25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 548 • Février 2021 • 3,50 €

TEMPS FORT p. 21

Légalité de la fermeture des résidences de tourisme

p. 11

À Valence, le marché reste attractif

p. 14

DOSSIER Loi de finances 2021
Des mesures pour faire face à la crise

p. 30

Report des loyers commerciaux et professionnels

UNPI

25 millions de propriétaires

- PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS
- BAILLEURS PRIVÉS
- COPROPRIÉTAIRES
- INVESTISSEURS IMMOBILIERS

www.unpi.org

100 associations locales

informer • conseiller • défendre

@UNPI @UNPI_FR @UNPI @UNPI

édito

Rénovation énergétique : pistolet sur la tempe pour les propriétaires.

La Convention Citoyenne pour le Climat a émis la proposition d'instaurer un malus pour les logements énergivores. Cette provocation semble écartée. Le bon sens reprendrait donc le dessus…

La prime pour la rénovation énergétique est aujourd'hui ouverte à tous les propriétaires ; quels que soient leurs revenus. C'est une bonne nouvelle teintée toutefois de regrets. Les bailleurs privés sont bien intégrés au dispositif mais ils devront patienter jusqu'en juillet 2021 pour déposer leurs dossiers (avec effet rétroactif pour les travaux devisés depuis le 1er octobre 2020).

C'est fâcheux pour la lisibilité du dispositif, mais c'est surtout fâcheux pour les trésoreries. En concertation avec le ministère du Logement, l'UNPI travaille avec l'ANAH pour que cette date soit avancée au plus tôt.

Les obligations à venir sont en effet très ambitieuses. Pourquoi pas ! …mais le Gouvernement doit flécher des moyens à la hauteur de ses ambitions. En matière de logement et de travaux, le réalisme à son importance. Les propriétaires le mesurent…

Grosse source de préoccupation également : la mise en conformité des locations classées G dès 2023 puis des logements classés F en 2028 avec une interdiction de relever les loyers des logements F et G en zone tendue dès aujourd'hui alors que la réforme en cours des DPE n'est pas terminée. Ce calendrier est peu réaliste et nous continuons évidemment de discuter avec les ministères et tous les acteurs du bâtiment.

Peut-on se résoudre à voir disparaitre 30% du parc locatif privé d'un trait de plume ? Détruire de l'offre locative, c'est d'abord limiter la capacité des Français à se loger.

Les aides, telle *MaPrimeRénov'* distribuée par l'ANAH ou celles d'Action Logement doivent impérativement être intensifiées et pérennisées pour relever le défi de la rénovation thermique du bâti. Ces aides doivent avant tout être simplifiées et sans critères d'exclusion (baisses de loyers, conditions de ressources, géographie, etc). Nous ne pouvons faire l'économie de la mobilisation du plus grand nombre. L'Etat ponctionne annuellement l'immobilier à hauteur de 80 Milliards d'euros. Il doit se résoudre à redistribuer un peu de la manne collectée auprès des propriétaires. Le Gouvernement doit se donner les moyens de ses ambitions pour que nous gagnions ce pari de la rénovation thermique. Ensemble…

Christophe Demerson, président de l'UNPI

@DemersonUNPI

UNPI UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS est membre de UIPI INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS 1923

Abonnez-vous à

La meilleure information en matière d'immobilier

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

OFFRE DÉCOUVERTE 1 MOIS GRATUIT

Découvrez la version numérique

1. **allez sur** www.lapresseimmobiliere.com
2. **puis cliquez sur l'onglet** LE MAG **puis** OFFRE DÉCOUVERTE

Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

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

* pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46 ou nous écrire à contact@lapresseimmobiliere.com

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Tél. : ..... Mail : .....

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

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

L'UNPI ET LES MÉDIAS 6

Le Parisien Internet - Économie Matin - Le Parisien - Le Particulier Immobilier - Sud Ouest - La Tribune

Par Elodie Pony

TRIBUNE LIBRE 9

Où va le logement ? quelle politique du logement voulons-nous ?

Olivier Salleron, président de la FFB

ACTUALITÉS 10

Le Pinel recentré sur le logement collectif – Un budget de 2,7 milliards d'euros pour l'Anah en 2021 – Informations devant figurer dans les offres de location de meublés touristiques

MARCHÉ DE L'HABITAT 11

À Valence, le marché reste attractif

Par Myriem Lahidely

DOSSIER 14

Loi de finances 2021 – Des mesures pour faire face à la crise

Par Bertrand Desjuzeur

TEMPS FORT 21

Saison hiver 2020-2021 : légalité de la fermeture des résidences de tourisme

Par Me Jacques Gobert

LOUER 23

L'augmentation d'un loyer sous-évalué lors du renouvellement d'un bail d'habitation

Par Me Frédérique Polle

Modification du décret relatif à l'évolution de certains loyers

Par Arnaud Couvelard

Report des loyers commerciaux et professionnels

Par Frédéric Zumbiehl

HABITER 34

Parution de deux nouveaux décrets sur les DPE

Par Arnaud Couvelard

Manager de centre-ville
Petites villes de demain

Par Bertrand Desjuzeur

Nouveau texte sur l'installation de dispositifs de recharge dans les immeubles

Par Livia Broche et Arnaud Couvelard

QUESTIONS REPONSES 41

Copropriété : Utilité d'instituer un règlement intérieur et majorité en assemblée générale

Par Arnaud Couvelard

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 42

PETITE ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier :
Les locations saisonnières

Notre publication adhère à ARPP
autorité de régulation professionnelle de la publicité
Et s'engage à suivre ses Recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

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

ACPM OJD DIFFUSION

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

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « *copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective* », et d'autre part « *que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration* », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1er 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*.

par Elodie Pony

PRESSE NATIONALE

Le Parisien INTERNET

15 décembre 2020

Covid-19 : les départements face au gouffre des dépenses sociales, selon la Cour des comptes

Le gouvernement l'a répété : les impôts n'augmenteront pas d'ici la fin du quinquennat. Mais quid des taxes locales ? Avec la suppression de la taxe d'habitation, certains, comme Pierre Hautus, le directeur de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI), sont persuadés que *« la pression fiscale pèsera massivement sur les propriétaires dans cinq à dix ans »*. La Cour des comptes ne se prononce pas sur ce point, mais reste optimiste : *« si certains départements pourraient connaître des difficultés financières dès 2020, la plupart, bien que fragilisés, devraient pouvoir absorber les effets de la crise »*.

EconomieMatin

23 décembre 2020

Immobilier : Saint-Étienne, Nancy et Rouen en tête des villes les plus rentables

Dans quelle ville vaut-il mieux acheter un appartement ou une maison en vue de sa mise en location ? Dans une étude, le magazine Mieux Vivre Votre Argent et ses partenaires (l'UNPI, Meilleurs Agents et Vousfinancer) donnent un élément de réponse pour éclairer les choix des futurs propriétaires.

Tout compte fait, des 20 plus grandes villes de France, c'est Saint-Étienne qui propose la meilleure rentabilité (7,50%). Et cela, même si c'est la ville où les loyers sont les moins élevés (9,90 euros/m² en moyenne) et où la pierre est la moins chère (1.106 euros/m²). Viennent ensuite Nancy (4,90%, 2.090 euros/m² à l'achat et 12,10 euros/m² de revenus locatifs en moyenne), Rouen (4.10%, 2.385 euros/m² à l'achat et 12,40 euros/m² de revenus locatifs), Orléans (4%, 2.198 euros/m² à l'achat et 11,40 euros/m² de revenus locatifs) et Strasbourg (3,70%, 3.129 euros/m² à l'achat et 13,50 euros/m² de revenus locatifs). À l'échelle de la France, la rentabilité peut varier du simple au double : 2,70% à Nancy contre seulement 1,46% à Nantes par exemple.

Le Parisien

25 décembre 2020

Une médiation pour aider les commerçants et bailleurs en difficulté

Fermés pendant trois mois en 2020, certains commerces dits « non-essentiels » des Yvelines vont connaître une année très difficile. Au moment de faire les bilans, si certains sollicitent des aides auprès de leurs bailleurs, d'autres ont même préféré ne plus payer leur loyer pour sauver leur entreprise. Ce qui place des propriétaires de locaux en difficultés.

La préfecture regroupe des représentants de bailleurs mais aussi de commerces comme la chambre des métiers et la chambre de commerce et d'industrie pour proposer une médiation lorsque le dialogue n'est plus possible entre les bailleurs et leurs locataires : commerces, industries, artisans ou artistes.

« Tout ce qui peut être fait pour nous aider est bon à prendre », juge Arnaud Léonard, patron d'un magasin d'articles de fête à Mantes. Selon l'UNPI, les brasseries et restaurants sont ceux qui ont le plus demandé des remises de loyers. Pour Pierre Mallet, Président de l'UNPI 78, près de 50 % des commerçants, *« même des grosses enseignes »*, ont arrêté de payer leurs loyers. D'un autre côté, 25 % des propriétaires ont accepté de faire un geste.

Le Particulier immobilier

29 décembre 2020

Squatteurs, la riposte s'organise

Découvrir son bien squatté est toujours une épreuve. Heureusement, la procédure d'expulsion est désormais facilitée.

La situation de ces propriétaires, mal défendus par une loi davantage protectrice des intérêts des squatteurs que de ceux de leurs victimes, a mobilisé jusqu'à la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon. Résultat de cette effervescence, un amendement « anti-squat », destiné à accélérer la libération des lieux, a été adopté dans une toute récente loi fourretout. Le texte aligne le sort de la résidence secondaire sur celui de la résidence principale. Désormais, en cas de violation de domicile, la procédure accélérée d'expulsion sera applicable, même s'il s'agit d'une maison de vacances.

« Tant que le droit de propriété n'est pas, dans les faits, reconnu en France comme immuable et sacré, cela ne change pas le problème au fond. Un logement demeure moins bien traité qu'une voiture, à laquelle toute atteinte est considérée comme un délit pénal, quel que soit l'usage que l'on en fait ! », s'indigne, pour sa part, Frédéric Pelissolo, administrateur de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI).

PRESSE RÉGIONALE

SUD OUEST

4 janvier 2021

À Bordeaux, les loyers « diminuent en euros constants », selon l'Union des propriétaires

L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI 33) produit une étude selon laquelle les loyers augmentent moins que l'inflation dans la métropole bordelaise.

Un même objet d'étude, des résultats opposés. Il y a un an, une étude plaçait Bordeaux en tête des villes où les loyers flambent.

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI 33) a une tout autre lecture de la situation, avançant au contraire que *« les loyers diminuent en euros constants dans la Métropole »*.

Pour arriver à cette conclusion, l'UNPI 33 produit une étude réalisée par l'Observatoire des loyers de Bordeaux, *« un institut indépendant des propriétaires et des locataires »*.

De cette étude portant sur 13605 logements situés dans Bordeaux Métropole, il ressort qu'*« une fois de plus, et comme les années précédentes depuis 2014, le montant des loyers n'augmente pas. En fait, une augmentation des loyers existe mais étant inférieure à l'inflation, cela conduit à une diminution des loyers en euros constants »*, indique l'UNPI 33 dans un communiqué publié ce lundi.

Pour rappel, la loi interdit déjà aux propriétaires d'augmenter les loyers dans des proportions supérieures à l'indice de référence des loyers (IRL) dans les commues placées en « zone tendue » (c'est le cas de Bordeaux Métropole), que ce soit lors de la revalorisation annuelle comme lors des changements de locataires.

acteurs DE L'ÉCONOMIE LA TRIBUNE

8 janvier 2021

Encadrement des loyers à Lyon : un symbole qui sera scruté cette année

Prévu pour le deuxième semestre 2021, l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne inquiète déjà les acteurs du marché immobilier, qui anticipent déjà un impact direct sur le comportement des propriétaires.

Prévue par la loi ELAN de 2018, l'expérimentation de l'encadrement des loyers permet aux grandes villes avec des marchés immobiliers tendus d'instaurer, provisoirement, des plafonds aux loyers qui ne cessent d'augmenter. Les villes de Lille et Paris, qui participent déjà à cette expérimentation, seront donc à ce titre bientôt rejointes par Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Grenoble et Bordeaux. A Lyon et Villeurbanne, la mise en place est prévue entre juin et septembre 2021 et devrait durer jusqu'en 2023.

« Les prix sont élevés, mais cela n'a rien à voir avec Paris - où le loyer médian est le double de Lyon, ndlr-. Beaucoup de mesures sont prises à l'aune de la capitale et irradient tout le territoire alors qu'à Lyon, il n'y a pas de problème de loyers, la principale difficulté réside dans le manque de foncier et de logements », commente pour sa part Sylvain Grataloup, président de l'Union Nationale des Propriétaires du Rhône (UNPI).

Sylvain Grataloup voit dans l'encadrement des loyers *« une mesure idéologique qui ne permet pas de résoudre le problème, qui ne changera pas la fracture entre ceux qui peuvent assumer des loyers élevés et ceux qui ne peuvent pas. »* Sur le long terme, il admet toutefois que cette mesure pourrait devenir nécessaire.

www.lapresseimmobiliere.com

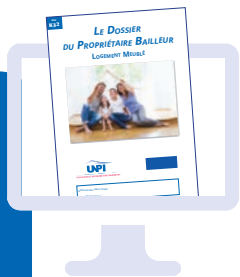
Gérez vos biens immobiliers sur notre boutique en ligne, grâce à des baux et formulaires clairs, pratiques et fiables.

Kit du propriétaire
Logement nu - réf. K31

(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)

Kit du propriétaire
Logement meublé - réf. K32

(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)



3 SOLUTIONS POUR COMMANDER

www.lapresseimmobiliere.com • contactez votre chambre locale UNPI • remplissez le bon de commande ci-dessous

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

Coordonnées

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

Mme ❑ M. ❑ ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Email : ..... @ ..... Téléphone : .....

