

25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 557 • Décembre 2021 • 3,50 €



Dossier p. 23

Le B.A.-BA de la colocation



La Fédération et vous



Châteauroux, au centre des
nouveaux désirs



Les indemnités de
catastrophes naturelles

intratone

Libérez-vous des contraintes du contrôle d'accès !



Avec le badge mains-libres,
la porte se déverrouille à distance : plus
besoin de chercher ses clés ou de taper
le code pour entrer dans la résidence.



**Interphone
à boutons**
ou à défilement



**Badge
mains-libres**
Mifare



**Bouton poussoir
sans contact**

**INTRATONE, N°1 DE L'INTERPHONIE
SANS FIL ET DÉSORMAIS SANS CONTACT**



Découvrez notre gamme 100%
mains-libres sur fan-du-sans-fil.fr

édito



Le logement devra être au cœur de la campagne présidentielle

Le logement est un pilier de la politique économique en France. Les propriétaires, occupants de leur résidence principale ou bailleurs jouent un rôle majeur pour offrir des logements de qualité, et en quantité suffisante où la demande se fait pressante. En contrepartie, un cadre général fiscal et réglementaire stable devrait être mis en place pour assurer la pérennité de l'investissement et de l'effort. Cela signifie par exemple de mettre fin à l'expérience de l'encadrement des loyers ou du permis de louer.

Un nouveau dispositif « Louer abordable » vient d'être annoncé par la ministre du Logement. Ce pourrait être un bon outil qui permettrait de faire baisser les loyers concomitamment à la baisse de la fiscalité du bailleur. Il est trop complexe et peu sûr pour les propriétaires. Le compte n'y est décidément pas...

Il est souhaitable que des mesures claires, des mesures fortes soient annoncées à l'occasion de l'élection présidentielle... Avec une feuille de route à long terme, afin d'assurer sécurité et visibilité pour des propriétaires qui ont été bien malmenés.

L'UNPI, force de propositions, reste plus que jamais mobilisée et portera sa contribution aux candidats.

Belles fêtes de fin d'année.

Christophe Demerson, président de l'UNPI



@DemersonUNPI

Abonnez-vous à



La meilleure information en matière d'immobilier

- Actualités immobilières
- Dossiers thématiques
- Décryptages (location, copropriété, fiscalité...)
- Fiches pratiques
- Questions/réponses



Découvrez la version numérique

- 1 allez sur www.unpi.org
- 2 puis cliquez sur l'onglet La Boutique

Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

- Version papier - 1 an (11 numéros) pour 30€ TTC
- Version papier - 2 ans (22 numéros) pour 50€ TTC
- Version numérique - 1 an (11 numéros) pour 19€ TTC

* pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46 ou nous écrire à 25millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM:

Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

Tél.: Mail:

- **Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :**
25 millions de Propriétaires - Service abonnements - 11 quai Anatole-France 75007 PARIS.
- **Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de la Presse immobilière.**

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement. Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre. Coordonnées sur www.unpi.org

L'UNPI ET LES MÉDIAS 6

Le Parisien - AFP – Le Figaro.fr – La Lozère nouvelle - Tendances ouest - Le Dauphiné libéré

Par Elodie Pony



- Obligation de décence en matière de consommation énergétique : principe et exceptions

Par Bertrand Desjuzeur

ACTUALITÉS 9

Modalité de mise en œuvre de l'obligation de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire – Etat des risques – France Rénov' – MaPrimeRénov' 2022 – Lyon et Villeurbanne encadrent les loyers – Démarrage de la trêve hivernale 2021-2022



JURISPRUDENCE 37

- Compétence du maire pour exiger l'évacuation de déchets sur une propriété privée
- Obligation de délivrance : le locataire doit informer le bailleur des travaux à réaliser

Par Céline Capayrou

LA FÉDÉRATION ET VOUS 13

18 mois de crise sanitaire, habitat et commerces, l'UNPI présente pour les propriétaires !

Ce que l'UNPI a obtenu pour vous en 2021



QUESTIONS RÉPONSES 38

Etat des lieux par huissier – Cotitularité du bail – Bail unique ou baux multiples pour une location meublée – Permis de louer et bail mobilité

Par Arnaud Couvelard

MARCHÉ DE L'HABITAT 20

Châteauroux, au centre des nouveaux désirs

Par Rodolphe Tréhet

DOSSIER 23

Le B.A.-BA de la colocation

Par Céline Capayrou



UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 41

PETITES ANNONCES 43

HABITER 29

Les indemnisations de catastrophes naturelles

Par Bertrand Desjuzeur

INDICES 44

LOUER 33

- La caution après l'ordonnance du 15 septembre 2021

Dans le prochain numéro, notre dossier : Acheter en copropriété : les pièges à éviter

Notre publication adhère à



autorité de régulation professionnelle de la publicité

Et s'engage à suivre ses recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

25 millions de Propriétaires

11, quai Anatole-France 75007 Paris • ☎ 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17 • 25millionsdeproprietaires@unpi.fr



Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur :** Pierre Hautus • **Rédaction en chef :** Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECL/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ☎ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro :** Livia Broche, Céline Capayrou, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Rodolphe Tréhet, Elodie Pony, Frédéric Zumbiehl • **Secrétariat de rédaction :** PECL • **Abonnements :** ☎ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • 25millionsdeproprietaires@unpi.fr • **Éditeur :** La Presse Immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009 • Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90% • **Publicité :** Sylvie Mazzer • PECL ☎ 05 62 30 15 39 • *sylvie.mazzer@unpi31.fr* • **Iconographie :** Adobe Stock • **Conception graphique :** Didier Mellard • **Impression :** Imprimerie Menard • 2721 La Lauragaise 31670 Labège • **Commission paritaire :** N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : Décembre 2021 • **Tarifs :** Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € - Dom-Tom, étranger : 40 €.

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 25 millions de Propriétaires. Une enveloppe de la Compagnie Française des Monnaies et Médailles est jetée sur la 4^{ème} de couverture de toutes les éditions de ce numéro de 25 Millions de propriétaires.

PRESSE NATIONALE

Le Parisien

19 octobre 2021

Très chère taxe foncière

En dix ans, cet impôt local a augmenté de 27,9 %, selon l'Union nationale des propriétaires immobiliers. Colossal !

Comme beaucoup de contribuables, l'avis de taxe foncière que vous avez reçu à la rentrée vous a sans doute laissé un goût amer. Car, année après année, la facture s'alourdit. Et pas qu'un peu. Selon le 15^{ème} Observatoire national des taxes foncières de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), elle a augmenté de 27,9 % entre 2010 et 2020.

Dans la préfecture de l'Isère, « 3,5 mois de loyers partent ainsi en taxe foncière », pointe Pierre Hautus, directeur général de l'UNPI — la moyenne nationale est de 2,3 mois.

« Ce n'est plus forcément la taxe foncière en tant que telle qui augmente mais toutes les taxes satellites », analyse Pierre Hautus. Au premier rang desquelles on trouve la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) qui progresse parallèlement à la hausse du coût de la collecte.



19 octobre 2021

La taxe foncière a augmenté en moyenne de 28 % en 10 ans, selon l'UNPI

La taxe foncière a augmenté d'un peu moins de 28 % en moyenne entre 2010 et 2020, « trois fois plus que l'inflation ou les loyers », selon les chiffres de l'Union nationale des propriétaires immobiliers publiés mardi.

Le président de l'UNPI Christophe Demerson a déploré « une solution de facilité » de la part des élus locaux qui ont « besoin de recettes et se tournent vers les propriétaires ».

« Et on pense que la hausse va se poursuivre, avec la suppression de la taxe d'habitation », a déclaré Christophe Demerson à l'AFP, qui estime que les élus locaux « anticipent déjà où ils vont chercher des recettes ».

Il dénonce également « l'inflation sur les frais de gestion sur les petites taxes » prélevés par l'État, comme la taxe sur les ordures ménagères ou la Gemapi pour la prévention des inondations.

LE FIGARO.fr

16 novembre 2021

« L'importance de faire des travaux et d'entretenir un bien à la location »

Quels sont les principaux enseignements de votre étude sur les freins et les motivations des propriétaires bailleurs privés, en matière de travaux ?

Pierre Hautus, directeur général de l'UNPI : « La plupart des mises en location concerne à une très grande majorité la location nue. Et ce, même si la part de location en meublé progresse significativement pour des raisons fiscales mais aussi réglementaires. Une majorité des propriétaires fait appel à des professionnels pour réaliser des travaux dans le logement. C'est plutôt une bonne nouvelle, cela permet d'avoir des travaux de qualité. Mais on se rend compte aussi que les propriétaires sont également bricoleurs. Un propriétaire bailleur est un investisseur avant tout. Il doit préserver son modèle économique, sinon, son investissement ne fonctionne pas et il arrête. Lorsqu'il réalise des travaux, il ne s'y retrouve pas forcément financièrement ou alors, il a du mal à l'estimer. Cela fait partie des freins. Sur l'interdiction progressive des passoires thermiques à la location (étiquettes F et G), une partie des bailleurs privés fait part d'inquiétude. Il faudra accompagner ces propriétaires et leurs donner les bons outils réglementaires et fiscaux. Pour pérenniser, entretenir, transmettre, mettre en location plus facilement, au-delà de la valeur « verte » du logement, il est très important de faire des travaux et d'entretenir son patrimoine. »

Que pensez-vous du dispositif « Louer abordable ? »

« Nous y croyons très fort. Le conventionnement avec l'ANAH pour l'instant, était complexe. L'avantage fiscal n'était pas suffisant et le dispositif était trop compliqué. Les pistes évoquées par la ministre du Logement sur un système de réduction d'impôt avec des loyers définis nationalement devrait permettre d'améliorer considérablement l'investissement des propriétaires privés vers un rôle social, intermédiaire ou très social. Nous attendons de voir comment les loyers vont être définis. »

PRESSE RÉGIONALE



28 octobre 2021

Logements classés énergivores : l'UNPI s'inquiète

La chambre départementale de la propriété immobilière de la Lozère UNPI communique : « Le nouveau Diagnostic de performance énergétique (DPE) est entré en vigueur le 1^{er} juillet dernier. Les premières remontées laissent entrevoir une augmentation réelle des logements classés comme énergivores. Propriétaires et professionnels de l'immobilier appellent le gouvernement à engager les moyens permettant une rénovation de grande ampleur, et ce, dès le projet de loi de finances pour 2022. Le nouveau DPE est un outil aux conséquences incertaines. »



13 octobre 2021

Comment agir contre l'habitat dégradé ?

« Pour connaître les aides possibles, un propriétaire peut venir nous voir », plaide Jacques Delestre, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers de la Seine-Maritime, en rappelant que les propriétaires ciblés par des logements dégradés ne sont pas forcément les plus aisés. « L'idée qu'être propriétaire immobilier est synonyme de richesse n'est pas une réalité » dénonce-t-il.



24 octobre 2021

Métropole : comment a évolué votre taxe foncière



Jérôme Aubreton, président de l'UNPI 38, la chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de l'Isère s'exprime au sujet des taxes foncières dans la ville de Grenoble.

Quel regard portez-vous sur le cas grenoblois en matière de taux de taxes foncières ?

J.A : « On remarque qu'elle est dans le top 3 des grandes villes les plus chères de France. Voilà pourquoi

j'aimerais qu'à Grenoble où l'on souhaite encadrer les loyers (mesure retoquée par la ministre en 2021), on encadre les taxes foncières. »

Compte tenu de la complexité des taxes foncières, ça marcherait comment ?

« On arrive bien à trouver des solutions pour encadrer les loyers, on peut bien le faire pour les taxes foncières. Ça ne peut pas continuer à monter au ciel. »

Ces taxes foncières ne sont-elles pas trop compliquées à comprendre pour le contribuable ?

« Cette taxe est en effet peu lisible. Mais il faut également faire attention au rattrapage de la TEOM (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères) pour certaines villes qui ont été intégrées à la Métropole, dossier sur lequel il y a un gros déficit d'information. Par ailleurs, même s'il y a eu un transfert de taxes, l'impôt local n'a pas baissé pour autant. »

Vous pensez que les taux auraient pu baisser avec le passage en intercommunalité ?

« La logique veut qu'il y ait des économies d'échelle à chaque fois que l'on regroupe certains services. Malheureusement, et même s'il faut mener la préservation de l'environnement sans ambiguïtés, la réglementation environnementale demande à monter en qualité et ça se paye par l'investissement et le financement. Or, le financement, c'est la taxe et les collectivités n'ont plus d'autres marges de manœuvre. Voilà pourquoi je propose que l'on encadre les taxes foncières par rapport à la valeur locative. Et ça ne devrait pas excéder deux mois de valeur locative ; on est pourtant, dans la Métropole, entre 1,5 et 3 mois de loyers. Pour être propriétaire aujourd'hui à Grenoble, il faut être riche ! »

Mais les taxes sont historiquement hautes à Grenoble, ça ne date pas d'aujourd'hui. Il faudrait revenir en arrière ?

« Une fois qu'une collectivité a un budget de fonctionnement, revenir en arrière c'est compliqué. À partir de là, la question c'est de savoir comment la Ville et la Métropole peuvent s'engager pour ne plus augmenter les taxes foncières. On atteint un seuil d'intolérance, de non-retour, il n'est plus possible de les augmenter. »

Découvrez le bail numérique sur le site www.unpi.org - rubrique « La Boutique » !

- Le bail numérique comporte toutes les nouvelles dispositions de la loi ELAN afin de louer votre bien de façon conforme
- Il vous suffit simplement de remplir un module en ligne
- Les échanges avec vos locataires sont simplifiés et sécurisés



BAUX NUMÉRIQUES

3 SOLUTIONS POUR COMMANDER

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

• contactez votre
chambre locale UNPI

• remplissez le bon
de commande ci-dessous



Référence	Désignation	À l'unité TTC*		Jeu de 2 exemplaires TTC*		Jeu de 3 exemplaires TTC*		TOTAL	
		Prix	Quantité	Prix	Quantité	Prix	Quantité		
K 31	Kit du propriétaire logement nu (3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	24,00€		42,00€		60,00€			
K 32	Kit du propriétaire logement meublé (3 baux réf. 103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	26,00€		44,00€		62,00€			
80	Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			13,80€		18,00€			
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					4,80€			
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			14,40€		18,60€			
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			14,40€					
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			13,00€		18,60€			
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			4,80€					
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			12,00€		15,60€			
102	Bail professionnel			12,00€		15,60€			
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			12,00€		15,60€			
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			12,00€					
49-3	Bail commercial + notice explicative			15,60€					
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,40€							
47	Carnet de 100 quittances de loyer sans avis d'échéance	12,00€							
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire) ¹	9,60€							
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,00€							
TOTAL									
								* Frais de port inclus	

¹ - Vous pouvez également commander un état des lieux numérique avec notre partenaire homePad sur
www.lapresseimmobiliere.com ou contactez-nous au 01 44 11 32 52

La loi du 21 juillet 1994 prévoit que la personne se portant caution doit impérativement recevoir un exemplaire du bail

Coordonnées

M^{me} M. Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Email : @ Téléphone :

Règlement par chèque libellé à l'ordre de « La Presse Immobilière »

Retournez votre bulletin avec le chèque à l'adresse suivante : La Presse Immobilière - 11 Quai Anatole France - 75007 PARIS



Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI, inscrivez-vous à la newsletter !

www.unpi.org

Modalités de mise en œuvre de l'obligation de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire

Un décret¹ et son arrêté² relatifs aux obligations d'action de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire ont été publiés.

- 1- Décret n° 2021-1271 du 29 septembre 2021 modifiant les articles R. 174-27 et R. 174-28 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- 2- Arrêté du 29 septembre 2021 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- 3- Article R. 174-22 du CCH
- 4- Article R. 131-41 abrogé du CCH
- 5- Lecture combinée des articles R. 174-27 modifié du CCH et 13 modifié de l'arrêté du 10 avril 2020.
- 6- Article R. 174-28 modifié du CCH

L'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit une obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans certains bâtiments existants à usage tertiaire³ afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble de ces bâtiments d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à 2010.

Initialement, les données de consommations devaient être transmises chaque année à partir de 2021⁴.

Suite à la crise sanitaire, les données relatives à l'année 2020 sont à transmettre au plus tard le 30 septembre 2022. A partir de 2022, les données relatives à l'année précédente devront être transmises, chaque année, au plus tard le 30 septembre⁵.

En cas de cessation d'activité⁶, les données de consommations d'énergie de l'année en cours jusqu'à la date effective de cessation devront être transmises. Si les données couvrent une période de 12 mois consécutifs, une attestation numérique annuelle sera établie. Le cas échéant, les données seront jointes à la dernière attestation annuelle établie, à titre d'information.

L.B.

C.C

État des risques

La loi Climat et résilience réforme l'état des risques pour renforcer la transparence de l'information pour les locataires. Deux nouveaux risques sont ajoutés :

- l'érosion côtière (zones prochainement cartographiées) ;
- l'existence d'un sinistre ayant été indemnisé par une assurance au titre des catastrophes naturelles ou technologiques.

Les états des risques devront être accessibles dès l'annonce de location sur tous les supports de publicité (vitrine, internet, papier, presse, réseaux sociaux...), l'annonce devra préciser le moyen d'accéder aux informations sur les risques.

L'état des risques devra être transmis lors de la première visite par voie dématérialisée ou format papier. Le formulaire proposé sera donc modifié en conséquence. Utiliser ce document n'est pas obligatoire, le rapport transmis au locataire doit simplement reprendre les mentions sur les différents plans des risques locaux. Propriétaires bailleurs louant en direct et agences immobilières sont concernés.

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2023 - Article L125-5 du Code de l'environnement



Isolation à partir de 1€

ISOLATION DES COMBLES

ISOLATION DU PLANCHER

CALORIFUGEAGE

Proxiso Groupe

Pour plus d'informations, contactez-nous.

Par téléphone : **09 74 19 15 30**

Via notre site internet : www.proxiso.com

Proxiso intervient partout en France !

France Rénov'

Le 1^{er} janvier 2022, les points info service de l'Anah et le réseau FAIRE seront fusionnés sous la même bannière France Rénov'.

Ce nouveau service public de la rénovation énergétique sera doté d'une plateforme internet (www.france-renov.gouv.fr) et d'un numéro de téléphone (en attente) uniques, de manière à faciliter l'accès pour les utilisateurs.

La plateforme internet contiendra les informations sur les aides, un simulateur, l'adresse de l'espace conseil le plus proche et la liste des artisans labellisés Reconnu garant de l'environnement (RGE).

Le dispositif s'appuiera sur les réseaux Faire et les points rénovation info service de l'Anah, soit 450 guichets sur le territoire qui deviendront des Espaces France Rénov'.

L'année 2022 sera également celle de la mise en place de « mon accompagnateur renov », un expert qui guidera les ménages : évaluation des besoins, priorisation des travaux, choix des entreprises... jusqu'à la réception des travaux.

Ce professionnel aura des compétences techniques, financières, administratives.

