



ACTU

SAFAR
49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. 01 58 05 40 00

E-mail :
gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

www.safar.fr

SAFAR
ADMINISTRATEUR DE BIENS

IMMOBILIER, REVUE DE DÉTAIL

Valeur refuge par excellence, l'immobilier jouit ces dernières années d'une situation plus que favorable, particulièrement à Paris et en Ile-de-France. Cependant, des signes d'inquiétude semblent venir entacher un optimisme généralisé. Retour de l'inflation, hausse probable des taux, interdiction programmée de mise en location pour certains classements énergétiques, approximation et flous législatifs, ces signes sont nombreux. Nous faisons le point dans votre nouvelle lettre sur ces sujets afin de porter un regard lucide sur ces différentes questions.

Car, s'il est une chose sûre, c'est que l'absence de clarté n'a jamais été bon pour l'immobilier.

Olivier SAFAR et Patrick SAFAR

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Immobilier 2021. Un très bon cru

Mise à jour du règlement des copropriétés. C'est acté

Avec le temps, il arrive aux lois de changer de nom sans pour autant changer fondamentalement de contenu. Ainsi longtemps appelée 4D, la loi 3DS* était passée sous les fourches caudines du Sénat à l'été 2021. Elle a été définitivement adoptée par le Sénat, le 9 février dernier, après un accord en commission paritaire, le 31 janvier. Ce texte peut cependant encore faire l'objet d'un examen par le Conseil Constitutionnel, avec la possibilité d'un report d'application.

Jusqu'alors, les copropriétaires devaient mettre à jour les règlements de copropriété avant le 23 novembre 2021, tel que l'envisageait la loi ELAN de 2018. Crise sanitaire oblige, de nombreuses copropriétés n'ont pu réaliser cette mise à jour. Celle-ci concerne toutes les parties communes spéciales, les lots transitoires et les parties communes avec droit de jouissance exclusif.

Suite au vote de la loi, les syndicats devront inscrire la question de la modification du règlement à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le vote s'effectuera à la majorité de l'article 24. Mais en cas d'absence de mise à jour, il ne pourra y avoir de remise en cause des lots et des droits concernés. En revanche, la mention relative à la mise à jour sera automatique pour les immeubles mis en copropriété après le 1^{er} juillet 2022. ■

* Loi relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique locale.

Les faits sont là. Le marché de l'immobilier dans son ensemble se porte bien. En 2021, près de 1,2 million de ventes auront été enregistrées, soit le niveau de 2019 qui était déjà exceptionnel.

On arriverait presque à oublier les semaines de confinement et les restrictions liées au Covid qui ont freiné les déplacements. Selon l'un des porte-paroles du Conseil du notariat, **plus de 18% des Français ont déménagé en 2021**, près de la moitié d'entre eux faisant ce choix à la suite de la crise sanitaire.

C'est particulièrement à la fin de l'année que la « mécanique » s'est emballée, avec une hausse spectaculaire des visites conclues par des ventes. En moyenne, sur l'année, il a suffi de seulement 80 jours pour conclure une vente contre 91 jours l'année précédente, excepté à Paris où le délai s'est allongé (72 vs 62).

Des prix à la hausse

Le niveau de prix par transaction s'inscrit également dans cette tendance record. Pour la septième année consécutive, il augmente : 7,7% pour les maisons et 5,6% pour les appartements. D'une région à l'autre, les disparités sont cependant marquées, conséquences des achats en Province de Franciliens épris de grand air et d'un mode de vie plus serein. Pour les ventes de maison, c'est la façade atlantique dans son ensemble qui connaît la plus spectaculaire progression, avec notamment +13,2% en Nouvelle Aquitaine. À l'inverse les Hauts-de-France se contentent de +5,2%. Côté appartements, la Bretagne devance très nettement toutes les autres régions (+21,4%) suivie

des Hauts-de-France. La région Auvergne-Rhône-Alpes enregistre un petit +3,1%.

En Île-de-France, les prix de ventes de logements sont globalement en hausse de +4%, mais connaissent une légère baisse de -2,2% à Paris. Le département des Yvelines est celui qui enregistre la plus forte progression (+12,2%).

Dans la capitale, le prix moyen du mètre carré s'affiche à 10 367 €. Les prix toujours plus élevés sur la durée, et peut-être les incertitudes liées au retour de l'inflation et aux hausses des taux de crédit, incitent à l'achat de surfaces plus petites.

La carte d'identité de l'appartement moyen acheté à Paris en 2021 indique ainsi un peu moins de 50 m² pour un prix légèrement supérieur à 510 000 euros. Le profil des acheteurs est à rechercher du côté des professions libérales et des cadres dans 4 cas sur 10. Et 3 fois sur 10, il s'agit d'un investisseur.

Le crédit se porte bien

Alors que les taux sont restés à un niveau très bas en 2021, la Banque de France note une progression des crédits en volume sur 12 mois de 16,7%* pour s'établir à 225,2 Mds d'euros contre 193 Mds d'euros l'année précédente. Leur durée est elle aussi en hausse et représente désormais en moyenne 21,9 mois. ■

* De novembre 2020 à octobre 2021

** Taux d'effort de maximum 35%, durée maximale de crédit de 25 ans



Plan Pluriannuel de Travaux

Un peu de patience avant de se lancer

Voté le 22 août dernier, la loi Climat et Résilience a instauré le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT). Sa mise en œuvre passe par le vote d'un projet de PPT en assemblée générale. Elle implique aussi la réalisation Diagnostic Technique Global de l'immeuble (DTG) qui inclut le Diagnostic de Performance Énergétique Collectif (DPE Collectif, voir article), entré en vigueur le 1^{er} janvier dernier. Or, les DPE établis jusqu'alors ne sont plus valables, les modes de calcul ayant changé. Un nouveau décret doit venir préciser les nouvelles modalités. Qui plus est, les dates de mise en application du

PPT et du DPE Collectif ne coïncident pas (voir encadré).

