

LOCATION

L'encadrement des loyers :
Pré-bilan d'un
dispositif contesté

LÉGISLATION

Publication de la loi du 9 avril 2024
sur la rénovation de
l'habitat dégradé

RÉNOVATION

Plans de travaux
et diagnostics
en copropriété

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 585 | Juin 2024 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728



NOTRE DOSSIER

MEUBLÉS TOURISTIQUES: SONT-ILS RESPONSABLES DE LA CRISE DU LOGEMENT?



Bail Rénov'

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les solutions pour mettre votre bien aux normes énergétiques ?



 Pour tout savoir, prenez rendez-vous
avec un conseiller sur **bailrenov.fr**

Bail Rénov' est un dispositif gratuit d'information sur la rénovation énergétique dédié aux propriétaires bailleurs



Les acteurs mobilisés pour vous accompagner dans votre projet





Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Le 7 mai dernier, alors que la proposition de loi n° 853 portant mesures d'urgence pour lutter contre la spéculation locative et favoriser l'accès au logement dans les territoires en tension poursuivait son parcours parlementaire par un passage en commission au Sénat, le Ministre délégué au logement, Monsieur Guillaume KASBARIAN, présentait quant à lui, le 3 mai devant le Conseil des Ministres, un projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables.

Avec 14 articles répartis en quatre chapitres, considérant que « *le logement tient une place fondamentale dans la vie de chacun* », Monsieur Guillaume KASBARIAN entend permettre à la France de retrouver le plein-emploi, réindustrialiser le pays, renforcer les services publics partout sur le territoire et augmenter le pouvoir d'achat des classes moyennes!

Projet prétendument ambitieux mais qui se limite, encore et encore, à de petites mesures qui ne prennent pas en compte la gravité de la situation, ce projet va cependant très loin mais de manière insidieuse refait surgir la problématique de la place des bailleurs sociaux dans une logique de marché.

Très clairement, le projet de loi prévoit une mesure structurelle de renforcement des fonds propres des bailleurs sociaux et leur permet de diversifier leurs ressources en investissant des activités de copromotion immobilière ou des activités commerciales (services aux habitants, développement de commerces en rez-de-chaussée, etc.). À l'inverse, en écartant les bailleurs privés du Logement à Loyer Intermédiaire, le Ministre semble s'orienter très clairement vers une libéralisation à marche forcée du parc social français qui, en utilisant le droit de la concurrence, offre des ressources nouvelles aux régulateurs nationaux. Considéré au plan européen comme des Services d'intérêt économique général, le logement social entre dans sur un marché où opèrent à la fois des agents commerciaux et non commerciaux.

Mille millions de mille sabords! « Abordable » avez-vous dit ?

Les intégrant dans une logique de marché, le projet de loi sur le logement abordable accordent aux bailleurs sociaux des règles de management public et il suffit de lever les comptes de certains d'entre eux pour mesurer que leur finalité, fournir du logement aux plus démunis, s'inscrit en réalité dans une logique entrepreneuriale soutenue par les pouvoirs publics. Désormais, et encore plus par le projet de loi, le secteur social du logement devient abordable pour les bailleurs sociaux, dans une économie de marché, non seulement en empiétant sur la sphère économique des bailleurs privés tout en retirant à ces derniers leur vocation économique, social et environnemental. Par une redéfinition des fondements idéologiques des politiques du logement social telles qu'elles avaient été historiquement établies, Monsieur Guillaume KASBARIAN, libéral assumé, par un glissement sémantique (du logement social au logement abordable) offre d'une part une occasion inouïe pour les bailleurs sociaux d'être les concurrents des bailleurs privés, d'autre part de loger la population intermédiaire qui relevait du secteur privé.

Dans un marché sain, la concurrence doit être loyale! Le sera-t-elle une fois le projet adopté? Il y a fort à parier que cette fausse concurrence va saborder la propriété privée!

L'UNPI ne manquera pas, une nouvelle fois, de le lui rappeler.

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

Nouvelles étiquettes pour les logements de moins de 40 m² •
Déclaration des locaux d'habitation : l'alternative papier

8 | Chambres locales

Le rôle du propriétaire immobilier est essentiel • Inspirer les
générations futures à devenir propriétaires • Le contexte de
surenchère législative cause de nombreuses difficultés

10 | Médias

Encadrement des loyers : des biais et des effets pervers • Permis de
louer : entre effets pervers et réalité

L'UNPI vous informe

12 | Location

L'encadrement des loyers :
Pré-bilan d'un dispositif contesté

Le dossier de l'UNPI

16 | Meublés touristiques : sont-ils responsables de la crise du logement ?

L'UNPI et vous

28 | Législation

Publication de la loi du 9 avril 2024
sur la rénovation de l'habitat dégradé

38 | Rénovation

Plans de travaux et diagnostics en copropriété

42 | Questions réponses

Retenues sur le dépôt de garantie • Obligation de remettre un DPE
au preneur • Frais de recouvrement réclamés par le syndic

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
25 millions de propriétaires

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

Rédaction en chef
Jérôme Gruget
jerome@takeoffmedias.com
TAKEOFF MEDIAS
2 Villa Wagram,
Saint Honoré, 75008 Paris

Ont collaboré à ce numéro
Frédéric Zumbiehl, Christophe Demay,
Denis Jacques, Kevin Lannuzel,
Bertrand Desjuzeur et Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

Abonnements
01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52
25millionsdeproprietaires@unpi.fr

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 1524,49 €
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 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

Impression
STF Imprimerie
Commission paritaire : N° 0722 K
81970 - ISSN : 2102-0728
Dépôt légal : mai 2022

Tarifs
Le numéro : 5,35 €
Abonnement 1 an : 59 €
Dom-Tom, étranger : 79 €



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.



L'Assurance Loyers Impayés

qui (r)assure vraiment !



P Paul, propriétaire bailleur

Les assurances ne sont jamais là pour nous indemniser.

#idée reçue



Lucas, expert Cautioneō

C'est pourquoi nous certifions le dossier du locataire avant tout contrat. **En cas d'impayés vous êtes sûr d'être indemnisé.**

#propriétaire rassuré

Garanties Premium cautioneō

Plafond garantie impayés	96 000€
Plafond garantie dégradations	10 000€
Plafond protection juridique	16 000€
Taux d'effort max du locataire	38%
Durée de la garantie	illimitée
Certification du dossier locataire	Oui
✓ Locataires entrants	✓ Locataires en place

Combien ça coûte ?

2,75%

du loyer charges comprises

Exemple : un loyer de 700€ cc,
la cotisation mensuelle sera
de 19,25 €/mois

Des questions ? + de 5 biens à assurer ?

Contactez nos experts pour une offre personnalisée



01 89 71 69 16

Du lundi au vendredi de 10h à 13h - 14h à 18h

★★★★★ noté 4,6 sur 5 sur Google

Votre devis gratuit en ligne
depuis ce QR code :



Scannez-moi
avec l'appareil
photo de votre
mobile

Offre de bienvenue : VOTRE 1er MOIS OFFERT
pour tout contrat signé avant le 15 juillet 2024, offre non cumulable.

code promo : **UNPI**

DPE

Nouvelles étiquettes pour les logements de moins de 40 m²

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

FISCALITÉ

Déclaration des locaux d'habitation : l'alternative papier

Par Christophe Demay



Copyright (c) 2020 Andrey_Popov/Shutterstock

Nous avons évoqué dans ces colonnes l'annonce par le Gouvernement d'une réforme du DPE en faveur des logements inférieurs à 40 m² (voir numéro de mars 2024, page 8). L'arrêté du 25 mars 2024 « modifiant les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique pour les logements de petites surfaces et actualisant les tarifs annuels de l'énergie », paru au JO du 20 avril 2024, concrétise cette annonce.

Finalement, en tout cas pour l'heure, ce n'est pas la méthode du DPE qui est modifiée. Ce sont les plafonds de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre à ne pas dépasser qui sont spécialement abaissés pour les logements de moins de 40 m². Ainsi, entre 8 m² et 40 m², l'arrêté du 25 mars définit des seuils pour chaque classe (de A à G) différents pour chaque mètre carré supplémentaire (les seuils sont identiques pour tous les logements d'une surface inférieure ou égale à 8 m²). Par exemple, avec une consommation de 550 kWh/m²/an et une émission de 85 kgeqCO₂/m²/an, un logement sera classé E s'il fait 9 m² mais F s'il fait 10 m². Si l'on croise cette nouvelle distinction en fonction de la surface avec la distinction, déjà existante, en fonction de l'altitude (les seuils à ne pas dépasser diffèrent pour les logements situés à plus de 800 mètres d'altitude dans certains territoires), cela signifie qu'il y a désormais 68 séries d'étiquettes A à F différentes...

Les propriétaires de logements de moins de 40 m² peuvent déjà accéder, sur le site de l'ADEME, à un simulateur permettant de vérifier, via le numéro d'un DPE, s'ils ont gagné une classe énergétique ⁽¹⁾. Dans l'affirmative, il sera possible de télécharger une attestation opposable (aux autorités, au locataire, à l'acheteur) à partir du 1^{er} juillet prochain (date d'entrée en vigueur de l'arrêté).

Important : dès l'origine, la surface « habitable » calculée dans le cadre d'un DPE n'est pas exactement la même que la surface habitable de droit commun (celle définie par l'article R.156-1 du code de la construction et de l'habitation). Fort logiquement, l'arrêté du 24 mars 2024 remplace ici la notion de surface habitable par celle de « surface de référence ». Cette dernière correspond à la surface habitable, augmentée de celle des vérandas chauffées (c'était déjà le cas) mais également des « surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres ». Cela désigne-t-il une cave chauffée, un grenier aménagé... ? L'UNPI suit l'affaire. ■

1) <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr>

30 juin, dernier délai. Depuis 2023, tout propriétaire doit déclarer pour chacun des locaux qu'il possède, la nature de l'occupation (s'il s'en réserve la jouissance) ou l'identité des occupants au 1^{er} janvier de l'année (si les locaux sont occupés par des tiers). Cette déclaration permet à l'administration fiscale de savoir quel bien est soumis à la taxe d'habitation ou à la taxe sur les logements vacants.

En théorie, tout propriétaire a déjà effectué sa déclaration en 2023. Dans ce cas, il est dispensé de nouvelle déclaration si sa situation n'a pas évolué depuis la dernière déclaration (CGI, art. 1418). En revanche, si une vente est intervenue entre le 2 janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024, si le locataire a changé, si le logement est désormais vacant ou la résidence principale a changé, la déclaration est obligatoirement à refaire. La démarche s'effectue en ligne depuis le site impots.gouv.fr, rubrique « Gérer mes biens immobiliers ».

Et pour ceux qui ne disposent pas d'accès à internet, qui n'y entendent rien ou qui resteraient farouchement attachés à ce bon vieux papier ? Justement, le ministère de l'Économie et des Finances a précisé la démarche en réponse à un député qui l'avait interpellé à ce sujet (Rép. min. n° 7342 : JOAN Q, 27 févr. 2024, p. 1421).

Cette année, la DGFIP (Direction générale des finances publiques) met à disposition un formulaire papier réservé aux propriétaires dans l'incapacité d'utiliser la voie électronique. Ce formulaire Cerfa n° 1208-OD-SD intitulé « Déclaration d'occupation des biens par le propriétaire » est disponible sur le site impots.gouv.fr. Version papier ou dématérialisée, le délai reste cependant le même : le propriétaire devra transmettre sa déclaration avant le 1^{er} juillet, au centre des finances publiques du lieu de situation des biens. Et en cas de non-respect de l'obligation de déclaration, le propriétaire ne le sait pas toujours, mais il risque une amende de 150 euros par local dont les informations requises n'ont pas été communiquées. ■



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

LA REVUE DE L'UNPI
**25 millions de
propriétaires**

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

UNPI 17

Le rôle du propriétaire immobilier est essentiel

Le 11 avril, l'UNPI 17 (Royan), présidée par Stéphane Guérin, a organisé son Assemblée générale annuelle. L'occasion de réaliser un point d'étape sur les actions menées localement et de réunir de nombreux adhérents. Bruno Jarroir, Conseiller municipal de Royan, a également assisté à l'événement pour représenter la ville et écouter attentivement les propriétaires. Étaient également présents des représentants des Chambres locales : Alexis Lagarde, Vice-Président de la Fédération et Président de l'URPI Pays de la Loire et Denis Jacques, Président de l'UNPI 33 et de l'Union Régionale Nouvelle Aquitaine. Le Président national, lors de son discours, a rappelé le rôle économique, social et environnemental du propriétaire immobilier. ■



De gauche à droite : Denis Jacques (Président UNPI 33 et de l'URPI Nouvelle Aquitaine), Sylvain Grataloup (Président UNPI nationale), Stéphane Guérin (Président UNPI 17), Alexis Lagarde (Vice-Président UNPI et Président de l'URPI Pays de la Loire).



De gauche à droite : Marie-Ange Brault (Président UNPI 66), Sylvain Grataloup (Président UNPI nationale), Claudine Llauro (UNPI 66).

UNPI 66

Inspirer les générations futures à devenir propriétaires

Le 20 avril, Marie-Ange Brault, Présidente de l'UNPI 66 (Périgean) a organisé son Assemblée générale. Plus de cent adhérents ont fait le déplacement pour ce moment important. La Chambre a présenté son activité et ses différentes initiatives. À noter, l'UNPI 66 porte une attention particulière aux jeunes propriétaires grâce à un club qui leur est exclusivement destiné et qui se réunit très régulièrement. Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI, a conclu son discours en réaffirmant la nécessité de se sentir fier d'être propriétaire pour donner envie aux générations futures de l'être à leur tour. ■

UNPI 85

Le contexte de surenchère législative cause de nombreuses difficultés

Le 13 mai, l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers 85 (La Roche-sur-Yon) a tenu son Assemblée générale. Sandrine Duprat, Présidente, et son équipe ont notamment fait état des problématiques rencontrées lors des différentes commissions dans lesquelles l'UNPI est représentée : Comité Local d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX), Commission Départementale de Conciliation des Baux Commerciaux (CDCBC), ... Plus de 70 adhérents étaient présents pour également assister à la présentation du dispositif Bail Rénov'. Pour conclure, Sylvain Grataloup a évoqué les difficultés rencontrées par les propriétaires immobiliers dans un contexte de surenchère législative. ■



De gauche à droite : Jean-Michel Danilo (Président UNPI 44), Sandrine Duprat (Présidente UNPI 85), Sylvain Grataloup (Président UNPI nationale), Thierry Galodé (Président UNPI 53).

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique
www.unpi.org



Abonnez-vous

JE SOUHAITE M'ABONNER

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour **59€ TTC**

Version papier

■ **2 ans** (22 numéros) pour **89€ TTC**

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **44€ TTC**

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

25 LA REVUE DE L'UNPI
millions de propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-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



Anne-Sandrine
DI GIROLAMO
invite

Denis JACQUES
PRÉSIDENT UNPI 33 & 24
URPI NOUVELLE AQUITAINE



21 AVRIL 2024

Encadrement des loyers : des biais et des effets pervers

Nous consacrons cet épisode à l'encadrement des loyers. Les biais et les effets pervers de ce dispositif sont explicités par Denis Jacques, Président UNPI Bordeaux, Gironde et Dordogne, Président également URPI Nouvelle Aquitaine. Denis Jacques est aussi Président de la commission UNPI FRANCE « Baux d'Habitation ».



> Invité :

Denis Jacques, Président UNPI Bordeaux, Gironde et Dordogne et Président URPI Nouvelle Aquitaine. **Denis Jacques** est aussi Président de la commission UNPI FRANCE « Baux d'Habitation ».

> Journaliste :

Anne-Sandrine Di Girolamo, journaliste Les Ondes de l'Immo.

Flashez ce QR code
afin d'accéder au
podcast de l'émission **#7**

Ce podcast est enregistré en partenariat entre **Les Ondes de l'Immo** et l'**UNPI**.

21 AVRIL 2024

Permis de louer : entre effets pervers et réalité

Si vous avez écouté l'épisode que Denis Jacques a consacré au dispositif de l'encadrement des loyers, vous savez que celui que nous consacrons ici au permis de louer sera tout aussi précis et instructif quant à l'histoire du dispositif, ses biais, ses effets pervers et son futur qu'il faut aussi questionner.



> Invité :

Denis Jacques, Président UNPI Bordeaux, Gironde et Dordogne et Président URPI Nouvelle Aquitaine. **Denis Jacques** est aussi Président de la commission UNPI FRANCE « Baux d'Habitation ».

> Journaliste :

Anne-Sandrine Di Girolamo, journaliste Les Ondes de l'Immo.

