Ecrit par Echo du Mardi le 8 août 2022

L’indexation des loyers d’habitation plafonnée à 3,5 %



Depuis une loi du 8 février 2008 « pour le pouvoir d’achat » (déjà !), l’indice de révision des loyers (IRL) est calculé sur l’évolution des prix à la consommation. Mais ces derniers mois, l’inflation explose pour atteindre des niveaux plus connus en France depuis longtemps : entre 8 et 10 % sont attendus fin 2022 !

Conséquence pour les locataires : le dernier indice de révision de loyer, sorti le 13 juillet 2022, permet une hausse des loyers de 3,6%, et ce pourcentage ne peut qu’augmenter dans les prochains mois.

Plafonnement de l’indexation

Pour protéger le pouvoir d’achat des locataires de hausses insoutenables, le Gouvernement a donc décidé de prévoir un plafonnement de l’indexation. Le plafonnement de l’indexation est fixé à 3,50 % en France

Ecrit par Echo du Mardi le 8 août 2022

métropolitaine ; 3,50 % en Corse mais ce taux pourra y être baissé jusqu'à 2 % près consultation pour avis de l'assemblée de Corse ; 2,50% en Outre-mer.

Des propriétaires attentifs
Selon une étude menée du 7 au 15 juillet 2022 auprès des propriétaires-bailleurs de PAP, 66% des propriétaires n'appliquent pas la révision de loyer en cours de bail, soit parce que le dispositif leur paraît complexe, soit parce qu'ils souhaitent conserver de bonnes relations avec leurs locataires.



DR

Renforcement de l'encadrement des loyers
Dans vingt-quatre villes de métropole s'applique aujourd'hui un encadrement des loyers consistant en un plafonnement des loyers d'habitation (Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux, Montpellier, Plaine Commune et Est Ensemble). Cette mesure s'y justifie notamment par un niveau élevé des loyers.

Le complément de loyer
Or, la loi elle-même permet un dépassement du plafond, appelé « complément de loyer », lorsque le logement dispose de caractéristiques de confort ou de localisations relativement exceptionnelles. La loi ne définit cependant pas la nature de ces caractéristiques… pas plus que leur valorisation.

Trop fréquent ?
Résultat, le complément de loyer est fréquent. D'après une étude menée sur les annonces de location publiées sur PAP à Paris en 2021, 42,1% des annonces appliquent un complément de loyer. Le phénomène est encore plus marqué sur les surfaces de moins de 20 m², qui appliquent un complément de loyer à 73,2 %… ce qui ne les empêche pas d'être les biens qui reçoivent le plus de contacts (entre 60 et 80 en moyenne).

Pas vrai pour tous les logements

Ecrit par Echo du Mardi le 8 août 2022

Face à ce constat, la loi pouvoir d'achat liste les défauts des logements qui ne peuvent faire l'objet de complément de loyer. Ainsi, un logement ne pourra plus faire l'objet d'un complément de loyer : S'il dispose de sanitaires sur le palier ; En présence de signes d'humidité sur certains murs ; S'il est de classe F ou G s'agissant de son niveau de performance énergétique ; Si des fenêtres laissent anormalement passer l'air (hors grille de ventilation) ; En présence d'un vis-à-vis de moins de dix mètres ; En cas d'infiltrations ou d'inondations provenant de l'extérieur du logement ; En cas de problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois ; En présence d'une installation électrique dégradée ; En cas de mauvaise exposition de la pièce principale.


Indexation du loyer

Les passoires énergétiques dans la ligne de mire

L'interdiction du complément de loyer pour les logements classés F et G par le diagnostic de performance énergétique (DPE) est une nouvelle mesure qui s'inscrit dans la lutte contre ce qu'on appelle les 'passoires énergétiques ou thermiques'. Rappelons que depuis la loi Climat et Résilience de 2021, les logements de la classe F ou G : ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer entre deux locataires en zone tendue… règle étendue à toute la France à compter du 24 août 2022 ; ne pourront plus, à compter du 24 août 2022, faire l'objet d'une indexation en cours de bail ; que les logements classés G seront interdits à la location en 2025 puis les logements classés F en 2028.

Les logements énergivores seront interdit en 2023

Et même que depuis la loi Climat de 2019, les logements dont la consommation excède 450 kWh/m²/an

Ecrit par Echo du Mardi le 8 août 2022

seront interdits à la location dès le 1er janvier 2023… Ces mesures de plus en plus strictes posent néanmoins de sérieux problèmes d'application. Après un couac important sur le Diagnostic de Performance Energétique fin 2021, un décret est actuellement en cours de préparation pour décaler la mise en place de l'Audit énergétique à la vente, initialement prévu le 1er septembre 2022.

MaPrimeRénov

Quant aux aides (en particulier MaPrimeRénov), elles sont essentiellement utilisées pour des gestes, comme le changement du système de chauffage, plutôt que des rénovations globales. Sans oublier les difficultés pour les logements en copropriété à faire voter des travaux d'isolation à l'échelle de l'immeuble !

Trop de 'passoires énergétiques'

Ainsi, peu de logements sont actuellement sortis de leur statut de « passoire thermique ». On voit mal comment ces logements pourraient sortir du parc locatif, ce qui entrainerait une pénurie d'offres supplémentaire… et risquerait de poser des problèmes de pouvoir d'achat.

Ecrit par Echo du Mardi le 8 août 2022



La démarche de PAP
Ces dernières années, plusieurs lois sont venues encadrer plus strictement les locations et PAP (de particulier à particulier) met tout en œuvre pour informer les propriétaires de ces nouvelles lois.

Décrypter la Loi
Mais les lois ne sont pas toujours simples… d'autant qu'elles s'enchainent rapidement ! C'est pour cette raison, qu'au-delà de l'information, nous avons centralisé toutes les informations et proposé de véritables outils qui permettent de respecter les règles simplement. De plus, nos équipes sont joignables par

Ecrit par Echo du Mardi le 8 août 2022

téléphone pour répondre à toutes les questions. Notre objectif est toujours le même : la location de particulier à particulier doit rester sûre, simple, conforme à la loi… et toujours économique !

A propos de Particulier A Particulier (PAP.fr)
Particulier A Particulier est le défenseur historique des transactions immobilières de particulier à particulier. Avec plus de neuf millions de visites par mois sur son site PAP.fr (chiffres Médiamétrie) et des centaines de milliers d'annonces publiées chaque année, PAP reste l'acteur qui réalise le plus de transactions sur le marché de l'ancien en France. L'entreprise, fondée en 1975, se distingue par les nombreux services qu'elle propose aux vendeurs, aux acheteurs, aux propriétaires-bailleurs et aux locataires : estimation du prix de vente, gestion des contacts, aide juridique, service clients basé à Paris et dans six grandes villes françaises, guides, contrats, lettres-types.
MH