Ce décalage temporel impose donc une certaine « patience » de la part des copropriétés. Il semble judicieux d'attendre la fin de l'année pour lancer la procédure, le temps que le décret concernant le DPE Collectif soit vraiment promulgué. Il convient d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale l'établissement d'un devis du PPT comprenant le DPE Collectif. Rappelons aussi que les travaux du PPT peuvent bénéficier de MaPrimeRénov Collectif à

BIEN NOTÉ

Dates d'application du PPT selon la taille des copropriétés

1^{er} janvier 2023, pour plus de 200 lots

1^{er} janvier 2024, entre 50 et 200 lots

1^{er} janvier 2025 pour les moins de 50 lots

Dates d'application du DPE Collectif selon la taille des copropriétés

1^{er} janvier 2024, pour plus de 200 lots

1^{er} janvier 2025, entre 50 et 200 lots

1^{er} janvier 2026 pour les moins de 50 lots

condition que le gain énergétique obtenu soit au moins de 35%. Si le PPT n'est pas réalisé, les collectivités locales ou l'Etat peuvent l'engager à la place du syndicat des copropriétaires. ■

DPE Collectif. Une vision à 10 ans

Comme son nom l'indique, le DPE Collectif porte sur l'ensemble d'une copropriété. La loi Climat et Résilience l'a rendu obligatoire pour toutes celles dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013. Le DPE Collectif est renouvelable ou mis à jour tous les 10 ans. Exception : les copropriétés classées A, B ou C par un DPE Collectif réalisé après le 1^{er} juillet 2021.

Le DPE Collectif est voté en assemblée générale. Il est réalisé par un diagnostiqueur certifié « DPE tous types de bâtiments », disposant d'une assurance responsabilité civile professionnelle. Il porte sur le contrôle de 60 points, de la construction extérieure et intérieure, en passant par les matériaux d'isolation ou encore les vitrages. Il intègre une prescription en vue d'améliorer la performance énergétique de la copropriété et des travaux qui permettront d'atteindre cet objectif. Il en découle la mise en place du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT, voir article). ■

BON À SAVOIR

Le DPE Collectif peut venir remplacer le DPE individuel obligatoire pour la vente ou la location d'un logement bénéficiant d'un chauffage collectif.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

L'inflation, une menace pour l'immobilier ?

L'inflation est de retour avec le lot d'inquiétudes économiques qu'elle génère. Dans le secteur immobilier, rien ne semble avoir changé. Si la banque centrale américaine a fait passer l'idée d'une prochaine remontée des taux, la banque centrale européenne n'entend pas relever les siens. En ce début d'année, et sans doute pour les mois à venir, les crédits immobiliers devraient être délivrés aux mêmes conditions que ces derniers mois, à un taux légèrement supérieur, en moyenne, à 1% sur 20 ans.

Investir ou non, telle est la question

Alors, tout va bien dans le meilleur des mondes ? Pas si vite. Les contraintes édictées l'an dernier par le Haut Conseil de Stabilité Financière se font ressentir. Les conditions d'obtention d'un crédit se durcissent, les durées s'allongent et un apport est bienvenu. Un dossier mal monté a toutes les chances d'être rejeté.

Mais si la hausse des prix n'a pas encore d'impact sur le comportement bancaire, il n'en sera sans doute pas de même sur celui des investisseurs. Hausse des prix de l'immobilier dans l'ancien et dans le neuf, hausse des prix de l'énergie, contraintes énergétiques à venir toujours plus grandes... ils risquent d'y réfléchir à plusieurs fois avant de franchir le pas. ■

PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Réduction des passoires thermiques

Un calendrier pour passer à l'action

Pour lutter efficacement contre les logements énergivores considérés comme passoires thermiques, le gouvernement vient d'engager un calendrier d'actions. Priorité est donnée à la lutte contre les logements étiquetés G et F.

Ce calendrier permettra de réduire la part de ces logements sur le marché de l'immobilier. Il obligera aussi les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique. Ces travaux réduiront les factures énergétiques des occupants ainsi que l'impact de ces logements sur l'environnement, notamment du fait des émissions de gaz à effet de serre élevés.

Voici les grandes dates de ce calendrier :

- À compter de 2022, un audit énergétique sera obligatoire pour vendre un logement considéré comme passoire thermique.
- Les loyers des logements étiquetés G et F seront gelés dès 2023, il sera alors impossible d'augmenter le loyer entre deux locations.
- Dès 2025, les logements étiquetés G ne pourront plus être mis en location.
- Dès 2028, ce sera au tour des logements étiquetés F.
- Les logements étiquetés E ne pourront plus être mis en location à partir de 2034.

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49 avenue de la Grande Armée.
75116 Paris
Tél. 01 58 05 40 00
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

GESCOFIM - FINORGEST
49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. 01 58 05 40 00

CADOT BEAUPLET-MARLIER
98, avenue Pasteur. 93260 LES LILAS
Tél. 01 48 45 88 62

CADOT BEAUPLET-MARLIER
AGENCE AULNAY
28, avenue Dumont.
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. 01 48 66 60 16

GESCOFIM - FINORGEST
AGENCE D'AULNAY
28, avenue Dumont.
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. 01 48 66 60 16