Lors du lancement du dispositif en janvier 2022, les accompagnateurs rénovation seront les conseillers de France Rénov'. Au printemps, comme prévu par la loi Climat et résilience, un décret sera publié pour fixer les conditions permettant d'être agréé en tant qu'accompagnateur rénovation. La mise en place de ces nouveaux acteurs est prévue « pour le second semestre 2022 », précise-t-on au ministère. Le décret indiquera également pour quels types d'aides et de

travaux l'accompagnateur rénovation deviendra obligatoire. Il devrait être gratuit pour les ménages les plus modestes grâce à un financement par un programme CEE.

C.C.

MaPrimeRénov' 2022

Le dispositif MaPrimeRénov' est maintenu mais évolue sur plusieurs points. Certains barèmes devraient aussi être revus.

- Le dispositif ne concernera que les logements de plus de quinze ans (contre plus de deux ans précédemment), l'État s'étant calé sur les règles de l'aide Habiter mieux sérénité. Les logements de moins de 15 ans ont été construits conformément à la réglementation thermique 2005 ou 2012 et sont donc déjà assez performants.

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les SCPI ?

L'IMMOBILIER est pour vous la sécurité à long terme et une garantie de revenus

Mais la location devient de plus en plus difficile, entre impayés et nouvelles CONTRAINTES DE RENOVATION THERMIQUE, vous pouvez être amenés à VENDRE UN BIEN. Or vous restez attachés aux rendements et revenus de la **Pierre** au moment où la Bourse est fragile. Les **SCPI** peuvent être votre **solution, l'immobilier diversifié sans ses soucis**.

Les SCPI créatrices de patrimoine grâce à leur ancienneté, diversité et performance :

- **Revenus trimestriels élevés** (jusqu'à **6,30%** en 2020)
- **Souplesse de souscription** (au comptant, à crédit, en **assurance-vie**)
- Choix et diversité des supports : immobilier résidentiel, commercial, santé, bureau ou d'activité (logistique)
- Qualité de la gestion, de l'information trimestrielle et des contrôles de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
- Gestion active du patrimoine (**forte trésorerie** pour travaux de modernisation, reconversion ou soutien aux locataires)

✂ INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT - DISCRÉTION ASSURÉE - DOCUMENTATION COMPLÈTE

Mes besoins et objectifs: Revenus Économies d'impôts Démembrement Donation Diversification du patrimoine



SAS Floria & Associés (Fructus Patrimoine)

48, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

01 55 37 26 00

www.floria.fr - fructus@floria.fr

RCS de Paris n°400 763 025 - ORIAS n°07 023 066 - CIF F00045

Nom:

Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

Tél: Fax:

Email:

- Les aides apportées par MPR à l'installation de foyers fermés et d'inserts à bois seront augmentées dans un souci d'amélioration de la qualité de l'air. Les autres barèmes n'évolueront pas l'année prochaine.

- Le prêt avance rénovation pour financer le reste à charge, prévu par la loi Climat et résilience, sera proposé dès 2022 par deux réseaux bancaires, le Crédit mutuel et la Banque postale. Une garantie de l'État sera mise en place pour les ménages les plus modestes, afin de rassurer les établissements financiers.

MaPrimeRénov' sérénité

L'aide de l'Anah Habiter mieux sérénité sera transformée en « MaPrimeRénov' sérénité », rejoignant ainsi MaPrimeRénov' classique et MaPrimeRénov' copropriétés. MPR sérénité sera cumulable, à compter du 1^{er} juillet 2022, avec les CEE, avec l'objectif de favoriser des rénovations ambitieuses.

C.C.

Lyon et Villeurbanne encadrent les loyers

Le dispositif d'encadrement des loyers s'applique aux locations de logements vides ou meublés (y compris les colocations avec baux multiples) en résidence principale ou à usage mixte professionnel et habitation principale et aux baux mobilités. L'application de cet encadrement a été approuvée pour les communes de Lyon et Villeurbanne par décret. Un arrêté préfectoral du 29 septembre 2021 fixe les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés par catégorie de logements et par secteurs géographiques. Ces plafonds qui varient selon les quatre zones créées sont entrés en vigueur le 1^{er} novembre 2021. Rappelons aux bailleurs que le contrat de location doit préciser

1^{er} novembre

c'est le début de la trêve hivernale

le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logements. Le défaut de respect des seuils peut, selon les cas, ouvrir droit à une action en diminution ou réévaluation. Le bailleur qui ne respecterait pas cette obligation risque une amende pouvant aller jusqu'à 5000 euros pour une personne physique et 15000 euros pour une société.

N.C.

Démarrage de la trêve hivernale 2021-2022

Comme chaque année, en application de l'article L.412-6 du Code des procédures civiles d'exécution, plus aucune expulsion coercitive d'un logement ne peut être organisée depuis le 1^{er} novembre.

Il existe cependant plusieurs exceptions à la trêve hivernale, ainsi que l'a rappelé un communiqué de presse du 28 octobre dernier de la Chambre nationale des commissaires de justice, Ordre qui regroupe désormais les huissiers de justice et les commissaires-priseurs judiciaires. Notamment, la trêve hivernale ne s'applique pas aux personnes qui ont squatté le « domicile d'autrui » (article L.412-6, alinéa 2). Concernant les squatteurs d'un bien ne constituant pas le domicile d'autrui, seul le juge peut réduire ou supprimer le bénéfice de la trêve hivernale.

La trêve hivernale 2021/2022 prendra normalement fin le 31 mars 2022.

Il faut cependant rappeler que, en raison de l'épidémie de covid-19, la fin de la trêve hivernale 2019/2020 a été reportée jusqu'au 10 juillet 2020 et la fin de la trêve 2020/2021 jusqu'au 31 mai 2021.

Logiquement, le prolongement

des deux dernières trêves hivernales a fait exploser le stock des expulsions demandées aux préfets en attente de traitement. Comme nous l'indiquions dans notre édition de juillet-août 2021 (page 12), une instruction interministérielle du 26 avril 2021 tend à organiser le traitement des demandes de concours de la force publique. La ministre du Logement demandant aux préfets d'échelonner les opérations d'expulsions en fonction de différents critères, elle a rappelé l'engagement de l'Etat à indemniser tous les propriétaires subissant un dommage du fait de la lenteur de l'Etat à prêter son concours à l'exécution des jugements d'expulsion.

Les propriétaires confrontés à des refus de concours de la force publique ou à des retards dans l'octroi de ce concours peuvent engager la responsabilité de l'Etat. Certaines préfectures proposent même un formulaire de demande d'indemnisation sur leur portail internet (voir 25 Millions de Propriétaires, juin 2020, p. 30).

Rappelons cependant que, pour le Conseil d'Etat, lorsque le délai de deux mois (dont dispose le préfet pour répondre à une demande de réquisition de la force publique) s'achève au cours de la trêve hivernale, l'Etat ne peut être tenu responsable qu'à compter de la fin de la trêve hivernale en cours (Conseil d'Etat, 5 mai 2006, n° 277632). Ainsi, si par exemple un propriétaire adresse (via son huissier) une demande de concours de la force publique le 15 septembre 2021 et que cette demande est refusée, l'Etat n'engage sa responsabilité que pour la période postérieure au 31 mars 2022. Précisons, comme l'a confirmé la ministre du Logement dans l'instruction précitée du 26 avril 2021, que même si la trêve hivernale est à nouveau reportée,

les propriétaires concernés pourront demander une indemnisation pour la période postérieure à la trêve hivernale normale, soit pour la période postérieure au 31 mars 2022. A l'inverse, si une demande

de concours de la force publique a été adressé le 15 juillet 2021 et est restée sans réponse au bout de deux mois, l'Etat engage sa responsabilité pour la période postérieure au 15 septembre 2021,

même si la trêve hivernale interrompt les opérations d'expulsions au 1^{er} novembre 2021 (le préfet aurait dû organiser une opération d'expulsion avant le début de la trêve hivernale).

F.Z.

Ecrivez-nous !

Tout lecteur ayant connu des difficultés au moment d'obtenir une indemnisation pour refus de prêter le concours de la force publique est invité à nous faire part de son expérience.

La trêve hivernale empêche les expulsions coercitives. Mais il demeure évidemment possible de délivrer un commandement d'avoir à payer pendant la trêve.

Envoi de pièces de monnaie suite à une publicité parue dans 25 millions de propriétaires

Dans le numéro de septembre 2021 de 25 millions de propriétaires, une enveloppe de la Compagnie Française des Monnaies et Médailles était jetée sur la 4^{ème} de couverture.

Pour 10 €, les abonnés au journal pouvaient recevoir une pièce commémorative « le 200^{ème} anniversaire de la mort de Napoléon Bonaparte » et une pièce de monnaie officielle « nouveau franc ».

Dans le bon de réservation, la case suivante était pré-cochée : Oui, je profite du service de réservation gratuit et je reçois d'autres exemplaires « Les plus grandes personnalités de France » pour examen, avec un droit de retour garanti en l'espace de 14 jours.

Certains de nos lecteurs n'ayant pas lu ces petites lignes dans le bon de réservation ont été surpris de recevoir d'autres envois facturés.

Nous indiquons à nos lecteurs que ces envois peuvent être retournés sous 14 jours, accompagnés d'une lettre de résiliation. Modèle de lettre de résiliation :

NOM PRENOM
ADRESSE

Compagnie Française des Monnaies
et Médailles SARL
Autorisation 80145
17 rue du Thal
67219 OBERNAI Cedex

Objet : Résiliation du service de réservation gratuit
(éventuellement : et retour de l'exemplaire reçu)

Madame, Monsieur,

Par la présente, je vous informe de ma décision de mettre un terme au bénéfice du service de réservation gratuit et à la réception d'autres exemplaires « Les plus grandes personnalités de France » pour examen.

(Éventuellement : En outre, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'exemplaire « Les plus grandes personnalités de France » reçu).

Par ailleurs, je vous saurai gré de bien vouloir accuser de la prise en compte de ma demande.

Dans cette attente, je vous prie de bien vouloir agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

SIGNATURE

18 MOIS DE CRISE SANITAIRE, HABITAT ET COMMERCE, L'UNPI PRÉSENTE POUR LES PROPRIÉTAIRES !

La crise sanitaire que nous connaissons a eu un impact direct sur le marché de l'immobilier, dont les effets s'inscrivent dans le temps long. Que ce soit la restructuration de l'immobilier commercial et de bureau, ou dans le cadre de vie que nous choisissons à travers notre logement, un certain nombre de bouleversements sont en cours. Les désirs des Français ont aussi changé. Pour l'heure, la Fédération a eu un rôle central auprès des pouvoirs publics pour la défense de la propriété privée.

Par Pierre HAUTUS, directeur général de l'UNPI



Les loyers d'habitation

Taux d'impayés pour chaque mois de 2021 selon une enquête auprès de 4500 propriétaires bailleurs.

Mois de loyers	Enquête mars 21	Enquête Juillet 21	Enquête septembre 21
janv-21	3,28	2,50	2,35
févr-21	3,84	2,59	2,46
mars-21	4,58	2,71	2,55
avr-21	-	2,96	2,87
mai-21	-	3,35	3,02
juin-21	-	4,37	3,34
juil-21	-	-	3,75
août-21	-	-	4,69
sept-21	-	-	5,16

La crise sanitaire a bouleversé notre économie mais force est de constater que globalement, l'impact sur les loyers d'habitation a été très limité. Au fil des discussions avec le gou-

vernement nous avons fait le choix de créer un Observatoire National des Loyers Impayés (ONLI) pour être au plus près des enjeux.

La ministre Emmanuelle WARGON a organisé mensuellement une réunion avec les parties prenantes du logement. La création de notre propre observatoire des loyers permet d'apporter des chiffres concrets et permet de suivre la situation de près.

Notre constat dès le premier confinement de mars 2020 était que le paiement des loyers tenait bon, après une période de latence plus grande au cours de chaque mois passant. Cet allongement du délai de paiement s'est ensuite estompé au cours des mois suivants, prenant une ampleur plus faible à chaque confinement. Nous sommes aujourd'hui à des niveaux habituels entre 2 et 3% d'impayés, avec un retard de paiement observé « classique ».

Les dispositifs d'amortissement de la crise ont, il est vrai, bien fonctionné : chômage partiel, télétravail, maintien des emplois par les aides directes aux entreprises. La perfusion de l'Etat et des collectivités territoriales a été très utile à bien des égards. Cependant, nous restons vigilants aux conséquences de l'anesthésie de notre économie, notamment dans les domaines du commerce, du tourisme et de la restauration. La croissance post crise semble porter l'économie et donc la solvabilité des ménages. La prudence n'entrave donc pas un peu d'optimisme et de sérénité. Notre observatoire a permis par ailleurs de révéler que les bailleurs privés, bien avant la crise, opèrent une véritable fonction d'amortisseur social en concédant hors de tous radars des aménagements du paiement des loyers. L'observatoire des impayés de loyers de l'UNPI le met en lumière aujourd'hui. Plus le temps passe, plus les impayés baissent pour approcher les 2 ou 3 %, ce qui est un taux « classique ».



© J.FBRUNEAU

La question des loyers commerciaux reste cependant posée, pour tous les impayés dus à la crise, même si le gré à gré et la solidarité des propriétaires a été très utile ces derniers mois.

Les loyers commerciaux

Il faut ici souligner le formidable travail de dialogue et de concertation qui a eu lieu entre l'immense majorité des preneurs et des bailleurs au fil de cette crise qui n'est pas terminée. Si nous n'avions obtenu qu'une déduction d'impôt au premier confinement, cela était bien insuffisant face aux enjeux.

Nous avons bataillé avec le Gouvernement pour faire accepter le principe d'un crédit d'impôts en cas d'abandon des loyers pour les commerces fermés administrativement. Après avoir acquis le principe nous avons convaincu, avec l'aide de nos partenaires, de la nécessité de passer de 30% à 50% le crédit d'impôts. Cela nous paraissait le minimum pour engager les bailleurs à annuler le loyer de novembre 2020 au profit de leur preneur. L'effort consenti devant être acceptable. Notons que si nous ajoutons les prélèvements sociaux (17,2%) et l'IR/IS non dus sur les sommes non encaissées

Autre élément qui a été obtenu concerne la réouverture des commerces dès le 28 novembre au lieu du 1^{er} décembre 2020 initialement annoncé par le Premier ministre (avec le droit de visite des logements résidences principales). Matignon a finalement entendu notre demande pour laisser 4 week-ends aux commerçants avant Noël. Rappelons que la fin de l'année est essentielle pour leur chiffre d'affaires annuel. La trésorerie des commerces n'en a été qu'améliorée et a permis d'aborder l'avenir plus positivement.

Aides complémentaires : les actions de la Fédération

✓ Collectivités territoriales

Afin d'encourager les collectivités territoriales à développer leurs propres aides en complément du crédit d'impôt de 50%, le Président Christophe DEMERSON a écrit à Jacqueline GOURAULT. Le principe étant simple, les collectivités territoriales sont bénéficiaires de la CFE et des taxes foncières. Il faut redistribuer ces recettes sous forme d'aides directes aux commerçants fermés adminis-

“ **Bailleurs et preneurs sont les deux faces d'une même pièce, l'aide bénéficie à l'ensemble** ”

(30%), l'effort devient un peu plus soutenable. Bailleurs et preneurs sont les deux faces d'une même pièce, et l'aide bénéficie à l'ensemble. Pérenniser la relation locative nous a paru essentiel en l'espèce.

Le communiqué de presse commun publié à l'époque a permis de réunir des acteurs autrefois belliqueux : propriétaires et commerçants étaient à l'unisson sur la mesure.

trativement pour qu'ils puissent payer leurs loyers lorsque le bailleur n'est pas en capacité d'annuler un loyer. De nombreuses communes comme Reims ou Roubaix ont ainsi mis en place de telles opérations d'aides. Le dynamisme et la pérennisation de l'activité économique locale est indispensable pour nos territoires. Il ne s'agit pas de faire peser les charges uniquement sur les propriétaires.



© boy/oso

✓ **Tourisme et résidences gérées**

La problématique des stations de montagne a beaucoup mobilisé les équipes de l'UNPI. L'ensemble des acteurs de l'économie touristique souffrent de la crise sanitaire. Les propriétaires, notamment ceux qui ont investi dans des résidences gérées avec la souscription d'un bail commercial avec le gestionnaire, sont passés au travers des dispositifs d'aides au tourisme. C'est le sens de la demande qui a été faite auprès du ministre du Tourisme Jean-Baptiste LEMOYNE et de l'économie Bruno LE MAIRE. Par ailleurs, l'UNPI est devenue un acteur incontournable de l'administration et du gouvernement sur toutes les questions liées aux résidences gérées. Vous pouvez retrouver toutes ces informations sur www.unpi.org dans l'onglet « résidences de tourisme ».

Le protocole sanitaire ouvrant la possibilité de visiter des biens à la vente et à la location

L'un des aspects du confinement touchait l'impossibilité de faire visiter ses biens, que ce soit à la location ou à la vente. L'UNPI a organisé une

longue et difficile négociation, avec Matignon et le ministère du Logement, pour permettre aux propriétaires d'organiser des visites. C'est pourtant plus qu'un bien de première nécessité. Notre voix a été entendue rapidement par Emmanuelle WARGON qui a toujours soutenu la possibilité pour les bailleurs privés qui gèrent en direct d'avoir accès au droit de visite. Cela a été rendu possible grâce à un travail collectif de rédaction d'un protocole sanitaire adapté. Les visites ont donc pu reprendre depuis le 28 novembre 2020.

La prévention des expulsions (Rencontre avec le député Nicolas DEMOULIN missionné par le Premier ministre et la ministre du Logement)

La Fédération a rencontré le député Nicolas DEMOULIN qui a été missionné par le Premier ministre sur le thème de la prévention des expulsions et de la lutte contre le sans-abrisme. L'échange très constructif a permis de dégager plusieurs pistes de travail pour mettre fin à la « dilatation » des procédures menant à l'expulsion. Il faut le

rappeler, ce n'est une partie de plaisir pour personne : l'enjeu est humain, procédural et financier. Mais les bailleurs doivent aussi défendre leurs intérêts économiques et financiers.

La ligne de la Fédération visant à améliorer les capacités de la solidarité nationale à trouver des solutions de relogement adaptées à chaque public a été tenue. Ont été dénoncés : les lenteurs des procédures judiciaires faisant passer d'une trêve hivernale à l'autre, les délais de traitement des demandes du recours à la force publique, les pratiques des préfets n'exécutant pas les décisions de justice et n'indemnisant pas ou partiellement les bailleurs.

Les résultats du rapport sont attendus courant du mois de décembre. Une tribune publiée dans le JDD par 47 députés de la majorité semble aussi vouloir traiter le sujet favorablement pour les propriétaires concernant la résidence principale. Dommage qu'ils envisagent encore l'obligation de s'assurer sur les loyers, ce qui ne fait pas l'unanimité chez ces parlementaires. De plus, la question de la trêve hivernale est renvoyée à la Commission nationale de concertation dont l'UNPI est membre. Il sera cependant difficile de trouver une avancée par ce véhicule administratif.