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

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

Copyright photo Arthur Maia

Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment

Où va le logement ? Quelle politique du logement voulons-nous ?

La crise de la Covid-19, sanitaire puis économique, a durement touché la filière de la construction et de l'immobilier. Plus exactement, elle a semé les germes d'un choc à venir compte tenu des modes de fonctionnement de cette filière et des délais qui en découlent, mais aussi des mesures de soutien rapidement prises par le gouvernement lors du premier confinement.

Mais à la lumière des évènements récents, la question de la persistance ou pas d'une politique du logement se pose.

Elle n'est pas nouvelle en elle-même. De fait, la lecture attentive du Compte du logement, annexe de la comptabilité nationale, révèle qu'entre 2011 et 2019, le soutien au secteur sous forme d'aides diverses et variées s'est réduit de près de 5 milliards d'euros, alors que les prélèvements assis sur le logement ne cessaient de progresser pour s'afficher en hausse de près de 19 milliards d'euros sur la période ! Il y a bien une politique qui vise à taxer l'immobilier, comme en témoigne sous forme de derniers avatars l'IFI ou le Prélèvement forfaitaire unique pour les seuls revenus des placements mobiliers. Mais pas nécessairement une politique du logement.

La crise semble avoir accentué le problème, avec des messages politiques contradictoires. Il ne faut plus ouvrir de nouvelles zones à la construction et reconstruire la ville sur la ville, mais les habitants des moyennes et grandes agglomérations, comme les élus locaux, ne veulent pas de densification. Il faut engager une rénovation énergétique massive du parc existant, mais on bloque les loyers et on transforme le système d'aide publique du CITE en MaPrimeRénov', en excluant peu ou prou les ménages qui disposent des moyens pour engager de telles opérations. On prévoit une nouvelle règlementation pour construire mieux au regard de la performance environnementale sur le cycle de vie des bâtiments mais, dans la dernière ligne droite, on oublie d'associer les parties prenantes. La construction s'effondre et l'on peine à simplement maintenir le système d'aides en place.

Le constat gênerait moins si l'on pouvait dire qu'il n'y a plus de problème de logement en France. Nous en sommes cependant bien loin !

Je ne crois pas que la volonté manque à nos dirigeants, c'est une évidence. Mais les lignes directrices d'une grande et large politique du logement, d'une vision peinent à émerger.

Alors que la crise qui marquera cette fin de décennie rebat les cartes, je crois que nous avons un rôle fondamental à jouer pour redonner corps à cette vision. Et nous ne le pourrons qu'ensemble, en mobilisant nos connaissances, notre expérience du terrain pour pousser des idées auprès de ceux qui nous gouvernent et impulser des solutions efficaces.

La FFB s'est d'ores et déjà engagée dans cette voie sur plusieurs sujets. Elle compte poursuivre, en s'inscrivant dans une vision de moyen/long terme. Elle souhaite évidemment trouver l'UNPI à ses côtés dans une telle démarche.

Réagissez à cette tribune et écrivez-nous sur les réseaux sociaux @UNPI_FR @unpinationale # proprios

Le Pinel recentré sur le logement collectif

Initialement, la réduction d'impôt pouvait être obtenue pour l'achat d'un logement neuf, qu'il soit situé dans un immeuble collectif ou qu'il s'agisse d'une maison individuelle. L'article 161 de la loi de finances pour 2020 a modifié le dispositif Pinel en exigeant, à compter du 1er janvier 2021, que les logements soient situés dans un bâtiment d'habitation collectif. Par conséquent, les investissements « Pinel » portant sur des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) doivent, depuis le 1er janvier 2021, être situés dans un bâtiment d'habitation collectif.

L'administration fiscale a précisé la notion de « bâtiment d'habitation collectif » dans un rescrit (BOI-RES-000079 du 17 décembre 2020) : *« La notion de bâtiment d'habitation collectif nécessite la réalisation d'un nombre minimal de logements, qui doit obligatoirement être supérieur à deux. En outre, ces logements doivent être groupés dans un seul et même bâtiment, pour que celui-ci puisse recevoir la qualification de « collectif ». Certes, ce regroupement n'implique pas nécessairement la superposition verticale des logements, ces derniers pouvant également être alignés ou en bande. Toutefois, quelle que soit la configuration des logements, la construction doit se présenter comme un seul bâtiment caractérisé par une unité de structure (fondation, toiture, gros œuvre, etc.). Ainsi, ne peuvent être qualifiées de bâtiment collectif des constructions à usage d'habitation qui ne comprennent pas plus de deux logements chacune »* [1].

450 kwh d'énergie finale / m² de surface habitable/an, c'est le seuil d'indécence énergétique

Source : décret n°2021-19 du 11 janvier 2021

11 janvier 2021 c'est le lancement de la plateforme MaPrimeRénov'

1 - Sur ce sujet, voir également le paragraphe « Le régime Pinel prolongé » dans notre dossier (pages 14 et s.).

ADDENDUM

En page 7 de notre hors-série de décembre 2020 manque une partie de la dernière réponse de Serge Planton. La voici :

« … cela passe avant tout par l'isolation des bâtiments et notamment l'élimination de ce que l'on appelle les « passoires thermiques ». Mais il ne faut pas négliger non plus l'incitation à l'utilisation voire à la production locale d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, …) pour la part de la consommation énergétique qui demeurera incompressible, notamment pour la production d'eau chaude. »

Merci à notre lecteur attentif.

Un budget de 2,7 milliards d'euros pour l'Anah en 2021

À l'occasion de son dernier Conseil d'administration de l'année, l'Anah a adopté un budget en forte hausse, notamment grâce aux crédits du plan France Relance et plusieurs délibérations portant sur l'évolution de ses aides en faveur du traitement des copropriétés et de la rénovation énergétique des logements. Ce budget permettra d'accélérer la rénovation du parc privé, que cela soit au travers des aides traditionnelles de l'Agence ou de l'élargissement au 1er janvier 2021 de MaPrimeRénov' à l'ensemble des propriétaires, occupants comme bailleurs, et des copropriétaires.

En 2020, l'Anah constate une activité dynamique sur l'ensemble de ses programmes, supérieure à celle de 2019 à la même période (+11%).

Le budget 2021 de l'Anah atteint pour la première fois les 2,7 milliards d'euros, notamment grâce aux crédits de France Relance. Ce budget inédit conforte l'Agence dans ses missions et va permettre l'accélération de la rénovation des logements, en lien avec la montée en puissance de MaPrimeRénov', les évolutions du programme Habiter Mieux, l'accélération du Plan Initiative Copropriétés et l'accompagnement des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.

Au total, ce sont plus de 600 000 logements dont la rénovation sera financée par l'Agence.

Informations devant figurer dans les offres de location de meublés touristiques

À compter du 1er janvier 2021, les offres de location de meublés touristiques devront mentionner si elles émanent d'un professionnel ou d'un particulier (décret n°2020-1585 du 14 décembre 2020). Dans le premier cas, la mention « annonce professionnelle » sera apposée, dans le second, « annonce d'un particulier ». Ces mentions figurent sur l'offre telle qu'affichée sur le site internet de la plateforme, dans des conditions de visibilité et de lisibilité suffisantes.

À VALENCE

LE MARCHÉ RESTE ACTIF

La préfecture de la Drôme est devenue une ville cotée tant pour ses infrastructures et ses équipements que pour son cadre de vie. Son marché immobilier s'en ressent. Très dynamique dans l'ancien depuis plusieurs années, ses prix ont été revus à la hausse. Avec la crise sanitaire, le neuf a quant à lui vu sa production quasi arrêtée et les biens disponibles se vendent cher.

Myriem Lahidely, journaliste

© Éric Caillet, Ville de Valence

Petite ville agréable de près de 65 000 habitants, Valence profite d'une situation géographique privilégiée, entre le Vercors et la Provence. Au bord de l'A7, dotée d'une gare TGV extérieure et d'une gare centrale, la ville offre une accessibilité digne de certaines grandes métropoles. Et son évolution démographique de près de 4,8 % entre 2013 et 2018 (+ 2,36 % en France) la rend comparable à des villes comme Angers ou Orléans. *« Un taux de croissance jamais atteint depuis 50 ans »*, s'est félicité Nicolas Daragon, le maire de Valence, dont le centre s'est transformé en 15 ans. Surtout, l'indice d'attractivité Arthur Loyd 2020 classe la métropole en pole position des agglomérations de taille moyenne, devant Niort et Angoulême. Il y a ici beaucoup d'activités tertiaires, des entreprises s'installent comme récemment une société américaine spécialiste du vélo haut de gamme.

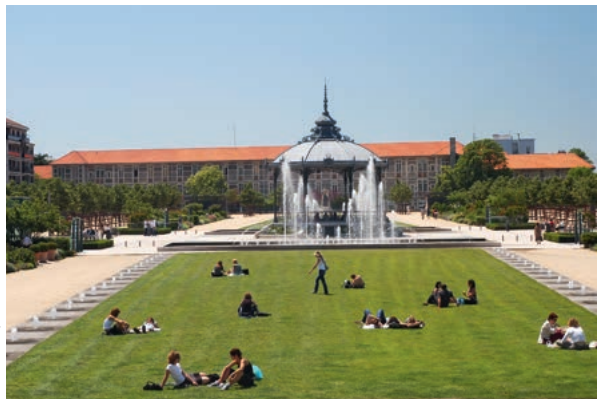
Le marché immobilier dans l'ancien

« En volume de transactions, le marché immobilier est resté aussi soutenu qu'en 2019 », indique Aurélien Daudé, président du Conseil de l'ordre des notaires. Ce dynamisme déjà observé les années précédentes est en lien direct avec la baisse des taux des crédits immobiliers actée il y a plusieurs années. Ces taux, alors qu'ils avaient été revus légèrement à la hausse à la sortie du premier confinement en mai dernier, ont de nouveau baissé en décembre. *« Il n'y a pas eu d'effondrement du marché car les banques aussi ont joué le jeu »*, constate Aurélien Daudé. Le marché en effet, a pu se maintenir grâce au fait qu'elles n'ont opéré que très peu de refus de prêt. Le plus gros des transactions, selon les notaires, n'excède pas 260 000 € pour une maison et 130 000 € pour un appartement.

« Avec un bon dossier, un crédit sur 15 ans peut se financer à moins de 1 % », ajoute le notaire. Et autour de 1,20 % à 1,25 % avec un prêt sur 20 ans, et entre 1,4 % et

1,5 % sur 25 ans. *« Le calcul du taux d'endettement, par contre, est devenu défavorable aux investisseurs, qui, ici, étaient souvent plutôt jeunes »*, indique-t-il. Les prix de l'ancien ont été revus légèrement à la hausse. *« Ils ont augmenté de 2 à 3 % en un an »*, indique Aurélien Daudé. *« Il y a toutefois moins de variations, les prix s'installent de façon pérenne et cela solidifie le marché. »* Selon les statistiques immobilières notariales, le m² moyen d'une maison tourne autour de 2 130 €. Les appartements, eux, se négocient autour de 2 000 € le m² moyen avec de gros écarts selon les quartiers et les immeubles. On peut trouver à Château Vert, par exemple, des biens à 1 500 € ou 1 800 € à rénover, et en plein cœur de ville des appartements à rafraîchir dans de très beaux immeubles haussmanniens, autour de 2 000 € le m². *« Ces biens avec de beaux volumes sont boudés depuis quelques années faute de stationnement notamment »*, indique le notaire. Même les primo-accédants avec des budgets de 130 000 € à 150 000 € préfèrent chercher une maison à rénover, voire construire à l'extérieur. Une clientèle toutefois plus discrète, ces derniers temps.

Dans ce chef-lieu drômois surnommé "Porte du Midi de la France", les candidats à la propriété, proviennent en grande partie du département. La résidence principale représentait fin 2020, 70 à 80 % des transactions (résidence secondaire : 5 %, locatif : 15 %). Son marché immobilier n'en est pas moins assez disparate, en termes de biens comme de prix. *« Plus on se rapproche du centre-ville, plus c'est cher »*, observe Nadine Vassalo, responsable commerciale de l'agence De Maison Pierre. Dans le quartier



© Eric Caillet. Ville de Valence

en vogue de Château Vert, déjà très prisé par les familles, à l'est du centre-ville, une maison de 100 m² avec un jardin peut se négocier au-delà de 300 000 €. De même dans le quartier Danton, sur l'avenue Victor Hugo, plutôt cotée, une belle maison avec des prestations peut dépasser 400 000 €. *« De tels prix sont trop élevés, les demandes qui nous sont faites tournent plutôt autour de 200 000 € à 220 000 € en fonction des capacités d'emprunt »*, indique la conseillère en immobilier. Le plus étonnant est la variation des prix au sein d'un même quartier. Le long de l'avenue Maurice Faure, par exemple, le m² peut varier de 3 600 € à 1 350 € en fonction de la rue, du bien et de la proximité de nouvelles constructions. *« Ces logements neufs vendus entre 3 600 € et 4 000 € tirent certains prix de l'ancien vers le haut »,* confirme en effet Roland Muthuon, gérant de Muthuon Immobilier. Des quartiers plus excentrés, comme Briffaut à l'est, sont moins onéreux.

