but de favoriser l'accès au logement en limitant les augmentations trop prononcées dans des villes où le marché immobilier connaît une forte « inflation » et de favoriser la mixité sociale. Une façon aussi d'agir rapidement sur les prix immobiliers alors que la construction de logements est, dans cette perspective, une mesure efficace à moyen et long terme.

Le principe est de fixer, après étude, un loyer de référence en tenant compte de la situation du bien, de l'époque de sa construction, du nombre des pièces, de la nature de la location meublée ou non, du type de logement appartement ou maison. En vue d'une nouvelle location ou du renouvellement d'un bail, le propriétaire ne peut pas alors louer en dessous de 30% de la valeur du loyer de référence et au-dessus de 20%.

## Sanctions possibles en cas de non-respect

Dans le cas où l'encadrement de loyer ne serait pas respecté, des sanctions sont prévues par la loi. Cela peut être une injonction préfectorale à revoir le loyer à la baisse et à rendre au locataire le trop-perçu. En cas de refus ou de non-application de cette décision, des amendes sont possibles (jusqu'à 5 000 euros pour un particulier). La justice peut être saisie si le préjudice est toujours constaté.

## Un bilan dans le futur

Difficile à ce jour de savoir si l'encadrement des loyers est un succès. La mesure est récente, le recul pas encore suffisant. Le temps et l'acceptation de nouvelles villes ou communautés urbaines au dispositif permettront certainement aussi d'en faire un bilan plus objectif et plus complet.

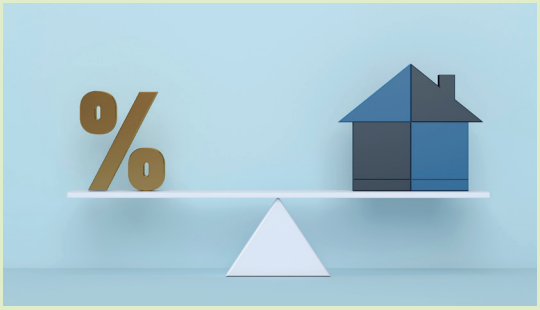
* Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville

[Copropriétaires]

# Le prêt collectif en copropriété

**Il est possible pour une copropriété de souscrire un prêt collectif pour financer le ravalement d'une façade, le changement de compteurs, effectuer des travaux de rénovation énergétique ou acheter un bien.**

- Le prêt peut être sollicité par les copropriétaires qui le désirent.
- La signature de ce type de prêt est soumise à l'assemblée générale. À cette occasion, sont présentés la nature des travaux financés, le montant et les conditions de remboursement.
- Le vote s'effectue à la majorité selon l'article 24, 25 ou 26, en fonction des travaux réalisés.
- Une fois le prêt voté, les copropriétaires qui souhaitent y participer informent dans les deux mois le syndic du montant de leur participation.
- Le syndic peut alors signer le prêt.
- Un prêt collectif n'exige pas la souscription d'une assurance, seulement d'une caution bancaire. Il n'y a pas non plus de solidarité entre copropriétaires. En cas d'impayé, seul le propriétaire défaillant sera relancé, voire poursuivi par le syndic.



PROCIVIS Immobilier - Société Anonyme au capital social de 55 456 156,00 Euros et dont le siège social est situé 87, quai Panhard et Levassor 75013 Paris - RCS PARIS 391 779 196.