Du côté des ministres du Logement et de l'Intérieur une circulaire conjointe est venue rappeler l'importance de la rapidité de l'action des Préfets, notamment pour le paiement des indemnités dues en cas de refus du recours à la force publique malgré la décision du juge. N'hésitez pas à les réclamer si tel est votre cas et vous faire accompagner par votre chambre UNPI.

CE QUE L'UNPI A OBTENU POUR VOUS EN 2021



L'UNPI a eu une action continue et intense ces derniers mois, pour défendre la voix des propriétaires. Nous avons pu obtenir un certain nombre de choses et éviter d'autres difficultés. L'un des enjeux principaux de la politique du logement des 15 prochaines années repose notamment sur les obligations de rénovation, ou plutôt les interdictions de mises en location de 2023 à 2034. Le DPE qui en est le thermomètre inquiète tout particulièrement.

Nous pouvons féliciter toutes les équipes de l'UNPI et ses bénévoles pour leur mobilisation indispensable en soutien à l'action fédérale.

Baux d'habitation

✓ Permis de louer : la chasse aux abus

Malgré sa ferme opposition, la possibilité pour des collectivités d'instaurer un « permis de louer » est inscrite dans notre droit depuis la loi ALUR de 2014.

Le dispositif ayant été validé par le Conseil constitutionnel, il est très difficile d'en contester le principe devant les tribunaux. L'UNPI tente cependant de faire annuler les délibérations locales qui détournent le permis de louer de l'objectif poursuivi par le législateur : instauration dans un secteur où il y a une faible proportion d'habitat dégradé, abus des contrôles exercés sur les propriétaires, etc.

➡ A la suite d'une action devant le tribunal administratif de l'UNPI 36 et de l'UNPI Val-de-Loire avec le soutien de la fédération UNPI, Châteauroux-Métropole a annulé la première version du permis de louer qu'elle avait adoptée à l'automne 2020 et l'a remplacée par un permis de louer recentré sur le cœur historique de la Ville. Les logements de moins de quinze ans sont également exemptés de permis de louer.

D'autres actions sont prévues sur l'ensemble du territoire. L'UNPI a par ailleurs solennellement demandé à la ministre du Logement de contrôler davantage, via le déféré préfectoral, l'instauration du permis de louer dans de nombreuses communes de notre territoire.

Afin de limiter les abus, certaines Chambres UNPI ont opté pour une démarche constructive ; en travaillant avec les instances locales, elles espèrent faire évoluer les réglementations dans l'intérêt des propriétaires comme des locataires.

✓ Report d'expulsions locatives : l'UNPI veille à ce que les propriétaires soient correctement indemnisés

L'UNPI milite inlassablement pour que les préfets prêtent rapidement main forte à l'exécution des jugements d'expulsion. Hélas, les retards s'accumulent en raison du souhait de l'Etat de subordonner toute expulsion à une solution préalable de relogement. Par ailleurs, la trêve hivernale a été prolongée de plusieurs mois en 2020 et



en 2021 à cause de l'épidémie de Covid-19.

L'UNPI demande à tout le moins que les propriétaires soient correctement indemnisés en cas de retard dans l'exécution des jugements d'expulsion. Par ailleurs, si le report de la trêve hivernale peut se justifier par le contexte sanitaire, ce report ne doit pas être mis à la charge des propriétaires.

➡ Dans une instruction du 26 avril 2021, Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, et Marlène Schiappa, ministre chargée de la Citoyenneté, rappellent l'engagement de l'Etat « à indemniser rapidement tous les propriétaires impactés de l'intégralité des sommes légalement exigibles ». L'instruction annonce d'ailleurs l'octroi de crédits supplémentaires aux préfets pour « instruire sans attendre l'ensemble des demandes d'indemnisation ».

Enfin, les ministres confirment dans l'instruction que l'indemnisation doit couvrir la période de report exceptionnel de la trêve hivernale en raison de la crise sanitaire.

Fiscalité

✓ Réforme du dispositif « Louer abordable » (« Cosse »)

Le dispositif « Cosse » permet à des propriétaires bailleurs en zone « tendue » de bénéficier de déductions fiscales entre 15 % et 70 % (85 % en cas d'intermédiation locative) s'ils respectent des plafonds de loyer (et de ressources des locataires) et à condition de signer une convention avec l'Anah.

L'UNPI regrette la lourdeur du dispositif (il implique notamment des engagements d'au moins six ans) et son illisibilité (des plafonds de loyer sont publiés au niveau national, mais les délégations territoriales de l'Anah peuvent les moduler).

➡ Lors d'une conférence de presse du 15 novembre 2021, la ministre en charge du Logement, Emmanuelle Wargon, a déploré la perte de vitesse du dispositif actuel. Elle a présenté les contours d'un nouveau dispositif, plus clair et plus attractif.

Les plafonds de loyer devraient être désormais directement calqués sur les loyers de marché et facilement identifiables au moyen d'outil interactif pour chaque commune. Les déductions fiscales seraient remplacées par des



© NANCY

réductions d'impôt, applicables sur le montant global de l'impôt dû, et donc plus avantageuses que les déductions, notamment pour les propriétaires ayant un faible taux marginal d'imposition. Ces réductions ne devraient plus varier suivant un zonage (actuellement, le taux des déductions varie suivant que le logement se situe en zones A, Abis, B1 ou B2) mais devenir uniformes (l'application d'un loyer inférieur de 15 % au loyer de marché donnerait droit à une réduction d'impôt de 15 %, l'application d'un loyer inférieur de 30 % donnerait droit à une réduction de 35 %). La réforme du dispositif « Louer abordable » devra être discutée dans le cadre du projet de loi de finances pour 2022.

Cet effort de simplification est louable. Mais il n'est pas suffisant. L'UNPI continue de militer pour une simplification des conventionnements Anah. Il est nécessaire par ailleurs de prévoir une exception aux règles de blocage des loyers lorsque la convention arrive à échéance (aujourd'hui, un propriétaire en zone tendue ne peut pas librement revenir au loyer de marché).

Par ailleurs, l'UNPI s'interroge sur la façon dont les futurs « loyers de marché » servant de référence aux décotes seront fixés.

✓ Un ralentissement de la hausse des taxes foncières

L'UNPI a créé il y a quinze ans l'Observatoire national des taxes foncières. Cet observatoire est devenu aujourd'hui la référence pour connaître précisément l'évolution des taxes foncières en France.

En dénonçant chaque année le dérapage de la taxe foncière, l'UNPI contribue à une prise de conscience.

➡ Sur une période de dix ans, l'augmentation moyenne de la taxe foncière est toujours très forte (quasiment + 28 % entre 2010 et 2020). Mais la hausse provient essentiellement de la première partie de la décennie. En cinq ans, la hausse de taxe foncière ralentit : + 11,4 % entre 2015 et 2020, contre 12,1 % entre 2014 et 2019, 16,4 % entre 2009 et 2014 ou encore 21,2 % entre 2007 et 2012. Des villes ont réalisé un effort de modération, comme Nice (augmentation de 15 % entre 2010 et 2020 qui ne résulte que de la revalorisation des valeurs locatives) qui a signé un pacte de stabilité avec l'UNPI en 2019.

L'UNPI continue de dénoncer le report de certaines parts manquantes de taxe d'habitation sur les résidences principales (en cours de suppression) sur les taxes foncières (part au profit des syndicats de communes, Gemapi, etc.). Elle sera également très vigilante sur la refonte complète des valeurs locatives d'ici 2026.

BAUX COMMERCIAUX

✓ Résidences services : l'UNPI a la manœuvre pour défendre les propriétaires en résidences

L'UNPI à travers sa structure dédiée, conseille juridiquement, accompagne et informe les propriétaires bailleurs sur la complexité du statut des baux commerciaux auquel ils sont soumis.

Elle milite inlassablement pour que le rapport de force entre les exploitants, preneurs à bail, et les propriétaires bailleurs soient rééquilibrés. En effet, bien que les exploitants aient perçus des aides, nombreux sont les propriétaires qui font toujours l'objet d'impayés de loyers.

L'UNPI demande à tout le moins, une transparence sur l'utilisation des aides perçus par les exploitants et que ces dernières servent effectivement au paiement des loyers.

➡ Dans un courrier en date du 7 avril 2021 à Madame Kuster, députée de Paris, M. Bruno LEMAIRE, ministre

de l'Économie, a indiqué qu'« une réforme visant à améliorer l'information précontractuelle des investisseurs en résidence de tourisme, afin de mieux avertir des risques liés à ce type d'investissement (...) » était à l'étude. Le ministère de l'Économie, des finances et de la relance a d'ailleurs confirmé à M. Robert Therry, député et rapporteur de l'avis sur le projet de loi de finances pour 2022 concernant le tourisme (auquel l'UNPI a contribué) « qu'un projet de réforme visant à améliorer l'information précontractuelle pour les particuliers investisseurs était à l'étude ».

A ce titre, l'UNPI a fait part à M. Bruno LEMAIRE, ministre de l'Économie, de ses travaux sur la proposition d'une adaptation du statut des baux commerciaux aux résidences de tourisme afin de mieux protéger les investisseurs et de la nécessité de rendre la relation entre exploitants et propriétaires plus transparente et équilibrée.

✓ Crédit d'impôt pour les loyers commerciaux ou professionnels abandonnés

Après les fermetures administratives de l'automne 2020, le Gouvernement a annoncé son intention d'inscrire dans la loi de finances pour 2021 un crédit d'impôt pour les remises de loyer consentis par les propriétaires. Il a d'abord été indiqué que ce crédit d'impôt serait fixé à 30 % du loyer mensuel abandonné.

L'UNPI a réclamé que ce taux soit porté au moins à 50 % afin que la charge supportée par les propriétaires ne soit pas trop importante. Elle a également demandé que l'abandon de loyer puisse être consenti après le 1^{er} janvier 2021.



➡ L'article 20 de la loi de finances pour 2021 prévoit un crédit d'impôt correspondant à 50 % du loyer mensuel abandonné. De plus, sont éligibles les propriétaires louant à des enseignes de plus de 250 salariés (le crédit d'impôt correspond alors à 50 % des deux tiers d'un loyer mensuel, le locataire étant censé continuer de payer un tiers de loyer).

➡ Cet abandon de loyer peut être consenti jusqu'au 31 décembre 2021 (le crédit d'impôt est alors imputé sur l'impôt dû au titre de 2021).

Rappelons que ce crédit d'impôt est couplé à la défiscalisation des loyers remisés, également obtenue par l'UNPI.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

✓ Des corrections apportées au DPE nouvelle version

L'UNPI a rapporté au Gouvernement les nombreuses anomalies suscitées par le nouveau DPE, applicable depuis le 1^{er} juillet 2021.

➡ Fin septembre 2021, le Gouvernement a suspendu l'édition de nouveaux DPE pour les logements construits avant 1975 dans l'attente de correctifs. Les DPE déjà réalisés pourront être corrigés, « *sans frais supplémentaire pour les propriétaires immobiliers* »¹.

Le 4 octobre 2021, Christophe Demerson, président de l'UNPI, a défendu auprès de la ministre du Logement plusieurs correctifs.

➡ Un arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du DPE a été publié.

L'UNPI demeure extrêmement mobilisée sur le sujet des DPE. Elle critique l'adoption brutale d'un calendrier qui provoquera la sortie du marché locatif de nombreux logements n'atteignant pas les classes énergétiques exigées. Elle préconise de nombreuses mesures d'accompagnement : franchise fiscale des aides à la rénovation énergétique, création d'un congé au locataire pour

travaux d'économie d'énergie, gel sinon abattement de taxe foncière pour les propriétaires réalisant des travaux, etc.

L'UNPI a diffusé une pétition à envoyer au Premier ministre. C'est par la mobilisation massive de tous que la voix des propriétaires pourra être entendue !

À SUIVRE PAR AILLEURS

✓ Encadrement des loyers

Après Paris et Lille, l'encadrement des loyers est progressivement étendu à plusieurs communes de la couronne parisienne (Saint-Denis, Aubervilliers, etc.), Lyon, ou encore Bordeaux...

L'UNPI a engagé des recours judiciaires pour contester la légitimité de cet encadrement dans ces villes ou critiquer les plafonds fixés par le préfet.

✓ Cautionnement Visale

Comme le préconisait l'UNPI, la caution Visale peut désormais être mobilisé pour tous les locataires de plus de trente ans ayant un salaire inférieur ou égal à 1500€ nets par mois.

✓ Squats de logements

L'UNPI dénonce l'insuffisance des nouvelles lois qui tentent péniblement de mettre un terme aux phénomènes de squats (notamment loi ASAP du 7 décembre 2020 précisant le rôle des préfets en cas de violation du domicile d'autrui).

L'UNPI appuie les divers projets de réforme visant à protéger efficacement toutes les propriétés (pas seulement les logements) contre les squats.

1- <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-direction-generale-lamenagement-du-logement-et-nature-recommande>

CHÂTEAURoux, AU CENTRE DES NOUVEAUX DÉSIRES

« *Châteauroux, c'est où ?* » Si vous n'êtes pas Castelroussin, vous vous êtes probablement déjà posé cette question. Située environ à égale distance de la capitale, de l'Océan Atlantique et de la montagne, la préfecture de l'Indre redevient pourtant attractive à bien des égards.

Rodolphe Tréhet, journaliste

39 rue du Maréchal Joffre. C'est une petite maison, aux volets rouges, bien connue des anciens de « l'Omélon ». Car c'est ici, au premier étage, que Gérard Depardieu a passé son enfance dans un trois pièces qui s'avèrera rapidement bien exigü pour lui et ses cinq frères et sœurs. Nous sommes à la fin des années cinquante. La légende vivante du cinéma français n'est alors que le fils de « Dédé » le tôlier et « Lilette », un enfant un peu bagarreur, un peu bègue, qui préfère la rue à l'école... Aujourd'hui, le quartier a les faveurs des acquéreurs immobiliers. Les pavillons ouvriers des années 60 se vendent autour de 120 000 euros. Comme un peu partout dans la ville, le secteur est en pleine mutation. Avec ses 74 000 habitants (agglomération comprise), Châteauroux, ville moyenne du « Grande Centre », poursuit en effet

1- Société d'exploitation industrielle des tabacs et des allumettes



activement sa métamorphose urbaine amorcée avec la transformation de la SEITA¹ en centre d'affaires au début des années 2000 ou plus récemment avec la reconversion de l'ancienne manufacture royale de draps Balsan en Ecocampus, Cité Numérique et Complexe aquatique. Avec son centre historique rénové (notamment la Place Gambetta), une gare reliftée, des infrastructures d'envergure (comme MACH 36, le « zénith castelroussin »), la préfecture de l'Indre n'est plus cette ville longtemps dépeinte comme grise et endormie, se remémorant avec nostalgie les folles années américaines entre 1951 et 1967 lorsque jusqu'à 12 000 GI occupaient la garnison de la Martinerie et l'aéroport de Déols. Châteauroux, la petite Amérique du Berry convertie au pop-corn et au beurre de cacahuète, vivait alors son âge d'or économique et plus de 4000 de ses habitants étaient employés sur la « base ».

Un grand plan de rénovation jusqu'en 2029

Désormais bien réveillée, la Métropole est résolument tournée vers l'avenir, à l'image de sa politique volontariste en matière d'urbanisme. « *Il y a une vraie embellie du centre-ville alors que les quartiers à proximité bénéficieront également d'un grand plan de rénovation jusqu'en 2029* », confirme Olivier Prodault, agent immobilier pour ERA Chapelot Immobilier. En effet, à l'image du centre aquatique Balsan'éo - projet majeur de l'Agglomération inauguré en juin dernier pour 40 millions d'euros - le jeune maire Gil Avérous (48 ans) n'a pas lésiné sur les travaux depuis sa prise de fonctions en 2014 pour améliorer le cadre de vie de ses habitants. Identifié par l'Etat comme l'un des quartiers les plus défavorisés en France, Beaulieu fait par exemple l'objet d'un lourd investissement de 50 millions d'euros pour rénover les

barres d'immeubles décaties datant des années 60. Dans d'autres quartiers à fort taux de logement social, comme Saint Jean/Jacques ou Vaugirard, des bâtiments de deux ou trois étages vont remplacer également peu à peu les grands immeubles jusqu'au terme du plan de rénovation à la fin des années 2020. Atténuant ainsi l'isolement de ces ZUP avec le centre-ville.

Pour la municipalité, ce renouvellement du parc immobilier est également indispensable dans la lutte contre la vacance, laquelle concernerait un bon nombre de logements trop insalubres pour être habités. Ainsi, 700 logements devraient être démolis d'ici à 2026. Mais la vacance (environ 15 % des logements en début d'année 2021) touche également certaines vieilles maisons de la ville historique, sans garage, ni jardin, et encore moins attractives si elles ne sont pas rafraîchies.

Pour contrecarrer cette tendance, la ville et l'Agglomération contactent ces propriétaires pour les inciter à vendre tout en poursuivant l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de Renouvellement urbain (Opah-RU) laquelle soutient les acheteurs. Ainsi, pour l'achat d'un logement « dégradé », Châteauroux Métropole subventionne jusqu'à 10.000 € une maison de cœur de ville. Cet arsenal – ajouté à l'Anah (Agence nationale de l'habitat) et aux autres aides – peut aussi bénéficier aux acquéreurs d'appartements hors centre de Châteauroux en contrepartie de 20 000 euros minimum de travaux. Ces actions incitatives ont permis à Châteauroux Métropole de figurer parmi les lauréats du

Plan national 2021 de mobilisation des logements vacants.

Un permis de louer instauré

Autre « distinction » pour Châteauroux depuis le 1^{er} septembre : un permis de louer. Le but est de lutter contre les logements insalubres, trop nombreux si l'on se fie aux chiffres dévoilés par le service habitat de la ville : les trois quarts du parc privé « indigne » concerneraient le locatif. Désormais, la location d'un bien sans permis sera sanctionnable d'une amende pouvant s'élever jusqu'à 15 000 euros. Seule une attestation de Châteauroux Métropole délivrée après une étude de France Diagnostic autorisera la location d'un bien avec ou sans travaux, ces derniers pouvant faire l'objet de diverses aides. Après un recours auprès du tribunal administratif de Limoges, l'UNPI de l'Indre a malgré tout obtenu un « assouplissement » avec la réduction de la règle au périmètre de l'opération Opah-RU et l'exclusion du dispositif des propriétaires d'un logement locatif depuis moins de quinze ans.