Flashez ce QR code
afin d'accéder au
podcast de l'émission **#8**

Ce podcast est enregistré en partenariat entre **Les Ondes de l'Immo** et l'**UNPI**.

hellio

Réussir la transition énergétique de vos logements

- + Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- + Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- + Audit énergétique
- + Assistance à maîtrise d'ouvrage et rénovation globale
- + Travaux pris en charge jusqu'à 100 %
- + Certificats d'Économies d'Énergie et MaPrimeRénov'
- + Photovoltaïque et bornes de recharge

**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**



habitatcollectif@hellio.com
copropriete.hellio.com
01 84 80 06 71



L'encadrement des loyers

Pré-bilan d'un dispositif contesté

ANALYSE — L'encadrement des loyers est une tentation forte de ceux qui s'imaginent pouvoir palier ainsi l'échec d'une politique du logement. Dans moins de deux ans, le gouvernement français devra présenter un bilan de l'expérimentation en cours depuis la promulgation de la loi ELAN qui l'a mis en place. **Par Denis Jacques, Président de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux, de la Gironde et de la Dordogne**



Copyright (c) 2015 marcoclaianare/Shutterstock

Le contexte actuel

Le dispositif d'encadrement des loyers a été instauré à titre expérimental, et sollicité par plusieurs villes ou communautés de communes dans lesquelles il s'applique à présent : c'est le cas de Paris, Lille, Hellemmes et Lomme dès juillet 2019, la communauté de communes d'Île de France « Plaine Commune » en juin 2021, puis Lyon et Villeurbanne en novembre 2021, la communauté de communes d'Île de France « Est Ensemble » en décembre 2021, et Montpellier et Bordeaux en juillet 2022. Enfin la loi 3DS du 21 février 2022 a ouvert une nouvelle période pendant laquelle les collectivités en charge de l'habitat pouvaient l'intégrer : c'est ainsi que la communauté d'agglomération Côte Basque Adour,

soit 44 communes dont Bayonne et Biarritz, ainsi que la métropole de Grenoble ont obtenu l'accord de rejoindre l'expérimentation... mais le préfet n'a pas encore pris l'arrêté fixant les loyers de référence. Il semblerait que d'autres villes ou collectivités aient postulé, mais à moins de deux ans de faire le bilan il ne serait pas sérieux de les y autoriser car il serait impossible de faire un bilan sur moins de deux ans d'expérimentation : par définition, il ne s'agirait donc pas d'une expérimentation ! Il s'agirait de Marseille, Annemasse et Cergy et l'intercommunalité de Grand-Orly Seine Bièvre. De la même façon, sera-t-il possible de faire un bilan pour la côte basque et la métropole de Grenoble avec moins de deux ans d'expérimentation ? Poser la question, c'est donner la réponse.

BORDEAUX —
L'arrêté pris par M. le Préfet de la Gironde fixant les loyers de référence pour la période du 15 juillet 2023 au 14 juillet 2024, pour la ville de Bordeaux, a été publié le 20 juin 2023.

La conception du dispositif

Le dispositif a été conçu dans le secret des cabinets ministériels, ou peut-être dans un cabinet secret ? Toujours est-il que les points les plus importants de l'article 140 de la loi ELAN qui instaure ce dispositif sont, à mon avis, les trois suivants dont j'ai mis en gras les mots les plus importants :

> Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, **exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable**, par catégorie de logements et par secteur géographique.

> Au plus tard six mois avant son terme, **le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.**

> **Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés** par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques.

Pour satisfaire au premier point ci-dessus, l'arrêté pris par M. le Préfet de la Gironde fixant les loyers de référence pour la période du 15 juillet 2023 au 14 juillet 2024, pour la ville de Bordeaux, a été publié le 20 juin 2023, dont voici l'extrait pour les appartements de la zone 1 qui concerne le secteur géographique le « plus cher », celui de l'hyper centre de Bordeaux :

Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Appartements vides			Appartements meublés			
			Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
Zone 1	1	1 - Avant 1946	18,1	21,7	12,7	2,5	20,6	24,7	14,4
		2 - 1946-70	17,5	21,0	12,3	2,5	20,0	24,0	14,0
		3 - 1971-90	17,6	21,1	12,3	2,5	20,1	24,1	14,1
		4 - Après 1990	17,9	21,5	12,5	2,5	20,4	24,5	14,3
	2	1 - Avant 1946	14,2	17,0	9,9	2,0	16,2	19,4	11,3
		2 - 1946-70	13,5	16,2	9,5	1,9	15,4	18,5	10,8
		3 - 1971-90	13,5	16,2	9,5	1,9	15,4	18,5	10,8
		4 - Après 1990	13,8	16,6	9,7	1,9	15,7	18,8	11,0
	3	1 - Avant 1946	11,8	14,2	8,3	1,7	13,5	16,2	9,5
		2 - 1946-70	10,9	13,1	7,6	1,5	12,4	14,9	8,7
		3 - 1971-90	11,1	13,3	7,8	1,6	12,7	15,2	8,9
		4 - Après 1990	11,8	14,2	8,3	1,7	13,5	16,2	9,5
	4 et plus	1 - Avant 1946	11,2	13,4	7,8	1,6	12,8	15,4	9,0
		2 - 1946-70	9,9	11,9	6,9	1,4	11,3	13,6	7,9
		3 - 1971-90	10,1	12,1	7,1	1,4	11,5	13,8	8,1
		4 - Après 1990	11,2	13,4	7,8	1,6	12,8	15,4	9,0

Un autre tableau du même type est en annexe II de l'arrêté pour les loyers de référence des maisons. Une analyse rapide d'autres textes et des différentes valeurs permet de constater que les loyers de références des logement loués meublés correspondent à celui des logements loués non meublés majorés de 13 %, et que le même taux de majoration est

appliqué pour les loyers des maisons par rapport aux appartements.

Magnifique résultat de la statistique administrative ! Mais peut-être s'agit-il simplement d'une insuffisance de données qui a conduit à calculer un coefficient pour la seule zone où leur nombre était suffisant, et à l'étendre à l'ensemble des cas ? Car il y a en tout 32 cas pour la seule ville de Bordeaux (2 types d'habitat pour « maisons » et « appartements »), 4 zones géographiques et 4 périodes de construction (avant 1946, de 1946 à 1970, de 1970 à 1990 et après 1990), et pour Paris il y a plus de 100 cas car il y a 14 zones géographiques.

Le second point précise qu'il y aura donc « un rapport d'évaluation de cette expérimentation. » Nous ne l'attendons pas avec impatience, car les « études » que nous voyons publier de temps à autre montrent clairement l'orientation de ces évaluations, et la manière dont elles ont été élaborées. Il s'agit d'études orientées.

Le 3^e point précise donc : « chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques. » Ainsi les périodes de construction ne seraient pas prises en compte ?

Et le tableau nous indique donc par exemple les valeurs suivantes pour les logements loués vides (non meublés) dans l'hyper centre de Bordeaux :

Nombre de pièces	Époque de construction	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Il faut donc comprendre que le loyer médian d'un studio loué non meublé serait de : 181 € pour 10 m² de surface habitable, 362 € pour 20 m², 543 € pour 30 m² et 724 € pour 40 m²!
1	1 - Avant 1946	18,1	21,7	
	2 - 1946-70	17,5	21,0	
	3 - 1971-90	17,6	21,1	
	4 - Après 1990	17,9	21,5	
2	1 - Avant 1946	14,2	17,0	
	2 - 1946-70	13,5	16,2	
	3 - 1971-90	13,5	16,2	

Et donc qu'un logement deux pièces de 40 m² serait loué 568 € alors qu'un studio de même surface serait loué 724 € ?

Tous les agents immobiliers, tous les propriétaires bailleurs, toutes les personnes qui connaissent un peu le domaine de la location des logements vous diront que ces valeurs sont aberrantes et ne correspondent pas du tout au marché locatif Bordelais : vous ne trouverez aucun studio de 10 m² loué moins de 181 € par mois à Bordeaux, or il devrait y en avoir autant que de studios de 10 m² loués plus de 181 € puisque 181 € représenterait le loyer médian. Médian : c'est-à-dire qu'il y a autant de studios loués moins cher que de studios loués plus cher ! En fait il n'y a aucun studio de 10 m² loué moins de 200 € par mois à Bordeaux. Et vous ne trouverez aucun



Copyright (c) 2016 Rostislav Ageev/Shutterstock

studio de 40 m² loué non meublé plus de 724 €/mois. AUCUN! Alors que vous devriez en trouver autant que ceux loués moins de 724 €.

Et il ne s'agit pas là d'un cas isolé : les autres loyers de référence fixés par les arrêtés des préfets des départements pour les autres villes concernées font apparaître les mêmes aberrations.

De la même façon, un logement « deux pièces » étant plus confortable qu'un logement « une pièce », simplement du fait que la chambre est séparée de la partie jour, à surface égale, se louera plus cher qu'un logement « une pièce ». C'est un fait.

Nous avons donc un arrêté basé sur de fausses valeurs : il n'est donc pas étonnant que fleurissent les litiges pour des loyers dont les locataires considèrent qu'ils sont trop élevés. Les loyers médians sont faux : il ne s'agit pas de loyers médians. Il s'agit de loyers fixés sans aucune base réelle, dans la seule intention de faire baisser les loyers. Cependant, pour ceux qui douteraient encore, il est intéressant de regarder les loyers collectés.

La collecte des données

Les observatoires locaux des loyers sont chargés par la loi de collecter les loyers des logements privés afin de faire des statistiques. Il s'agit là d'une très bonne chose ; il est toujours bon d'avoir des chiffres incontestables qui pourront être à la base de constats partagés.

La collecte est donc réalisée auprès des administrateurs de biens, qui sont obligés par la loi de transmettre les données des logements qu'ils gèrent lorsque l'observatoire est agréé par l'État. C'est donc ainsi moins de la moitié des logements locatifs privés qui sont observés, ou peut-être seulement un tiers selon certains connaisseurs du sujet ; par contre les logements gérés directement par leurs propriétaires ne sont pas collectés, ou très partiel-

lement via des enquêtes réalisées par téléphone auprès des locataires ou des propriétaires : ce mode de collecte n'est pas à même de garantir la qualité des données, mais il ne représente que 5 % des données collectées... alors que le nombre de logements en gestion directe est plus important que celui en gestion déléguée ! Est-ce que l'échantillon collecté est représentatif de la population observée ?

L'examen attentif de ces données permet de constater que plusieurs types de logements régis par un statut particulier sont pris en compte dans ces statistiques, parmi lesquels les logements conventionnés ANAH ou ceux faisant l'objet d'un programme de défiscalisation de type Scellier, Pinel ou autre... Or, pour ces logements, le loyer constitue bien le prix payé par le locataire, mais ce prix n'a été consenti par le bailleur qu'en contrepartie de différents avantages parmi lesquels un abattement sur le montant imposable, une réduction d'impôt, ou/et d'autres faveurs... C'est donc l'État qui paye le « complément » de loyer au bailleur via ces avantages, et ce complément, bien réel, n'est pas pris en compte dans le montant du loyer collecté. Or les caractéristiques de ces programmes font que ces logements appartiennent souvent à des bailleurs habitant loin de ceux-ci, et sont presque tous gérés par des administrateurs de biens, et donc tous pris en compte dans les statistiques des observatoires des loyers, si bien qu'ils viennent minorer fortement les loyers pris en compte dans les statistiques. Nous avons donc là un biais très important dans la collecte, qui fait que les loyers médians sont fortement sous-estimés.

Les observatoires des loyers font ensuite des statistiques sur la base de ces données : la variable prise en compte est le loyer exprimé en €/m². Cette variable est tout à fait légitime pour décrire très sommairement une population de logement pour leur caractéristique « loyers », par exemple le loyer médian des logements « une pièce » d'une zone définie, et le comparer à celui d'une autre zone. Par contre, cette variable est tout à fait inadaptée pour prédire le loyer d'un logement : cela est dû au fait que le loyer n'est pas une fonction indépendante de la surface, car un logement comprend des équipements coûteux tels que la salle de bain et la cuisine : un studio de 12 m² avec douche, WC et coin cuisine se louera bien plus cher qu'une chambre de bonne de 12 m² dépourvue de ces éléments de confort, et pourtant le loyer de référence qui s'applique est le même !

Conclusion

Le dispositif d'encadrement des loyers a été conçu pour faire baisser les loyers. C'est un drame pour les locataires les plus modestes, habitant les logements les moins chers : les petits studios loués 400 €/mois. En effet, les propriétaires n'accepteront pas de baisser les loyers de plus de 150 €/mois et les vendront car ils en ont besoin de ces 400 € pour compléter une retraite trop faible. ■

Rénovation globale en copropriété

Réduction de 65% des consommations d'énergies

Décryptage d'une résidence à Auxerre qui affiche des performances remarquables.

« Nous avons dressé un état des lieux, présenté au conseil syndical et aux copropriétaires, une analyse de leurs charges, les points forts et faibles de la copropriété afin que les scénarii qui seront étudiés par la Maîtrise d'œuvre soient mieux compris. »

Jacques NOTTE, de l'Association des Responsables de Copropriété Icaunaise de l'Yonne qui a joué le rôle d'AMO pour ce projet



Rechercher une maîtrise d'œuvre

L'association a mobilisé l'ADIL et son Espace Conseil **France Rénov'**, le CAUE, afin d'accompagner le **Conseil Syndical** et leur **syndic** dans la préparation d'un dossier d'appel d'offres.

Les solutions de rénovation sur le projet

Du côté du chauffage et de la ventilation :

- La chaudière collective d'origine a été remplacée par trois petites chaudières gaz à condensation pour l'eau chaude et le chauffage.
- Une ventilation mécanique contrôlée est également installée.

Du côté de l'isolation :

- Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.
- L'étanchéité et l'isolation des toits-terrasses sont reprises.
- Les planchers bas sur cave sont également isolés en sous-face.
- Remplacement des menuiseries extérieures et des volets roulants.

« Nous avons informé des différentes aides possibles en fonction de la capacité financière des copropriétaires, participé aux réunions d'information et assisté aux Assemblées Générales pour être certain de ne pas perdre de temps. En réalité, nous avons fait le travail de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage qui n'existait pas à l'époque ».



Avant rénovation



Après rénovation

GRDF accompagne vos projets de rénovation

Dans le cadre de ses **missions de service public**, GRDF accompagne les syndicats et les copropriétés dans leurs projets de rénovations, aussi bien sur le volet technique que dans le déroulement des différentes étapes.

Ces aménagements sont un moyen d'améliorer l'**étiquette DPE** de votre résidence et d'alimenter votre **plan pluriannuel de travaux**.

Contactez-nous
pour bénéficier des solutions à votre disposition.

09 69 36 35 34

Du lundi au vendredi de 8h à 17h

N° Cristal, appel non surtaxé

L'énergie est notre avenir, économisons-la !



Quel que soit votre fournisseur.



Meublés touristiques : sont-ils responsables de la crise du logement ?

EFFERVESCENCE — La crise du logement cherche ses responsables. Et le meublé touristique type Airbnb a le profil du coupable idéal. C'est lui qui ferait monter les prix, c'est lui aussi qui participerait à l'atrophie du marché de la location classique. Accusé de nombreux maux, les meublés sont dans le collimateur : les contraintes locales se sont multipliées au fil des dernières années, et la loi Le Meur arrivée en fin de périple législatif promet de renforcer l'arsenal. **Par Christophe Demay**

Airbnb a bon dos. Début avril, face à la commission d'enquête au Sénat qui cherchait à percer les raisons profondes de cette crise du logement, Clément Eulry, le directeur d'Airbnb France/Belgique brandissait une étude réalisée par le cabinet de conseil Strategy&PwC, et publiée à l'automne 2023. Contrairement aux idées reçues, la location meublée touristique jouerait un rôle extrêmement limité dans la crise actuelle.

Un coupable idéal

Sur un million de meublés de tourisme, seuls 8 % seraient loués de manière intensive. En fait, l'énorme contingent de l'offre des plates-formes est composé de résidences secondaires ou principales. Non, Airbnb, Abritel et consorts ne sont pas respon-

sables de la crise du logement. Le ralentissement de la construction neuve, le stock de logements vacants qui a grossi d'un million depuis 2010, l'empilement de réglementations sur les bailleurs, ont à l'évidence une part de responsabilité bien plus importante. L'étude pointe ainsi du doigt un déficit entre l'offre et la demande qui ne cesse de se creuser année après année.

La commission des affaires économiques au Sénat qui s'est penchée sur le projet de texte Le Meur avant son passage en séance, en convient aisément. L'essor des Airbnb est indiscutable, mais « *ce phénomène ne doit pas en éluder d'autres qui ont aussi leur rôle à jouer dans les déséquilibres du marché locatif, à l'instar des vacances de logements, de la détérioration de la rentabilité locative ou de la réduction du soutien au logement social* ».



Copyright (C) 2022 fizkes/Shutterstock

Sur un million de meublés de tourisme, seuls 8% seraient loués de manière intensive. En fait, l'énorme contingent de l'offre des plates-formes est composé de résidences secondaires ou principales

Les plates-formes dont la croissance aura été ralentie seulement le temps de la pandémie Covid, sont pourtant dans le collimateur des élus locaux depuis plusieurs années. Le discours solidement ancré dans les esprits – et un peu réducteur –, veut qu'Airbnb et consorts aient transformé des quartiers entiers en

les vidant de leurs résidents à l'année et en participant à la flambée des prix de l'immobilier. Le trait est un peu forcé, mais comme dans toute caricature, se dégage une part de vérité.

Xavier Demeuzoy, avocat et grand adversaire de la Ville de Paris avec de nombreux propriétaires Airbnb défendus depuis 2016, le reconnaît volontiers. Il existe parfois des dérives, au point qu'à une époque l'île Saint-Louis avait été surnommée « l'île Airbnb ». Certes, la location de courte durée n'a pas attendu l'avènement des plates-formes pour exister : « depuis des décennies, les propriétaires louaient leur appartement à des proches ou par petite annonce ou en passant par une agence locale ». Mais la simplicité, la sécurité procurée par les plates-formes ont dopé le meublé de courte durée. C'est tellement facile de louer aujourd'hui avec une boîte à clés ou en passant par une conciergerie.