Difficulté de taille actuellement : le marché, dans son ensemble, manque cruellement de biens à vendre. Les maisons en particulier, pour lesquelles la demande a été plus forte que d'habitude. « *Le confinement subi en appartement, de mars à mai, puis cet automne, a dopé ce marché »*, indique Nadine Vassalo. Trouver au bon prix une maison sans travaux s'avère compliqué. *« Pour un bien de base immédiatement habitable dans Valence, il faut compter entre 280 000 € et 300 000 € »*, note cet agent qui précise toutefois, *« dès lors que les biens sont affichés au bon prix, tout se vend. »* Ceci, dans une ville où le taux de rotation des logements est lui-même beaucoup plus rapide qu'avant. *« Il y a dix ou quinze ans, les gens achetaient un terrain pour construire et y rester toute la vie »*, précise Maître Daudé. *« Désormais les rotations sont inférieures à 5 ans car ici aussi il y a plus de mobilité géographique vers le reste de la France ou vers l'international. »* Comme partout, les familles se recomposent. *« Les émissions de télé censées aider à vendre sa maison avec des conseils déco et rénovation sont aussi prescriptrices, les gens ont envie de changement. »*

Il y a en outre une vraie clientèle sur le marché haut de gamme. *« Longtemps surcotés, de tels biens sont eux-mêmes redevenus attractifs et plus adaptés au marché »*, indique Roland Muthuon. Une partie des acquéreurs, inconditionnels des centres-villes, achète des biens en parfait état, dans la Grand' rue par exemple ou Place des Clercs, entre 2 500 € et 3 000 €, même sans ascenseur. L'autre part opte pour les communes en périphérie. À Saint-Péray par exemple, une belle maison vigneronne est partie sans attendre à 570 000 €. Et à Guilherand, sur la rive gauche du Rhône, une maison contemporaine affichée à 700 000 € a trouvé preneur en une semaine. *« Il y a une très forte demande de biens entre 280 000 € et 350 000 € mais il n'y a rien à vendre à ces prix en ce moment »*, confie toutefois Roland Muthuon. Certains peuvent se négocier comme cette maison de Toulaud à 10 km à l'ouest de Valence, affichée à 347 000 €, partie à

316 000 €, au prix du marché. *« La Covid a certes créé de l'attentisme mais Valence n'en est pas moins de plus en plus courue »*, confie cet agent qui se dit très optimiste pour sa ville.

Sur le marché du neuf

Contexte de crise sanitaire aidant, la promotion neuve a subi un coup d'arrêt ces derniers mois. *« Certains programmes collectifs sortent de terre, mais ils ne représentent pas le gros de l'activité immobilière »*, résume Maître Aurélien Daudé. Les prix fluctuent entre 2 500 € et 3 000 € le m². Et jusqu'à 4 000 € pour des logements collectifs bien placés et offrant de très belles prestations. Dans cette région où l'on apprécie particulièrement de vivre en extérieur, les terrains à bâtir sont fortement sollicités. Mais Valence et sa périphérie en offrent peu et ils sont de plus en plus chers. *« Les prix s'enflamment »*, indique même Benoît Latreilhe négociateur chez Safir constructeur. *« Intra-muros, certains terrains sont partis à 500 € le m², mais on trouve de temps en temps par le bouche-à-oreille du foncier viabilisé à 250 € le m². »* Impossible de trouver en deçà. Sauf à s'éloigner et payer 230 € le m², à Beaumont-les-Valence par exemple, à 12 km au sud. Sinon à 150 € le m² en faisant abstraction de toutes nuisances. *« Dans certains lotissements neufs, les budgets démarrent à 280 000 € »*, indique Benoît Latreilhe. À ce prix, on peut s'offrir une maison de 100 m² sur 470 m² de terrain avec un garage. Des petites villas en bande se vendent entre 210 000 € pour 80 m² et 250 000 € pour 100 m², sur un terrain de 200 m².

Entretien avec Pierre Bourricand, président de l'UNPI Drôme

Par qui est porté le marché valentinois ?

Il est réalisé en grande partie par la classe moyenne, primo-accédante et secundo-accédante, et par des cadres supérieurs qui viennent de l'extérieur, de Paris, de Lyon, de Grenoble ou d'ailleurs, s'installer ici après une mutation ou une reconversion ou création d'entreprise. Valence a en effet un bassin économique assez dynamique. L'agglomération a vu s'implanter de grandes sociétés et quelques fleurons industriels notamment dans le domaine des prothèses médicales. Le marché des résidences principales et secondaires est de fait très dynamique. Les propriétaires occupants trouvent à se loger à condition de chercher activement car les biens au prix partent assez vite. Si l'on excepte décembre qui est toujours un mois un peu compliqué et plus lent.

Que se passe-t-il sur le marché locatif ?

Nous constatons que les propriétaires bailleurs eux, ont de plus en plus tendance à conserver leur patrimoine immobilier. La crise sanitaire a soulevé beaucoup de craintes quant aux fluctuations de la Bourse, voire un effondrement comme en mars dernier qui a échaudé beaucoup de personnes. Il y a donc en ce moment très peu de vente à investisseurs faute de biens mis sur le marché. Quoi qu'il en soit, les taux de rentabilité sont assez bons ici. On trouve encore des petits biens pas forcément très chers. Les rendements sont supérieurs à Lyon, par exemple, alors que les loyers mensuels pratiqués à Valence sont moins élevés. Mais ce marché ne promet pas l'eldorado car il y a déjà beaucoup de logements à louer ici. Un locataire trouve ce qu'il veut. Les étudiants, en particuliers, sont assez nombreux. Ils cherchent des petits studios qui coûtent selon les endroits, entre 300 € et 400 € par mois.

Que se passe-t-il dans le neuf ?

Ce marché a perdu sa clientèle d'investisseurs depuis que Valence a été privée de la loi Pinel il y a deux ans. On ne construit plus rien pour eux, hormis des programmes investisseurs spécifiquement seniors proposant une offre complète, notamment sur le site de l'ancienne cité industrielle de Château Vert. Les programmes neufs en résidence principale livrés actuellement se sont plutôt bien vendus.

Quelle est la principale difficulté du marché valentinois ?

Valence a proposé beaucoup de constructions dans les années 1950-1960. Elles permettent de trouver aujourd'hui des logements en copropriété bien entretenus et donc très corrects et pas très chers (autour de 1 800 € le m²). Mais il y a un revers de la médaille. Les charges de copropriété sont plutôt élevées puisqu'elles peuvent atteindre 150 € à 200 € par mois. Pour des appartements de 50 à 70 m² de cette époque, cela commence à être cher. Sans compter les taxes foncières, élevées elles aussi, même si la ville s'efforce de contenir ses taux. On sent que ces charges pèsent particulièrement sur les achats destinés au rendement locatif. Les propriétaires occupants sont moins regardants, car ils ont besoin de se loger.

© Tatjana Balzer

LOI DE FINANCES 2021

DES MESURES POUR FAIRE FACE À LA CRISE

La loi de finances pour 2021 ne contient pas de bouleversement de la fiscalité. Mais elle comporte des aménagements notables de la fiscalité locale pour favoriser les entreprises. C'est le principe de la baisse des « impôts de production ».

Elle contient aussi des mesures pour compenser les effets de la crise. A ce titre, le plus important pour les propriétaires est la mise en place d'un crédit d'impôt pour inciter les bailleurs à des abandons de loyers ciblés à l'égard de leurs locataires commerçants.

Le texte comporte aussi des ajustements des règles des plus-values immobilières et une disposition d'urbanisme visant à densifier les constructions.

Quant aux règles favorisant l'accession à la propriété ou à l'investissement locatif, elles sont un peu corsetées, dans l'attente de réformes ultérieures.

La loi de finances, datée du 29 décembre 2020, a été publiée au Journal officiel du 30 décembre.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Impôt sur le revenu

Indexation du barème sur l'inflation

Le barème de l'impôt sur le revenu est indexé sur le montant prévisible de l'inflation, soit 0,2 % (art. 2)[1]. Les tranches d'imposition sont donc les suivantes.

Barème de l'imposition des revenus

Fraction du revenu imposable	Taux de l'impôt
≤ 10 084 €	0 %
> 10 084 € et ≤ 25 710 €	11 %
> 25 710 € et ≤ 73 516 €	30 %
> 73 516 € et ≤ 158 122 €	41 %
> 158 122 €	45 %

Ce barème s'applique à l'imposition des revenus de 2020. Rappelons que pour l'imposition des revenus de 2019, la deuxième tranche était imposée à 14 %. Mais la loi de finances pour 2020 avait réduit ce taux à 11 % pour les revenus de 2020 et elle avait intégré la baisse dans le calcul du prélèvement à la source de 2020. On retrouve le taux de 11 % dans le tableau ci-dessus.

Le CITE en voie de disparition

Changement de système

Les pouvoirs publics ont fait le choix de transformer par étapes le mode d'incitation des contribuables à réaliser des travaux d'économie d'énergie. Au lieu d'un crédit d'impôt, l'aide passe désormais par une aide directe sous forme de subvention de l'Anah dite « MaPrimeRénov »[2]. La loi de finances (art. 53) poursuit ce mouvement en apportant quelques ajustements au crédit d'impôt de transition énergétique (CITE).

- Pour les dépenses de 2020, le CITE est ouvert aux dépenses d'acquisition d'un foyer fermé ou insert fonctionnant avec bûches ou granulés. Le CITE pour cet équipement est d'un montant forfaitaire de 600 €.
- Le CITE pour les dépenses de 2019 peut aussi s'appliquer aux dépenses de 2020 si le contribuable justifie d'un devis accepté et du versement d'un acompte en 2019. La loi nouvelle complète la règle pour l'appliquer à une dépense payée en 2020 mais avec un devis accepté et le versement d'un acompte non seulement en 2019 mais aussi en 2018.
- De façon analogue, le CITE dans ses modalités de 2020 peut s'appliquer aux dépenses de 2021 si le contribuable peut justifier d'un devis accepté et du versement d'un acompte entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2020.

Recharge des véhicules électriques

Aide à l'équipement

Par ailleurs, le même article 53 crée un nouveau crédit d'impôt spécifique pour inciter les ménages à s'équiper de dispositifs de recharge des véhicules électriques.

Autres prorogations de crédits d'impôt

Signalons aussi :

- la prorogation du crédit d'impôt pour dépenses d'équipements pour personnes âgées ou handicapées (art. 200 quater A, 1 et 1 bis du CGI[5], modifié par l'article 117). Les dépenses peuvent être engagées jusqu'à fin 2023 ;
- la prorogation du crédit d'impôt pour diagnostics et travaux de protection contre les risques technologiques. La prolongation est aussi accordée pour

Le crédit d'impôt système de charge pour véhicule électrique

Type de dépense	Acquisition et pose d'un système de charge pour véhicule électrique
Statut du contribuable	Propriétaire ou locataire[3]
Type de bien à équiper	Résidence principale ou secondaire
Nombre maximum d'équipements éligibles par logement	1 pour un célibataire (2 si résidence principale et secondaire) 2 pour un couple (4 si équipement de la résidence principale et de la résidence secondaire)[4]
Date de la dépense	Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023
Plafond du crédit d'impôt	300 € par équipement
Calcul du crédit d'impôt	75 % de la dépense

1 - Sauf mention contraire, les articles cités sont ceux de la loi de finances pour 2021.

2 - Les nouvelles aides sont accessibles en principe depuis le 11 janvier 2021 pour les propriétaires occupants mais elles ne devraient l'être qu'au second semestre 2021 pour les bailleurs.

3 - Si la dépense est effectuée par le locataire, il ne peut pas en demander le remboursement au bailleur ; en effet, si la dépense est remboursée dans les 5 ans, le crédit d'impôt fait l'objet d'une reprise par l'administration fiscale.

4 - Le cumul entre résidences principale et secondaire étant possible, un couple marié peut donc prétendre au crédit d'impôt jusqu'à 4 équipements.

5 - Code général des impôts

les dépenses payées jusqu'à fin 2023 (art. 200 quater A, 4 et 4 bis du CGI, modifié par l'article 117).

Le PTZ prorogé

Molle incitation à l'accession

Le prêt à taux zéro est un mécanisme bien connu des accédants à la propriété. Il leur permet d'acquérir ou de faire construire leur résidence principale et il est réservé à une première accession. Le régime est borné dans le temps : il devait prendre fin au 31 décembre 2021. La loi nouvelle (art. 164) prolonge le PTZ d'une année, jusqu'au 31 décembre 2022.

Son régime est reconduit à l'identique à l'exception d'une règle qui concerne l'appréciation des revenus des accédants. Le PTZ est accordé sous condition de ressources. A titre d'exemple, pour deux personnes en zone A bis et A, le montant maximum de ressources annuelles du ménage est fixé à 51 800 € (art. D 31-10-3-1 du CCH)[6].

Jusqu'à présent, l'appréciation des ressources était faite en tenant compte des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt (art. L 31-10-5 du CCH). L'appréciation était donc un peu décalée par rapport aux ressources actuelles de l'emprunteur. La loi nouvelle (art. 164) prévoit, pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2022, de tenir compte des ressources à la date de l'émission de l'offre de prêt.

Le prêteur analysera donc la situation financière du ménage à une date plus contemporaine de celle où il émet son offre. Cette réforme a toutefois un inconvénient pour les jeunes en progression de carrière. De nombreux jeunes ménages pouvaient prétendre au PTZ car leurs ressources de début de vie professionnelle étaient limitées, même s'ils avaient récemment bénéficié d'une hausse de salaires. Cette situation est désormais écartée.