Le marché connaît actuellement une forte demande de biens à acheter. « On est sur un marché très vendeur avec des biens qui partent très rapidement », souligne Olivier Prodault. « Avec 1,10 % sur 20 ans, 0,80% sur 15 ans, les taux d'intérêt, très bas, permettent de dessiner une certaine harmonie au niveau de l'emprunt », poursuit Maître Stéphane Verlet, notaire à Châteauroux. Mais les mandats de maisons se faisant rares, le marché castelroussin a enregistré une augmentation de prix de 2,20% (chiffres : seloger.com Calcul Efistat) entre 2020 et 2021 pour les maisons et de 4,30% pour les

appartements. Cette hausse – demeurant relativement sage par rapport aux voisins Orléans ou Poitiers – touche particulièrement l'hyper-centre, toujours très recherché. Autres quartiers prisés, ceux « intra-boulevards » - les Marins, Strasbourg, St-Christophe - ainsi que la Cité Administrative où l'on retrouve aussi toutes les commodités : commerces, écoles, services... « Rien de nouveau pour le profil le plus recherché : la maison avec trois chambres et un peu de jardin, poursuit Olivier Prodault. Et s'il y a un garage, c'est la cerise sur le gâteau, surtout dans le centre car la maison de ville berrichonne est le plus souvent une maison d'ouvriers qui n'avaient pas encore une auto. » Le marché est également tendu sur les communes limitrophes et dynamiques de St-Maur et du Poinçonnet. Le prix moyen du mètre carré à Châteauroux se situe autour de 1 300 euros pour une maison, alors qu'un appartement se négocie autour de 1 000€ le mètre carré. Selon Olivier Prodault, les résidences n'ont guère la cote à Châteauroux. « Sans doute faute de clientèle idoine (le revenu moyen net par foyer est de 1950 euros, NDLR). Même si on peut citer récemment Les Terrasses du Palais avec des appartements vendus à environ 2800 euros le mètre carré et un projet à St-Christophe avec une douzaine d'appartements. » En revanche, la commercialisation de terrains dans les lotissements communaux jouit d'un vrai succès : « A partir du 1^{er} janvier, on attend une augmentation du prix des matériaux à cause de la pénurie de matières premières. Mais le marché du neuf se porte plutôt bien, souligne Stéphane Verlet. Dans le quartier du Poinçonnet par exemple, la construction d'une maison et l'achat du terrain à bâtir reviennent à 200-250 000 euros. »



© Benjamin Steines - Châteauroux Métropole

La nature en pleine ville

La politique municipale en matière d'urbanisme s'accorde harmonieusement aux atouts originels de la ville, notamment sa verdure. Avec ses 56 m² d'espaces verts par habitant, Châteauroux est l'agglomération de la région Centre la mieux lotie dans ce domaine. En outre, parcs et jardins jouxtant les bords de l'Indre, le lac de Belle-Isle (cœur de la ville) font le bonheur des promeneurs et des pêcheurs. « C'est une ville agréable pour les familles jeunes ou plus anciennes, résume Maître Stéphane Verlet. Beaucoup de natifs indriens ayant fait leur carrière dans l'agitation de Paris, reviennent ici pour profiter de la tranquillité. Rien qu'au niveau de la circulation, on peut se déplacer sans voiture



entre le « Pôle » de Châteauroux et les trois autres communes principales de Déols, St-Maur et du Poinçonnet. » Des espaces accessibles à tous puisque – encore un laurier - Châteauroux fut, en 2001, la première ville à adopter la gratuité des bus dans ses quatorze communes. « Châteauroux est devenue une vraie ville, dynamique, et elle commence même à attirer des Parisiens pour des résidences secondaires en cœur de ville et ses alentours. D'ailleurs, des campagnes d'affichage ont même fleuri dans le métro pour promouvoir le Berry », poursuit Olivier Prodault. Une attractivité primordiale alors que Châteauroux perd 250 habitants par an, un léger déclin en grande partie lié au vieillissement de la population et à la fuite des « cerveaux » étudiants pour les facultés de Tours,

Orléans ou Limoges. Si elle ne jouit pas du même rayonnement que ses voisines plus peuplées, la cité castelroussine parvient néanmoins à tirer son épingle du jeu tant au niveau économique (filiale aéronautique, présence d'entreprises internationales comme Barilla France et Pyrex, Ecocampus de 11 établissements supérieurs...) que culturel (Scène nationale de L'Equinoxe) et sportif (Centre national de tir sportif). Sur l'axe ferroviaire Paris-Toulouse, elle n'est qu'à deux heures de la Capitale et sa position centrale dans l'Hexagone l'installe à deux heures trente de voiture des premiers monts d'Auvergne et trois de l'Océan Atlantique. Son aéroport dessert même occasionnellement quelques destinations du Sud de l'Europe. Voilà de quoi replacer Châteauroux au « centre » de tous les intérêts...



Entretien avec Bernard Mazin, président de l'UNPI 36

Comment jugez-vous l'arsenal de la métropole de Châteauroux pour lutter contre la vacance ?

Le marché de l'habitat à Châteauroux n'est pas un marché tendu. L'offre dépasse la demande du fait du déficit démographique qui affecte le territoire. La vacance du logement est donc principalement subie et exclut toute possibilité de spéculation immobilière. Sur le plan locatif, la vacance existe autant dans le public que dans le privé. Elle a souvent pour cause l'inadaptation du logement à la demande, les locataires ne souhaitant pas loger dans le collectif. Les travaux et les aides proposées par la ville et l'agglomération ne semblent pas véritablement être la solution. Celle-ci repose plus sur l'attractivité de la ville : ses espaces verts et l'aménagement urbain où l'on constate des efforts de concrétisation.

L'assouplissement du permis de louer obtenu après votre recours est-il satisfaisant ?

La première délibération du 1^{er} octobre 2020 n'était pas conforme à la législation alors en vigueur. La deuxième délibération du 18 février 2021 est apparue mieux motivée. Cependant, la législation a changé puisque la loi Climat du 22 août 2021 a étendu le permis de louer aux logements non-décents alors que la loi ALUR ne visait que l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Cette réforme du permis de louer opère une mise sous tutelle de la collectivité de toutes les locations de logements à titre de résidence principale. Elle constitue une atteinte grave au libre exercice du droit de louer.

L'UNPI 36 propose que ce nouveau permis de louer ne s'applique pas au bailleur privé qui loue un logement décent prouvé par un diagnostic de décence conforme dont il appartient de définir la forme, le contenu, la durée de validité et le professionnel habilité pour l'établir. En effet, ce diagnostic de décence légal n'existe pas à ce jour alors que l'état des lieux d'entrée et son contenu sont prévus par la loi pour justifier le bon état d'usage et de réparation du logement.

LE B.A.-BA

DE LA COLOCATION

La colocation s'est installée durablement dans le parcours des propriétaires bailleurs. Plusieurs causes à cela : de plus en plus de couples vivent en union libre, des amis vivent ensemble pour faire des économies, les familles désertent les grands appartements des centres-villes. La colocation n'est pas l'apanage des étudiants même s'ils sont nombreux à être colocataires. Les bailleurs doivent accepter cette forme de location pour louer certains logements et donc appréhender au mieux la législation particulière de la colocation. La loi du 6 juillet 1989 lui est applicable et plus particulièrement son article 8-1 qui distingue deux types de colocation : la colocation formalisée par un contrat unique qui est la forme connue de colocation solidaire et la colocation formalisée par la conclusion de plusieurs contrats, qui est la division de logements. **Détails.**

Céline Capayrou,
juriste UNPI 31-09



Le statut des colocataires

Il ne suffit pas d'être deux locataires dans le logement et sur le contrat de location pour être colocataire.

Les couples mariés et les partenaires de pacs

Ils sont cotitulaires du bail de location et non colocataires. L'article 8-1 prévoit cette distinction :

« 1. - La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, (...), à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat. »

Le statut juridique de la cotitularité a des spécificités :

- un seul exemplaire de bail pour le couple marié ou les partenaires de pacs ;
- la solidarité des cotitulaires persiste. Même si l'un d'eux donne congé au bailleur, il devra continuer à payer sauf divorce, décès, dissolution du pacs ;
- les cotitulaires doivent donner congé ensemble afin que celui-ci produise ses effets pour résilier le bail.

Nous reviendrons en détails sur la cotitularité du bail dans un article à paraître prochainement.

Les colocataires

Ce sont tous les autres locataires dès lors qu'ils sont

deux à signer le même contrat de location. Concubins, amis, connaissances, inconnus s'étant trouvé sur un site internet dédié à la colocation, parents isolés louant un logement ensemble par souci d'économie, étudiants s'étant rencontrés sur les bancs de l'école, parents et enfants majeurs...

La mise en colocation

Souvent les colocataires sont des étudiants ou des jeunes salariés. Leur rappeler précisément les bonnes pratiques à la signature du bail n'est pas inutile surtout si leur expérience locative est faible.

La signature du contrat

Pour une location vide ou plus souvent meublée, le contrat de colocation est le contrat type de location en résidence principale. Il n'existe pas un contrat type dédié à la colocation.

Un exemplaire original par partie au contrat de location doit être complété, soit le bailleur et chaque colocataire dont le nom figure sur chaque exemplaire. Il s'agit donc d'un même bail fait en plusieurs exemplaires prévoyant la solidarité des colocataires. Ce point est très important car le contrat type prévoit la clause de solidarité de manière optionnelle. Or l'indivisibilité des obligations des locataires, qui permet au bailleur de s'adresser à un seul des colocataires pour le paiement, ne peut exister qu'en présence d'une clause de solidarité dans le bail.

Il faut s'assurer de la présence de cette clause dans le bail, et pour plus de sécurité, procurez-vous vos contrats de location auprès de votre association UNPI locale.

Le loyer

La clause du bail portant sur le loyer précise un montant

pour la location de la totalité du logement. Ce loyer est indivisible. Il faut bien rappeler aux colocataires cette règle lors de la signature du contrat et qu'un seul paiement devra être effectué ; par exemple un virement d'un compte bancaire ouvert par les colocataires pour gérer leurs charges communes. Souvent les colocataires paient individuellement « leur part » de loyer. Cela ne génère qu'un travail d'intendance pour le bailleur si le loyer est payé dans son intégralité mais la situation se complique très vite dès lors qu'un mauvais payeur est dans la colocation. Il faut donc insister sur cette indivisibilité du loyer et de la nécessité pour les locataires de créer un « pot commun ».

En cas de défaut de paiement, le bailleur peut demander l'entier loyer à n'importe lequel des colocataires, en raison de la solidarité instituée par le bail. Le départ d'un colocataire n'entraîne aucune conséquence sur ce loyer, le ou les colocataires restant en place sont redevables de l'entier loyer.

La surface habitable

Par référence au décret relatif aux caractéristiques du logement décent n°2002-120 du 30 janvier

2002 (art. 4), la surface habitable d'un logement loué répond aux conditions suivantes : le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable (total des surfaces habitables multiplié par les hauteurs sous plafond) au moins égal à 20 m³. S'ajoutent les conditions des règlements sanitaires départementaux (RSD), qui pour nombre d'entre eux¹ prévoient la même règle s'agissant de la surface habitable :

- une pièce principale doit avoir une surface supérieure à 9 m²,
- les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m²,
- un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée, doit avoir une surface au moins égale à 9 m²,
- pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 mètres ne sont pas prises en compte,
- la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres. Une particularité relevée

1- Règlement sanitaire départemental de Paris, Haute-Garonne, Hérault, Gironde, Nord, Bretagne, Auvergne-Rhône-Alpes notamment



dans le règlement sanitaire départemental des Bouches du Rhône : il précise que « *la moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 m², aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 m²* ». Pour le reste, il est identique aux autres. Ces dispositions des RSD peuvent être plus strictes que le décret décence. A noter que la Cour de cassation, dans un arrêt² repris à titre d'exemple dans de nombreux commentaires sur la surface habitable, a fait prévaloir le RSD sur le décret décence. Le logement avait un volume supérieur à 20 m³ mais une surface inférieure à 9 m², il a été déclaré indécemment.

Les pièces principales sont, selon l'article R III-1 du Code de la construction et de l'habitation, celles destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des pièces de service (cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras...).

Une conclusion doit en être tirée en colocation : chaque colocataire doit avoir une chambre d'une surface habitable de 9 m² afin de respecter les normes de surface habitable. De même, le logement doit avoir une superficie habitable d'au moins 16 m² pour deux personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire³.

L'assurance multirisque habitation

Les colocataires doivent souscrire une assurance et le nom de chacun doit figurer au contrat car à défaut ils risqueraient de ne pas être assurés pour leur responsabilité civile. Un avenant doit donc être réalisé à chaque changement de colocataire.

Petite spécificité de la loi aux conséquences importantes : en colocation, le bailleur peut souscrire l'assurance habitation du logement et la répercuter par douzième sur les locataires. Une clause du bail y est consacrée

²- Cour de cassation, 3^e civ, 17 décembre 2015 n°14-22.754

³- Voir la « Question Réponse » en page 39.

mais en cas d'impayé des colocataires, le bailleur ne pourra faire jouer la clause résolutoire pour défaut d'assurance alors même que les locataires ne lui remboursent pas la prime.

D'une part la prise de risque est réelle et, d'autre part, cela déresponsabilise les locataires. Peu d'arguments plaident donc en faveur de ce choix.

23 de la loi de 1989 fixant les catégories de charges locatives et ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné ; - il sera impossible de réajuster le montant en cours de location au-delà de le réviser chaque année à la date anniversaire du bail selon l'indice IRL comme l'article 8 V 2° de la loi du 6 juillet 1989 le prévoit.

La caution solidaire

Voici un point strictement réglementé pour protéger le bailleur en théorie mais dont la pratique montre des failles. Rappelons en préalable les règles :

- l'engagement des personnes qui se portent cautions solidaires est aligné sur celui des colocataires, chaque caution s'engage à régler toutes les sommes dues par les colocataires au bailleur (loyer, charges, réparations locatives...);
- l'extinction de la solidarité du colocataire met fin à l'engagement de la caution au maximum 6 mois après l'expiration du préavis du colocataire ;
- sous peine de nullité de l'acte, la caution doit indiquer le nom du colocataire dont le congé met fin à son engagement ;
- le bailleur peut solliciter une caution, sans demande préalable aux colocataires, pour le paiement de la totalité de la dette locative même en présence d'autres garants solidaires, c'est le principe de la renonciation aux bénéfices de discussion et de division.

En raison de cet engagement lourd, les bailleurs sont de plus en plus confrontés au refus des garants d'une telle responsabilité financière, notamment au-delà de deux colocataires.

Un acte de caution simple, qui imposerait de poursuivre le locataire avant d'appeler le garant en paiement, acte exigé par les banques lorsqu'elles se portent garantes, est peu envisageable pour un bailleur.

A noter : en cas de baux multiples, le locataire n'est pas solidaire des autres et le garant n'est solidaire que du locataire qu'il couvre (voir suite de l'article).

Les charges

L'option du forfait de charges est possible même en location vide, c'est une exclusivité de la colocation. Si ce choix est fait par le bailleur plutôt qu'une provision de charges avec régularisation annuelle, c'est le choix de la simplicité avec deux règles importantes :

- le montant est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article

La vie du contrat de colocation

Le changement des colocataires

La gestion des départs et arrivées, connu sous l'anglicisme turn-over, est le pendant de la colocation. Pour limiter le côté fastidieux de la tâche, il faut être organisé et maîtriser les règles en la matière.

- Le départ d'un colocataire

Aucune régularisation de charges, si une provision mensuelle a été choisie, n'est à faire au départ d'un colocataire. Les charges sont attachées au contrat de location qui se poursuit avec les colocataires ou le locataire restant en place, la régularisation de celles-ci sera faite chaque année à la date anniversaire du bail avec les colocataires en place à cette date.

De même, le dépôt de garantie est indivisible entre les colocataires et est attaché au bail. Il ne peut donc être restitué, déduction faite des sommes restant dues par les colocataires, que lorsque le bail prend fin. En cas de départ d'un colocataire, le bailleur n'a pas à réaliser un état des lieux de sortie avec le sortant et donc à lui restituer une quelconque part du dépôt de garantie. Ce dernier doit trouver une solution « en interne » avec les autres colocataires.

4- Article 15 loi 6 juillet 1989

5- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Souvent, l'arrêté des comptes et la restitution éventuelle du dépôt de garantie sont adressés à des colocataires qui n'étaient pas présents à la signature du bail.

- L'entrée d'un colocataire

En colocation, le bailleur ne peut pas remplacer librement un colocataire sortant. Néanmoins, le ou les colocataires en place devront assumer le paiement de l'entier loyer. En pratique, les colocataires proposent souvent un remplaçant au bailleur qui reste libre de l'accepter ou non comme colocataire. Il arrive qu'un candidat, ne présentant pas un dossier financier suffisant, ne soit pas retenu par le bailleur mais intègre malgré tout le logement. Il s'agit alors d'un occupant sans droit ni titre, il est hébergé. Il n'a aucun droit sur le logement et les colocataires restent responsables des loyers, charges et de toutes dégradations qu'il

pourrait causer. Attention, un bailleur qui accepterait des paiements de cet occupant court le risque d'une requalification de l'occupation en bail verbal.

Point de formalité : lors de l'entrée d'un nouveau colocataire, un avenant au bail doit être signé entre les parties. Il faudra également remettre au colocataire entrant une copie du bail, de l'état des lieux et du dossier de diagnostics.

La fin du bail

- Congé d'un colocataire

Chaque colocataire peut individuellement donner congé au bailleur avec un préavis de 3 mois ou 1 mois (sur justificatif⁴) pour une location vide et 1 mois pour une location meublée.

Il reste solidaire pendant 6 mois à l'issue de son préavis, cette solidarité cesse dès lors qu'il est remplacé.

Le bail ne prend fin que par les congés de tous les colocataires en place.

Pour l'arrêté des comptes de fin de location, la loi ne prévoit aucune règle spécifique en colocation. Le bailleur doit donc adresser l'arrêté des comptes à chaque colocataire.

- Congé du bailleur

Il doit adresser une lettre recommandée avec AR, faire une remise en main propre ou faire notifier le congé par acte d'huissier à chaque colocataire en respectant un préavis de six mois en vide et trois mois en meublé pour l'échéance du bail et pour un motif de reprise, vente ou légitime et sérieux.

Le bailleur doit remettre un congé à chaque colocataire à moins qu'il ne détienne un mandat clair et précis donné à un colocataire pour réceptionner ce type de courrier.



La multi-location

La division de logement via des baux multiples est un contrat indépendant avec chaque locataire d'un même logement. Ce type de location connaît un développement important surtout depuis l'allègement par la loi ELAN⁵ en novembre 2018 de la règle sur la surface habitable (voir ci-après) et de la lourdeur des règles de solidarité en cas de colocation.

La législation

- Le bail

Il s'agit d'un bail individuel non solidaire portant sur la location d'une chambre le plus souvent, la partie privative de chaque locataire, les autres pièces du logement (cuisine, séjour, salle de bain...) étant des parties communes dont l'usage est partagé par tous les locataires. A noter, le contrat type de location en résidence principale, n'est pas obligatoire mais reste recommandé pour éviter tout impair. Il sera utile d'y annexer un règlement intérieur pour le détail des parties à usage commun par exemple.

La division de logement se prête plutôt à la location meublée. Dans tous les cas, vide ou meublé, le bailleur doit équiper les pièces communes.