« Nous avons toujours connu l'hébergement touristique, mais il demeurerait un équilibre avec le logement traditionnel. Aujourd'hui, l'équilibre est rompu et cela pose question en termes de cohésion sociale et territoriale. Nous sommes en réflexion, mais aucune décision n'est prise »

Joseph Hughes, directeur général des services de la Communauté de communes de l'Île d'Oléron

Les communes en croisade

Joseph Hughes, directeur général des services de la Communauté de communes de l'Île d'Oléron, observe « une augmentation de 20 % des meublés de tourisme en cinq ans ». Ce n'est pas anodin. « De nombreuses personnes sur l'île ne trouvent plus à se loger, poursuit le DGS. Que ce soit pour louer ou pour acheter car il y a un effet pervers sur les prix avec une nette inflation au cours des dernières années. »

Le problème a pris une dimension économique : « 70 % des entreprises de l'île disent rencontrer des difficultés à recruter aujourd'hui. Et le problème qui revient en premier pour les chefs d'entreprises est la pénurie de logements. » L'île d'Oléron n'a pas encore pris de mesures pour freiner l'expansion, mais la Communauté de communes y réfléchit, d'autant que sa grande voisine, l'île de Ré vient de franchir le pas en se dotant d'une réglementation anti-Airbnb. « Nous avons toujours connu l'hébergement touristique, mais il demeurerait un équilibre avec le logement traditionnel, poursuit Joseph Hughes. Aujourd'hui, l'équilibre est rompu et cela pose question en termes de cohésion sociale et territoriale. Nous sommes en réflexion, mais aucune décision n'est prise. »

Paris, Lille, Bordeaux, Lyon, mais aussi des communes plus modestes, Vannes, Malakoff, Quimper... Plus de 250 communes ou intercommunalités ont déjà adopté des mesures pour freiner l'essor des meublés de tourisme sur leur territoire. Et la liste n'en finit plus de s'allonger : Granville, le Bassin d'Arcachon, Pornic, La Madeleine en banlieue lilloise, depuis le début 2024.

Les villes rivalisent d'imagination. Certaines se contentent d'imposer aux loueurs un enregistrement obligatoire. Mais d'autres élaborent des dispositifs plus coercitifs. A Saint-Malo, la municipalité a instauré un numerus clausus par quartier, avec des listes d'attentes pour les loueurs de meublés. À Nice, les propriétaires sont autorisés à louer trois mois aux touristes durant la belle saison, s'ils s'engagent à louer neuf mois à des étudiants. Dans l'île de Ré, on a aussi opté pour une politique de quotas. Au Pays-Basque, les élus sont allés plus loin encore, en développant un mécanisme de compensation : depuis 2022, pour louer un logement de courte durée, un propriétaire doit aussi proposer une location longue durée.

Joseph Hughes, notre DGS sur l'Île d'Oléron, reconnaît une forme de pression locale. « Nous n'avons pas connu de manifestations comme ailleurs, mais nous recevons régulièrement des courriers, et un collectif s'est monté. » À Annecy, Saint-Malo, Pays-Basque, de nombreux collectifs locaux pour réclamer des mesures anti-Airbnb ont fleuri.

Le loueur, souvent un petit propriétaire

Ces mesures anti-Airbnb divisent cependant. Saluées par les uns, combattues par d'autres. Dans le Pays-Basque, l'ULMT64 (Union des loueurs de meublés de tourisme) qui regroupe quelque 250 propriétaires se livre à une véritable bataille judiciaire avec l'intercommunalité. Déboutée en première instance, l'association est aujourd'hui en appel.

« Pour continuer à louer un meublé de tourisme, un propriétaire devra compenser avec un local commercial transformé en habitation », confie la présidente de l'association. Plus facile à dire qu'à faire. « Sur notre territoire, on ne recense que 200 biens commerciaux vendus chaque année, dont certains, en zone d'activité qui ne pourront jamais être adaptés en logements. » Mécaniquement, l'offre des meublés devrait donc peu à peu se réduire. « Depuis mars 2023, de nombreuses locations meublées ne sont pas renouvelées faute de pouvoir compenser. Cette réglementation est une aberration, elle est trop draconienne. »

Est-ce que cela va redonner pour autant de l'oxygène à la location longue durée ? L'ULMT64 en doute sérieusement : les effets de la réglementation surgie en 2022 ne sont toujours pas visibles. Pour la présidente de l'association, c'est sans doute parce que ces mesures anti-Airbnb méconnaissent le profil des loueurs. « Chez nous, l'énorme majorité des locations de courte durée est constituée de résidences secondaires de villégiature. Leurs propriétaires l'occupent une partie de l'année, et la mettent en location pour un complément de revenus et pour payer les charges. » La présidente en est convaincue, restreindre la location de courte durée ne changera rien. « Les gens ne vendent pas, à moindre d'y être contraints. Et de toute façon, lorsqu'ils vendent, c'est souvent à des personnes extérieures à la région qui ont les moyens d'acheter. »

C'est aussi ce que remarque Xavier Demeuzoy dans les centaines de dossiers traités par son cabinet.

176 millions de nuitées en 2023

Selon une étude du cabinet Deloitte, 176 millions de nuitées ont été réservées en France en 2023 par 44 millions de voyageurs sur les plateformes de locations de courte durée.

COPROPRIÉTÉ

Airbnb, pomme de discorde en copropriété

La location de courte durée peut aussi devenir une source de conflits au sein des copropriétés. Avocat au barreau de Paris, Xavier Demeuzoy recommande aux propriétaires qui investissent dans un appartement avec l'intention de pratiquer la location de courte durée, de bien se renseigner en amont. « Nous avons des cas de copropriétaires qui espéraient dégager un complément de revenus grâce à la location de courte durée, et qui se retrouvent en conflit avec le syndic. » La situation est confuse. Rares sont les règlements de copropriété qui interdisent formellement la location de courte durée. Mais ce qui n'est pas interdit, n'est pas autorisé pour autant. « Les règlements de copropriété sont souvent trop anciens, mais il existe des indices selon le nombre d'occupants de l'immeuble, l'existence déjà d'Airbnb au sein de la copro, la localisation..., qui permettent de savoir si une copropriété accepte ou non », explique Xavier Demeuzoy.

« Les JO commencent dans deux mois, et on est bien content d'avoir du Airbnb pour accueillir les touristes. [...] On est en train de taper sur Airbnb alors qu'on sait très bien que la capacité hôtelière de l'Ile-de-France est insuffisante pour ce type d'événement »

Xavier Demeuzoy, avocat au barreau de Paris

Difficile de dresser un portrait-robot du loueur de courte durée, il est un peu Monsieur et Madame Tout-le-Monde. Bien sûr qu'il existe des investisseurs et loueurs professionnels, mais ils sont loin de constituer le gros des troupes. « En fait, nous rencontrons une diversité de profils, comme des personnes qui ont récupéré un logement après une situation d'impayés, des retraités qui vivent désormais en province tout en conservant un pied-à-terre à Paris, des familles qui gardent un logement en attendant que leur enfant devienne étudiant. Les plates-formes permettent de jongler entre convenances personnelles et une source de revenus complémentaires, souvent bienvenue en période d'inflation. »

Les sénateurs qui se sont penchés en commission sur la loi Le Meur l'ont aussi remarqué. La location de courte durée revêt « des réalités différentes », selon le rapport de la commission des affaires économiques. « Elle est tantôt un produit financier pour un investisseur louant toute l'année sur un territoire touristique en zone tendue, tantôt le moyen pour une famille d'amortir les frais liés à l'entretien d'un lieu de retrouvailles familiales... Un meublé touristique n'est donc pas toujours substituable à du logement permanent. »

Retrouver l'équilibre

En clair, un meublé de tourisme en moins ne signifie pas forcément une location classique en plus. Il n'y a pas de vases communicants. Dans ces conditions, la loi Le Meur peut-elle ramener cet équilibre perdu dans certains territoires ? C'est son ambition : étouffer la location saisonnière en espérant redonner de l'oxygène à la location classique. Mais en pratique, le texte laisse davantage entrevoir un arsenal protéiforme qui empile les contraintes sur les loueurs. « Les parlementaires ont créé une boîte à outils à usage de toutes les communes, quelles que soient leur taille, remarque Xavier Demeuzoy. Fiscalité durcie, seuil de 120 jours qui pourrait passer à 90, enregistrement étendu à l'ensemble des communes, décence, urbanisme, règles de copros... la loi attaque vraiment sous tous les angles. »

L'avocat reste cependant perplexe sur l'application du texte. « Les grandes villes pourront sans doute augmenter le scope de dossiers, mais pour les petites et moyennes communes dépourvues de moyens juridiques, cela risque d'être plus compliqué. » Quand on est une station balnéaire ou de montagne avec une population résidente à l'année de quelques milliers d'âmes, de quels moyens dispose-t-on ? L'expérience a montré que même une commune avec des ressources colossales n'obtient pas forcément gain de cause. Xavier Demeuzoy prend l'exemple de Paris : avec ses trente-cinq agents assermentés, et plusieurs cabinets d'avocats, la capitale a lancé plusieurs centaines d'assignations de loueurs depuis 2017. Pourtant, Xavier Demeuzoy estime qu'elle a été déboutée dans la moitié des affaires.

À travers cette loi qui nourrit un sentiment anti-Airbnb, l'avocat parisien déplore une forme d'hypocrisie. « Les JO commencent dans deux mois, et on est bien content d'avoir du Airbnb pour accueillir les touristes. On ignore si les touristes pourront circuler en transports en commun avec les menaces de grèves, le niveau de sécurité est entouré de beaucoup d'inconnues, la seule certitude, c'est que les touristes disposeront bien d'un toit. On est en train de taper sur Airbnb alors qu'on sait très bien que la capacité hôtelière de l'Ile-de-France est insuffisante pour ce type d'événement. »

Beaucoup d'hypocrisie car sans nier les excès sur certains territoires, Airbnb profite aussi au développement du tourisme avec des retombées sur les économies locales. « Ce n'est pas une loi d'équilibre, les apports des plates-formes sont passés sous silence, poursuit l'avocat parisien. Il est normal de réguler la location de courte durée pour éviter des flux incontrôlables de meublés comme nous avons pu le voir à Paris dans certains quartiers, mais il y a un manque de discernement avec un empilement des contraintes. J'ai l'impression que personne n'a écouté les propriétaires loueurs de courte durée. » ■

“La réactivité et la transparence sont nos mots d'ordre”

Samya est responsable de service lutte contre la fraude, Élodie administratrice de biens. Leurs parcours sont différents mais complémentaires. Associées depuis 2022, elles créent la start-up Clock'IMMO et œuvrent pour lutter contre la fraude documentaire dans l'immobilier.



Comment la start-up a-t-elle vu le jour ?

Samya : Je suis propriétaire de deux appartements et j'ai voulu mettre l'un d'entre eux en location par le biais d'une agence immobilière. Sur cinq candidatures, quatre étaient des fraudes non détectées par l'agence. J'en ai déduit qu'un propriétaire bailleur qui décide de mettre en location son bien pourrait très facilement se faire arnaquer s'il n'a pas d'expertise en lecture de documents. J'ai donc eu pour projet d'accompagner les propriétaires et de protéger leurs investissements immobiliers.

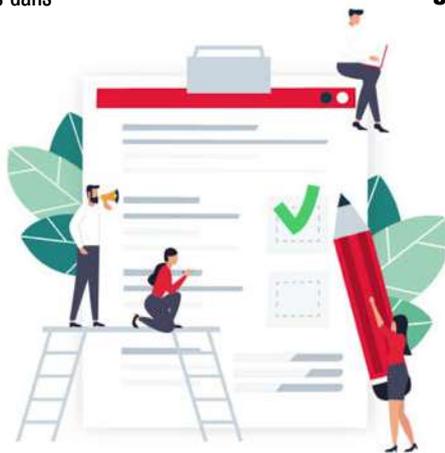
Élodie : Pour ma part, j'ai rencontré des difficultés dans la recherche d'un appartement à louer. Les propriétaires sont parfois réticents à louer leurs biens et à juste titre. J'avais toutefois de bons revenus et mon profil était très sérieux. J'ai donc pensé à un moyen de faire certifier le dossier du locataire afin de rassurer le propriétaire et faciliter la mise en location du logement. Ainsi, nous avons fusionné nos expertises avec Samya et Clock'IMMO est née.

Pourquoi le thème de la fraude ?

Élodie & Samya : Après avoir réalisé une étude de marché et analysé de nombreux sondages, nous avons constaté qu'il y avait un fort taux d'impayés de loyer.

Cette problématique est en partie liée aux faux dossiers présentés aux agences immobilières et/ou aux propriétaires particuliers. Selon les statistiques, le taux de fraude au dossier de location est de 20 % en Ile de France et celui-ci ne cesse d'augmenter !

Il existe une forte demande sur ce marché ; En effet, plusieurs acteurs spécialisés dans le contrôle documentaire proposent des services à destination des agences immobilières afin de les accompagner dans la vérification de dossiers. Néanmoins, cette prestation n'existait pas pour les propriétaires qui ne souhaitaient pas passer par la gestion locative. Nous avons donc décidé de mettre notre expertise au service des propriétaires.



Comment Clock'IMMO agit-elle auprès des propriétaires ?

Samya & Élodie : Le service SECURIZ à destination des propriétaires comprend, l'étude de la complétude du dossier du candidat à la location ainsi qu'une enquête locative approfondie incluant le contrôle de l'authenticité des différentes pièces, l'analyse de la solvabilité et du sérieux du candidat afin de transmettre aux propriétaires, des dossiers de **qualités et certifiés**.

Le propriétaire pourra au choix prendre un forfait pour la vérification de plusieurs dossiers ou suggérer à ses candidats la certification de leurs dossiers locatifs par nos services, ainsi les profils certifiés pourront être priorités lors de la sélection du futur locataire.

Quelles sont les valeurs défendues par Clock'IMMO ?

Élodie & Samya : La réactivité et la transparence sont nos mots d'ordre.

Comment Clock'IMMO se différencie-t-elle, notamment par rapport aux autres start-ups immobilières ?

Élodie & Samya : Ce qui fait la différence c'est notre cible, à savoir le client particulier et non pas l'agence. Nous faisons tout ce qui est nécessaire pour que la mise en location se fasse sereinement et en toute sécurité. Par-dessus tout, nous tenons à ce qu'il y ait une bonne relation entre le propriétaire et le locataire. Enfin, nous avons une très grande proximité avec nos clients, nous ne comptons pas notre temps et nous leur donnons très régulièrement des nouvelles !

Les grands ajustements de la location meublée

BILAN — Les loueurs en meublés courte durée – locations dites Airbnb – font actuellement l’objet d’une attention particulière du législateur, tant le régime fiscal qui leur est applicable apparaît comme avantageux. Dans un contexte de tension immobilière touchant une partie importante du territoire, ces avantages peuvent paraître injustifiés, ou tout du moins déconnectés de la réalité économique.

Par Kevin Lannuzel, avocat fiscaliste associé du cabinet Agil'IT

Les bouleversements attendus – craints ? – en 2023 n’ont néanmoins pas eu lieu. Seuls des ajustements ont été apportés. Retour sur une année d’incertitude législative et jurisprudentielle.

L'imposition des revenus de l'activité de location meublée

L’avantage principal de la location meublée est le régime fiscal particulièrement attractif qui est assigné aux revenus générés.

Étant une activité commerciale, elle génère des revenus imposés dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux). Elle peut revêtir un caractère professionnel (ci-après « LMP ») ou non-professionnel (ci-après « LMNP »).

L’activité de location meublée sera obligatoirement exercée à titre professionnel lorsque certains seuils seront atteints (art. 155-IV-2° du CGI) :

L'avantage principal de la location meublée est le régime fiscal particulièrement attractif qui est assigné aux revenus générés

le chiffre d’affaires annuel réalisé par l’ensemble des membres du foyer fiscal excède 23 000 € ; et ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l’impôt sur le revenu.

Ce régime est synthétisé dans le tableau ci-dessous :

Catégorie d'imposition	Charges déductibles	Amortissements	Déficits imputables	Déficits reportables	Régime de la cession du bien
BIC - LMNP	Charges liées à l'exploitation du bien : - Frais de gestion - Primes d'assurance - Taxe foncière - Frais d'entretien et de réparation - Charges financières	OUI	Sur les revenus de même nature : revenus BIC non professionnels	10 ans	Plus-values des particuliers : - Taux global de 36,20 % - Abattement pour durée de détention (exonération totale d'IR au bout de 22 ans et de 30 ans pour les prélèvements sociaux)"
Location Meublée	Charges de propriété : - Frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires des notaires, etc.) - Charges d'agrandissement et de construction par le biais de l'amortissement	OUI	Sur le revenu global - réserve : ne doivent pas provenir des amortissements	6 ans	Plus-values professionnelles : - Augmentation réelle de valeur imposable au taux de 30 % (si détention depuis plus de 2 ans) - Part de la plus-value correspondant aux amortissements : barème progressif de l'IR

Location meublée courte durée – abattements liés au régime du micro BIC

La mise en location de locaux d’habitation meublés à l’année peut bénéficier du régime micro-BIC lorsque cette activité génère un chiffre d’affaires n’excédant pas 77 700 € hors taxes. Les charges réelles ne sont alors pas déductibles du résultat imposable mais ce dernier est réduit d’un abattement de 50 %.

Par exception, la location de locaux classés meublés de tourisme relève d’une catégorie plus favorable : le régime micro-BIC est ouvert aux activités générant jusqu’à 188 700 € de chiffre d’affaires et l’abattement applicable est relevé à 71 % (CGI, art. 50-0, 1, 1°).



Copyright (c) 2023 ARMY PICCA/Shutterstock

Dans un contexte de tension du marché immobilier sur le territoire français, ce régime favorisant la location courte durée est apparu comme trop avantageux à l'aune de l'objectif de lutte contre la raréfaction des résidences principales dans certaines zones touristiques.

La loi de finances pour 2024 est ainsi venue modifier ce régime en profondeur afin de l'aligner sur celui du micro-foncier, bien moins avantageux.

Cette réforme ne vise que les meublés de tourisme, c'est-à-dire les locaux meublés dont la location est réalisée « à la journée, à la semaine ou au mois » (Code du tourisme, art L 324-1-1, I). Le régime applicable aux locations longue durée n'est donc pas modifié.