6 - Code de la construction et de l'habitation

Le régime Pinel prolongé

L'investissement locatif dans l'attente d'une réforme

Pour soutenir l'investissement locatif, la loi accorde une réduction d'impôt aux investisseurs qui achètent un logement neuf en vue de sa location dans le secteur intermédiaire. Ce régime Pinel est régulièrement ajusté pour diriger les investisseurs vers les secteurs considérés comme souffrant le plus d'un manque de logements. Le Pinel devait s'éteindre fin 2021, mais il est prolongé de trois ans, jusqu'au 31 décembre 2024 dans ces conditions nouvelles. Toutefois, le législateur entend lui substituer un autre régime qui serait principalement mis en œuvre par les investisseurs institutionnels. À cet effet, un rapport doit être remis au Parlement d'ici la fin mars 2021 pour en proposer les modalités nouvelles. Dans l'attente de connaître le contenu de ce nouveau régime, la loi de finances (art. 168 et 169) aménage le régime actuel du dispositif Pinel en réduisant progressivement son attrait fiscal.

Le montant de la réduction d'impôt est dépendant de la date à laquelle l'investissement est réalisé. Trois périodes sont mises en place. L'investisseur qui souhaite réaliser un placement locatif dans le neuf a donc intérêt à faire son opération cette année ou en 2022.

Le régime est par ailleurs modifié pour inciter les investisseurs à se diriger vers certains investissements. Les taux prévus pour 2021 et 2022 sont donc maintenus en 2023 et 2024 pour les acquisitions réalisées dans les QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville) et les logements qui ont un niveau de qualité de performance environnementale supérieur aux exigences réglementaires. Le niveau sera fixé par décret.

Resserrement du régime Pinel
Taux de la réduction d'impôt suivant la date d'investissement

Date de l'investissement / Durée de l'engagement du bailleur	2021 et 2022	2023	2024
Engagement initial de location de **6 ans** - 1ère période supplémentaire de 3 ans - 2nde période supplémentaire de 3 ans	12 % 6 % 3 %	10,5 % 4,5 % 2,5 %	9 % 3 % 2 %
Engagement initial de location de **9 ans** - Période supplémentaire de 3 ans	18 % 3 %	15 % 2,5 %	12 % 2 %
Engagement de location **outre-mer** - Période de 6 ans - Période de 9 ans	23 % 29 %	21,5 % 26 %	20 % 23 %

Par ailleurs, s'agissant du type de logements pouvant être acquis, la loi de finances pour 2020 avait réservé l'avantage fiscal aux logements **collectifs** neufs ou acquis en VEFA pour les biens acquis à compter de 2021 (art. 199 novovicies 1 A du CGI).

Un doute subsistait sur le recentrage vers le logement collectif pour les autres investissements. La loi nouvelle (art. 169) confirme que cette restriction cible aussi, mais uniquement, les logements que le contribuable fait construire (art. 199 novovicies 1 B 1e, complété par la mention « situé dans un bâtiment d'habitation collectif »).

Pour les autres investissements (suite de l'article 199 novovicies 1 B) qui concernent des travaux sur des locaux préexistants, la restriction ne joue pas. Précisons que les logements construits en bande ou jumelés, ou des villas dans une copropriété, ne sont pas assimilables à des logements collectifs (rescrit du 17 décembre 2020).

Le crédit d'impôt bailleur

Un soutien face à la crise

Comment soutenir les commerçants fragilisés par la crise sans pénaliser directement les bailleurs ? Au-delà des mesures d'aide directe, le législateur (art. 20) a mis en place un nouveau mécanisme incitatif. C'est l'objet de ce crédit d'impôt. Il est accordé au bailleur qui consent un abandon de loyer à son locataire. Il est admis de façon ciblée pour les loyers (hors taxes et hors accessoires) *« échus au titre du mois de novembre 2020 »*.

Il faut donc que le bailleur consente spécifiquement un abandon, total ou partiel, pour le loyer de novembre. Des abandons consentis au titre d'autres périodes n'ouvrent donc pas droit au crédit d'impôt.

Les bailleurs visés sont tant les personnes physiques domiciliées en France que les personnes morales.

L'abandon de loyer peut être consenti jusqu'au 31 décembre 2021. Il sera accordé pour l'année au titre de laquelle il a été consenti. Cela peut donc concerner soit l'exercice 2020, si le bailleur a déjà accordé l'abandon avant le 1er janvier 2021, soit l'année 2021 s'il se décide au cours de l'année 2021.

L'article 20 cible les entreprises qui peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt pour leur bailleur. Elles doivent respecter quatre conditions :

1. les locaux doivent faire l'objet d'une interdiction d'ouverture au public en novembre 2020 ou exercer leur activité dans un secteur visé par le décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 relatif au fonds de solidarité (annexe I)[7];
2. avoir un effectif de moins de 5000 salariés ;
3. ne pas être en difficulté au 31 décembre 2019, sauf certaines entreprises (petites entreprises ayant moins de 50 salariés et un chiffre d'affaires ou un total de bilan de 10 millions d'euros maximum, micro-entreprises ayant moins de 10 salariés et un CA ou un total de bilan ne dépassant pas 2 millions d'euros) ;
4. ne pas être en liquidation judiciaire au 1er mars 2020.

Le montant du crédit d'impôt est de 50 % de la somme abandonnée. Mais cette règle fait l'objet de deux restrictions.

1. Elle est plus limitée pour les entreprises concernées les plus importantes. Si l'effectif de l'entreprise locataire dépasse 250 salariés, la somme retenue pour le calcul de 50 % est limitée aux deux tiers du loyer (voir tableau).
2. Elle est plafonnée, par entreprise locataire, en application des règles européennes, à 800 000 euros. Ce seuil est apprécié en fonction du montant du crédit d'impôt. Pour une entreprise de moins de 250 salariés, le plafond correspond donc à un abandon de 1,6 million. Le bailleur peut donc avoir intérêt à se concerter avec son locataire pour vérifier qu'un abandon de loyer consenti par un autre bailleur du même locataire ne risque pas de plafonner le crédit d'impôt.

7 - Hôtellerie, restauration, café, tourisme, événementiel, sport, culture, fabrication et distribution de matériels audiovisuels, magasins de souvenirs…

Montant du crédit d'impôt bailleur sur abandon de loyer pour novembre 2020

Effectif de l'entreprise locataire	Crédit d'impôt du bailleur
< 250 salariés	50 % de l'abandon de loyer
≥ 250 salariés et < 5000 salariés	50 % de l'abandon de loyer dans la limite des 2/3 du loyer
> 5000 salariés	Pas de crédit d'impôt

Pour bénéficier du crédit d'impôt, le bailleur devra en faire la demande par une déclaration sur un modèle fourni par l'administration et qu'il enverra avec sa déclaration de revenus ou sa déclaration de résultat.

Abandon de loyers non imposables

Par ailleurs, la loi de finances a prorogé la mesure prise dans la loi de finances rectificative du 25 avril 2020 et qui visait aussi à soutenir indirectement les entreprises frappées par la crise.

Par principe, les loyers, même abandonnés, restent imposables. Il a été admis à titre dérogatoire pour les bailleurs relevant des BIC[8] que les abandons de loyer consentis entre le 15 avril et le 31 décembre 2020 à une entreprise étaient déductibles (art. 39, 1-9e du CGI). La loi nouvelle étend cette règle aux abandons de loyer consentis jusqu'au 30 juin 2021.

Pour les bailleurs relevant des revenus fonciers, de façon analogue, les abandons de loyer consentis aux entreprises entre le 15 avril et le 31 décembre 2020 ne sont pas imposables. La loi nouvelle étend la période jusqu'au 30 juin 2021 (art. 14 B modifié du CGI).

Entreprises

Incitation à la rénovation énergique des locaux des PME

Les petites entreprises sont incitées à réaliser des travaux de rénovation énergétique de leurs locaux par un crédit d'impôt.

Les travaux doivent être engagés entre le 1er octobre 2020 et le 31 décembre 2021. La liste des travaux éligibles est fixée par la loi (art. 27). Le bâtiment doit avoir plus de deux ans.

Le montant du crédit d'impôt est de 30 % du prix HT de la dépense. Le crédit d'impôt est plafonné à 25 000 € par entreprise, sur la période des 15 mois où il est applicable.

Sont éligibles les PME employant moins de 250 personnes et ayant un CA de 50 millions d'euros maximum ou un total de bilan ne dépassant pas 43 millions d'euros.

Les bâtiments rénovés doivent être à usage tertiaire pour des activités industrielles, commerciales artisanales, libérales ou agricoles.

Le crédit d'impôt doit être demandé par une déclaration spéciale à joindre à la déclaration annuelle de résultat.

Travaux éligibles au crédit d'impôt de rénovation énergétique des entreprises

(1)	Dépenses payées au titre de :	
a	Acquisition et pose d'un système	d'**isolation thermique en rampant de toitures** ou en plafond de combles
b		d'**isolation thermique sur murs**, en façade ou pignon, par l'intérieur ou par l'extérieur
c		d'isolation thermique en **toiture terrasse** ou couverture de pente inférieure à 5 %
d	Acquisition et pose	d'un **chauffe-eau solaire** collectif ou d'un dispositif solaire collectif pour la production d'eau chaude sanitaire
e		d'une **pompe à chaleur**, autre que air/air, dont la finalité essentielle est d'assurer le chauffage des locaux
f		d'un système de **ventilation mécanique simple flux ou double flux**
g	Raccordement à un **réseau de chaleur** ou de froid	
h	Acquisition et pose	d'une **chaudière biomasse**
i		d'un système de **régulation ou de programmation du chauffage** et de la ventilation
j		d'une toiture ou d'éléments de toiture permettant la **réduction des apports solaires**, lorsque les dépenses sont afférentes à un bâtiment situé **outre-mer** (2)
k		de **protections de baies fixes ou mobiles contre le rayonnement solaire**, lorsque les dépenses sont afférentes à un bâtiment situé **outre-mer** (2)
l		d'un **climatiseur** fixe de classe A ou de la classe supérieure à A, en remplacement d'un climatiseur existant, lorsque les dépenses sont afférentes à un bâtiment situé **outre-mer** (2)

(1) Rubriques de l'article 27 de la loi de finances
(2) Outre-mer : Réunion, Guyane, Martinique, Guadeloupe ou Mayotte
Ces travaux sont précisés par arrêté du 29 décembre 2020 (J.O. du 31 décembre, n° 28).

Impôts locaux

Une réforme de soutien aux entreprises

Une série de mesures sont prises pour réduire fortement

8 - Bénéfices industriels et commerciaux

© sebra

l'imposition locale des entreprises. En voici les grandes lignes.

La contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) est réduite de moitié à compter de 2021. Le taux de CVAE, qui était de 1,5 % en 2020 est donc fixé à 0,75 % en 2021 (art. 8).

La contribution économique territoriale (CET) est plafonnée à 3 % de la valeur ajoutée. Ce taux est ramené à 2 % à compter de 2021.

Pour inciter à la création d'activité, la loi de finances (art. 120) crée une exonération facultative de CET pour les créations ou extensions d'établissement pour une durée de 3 ans. L'exonération de CET, qui a aussi pour effet de permettre une exonération de CVAE, est laissée à la discrétion des collectivités territoriales.

Pour calculer la CET, l'article 1499 du CGI recourt à des « taux d'intérêt » appliqués au prix de revient des locaux industriels. La loi nouvelle divise par deux ces taux. Ils passent de 8 % à 4 % pour les sols et terrains et de 12 % à 6 % pour les constructions et installations.

Les plus-values immobilières

Quelques aménagements

Le régime d'imposition des plus-values immobilières n'est pas remis en cause mais il fait l'objet de quelques assouplissements pour des régimes particuliers.

Trois mesures :

- Lorsqu'un contribuable cède un droit de surélévation, la plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu si l'acquéreur s'engage à réaliser des locaux d'habitation dans un délai de 4 ans. Cette exonération, qui porte aussi sur les prélèvements sociaux, devait prendre fin avec l'année 2020. Elle est prolongée de deux ans jusqu'au 31 décembre 2022 (art. 37).
- La cession d'immeubles est exonérée d'impôt sur la plus-value quand elle est consentie à trois catégories d'acquéreurs : un organisme de logement social, tout autre organisme qui s'engage à construire des logements sociaux dans un délai de 4 ans et une collectivité en vue de sa rétrocession à un bailleur social. La loi nouvelle (art. 14) exige dans tous les cas l'engagement de construire alors qu'il était jusqu'à présent applicable uniquement au deuxième cas. La construction doit être réalisée dans un délai de 10 ans pour les deux nouveaux cas, et dans le délai de 4 ans pour le cas préexistant.
- Si un bien est vendu alors qu'il est situé dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire

(ORT) ou d'une grande opération d'urbanisme (GOU), la loi de finances (art. 38) crée un nouvel abattement sur le calcul de la plus-value. Cette mesure peut contribuer à fluidifier les cessions et faciliter les opérations de réaménagement de ces secteurs : l'acquéreur doit s'engager à démolir les constructions existantes et à réaliser des bâtiments d'habitation collectifs.

La cession doit intervenir entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023. Elle donne doit à un abattement de 70 %. Ce taux est porté à 85 % si l'acquéreur s'engage à réaliser des logements sociaux pour au moins 50 % de la surface des constructions.

Urbanisme

Incitation à la densité

La loi de finances est discrète cette année en matière d'urbanisme. Elle contient toutefois une mesure visant à inciter à la densité des constructions (art. 141).

Ce texte exonère de taxe d'aménagement les places de stationnement qui sont intégrées au bâti dans un plan vertical (cela ne vise pas les garages ou boxes placés à côté de l'immeuble). Cette exonération est applicable de plein droit. Elle ne dépend donc plus d'une décision de la collectivité locale comme les exonérations facultatives préexistantes (art. L 331-9, 6e et 7e du code de l'urbanisme) qui sont supprimées.

En complément, la loi (art. 155) abroge le versement pour sous-densité, qui avait une vocation analogue à la mesure précédente mais qui était très peu utilisé par les collectivités locales.