La législation propre à cette forme de location est faible, jugée totalement insuffisante pour de nombreux bailleurs qui souhaiteraient un cadre plus précis à la fois juridique et pratique.

- La surface habitable

L'article 8-I de la loi de 1989 prévoit une règle spécifique pour la surface habitable. Avant la réforme, ce type de location n'était possible que si la surface habitable de la partie privative était au minimum de 14 m². En

pratique, il était rare que les chambres fassent cette surface et cela rendait donc ce type de location quasi-impossible du point de vue strict de la loi.

La loi ELAN (art. 141) a apporté la cohérence nécessaire et a ramené la surface habitable de la partie privative à 9 m², cohérent au regard de la règle de décence du logement avec une pièce principale de 9 m² au minimum.

- L'état des lieux

Dans cette forme de location, l'état des lieux ne pourra porter que sur les parties dont le locataire a la jouissance exclusive, souvent la chambre. Un état des lieux est ainsi réalisé contradictoirement avec chaque locataire à son entrée et à sa sortie.

Réaliser un état des lieux des parties communes ne sert à rien. D'une part, cet état des lieux ne pourra servir d'aucune façon pour imputer des réparations locatives aux locataires en raison de l'article 4 e) de la loi de 1989 qui s'oppose à une responsabilité collective sur les parties communes et d'autre part, c'est irréalisable car il ne peut y avoir aucune date de référence commune entre les locataires faisant foi pour un état des lieux commun, chaque bail étant indépendant et ayant donc une date différente des autres à l'entrée comme à la sortie.

- L'assurance

Le bailleur doit souscrire une assurance propriétaire non occupant (PNO) si le logement est en copropriété, mais elle est conseillée dans tous les cas. L'assurance proposera, pour répondre à la spécificité de la location, une PNO étendue, prenant en compte la location d'un logement équipé (garantie des

meubles et de l'électroménager mis à disposition des locataires par exemple).

De son côté, chaque locataire devra fournir une attestation d'assurance multirisque habitation pour sa partie privative.

La vie des contrats de location

Sans dire qu'il s'agit d'avantages ou d'inconvénients, chacun classera les caractéristiques de la multi-location selon sa situation particulière.

- La liberté de relocation

Chaque contrat étant indépendant, le bailleur reloue librement « la chambre » disponible sans avoir, en théorie, à faire valider le locataire entrant auprès des autres locataires du logement. Le fait que des locataires, qui ne se connaissent pas, doivent partager des parties du logement peut poser des difficultés de vie. Comme en colocation, il peut arriver qu'un locataire propose un nouveau candidat locataire. Les sites internet dédiés à la colocation permettent cette recherche.

- L'absence de solidarité

La multi-location n'a pas l'inconvénient pour les locataires et les garants d'une solidarité trop importante. Le locataire n'est pas solidaire des autres locataires et le garant n'est solidaire que du locataire dont il est la caution. On peut d'ailleurs noter qu'à compter de trois locataires pour un bail, le dispositif Visale demande de recourir à la multi-location pour éviter les difficultés liées à la solidarité.

- Le loyer

L'article 8-III précise : « Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant

du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables. »

En des termes plus clairs, dans les villes où le montant des loyers à la relocation est encadré, la somme des loyers des locataires ne peut pas excéder le dernier loyer réglé par le précédent locataire ou les précédents colocataires (bail unique) sauf cas d'exception à l'encadrement des loyers (voir 25 millions de propriétaires sept. 2021 n° 554).

- Les charges locatives

Le forfait de charges est obligatoire en pratique même si la chambre est louée vide car toute provision avec régularisation est impossible du fait des échéances différentes des contrats de location et de l'absence de solidarité des locataires. Le bailleur ne peut donc opter que pour un forfait avec les mêmes règles que dans le cadre d'une colocation.

- L'accès au logement

Pour chaque départ et relocation, le bailleur peut accéder au logement, aux parties communes et à la partie privative du nouveau locataire. Cette situation permet de jeter un œil sur l'état du logement et même si les locataires ne peuvent pas être poursuivis pour réparations ou dégradations locatives, le fait que le bailleur ait accès au logement peut les inciter au bon entretien du logement.

- Le congé du bailleur

La division de logement impose de donner congé au fur et à mesure des différentes échéances des contrats, et par conséquent de renoncer à des loyers le temps que tous les contrats prennent fin. En cas de relocation après un congé, même pour de courtes durées, le bailleur s'expose par exemple à la

6- CA Bordeaux, 5^{ème} ch., 8 février 2000, Juris-Data n°110175
7- Réponse ministérielle n°51095, JO AN 24 février 1992

requalification de son congé pour vente en congé frauduleux et donc à une demande de dommages et intérêts de l'ancien locataire.

La relocation n'est pas totalement impossible, la Cour d'appel de Bordeaux⁶ a validé le congé pour vente alors que le bailleur avait reloué après le départ du locataire. Les circonstances particulières de ce cas expliquent la décision : le congé avait été délivré un an à l'avance et le locataire avait quitté les lieux avant le début du préavis de 6 mois. Le bailleur, ayant reloué par contrat saisonnier après ce départ, avait pris la précaution de faire constater par huissier que le logement était libre de toute occupation au terme du bail de 3 ans.

Et comme le rappelle une réponse ministérielle : « *Dans cette hypothèse, seul le juge, éventuellement saisi, pourrait apprécier, en fonction des circonstances matérielles, la bonne foi du propriétaire-bailleur quant à son intention de vendre.* »⁷

- L'absence de recours pour dégradation sur les parties collectives

L'article 4e) de la loi du 6 juillet 1989 énonce qu'est réputée non écrite toute clause « *qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation*

d'un élément commun de la chose louée ». Il est donc impossible d'imputer aux locataires des frais liés aux réparations locatives, en cours de contrat comme à son terme, portant sur les parties communes.

Il est impossible d'envisager de prévoir un forfait de charges « gonflé » pour couvrir les frais d'entretien et de réparation des équipements communs à usage collectif. Ce forfait ne doit pas être manifestement disproportionné et rester dans le cadre de la liste limitative des charges récupérables visées à l'article 23 de la loi de 1989 (il s'agit notamment « *des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée* »).

Faute de jurisprudence et de législation précisant le sujet, cela reste une variable du contrat de location dont le bailleur doit assumer les conséquences. Soit il répond strictement à son obligation de louer un logement décent et limite les équipements au strict nécessaire, soit il choisit de se démarquer des autres biens en location en mettant à disposition des prestations plus élevées. Le choix peut dépendre du profil de locataire présent localement.

La multi-location et la copropriété

Nombre de règlements de copropriété prévoient ce type de clause : « *la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite* ».

Cette clause ne s'oppose pas à la multi-location si le logement n'est pas transformé. Il serait interdit par exemple de transformer le séjour et le salon en chambres pour qu'il ne reste que les pièces techniques (cuisine, salle de bain, WC) à usage commun. Le règlement sera un vrai frein à la multi-location dans des cas particuliers de copropriétés d'habitation bourgeoise, de haut standing. Dans ces immeubles, la multi-location et même la location meublée peuvent être proscrites.

LES INDEMNISATIONS DE CATASTROPHES NATURELLES

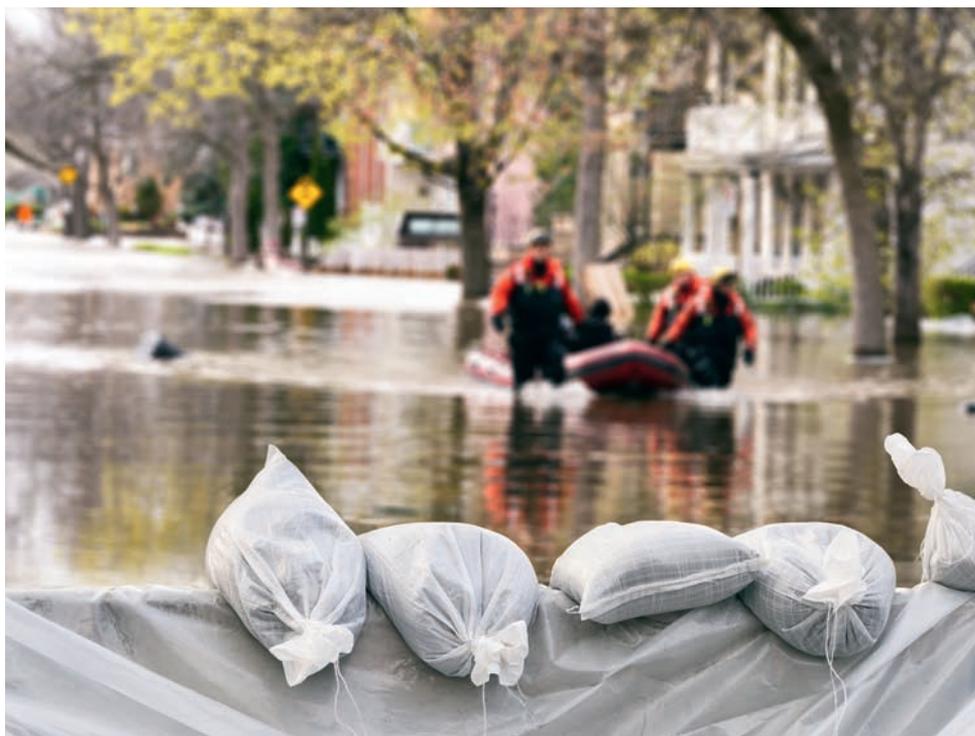
La multiplication des événements climatiques intenses provoque une hausse des dégâts au titre des catastrophes naturelles. La législation prévoit déjà un régime d'indemnisation qui est opérationnel depuis 1982. Mais le Sénat et l'Assemblée se sont depuis 2020 à nouveau emparés de cette question par le biais de propositions de loi. Le texte définitif devrait être prochainement publié. L'objectif est de mieux assurer la protection des victimes.

Voici un rappel des règles d'indemnisations en vigueur et la présentation des perspectives de réforme.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Le contrat

Pour être indemnisé au titre des catastrophes naturelles, la première condition est d'avoir souscrit un contrat d'assurance. Vous pouvez avoir conclu un contrat spécifique mais si vous disposez d'un contrat d'assurance multirisques habitation, le risque est automa-



© mbruxelle

tiquement inclus dans ce contrat (art. L 125-1 du Code des assurances). Si votre assureur vous refusait cette garantie, vous pourriez saisir le bureau central de tarification. Vous devez alors saisir le BCT dans les 15 jours du refus de votre assureur (adressez alors au BCT une lettre recommandée avec accusé de réception).

Une seconde condition est liée à la reconnaissance administrative de l'état de catastrophe naturelle. Cette reconnaissance intervient par un arrêté interministériel, qui est publié au Journal officiel. L'arrêté précise les dates de la catastrophe, les secteurs concernés et la nature du dommage qui en résultent. Le régime légal vise

les dommages qui ont « pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises. »

Si vous êtes victime de dégâts, il est conseillé de faire rapidement une déclaration à l'assureur et d'en adresser copie au maire afin qu'il demande au préfet la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. La mairie doit adresser sa demande dans un délai maximum de 18 mois après le début de l'évènement qui y donne naissance.

Dès que l'arrêté est publié (il doit être publié dans un délai de 3 mois suivant la demande de la commune), vous devez adresser

HABITER

à l'assureur une demande d'indemnisation. Il faut respecter un délai maximum de 10 jours entre la publication de l'arrêté et l'envoi de votre courrier (LR avec AR).

N'oubliez pas de ménager des éléments de preuve des dégâts (photos, factures des biens endommagés, de réparations...).

Le contrat est encadré par des clauses types qui figurent en annexe de l'article A 125-1 du code des assurances.

Le montant de l'indemnisation

L'assurance ne couvre que les frais directs et non les frais indirects.

Elle comporte une franchise (annexe de l'art. A 125-1 du Code des assurances). Son montant est variable suivant que le bien est à usage professionnel ou non (tableau).

Type de bien	Franchise	
Véhicules particuliers	380 €	
Véhicules professionnels	Montant contractuel, s'il est supérieur à 380 €	
Biens à usage d'habitation et autres biens non professionnels	Cas général 380 €	Mouvements de terrains ¹ 1520 €
Biens à usage professionnel	Cas général 10 % des dommages matériels directs ² avec un minimum de 1140 €	Mouvements de terrains 3050 € ou montant contractuel, s'il est supérieur

Ces montants de franchise s'appliquent dans les communes dotées d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN). Mais, pour inciter les communes à se doter d'un tel plan, le montant de la franchise est majoré en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque au cours des 5 ans précédant la date de la nouvelle

1- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et/ ou à la réhydratation des sols
2- Dommages matériels directs non assurables subis par l'assuré, par établissement et par événement

constatation (pour les biens autres que les véhicules terrestres à moteur).

direction générale de la sécurité civile et de la gestion de crises. Le dossier est alors soumis à

Nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle en 5 ans	Montant de la franchise
1 ^{ère} et 2 ^e constatations	Non modulé
3 ^e	Doublé
4 ^e	Triplé
5 ^e et constatations suivantes	Quadruplé

Ces majorations de la franchise cessent de s'appliquer lorsqu'un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour le risque concerné est prescrit par arrêté. Elles redeviennent applicables si, dans les quatre ans de cet arrêté, le plan n'a toujours pas été approuvé.

la commission interministérielle qui rend son avis. L'avis sert de base à l'arrêté interministériel et à sa publication.

Le délai d'indemnisation

La date du dépôt de l'estimation des biens endommagés déclenche le délai d'indemnisation : vous devez recevoir une provision sur les indemnités dans les 2 mois de ce dépôt (ou dans les 2 mois de la publication de l'arrêté de catastrophe naturelle s'il est postérieur).

L'indemnisation complète doit être faite dans les 3 mois suivant la date de remise de l'état estimatif (ou de la publication de l'arrêté, s'il est postérieur).

Ces règles du Code des assurances (art. L 125-2) peuvent être remplacées par des dispositions contractuelles, si elles sont plus favorables.

Une procédure en cours de réforme

Une première proposition de loi pour réformer le régime des catastrophes naturelles a été adoptée au Sénat le 15 janvier 2020 à l'initiative de Nicole Bonnefoy à la suite d'un rapport rédigé avec Michel Vaspart. Il a été pour partie repris par une nouvelle proposition de loi à l'Assemblée par Stéphane Baudu et Marguerite Deprez-Audebert. Ce second texte a été voté à l'As-

Procédure de reconnaissance de la situation de catastrophe naturelle

Cette procédure est assez longue : elle part du constat des dégâts qui émane des particuliers sinistrés, qui sont déclarés en mairie. La mairie demande ensuite à la préfecture la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. La préfecture transmet ces demandes avec des rapports techniques à la

semblée en janvier 2021 puis au Sénat le 21 octobre 2021. Une commission mixte paritaire a été constituée fin octobre.

Ce texte vise à répondre à une critique d'opacité qui encourt la procédure de reconnaissance des catastrophes naturelles. Les seuils applicables et la méthodologie retenue ne relèvent d'aucun texte réglementaire ce qui crée un sentiment d'injustice pour les sinistrés et les élus.

Le texte prévoit donc une motivation de la décision ministérielle qui répond à une demande de reconnaissance de la catastrophe naturelle. Il prévoit également les modalités d'accès aux informations qui ont conduit à la décision et l'institution d'un recours gracieux à l'encontre de l'arrêté.

Il programme par ailleurs la suppression de la modulation de la franchise, considérant qu'il est injuste de pénaliser les victimes qui ne sont pas responsables de l'adoption d'un PPRN. Le texte voté au Sénat renvoie à un décret le soin de fixer les règles de modulation de la franchise, en précisant qu'elles ne doivent pas tenir compte de l'absence de plan de prévision des risques naturels prévisibles.

Le texte donne une assise légale à la Commission interministérielle de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle et institue une Commission nationale consultative des catastrophes naturelles.

S'agissant de l'efficacité de l'indemnisation, le texte impose aux assureurs de faire réaliser des travaux de nature à permettre un arrêt total des désordres, dans les limites du montant de la valeur de la chose assurée.

Le texte prévoit aussi d'élargir l'indemnisation aux dommages causés par les orages de grêle

(hors récoltes et cultures).

Les délais sont modifiés : le délai de déclaration de sinistre passerait de 10 à 30 jours après l'arrêté et le délai de publication de l'arrêté après demande de la commune serait réduit de 3 à 2 mois après remise de l'état estimatif. Le délai de versement de l'indemnité serait aussi réduit.

Les frais de relogement d'urgence pour les personnes dont la résidence principale est devenue insalubre ou dangereuse, seraient pris en charge.

Le texte vise aussi à prendre en compte la spécificité du risque de sécheresse et de réhydratation des sols. D'une part, ce risque est long à se manifester (il suppose une période de sécheresse puis une période de pluie qui vient fissurer les bâtiments) ; d'autre part son occurrence se renforce, ce qui rend son caractère anormal plus difficile à caractériser. Le délai de formulation de la demande de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour ce risque serait porté de 18 à 24 mois. Une cartographie des risques est programmée, elle donnera lieu à une liste des EPCI³ concernés fixée par décret. Le préfet établira ensuite un schéma de prévention des risques.

Enfin, les sénateurs ont voté la création d'un crédit d'impôt pour inciter les propriétaires à engager

des travaux de réduction de la vulnérabilité des biens aux risques des catastrophes naturelles ; mais le Gouvernement n'y étant pas favorable, il devrait être supprimé dans le texte définitif.

Entre 1982 et 2017, 4507 communes ont fait l'objet d'au moins un arrêté par an de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Mais ce chiffre varie fortement d'une année à l'autre. Le record est celui de l'année 1999, où 28771 communes étaient concernées alors que certaines années, ce chiffre est inférieur à 1000. Une carte d'exposition au risque⁵ a été établie en 2019⁶.

Des montants considérables

L'enjeu des risques liés au retrait-gonflement des argiles est considérable. Selon le rapport au Sénat, il y aurait 18,9 millions de maisons concernées, dont 3,9 millions situées en zone d'aléa fort. La plupart des communes sont concernées par un aléa. Parmi elles, 12405 communes sont concernées par un aléa fort (35,2% des communes). Pour ces communes en aléa fort, le coût potentiel des équipements à installer sur les maisons à titre de mesures préventives ou réparatrices est estimé à 285 milliards d'euros.

3- Etablissements publics de coopération intercommunale

4- Source : débats au Sénat le 21 octobre 2021

5- Carte publiée par le Sénat www.senat.fr/rap/a21-045/a21-045-syn.pdf

6- Pour plus d'informations : voir le rapport au Sénat de Nicole Bonnefoy www.senat.fr/rap/r18-628/r18-628_mono.html

Chiffres de l'indemnisation des catastrophes naturelles ⁴	
Recettes	
Prime sur les contrats d'assurance multirisques habitation ou automobile	5,5 % en 1982, 12 % depuis 2000
Fonds collectés	1,7 milliard d'euros en 2020
Dépenses	
Sinistres inondations	350 à 450 millions d'€
Sinistres sécheresse	1 à 1,2 milliard d'€
Indemnisation moyenne inondation	8 000 €
Indemnisation moyenne sécheresse	20 000 €
Indemnisations moyennes totales	80 000 habitations par an
Indemnisations depuis 2017	340 000 habitations, 5,5 milliards d'euros



Entretien avec Jean-Philippe Guiony, agent général d'assurance à Toulouse et consultant UNPI 31-09

L'habitat de la région toulousaine est fréquemment soumis à des désordres liés à la sécheresse. Elle provoque des fissures dans les bâtiments lors de la dessiccation des sols. Jean-Philippe Guiony nous fait part de son expérience et de ses conseils.