S'agissant de l'application du régime micro-BIC aux locations court séjour, une distinction doit s'opérer selon que le logement a fait ou non l'objet d'un classement :

I. L'abattement applicable aux locations meublées non classées est désormais réduit à 30 % dans la limite de 15 000 € de recettes annuelles.

Il doit être noté que ce texte a été adopté en l'état par erreur. L'objectif était ici d'aligner le régime des locations de meublés de tourisme sur celui des meublés longue durée, soit l'application d'un abattement de 50 % dans la limite de 77 700 € de recettes. L'administration fiscale est ainsi venue préciser que, s'agissant de leurs revenus 2023, il est admis que les loueurs de meublés de tourisme non classés puissent continuer à bénéficier du régime micro-BIC dans la limite de 77 700 € de recettes avec un abattement de 50 % (BOI-BIC-CHAMP-40-20, 14 févr. 2024, § 55). Cette disposition devrait être modifiée courant 2024.

II. S'agissant des meublés de tourisme classés, l'abattement de 71 % dans la limite d'un plafond annuel de 188 700 € est maintenu. Un abattement

complémentaire de 21 % – portant l'abattement global à 92 % – est prévu pour les meublés de tourisme classés situés en dehors des zones tendues sous réserve que le chiffre d'affaires de référence n'excède pas 15 000 €.

Application du régime micro-BIC aux locations meublées - abattements applicables		
	Plafond annuel de loyer	Abattement applicable
Location meublée à usage d'habitation (location à l'année)	77 700 €	50%
Location meublée courte durée		
Meublés non classés	15 000 €	30%
Meublés non classés - dérogation possible	77 700 €	50%
Meublés classés	188 700 €	71%
Meublés classés hors zone tendue	15 000 €	92%

L'abattement applicable aux locations meublées non classées est désormais réduit à 30 % dans la limite de 15 000 € de recettes annuelles

On peut légitimement s'interroger sur la portée de cette réforme. Elle a certes pour effet d'alourdir la fiscalité applicable à la location meublée de courte durée mais, en réalité, elle devrait avoir pour principale conséquence d'inciter les contribuables à opter pour un régime réel d'imposition. En effet, les charges réellement exposées pourraient dans certains cas être bien supérieures au nouvel abattement de 50 %. Considérant les avantages liés aux régimes fiscaux applicables à la location meublée, il n'est pas certain que les investisseurs soient incités à rebasculer les biens exploités en meublé courte durée dans le parc immobilier dédié des résidences principales. Par ailleurs, cette réforme ne vient pas corriger la différence de traitement fiscal selon que le logement fait ou non l'objet d'un classement, différence ne correspondant à aucune réalité économique. Enfin, le sur-abattement de 21 % en cas d'investissement en zone rurale semble d'application extrêmement réduite tant le plafond de chiffre d'affaires exigé est faible. Dans de telles conditions, il serait surprenant que cette mesure vienne dynamiser le développement de l'offre de logements de tourisme dans les zones rurales.

Le régime fiscal applicable à la location meublée « Airbnb » est néanmoins amené à évoluer très prochainement. En effet, un projet de loi visant à rééquilibrer le marché locatif en zone tendue a été adopté le 29 janvier 2024 par l'Assemblée nationale. Dans sa version actuelle, elle propose la modulation des abattements applicables selon

la situation de tension de la zone dans laquelle les hébergements sont situés.

Une modification du régime des plus-values de cession des biens loués en meublés est par ailleurs repoussée à la prochaine loi de finances. Le sujet est ici la potentielle réintégration des amortissement pratiqués pendant la durée d'exploitation du bien pour le calcul de la plus-value de cession.

La location d'une pièce d'une habitation principale – prorogation des dispositifs d'exonération

Deux régimes d'exonération d'impôt sont applicables en cas de location d'une résidence d'une partie de sa résidence principale par le contribuable (CGI, art. 35 bis I & II) :

> Lorsque les pièces louées constituent la résidence principale du locataire et que le loyer reste « raisonnable », c'est-à-dire que le loyer annuel par m² en 2023, charges non comprises, ne doit pas dépasser 199 € en Ile-de-France et 147 € dans les autres régions.

> Lorsque le locataire n'y élit pas domicile (régime des chambres d'hôtes) et que le produit des locations n'excède pas 760 € par an.

Ces dispositifs ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 2026 par la loi de finances pour 2024 (art. 38).

Loueurs en meublé non-résidents

Comme déjà évoqué, les revenus des loueurs de locaux meublés peuvent être imposés selon deux régimes distincts : LMNP ou LMP. Ce dernier régime est applicable dès lors que l'activité de location meublée est prépondérante.

En cas de départ à l'étranger du propriétaire des locaux loués, le jeu du droit interne français et des conventions fiscales internationales entraîne, dans la plupart des cas, la restriction du droit d'imposer de la France aux revenus immobiliers et à certains revenus de direction.

Une réponse ministérielle est venue préciser que, dans cette hypothèse, seuls les revenus imposables en France doivent être pris en compte pour la qualification de LMP (Rép. Renaud-Garabedian n° 07040, JO du 4 janvier 2024, Sén. quest. p. 23). En d'autres termes, les revenus non imposés en France ne sont pas pris en compte pour l'établissement de la comparaison avec les revenus de location meublée.

Il est donc nécessaire de prendre garde, lors d'une expatriation, à ce que le départ à l'étranger n'ait pas pour conséquence de rendre les loyers de location meublée prépondérants. Les revenus immobiliers deviendraient donc imposables en application du régime LMP avec pour principale conséquence le risque de perte des déficits en report : ils ne sont pas imputables sur les bénéfices générés en LMP puisqu'ils sont considérés comme une autre catégorie de revenus. Ils seront à nouveau déductibles dès lors que de nouveaux revenus LMNP seraient



Copyright (c) 2022 Studio Romantic/Shutterstock

Les revenus non imposés en France ne sont pas pris en compte pour l'établissement de la comparaison avec les revenus de location meublée

réalisés dans le futur – sous réserve d'un délai d'utilisation de 10 ans.

Les nouveaux déficits générés pendant la période LMP sont alors imputables sur le revenu global pendant une durée de 6 ans.

La transmission de l'activité de location meublée – Le pacte Dutreil

La mise en œuvre d'une donation dans le cadre d'un pacte Dutreil permet de transmettre une entreprise dans des conditions extrêmement avantageuses. Dès lors qu'un certain nombre de conditions sont réunies, ce dispositif fiscal entraîne l'application d'une réduction de 75 % de la base taxable aux droits de mutation à titre gratuit. Combiné avec d'autres mécanismes juridiques et fiscaux (donation de titres démembrés, réduction de 50 % des droits pour les donations réalisées avant 70 ans, etc.), l'exonération de droits de donation peut parfois être quasi-intégrale.

Le régime Dutreil est néanmoins réservé à la transmission des seules activités économiques à l'exclusion de toute activité de nature civile ou patrimo-

niale. Ne peuvent donc en bénéficier les activités de gestion par une société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier.

L'administration fiscale a d'abord été plutôt favorable à l'inclusion de la location meublée et de la location aménagée dans le champ de ce dispositif, en raison du caractère commercial de ces activités. Les textes fiscaux ont d'ailleurs tendance à les assimiler à des activités économiques, d'où leur imposition dans la catégorie des BIC.

Néanmoins, aux termes d'une position contestable, l'administration fiscale a pris le parti d'exclure « les activités de location de locaux meublés à usage d'habitation » (location meublée) et « les activités de loueurs d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation » (location équipée) du champ d'application du dispositif (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10- § 15). Cette doctrine administrative a été vivement critiquée, plusieurs décisions du Conseil d'Etat (29 septembre 2023, n° 473972) et de la Cour de cassation (Cass. com. 1^{er} juin 2023, n° 22-15152) venant l'infirmier.

C'est cependant la position de l'administration fiscale qui a été consacrée par la loi de finances pour 2024 (art. 23, II) qui vient préciser que les activités de gestion par la société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier sont exclues du champ d'application du dispositif Dutreil, quand bien même elles présenteraient les critères de la commercialité au sens des articles 34 et 35 du code général des impôts.



La loi de Finances pour 2024 vient donc fermer définitivement la porte à la transmission d'une activité de location meublée sous les auspices du régime Dutreil, même lorsque l'activité est exercée à titre professionnel.

La détention de biens immobiliers loués meublés – IFI et exonération des biens professionnels

Pour rappel, la location meublée rentre par principe dans l'assiette de l'IFI, les activités de location de locaux meublés à usage d'habitation étant considérées comme des activités de gestion de patrimoine immobilier. Il en va de même de l'activité de location d'établissements à usage commercial ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation, usuellement désigné comme « location équipée » (BOFIP-PAT-IFI-20-20-20-30 § 90).

Les contribuables qui affectent ces locaux à leur activité professionnelle de loueur en meublé peuvent néanmoins bénéficier d'une exonération d'IFI sous conditions (CGI art. 975, V 1° ; BOFIP-PAT-IFI-30-10-10-10 § 60) :

le propriétaire des locaux retire plus de 23 000 € de recette annuelle de leur exploitation ;
cette activité représente plus de 50 % des revenus du foyer fiscal.

La jurisprudence est récemment venue préciser

Pour rappel, la location meublée rentre par principe dans l'assiette de l'IFI, les activités de location de locaux meublés à usage d'habitation étant considérées comme des activités de gestion de patrimoine immobilier

les critères d'appréciation de ces conditions et notamment la distinction à opérer entre « recettes » et « revenus » (Cass. Com. 20 décembre 2023, n° 22-17612).

La Cour de cassation vient ici confirmer la position de l'administration fiscale : la condition de prépondérance de l'activité de location meublée par rapport aux autres revenus du foyer doit être analysée par rapport au bénéfice industriel et commercial net tiré de cette activité, c'est-à-dire les recettes brutes diminuées des dépenses engagées dans l'intérêt de l'exploitation.

Ainsi, si la condition de seuil de recettes annuelles de 23 000 € est analysée par rapport au chiffre d'affaires global lié à l'activité de location meublée, la condition de pourcentage de rémunération tient compte du bénéfice net des locations.

En pratique, seuls les locaux dont la location permet de dégager un revenu pour le foyer sont éligibles à cette exonération. Dès lors, un local d'habitation loué meublé pour un loyer annuel supérieur à 23 000 € ne pourra en bénéficier si le résultat de son exploitation est déficitaire.

Cette position vient d'être confirmée par une réponse ministérielle (Rép. min. n° 9897 : JOAN, 9 avr. 2024, p. 2808).

L'application de la TVA aux activités para-hôtelières Les locations occasionnelles de logements meublés à usage d'habitation sont exonérées de TVA (CGI, art. 261 D, 4°, al. 1). Néanmoins, cette exonération de TVA est inapplicable non seulement aux prestations hôtelières, mais également aux prestations d'hébergement fournie dans des conditions qui se rapprochent de l'hôtellerie, dites « prestations para-hôtelières ».

Classiquement l'activité de parahôtellerie est caractérisée par la législation fiscale par la fourniture d'un certain nombre de prestations annexes à l'hébergement, à savoir au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison ou la réception, même non personnalisée, de la clientèle. La loi de Finances pour 2024 est venue préciser et amender ce dispositif, jugé impropre à assurer une égalité de traitement entre les différentes formes d'hébergement touristique.

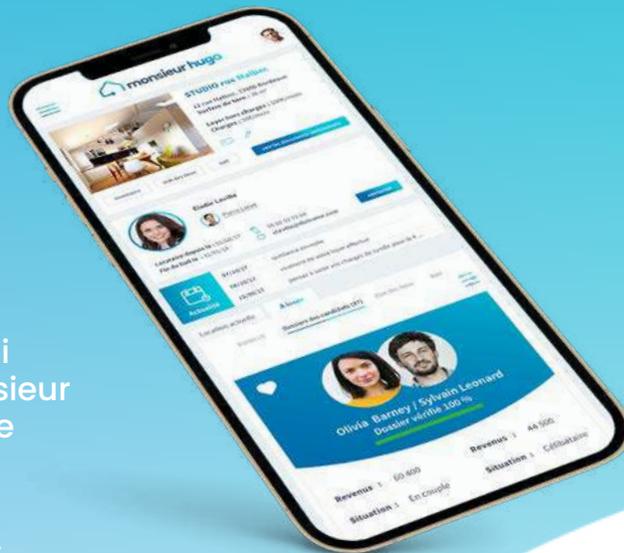
À compter du 1^{er} janvier 2024, seront soumises à TVA au taux de 10 % les prestations fournies dans des conditions similaires à celles de l'hôtellerie lorsqu'elles sont assorties d'au moins trois des prestations précédemment citées et que, cumulativement, la durée de location est inférieure à 30 nuitées (CGI, art 261 D, 4e, b).

Il est seulement exigé que la location courte durée soit proposée, peu importe que certains clients réservent pour une durée supérieure à 30 jours. Une attention toute particulière devra donc être attachée à la rédaction des contrats d'hébergement et des conditions générales de service. ■



La gestion locative devient automatique

Et si louer un logement dans la durée devenait aussi facile que louer un Airbnb? C'est l'ambition de Monsieur Hugo, de proposer une gestion locative automatisée qui accompagne les bailleurs à toutes les étapes. En toute simplicité et en toute sécurité. Rencontre avec Bruno Cantegrel, fondateur de Monsieur Hugo.



La loi pour remédier au déséquilibre du marché locatif, peut-elle redonner de l'oxygène à la location de longue durée?

Aujourd'hui, tout le monde veut faire du Airbnb. Quand je regarde les petites annonces, le marché de la location de longue durée est totalement saturé. Demain, avec une fiscalité moins avantageuse, davantage de contraintes, la rentabilité ne sera plus la même pour les meublés de tourisme. Oui, la loi peut donc amener des propriétaires à se repositionner sur la longue durée. Mais nous ne devons pas tout ramener à une question de rentabilité: l'expérience digitale offerte par les plates-formes explique aussi leur succès.

Justement, c'est un peu la proposition de Monsieur Hugo d'offrir un service de gestion longue durée aussi fluide et sécurisant que celui d'Airbnb...

En effet. Aujourd'hui, 74 % des propriétaires gèrent leurs locations seuls (sans agence) et doivent faire face aux impayés, à une fiscalité compliquée, aux difficultés pour faire intervenir un artisan en urgence... Monsieur Hugo apporte cette fluidité et cette expérience digitale qui font souvent défaut à la location longue durée.

Quels services propose Monsieur Hugo?

La liste est longue car nous avons l'offre la plus complète du marché. En nous confiant la déclaration de vos revenus locatifs (282 €/an), nous nous occupons de tout pour vous: production des liasses fiscales, transmission aux impôts, fourniture d'un bilan prévisionnel incluant des pistes d'optimisation fiscale. Nous traitons le meublé, le saisonnier, les SCI, SARL, Pinel... Nous sécurisons aussi la mise en location en détectant les faux dossiers, en vous permettant de rédiger un bail en ligne conforme à la réglementation. Vous bénéficiez en plus de la seule plateforme qui prélève les loyers. Toutes les tâches de gestion sont ainsi automatisées: collecte des loyers, alerte temps réel, quittance envoyée automatiquement au locataire, tenue automatique de la comptabilité...

Tout ne peut cependant être automatisé, il y a aussi les impondérables...

Oui, un volet qui ne s'ouvre plus, un ballon d'eau qui fuit, il est nécessaire d'intervenir en urgence, cela fait partie de la gestion locative. Pour le bailleur, c'est parfois compliqué, il peut habiter à plusieurs centaines de kilomètres, il ne connaît pas forcément un artisan de confiance sur place. Grâce à notre partenariat exclusif avec Mondial Assistance, l'un des 5 000 artisans intervient partout en France en moins de 2h pour traiter l'urgence et tous les frais sont pris en charge par l'assureur. Vous n'aurez rien à payer.

Et pour les impayés?

A chaque nouvelle crise, les impayés explosent: + 15 % pendant le Covid! Aujourd'hui, grâce à Allianz, nous proposons une garantie loyers impayés (GLI) à un taux négocié à 1,98 % du loyer CC, vous indemnisez jusqu'à 70 000 euros, sans franchise et sans carence. Malheureusement, il n'est pas possible d'empêcher les impayés. Mais le risque peut être limité grâce au prélèvement des loyers que nous proposons. Vous n'aurez plus jamais de retard de paiement, fléau qui s'accroît actuellement. Même avec un locataire déjà en place, vous pourrez l'activer: nous nous chargeons de faire signer le mandat SEPA au locataire.

En résumé, Monsieur Hugo, c'est plus de simplicité et plus de sécurité...

C'est beaucoup de fluidité dans la gestion locative! A partir d'une même interface le propriétaire peut tout gérer: ses baux, sa comptabilité, sa fiscalité, ses réparations, etc. Cette interface lui évite ainsi de démultiplier les intermédiaires et donc les coûts. Bien sûr, comme au restaurant, le propriétaire peut choisir le menu ou la carte, rien ne l'oblige à souscrire à l'ensemble de nos services. En fait, Monsieur Hugo est une solution clés en mains: c'est ce qui manque aujourd'hui à la location longue durée, et c'est pourtant ce qui a fait le succès de la location courte durée.



Voir la vidéo
démonstration

**Vous bénéficiez de
2 MOIS D'ESSAI GRATUIT
POUR TOUT TESTER
(sans aucun engagement).**

Scannez ce QRcode pour voir la
démonstration de l'interface Monsieur Hugo

www.monsieurhugo.com - 01 59 20 04 87

« Gérer un bien immobilier facilement et en toute sécurité doit être à la portée de tous ! Avec Monsieur Hugo, nous voulons démocratiser la mise en location l'esprit tranquille. »

Bruno, fondateur et CEO

Publication de la loi du 9 avril 2024 sur la rénovation de l'habitat dégradé

ÉTUDE — Après une seule lecture par l'Assemblée nationale et le Sénat (la procédure accélérée avait été engagée), puis accord en commission mixte paritaire, la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a été publiée au journal officiel du 10 avril 2024. Elle comporte pas moins de 59 articles destinés, entre autres, à permettre de mieux repérer l'habitat dégradé, de renforcer le rôle de prévention des syndicats de copropriété, de faciliter la décision d'effectuer des travaux en copropriété et leur financement, de contrôler davantage les locations, ou encore de mieux traiter les situations d'habitat dégradé.