Par ailleurs, la loi facilite la majoration du taux de taxe d'aménagement, notamment en élargissant la liste des cas qui permettent de majorer le taux.

L'établissement et la liquidation de la taxe d'aménagement qui étaient jusqu'à présent assurés par les services départementaux de l'urbanisme sont transférés aux services fiscaux du département.

Le régime des meublés de courte durée

Aménagement du régime social

Pour compléter ce tableau des changements de début d'année, il faut y ajouter une mesure qui figure dans un autre texte : la loi de financement de la sécurité sociale pour 2021 (art. 22 de la loi du 14 décembre 2020). Cet article vise spécifiquement les loueurs de meublés de courte durée.

Pour leur assujettissement au régime de sécurité sociale, les loueurs de meublé de courte durée (au mois, à la semaine ou la journée) relèvent du régime des travailleurs indépendants s'ils perçoivent des recettes de plus de 23 000 €, sauf s'ils optent pour le régime des salariés.

Comme cela a été fait pour les règles fiscales, la condition d'inscription au registre du commerce et des sociétés est supprimée.

Il suffit donc, pour relever de l'assujettissement, que les recettes tirées de cette activité dépassent 23 000 euros et que l'une des deux conditions suivantes soient remplies :

- louer des locaux d'habitation meublés à une clientèle qui y effectue un court séjour sans y élire domicile (sauf option pour le régime des salariés) ;
- ces recettes dépassent les autres revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, la loi nouvelle modifie le seuil à ne pas dépasser par les loueurs en meublé de courte durée pour pouvoir opter pour le régime des salariés (référence à l'art. 102 ter 1 al 1er du CGI et non plus à l'art. 293 B I 1e a et b du CGI). Le seuil passe donc de 85 800 € à 72 600 €.

SAISON HIVER 2020 2021 : LÉGALITÉ DE LA FERMETURE DES RÉSIDENCES DE TOURISME.

© fannyes

En ce début de saison d'hiver, un grand nombre de stations « montagne » enregistrent des réservations record. Paradoxalement, certains gestionnaires annoncent que beaucoup de leurs résidences de tourisme resteront fermées pendant cette même période.

Analyse.

Jacques Gobert,
SCP GOBERT AVOCATS

Tel est par exemple le cas de PIERRE & VACANCES qui n'a ouvert qu'une dizaine de résidences dans les stations ou du groupe haut-savoyard (MGM) qui a décidé de ne pas ouvrir certains de ses sites pour les vacances de fin d'année.

S'il est vrai que le gouvernement n'a pas levé les interdictions d'exploiter les remontées mécaniques, d'ouvrir bars et restaurants pour cause de pandémie COVID prolongée, il n'a pas pour autant ordonné la fermeture administrative de ces mêmes résidences au titre de cette période.

Le motif avancé selon lequel les remontées mécaniques seraient fermées constitue-t-il une raison sérieuse et légitime de cesser l'exploitation d'une résidence de tourisme ?

Il est permis d'en douter. En effet, les touristes peuvent pratiquer d'autres activités tels que le ski de fond, les ballades en montagne, ...

Dès lors se pose la question de la légitimité et au-delà de la légalité de la fermeture partielle ou totale de ces résidences de tourisme.

Et donc des préjudices directs ou indirects que la décision de ces gestionnaires va causer.

En droit, le preneur a en principe

l'obligation d'exploiter son fonds de commerce, c'est-à-dire d'exploiter la résidence de tourisme.

Si le preneur n'exploite pas la résidence, le bailleur dispose de moyens de défense.

Obligation d'exploitation

Il n'est pas contesté qu'une résidence de tourisme constitue un fonds de commerce qu'exploitent les gestionnaires preneurs.

Pèse sur ceux-ci l'obligation d'exploitation personnelle et continue du fonds de commerce, à peine de résiliation du bail, notamment en cas de location-gérance irrégulière[1].

L'obligation d'exploiter est une condition d'application du statut des baux commerciaux dont l'inexécution peut constituer un motif grave entraînant la résiliation du bail aux torts du preneur si une clause impose l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués[2].

Le bailleur doit vérifier dans son bail s'il existe une clause imposant l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués.

Le défaut d'exploitation pure et simple peut être sanctionné par la perte du bail[3].

À noter que la Cour de cassation semble hésitante sur ce point : *« la Cour de cassation a jugé pendant longtemps que le défaut d'exploitation pouvait être sanctionné par la résiliation du bail. Elle a cependant restreint cette possibilité en considérant plus récemment que l'obligation d'exploiter est une condition d'application du statut des baux commerciaux dont l'inexécution ne peut entraîner la résiliation du bail en l'absence d'une clause imposant l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués »*[4].

La cessation peut être retenue même si le bail ne comporte pas de clause imposant une obligation d'exploiter puisque la disposition est d'ordre public[5].

Le propriétaire bailleur dispose de moyens juridiques pour faire respecter son bail en cas de défaut d'exploitation du fonds de commerce.

- Le refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction

L'article L. 145-17-I, 1° du Code de commerce prévoit que la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation d'un fonds de commerce peut constituer un motif grave et légitime de refus de renouvellement[6].

Il peut paraître logique que le locataire qui n'exploite pas son fonds ne puisse avoir droit au renouvellement de son bail. Cependant, ainsi que le précise le texte, la cessation doit être sans raison sérieuse et légitime, ces circonstances étant souverainement appréciées par les juges du fond.

Les magistrats doivent donc rechercher parmi les éléments d'un dossier ceux qui permettent d'établir que la non-exploitation est sans raison sérieuse et légitime. Pour cela, ils peuvent se référer à un faisceau d'indices, comme la baisse du chiffre d'affaires, le départ du locataire du local avant la réception du congé, l'exploitation d'une activité autre que celle qui était autorisée par le bail[7].

Il faudra donc s'attacher à établir que le fonds de commerce n'est plus exploité sur une durée plus ou moins longue, un simple constat d'huissier ponctuel pouvant se révéler insuffisant.

Le bailleur doit prouver non seulement l'existence d'un motif, mais également sa gravité et sa persistance. Ainsi, il ne suffit pas au bailleur de justifier d'un manquement, il doit aussi établir que ce dernier s'est poursuivi au-delà du délai d'un mois après la mise en demeure du preneur[8].

- La résiliation du bail en cours d'exécution

▶ La résiliation du bail commercial de plein droit fondée sur une faute contractuelle (clause résolutoire)

Chaque bailleur doit vérifier dans son bail s'il existe une clause résolutoire et, dans l'affirmative, si cette clause peut concerner un manquement lié à l'exploitation du fonds de commerce par le preneur.

En effet, l'inexploitation du fonds ne peut être sanctionnée sur le fondement de la clause résolutoire dont l'application est restreinte au non-paiement des loyers[9].

▶ La résiliation judiciaire du bail commercial pour inexécution (absence de clause résolutoire ou clause résolutoire inapplicable)

En l'absence de clause résolutoire ou si la clause résolutoire est inapplicable à la cessation de l'exploitation du fonds de commerce, le bailleur pourrait envisager la résiliation judiciaire du bail.

Lorsque l'une des parties ne remplit pas les obligations découlant du bail commercial, la résiliation du contrat peut être sollicitée, soit sur le fondement de l'article 1224 du Code civil, soit sur le fondement de l'article 1741 du Code civil.

Dans l'affirmative, la cessation de l'exploitation pourrait constituer un motif grave justifiant de prononcer la résiliation judiciaire du bail commercial.

La saisine du tribunal judiciaire, en vue de voir prononcer la résiliation du bail sur le fondement de l'article 1224 ou de l'article 1741 du Code civil, n'est pas subordonnée à la notification préalable d'une mise en demeure, et ce même si le bail comporte une clause résolutoire[10].

Autrement dit, le tribunal pourrait être saisi directement par le ou les bailleurs.

Chaque bailleur doit vérifier dans son bail commercial s'il existe une clause résolutoire ou non.

1- Cour de cassation, Chambre civile 3, 30 septembre 2008, 07-11.459.

2- Cass. 3e civ., 13 janv. 2015, n° 13-25.197 ; 16 oct. 2012, n° 11-25.234 ; 10 juin 2009, n° 07-18.618 ; 10 juin 2009, n° 08-14.422.

3 - CA Paris, Pôle 5, ch. 3, 9 sept. 2015, n° 13/17510

4 - JurisClasseur Bail à loyer, 15 Septembre 2020, Fabien KENDERIAN.

5 - CA Rouen, 2e ch., 20 janv.

6 - Cass. 3e civ., 22 janv. 2008; CA Paris, 20 déc. 2007; CA Versailles, 5 nov. 2013, n° 12/05419.

7 - CA Bordeaux, 2e ch., 2 déc

8 - Cass. 3e civ., 7 mars 2012, n° 10-22.738.

9 - CA Douai, 3e ch., 27 févr. 2003, n° 01/05250.

10 - Cass. 3e civ., 12 oct. 1988, n° 86-16.101 ; 4 mai 2000, n° 98-18.011 ; CA Nîmes, Ire ch. civ., sect.

L'AUGMENTATION D'UN LOYER SOUS-ÉVALUÉ

LORS DU RENOUVELLEMENT D'UN BAIL D'HABITATION

À l'occasion du renouvellement d'un bail d'habitation, le bailleur qui estime que le loyer fixé initialement lors de la conclusion du bail apparait manifestement sous-évalué peut procéder à une réévaluation dudit loyer.

Me Frédérique Polle, avocat au barreau d'Agen

© andranik123

À quel moment réévaluer ?

Dans ce domaine, le texte de référence est l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989[1].

Le bailleur qui entend proposer un nouveau loyer ne peut le faire que **pour le terme du bai**l en cours, à savoir pour la fin des trois années si le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière « familiale » et des six années si le bailleur est une personne morale (autre qu'une SCI familiale).

En outre, la proposition doit être faite au moins **six mois** avant le terme.

Comment ?

La proposition d'un nouveau loyer doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par huissier, et ce, à peine de nullité. Mais depuis la loi ALUR, la notification peut également être remise *« en main propre contre décharge »*, c'est-à-dire contre récépissé ou émargement, et le bailleur prendra bien soin de conserver un double du document comportant la reconnaissance par le locataire de la bonne réception (date et signature).

Il convient cependant d'être attentif aux pièges liés à une notification par lettre recommandée avec avis de réception. Ainsi, si l'accusé de réception est signé par une personne autre que le locataire, ce dernier pourra invoquer la nullité de

1 - Ce texte peut être consulté sur www.legifrance.gouv.fr

la notification et la preuve contraire incombera au bailleur.

De même, une lettre recommandée revenue avec la mention « non réclamée », « défaut d'adressage » ou encore « inconnu à l'adresse », rendrait sans effet la notification.

La notification doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17-2 et mentionner le montant du loyer, ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

Par conséquent, si la remise en « main propre contre récépissé » s'avère impossible (par exemple en cas d'éloignement géographique du bailleur), il est conseillé de procéder par acte extra-judiciaire en s'adressant à un huissier de justice.

Dans quelles conditions ?

Qu'entend-on par « loyer manifestement sous-évalué » et comment définir le nouveau loyer proposé ?

Comme le précise l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 : *« Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire (...) un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (...) »*.

Pour notifier une offre de renouvellement avec proposition d'un nouveau loyer, au motif que celui initialement fixé serait « manifestement sous-évalué », encore faut-il que le bailleur puisse établir cette « sous-évaluation ».

La sous-évaluation manifeste, justifiant la proposition d'un nouveau loyer, se détermine selon un procédé de comparaison, et ce, en l'absence de définition légale :

- par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables,
- des loyers servant de référence qui doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

> **La sous-évaluation manifeste se détermine selon un procédé de comparaison**

Le bailleur peut tout à fait produire des références de loyers en dehors de l'immeuble où est situé le logement loué, dans un autre arrondissement le cas échéant, tout en restant « dans le quartier », ce qui laisse une marge d'appréciation assez subjective quant aux limites géographiques d'un « quartier ».

Les références doivent comporter différents éléments énumérés à l'article 1er du décret n° 90-780 du 31 août 1990[1], comme le nom de la rue, l'époque de construction de l'immeuble, la surface habitable du logement, etc.

Elles doivent porter sur des baux conclus récemment, mais également sur des baux conclus depuis plus de trois ans.

Combien de références et comment les collecter ?

Le bailleur doit fournir au moins trois références sauf pour les communes *« dont la liste est fixée par décret »* et faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants, où six références sont exigées. Si le logement dépend de l'agglomération parisienne, lyonnaise ou marseillaise, il convient donc de fournir au moins six références.

Le bailleur veillera néanmoins à fournir plus de références que prévu par le texte. En effet, s'il ne produit que trois références et que l'une d'elle est écartée car non pertinente, la proposition de renouvellement sera déclarée nulle.

Les observatoires des loyers devraient être un outil essentiel pour recueillir les références. Cependant, dans l'attente de leur généralisation, le bailleur peut solliciter le concours d'une ou plusieurs agences immobilières, lesquelles sont nécessairement au fait du marché locatif.

Quelles sont les suites après la notification ?

Trois hypothèses doivent être envisagées : le locataire accepte formellement, le locataire refuse ou ne répond pas.

▶ L'acceptation du locataire

À priori, cela ne pose pas de difficulté si ce n'est la forme que doit revêtir l'acceptation du locataire.

En effet, l'article 17-2 ne donne aucune précision. Pourtant, l'accord du locataire doit être

1 - Ce texte peut être consulté sur www.legifrance.gouv.fr

certain et non équivoque, dès lors que le seul fait pour un locataire de régler le nouveau loyer ne le prive pas de la possibilité de contester en justice la réévaluation, notamment s'il estime que le bailleur n'a pas respecté la procédure et ce, dans la limite de la prescription de trois ans.