Comment fonctionne la garantie catastrophes naturelles ?

La garantie catastrophes naturelles est une garantie légale qui s'ajoute aux garanties contractuelles. Elle intervient dès que l'état de catastrophe naturelle est constaté par un arrêté interministériel.

Faut-il prévoir des garanties contractuelles supplémentaires ?

Non, c'est inutile. Dans un contrat d'assurance classique, la nature des risques couverts et les montants garantis sont prévus dans le contrat, alors que pour le risque de catastrophe naturelle, la garantie est régie par des textes réglementaires. La loi vient suppléer une garantie qui ne figure pas au contrat.

Le régime actuel fonctionne-t-il bien ?

Le risque lié à la sécheresse est fréquent en région toulousaine car le sol est argileux. Pour ce type de sinistre, la mise en œuvre des garanties n'est pas systématique et répond à un formalisme particulier. Les délais d'indemnisation peuvent être longs du fait de la nature même des désordres qui peuvent faire l'objet d'une mise sous surveillance durant un cycle saisonnier complet. A partir du constat des dégâts, il faut que l'information remonte à la mairie puis à la préfecture pour que soit pris l'arrêté constatant l'état de catastrophe naturelle, qui déclenche la faculté d'indemnisation. Par exemple, pour des dégâts observés en fin de période estivale particulièrement sèche, l'arrêté peut être publié en février de l'année suivante. Le sinistré doit souvent s'armer de patience...

En revanche, pour les événements types "inondation", le mécanisme d'indemnisation est plus aisé à mettre en œuvre du fait de l'évidence du lien de causalité entre l'événement et les dégâts. De plus, ces catastrophes climatiques souvent très médiatisées sont malheureusement fréquentes, et les assureurs habitués à les gérer, mobilisent rapidement de gros moyens.

Quels sont les montants en jeu ?

Le montant de l'indemnisation, pour les dégâts liés à la sécheresse, est souvent de 20 000 à 30 000 €, parfois bien plus. Mais il faut tenir compte de la franchise : les dégâts sont garantis sous réserve d'une franchise de 1 500 €. Or, s'il y a déjà eu des arrêtés de catastrophe naturelle de même nature dans la commune, la franchise est doublée à chaque fois qu'ils sont renouvelés. Pour une commune ayant eu plusieurs arrêtés, la franchise peut atteindre 6 000 €.

Quels conseils pratiques donneriez-vous aux propriétaires ?

Si vous constatez des dégâts liés à la sécheresse, contactez la mairie pour qu'elle demande qu'un arrêté de catastrophe naturelle soit pris. Le maire interviendra d'autant plus facilement que les demandes sont nombreuses. Il faut donc rester attentif et suivre le sujet de près. Après la publication de l'arrêté de catastrophe naturelle, respectez bien le délai de dix jours pour faire votre déclaration à votre assureur (en général si ce délai est dépassé, il restera compréhensif, mais le mieux est de le respecter).

Un autre conseil ?

Si vous projetez d'acheter une maison, renseignez-vous auprès de la mairie pour savoir s'il y a déjà eu dans le passé des arrêtés de catastrophe naturelle sécheresse par le passé, cela vous donnera une idée de la nature des sols.

Comment sont réparés les désordres ?

Les techniques constructives pour mettre fin aux désordres évoluent et sont moins destructives que par le passé. La pose de micropieux en sous-sol pour conforter les murs impose des travaux importants et peut poser des problèmes de voisinage s'il faut intervenir sur un mur en mitoyenneté. L'injection de résines est un procédé de plus en plus proposé par les experts. Ce procédé a fait ses preuves, il est rapide et moins onéreux.

LA CAUTION

APRÈS L'ORDONNANCE DU 15 SEPTEMBRE 2021

Le droit des sûretés a été récemment réformé par l'ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021. L'un des pans importants de cette réforme est le cautionnement. Il vise à rassembler dans le code civil des dispositions éparées figurant par exemple dans le Code de la consommation. Ce faisant, il réintègre les dispositions particulières de la loi du 6 juillet 1989 dans le Code civil. Il en résulte des modifications pratiques pour les baux d'habitation.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

La mention apposée par la caution

Dans les rapports locatifs d'habitation, les règles sur la caution figurent à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989. Son dernier alinéa est modifié et fait désormais référence au droit commun c'est-à-dire à l'article 2297 du Code civil. La modification centrale est l'exigence de la mention d'information.

Voici les exigences requises et leurs modifications.

1-Dernier alinéa de l'art. 22-1 de la loi du 6 juillet 1989



© gpointstudio

La caution, avant et après le 1^{er} janvier 2022

Exigences requises ¹	En 2021	A compter du 1 ^{er} janvier 2022
Signature	Signature	Id
Loyer	L'acte fait apparaître - le montant du loyer et - les conditions de sa révision tels qu'il figurent au contrat de location	Id
Mention d'information	La mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance [que la caution] a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte	La caution doit apposer la mention prévue par l'article 2297 du Code civil : - montants exprimés en lettres et en chiffres - reconnaissance des effets de la renonciation aux bénéfices de division et de discussion
Copie de texte	Reproduction de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 (modalités de résiliation d'un cautionnement à durée indéterminée)	Id
Communication	Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.	Id
Sanction	Nullité du cautionnement	Id

L'article 2297 du Code civil (à compter du 1^{er} janvier 2022) :
 « A peine de nullité de son engagement, la caution personne physique appose elle-même la mention qu'elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres. En cas de différence, le cautionnement vaut pour la somme écrite en toutes lettres.
 Si la caution est privée des bénéfices de discussion ou de division, elle reconnaît dans cette mention ne pouvoir exiger du créancier qu'il poursuive d'abord le débiteur ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions. A défaut, elle conserve le droit de se prévaloir de ces bénéfices.
 La personne physique qui donne mandat à autrui de se porter caution doit respecter les dispositions du présent article. »

Il reviendra au juge, en cas de contestation, de décider si la mention est suffisante.

Une question d'interprétation subsiste sur l'exigence d'une mention manuscrite pour les cautions sur formulaire papier. Dans l'attente d'une réponse du cabinet du ministère de la justice à une question posée par l'UNPI, nous préconisons de conserver la mention manuscrite.

Le Code civil prévoit donc dans l'article 2297 que la caution reconnaît par une « mention » qu'elle a conscience de la portée de son engagement, c'est-à-dire qu'elle devra payer la dette au créancier, donc ici au bailleur si le locataire est défaillant. L'engagement est plafonné par un montant exprimé en lettres et en chiffres.

S'agissant des arguments que la caution peut opposer au bailleur, il est fréquent qu'elle renonce aux deux bénéfices suivants :

- renonçant au bénéfice de discussion, la caution ne peut exiger du bailleur qu'il poursuive d'abord le locataire ;
- dans le cas où il y a plusieurs cautions, en renonçant au bénéfice de division, la caution ne peut exiger du bailleur qu'il poursuive également les autres cautions.

Effet pratique

Rappelons que la loi ELAN en 2018 avait déjà supprimé l'exigence d'une mention manuscrite et de la reproduction manuscrite de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1.

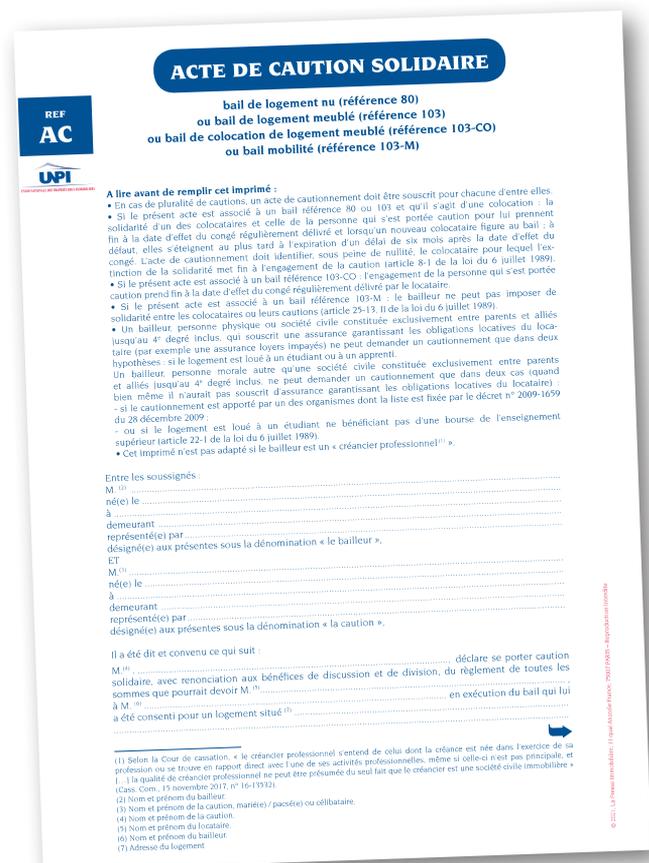
La loi permet donc à celui qui s'oblige d'apposer une mention qui ne soit pas manuscrite mais opérée par voie électronique, si les conditions de cette apposition sont de nature à garantir qu'elle

ne peut être effectuée que par lui-même (cf. art. 1174 du code civil).

La nouveauté est que la loi renvoie au Code civil et impose une mention dont la rédaction est laissée à la liberté des parties (sauf la reproduction de l'alinéa de l'article 22-1 qui demeure).

Entrée en vigueur

La réforme s'applique pour les cautionnements signés à compter du 1^{er} janvier 2022. Les cautionnements signés antérieurement restent régis par la loi antérieure.



Etant donné cette réforme, notre imprimé relatif au cautionnement est modifié. Rendez-vous en page 8 pour le commander.

OBLIGATION DE DÉCENCE

EN MATIÈRE DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE : PRINCIPE ET EXCEPTIONS

La loi climat (art. 160 de la loi du 22 août 2021) a modifié la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs pour imposer au bailleur de respecter une exigence de performance environnementale. Il importe donc au propriétaire de bien connaître ses obligations. Mais, tenant compte du fait que certaines situations rendent impossible le respect de cette contrainte, le législateur a aussi prévu des exceptions. Peut-être pouvez-vous vous prévaloir de l'une d'elles pour éviter d'engager en pure perte des travaux dispendieux ?

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Le principe

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 impose au bailleur de fournir un logement décent. L'article modifié par la loi climat prévoit un calendrier d'entrée en vigueur du niveau de performance requis. Sauf modification ultérieure, il doit se combiner avec l'article 3 bis du décret du 30 janvier 2002 modifié par le décret du 11 janvier 2021, qui entre en vigueur en 2023.

Il est important de respecter cette obligation car, à défaut, le locataire peut demander la mise

1- Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion et Mayotte

2- Consommation d'énergie inférieure à 450 kWh/m²/an

3- Consommation limitée par le nouveau DPE en fonction de la consommation d'énergie (420 kWh/m²) et d'émission de gaz à effet de serre (100 kg CO₂eq/m².an), arrêté du 31 mars 2021.

Classes de performance énergétique autorisées	Dates d'entrée en vigueur	
	Métropole	Outre-mer ¹
Classe A à classe F ²	1 ^{er} janvier 2023	-
Classe A à classe F ³	1 ^{er} janvier 2025	1 ^{er} janvier 2028
Classe A à classe E	1 ^{er} janvier 2028	1 ^{er} janvier 2031
Classe A à classe D	1 ^{er} janvier 2034	-

en conformité du logement, sans atteinte au bail en cours (article 20-1 de la loi de 1989). La loi organise la procédure applicable :

1. Le locataire ou le bailleur peut saisir la commission de conciliation (étape facultative).
2. L'une ou l'autre partie saisit le juge. Celui-ci est armé d'une gamme de sanctions à infliger au propriétaire :

- imposer au bailleur de réaliser des travaux de mise en conformité (le juge fixe la nature des travaux à réaliser et le délai d'exécution),
- réduire le montant du loyer,
- suspendre le paiement du loyer (avec ou sans consignation) et la durée du bail jusqu'à la réalisation de travaux.

Les exceptions

La loi de 1989 (art. 20-1) comporte deux exceptions au principe : l'une juridique, liée au statut de la

copropriété, l'autre architecturale tirée de la nature du bâtiment lui-même.

Mais une troisième exception est à trouver dans un autre texte : l'article L 173-2 du Code de la construction et de l'habitation, elle a trait au coût de la rénovation.

L'exception de copropriété (à compter de 2023)

Même rempli de zèle environnemental, le bailleur peut voir son dynamisme rénovateur se briser sur le mur de la copropriété. Le législateur vient à son secours, sous conditions.

L'esprit général de la dérogation est de tenir compte des diligences engagées par le bailleur pour répondre aux exigences légales, mais sans le succès escompté. Pour entrer dans le cadre de l'exception, le bailleur doit respecter le cumul des conditions suivantes (voir tableau).

Dérogation liée à la copropriété

1	Le logement est dans un immeuble en copropriété
2	Le bailleur a fait des « travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment »
3	Le bailleur a effectué des « diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs »

La première condition, simple, indique a contrario que le propriétaire d'un immeuble entier ne peut s'en prévaloir.

La deuxième est plus délicate à apprécier. Elle pourrait par exemple être remplie si le bailleur a remplacé des fenêtres pour mieux isoler les ouvertures ou s'il a installé un mode de chauffage individuel plus performant.

Pour respecter la troisième condition, le bailleur doit en pratique demander au syndic de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation de travaux et produire le procès-verbal de l'AG montrant que la résolution demandée a été rejetée ; le bailleur ayant bien entendu voté en faveur des travaux.

Si le bailleur est entré dans le cadre de cette dérogation, le juge ne peut ordonner la réalisation de travaux visant à permettre le respect du niveau requis de performance énergétique.

Mais la clémence du législateur ne va pas s'étendre durablement aux autres sanctions. Jusqu'en 2025, le juge ne peut pas mettre en œuvre les autres sanctions que sont la diminution du loyer et la transmission au préfet de la décision du juge constatant que le logement n'est pas décent.

Mais à partir de 2025, le juge pourra aussi mettre en œuvre ces sanctions.

Quant à la sanction de consigner le paiement du loyer jusqu'à la réalisation de travaux, elle paraît difficilement applicable dans ce cas, sauf à priver l'exception de tout sens : il serait incohérent d'admettre une exception à l'obligation tout en autorisant le juge à suspendre le loyer dans l'attente de travaux que le bailleur ne peut réaliser.

Cette exception relative à la copropriété figurait déjà dans le texte de loi antérieur à la loi du 22 août 2021, mais elle devait entrer en vigueur à une date à fixer par décret, non

4- Avec plan de sauvegarde, dans une OPAH et en difficulté, dans une opération de requalification de copropriété dégradée, avec un administrateur provisoire ou en état de carence

publié (loi du 8 novembre 2019, art. 17). La loi nouvelle change la donne et précise directement qu'elle entre en vigueur au 1^{er} janvier 2023.

L'exception architecturale (à compter de 2025)

La loi climat et résilience apporte une deuxième dérogation à l'obligation de décence environnementale. Elle concerne le logement soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales.

Dérogation liée à l'architecture

1	Le logement est « soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal »
2	Le bailleur a réalisé des « travaux compatibles avec ces contraintes »

Cette exception peut donc viser un logement en copropriété ou non. Les critères permettant de décider si ces contraintes sont admises seront fixés par décret en Conseil d'État.

On peut par analogie, penser que des dérogations comparables à celle du décret tertiaire de 2019, seront édictées : monuments historiques, sites inscrits ou classés, immeubles soumis à des contraintes d'aspect extérieur par le règlement du PLU... (cf. art. R 131-40 du CCH).

Cette deuxième exception entre en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

La loi énergie et climat (at. 22 de la loi du 8 novembre 2019, art. L 111-10-4-1 du CCH transféré à l'art. L 173-2) prévoyait déjà des dérogations liées aux contraintes architecturales et patrimoniales et aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien. L'article subsiste, avec une

adaptation rédactionnelle liée à la nouvelle définition de la performance.

L'exception de coût (à compter du seuil de 2028)

Le CCH (art. L 173-2) fixe une exigence de performance énergétique indépendante du statut locatif. Elle est d'application générale. Le logement doit, à compter du 1^{er} janvier 2028, être classé de A à E.

Elle est assortie d'une première dérogation pour des raisons de « contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales » ce qui est donc plus large que le texte de l'article 20-1 de la loi de 1989 qui ne mentionne pas la contrainte technique.

La seconde dérogation vise les bâtiments « pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien ». Un décret doit préciser les critères de ces deux dérogations. On peut penser par exemple, en se référant au décret tertiaire du 23 juillet 2019 et à l'arrêté du 10 avril 2020 que la durée de retour sur investissement est disproportionnée, par exemple quand elle dépasse 30 ans pour la rénovation de l'enveloppe du bâtiment.

Enfin, l'entrée en vigueur de cette obligation est reportée au 1^{er} janvier 2033 pour les copropriétés en difficulté⁴.

La question se pose de savoir si un bailleur pourrait s'en prévaloir à l'encontre d'un locataire. Il serait logique qu'elle soit positive puisqu'une raison objective, précisée par le CCH, fait obstacle à la rénovation. Mais, sous réserve d'interprétation, on peut redouter que la réponse soit négative. En effet, la loi de 1989 est un texte spécial, qui peut déroger à la loi générale et être plus exigeant...

COMPÉTENCE DU MAIRE POUR EXIGER L'ÉVACUATION DE DÉCHETS SUR UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE

Cour administrative d'appel de Nantes, 4^e chambre, 5 mars 2021, n° 20NT01183

Le propriétaire qui entrepone des déchets sur son terrain s'expose à une intervention du maire, titulaire du pouvoir de police qu'il applique au titre de la prévention et la gestion des déchets en vertu de l'article L541-3 du Code de l'environnement, même si les déchets ne sont pas visibles depuis la voie publique.

Alerté par les voisins d'un propriétaire de terrain, le maire de la commune a amiablement demandé l'évacuation des déchets présents sur le terrain dans un délai de quinze jours. Sa demande n'ayant pas reçu un accueil favorable, le maire, par arrêté, a mis en demeure ce propriétaire d'évacuer les déchets dans un délai de quarante-cinq jours. L'intéressé ne s'étant

toujours pas exécuté au bout de six mois, le maire a mandaté une entreprise pour le retrait des déchets, mais s'est heurté au refus du propriétaire du terrain. En conséquence, le maire a pris un arrêté avec une astreinte d'un montant journalier de 50 euros jusqu'à exécution complète de la mise en demeure, dans la limite du montant de 8 400 euros correspondant au coût évalué de l'évacuation des déchets.