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Mieux repérer l'habitat dégradé

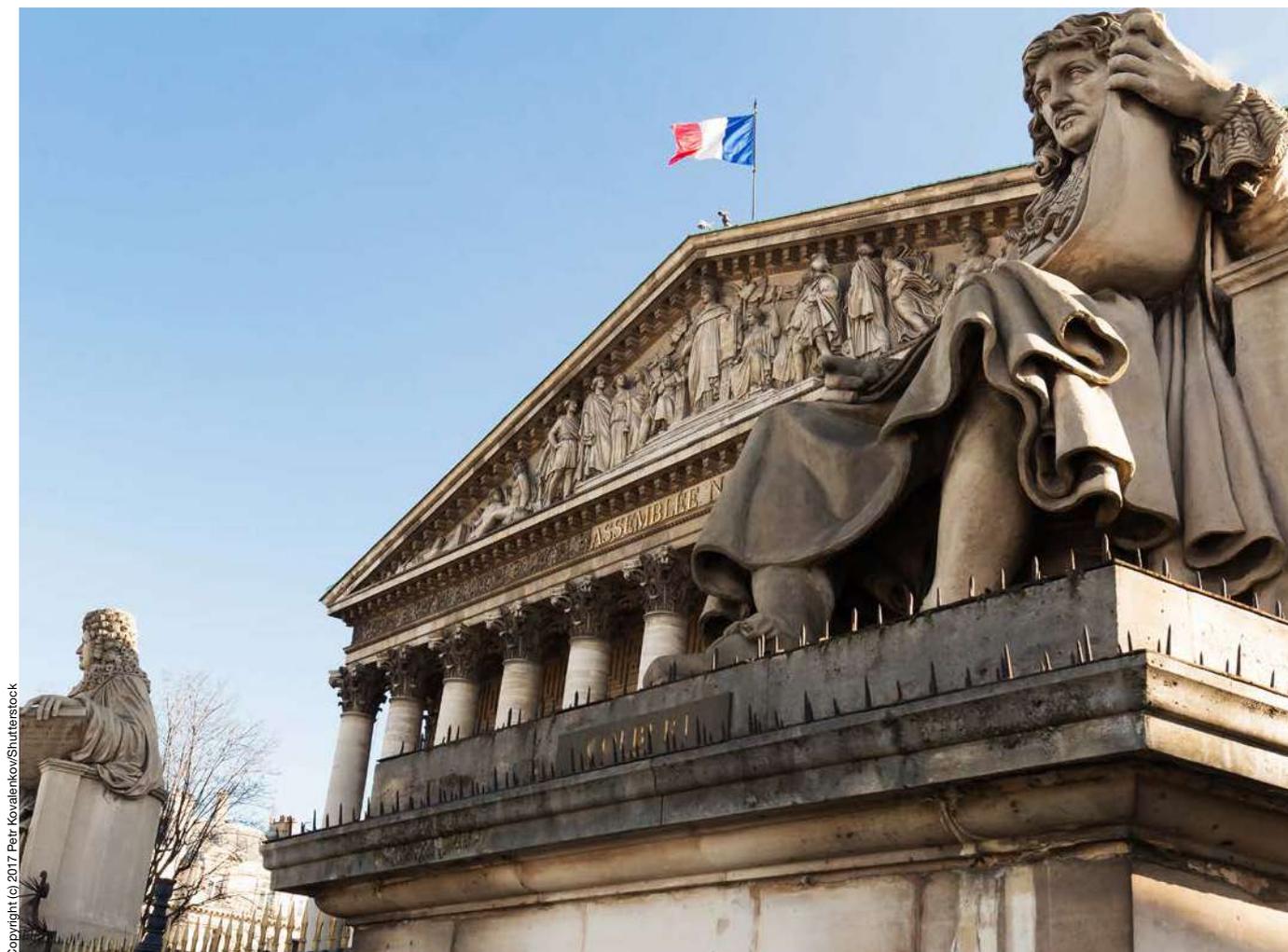
La loi du 9 avril 2024 comprend plusieurs mesures visant à améliorer la connaissance par l'État et les collectivités locales de l'état des immeubles.

Un « diagnostic structurel » pour les immeubles d'habitation dans certains secteurs

Aux termes de la nouvelle loi, « *la commune peut définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet, à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment et au moins une fois tous les dix ans, d'un diagnostic structurel du bâtiment, incluant une description des désordres observés qui portent atteinte à sa solidité et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers* » (nouvel article L. 126-6-1 du Code de la construction et de l'habitation). Alors que le texte issu de l'Assemblée nationale ne visait que les secteurs d'« *habitat dégradé* », le champ potentiel du diagnostic structurel a été étendu par la commission mixte paritaire aux secteurs d'« *habitat ancien* ». Le maire pourra en faire réaliser un d'office si le diagnostic ne lui est pas transmis à sa demande.

Concernant les immeubles placés sous le régime de la copropriété, la loi nouvelle précise que, lorsqu'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) a été élaboré, celui-ci peut faire office de diagnostic structurel. Rappelons ici qu'un PPPT est aujourd'hui obligatoire dans toutes les copropriétés à usage d'habitation de plus de quinze ans et de plus de cinquante lots (article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965). Il ne sera obligatoire pour les immeubles de cinquante lots au plus qu'en 2025 (sur ce sujet, voir notre article suivant). Cependant, si un diagnostic technique global a été réalisé (il est facultatif dans le cas général) et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, la copropriété est dispensée d'élaborer un PPPT. Dans ce cas précis, puisqu'aucun PPPT n'a été élaboré, sans doute faut-il quand même établir un diagnostic structurel, comme c'est le cas pour tous les immeubles d'habitation en monopropriété. L'UNPI va réclamer ici un correctif.

Le champ potentiel du diagnostic structurel a été étendu par la commission mixte paritaire aux secteurs d'« *habitat ancien* »



Copyright (c) 2017 Petr Kovalev/Shutterstock

Le contenu du nouveau diagnostic structurel et les garanties de compétences des professionnels pouvant les réaliser seront précisés par décret.

Nouvelles informations à renseigner dans le registre national d'immatriculation des copropriétés

La loi ALUR de 2014 a créé un registre national d'immatriculation des copropriétés afin d'aider les autorités à recenser davantage l'état des copropriétés en France et mieux anticiper leurs difficultés. Les services de l'État, ainsi que les collectivités territoriales (pour les immeubles situés sur leur territoire) ont ainsi accès à une multitude d'informations que chaque syndic de copropriété doit renseigner dans le cadre du registre.

Pour simplifier les améliorations à venir de ce registre, la loi du 9 avril 2024 remplace la liste précise des informations devant y être renseignées par des rubriques libellées de façon générale, à charge pour un décret de les préciser (article L.711-2 modifié du Code de la construction et de l'habita-

De nouvelles informations devront être renseignées par les syndics, qu'il s'agisse des informations issues des différents diagnostics obligatoires (tels que le DPE) ou des procédures de mise en sécurité ou d'insalubrité

tion). En attendant la parution d'un tel décret, on sait déjà que de nouvelles informations devront être renseignées par les syndics, qu'il s'agisse des informations issues des différents diagnostics obligatoires (tels que le DPE) ou des procédures de mise en sécurité ou d'insalubrité (que le syndic devra désormais reporter).

Accès des agents municipaux assermentés aux immeubles

Il existe de nombreux droits de visite des autorités pour vérifier par exemple la sécurité ou la salubrité

1) Voir *Petit tour de France du permis de louer*, 25 millions de propriétaires, mai 2022.



Copyright (c) 2019 Monkey Business Images/Shutterstock

des logements ⁽¹⁾. Les articles L.651-6 et suivants du CCH prévoient notamment un droit de visite des logements par les « agents assermentés du service municipal du logement », ces derniers pouvant constater « les conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent ». Ils sont habilités « à se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants des lieux toute pièce ou document établissant ces conditions ». L'article L.651-7 du CCH prévoyait déjà que « sans pouvoir opposer le secret professionnel, les administrations publiques compétentes et leurs agents sont tenus de communiquer aux agents du service municipal du logement tous renseignements nécessaires à l'accomplissement de leur mission de recherche et de contrôle ». La loi du 9 avril 2024 ajoute les syndicats de copropriétés à la liste des personnes tenues de faciliter les recherches des agents assermentés (en fournissant par exemple les codes d'accès aux parties communes ou le règlement de copropriété). Cette mesure est destinée notamment à faciliter le travail des agents assermentés aussi bien pour dénicher des meublés de tourisme non déclarés que pour relever des situations d'habitat indigne.

Renforcer le rôle de prévention des syndicats

La loi pour la rénovation de l'habitat dégradé mise beaucoup sur les syndicats pour prévenir les situations d'habitat dégradé

Devoir d'alerte du syndic en cas de procédure de mise en sécurité ou d'insalubrité

Le syndic est dorénavant formellement tenu « d'informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles » (alinéa ajouté à l'article 18, I de la loi du 10 juillet 1965 sur les missions du syndic). Le but est que chacun prenne conscience de l'urgence qu'il y a à effectuer des travaux. Dans le même sens, en cas de procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ne touchant que les parties communes d'un immeuble, le syndic doit informer les occupants de l'immeuble, en plus des copropriétaires.

À noter

Tout dossier de diagnostic technique en cas de vente doit désormais contenir « s'ils existent, les arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles » (alinéa ajouté à l'article L.271-4 du CCH).

Nouvelle sanction du syndic qui ne lance pas la procédure d'alerte (désignation d'un mandataire *ad hoc*)

La désignation d'un mandataire *ad hoc* (on parle parfois de « procédure d'alerte ») est un outil de prévention des difficultés d'une copropriété créé par la loi « Boutin » de 2009. Tout syndic est obligé de demander en justice la désignation d'un mandataire *ad hoc* en présence de 25 % d'impayés à la clôture des comptes (ou 15 % dans les copropriétés de plus de 200 lots). Le mandataire est choisi parmi des professionnels inscrits sur une liste nationale, sauf décision spéciale du juge. « *En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes* », le juge peut être saisi par « *des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical* » (article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965), certains créanciers ou les autorités (préfet, procureur, maire, président d'intercommunalité). Le mandataire désigné par le juge dresse un rapport sur la situation de l'immeuble avec ses préconisations pour ramener l'équilibre financier ou assurer la sécurité de l'immeuble. Les copropriétaires doivent ensuite statuer sur les résolutions mettant en œuvre les préconisations. A défaut de transmission du procès-verbal d'assemblée, le juge peut être saisi pour désigner un administrateur provisoire.

« L'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans » devient un motif de saisine du juge

La loi du 9 avril 2024 retouche cette procédure pour accélérer sa mise en œuvre ou encourager les syndics à la mobiliser. Tout d'abord, « *l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans* » devient un motif de saisine du juge aux côtés de l'importance des impayés (article 29-1 A modifié). En second lieu, lorsqu'une copropriété est placée sous administration provisoire (procédure plus lourde évoquée plus loin) sans que le syndic ait, avant cela, demandé la désignation d'un mandataire *ad hoc*, « *le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic* » (article 29-1, II modifié). Enfin, il est désormais précisé que les personnes (autres que le syndic) habilitées à demander la désignation d'un mandataire peuvent saisir le juge sans attendre l'inaction du syndic pendant un mois « *en l'absence de syndic ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans* ».

Précisions sur la résiliation anticipée du contrat de syndic à l'initiative du conseil syndical

En lien avec la volonté d'affranchir les copropriétaires d'un syndic qui manquerait de réactivité, il est acquis, depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété, que le conseil syndical peut, à certaines conditions, proposer un changement de syndic sans attendre la fin du contrat en cours (inversement, le syndic peut lui aussi demander une résiliation anticipée du bail). Ainsi, « *lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées* » (article 18, VIII de la loi du 10 juillet 1965). Cependant, à la différence du cas où la résiliation est sollicitée par le syndic, aucun délai n'était imposé au syndic pour convoquer une assemblée. La loi du 9 avril 2024 corrige cette anomalie. Ainsi, « *le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation d'une lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande* » (article 18, VIII modifié). La nouvelle loi précise même qu'à défaut de convocation d'une assemblée générale par le syndic dans le délai imparti, « *le président du conseil syndical est habilité à la convoquer* » lui-même.

Faciliter la décision d'effectuer des travaux et leur financement en copropriété

La loi pour la rénovation de l'habitat dégradé contient diverses mesures pour associer davantage les copropriétaires aux décisions, faciliter la prise de décision ou dégager des solutions de financement.

Les notifications par voie électronique deviennent le principe

Partant du constat que bien des convocations à une assemblée envoyées par lettre recommandée ne sont pas récupérées, le législateur inverse le régime actuel des notifications. L'envoi par voie électronique est désormais le principe, avec possibilité de demander un envoi par voie postale « *à tout moment et par tout moyen* » (article 42-1 modifié de la loi du 10 juillet 1965). Le syndic doit d'ailleurs informer « *les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale* ». Sous réserve de ce que pourrait ici indiquer le syndic, on conseillera aux propriétaires souhaitant maintenir un envoi par papier de demander au syndic d'accuser réception de leur courriel de demande (ou de formuler la demande par lettre recommandée avec accusé de réception).

Possibilité d'une seconde assemblée de rattrapage (ou « passerelle bis ») en matière de travaux de rénovation énergétique

Après avoir envisagé un abaissement de la majorité applicable aux travaux de rénovation, le législateur, suivant les préconisations du chef de file LR Thibault Bazin, a finalement opté pour le rétablissement d'une seconde assemblée de rattrapage (ou « passerelle bis ») pour ces travaux. Jusqu'ici, une décision non adoptée à la majorité absolue mais qui avait recueilli un tiers des voix pouvait être remise immédiatement au vote à la majorité simple (on parle généralement de « passerelle de l'article 25-1 »). En revanche, la possibilité de convoquer une seconde assemblée avec vote à la majorité simple si la décision n'a pas recueilli un tiers des voix a été supprimée en 2019. Le député Bazin a obtenu son rétablissement, en tout cas pour les travaux d'économie d'énergie (cette seconde assemblée est une possibilité et non une obligation). Le vote à la majorité simple n'est possible que si la seconde assemblée est « convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique » (article 25-1 modifié de la loi du 10 juillet 1965).

d'amélioration). Néanmoins, peut-être s'agit-il ici de confirmer la possibilité d'autoriser des travaux touchant directement les parties communes, pas seulement des travaux portant sur les parties privatives et affectant, par accident pourrait-on dire, les parties communes (par exemple, branchement sur une partie commune pour installer un nouveau WC privatif). L'autorisation à la majorité absolue n'est possible que si les travaux envisagés « ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou ne fassent pas l'objet d'une programmation dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires » (article 25-2-1, nouveau de la loi du 10 juillet 1965).

Un nouvel emprunt global et collectif

Outre l'emprunt collectif voté à l'unanimité par les copropriétaires, il était déjà possible de voter des emprunts au nom du syndicat à la même majorité que celle applicable aux travaux. Néanmoins, les copropriétaires souhaitant en bénéficier devaient formellement se signaler (on parle d'emprunt col-

À noter

En lien avec l'objectif d'assurer aux copropriétés un financement suffisant, la loi du 9 avril 2024 permet aux syndicats de pratiquer dorénavant des saisies-attributions ou d'appliquer une sûreté judiciaire (mesures dites « conservatoires ») sans aval du juge en cas d'impayés de provisions au titre du budget prévisionnel (article L. 511-2 modifié du code des procédures civiles d'exécution). A l'inverse, le projet de plafonner par décret les frais et honoraires imputables à un copropriétaire défaillant, pour les frais de relance et de recouvrement, a disparu du texte final de la loi.

« Les travaux de rénovation énergétique n'ayant pas recueilli le tiers des voix pourront être soumis au vote lors d'une deuxième assemblée de rattrapage »

Facilitation des travaux d'isolation sur parties communes à l'initiative d'un copropriétaire

L'Assemblée nationale avait introduit une disposition permettant à tout copropriétaire d'isoler à ses frais une toiture, partie commune, sauf opposition à la majorité absolue des propriétaires. La mesure a disparu au Sénat. La commission mixte paritaire l'a réintroduit sous une autre forme : tout copropriétaire pourra demander à isoler à ses frais la toiture ou le plancher (ce dernier point étant ajouté par la CMP), l'assemblée générale devant donner son accord à la majorité absolue (ou à la majorité simple lors d'un deuxième vote immédiat, en application de la « passerelle » de l'article 25-1).

On peut penser que cette procédure fait doublon avec celle permettant déjà à l'assemblée d'autoriser à la majorité absolue des travaux affectant les parties communes (article 25, b de la loi du 10 juillet 1965 ; voir également l'article 30, dernier alinéa, permettant à un copropriétaire d'obtenir en justice l'autorisation d'effectuer des travaux

lectif à adhésion individuelle). La loi du 9 avril 2024 entend relancer le recours à l'emprunt en créant un nouvel emprunt collectif, voté à la même majorité que les travaux à financer, mais auquel tous les copropriétaires sont réputés adhérer (à défaut d'opposition formelle).