Une simple lettre du locataire peut suffire, à la condition toutefois qu'elle ne porte que sur l'acceptation du nouveau loyer proposé (un *« accord sous condition »* n'aurait aucun caractère *« certain et non équivoque »* et serait assimilé à un désaccord).

Pour assurer la sécurité juridique, il est donc fortement conseillé de rédiger un avenant au bail, qui ne portera que sur la clause « loyer ».

▶ Le désaccord ou le défaut de réponse du locataire :

- Le rôle de la commission de conciliation

Selon l'article 17-2, en cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire **quatre mois avant le terme du contrat**, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

Cette dernière est saisie par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son secrétariat. Elle peut l'être également par voie électronique par un procédé assurant l'authentification de l'émetteur, l'intégrité du message et la bonne réception à date certaine. Il existe également un formulaire de saisine.

Il en résulte que deux mois après la notification de l'offre de renouvellement, si le locataire a fait part de son désaccord, ou s'il n'a pas répondu, le bailleur doit saisir la Commission de conciliation, laquelle doit rendre un avis **dans les deux mois** de sa saisine.

La commission s'efforce de concilier les parties. Dans notre cas, elle peut donc constater l'accord des parties sur le montant du loyer du bail renouvelé, ou sur un autre montant de loyer, et cet accord met un terme au litige.

Mais lorsque la commission rend un avis constatant le désaccord des parties, le bailleur (ou le locataire) doit saisir le juge dans le délai de deux mois restant, et en tout état de cause, **avant le terme du contrat** (donc avant la fin des six mois).

- Le rôle du juge

En cas d'absence de saisine du juge, c'est le bailleur qui sera sanctionné puisque dans ce cas, le contrat est alors reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.

De même, il est important de préciser ce que l'on entend par *« saisine du juge »*.

Le juge est saisi par une assignation qui doit non seulement être délivrée avant le terme du contrat, mais surtout, inscrite au rôle du tribunal, c'est-à-dire remise au greffe avant ce même terme.

Le bailleur doit donc être très réactif par rapport aux délais et veiller à anticiper le temps nécessaire à la délivrance de l'assignation. Le rôle de l'huissier de justice est déterminant.

Le juge doit tout d'abord vérifier que la commission de conciliation a bien été saisie préalablement, qu'elle ait rendu un avis ou non, et avant le terme du bail.

En effet, il arrive que la commission ne rende pas son avis dans les deux mois impartis ; cela n'a pas d'incidence sur la saisine du juge, dès lors que le bailleur peut justifier qu'il a bien saisi la commission dans le délai et que le délai de deux mois imparti à la commission est écoulé.

Sur le fond de la demande, il appartient au juge de fixer judiciairement le montant du loyer du bail renouvelé. Il peut faire droit à la demande de réévaluation formée par le bailleur ou refuser l'augmentation.

Il peut notamment refuser s'il estime que contrairement à la position du bailleur, le loyer fixé initialement n'est pas manifestement sous-évalué, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'augmenter au-delà de la révision légale.

Le juge dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation, à partir de plusieurs éléments.

Tout d'abord, il dispose des références fournies par le bailleur au locataire à l'occasion de la notification du renouvellement, mais également des éléments de comparaison complémentaires ou d'un rapport d'expertise, communiqués en cours de procédure.

Le juge peut également se reporter à l'avis de la commission de conciliation, puisque dans sa mission de conciliation, celle-ci doit relater les observations des parties.

Dans le cadre de son pouvoir souverain, le juge peut tout à fait retenir la plus basse des références fournies par le bailleur, si le logement est en mauvais état.

Il peut également tenir compte des travaux effectués par le locataire.

Enfin, quelle que soit sa décision, celle-ci est exécutoire par provi-

sion, de sorte que le nouveau loyer doit être réglé par le locataire à compter de la date du renouvellement du bail, quand bien même le locataire contesterait le jugement devant la Cour d'appel.

> **Convenue entre les parties ou fixée par une décision du juge, la hausse doit être étalée**

Comment appliquer la hausse du loyer

La réponse se trouve dans l'article 17-2, mais il convient de le décrypter.

Qu'elle soit convenue amiablement entre les parties ou fixée par une décision du juge, cette hausse doit être étalée.

Ainsi, la hausse s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat renouvelé (trois ans ou six ans). Par exception, si la hausse est supérieure à 10 % et si le premier renouvellement a une durée inférieure à six ans, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur.

Le texte ajoute que *« la révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie. ».*

L'article 17-1 est relatif à la révision du loyer qui intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat et sur la base de l'IRL (indice de référence des loyers).

Autrement dit, dans l'hypothèse d'un bail renouvelé pour trois ans, on ajoute au loyer applicable avant la réévaluation, un tiers de l'augmentation, ce qui donne un montant auquel on applique la révision sur la base de l'IRL.

© megaflopp

Cas particulier des « zones tendues »

Lorsque le logement se situe en zone tendue[2], la hausse du loyer à l'occasion du renouvellement se trouve réglementairement « plafonnée ».

L'article 5 du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié précise que la hausse de loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes :

« 1°) La moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le loyer appliqué avant le renouvellement du contrat de location, révisé dans les limites prévues au I de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°) Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer. »

L'article 7 du même décret précise que pour l'application du 2°) de l'article 5 :

« 1°) Est exclu du montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité le coût des travaux ayant donné ou donnant lieu à une contribution pour le partage des économies de charge en application de l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée ou à une majoration du loyer en application du II de l'article 17-1 de la même loi ;

2°) Le coût des travaux d'amélioration ou de mise en conformité portant sur les parties communes est déterminé en fonction des

2 - Il s'agit des communes des 28 agglomérations où la taxe sur les logements vacants est applicable (cf. l'annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 consultable sur www.legifrance.gouv.fr).

millièmes correspondant au logement ;

3°) L'augmentation de loyer n'est possible que lorsque, à l'issue des travaux, la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an, telle que calculée par une évaluation énergétique réalisée par une personne satisfaisant aux conditions prévues à l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et établie selon les méthodes de calcul conventionnel mentionnées à l'article R. 134-5 du même code. Cette condition est présumée remplie pour un logement pour lequel la consommation en énergie primaire avant les travaux, constatée par un diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 134-1 du même code, était inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an. »

À noter : depuis le 1er janvier 2021, la condition sur la performance énergétique du logement (consommation en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an) ne concerne plus seulement l'hypothèse où des travaux sont effectués (article 5, 2°), mais toutes les hypothèses (donc y compris en cas d'augmentation d'un loyer "manifestement sous-évalué")[3]. Depuis cette date, il n'est donc plus possible d'augmenter le loyer au-delà de l'IRL[4] lors du renouvellement de bail, si le logement est classé F ou G.

Cas particulier des zones soumises à encadrement des loyers

À ce plafonnement « réglementaire » de la hausse du loyer du bail renouvelé, s'ajoute un dispositif « optionnel » issu de l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, basé sur la volonté de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Mi-décembre 2020, seules les villes de Paris et de Lille étaient concernées par cette réglementation.

L'application de ce régime d'encadrement pour le territoire concerné nécessite la publication d'un arrêté préfectoral, aux termes duquel le Préfet devra fixer pour le département, chaque année, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

À noter que si le logement est concerné par ce régime d'encadrement, le locataire pourra, lors du renouvellement du contrat, engager une **action en diminution du loyer** si le montant du loyer fixé initialement est supérieur au loyer de référence majoré tel que déterminé par l'arrêté préfectoral.

De même, le bailleur pourra demander une augmentation de loyer dès lors qu'il est inférieur au loyer de référence minoré.

La procédure est la même pour le bailleur et pour le locataire, et selon le schéma applicable pour les logements situés dans les zones non réglementées (article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989), sachant toutefois que le bailleur n'a pas ici à fournir de références.

Cependant, le bailleur doit notifier la proposition de nouveau loyer au moins six mois avant le terme du contrat et le locataire dispose d'un délai de cinq mois avant le terme du contrat.

Le but du législateur, en imposant six mois au bailleur et cinq mois au locataire, est d'éviter que le bailleur ne réponde à une demande de diminution du loyer formée par le locataire, par la délivrance d'un congé...

Si le locataire n'accepte pas l'offre 4 mois avant l'échéance du bail, le bailleur doit saisir la commission de conciliation puis, à défaut d'accord, le juge.

Le dispositif prévu par l'article 140 de la loi ELAN est expérimental, pour une durée de 5 ans à compter de la publication de la loi.

3 - décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020

4 - Indice de référence des loyers

Ce qu'il faut retenir

Le bailleur doit être particulièrement attentif aux délais, ainsi qu'à la forme à respecter pour notifier une réévaluation du loyer à l'occasion du renouvellement du bail d'habitation. L'acceptation du locataire doit être expresse et non équivoque et il est conseillé de l'acter en rédigeant un avenant au bail. L'absence de réponse du locataire dans le délai de deux mois à compter de la notification ne dispense pas le bailleur de saisir la commission de conciliation, puis, après expiration du délai de deux mois imparti à la commission pour rendre un avis, le juge judiciaire avant le terme du bail.

En amont, le bailleur doit prendre un soin particulier à la préparation du dossier : collecte des références et vérification de la zone dans laquelle se trouve le logement.

Enfin, le bailleur ne doit pas perdre de vue que le juge dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation, quand bien même le dossier apparaitrait complet.

MODIFICATION DU DÉCRET RELATIF

À L'ÉVOLUTION DE CERTAINS LOYERS

Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié réglemente l'évolution de certains loyers dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants[1]. Il s'applique aux baux de logements vides et meublés loués à titre de résidence principale, conclus ou renouvelés du 1er août 2020 au 31 juillet 2021.

Depuis le 1er janvier 2020, l'augmentation de loyer pour travaux n'est possible que lorsque, à l'issue des travaux, la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh/m²/an (équivalent au maximum de la classe E).

Le décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020 modifie de nouveau le décret du 27 juillet 2017 à compter du 1er janvier 2021 : la condition sur la performance énergétique du logement ne concerne plus seulement les hypothèses où des travaux sont effectués, mais toutes les hypothèses (donc y compris en cas d'augmentation d'un loyer "manifestement sous-évalué").
Depuis le 1er janvier 2021, il n'est donc plus possible d'augmenter le loyer (lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL[2], si le logement est classé F ou G.

Nous reprenons ci-après les conditions permettant d'augmenter le loyer (les ajouts opérés par le décret du 30 décembre 2020 sont signalés en gras)[3].

Arnaud Couvelard, juriste UNPI

I. Les logements exclus du champ d'application du décret

Il s'agit des logements faisant l'objet d'une première location et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

Pour ces logements, le loyer est donc fixé librement au sens du décret.

II. Les logements soumis au décret

A) Les logements faisant l'objet d'une relocation (changement de locataire) :

Pour les logements reloués entre le 1er août 2020 et le 31 juillet 2021, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail[4] (article 3 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

L'article 4 du décret de 2017 modifié prévoit trois dérogations :

- si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence[5] portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux TTC ;
- lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[6] et le dernier loyer appliqué au précédent locataire

1 - C'est-à-dire les 28 agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton - Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse (annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013).

2 - Indice de référence des loyers.

3 - Si le logement est situé à Paris ou Lille, voir notre article « Nouveau décret relatif à l'évolution de certains loyers » paru en septembre 2020 (pages 32 et suivantes).

(augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail) ;

- le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

© zephyr_p

Concernant les 1er et 3ème cas de dérogations :

Aux termes de l'article 7 du décret du 27 juillet 2017 modifié, l'augmentation de loyer n'est possible que lorsque, à l'issue des travaux, la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh/m²/an . Cette condition est présumée remplie pour un logement pour lequel la consommation en énergie primaire avant les travaux, constatée par un diagnostic de performance énergétique (DPE), était inférieure à 331 kWh/m²/an. Cette condition est entrée en vigueur le 1er janvier 2020.

Concernant le 2nd cas de dérogation :

Aux termes de l'article 6 du décret du 27 juillet 2017 modifié, l'augmentation de loyer n'est possible que lorsque la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh/m²/an[7]. Cette condition est présumée remplie pour un logement pour lequel une consommation en énergie primaire inférieure à 331 kWh m²/an a été constatée par un DPE établi moins de quatre ans auparavant. Cette condition est entrée en vigueur le 1er janvier 2021.

4 - Dans ce cas, la date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau bail.

5 - Il s'agit par exemple de l'installation d'un ascenseur, d'un accès pour personnes handicapées, de l'isolation thermique du toit, du changement des colonnes d'eau.

6 - Les logements comparables servant à la détermination du loyer de référence sont situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique (les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret n° 90-780 du 31 août 1990).

7 - Telle que calculée par une évaluation énergétique réalisée par une personne satisfaisant aux conditions prévues à l'article L271-6 du code de la construction et de l'habitation et établie selon les méthodes de calcul conventionnel mentionnées à l'article R134-5 du même code.

B) Les baux renouvelés (locataire déjà en place) :

Si le bail est renouvelé entre le 1er août 2020 et le 31 juillet 2021, le loyer du bail renouvelé ne peut être réévalué (sauf révision prévue par une clause d'indexation figurant dans le bail).

L'article 5 du décret de 2017 modifié prévoit une dérogation à cette règle : lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, celui-ci peut être réévalué, cette hausse ne pouvant toutefois excéder la plus élevée de ces deux limites :

- la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[6] et le dernier loyer pratiqué, révisé dans les limites de l'article 17-1, I de la loi de 1989 (c'est-à-dire suivant l'IRL) ;
- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux TTC, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Concernant la 1ère limite :

Comme précédemment, le décret ajoute une condition sur la performance énergétique du logement qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2021 (cette condition est reprise au dernier paragraphe du point II A).