Le propriétaire a demandé au tribunal administratif l'annulation de l'arrêté municipal prononçant l'astreinte. Le tribunal a rejeté sa demande, tout comme la Cour administrative d'appel. Le maire dispose d'un pouvoir de police et le Code de l'environnement prévoit un régime juridique destiné

à prévenir ou à remédier à toute atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement causée par des déchets. Le maire est donc compétent pour prendre ces mesures visant à l'élimination des déchets abandonnés présentant un danger.

Condition essentielle, il doit s'agir de déchets. Le demandeur soutient que ces objets ont de la valeur et ne sont pas abandonnées, qu'il ne s'agit pas de déchets au sens de l'article L541-1-1 du Code de l'environnement. La Cour relève qu'ils sont hétéroclites et ne peuvent faire l'objet d'une utilisation ultérieure sans transformation. Ils entrent donc dans le champ de la définition d'un déchet.

OBLIGATION DE DÉLIVRANCE : LE LOCATAIRE DOIT INFORMER LE BAILLEUR DES TRAVAUX À RÉALISER

Cour de cassation, 3^{ème} civ., 13 octobre 2021, n° 20-19.278

Après avoir fait l'objet d'une fermeture administrative, le preneur d'un local commercial à usage de débit de boissons, restaurant et dancing a invoqué un manquement des bailleurs à leur obligation de délivrance en raison d'un problème structurel sur la charpente antérieur à la signature du bail.

Le liquidateur judiciaire du preneur a assigné les bailleurs en résolution judiciaire du bail commercial, en restitution des loyers perçus et en indemnisation de divers préjudices. Cette demande a été rejetée en appel.

Le demandeur s'est pourvu en cassation.

Le bailleur a une obligation continue d'entretien de la chose louée appelée obligation de délivrance (art. 1719 et 1720 du Code civil). Lorsque les vices apparaissent en cours de bail, seul le preneur est à même de les constater et d'en informer le bailleur afin qu'il intervienne. La responsabilité du bailleur ne pourrait être engagée que si, informé de leur survenance, il ne prend aucune disposition pour y remédier.

La Cour d'appel a retenu qu'il n'était pas établi que le désordre affectant la charpente existait antérieurement à la conclusion du bail et a constaté que le preneur ayant eu connaissance du problème sur la charpente n'en a informé les bailleurs que deux ans après et n'a pas tenu compte de l'offre de travaux des bailleurs pour mettre un terme aux désordres. Le pourvoi en cassation du preneur est rejeté.

En conséquence, les bailleurs n'ont pas manqué à leur obligation de délivrance pendant l'exécution du bail.

BAIL D'HABITATION

Etat des lieux par huissier

Dans quelles hypothèses le locataire est tenu de payer la moitié des frais d'un état des lieux établi par huissier ?

Aux termes de l'article 3-2, alinéas 1 et 2, de la loi du 6 juillet 1989 :

« Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être

établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

Normalement, l'état des lieux est dressé par les parties elles-mêmes, d'un commun accord, « *contradictoirement* » comme le précise la loi.

L'état des lieux établi à l'amiable entre le propriétaire et le locataire est donc la règle.

En dehors de cette hypothèse la plus courante, les parties ou l'une

des deux parties peuvent faire appel à un huissier pour établir un état des lieux.

Pour que les frais d'huissier soient partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, il faut que les parties ne s'accordent pas sur un accord amiable (selon l'article 3-2, il est nécessaire que l'état des lieux n'ait pu être établi à l'amiable entre les parties) ou qu'elles souhaitent conjointement faire intervenir un huissier (nous vous conseillons dans ce cas de conserver l'acceptation écrite du locataire).

Le bailleur qui fait appel à un huissier sans proposer au préalable un état des lieux amiable au locataire doit donc supporter intégralement ces frais (CA Orléans, 23 juin 2014, n° 13/02203).

Cotitularité du bail

Ma locataire qui vit depuis plus d'un an en concubinage, ne m'a pas demandé que son ami figure dans le bail. Devient-il automatiquement cotitulaire du bail ou doit-elle en faire la demande ?

Tant que le concubin ne figure pas dans le bail (ou dans un avenant), il n'est pas considéré comme cotitulaire du bail, même après un an d'occupation du logement. Une demande en ce sens doit donc être formulée par votre locataire.

Il en va autrement pour les époux

et les personnes pacsées : deux époux sont réputés être cotitulaires du bail même si le bail n'a été conclu qu'avec un époux et deux personnes pacsées peuvent être cotitulaires du bail si elles en font la demande conjointement, en application de l'article 1751, alinéa 1^{er}, du Code civil :

« Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la de-

mande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. »

A noter : la durée d'occupation d'un an n'a d'incidence qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire ou de décès du locataire ; en effet, dans ces deux hypothèses, le contrat de location continue ou est transféré au profit notamment du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec le locataire depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ou du décès (conformément à l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989).

LOCATION MEUBLÉE.

Bail unique ou baux multiples pour une location meublée

Je souhaite commander des baux meublés. Sur votre bon de commande en page 8, vous proposez deux types d'imprimés : les références 103 (bail meublé) et 103-CO (bail de colocation de logement meublé). Dans quels cas doit-on les utiliser et quelles sont leurs particularités ?

Les imprimés 103 et 103-CO s'adressent aux propriétaires qui louent un logement meublé constituant la résidence principale du locataire. Tous deux comprennent un inventaire du mobilier.

Plus précisément, le bail 103 doit être rempli en cas de location, de « colocation avec un bail unique » (où tous les colocataires figurent sur le même bail) ou si le logement est loué à un couple marié ou à des partenaires liés par un Pacs au moment de la conclusion du bail ; quant au bail 103-CO, il doit être utilisé en cas de « colocation à baux multiples » (autant de contrats qu'il y a de locataires). Pour ces deux imprimés, s'il s'agit d'une colocation, la surface du logement loué doit être au minimum de 16 m² pour deux personnes, augmentée de 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70 m² pour huit personnes et plus (articles 8-1, II,

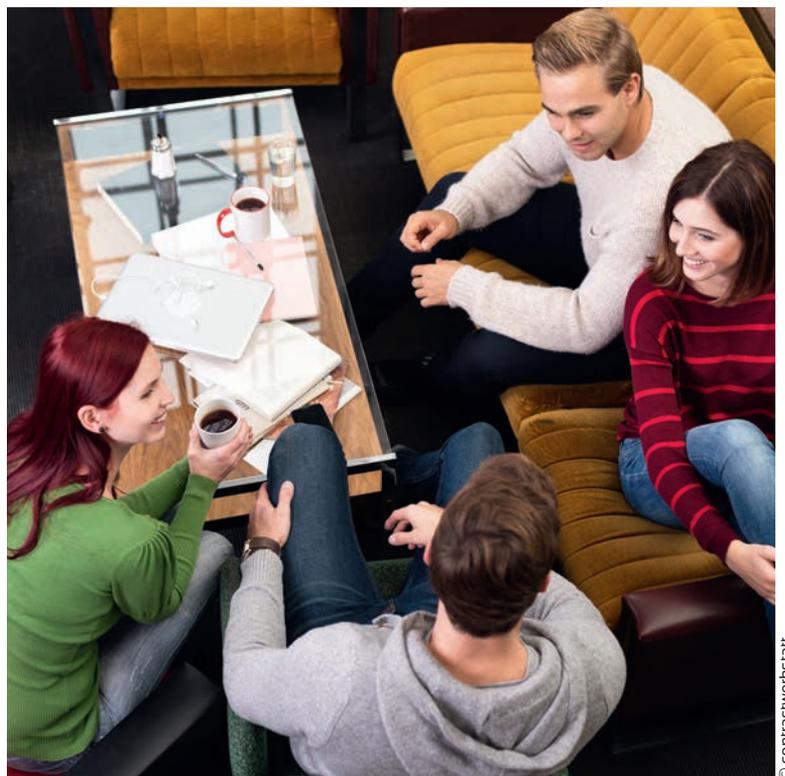
dernier alinéa de la loi du 6 juillet 1989 et R. 822-25 du code de la construction et de l'habitation).

Ces imprimés présentent les particularités suivantes :

- Chacun des baux 103-CO doit indiquer la ou les pièce(s) du logement dont le colocataire a la jouissance exclusive (par exemple, une chambre), ainsi que les pièces communes mises à disposition de l'ensemble des colocataires (par exemple, la salle de bain, le salon, la cuisine) ; de plus, chaque colocataire doit disposer d'une surface

privative d'au moins 9 m² et d'un volume minimal de 20 m³, les pièces communes n'étant pas prises en compte (article 8-1, II, 1^{er} alinéa de la loi du 6 juillet 1989).

- Le bail 103 présente l'avantage de rendre les colocataires solidaires (une clause de solidarité figure dans cet imprimé). En revanche, le fait de signer un bail par colocataire (via donc l'imprimé 103-CO) peut faciliter les choses en cas de départ d'un colocataire, chaque bail étant indépendant.



© contrastwerkstatt

LOCATION MEUBLÉE

« Permis de louer » et bail mobilité

Le bail mobilité de l'UNPI (référence 103-M) indique en introduction que ce bail n'est pas concerné par les dispositions de la loi ALUR sur la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de mise en location, mises en place dans certains secteurs. Quel texte permet d'exclure le bail mobilité du champ d'application du « permis de louer » ?

1- www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=52147&cerfaFormulaire=15651 et www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=52148&cerfaFormulaire=15652.

2- L'UNPI a demandé aux autorités de corriger ces notices.

Rappel :

La loi ALUR du 24 mars 2014 permet aux établissements publics de coopération intercommunale et aux communes de délimiter :

- « des zones soumises à **déclaration de mise en location**, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » (article L.634-1 du Code de la construction et de l'habitation) ;

- « des zones soumises à **autorisation préalable de mise en location** sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé » (article L.635-1 du CCH).

Dans ces territoires, il existe donc une obligation de déclaration préalable avant de louer un logement ou une obligation d'obtenir une autorisation préalable (dénommée également « permis de louer »).

- La **déclaration de mise en location** est définie aux articles L.634-1 à L.634-5 et R.634-1 à R.634-5 du CCH. Sont soumis à cette déclaration les logements mis en location dont le bail est soumis au titre 1^{er} ou au titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989 (article R.634-1 du CCH).

Ce dispositif s'applique donc aux logements vides loués à usage de résidence principale (titre 1^{er} de la loi de 1989) et aux logements meublés loués à usage de résidence principale (titre 1^{er} bis de la loi de 1989), mais pas aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité qui, eux, sont régis par le titre 1^{er} ter de la loi de 1989 (le titre 1^{er} ter n'est pas cité à l'article R.634-1 du CCH).

- L'**autorisation préalable de mise en location** est définie aux articles L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-5 du CCH. Comme pour la déclaration de mise en location, sont soumis à cette autorisation les logements mis en location dont le bail est soumis au titre 1^{er} ou au titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989 (article R.635-1 du CCH).

Ce dispositif ne s'applique donc pas non plus aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité.

A noter : la « notice d'utilisation de la déclaration de mise en location de logement » et la « notice d'utilisation de la demande d'autorisation préalable de mise en location de logement » mises en ligne sur le site internet service-public.fr¹ (site officiel de l'administration française) indiquent que ces deux dispositifs concernent les logements soumis à la loi du 6 juillet 1989 loués meublés ou non meublés, à titre de résidence principale, soit au minimum 8 mois par an. La lecture de ces deux notices laisse donc penser que ces dispositifs s'appliquent au bail mobilité d'une durée au moins égale à 8 mois (le bail mobilité, régi par la loi du 6 juillet 1989, est conclu pour une durée minimale d'1 mois et une durée maximale de 10 mois). Or, comme nous venons de le voir, il n'en est rien...²



L'UNPI & vous

Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux. Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas. [Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur www.unpi.org](http://www.unpi.org), rubrique « Réseau UNPI »

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et LinkedIn pour rester connecté quotidiennement à l'actualité juridique et immobilière



@unpinationale

19.10.2021 - EN DIRECT • Conférence de presse
L'UNPI présente sa 15ème édition de son Observatoire National des Taxes Foncières (période 2010-2015-2020 et premières tendances pour 2021) ! #taxesfoncières



19.10.2021 - COMMUNIQUÉ DE PRESSE • Taxes foncières et réforme des impôts locaux : les #propriétaires touchés au portefeuille – jusqu'à 37 % d'augmentation en dix ans !
▶ Lire le dossier de presse et le communiqué de presse : www.unpi.org

TAXES FONCIÈRES ET RÉFORME DES IMPÔTS LOCAUX : LES PROPRIÉTAIRES TOUCHÉS AU PORTFEUILLE – JUSQU'À 37 % D'AUGMENTATION EN DIX ANS !

- En 5 ans, la taxe foncière a augmenté de 11,4 % soit six fois plus vite que les loyers (+ 2,0 %) et trois fois plus vite que l'inflation (+ 2,7 %).
- En 10 ans, la taxe foncière a bondi de 27,9 % soit trois fois plus que les loyers (+ 9,7 %) ou l'inflation (+ 5,9 %).

pour lire le communiqué
impôts
/ rubrique taxes foncières



@UNPI_FR



@DemersonUNPI - 22.10.2021

📍 Moyenne nationale : 2,3 mois de loyer pour s'acquitter de l'impôt foncier en France.
📈 +27,9% sur 10 ans
*Source : Observatoire National des Taxes Foncières



@PierreHautus - 20.10.2021

C'est vrai que 36 Mds ça rapporte gros en France 😊
@UNPI_FR



@DemersonUNPI - 30.10.2021

📍 Le nouveau #DPE au cœur de tous les débats. Les propriétaires veulent rénover mais le calendrier doit être réaliste.
🏠 Enjeu: 1,5 Million de logements fermés à la location dès 2025.



@PierreHautus - 10.11.2021

L'offre locative et libérer la capacité à investir pour loger les familles doit être au cœur des politiques publiques. #rénoover #rehabiliter #amenager #contruirelaouilfaut @EmmanuelMacron @EmmWargon @FFBatiment @capeb_fr @UNPI_FR



Chaîne Youtube : @UNPI



« Taxe d'habitation levée, taxe foncière relevée »
(LCI - 19 octobre 2021)

« Les Français mettent une nouvelle fois la main au portefeuille. C'est un véritable scandale. Sur dix ans, les taxes foncières ont augmenté de trois fois l'inflation et de trois fois l'augmentation des loyers. Cela continuera d'augmenter. Ce que nous voyons se dessiner, nous l'avons déjà vu en 2019, notamment en Isère cela s'était produit. »

Christophe Demerson, Président de l'UNPI

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et LinkedIn pour rester connecté quotidiennement à l'actualité juridique et immobilière



@unpinationale

08.10.2021 - L'UNPI 72 a participé à la 19ème édition du salon de l'habitat d'Alençon (Orne) du 08/10/2021 au 10/10/2021 à la salle Anova !

👉 La Chambre des propriétaires du Mans et Action Logement a pu échanger avec de nombreux #propriétaires.



05.09.2021 - 📺 Le 4 octobre dans le journal national 19/20 de France 3

👉 #ChristopheDemerson au sujet du #DPE : « Ce ne seront pas 600 000 ou 800 000 logements qui sortiront de la location. Cela concernera 1 million de logements. »



@DemersonUNPI - 01.10.2021

📍 Les conséquences de la loi climat au cœur de tous les débats de l'AG des Propriétaires de #SaintEtienne.

Entre colère et découragement alors qu'il y a tellement à faire.

👉 Le temps nous est compté.



@UNPI_FR - 30.09.2021

👉 @DemersonUNPI : « Sans changement à très court terme, 1 ménage sur 4 verra son logement frappé d'une interdiction de #location d'ici 2034 » concernant le nouveau #DPE.

👉 Suspendu par le gouv., les #proprios sont plus que jamais mobilisés !



economiamatin.fr

Le nouveau DPE suspendu par le gouvernement. La chroni...
Voyez, avoir raison, c'est épuisant. Non pas que ce ne soit pas chouette pour l'égo, quoi que, moi je n'y suis pour rien...



@UNPI_FR - 06.10.2021

👉 @DemersonUNPI : « Le découragement, voire l'exaspération des #propriétaires individuels et des #bailleurs privés se fait déjà logiquement sentir. J'appelle le Gouvernement et le Président de la République à agir très rapidement. » #DPE

📺 Lire l'édito du Président sur le site www.unpi.org



@PierreHautus - 04.10.2021

Pour éviter l'accident industriel

👉 Révision du calendrier

👉 Suspension de l'opposabilité du #DPE

👉 Mise en place d'un plan décennale d'aides à la rénovation incluant des signaux forts

👉 Introduction du congé pour rénovation énergétique

Chaîne Youtube : @UNPI



« Les expulsions locatives en période de crise sanitaire »
(14 septembre 2021)

👉 Découvrez tous les conseils de Me Romain ROSSI-LANDI, Avocat à la Cour et de Christophe Demerson, Président de l'UNPI lors d'un atelier-conférence sur le thème des expulsions locatives.

👉 Ils répondent également aux questions posées par les internautes et font part des témoignages reçus lors d'une étude réalisée par l'UNPI en septembre.



PETITES ANNONCES

VENTES OFFRES

SAINT-SULPICE LAURIÈRE (87) MAISON MITOYENNE récemment rénovée, élevée sur sous-sol, cuisine, séjour 3 chambres, salle de bains, WC jardin à l'arrière clos avec puits dans village, tous commerces, gare, école, collège. Prix 95 400 €. Frais de notaire compris. Tél. : 05 55 71 45 16.

Direct particulier, vend 10m² à pied du centre ville de VENCE (AM) dans résidence de standing, superbe appartement lumineux de 3 pièces traversant N/S, vue mer et montagne, entièrement rénové de 81,87m² (hors terrasses et hors placards) avec emplacement privé dans la résidence. Le quartier bénéficie d'une navette gratuite toutes les demi-heures (bus n°3) avec un arrêt devant la résidence. Prix 468.000 €. Voir le lien vidéo : youtube.com/watch?v=ZURW92BMcVA. Tél. aux heures des repas 04 92 09 82 52, ou laisser message.

PROPRIÉTÉ 140Km de PARIS, 20km de CHATEAUDUN (28) comprenant 7 pièces, 135m² habitable, séjour, salon cheminée 45m², PARC AVEC RIVIERE et 2 hectares 80 de FORET. Maison seule avec 1000m². Prix 120.000 €/TOTALITE 165.000 €. Contact 06 81 88 52 84

ACHATS VENTES IMMEUBLES DE RAPPORT

MEZILLES (89) Ensemble immobilier à vendre cause âge propriétaire, comprenant 9 appartements (6 en location et 3 à rénover) 622m², grenier aménageable, 8 garages, 1 hangar + dépendances, cours, jardins, terrain attenant 1ha 88a. Prix 285.000 €. Tél. : 06 08 89 84 96.