Les conditions de ce nouveau prêt, notamment sa durée et les modalités d'instruction des demandes de prêt, doivent encore être précisées par décret. On peut d'ores et déjà relever que si l'assemblée générale décide de souscrire à l'emprunt, le copropriétaire refusant d'y participer devra non seulement « notifier au syndic son refus dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale », mais encore « verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois à compter de la notification de ce procès-verbal », faute de quoi il sera tenu par l'emprunt (article 26, III nouveau de la loi du 10 juillet 1965). Les versements effectués par les copropriétaires ayant refusé de participer au prêt « ne donnent pas lieu à remboursement par

ASL et emprunt

La loi du 9 avril 2024 prévoit aussi le droit pour les associations syndicales libres (ASL) de solliciter un emprunt collectif sauf clauses statutaires contrares (nouvel article 10-1 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires).

Contrôler davantage les locations

De manière plus accessoire, la loi du 9 avril 2024 réforme le droit des baux dans le but de lutter contre l'habitat indigne.

Nouvelle sanction pénale en cas de refus de signer un bail écrit

Après examen à l'Assemblée nationale, le projet de loi prévoyait que le seul fait de ne pas signer un bail d'habitation écrit exposait à un an d'emprisonnement et 20 000 € d'amende. Depuis son passage en commission au Sénat, c'est uniquement en cas de refus de signer un bail à la demande du locataire (ou de délivrer une quittance) que les peines sont encourues. Les personnes morales encourent quant à elles une amende de 100 000 €.

Avec cette mesure, le législateur a entendu donner du fil à retordre aux marchands de sommeil qui ont pris l'habitude d'éviter de signer des contrats écrits pour mieux dissimuler leur activité et affaiblir la position de leurs locataires (qui ne disposent pas de la preuve de location importante que constitue le bail). Compte tenu des mentions qui doivent y figurer, le bail constitue également un moyen pour le locataire de vérifier que la réglementation a bien été respectée. Cette mesure est donc à mettre en lien avec l'aggravation des sanctions encourues par les « marchands de sommeil » (sanctions pénales et interdictions d'acquérir).

Il faut néanmoins ici faire très attention. Le nouvel 3-4 de la loi du 6 juillet 1989 ne sanctionne pas seulement le fait de refuser d'établir un écrit. Il sanctionne le refus d'établir « un contrat conforme à l'article 3 ». Même si ce n'est pas l'objectif premier poursuivi par le législateur, un propriétaire qui aurait omis de mentionner par exemple le montant du loyer du dernier locataire sur le bail (c'est l'une des nombreuses mentions imposées par l'article 3) encourt donc, lui aussi, une amende s'il refuse d'intégrer cette information demandée par le locataire.

Simplification de l'adoption des permis de louer

Il a été envisagé – après passage en commission au Sénat – de confier désormais l'adoption des permis de louer aux communes (en lieu et place des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat). Dans le texte final de la loi, les EPCI redeviennent les seuls décisionnaires, les communes ne pouvant instaurer un permis de louer qu'à défaut d'intercommunalité compétente. Plusieurs mesures de souplesse sont néanmoins introduites.

L'existence d'un programme local de l'habitat (PLH) n'est plus une condition sine qua non pour introduire une obligation de déclaration ou d'autori-



Copyright (c) 2019 Tricky Shark/Shutterstock

« Le fait pour un bailleur personne physique de ne pas répondre à la demande du locataire d'établir un bail écrit est désormais puni d'une amende de 20 000 € »

le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot ». Cela n'interdit pas à l'acquéreur de « consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot » (article 26-13) ⁽²⁾.

S'agissant des copropriétaires participant à l'emprunt (tous ceux n'ayant pas formellement notifié leur refus), les remboursements versés sont définitivement acquis au syndicat. Les contributions à venir sont attachées au lot en cas de vente, même si, depuis son passage au Sénat, la loi du 9 avril 2024 autorise le remboursement anticipé des quotes-parts d'emprunt ;

Enfin, côté établissements prêteurs, ceux-ci pourront notamment consulter le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) pour apprécier la capacité de remboursement des copropriétaires. Il reste que le syndicat sera obligatoirement « garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire » (article 26-12 nouveau).

2) Alors que l'article 26,4, III met à la charge des copropriétaires « refusant » le versement de leur quote-part de travaux, l'article 26-13 évoque très curieusement leur contribution au « remboursement du capital et des intérêts ». Comme si, ayant pourtant refusé le prêt, ces copropriétaires devaient quand même subir le coût du prêt... L'UNPI va ici demander un éclairage.



Copyright (c) 2023 Victor Veltier/Shutterstock

Au Sénat il a été décidé de permettre aux collectivités d'infliger elles-mêmes les amendes encourues en cas de location sans permis

sation préalable pour louer. De même, lorsqu'un EPCI délègue à une commune membre la mise en œuvre du permis de louer, il fixe librement la durée de cette délégation, celle-ci n'étant plus calée sur celle du PLH.

En séance publique au Sénat il a été décidé de permettre aux collectivités d'infliger elles-mêmes les amendes encourues en cas de location sans permis (à l'heure actuelle, seul le préfet peut le faire). La commission mixte paritaire y a ajouté la possibilité de percevoir lesdites amendes en lieu et place de l'Anah. Enfin, le droit de visite du logement par la commune en cas de demande d'autorisation de louer est désormais formellement encadré. Le nouvel article L.635-3 du CCH précise que « les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. L'au-

torisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou lorsque la personne ayant qualité pour autoriser l'accès au logement ne peut pas être atteinte ». En toute logique, est ici en cause davantage le refus d'un locataire d'ouvrir la porte (après avoir délivré ou reçu congé) que celui du propriétaire (qui a au contraire intérêt à ce que sa demande de permis soit traitée rapidement). A contrario, la loi du 9 avril 2024 n'ayant donné un fondement légal au droit de visite des autorités que pour les autorisations préalables de mise en location, l'illégalité des visites imposées par de rares collectivités en matière de déclaration préalable de louer ⁽³⁾ est confirmée...

Les colocations à baux multiples sous surveillance

Après plusieurs allers-retours, il est aujourd'hui prévu que, même en cas de colocation à baux multiples (un propriétaire signe un bail par pièce louée), la surface minimum doit seulement être de 9 m² et 20 m³ minimum (article 8-1, alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989), comme dans le cas général.

3) Voir Petit tour de France du permis de louer, 25 millions de propriétaires, mai 2022.

À la suite d'un amendement de la rapporteure en commission des affaires économiques du Sénat, il a été prévu, à titre expérimental, que les collectivités imposant une autorisation préalable avant location (permis de louer) puissent demander qu'un décret prévoie dans ce cas des surface et volume minimums de 14 m² et 33 m². Dans le texte final de la loi du 9 avril, issu d'un compromis très curieux trouvé par la CMP, il est finalement question de permettre aux collectivités d'imposer en matière de colocation à baux multiples des normes plus contraignantes que les règles de décence normales, sans plus de précisions (la référence directe à une exigence de surfaces minimales plus stricte est supprimée). Compte tenu du flou de cette disposition et du risque d'arbitraire, la règle devient constitutionnellement contestable et, de notre point de vue, impraticable.

Extension de la suspension des loyers en cas d'arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité aux locaux à usage professionnel ou commercial

Jusqu'ici, le Code de la construction et de l'habitation ne prévoyait expressément la suspension des loyers en cas d'arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité que pour les logements. Si certaines décisions tendaient à conclure à la suspension des loyers y compris pour les baux commerciaux, cela paraissait contraire à la loi. La loi du 9 avril 2024 étend désormais formellement la suspension des loyers à tout local « à usage d'habitation, professionnel ou commercial » (article L.521-2 modifié du CCH).

Mieux traiter les situations d'habitat dégradé

La loi du 9 avril 2024 entend améliorer plusieurs outils existants de requalification de l'habitat dégradé. De nouveaux outils sont également créés.

Amélioration de procédures prévues par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété

S'agissant des procédures pour les « copropriétés en difficulté » prévues par la loi du 10 juillet 1965, nous avons déjà évoqué les améliorations apportées à la procédure d'alerte consistant en la désignation par le juge d'un mandataire *ad hoc*. La loi du 9 avril 2024 renforce également la procédure, plus lourde, consistant en la désignation par le juge d'un administrateur provisoire. Celle-ci est possible lorsque « l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de bîmeuble » (article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965).



Copyright (c) 2022 Obatala-photography/Shutterstock

L'administrateur provisoire se voit confier « tous les pouvoirs du syndic (...) et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires ». De façon analogue à ce qui est prévu pour les entreprises en difficulté, la désignation d'un administrateur provisoire « emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision » (article 29-3, I). L'administrateur établit ensuite un plan d'apurement des dettes (article 29-5). A l'inverse, les dettes nées après l'ouverture de la procédure peuvent faire l'objet de mesures d'exécution. Or, il arrive que des créanciers postérieurs cherchent à pratiquer des saisies sur les fonds versés par l'administrateur à la Caisse des dépôts et consignations alors même qu'ils proviennent de subventions versées précisément pour aider au redressement de la copropriété. Pour parer à cette anomalie, la loi du 9 avril 2024 énonce désormais qu'« aucune procédure d'exécution, de quelque nature qu'elle soit, sur les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations par l'administrateur judiciaire dans l'exercice de son mandat d'administrateur provisoire au titre des missions accomplies sur le fondement des articles 29-1 à 29-14 n'est recevable » (article 29-3, V nouveau).

Enfin, le règlement des difficultés pouvant être plus complexe lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, il est désormais prévu que, concernant spécialement les copropriétés en difficulté (syndicats sous administration provisoire ou pour lesquels un mandataire

« La loi du 9 avril 2024 étend la suspension des loyers à tout local frappé par un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité « à usage d'habitation, professionnel ou commercial »

INSALUBRITÉ

Nouvel accès des autorités aux assemblées de copropriétaires après un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité

La loi pour la rénovation de l'habitat dégradé institue un droit de regard des autorités sur les AG de copropriétaires après la signature d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité (on imagine que cela ne concerne que les arrêtés touchant les parties communes d'un immeuble). Ainsi, toute autorité (maire, président d'intercommunalité ou préfet) ayant signé l'arrêté devra recevoir communication des procès-verbaux d'assemblée et pourra assister aux assemblées générales, avec droit de « se faire représenter et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour » (nouvel article 29-16 de la loi du 10 juillet 1965). Très curieusement, il n'est en revanche pas prévu que la convocation à l'assemblée soit adressée aux autorités...

Lorsque la carence d'un syndicat est avérée, la loi du 9 avril 2024 permet à titre expérimental la vente temporaire des parties communes et/ou du terrain à des opérateurs spécialisés

ad hoc a été désigné), la décision de retrait d'une union de syndicats peut être prise à la majorité absolue (avec application possible de la « passerelle de l'article 25-1 » vers la majorité simple) et non à la double majorité de l'article 26 comme dans le cas général (article 29 modifié de la loi du 10 juillet 1965).

Amélioration d'outils prévus par le Code de la construction et de l'habitation

La procédure dite « de carence » peut être initiée par diverses autorités lorsque des syndicats de copropriétaires (uniquement immeubles d'habitation) se trouvent, « en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants » (articles L.615-6 à L.615-10 du Code de la construction et de l'habitation). Le juge saisi désigne un ou plusieurs experts chargé(s) de dresser un rapport sur l'endettement de la copropriété, les travaux nécessaires et, le cas échéant, l'état dégradé des parties privatives. Au vu du rapport, le juge conclut ou non à l'état de carence, un délai de deux mois étant laissé pour contester l'ordonnance du juge. Après déclaration d'état de carence, le préfet déclare

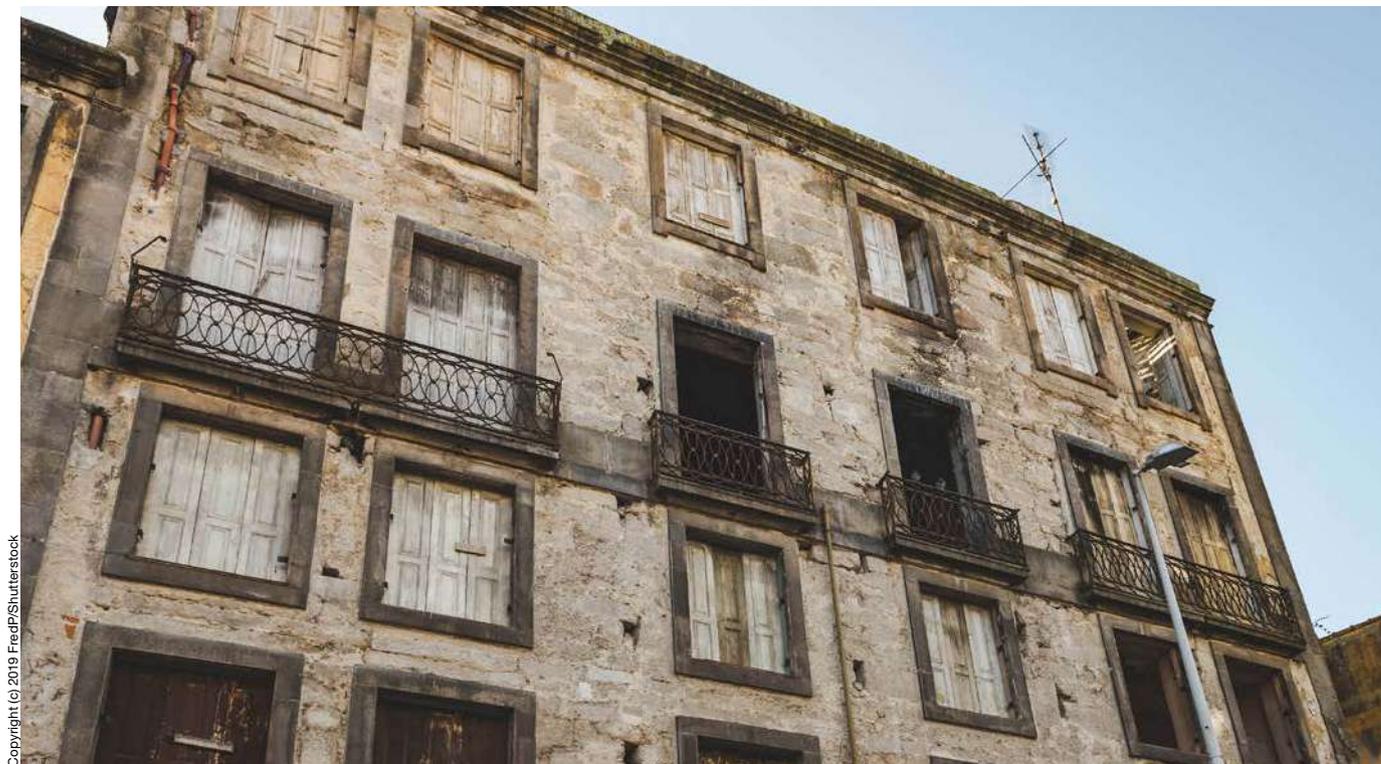
d'utilité publique l'expropriation des immeubles concernés, fixe un plan de relogement, etc.

En raison de son coût, cette procédure est rarement mise en œuvre. La loi du 9 avril 2024 vise à la rendre plus attractive.

Tout d'abord, pour que l'opération soit moins coûteuse, la loi ALUR avait permis à titre expérimental que l'expropriation ne puisse concerner que les parties communes. La nouvelle loi prolonge cette expérimentation de dix années supplémentaires (article L.615-10, I modifié du CCH), le Gouvernement devant rendre un rapport sur cette mesure au plus tard en 2033.

D'autre part, afin de faciliter le travail de l'expert chargé d'évaluer le déséquilibre financier du syndicat, la loi pour la rénovation de l'habitat dégradé a instauré une présomption de graves difficultés financières ou de gestion « lorsque les comptes prévus à l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'ont pas été communiqués à l'expert dans un délai de deux mois à compter de la réception par le syndicat des copropriétaires d'une demande en ce sens » (nouvel alinéa ajouté à l'article L.656-6, III du CCH). Thibault Bazin, député LR, a milité contre l'instauration d'une telle présomption compte tenu de l'enjeu de la procédure (l'expropriation de l'immeuble). Ses amendements n'ont hélas pas été retenus. En l'absence de comptes, les copropriétaires devront donc être proactifs et combattre la présomption en justifiant de l'existence d'une comptabilité informelle, du paiement des factures, de contributions régulières des copropriétaires, etc. Enfin, lorsque la carence d'un syndicat est avérée, et avant que le juge rende son ordonnance, la loi du 9 avril 2024 permet à titre expérimental, et dans des conditions à fixer par décret, la vente temporaire des parties communes et/ou du terrain à des opérateurs spécialisés. L'idée est que la copropriété puisse, avec la vente, financer à court terme les travaux qui s'imposent et retrouver une situation assez saine pour racheter, à long terme, ce qu'elle a cédé.

Au-delà de la procédure de carence, le Code de la construction et de l'habitation prévoit de nombreuses procédures complexes de lutte contre l'habitat dégradé à différentes échelles, comme les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), les plans de sauvegarde, etc. Partant du constat que la mise en œuvre de ces procédures dans les grands ensembles est particulièrement complexe, la loi du 9 avril 2024 facilite la possibilité d'obtenir du juge la division des copropriétés concernées (division ou création de syndicats secondaires), voire le retrait d'une ASL. Il s'agit également d'élargir les possibilités de prise de possession anticipée (les immeubles expropriés sont appréhendés sans attendre le règlement complet de l'indemnité d'expropriation).



Copyright (c) 2019 FredP/Shutterstock

La loi du 9 avril 2024 introduit une nouvelle possibilité d'expropriation concernant les immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité « remédiable »

Enfin, le dispositif « Denormandie » est prolongé jusqu'en 2027 et étendu aux logements acquis dans une copropriété en difficulté sous administration provisoire ou concernée par une ORCOD.