Concernant la 2nde limite :

Comme précédemment, le décret ajoute une condition sur la performance énergétique du logement qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2020 (cette condition est reprise à l'avant-dernier paragraphe du point II A).

REPORT DES LOYERS COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS

(second confinement)

© New Africa

Nous avons évoqué dans nos colonnes l'instauration, par la loi du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire, d'une mesure de report des loyers commerciaux et professionnels similaire à celle adoptée lors du confinement du printemps 2020. Un mois et demi plus tard, le décret précisant quelles sont les entreprises bénéficiaires est enfin paru (décret n° 2020-1766 du 30 décembre 2020). Il est clair que l'adoption fin décembre 2020 d'un décret définissant les critères d'éligibilité pour un report de loyers dès octobre 2020 est en parfait décalage avec la réalité économique. Les propriétaires n'ont pas attendu la parution du décret pour étudier les demandes d'aménagement formulées par leurs locataires. Par ailleurs, certains ont d'ores et déjà remisé des loyers, en particulier après l'adoption du crédit d'impôt en cas d'abandon de loyers commerciaux dus pour novembre 2020. Cependant, le dispositif prévu par la loi du 14 novembre 2020 ayant vocation à s'appliquer pendant plusieurs mois, on pourra à l'avenir s'y rapporter en cas de désaccord avec son locataire.

Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Nouveau dispositif de suspension de l'exigibilité des loyers et charges locatives (locaux commerciaux et professionnels)

Condition d'affectation par une mesure restreignant l'activité

Pour bénéficier du « report des loyers commerciaux », l'entreprise doit être ou avoir été affectée par une mesure administrative relative à l'ouverture au public des établissements recevant du public ou par une mesure interdisant les regroupements de personnes, que cette mesure ait été prise dans le cadre de l'état d'urgence en vigueur depuis le 17 octobre 2020 ou dans le cadre de la loi du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire[1] (article 14, I de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020). Nous détaillons plus loin les autres conditions d'éligibilité précisées par le décret du 30 décembre 2020 (toutes les entreprises, même affectées par une mesure de fermeture au public, ne peuvent prétendre au report de loyers).

Loyers et charges locatives concernés

La loi du 14 novembre 2020 indique que le report des loyers commerciaux *« s'applique à compter du 17 octobre 2020 »* (article 14, VII). Les termes de l'article 14 sont imprécis. Faut-il considérer que toutes les poursuites sont suspendues au 17 octobre 2020, même se rapportant à des loyers échus antérieurement ? Ou considérer que les dispositions de l'article 14 ne concernent que les loyers à échoir à compter du 17 octobre 2020 ? En attendant un éclaircissement au travers de futures décisions de justice, on peut craindre, par analogie avec ce qui existe en matière de droit des entreprises en difficulté, que la loi du 14 novembre 2020 n'ait organisé une protection des entreprises locataires à compter du 17 octobre 2020, peu important la date d'exigibilité des loyers. Cependant, dans tous les cas, le report ne peut concerner que des loyers et charges correspondant à une *« période au cours de laquelle l'activité de l'entreprise est affectée »* par une mesure administrative (article 14, IV).

Exemples :

- un loyer exigible le 1er décembre 2020 et correspondant au mois de décembre 2020, période pendant laquelle l'entreprise locataire est affectée par une mesure de fermeture au public (il s'agit par exemple d'un théâtre), est concerné par le report ;
- un loyer exigible le 1er décembre 2020, correspondant au mois de décembre 2020, et due par une agence immobilière qui a pu ouvrir normalement (les agences immobilières ont été autorisées à rouvrir dès le 29 novembre 2020), n'est pas concerné par le report.

Suspension de l'exigibilité

Pour les loyers et charges concernés, les débiteurs *« ne peuvent encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives »* (article 14, II). La loi du 14 novembre 2020 précise que *« pendant cette même période, les sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers et charges locatives concernés ne peuvent être mises en œuvre et le bailleur ne peut pas pratiquer de mesures conservatoires ».* Par ailleurs, *« toute stipulation contraire, notamment toute clause résolutoire ou prévoyant une déchéance en raison du non-paiement ou retard de paiement de loyers ou charges, est réputée non écrite »*. Enfin, *« les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le bailleur à l'encontre du locataire pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles sont suspendues ».* On peut observer que ce nouveau dispositif est plus drastique encore que le report adopté au printemps 2020. Le précédent dispositif paralysait toute sanction financière en cas de retard de paiement mais n'interdisait pas expressément les actions en paiement. De plus, il demeurait possible de pratiquer des mesures conservatoires. Malgré tout, un paiement effectué en dépit de la mesure de report demeure valable et on ne voit pas à quel titre un débiteur pourrait, après coup, en exiger le remboursement. De même, la suspension de l'exigibilité *« ne fait pas obstacle à la compensation au sens de l'article 1347 du code civil »* avec une dette du bailleur (article 14, III).

Durée de la suspension de l'exigibilité

L'exigibilité des loyers et charges dus par les entreprises concernées est suspendue

1 - Cette loi organise la sortie de l'état d'urgence entré en vigueur en mars 2020. Applicable initialement jusque fin octobre 2020, son application a été étendue jusqu'au 1er avril 2021 par la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020. Théoriquement elle pourra encore servir de fondement à des mesures de fermeture si l'état d'urgence actuel, prévu jusqu'au 16 février 2021, n'est pas prorogé.

« jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police ». « Les intérêts ou pénalités financières ne peuvent être dus et calculés qu'à compter de l'expiration » de ce délai. À cette même date, les procédures d'exécution qui auraient déjà été engagées peuvent reprendre (article 14, IV).

À noter : l'article 14 ne mentionne pas expressément de date de fin pour le bénéfice du report. Théoriquement, le report est valable tant qu'une entreprise est affectée par une mesure prise dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire ou des dispositions encadrant la sortie de l'état d'urgence.

Absence d'indications sur les modalités de paiement du loyer à l'issue du report

Comme pour le dispositif de report des loyers prévu au printemps 2020, aucune indication n'est donnée quant à la façon dont les loyers suspendus devront être réglés une fois écoulée la période de suspension. Il faut ici faire preuve de souplesse. Un propriétaire qui réclamerait l'intégralité de tous les loyers suspendus dès le lendemain de l'expiration du report risquerait de se voir opposer, en justice, une exécution déloyale du contrat. Plus largement, la question du paiement des loyers suspendus peut être discutée dans le cadre d'une négociation globale sur les éventuels abandons de loyer (rappelons qu'un crédit d'impôt pour les abandons de loyers commerciaux de novembre 2020 a été instauré) et sur les efforts à consentir de part et d'autre pour garantir la pérennité de l'activité de l'exploitant. En cas de difficulté à trouver un accord, les propriétaires bailleurs ne devront pas hésiter à saisir la commission de conciliation des baux commerciaux. Le Gouvernement a en effet demandé à ces commissions, auxquelles participent les chambres UNPI, de traiter des litiges nés en lien avec les mesures visant à contenir l'épidémie de coronavirus (voir notre numéro d'octobre 2020, p. 18).

Entreprises éligibles au « report » des loyers commerciaux

Un report conditionné notamment à une perte de chiffre d'affaires minimum

Les entreprises pouvant prétendre à une suspension de l'exigibilité des loyers commerciaux *« sont celles remplissant les critères d'éligibilité suivants :*

1°) Leur effectif salarié est inférieur à 250 salariés ;

2°) Le montant de leur chiffre d'affaires constaté lors du dernier exercice clos est inférieur à 50 millions d'euros ou, pour les activités n'ayant pas d'exercice clos, le montant de leur chiffre d'affaires mensuel moyen est inférieur à 4,17 millions d'euros ;

3°) Leur perte de chiffre d'affaires est d'au moins 50 % » (article premier, I du décret du 30 décembre 2020).

Concernant les entreprises dont les conditions d'ouverture ou d'accueil du public ont été réglementées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire déclaré le 17 octobre 2020, *« le critère de perte de chiffre d'affaires mentionné au 3° du I du présent article correspond à une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % durant la période comprise entre le 1er novembre 2020 et le 30 novembre 2020 ».* Cette perte de chiffre d'affaires *« est définie comme la différence entre, d'une part, le chiffre d'affaires au cours du mois de novembre 2020 et, d'autre part :*

Un dispositif controversé

La loi du 14 novembre 2020 et son décret d'application du 30 décembre 2020 suscitent beaucoup de critiques, au-delà de leur application rétroactive au 17 octobre dernier… Comment comprendre que la perte de chiffre d'affaires de 50 %, qui constitue l'un des critères d'éligibilité au report, soit justifiée par une simple estimation du locataire ? Comment comprendre que la condition de chiffre d'affaires maximum soit appréciée au niveau de l'entreprise et non de l'éventuel groupe de sociétés, comme c'est pourtant le cas concernant le seuil d'effectif salarié maximal ? Plus largement, le cabinet d'avocats Gobert et associés, spécialisé dans la défense des propriétaires en résidences de tourisme, dénonce une atteinte à plusieurs principes de notre Constitution et de la Convention européenne des droits de l'Homme tels que le droit de propriété ou l'égalité (https://www.gobert-associes.fr/protection-des-gestionnaires-residence-tourisme-non-payes-des-loyers/). Est choquant le fait que des locataires soient (provisoirement) dispensés de payer leur loyer alors que les propriétaires ne reçoivent pas d'aide de l'Etat.

- *le chiffre d'affaires durant la même période de l'année précédente ;*
- *ou, si l'entreprise le souhaite, le chiffre d'affaires mensuel moyen de l'année 2019 ;*
- *ou, pour les entreprises créées entre le 1er juin 2019 et le 31 janvier 2020, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 ;*
- *ou, pour les entreprises créées entre le 1er février 2020 et le 29 février 2020, le chiffre d'affaires réalisé en février 2020 et ramené sur un mois ;*
- *ou, pour les entreprises créées après le 1er mars 2020, le chiffre d'affaires mensuel moyen réalisé entre le 1er juillet 2020, ou à défaut la date de création de l'entreprise, et le 30 septembre 2020 »* (article premier, II).

Curieusement, le cas des entreprises frappées par des mesures administratives antérieures à l'état d'urgence en vigueur depuis le 17 octobre dernier (par exemple, fermeture des bars et restaurants dans certains territoires dès septembre 2020) n'est pas abordé. Vraisemblablement, on retiendra une méthode de calcul identique pour apprécier la perte de chiffre d'affaires (comparaison avec le chiffre d'affaires du même mois de l'année 2019 ou, à défaut, avec le chiffre d'affaires moyen ramené sur un mois).

Le décret ajoute que *« pour les entreprises ayant fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public, le chiffre d'affaires du mois de novembre 2020 (...) n'intègre pas le chiffre d'affaires réalisé sur les activités de vente à distance avec retrait en magasin ou livraison »* (article premier, III).

© Blue Planet Studio

On le voit, pour bénéficier du report des loyers, les entreprises locataires doivent simplement remplir les conditions précitées concernant le nombre de salariés maximum, le chiffre d'affaires annuel maximum et la perte de chiffre d'affaires minimum.

Toutes les *« personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique »* (article 14 de la loi du 14 novembre 2014) sont éligibles, quelle que soit la forme sous laquelle elles mènent leur activité. C'est le cas notamment des associations. Cependant, pour ces dernières, le décret du 30 décembre 2020 précise qu'elles ne peuvent prétendre au report de loyers commerciaux que si elles *« ont au moins un salarié »* (article premier, IV).

Déclaration sur l'honneur et documents à joindre par le locataire

Comme pour le report des loyers commerciaux décrété au printemps 2020, le bénéfice du nouveau report suppose que le locataire adresse au propriétaire une déclaration sur l'honneur par laquelle il atteste remplir l'ensemble des conditions prévues. *« Cette déclaration est accompagnée de tout document comptable, fiscal ou social permettant de justifier les conditions »* relatives à l'effectif et au chiffre d'affaires annuel maximums. En revanche, *« la perte de chiffre d'affaires est établie sur la base d'une estimation »* (article 2).

Les lecteurs intéressés pourront trouver sur le site de l'UNPI (www.unpi.org, rubrique actus) un modèle de courrier à adresser à un locataire souhaitant bénéficier du report des loyers, ainsi qu'un modèle d'attestation sur l'honneur.

PARUTION DE DEUX NOUVEAUX DÉCRETS SUR LES DPE

Deux décrets ont été pris le 17 décembre 2020 concernant les diagnostics de performance énergétique (DPE) :

– le 1er décret (n° 2020-1609) concerne leur contenu, les annonces de mise en vente et de location, les mentions obligatoires dans les baux et la transmission des données des DPE (I).

– le 2nd décret (n° 2020-1610) concerne leur durée de validité (II).

Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Rappel :

- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) a conféré un caractère opposable au DPE à compter du 1er janvier 2021, aussi bien en matière de vente que de location.

En raison de la crise sanitaire, la loi n° 2020-734 du 17 juin 2020 a prévu que cette disposition entrerait en vigueur au plus tard le 1er juillet 2021, à une date fixée par décret (voir ci-après le 1er paragraphe du I).

- La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat prévoit notamment les mesures suivantes à compter du 1er janvier 2022[1] :

- pour l'ensemble des logements, le DPE devra mentionner le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages qui y sont énumérés, cette mesure nécessitant un décret d'application. Ce montant devra également figurer dans les annonces de vente ou de location et dans les baux (voir I, C et E).