PARIS 19^{ème}. Pour investisseur, Grand studio de 38 m²+ cave, cuisine séparée, salle de bain, entrée avec grand placard, pièce de vie très lumineuse plein sud. Conventionné ANAH (engagement de location 9 ans) Loué dans le cadre du dispositif «Louez solidaire» loyers garantis, pas de vacance locative, 0 frais de gestion, 85% d'abattements sur les revenus fonciers. Fin du bail mars 2024. Tel 06 24 15 25 95 - Prix 280.000 €

AUTRES LOCATIONS

LECTOURE (32700) – LOUE 2 T2 - Tout confort + terrasse + jardin. Secteur Marquisat. Tél. : 05 62 28 29 36.

LOCATIONS SAISONNIÈRES

GERARDMER (Vosges) loue F3 tout confort, endroit calme, vue lac. Proche de station ski 2 chambres, grand séjour, cuisine ouverte. Prix semaine de 400€ à 600€ suivant période. Tél. : 06 80 74 05 30.

DIVERS

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises. Tél. : 01 55 90 65 37/ 06 68 02 00 06. E-mail : contact@gmat-courtage.fr – site internet : http://www.gmat-courtage.fr.

EXPERT IMMOBILIER en valeur vénale, agréé par le C.N.E. n° 101833. Expertise vos biens (en région parisienne), pour ISF, donations, suc-

cessions, séparations, etc. Vous accompagne pour un achat immobilier avec une double compétence :
- Estimation des travaux (30 ans d'expérience dans la rénovation de l'habitat)
- Expertise vénale.
Un avis complètement indépendant pour des arguments de négociation. Jean-Yves REYNAUD. 01 48 71 92 11 ou 06 60 29 06 36 jeanyves.reynaud@free.fr – site internet : https://www.expert-immo-reynaud.fr

RECHERCHE POUR LE COMPTE DE 800 INVESTISSEURS (foncières, scpi, sci, fonds de pensions français et étrangers, investisseurs privés...) des immeubles de rapport, des murs de boutique, des opérations de marchands de biens. Contact : 06 52 15 65 75. Mail : yazid@lexpertdesmursco.fr

AMIS PROPRIETAIRES, vous vendez un bien locatif, je suis investisseur et agent immobilier spécialisé dans l'investissement immobilier, secteur nouvelle Aquitaine (33-16-17-24-47) contact : 06 62 98 67 46- e-mail : olivier.georges@projetlocatif.fr.

À NE PAS MANQUER !

En janvier, **INSERTION GRATUITE** DE VOTRE PETITE ANNONCE IMMOBILIÈRE, POUR UNE PARUTION

Comment passer votre annonce ?

- INSERTION GRATUITE** de votre petite annonce pour le mois de janvier
- Votre annonce de 5 lignes pour **25 € TTC**
- 2 passages pour **40 € TTC**

Pour toute annonce supérieure à 5 lignes, merci de nous consulter au 01 44 11 32 40. Merci d'adresser ce texte à : **25 millions de Propriétaires - 11, quai Anatole-France - 75007 Paris**

Merci de cocher la rubrique dans laquelle vous souhaitez faire paraître votre annonce :

- Ventes offres
- Achats ventes immeubles de rapport
- Locaux commerciaux ou industriels
- Locations saisonnières
- Autres locations
- Terrains
- Viagers
- Divers

À remplir obligatoirement

Je soussigné :

NOM : _____ Prénom : _____

Signature :

- déclare sur l'honneur que les renseignements portés sur ce bulletin sont exacts et ne sont entachés d'aucune erreur ou omission de caractère trompeur,
- prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter la lettre correspondant au classement énergétique du bien.

Indice du coût de la construction (ICC)

ICC 2 ^{ème} T 2021 = 1821		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Annuelles	Trien- nales	Sur 9 ans
2012	3 ^e trimestre	1648	+1,48	+9,72	+36,99
	4 ^e trimestre	1639	+0,06	+8,76	+35,01
2013	1 ^{er} trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
	2 ^e trimestre	1637	-1,74	+7,91	+29,20
	3 ^e trimestre	1612	-2,18	+6,05	+26,73
	4 ^e trimestre	1615	-1,46	+5,35	+27,27
2014	1 ^{er} trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2 ^e trimestre	1621	-0,98	+1,76	+27,04
	3 ^e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4 ^e trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 ^{er} trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821*	+3,88	+7,18	+9,30

* Parution Insee 24/09/2021

IMPORTANT : la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment de la révision triennale légale ou du renouvellement du bail. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014. Pour ces baux, et sauf à aller au-devant de complications lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) doit donc être utilisé comme indice de référence.

Indice des loyers commerciaux (ILC)

Champ d'application : toutes les activités commerciales, y compris celles exercées par les artisans, peuvent bénéficier de l'ILC. Sont en revanche exclues du champ d'application les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles.

ILC 2 ^e T 2021 = 118,41		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	3 ^e trimestre	113,45	+2,41 %	+4,68 %	+12,09 %
	4 ^e trimestre	114,06	+2,45 %	+5,21 %	+12,85 %
2019	1 ^{er} trimestre	114,64	+2,48 %	+5,76 %	+13,10 %
	2 ^e trimestre	115,21	+2,33 %	+6,28 %	+13,14 %
	3 ^e trimestre	115,60	+1,90 %	+6,48 %	+12,93 %
	4 ^e trimestre	116,16	+1,84 %	+6,66 %	+12,86 %
2020	1 ^{er} trimestre	116,23	+1,39 %	+6,18 %	+12,15 %
	2 ^e trimestre	115,42	+0,18 %	+4,93 %	+10,51 %
	3 ^e trimestre	115,70	+0,09 %	+4,44 %	+9,87 %
	4 ^e trimestre	115,79	-0,32 %	+4,01 %	+8,95 %
2021	1 ^{er} trimestre	116,73	+0,43 %	+4,34 %	+9,08 %
	2 ^e trimestre	118,41*	+2,59 %	+5,17 %	+10,00 %

* Parution Insee 24/09/2021

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

Champ d'application : activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts), activités industrielles, activités des professions libérales.

ILAT 2 ^e T 2021 = 116,46		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010	
		ILAT	Variation annuelle
2015	4 ^e trimestre	108,16	+0,33 %
	1 ^{er} trimestre	108,20	+0,47 %
2016	2 ^e trimestre	108,41	+0,51 %
	3 ^e trimestre	108,49	+0,66 %
	4 ^e trimestre	108,94	+0,72 %
	1 ^{er} trimestre	109,41	+1,12 %
2017	2 ^e trimestre	109,89	+1,37 %
	3 ^e trimestre	110,36	+1,54 %
	4 ^e trimestre	110,88	+1,78 %

ILAT 2 ^e T 2021 = 116,46		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	2 ^e trimestre	112,01	+1,93 %	+3,85 %	+11,46 %
	3 ^e trimestre	112,74	+2,16 %	+4,41 %	+12,90 %
	4 ^e trimestre	113,30	+2,18 %	+4,75 %	+13,57 %
	1 ^{er} trimestre	113,88	+2,18 %	+5,25 %	+13,88 %
2019	2 ^e trimestre	114,47	+2,20 %	+5,59 %	+14,00 %
	3 ^e trimestre	114,85	+1,87 %	+5,67 %	+13,89 %
	4 ^e trimestre	115,43	+1,88 %	+5,96 %	+13,94 %
	1 ^{er} trimestre	115,53	+1,45 %	+5,59 %	+13,31 %
2020	2 ^e trimestre	114,33	-0,12 %	+4,04 %	+11,28 %
	3 ^e trimestre	114,23	-0,54 %	+3,51 %	+10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	-1,19 %	+2,87 %	+9,04 %
	1 ^{er} trimestre	114,87	-0,57 %	+3,07 %	+9,08 %
2021	2 ^e trimestre	116,46*	+1,86 %	+3,97 %	+9,87 %

* Parution Insee 24/09/2021

Indice de référence des loyers - IRL « nouvelle version »

POUR L'INDEXATION DES LOYERS D'HABITATION À COMPTER DU 10 FÉVRIER 2008

Cet indice concerne les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 (c'est-à-dire essentiellement les locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale), les locations meublées, les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (article L. 411-II du Code rural) et les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984). Cet indice est publié chaque trimestre par l'Insee.

IRL 3 ^e T 2021 = 131,67	1 ^{er} TRIMESTRE		2 ^e TRIMESTRE		3 ^e TRIMESTRE		4 ^e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2017	125,90	+ 0,51%	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+0,42%	131,67*	+ 0,83 %		

* Parution Insee 15/10/2021

Indice mensuel des prix à la consommation*

(HORS TABAC, MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER OU EMPLOYÉ, BASE 2015)

Indice mensuel des prix 10/2021 = 106,07

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07		

* En janvier 2016, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2015).

Indice bâtiment national BT 01*

BT01 08/2021 = 118,5

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5				

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

Depuis le 1^{er} juillet 1983, le versement destiné aux transports en commun a été étendu à toute l'Île-de-France. En conséquence, la FFB ne publie plus qu'une seule valeur, prenant en compte l'incidence de ce versement. Le coefficient de raccordement avec valeur applicable aux départements dans lesquels le versement destiné aux transports en commun n'était pas pris en compte est de 0,995.

2019	2 ^e T	994,5
	3 ^e T	994,2
	4 ^e T	994,3
2020	1 ^{er} T	995,1
	2 ^e T	995,2
	3 ^e T	996,8
	4 ^e T	1000,5
2021	1 ^{er} T	1022,3
	2 ^e T	1033,4
	3 ^e T	1055,2

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 16 juin 2021 (JO du 25 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2^e semestre 2021, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule : montant dû X taux annuel valable pour le semestre X jours de retard dans ce semestre / 365 jours.

Débitéur	Créancier	Type de taux
Particulier	Particulier	3,12 %
Professionnel	Particulier	3,12 %
Professionnel	Professionnel	0,76 %
Particulier	Professionnel	0,76 %

Particulier :
personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels.
Professionnel :
tous les autres cas.

Salaires et divers : nouveau calcul du salaire brut des salariés de la branche des gardiens et employés d'immeubles.



Depuis la publication des avenants 88, 88 bis et 92 (J.O. du 6 mai 2017), le salaire brut conventionnel se calcule de la manière suivante (applicable depuis la paye de juin 2017) :

(coefficient hiérarchique X valeur du point) + valeur fixe.

Ce calcul tient compte de la pesée des postes effectuée par le syndic de l'immeuble dont dépendent les salariés, pesée qui devait être effectuée pour fin février 2016.

Cette pesée des postes de travail plus proche de la réalité a défini un nouveau coefficient hiérarchique pour les salariés. Les nouveaux coefficients hiérarchiques s'échelonnent de 580 à 705. Ces deux valeurs sont théoriques, le premier niveau réel de la nouvelle classification étant de 583 (soit quatre échelons « a » et un échelon « b » généralement en « technicité »).

Une fois le nouveau coefficient hiérarchique défini, il y a lieu de le multiplier par la valeur du point qui correspond à sa catégorie.

Depuis la publication au Journal Officiel, le 22 juillet 2020, de l'avenant 100, les valeurs sont :

- **Catégorie A (employé d'immeuble - temps de travail en heures) : 1,3266 €.**
- **Catégorie B (gardien d'immeuble - grille de travail en UV) : 1,5567 €.**

Enfin, à ce premier calcul, il y a lieu d'ajouter la **valeur fixe conventionnelle de 770 €** (avenant 100).

Cet avenant salaire prévoit la rétroactivité de l'augmentation des salaires au 1^{er} avril 2020.

A noter : plusieurs niveaux de la catégorie A vont se retrouver en dessous du SMIC (depuis le 1^{er} octobre 2021, le SMIC brut mensuel est fixé à 1 589,47 € sur la base de la durée légale du travail de 35 heures hebdomadaires). Il y aura donc lieu de compenser la différence afin de respecter cette valeur minimale.

- **Salaire en nature logement (au m²) :**

Catégorie 1 : 3,211 € ; catégorie 2 : 2,535 € ; catégorie 3 : 1,872 €. Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 71,20 € si une seule pièce (ou 38,10 € par pièce si plusieurs pièces).

- **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :** 0,1605 € le kWh tarif EDF (électricité verte) à compter du 1^{er} janvier 2020.

- **Prime de tri sélectif :** l'avenant 100 a rappelé les modalités d'attribution et de rétribution de la prime de tri sélectif. En effet certaines communes ont développé ce tri en multipliant les bacs de collecte. Il a donc été rappelé que la prime n'est pas attribuée en fonction du nombre de bacs mais bien en fonction de l'activité générale que constitue la collecte sélective. Il a également été rappelé que conventionnellement (à l'exception des Alpes Maritimes où un avenant départemental impose le paiement de la prime de tri sélectif aux employés de cat. A) cette prime n'est pas due aux salariés de catégorie A.

Le montant de la prime a été revalorisé de la manière suivante : **1,15 € brut par lot principal** avec un **minimum de 23 €** et un **maximum de 184 €**.

- **Astreinte de nuit : 155 €**

- **Plafond de sécurité sociale année 2021 : 3 428 €.**

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{er} OCTOBRE 2021 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 28 SEPTEMBRE 2021

* Pour apprécier le caractère usuraire du taux effectif global d'un découvert en compte ou d'un prêt permanent, le montant à prendre en considération est celui du crédit effectivement utilisé.

	Taux effectifs pratiqués au 3 ^e T 2021 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2021
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• Prêts à taux variable	1,72%	2,29%
• Prêts relais	2,16%	2,88%
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €*	15,87%	21,16%
• Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	7,42%	9,89%
• Prêts d'un montant > à 6 000 €*	3,74%	4,99%

Plus-values immobilières

TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu (19%)	Prélèv. sociaux (17,2%)	Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu (19%)	Prélèv. sociaux (17,2%)
Moins de 6 ans	0%	0%	Entre 18 et 19 ans	78%	21,45%
Entre 6 et 7 ans	6%	1,65%	Entre 19 et 20 ans	84%	23,10%
Entre 7 et 8 ans	12%	3,30%	Entre 20 et 21 ans	90%	24,75%
Entre 8 et 9 ans	18%	4,95%	Entre 21 et 22 ans	96%	26,40%
Entre 9 et 10 ans	24%	6,60%	Entre 22 et 23 ans	E	28%
Entre 10 et 11 ans	30%	8,25%	Entre 23 et 24 ans	X	37%
Entre 11 et 12 ans	36%	9,90%	Entre 24 et 25 ans	O	46%
Entre 12 et 13 ans	42%	11,55%	Entre 25 et 26 ans	N	55%
Entre 13 et 14 ans	48%	13,20%	Entre 26 et 27 ans	É	64%
Entre 14 et 15 ans	54%	14,85%	Entre 27 et 28 ans	R	73%
Entre 15 et 16 ans	60%	16,50%	Entre 28 et 29 ans	A	82%
Entre 16 et 17 ans	66%	18,15%	Entre 29 et 30 ans	T	91%
Entre 17 et 18 ans	72%	19,80%	Entre 29 et 30 ans	I	91%
			Plus de 30 ans	O	91%
				N	Exonération

A noter : selon l'article 1609 nonies G du CGI, une taxe forfaitaire supplémentaire (entre 2 et 6 %) s'applique aux ventes générant une plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € (ce seuil de 50 000 € s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention). Certaines ventes ne sont pas concernées par cette surtaxe (exemples : les cessions exonérées d'impôt sur le revenu comme la vente de la résidence principale, la cession de terrains à bâtir).

Loi de 1948 : la sortie

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2021, les revenus nets imposables de l'année 2020 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	40 631 €	30 473 €
2 personnes	49 583 €	37 187 €
3 personnes	58 535 €	43 902 €
4 personnes	67 488 €	50 616 €
Personne en +	+ 8 952 €	+ 6 714 €

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2021

Un arrêté du 14 décembre 2020, publié au JORF du 19 décembre 2020 a fixé à 0,2% la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2021. Ainsi les taux de majoration applicables en 2021 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux de majoration applicable
Avant le 1/08/1914	110 750,20
Du 1/08/1914 au 31/12/1918	63 245,50
Du 1/01/1919 au 31/12/1925	26 576,80
Du 1/01/1926 au 31/12/1938	16 261,80
Du 1/01/1939 au 31/08/1940	11 710,10
Du 1/09/1940 au 31/08/1944	7 090,20
Du 1/09/1944 au 31/12/1945	3 449,50
Années 1946, 1947, 1948	1 614,80
Années 1949, 1950, 1951	878,80
Années 1952 à 1958 incluse	640,60
Années 1959 à 1963 incluse	518,00
Années 1964 et 1965	484,90
Années 1966, 1967, 1968	457,30
Années 1969 et 1970	427,20
Années 1971, 1972 et 1973	370,80
Année 1974	259,80
Année 1975	240,20
Années 1976 et 1977	210,90
Année 1978	188,90
Année 1979	163,30
Année 1980	133,70
Année 1981	107,20
Année 1982	92,30
Année 1983	82,90
Année 1984	74,70
Année 1985	69,90
Année 1986	67,20
Année 1987	63,10
Année 1988	59,60
Année 1989	55,50
Année 1990	51,50
Année 1991	47,80
Année 1992	44,00
Année 1993	41,30
Année 1994	39,00
Année 1995	36,10
Année 1996	34,10
Année 1997	32,50
Année 1998	31,00
Année 1999	30,50
Année 2000	28,70
Année 2001	26,70
Année 2002	24,20
Année 2003	22,40
Année 2004	20,50
Année 2005	18,20
Année 2006	16,00
Année 2007	14,20
Année 2008	12,50
Année 2009	11,20
Année 2010	9,60
Année 2011	7,80
Année 2012	5,80
Année 2013	4,50
Année 2014	4,00
Année 2015	3,90
Année 2016	3,80
Année 2017	2,80
Année 2018	1,20
Année 2019	0,20

INTERPHONES
ET BADGES
CONFIGURÉS :
ON S'OCCUPE
DE TOUT



POUR VOTRE NOUVEL INTERPHONE,
AVEC OU SANS FIL, DEMANDEZ LE
TOUT COMPRIS URMET FRANCE

Pack interphone + système de contrôle d'accès + connexion
pour la gestion à distance en temps réel.

Urmet France s'occupe de tout avec votre installateur !

TOUT EN UN EN TOUTE SIMPLICITÉ

1



LES INFORMATIONS DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

Votre installateur collecte vos données (noms et numéros de téléphone), vos souhaits concernant les accès et les droits des résidents.

2



LA CONFIGURATION

Votre compte est créé sur Visiosoftweb.com pour votre gestion en ligne (par votre syndic ou l'installateur)

3



VOTRE MATÉRIEL ET VOS BADGES CONFIGURÉS SONT ENVOYÉS

Votre installateur pose le matériel configuré. Vos badges vous sont remis personnellement avec les informations d'utilisation.



BESOIN D'UN CONSEIL,
D'UN DEVIS CONTACTER LE
01 55 85 84 00 CHOIX 1

urmet
FRANCE

www.urmet.fr