Élargissement d'outils prévus par le Code de l'expropriation

Depuis la loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre (loi « Vivien »), le préfet peut, sans enquête publique, déclarer d'utilité publique l'expropriation des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité prescrivant la démolition ou une interdiction d'habiter définitive. S'agissant d'immeubles fortement dégradés, l'indemnité d'expropriation ne tient compte que de la valeur du terrain nu (articles L.511-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique). Les textes ne visent jusqu'ici que les arrêtés prescrivant l'interdiction d'« habiter », la procédure Vivien ne pouvait être mobilisée que pour les immeubles à usage d'habitation. Pour étendre la procédure aux locaux d'acti-

vité, la loi du 9 avril 2024 vise désormais les arrêtés portant interdiction d'habiter « ou d'utiliser ». Surtout, dans le but de permettre une intervention plus en amont sur des immeubles pouvant encore être rénovés, la loi du 9 avril 2024 introduit une nouvelle possibilité d'expropriation concernant les immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité « remédiable ». Il faut néanmoins :

- que l'immeuble concerné ait fait l'objet « au cours des dix années civiles écoulées, d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité » dont les travaux prescrits n'ont pas été exécutés ou bien l'ont été d'office (faute pour le propriétaire de les exécuter) ;
- qu'un rapport des services municipaux conclue à la nécessité de faire des travaux pour prévenir une dégradation irréversible.

Il est précisé que « lorsque les arrêtés portent sur une partie privative dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'expropriation engagée sur le fondement du présent article ne porte que sur le lot de copropriété concerné » (nouvel article L.512-1 du Code de l'expropriation) Dans le cadre de cette procédure, l'indemnité d'expropriation est fixée par référence à la valeur d'autres bâtiments dégradés du secteur. À défaut de bâtiments dégradés, un abattement est pratiqué à la valeur des bâtiments comparables mais en meilleur état (nouvel article 512-5 du Code de l'expropriation). ■

Plans de travaux et diagnostics en copropriété

EXAMEN — PPT, DPE collectif, audit énergétique : les documents d'analyse du bâtiment et de programmation de travaux se multiplient en copropriété dans un objectif d'efficacité énergétique et environnementale. La loi du 9 avril 2024 confirme cette tendance.

Ces prescriptions des pouvoirs publics peuvent toutefois se heurter à la réticence des copropriétaires. Si le syndicat des copropriétaires refusait de respecter ces consignes, quelles pourraient en être les conséquences ? Des questions de responsabilité pourraient se poser à l'égard du syndicat de copropriétaires ou du syndic et lors de la vente d'un lot.

Examinons ces questions à travers les divers documents en cause. **Par Bertrand Desjuzeur**

Le projet de plan pluriannuel annuel de travaux

La loi du 10 juillet 1965 (art. 14-2), dans sa rédaction issue de la loi climat de 2021, impose l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT). L'obligation vise les immeubles de plus de 15 ans à usage total ou partiel d'habitation et le plan doit être actualisé tous les 10 ans. L'article 14-2 en fixe le contenu (liste de travaux nécessaires, performance environnementale, coût des travaux et échéancier) et enjoint le syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les modalités d'élaboration du plan (vote à la majorité des voix exprimées).

Après cette première étape d'élaboration du plan, vient la seconde, celle de sa présentation à l'assemblée. Si le plan fait apparaître une nécessité de travaux, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée qui suit l'élaboration du plan, la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan de travaux (vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires).

Pour les assemblées suivantes, le syndic inscrit à l'ordre du jour :

- > soit la mise en œuvre du plan (c'est-à-dire le vote des devis), s'il a été adopté,
- > soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan, s'il n'a pas été adopté.

L'obligation de mettre en place le projet de plan est progressive. Elle a commencé début 2023 par les syndicats de plus de 200 lots. Depuis le 1^{er} janvier 2024, elle vise tous les syndicats de 51 lots et plus. Au 1^{er} janvier 2025, elle frappera également les syndicats de 50 lots et moins.

Le syndic est donc de plein droit investi d'une mission visant à convaincre les copropriétaires d'adopter en assemblée un projet de plan puis d'en assurer la mise en œuvre.

Si la décision, par étapes, est soumise au vote de l'assemblée, c'est bien que le législateur a envisagé l'hypothèse d'un refus. La question se pose de savoir quelle en est la conséquence.

La loi (art. 14-2 III) prévoit l'hypothèse de la dégradation de l'immeuble qui pourrait justifier une intervention de l'administration au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles. Dans ce cas, l'administration peut prendre l'initiative de demander au syndic la transmission du plan de travaux adopté afin de vérifier que le programme de travaux permet de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité des occupants.

A défaut, l'administration peut prendre la décision plus contraignante d'élaborer ou actualiser d'office le projet de plan, à la place et aux frais du syndicat. Le syndic doit alors convoquer l'assemblée qui se prononce sur l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

La question se pose à nouveau à ce stade de la conséquence d'un refus de vote.

La question de la responsabilité peut être posée à l'égard du syndicat et à l'égard du syndic.

Responsabilité du syndicat

Dans l'état actuel des textes, il semble difficile, sous réserve de l'interprétation des tribunaux, qu'un copropriétaire puisse engager avec succès la responsabilité du syndicat pour ne pas avoir voté le projet de plan ou pour ne pas avoir voté de travaux d'exécution du plan.



Copyright (c) 2017 Ground Picture/Shutterstock

En revanche, il peut toujours invoquer la responsabilité du syndicat au titre de sa mission d'administration et d'entretien des parties communes. En effet, le syndicat (art. 14 de la loi de 1965) est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes. Si les parties communes occasionnent un risque pour la sécurité des personnes et des biens, la responsabilité du syndicat est engagée (pour un exemple : Civ. 3^e, 3 déc. 2020, n° 19-12871 imposant des travaux de renforcement d'une poutre maîtresse et des solives et un étaielement provisoire). Le syndicat a pu être jugé responsable pour la ruine du bâtiment (Civ. 3^e, 17 déc. 1997) ou pour ne pas avoir pris les mesures conservatoires des parties

communes qui s'imposent (CA Versailles, 2 juillet 2012) ou s'il tarde à faire des travaux nécessaires qui empêchent un copropriétaire de louer son lot ou de l'exploiter normalement (Civ. 3^e, 7 mars 1990).

Il faut signaler un arrêt utile en la matière : un copropriétaire avait demandé à l'assemblée d'exécuter des travaux concernant les parties communes et destinés à renforcer le plancher haut du troisième étage et les poutres. Or, l'assemblée avait rejeté cette demande ; il avait donc assigné le syndicat pour qu'il soit condamné à réaliser des travaux de renforcement de la structure et de suppression de l'inondation et des étais de sa cave. La cour d'appel avait jugé sa demande irrecevable car cette demande avait exactement le même objet que celui qui avait été soumis à l'assemblée générale des copropriétaires, à savoir faire effectuer aux frais de la copropriété des travaux de renforcement de la structure de l'immeuble. La décision est censurée par la Cour de cassation qui juge que « le caractère définitif d'une décision d'assemblée générale ayant refusé l'exécution de travaux sollicités par un copropriétaire ne prive pas celui-ci du droit de demander réparation des dommages qu'il estime causés par les manquements du syndicat des copropriétaires aux

Dans l'état actuel des textes, il semble difficile qu'un copropriétaire puisse engager avec succès la responsabilité du syndicat des copropriétaires pour ne pas avoir voté le projet de plan pluriannuel de travaux

obligations légales lui incombant en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 » (Civ. 3^e, 30 sept. 2014, n° 13-20563).

On peut déduire de cet arrêt que le syndicat ne s'exonère pas de sa responsabilité en refusant en assemblée de voter les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, qui résulte de son objet même, tel que le formule l'article 14.

Par analogie, on peut poursuivre le raisonnement en estimant que le syndicat n'engagerait pas sa responsabilité en refusant de voter un projet de plan pluriannuel de travaux mais qu'il engagerait sa responsabilité si les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble n'étaient pas votés.

Mais cette position de principe exonérant le syndicat pourrait à terme être fragilisée par l'interventionnisme croissant des pouvoirs publics qui exigent toujours plus de documents justificatifs et d'actions de prévention.

En l'état actuel du droit, le plan de travaux demeure un outil de programmation avec un calendrier prospectif. Il en résulte concrètement que tant que l'assemblée n'a pas voté les travaux correspondants, elle peut modifier les décisions envisagées en vertu du plan pluriannuel.

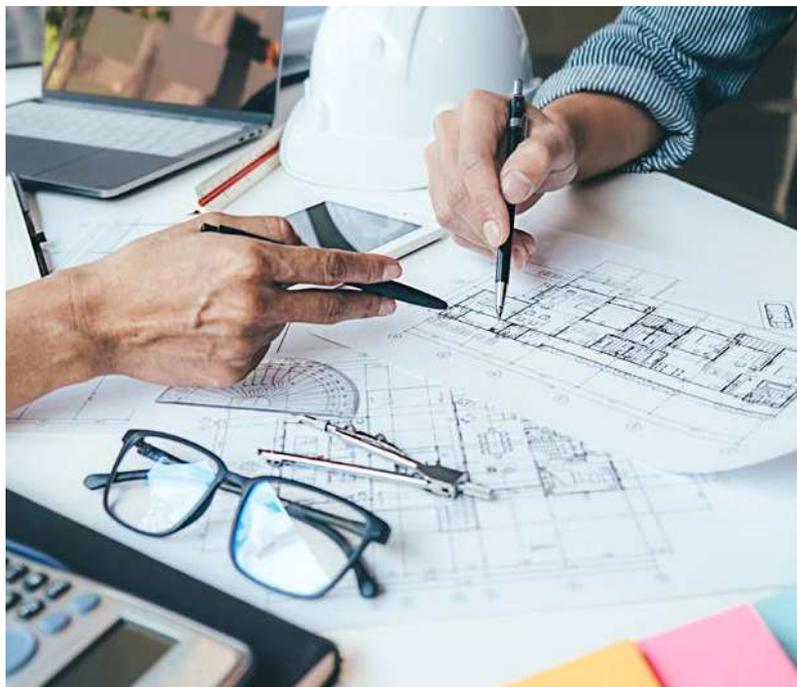
Le syndicat pourrait toutefois engager sa responsabilité si les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble n'étaient pas votés

Responsabilité du syndic

Sur la question du plan pluriannuel de travaux, se pose également la question de la mission du syndic. En application de l'article 18 de la loi de 1965, il est tenu de certaines obligations liées à l'entretien de l'immeuble : pourvoir à la conservation de l'immeuble, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, établir et tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble, ouvrir un compte où sont versées les provisions du fonds de travaux.

Il doit aussi inscrire à l'ordre du jour la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie après l'établissement d'un DPE sur l'immeuble (art. 24-4 de la loi de 1965), ainsi que la question du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné plus haut. Si le syndic n'exécute pas ces diverses obligations, il engage sa responsabilité.

Toutefois il ne doit pas, sans l'avoir mis en garde, faire voter des travaux qui dépasseraient manifestement les capacités financières du syndicat (CA Paris 23^e ch. 16 oct. 1992). Mais il doit, de sa propre



Copyright (c) 2021 MIND AND / Shutterstock

initiative, effectuer des travaux urgents. A défaut il engage sa responsabilité (Civ. 3^e, 6 juillet 2017, n° 16-18950).

On peut donc estimer que le syndic qui n'inscrirait pas à l'ordre du jour de l'assemblée le projet de plan pluriannuel de travaux contrairement à ce que lui impose l'article 14-2 de la loi, engagerait sa responsabilité. En revanche, sa responsabilité ne devrait pas être mise en cause si les copropriétaires refusent de voter les travaux.

Le DPE collectif et l'audit énergétique

Le diagnostic de performance énergétique collectif (art. L 126-26 du code de la construction et de l'habitation) devient progressivement obligatoire pour un bâtiment d'habitation, même hors transactions, pour les bâtiments antérieurs à 2013 (depuis le 1^{er} janvier 2024 pour ceux de plus de 200 lots, au 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés de 51 à 200 lots et au 1^{er} janvier 2026 pour celles de 50 lots et moins). La décision est prise à la majorité de l'article 24. Le DPE collectif est valable 10 ans et doit être renouvelé tous les dix ans sauf s'il établit que le bâtiment est classé A, B ou C.

Pour le cas des mono-propriétés, l'audit énergétique devient progressivement obligatoire lors des ventes (art. L 126-28-1 du CCH).

Depuis le 1^{er} avril 2023, il est obligatoire pour les logements classés F ou G (décret du 9 août 2022). Il deviendra obligatoire pour les logements E à compter du 1^{er} janvier 2025 et au 1^{er} janvier 2034 pour les logements D.

L'audit énergétique ne vise donc pas actuellement les copropriétés.

Si un immeuble est divisé et devient soumis au régime de la copropriété de la loi de 1965, il faut réaliser un DPE pour chaque lot vendu. Mais si le 1^{er} lot vendu est classé F ou G, il faut réaliser un audit. En revanche, s'il n'est pas F ou G, l'audit n'est pas obligatoire ⁽¹⁾.

Rappelons que l'audit énergétique, dont le contenu a été précisé par arrêté du 4 mai 2022, a un contenu plus complet que le DPE collectif car il présente plusieurs scénarios de rénovation. Il doit comporter un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante. La validité de l'audit est limitée à 5 ans alors que celle du DPE est de 10 ans

Exigence de décence

Ajoutons que la loi prévoit progressivement, depuis début 2023, une interdiction de location des logements les plus énergivores, l'efficacité énergétique étant intégrée dans les critères de décence (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989 et décret du 11 janvier 2021). Si le syndicat des copropriétaires refuse de voter des travaux permettant à un copropriétaire de louer son bien qui serait devenu impropre à la location pour raison de performance énergétique suffisante, il pourrait être assigné par le copropriétaire privé de la faculté de louer son bien (cf. Civ. 30 sept. 2014 précité). La demande ne pourrait toutefois prospérer que si le syndicat ne pouvait légitimement se prévaloir de motifs prévus par la loi pour ne pas faire les travaux (contraintes techniques, architecturales...)

Le diagnostic technique global, diagnostic structurel

L'article L 731-1 du CCH prévoit l'élaboration d'un diagnostic technique global de l'immeuble en copropriété pour informer les copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble et, le cas échéant, pour élaborer le plan de travaux (vote à la majorité de l'article 24).

Le CCH prévoit de façon analogue à la procédure de l'article 14-2 III de la loi de 1965 étudiée plus haut, une faculté pour l'administration de se saisir de la situation d'un immeuble à usage principal d'habitation qui présente des désordres potentiels pour demander au syndicat de lui produire le diagnostic. A défaut de production du diagnostic dans le délai d'un mois, l'administration peut faire réaliser d'office le diagnostic à la place du syndicat et à ses frais (art. L 731-5 du CCH).

La loi du 9 avril 2024 (art. 27) qui vise à accélérer la rénovation de l'habitat dégradé va dans le même sens puisqu'elle permet désormais à l'administration d'imposer un diagnostic structurel de

Si le syndicat refuse de voter des travaux permettant à un copropriétaire de louer son bien qui serait devenu impropre à la location pour raison de performance énergétique suffisante, il pourrait être assigné par le copropriétaire privé de la faculté de louer son bien

l'immeuble dans les zones d'une commune ayant une part importante d'immeubles dégradés ou présentant des fragilités structurelles (art. L 126-6-1 nouveau du CCH).

La question de la vente

On peut enfin se demander si le refus d'engager un projet de plan ou de réaliser des travaux pourrait être de nature à faire obstacle à la cession d'un lot de copropriété.

Il existe un certain nombre d'hypothèses où la cession d'un lot peut rencontrer des obstacles. Le règlement de copropriété peut comporter des clauses limitant la liberté de vente d'un lot mais elles sont souvent écartées par la jurisprudence comme restreignant le droit du propriétaire à disposer de son lot. Elles sont parfois autorisées en regard de la destination de l'immeuble (Civ. 3^e, 4 juin 1998, n° 96-16452).

Par ailleurs, le vendeur a un devoir d'information de l'acquéreur (art. 4 et suivants du décret du 17 mars 1967) et le syndicat peut faire opposition au paiement du prix de vente pour obtenir paiement des sommes restant dues par le copropriétaire vendeur (art. 20 de la loi).

Les divisions de lot peuvent aussi être retraits pour des motifs liés à la sécurité ou la salubrité : l'article L 126-17 du CCH proscrit notamment les divisions en propriété ou en jouissance d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres.

En revanche, et sous réserve de l'interprétation des tribunaux, il ne semble pas que le défaut de vote du projet de plan de travaux ou le refus d'exécuter des travaux puisse par lui-même faire obstacle à la vente d'un lot.

La loi du 9 avril 2024 (art. 9) a renforcé la procédure d'expropriation en créant un nouveau dispositif permettant d'exproprier des biens insalubres à titre réparable (art. L 512-1 et suivants du code de l'expropriation) mais elle ne comporte pas de mesure d'interdiction de vente.

La jurisprudence ne manquera pas d'apporter des précisions sur ces questions mouvantes. Mais dans l'état actuel du droit, la liberté de location paraît davantage contrainte que la vente. ■

1) Sur cette question, voir la réponse ministérielle Vincent Ledoux (JO AN Q, 2 avril 2024 n° 8231)

BAIL D'HABITATION

Retenues sur le dépôt de garantie

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Lors de l'état des lieux de sortie, des dégradations causées par le locataire ont été constatées. J'ai fait faire des devis pour effectuer des retenues sur le dépôt de garantie. Est-ce suffisant ou faut-il produire des factures acquittées ?

Selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie « est restitué dans un délai maximal de deux mois ⁽¹⁾ à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées (...) ».

Le bailleur peut donc déduire des sommes « sous réserve qu'elles soient dûment justifiées », sans plus de précisions.

