



Vous êtes chez vous.

JANVIER > MARS 2023

# L'Atrium News

AU CŒUR DE  
L'INFORMATION  
IMMOBILIÈRE



## ÉDITO



## COPROPRIÉTÉ

L'année 2022 a été riche à bien des égards. De la mobilité électrique à la rénovation énergétique, les sujets n'ont pas manqué.

Les projets à venir vont nécessiter l'utilisation de nouveaux outils : diagnostic, audit et plan pluriannuel de travaux auxquels nos collaborateurs se forment afin de mieux vous conseiller.

En parallèle, l'achat de l'énergie et la maîtrise des charges restent au cœur de nos préoccupations quotidiennes pour éviter notamment toute aggravation du niveau des charges de copropriété impayées.

Nos équipes resteront sensibilisées à vos côtés pour vous accompagner vers cette transition énergétique et rester vigilantes à votre cadre de vie.

Nous vous souhaitons de belles fêtes de fin d'année et une bonne et heureuse année 2023.

Anthony Carle  
Président



## 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 reportée. Sous réserve d'une nouvelle décision qui en décalerait encore l'application, elle sera effective au 1<sup>er</sup> avril 2023 après avoir été fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2022, dans un premier temps, puis repoussée au 1<sup>er</sup> 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. À l'inverse, d'autres acteurs du secteur se félicitent de cette décision tout en pointant la responsabilité de l'État. 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<sup>er</sup> janvier 2023 ce sera le cas pour les logements classés G particulièrement énergivores, 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.



## SÉCURISEZ VOS PAIEMENTS

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement
- Tout envoi de chèque doit se faire à l'adresse de notre cabinet





## GESTION LOCATIVE

### BOUCLIER TARIFAIRE : RECONDUIT MAIS DIFFÉRENT

Installé en début d'année 2022 pour palier l'augmentation brutale des prix de l'énergie, le bouclier tarifaire est reconduit pour 2023.

Reconduit mais modifié puisque les augmentations maximales prises en compte sont revues à la hausse. Version 2022, le bouclier tarifaire bloquait le prix du gaz et limitait l'augmentation de l'électricité à 4%.

Version 2023, le gaz pourra augmenter de 15% à partir de janvier et l'électricité dans les mêmes proportions, à partir de février. Pour Elisabeth Borne, la première ministre, qui a présenté le nouveau dispositif le 14 septembre dernier, cette hausse de 15% est à mettre en rapport avec les 120% qui auraient dû être constatés sans bouclier tarifaire. Au total, ce dernier coûtera 45 milliards d'€, contre 30 milliards d'€ en 2022, un montant auquel il convient de soustraire la contribution des producteurs d'énergie renouvelable (différence entre le prix de production et le prix du marché). Ce qui ramène le coût du bouclier tarifaire à 16 milliards d'€ selon Bruno Maire, ministre de l'économie.



### COMPLÉMENT DE LOYER : OUI MAIS TOUT N'EST PAS PERMIS

Dans les villes où s'applique l'encadrement des loyers\*, les bailleurs ont la possibilité d'appliquer un complément de loyer si le logement bénéficie d'une localisation ou d'éléments de confort favorables, comparativement à d'autres logements situés dans la même zone géographique. Problème, ces caractéristiques n'étaient pas précisément définies par la loi, mais plutôt appréciées par les tribunaux en cas de litige. Une jurisprudence du tribunal judiciaire de Paris a ainsi déterminé qu'une vue remarquable et des équipements de standing pouvaient intégrer le champ des caractéristiques exigées.

#### ■ Question d'étiquettes

À défaut d'apporter plus de clarté dans la définition de ces caractéristiques, la loi Pouvoir d'achat du 16 août dernier vient préciser dans quel cas il ne sera plus possible de demander un complément de loyer pour un bail signé après le 18 août 2022. Sans surprise, ces interdictions se réfèrent à des problématiques énergétiques et de confort. Premier motif d'interdiction, une étiquette F ou G qui concerne le logement. Situation devenue plus marginale, la présence de sanitaire sur le palier du logement empêche également toute demande de complément.

#### ■ Pas d'eau, pas d'air

Un grand pan des critères retenus concerne tout ce qui a trait aux problématiques liées à l'eau. Humidité sur les murs, infiltration, inondation extérieure, problème d'évacuation survenu au cours des trois derniers mois empêchent la demande de complément. S'il est constaté un problème d'isolation thermique, si les fenêtres laissent passer l'air au sein du logement, si l'installation électrique est déficiente, la sanction est identique. Derniers motifs, enfin, liés à l'exposition du logement. Un vis-à-vis de moins de 10 mètres ou une pièce principale exposée plein nord empêchent toute demande de complément de loyer.

\*conformément à la loi Elan du 23 novembre 2018

### l'Indice de Référence des Loyers : plafonné jusqu'à l'été

L'augmentation annuelle des loyers est soumise au respect de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) établi par l'INSEE. Il concerne l'ensemble des logements vides ou meublés du secteur privé. 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. La hausse est ainsi fixée à au maximum 3,5% à la date anniversaire du contrat. Ce taux est cependant variable d'une région à l'autre. Il se monte à 2,50% en Outre-Mer et seulement 2% en Corse. Rappelons que depuis la loi Alur, le propriétaire dispose d'un an pour avertir son locataire de la révision de son loyer.



RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR  
[www.atrium-gestion.fr](http://www.atrium-gestion.fr)



FAIRE BATTRE LE CŒUR  
DE VOTRE QUARTIER