Un arrêt de la Cour de cassation de 2001 a précisé le type de document que le propriétaire peut produire pour pouvoir retenir une partie du dépôt de garantie : « Attendu que pour rejeter la demande du bailleur, l'arrêt retient (...) que les devis produits par M. X [le bailleur] n'ont pas été suivis d'effet, en l'absence de rénovation, et que la demande doit reposer sur des factures acquittées (...) ; Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution par celui-ci des travaux dont il demande réparation, la cour d'appel a violé le texte susvisé » (3^e civ., n° 99-13668, 3 avril 2001).

En 2008, la Cour de cassation a également jugé qu'il n'était pas nécessaire que le bailleur justifie de dépenses de remise en état et produise une facture de travaux pour retenir le dépôt de garantie, car « l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives » (3^e civ., n° 07-15 789, 16 septembre 2008).

Dès lors, il ressort de ces arrêts de cassation que le bailleur n'est pas tenu de produire des factures acquittées, ni même de réemployer l'indemnité du dépôt de garantie pour effectuer les travaux : la présentation d'un devis précisant le montant des travaux suffit.

Toutefois, en 2009, la Cour de cassation semble être revenue sur cette jurisprudence : « attendu qu'ayant (...) relevé que le bailleur ne rapportait la preuve ni d'avoir réparé les menus désordres constatés dans l'état des lieux de sortie ni d'avoir reloué à des conditions plus défavorables, la juridiction de proximité, qui



Copyright © 2021 Elizaveta Galitckaia/Shutterstock

a en déduit que le préjudice de M. X [le bailleur] n'était pas établi, a légalement justifié sa décision » (3^e civ., n° 08-12714, 31 mars 2009).

L'année qui a suivi cette dernière décision, une réponse ministérielle a apporté les précisions suivantes : un député du Nord indiquait qu'« à l'issue du bail, certains propriétaires justifient les retenues sur le dépôt de garantie en présentant de simples devis, sans pour autant réaliser les travaux avant de relouer le logement » et demandait la position du gouvernement à ce sujet. La réponse du secrétaire d'état au Logement fut la suivante : « La loi ne prévoit pas d'obligation pour le bailleur de produire des factures pour justifier la réalisation des travaux. En effet, la part la plus importante des propriétaires bailleurs est constituée de propriétaires ne possédant pas plus d'un ou deux logements. Dans ces conditions, imposer la production de factures ne per-

1) Ce délai est réduit à un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

mettrait pas aux bailleurs qui le souhaitent de réaliser eux-mêmes les travaux. L'obligation de présenter des factures serait également de nature à pénaliser le locataire, puisqu'en effet, compte tenu des disponibilités des entreprises et des artisans, le délai nécessaire avant que ne commencent les travaux auxquels peuvent s'ajouter ceux nécessaires à la facturation ne permettrait pas au locataire de récupérer rapidement la somme qui lui est due. Par ailleurs, la loi prévoit que le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai de deux mois. À défaut de restitution dans les délais, le bailleur est redevable de la somme due majorée du taux d'intérêt légal » (Assemblée nationale, réponse publiée le 6 avril 2010, p. 4077, n° 52720).

La position du gouvernement selon laquelle il n'est pas

nécessaire de produire des factures a été reprise quasiment mot pour mot dans deux autres réponses ministérielles (n° 77691, JOAN 29 juin 2010 et n° 86462, JOAN 22 février 2011).

Il est donc toujours possible de produire un simple devis pour justifier une retenue sur le dépôt de garantie, la loi du 6 juillet 1989 n'imposant pas au bailleur de présenter des factures acquittées.

En attendant que la Cour de cassation ne se prononce à nouveau sur cette question, il convient toutefois d'être prudent et de ne faire des retenues sur le dépôt de garantie que si vous réparez les désordres visés dans l'état des lieux de sortie ou si vous relouez suivant un montant de loyer moins élevé. ■

BAIL COMMERCIAL

Obligation de remettre un DPE au preneur

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — J'ai conclu en janvier 2010 un bail commercial et depuis cette date, le bail se poursuit avec le même locataire. Ce dernier me demande de lui remettre un DPE. Suis-je tenu de le faire sachant qu'un DPE n'était pas annexé au bail de janvier 2010 ?

Ce n'est que depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 qu'un diagnostic de performance énergétique (DPE) doit obligatoirement être joint à un bail commercial (voir l'ancien article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation). Cette mesure est entrée en vigueur le 14 juillet 2010.

En signant un bail commercial en janvier 2010, vous n'étiez donc pas tenu d'annexer un DPE au bail.

Vous indiquez que depuis janvier 2010 le bail se poursuit avec le même locataire. Faute de congé ou de demande de renouvellement du preneur, votre bail de 2010 s'est donc prolongé tacitement.

Or, un DPE doit seulement être joint au contrat de location initial et lors de chaque renouvellement.

Par conséquent, tant que votre bail se prolonge tacitement, vous n'êtes pas tenu de remettre un DPE à votre locataire. Ce n'est qu'en cas de renouvellement du bail (consécutif à un congé avec offre de renouvellement du bailleur ou consécutif à une demande de renouvellement du preneur) qu'un DPE devra être joint au bail. ■



Copyright (c) 2022 Andrey_Popov/Shutterstock

COPROPRIÉTÉ

Frais de recouvrement réclamés par le syndic

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Le syndic peut-il réclamer des frais de relance à un copropriétaire qui paie ses charges en retard? Que prévoient les textes?

Les contrats de syndic peuvent légalement prévoir des frais ou honoraires spécifiques pour les actions de recouvrement des charges auprès d'un copropriétaire.

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que « sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur (...) ».

Ainsi, le contrat-type de syndic annexé au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 contient la rubrique suivante (annexe I) :

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.



Copyright (c) 2018 Joyseulay/Shutterstock

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception; Relance après mise en demeure; Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé; Frais de constitution d'hypothèque; Frais de mainlevée d'hypothèque; Dépôt d'une requête en injonction de payer; Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles); Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	

Pour chacune des prestations, le contrat de syndic doit donc clairement indiquer la tarification appliquée (HT et TTC), sachant que les honoraires pratiqués sont libres.

À noter : dans le cadre de l'examen de la loi « *habitat dégradé* » du 9 avril dernier ⁽¹⁾, il a été question de plafonner par décret le montant des honoraires ou frais réclamés dans ce cadre. Cependant, la mesure a disparu du texte final. ■

1) Voir nos commentaires en page 28.



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, rubrique « Réseau UNPI »



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Gérez vos biens immobiliers

Nos équipes de juristes mettent à votre disposition des **formulaires** à jour des dernières réglementations

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

Nouveau →
Carnets de quittances de loyer avec système autocopiant (Réf. 47)
(50 liasses de 2 feuillets)

Remplissez le bon de commande ci-dessous

Réf.	Désignation	À l'unité		Jeu de 2 exemplaires		Jeu de 3 exemplaires		TOTAL
		Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	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)	25,90 €		44,90 €		64,90 €		
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)	27,90 €		47,50 €		66,90 €		
80	80 Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			14,90 €		19,50 €		
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					5,20 €		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			15,50 €		19,90 €		
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			15,50 €				
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			13,90 €		19,90 €		
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			5,20 €				
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			12,90 €		16,90 €		
102	Bail professionnel			12,90 €		16,90 €		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			12,90 €		16,90 €		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			12,90 €				
49-3	Bail commercial + notice explicative			16,90 €				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,50 €						
47	Carnet de quittances de loyer (50 liasses - autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	12,90 €						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	10,50 €						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,20 €						
							TOTAL	
							*Frais de port inclus	

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :

25 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

25 millions de propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction

	4 ^e T. 2023 2162	INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
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
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4 ^e trimestre	2162*	+5,36	+20,45	+33,04

*Parution INSEE 29/03/2024

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.

ILC | Indice des loyers commerciaux

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.

	4 ^e T. 2023 132,63	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	1 ^{er} trimestre	116,73	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 ^e trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4 ^e trimestre	132,63*	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %

*Parution INSEE 29/03/2024

Important: L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 1^{er} de la loi du 7 juillet 2023 plafonne à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire est une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 salariés. C'est donc le critère de la taille de l'entreprise locataire qui

détermine si l'indexation est limitée ou non. Ce plafonnement concerne toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concerne les loyers indexés sur l'ILC du 2^{ème} trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2024.

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

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.

	4 ^e T. 2023 133,69	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	3 ^e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2021	1 ^{er} trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4 ^e trimestre	133,69*	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %

*Parution INSEE 29/03/2024

IRL | Indice de référence des loyers - « 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. 411-11 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.

1 ^o T. 2024 143,46	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
2015	125,19	+ 0,15 %	125,25	+ 0,08 %	125,26	+ 0,02 %	125,28	- 0,01 %
2016	125,26	+ 0,06 %	125,25	+ 0,00 %	125,33	+ 0,06 %	125,50	+ 0,18 %
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 %	132,62	+ 1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84	+ 3,60 %	136,27	+ 3,49 %	137,26*	+ 3,50 %
2023	138,61	+ 3,49 %	140,59	+ 3,5 %	141,03	+ 3,49 %	142,06*	+ 3,50 %
2024	143,46*	+ 3,50 %						

*Parution INSEE 12/04/2024

Important : L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 2 de la loi du 7 juillet 2023 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL. Ce plafonnement concerne les loyers indexés sur le 3^{ème} trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 143,46 (la variation en glissement annuel de l'IRL ne pouvant excéder 3,5 %). Cette mesure vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2) [1].

À noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :

Par dérogation, la variation en glissement annuel de l'IRL ne peut excéder :

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 140,70) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 139,33).

[1] Pour connaître plus précisément le champ d'application de cette mesure, voir notre numéro d'octobre 2022 sur la loi pouvoir d'achat (p. 18)

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 04/2024 **118,20**

	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	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
2024	116,43	117,43	117,72	118,20								

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 03/2024 = **130,9**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
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	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
2023	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,6
2024	130,8	131,0	130,9*									

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} AVRIL 2024 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 MARS 2024

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} avril 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2024
Prêts à taux variable	4,39 %	5,85 %
Prêts relais	5,07 %	6,76 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} janvier 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2024
• Montant ≤ à 3 000 €*	16,74 %	22,32 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	10,2 %	13,6 %
• Montant > à 6 000 €*	5,81 %	7,75 %

* 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.

PRÊTS, CRÉDITS ET SURENDETTEMENT

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

Par Bercy Infos, le 4 avril 2024

Le taux d'usure correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils vous accordent un prêt. Fixé chaque trimestre par la Banque de France, il vise à vous protéger d'éventuels abus. Tour d'horizon de ses spécificités.

QU'EST-CE QUE LE TAUX DE L'USURE ?

Le taux d'usure est le taux maximal auquel un prêt peut être accordé. Il n'existe pas un, mais plusieurs taux d'usure en fonction du type de prêt. Ce taux s'applique aussi bien aux prêts immobiliers, qu'aux crédits à la consommation, aux découverts en compte, ou aux crédits renouvelables.

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux d'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers. Les seuils de l'usure sont publiés au *Journal officiel* à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant. Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégorie de prêts (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, crédit renouvelable, etc.).

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

La fixation d'un taux d'usure permet de protéger l'emprunteur contre des taux excessifs qui lui seraient proposés. Des taux d'intérêt trop élevés pourraient placer l'emprunteur dans une situation financière difficile, et, à plus grande échelle, déstabiliser l'économie globale. Le taux d'usure joue donc un rôle de régulateur.

QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG) est supérieur au taux d'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire. Il comprend notamment :

- le taux d'intérêt de base (ou taux nominatif),
- les frais, commissions et rémunérations diverses (tels que les frais de dossier),
- les coûts d'assurance et de garantie obligatoires,
- les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné ou d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement.

L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une amende de 300 000 euros (article L341-50 du code de la consommation).

Source : www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure

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.

2020	4 ^e trimestre	1000,5
	1 ^{er} trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
2021	4 ^e trimestre	1066,4
	1 ^{er} trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
2022	4 ^e trimestre	1137
	1 ^{er} trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
2023	4 ^e trimestre	1152,6
	1 ^{er} trimestre	1171,8

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 21 décembre 2023 (J.O. du 24 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2024, 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 :

$$\text{montant dû} \times \text{taux annuel valable pour le semestre} \times \text{jours de retard dans ce semestre} / 365 \text{ jours}$$

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	8,01 %
Professionnel	Particulier	8,01 %
Professionnel	Professionnel	5,07 %
Particulier	Professionnel	5,07 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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 2024, les revenus nets imposables de l'année 2023 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	43 749 €	32 811 €
2 personnes	53 388 €	40 040 €
3 personnes	63 027 €	47 271 €
4 personnes	72 667 €	54 500 €
Personnes en +	9 639 €	7 229 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2024

Un arrêté du 18 décembre 2023, publié au J.O du 20 décembre, a fixé à 4,8 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2024. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2024 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	124058,40	Année 1981	132	Année 2002	39,1
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	70850,40	Année 1982	115,40	Année 2003	37,10
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	29779,5	Année 1983	104,9	Année 2004	35,00
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18226,2	Année 1984	95,7	Année 2005	32,5
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13128,00	Année 1985	90,3	Année 2006	30
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7953,50	Année 1986	87,3	Année 2007	28
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3875,7	Année 1987	82,7	Année 2008	26,10
Années 1946, 1947, 1948	1820,7	Année 1988	78,7	Année 2009	24,6
Années 1949, 1950, 1951	996,30	Année 1989	74,2	Année 2010	22,70
Années 1952 à 1958 incluse	729,60	Année 1990	69,7	Année 2011	20,70
Années 1959 à 1963 incluse	592,20	Année 1991	65,6	Année 2012	18,50
Années 1964 et 1965	555,10	Année 1992	61,3	Année 2013	17,10
Années 1966, 1967, 1968	524,2	Année 1993	58,2	Année 2014	16,5
Années 1969 et 1970	490,50	Année 1994	55,6	Année 2015	16,4
Années 1971, 1972 et 1973	427,4	Année 1995	52,5	Année 2016	16,30
Année 1974	303	Année 1996	50,2	Année 2017	15,10
Année 1975	281,1	Année 1997	48,5	Année 2018	13,30
Années 1976 et 1977	248,30	Année 1998	46,7	Année 2019	12,20
Année 1978	223,5	Année 1999	46,10	Année 2020	12
Année 1979	194,9	Année 2000	44,1	Année 2021	10,50
Année 1980	161,8	Année 2001	41,9	Année 2022	4,8

Ventes offres

Vente d'une nue-propriété sur villa quartier résidentiel à Béziers de 151 m² sur terrain de 464 m². Salon, salle à manger, cuisine, 5 chambres, buanderie, 2 garages. Proche hôpital, commerces, parcs, école, centre médical, pharmacie. DPE « E » climat « E ». Prix 165 000 euros.

**M. Jean Pierre LE GAC. Tel : 06 82 34 03 03
E-mail : legacj@aol.com**

Achats ventes immeubles de rapport

À VENDRE IMMEUBLE entièrement rénové sur trois étages, plus rez-de-chaussée comprenant trois T2 de 40 m², trois T3 de 50 m² (ces six appartements sont loués), un local de 50 m² et un autre local de 35 m² (ces deux locaux sont libres à la location). L'immeuble se trouve dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille. DPE de l'immeuble : classe E. Immeuble expertisé

740 000 euros. Vendu à 715 000 euros, non négociable. Il faut prévoir un revenu total de 50 000 euros par année.

M. COLLET Raymond. Tél. : 06 12 21 59 05.

Viagers

Chers propriétaires, je suis spécialiste dans la vente en viager occupé, vente à terme ou nue-propriété. Si vous avez plus de 70 ans, ces mécaniques vous permettent de rester chez vous votre vie durant tout en percevant selon votre besoin, soit un bouquet seul, soit un bouquet et des rentes, voire même uniquement des rentes afin de maximiser vos revenus. Et connaissez-vous le viager libre ou la vente à terme libre ? Des solutions accessibles à tous, sans restriction d'âge, pour accélérer la vente de son bien.

Hélène Pelisson, Tél. : 07 50 27 08 34.

hpelisson@95bis.com.

95bis Viager, 1 place Puvis de Chavannes, 69006 Lyon. Présente partout en France.

**Dorénavant,
vous pouvez passer
et payer votre petite
annonce en ligne sur
le site de l'UNPI
(unpi.org), rubrique
"La boutique"
"Revue 25 millions"**

**Pour vos annonces,
vous pouvez nous contacter au
01 44 11 32 52**



Passez votre annonce

■ 1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)

■ 1 passage 25€ TTC | ■ 2 passages 40€ TTC

Merci de nous faire parvenir votre annonce au plus tard le 10 de chaque mois pour une parution dans le numéro du mois suivant.

Ces mentions sont obligatoires pour les annonces publiées dans la presse écrite :

- Faire apparaître les deux étiquettes du DPE : étiquette « énergie » et étiquette « climat » (lettres A à G).
- Remplir la mention suivante pour tout logement dès lors qu'un DPE est requis (cela ne concerne donc pas par exemple les locations saisonnières) : « Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : €. Prix moyens des énergies indexés au (abonnements compris) ».
- Intégrer la mention « Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou G) » si le DPE a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

Bulletin à adresser à : **25 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France 75007 PARIS**
Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

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

Votre annonce (en indiquant vos nom, prénom et téléphone) :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

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. Je prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter les mentions reprises ci-avant. **Signature :**



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers



www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI
Inscrivez-vous à la newsletter
et participez à nos enquêtes !



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

25 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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



« Ma maison n'est pas très grande, mais elle m'aide à compléter ma petite retraite. »

Odile, hôte Airbnb en Gironde



Comme Odile, des milliers d'hôtes partout en France arrondissent leurs fins de mois grâce à Airbnb. Ce sont eux qui en parlent le mieux.



Découvrez son histoire sur www.airbnb.com/parolesdhotes