- le DPE des logements F ou G[2] requis en cas de vente ou de location devra comprendre également un audit énergétique. Ce dernier doit présenter deux propositions de travaux permettant, l'une d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique et l'autre de passer sous le seuil de 331 kWh/m²/an. Le contenu précis de cet audit énergétique doit être précisé par décret (à paraître).

I. L'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers (décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020)

Tout d'abord, le décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 confirme le caractère opposable du DPE à compter du **1er juillet 2021** (les recommandations accompagnant le DPE qui portent sur les actions visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment continuent toutefois à n'avoir qu'une valeur informative)[3].

Les mesures énoncées ci-après entrent en vigueur à cette même date, sauf mention contraire.

A. Le contenu du DPE

Le contenu du DPE est complété[4]. Par exemple, :

- le classement du bâtiment sur l'échelle de référence doit désormais prendre en compte la zone climatique et l'altitude ;

- les usages énergétiques « éclairage » et « auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation » sont introduits dans le DPE ;

- le DPE doit intégrer des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale.

1 - Voir notre article paru en janvier 2020 (pages 18 et suivantes).

2 - Il s'agit des logements qui dépassent le seuil de 330 kWh/m²/an.

3 - Article 5 du décret.

4 - Son contenu est fixé à l'article R134-2 du Code de la construction et de l'habitation.

B. La situation dans les bâtiments collectifs

Les informations à communiquer pour réaliser un DPE dans un bâtiment collectif sont complétées (exemple : informations relatives à l'enveloppe extérieure du bâtiment)[5].

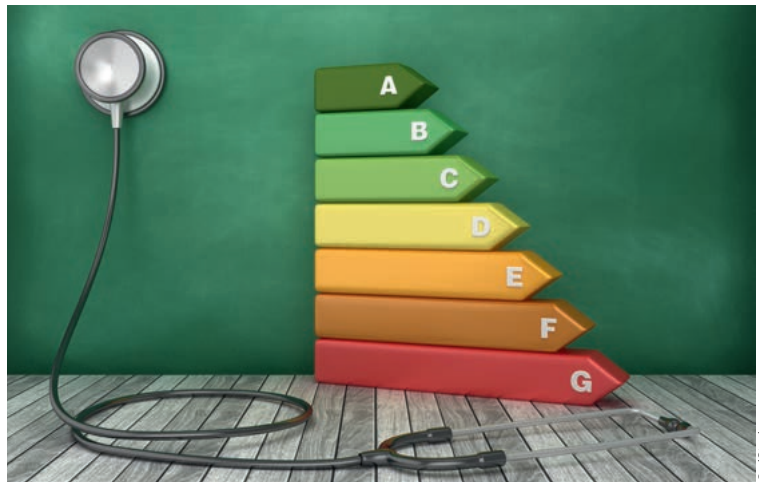
Le DPE établi pour l'ensemble d'un bâtiment d'habitation collective permet d'établir les DPE pour chacun des logements ou lots le constituant[6].

C. Les annonces de mise en vente ou de mise en location

Les annonces de presse écrite, les annonces en agence, ainsi que les annonces présentées par un réseau de communication électronique doivent mentionner le classement énergétique, mais aussi le classement climatique (mentions « *classe énergie* » et « *classe climat* »)[7].

Par ailleurs, à compter du 1er janvier 2022, :

- ces trois types d'annonces doivent indiquer, pour des biens immobiliers à usage d'habitation, le montant des dépenses théoriques annuelles des usages énergétiques. Cette indication est précédée de la mention : « *Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard :* » et précise l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation[8]. Ces mêmes indications doivent figurer dans les annonces de vente d'un lot de copropriété[9] ;
- pour les logements dépassant le seuil de 330 kWh/m²/an[10], l'annonce doit comprendre la mention « *Logement à consommation énergétique excessive* »[11].



© iStock

D. La transmission des données des DPE par les diagnostiqueurs

La transmission des données à l'ADEME[12] est assurée par un traitement automatique. Ces données sont mises à la disposition des collectivités territoriales et de l'Anah[13]. Cette mesure est applicable depuis le 19 décembre 2020.

À compter du 1er juillet 2021, les diagnostiqueurs transmettent également ces données au propriétaire du bâtiment concerné par le DPE[14].

Important : un arrêté doit encore déterminer les nombreuses modalités d'application de ces points A à D (cet arrêté doit notamment préciser le contenu du DPE, les échelles de référence, le prix moyen de l'énergie servant à l'évaluation des dépenses annuelles)[15].

E. Les mentions dans les baux

À compter du 1er janvier 2022, les baux des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989 (c'est-à-dire les logements vides et meublés loués à titre de résidence principale) doivent indiquer :

- à titre d'information, le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) ;
- que la consommation énergétique du logement ne doit pas excéder à partir du 1er janvier 2028 le seuil de 331 kWh/m²/an[16].

À compter du 1er janvier 2028, si le logement est classé F ou G, ces mêmes baux doivent préciser que le logement ne respecte pas l'obligation liée au seuil maximal de 330 kWh/m²/an[17].

II. La durée de validité des DPE (décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020)

La durée de validité des DPE reste de dix ans (en cas de location ou de vente).

Toutefois, cette durée est moindre pour les DPE réalisés avant le 1er juillet 2021 :

- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024[18].

5 - Article R134-3 du CCH.

6 - Article R134-4-3 du CCH.

7 - Articles R134-5-1 et R134-5-2 du CCH.

8 - Article R134-5-3 du CCH.

9 - Article R721-1 du CCH.

10 - Il s'agit des logements F ou G.

11 - Article R134-5-3-1 du CCH.

12 - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

13 - Article R134-5-5 du CCH.

14 - Article R134-5-6 du CCH.

15 - Article R134-5-8 du CCH.

16 - Article 3 du décret.

17- Article 4 du décret.

18 - Article D134-4-2 du CCH.

MANAGER
DE CENTRE-VILLE

C'est un nouveau métier, appelé à un bel avenir. Qui n'a déploré la prolifération des vitrines abandonnées et la déshérence de rues commerçantes autrefois animées, aujourd'hui désertées ? De plus, la grave crise du commerce résultant des confinements, donne une nouvelle ampleur à la question de la dynamique des centres-villes. Le déclin est-il inéluctable ? Ce n'est pas l'opinion d'élus tenaces qui, pour mettre en œuvre leur politique de renouveau des centres-villes, font appel à un professionnel de l'animation urbaine, le manager de centre-ville.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Le but de ce métier, apparu il y a un peu plus de vingt ans, sur les modèles anglais et belge, est de fédérer des énergies et susciter des initiatives pour rendre le centre-ville attractif.

La réussite de sa mission impose d'avoir une vision qui dépasse le seul commerce, mais englobe l'aménagement urbain, les transports, l'immobilier, le tourisme notamment. Ainsi par exemple il peut travailler au cheminement aisé des piétons dans les artères commerciales pour accéder aux commerces.

Pour promouvoir l'attractivité d'un centre-ville, le manager est en relation à la fois avec les élus et avec les représentants des commerçants. La mise en œuvre de sa mission impose un foisonnement d'initiatives. Il travaille par exemple sur l'occupation des locaux vacants en cherchant des investisseurs ou des enseignes, il met en place des outils de fidélisation de la clientèle (cartes de fidélité, livraison à domicile…). Ou encore, il cherche à encourager la rénovation des façades et devantures, il contribue aux plans de déplacement urbain. Il peut aussi inciter à la création d'une marque de centre-ville ou d'une identité visuelle.

Le programme « Petites villes de demain » consacre des fonds pour financer leur intervention (voir p. 37).

Le manager peut être rattaché à une SEM[1], comme à Poissy, parfois à la mairie ou à la chambre de commerce. Ou encore à des structures associatives ou à un office de commerce et d'artisanat.

Une association d'élus et de parlementaires, Centre-Ville en Mouvement, fédère les acteurs des centres-villes. Par exemple, elle développe un réseau de villes pilotes et valorise les actions en faveur du renouveau des centres-villes.

À Saint Raphaël par exemple, un chèque cadeau permet d'optimiser la performance commerciale du centre-ville, indique Yoann Cousin. Pendant la crise sanitaire, le manager a aussi un rôle d'accompagnement des dispositifs d'aide économique, ajoute Marine Fouler à Vichy.

Le manager peut aussi participer à la création d'un observatoire du commerce. Il existe une centaine d'observatoires locaux selon l'Institut pour la ville et le commerce. Ces observatoires permettent d'acquérir des connaissances sur un territoire, de développer un processus d'intelligence collective et d'apporter une aide à une décision politique locale. Mais leur utilité suppose une certaine pérennité et les villes peinent parfois à poursuivre leur financement (30 000 à 50 000 € la première année puis de 10 000 à 20 000 € par an en période d'actualisation).

Un diplôme universitaire Développeur Manager de Centre-Ville a été créé en janvier 2020 par Centre-Ville en Mouvement en partenariat avec l'IAE de Caen, il s'agit d'une formation en alternance.

Il lui faut bien connaître le commerce local, certains sont d'ailleurs d'anciens commerçants, et savoir faciliter les contacts avec de nombreux interlocuteurs.

Selon l'Association des Managers de Centre-Ville, il existe actuellement plus de 250 managers. Au-delà de leur nécessaire compétence et de leur indispensable dynamisme personnel, la réussite de leur action dépend pour beaucoup de leur bonne intelligence avec les élus locaux.

1 - Société d'économie mixte

PETITES VILLES DE DEMAIN

Le programme « Petites villes de demain » a été présenté par la ministre de la cohésion des territoires, Jacqueline Gourault, le 1er octobre 2020 à Barentin, en Normandie. Il s'inscrit dans les budgets qui ont été affectés au programme de relance.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Les communes concernées sont celles qui ont moins de 20 000 habitants (sans seuil minimal) qui exercent une fonction de centralité, donc qui offrent des services non seulement à leurs habitants, mais à ceux des environs. L'objectif est de permettre à celles de ces villes, qui ont des signes de fragilité, de concrétiser un projet de territoire.

Le programme est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et il est assuré en partenariat avec de nombreux organismes représentant des élus (AMF) ou des organismes publics comme l'Association nationale des établissements publics fonciers. Pour le financement, sont associés, outre les ministères et l'ANCT, la Banque des territoires, l'Anah, le Cerema et l'Ademe.

Une première série de 170 communes a été sélectionnée lors du Comité interministériel aux ruralités du 14 novembre 2020. Ces communes sont situées dans trois régions : Centre-Val-de-Loire, PACA et la Réunion. En voici quelques exemples : Vaison-la-Romaine, L'Isle-sur-la-Sorgue (Vaucluse), l'Etang-Salé (La Réunion), Cogolin (Var), Embrun (Hautes Alpes), la Ferté-Saint-Aubin (Loiret), Mondoubleau (Loir-et-cher), Argenton-sur-Creuse (Indre)…

Le programme doit à terme englober 1000 communes et intercommunalités.

Les villes transmettent leur candidature au préfet qui désigne les bénéficiaires du programme.

Le programme doit se déployer sur 6 ans, de 2020 à 2026. Il est doté de 3 milliards d'euros sur les six années et s'organise en trois piliers : soutien en ingénierie, financement de mesures thématiques ciblées et accès en réseau au Club « Petites villes de demain » pour favoriser les bonnes pratiques.

Les villes éligibles au programme pourront bénéficier des crédits du plan de relance, notamment en matière de rénovation énergétique des bâtiments publics. Pour le parc privé, les aides sont prévues par le biais de MaPrimeRénov.

La diversité des aides et des initiatives proposées confirme le caractère « intégrateur » qui est voulu par les pouvoirs publics. Le programme ne vise pas à déployer les mêmes offres sur tous les lieux retenus mais à mieux articuler l'offre nationale et locale.

10 mesures-clés

- Financement de 75 % d'un poste de chef de projet pour la conduite du projet de territoire.
- Financement d'un poste de manager de centre-ville (voir p. 36 " Le rôle du manager"), avec un plan d'action en faveur de la relance du commerce de centre-ville.
- Accompagnement sur 2 jours pour mener une co-construction d'actions complexes.
- Prise en charge de déficit d'opération pour les opérations de reconversion de friches.
- Financement de 1000 îlots de fraîcheur.
- Dispositif Denormandie dans le cadre d'une opération de revitalisation de territoire.
- 800 France Services : regroupement dans un lieu unique de divers services publics (Poste, Pôle Emploi, CNAM…).
- 200 Fabriques du territoire : tiers-lieux regroupant des services liés au numérique (télétravail, ateliers partagés…).
- Déploiement de 500 Micro-Folies, tiers-lieux numériques culturels : ce sont des musées numériques qui donnent accès aux collections de 12 établissements culturels nationaux (Château de Versailles, centre Pompidou, Louvre…), développés par l'établissement public de la Villette.
- Aides de la Fondation du patrimoine, pour rénover le patrimoine non classé.

NOUVEAUX TEXTES SUR L'INSTALLATION

DE DISPOSITIFS DE RECHARGE DANS LES IMMEUBLES

La loi « d'orientation des mobilités » n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 a prévu des dispositions permettant de faciliter l'installation de dispositifs de recharge[1]. En effet, elle :

- impose un pré-équipement des stationnements des immeubles permettant l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.
  Le décret n° 2020-1696 et son arrêté du 23 décembre 2020 précisent les modalités d'application du dispositif en fixant des caractéristiques minimales des dispositifs d'alimentation et de sécurité des installations de recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables **applicables à compter du 11 mars 2021**.
- instaure un droit à la prise pour véhicules électriques dans les immeubles dont les modalités de mise en œuvre, **applicables à compter du 1er janvier 2021**, sont définies par le décret n°2020-1720 du 24 décembre 2020.

Livia Broche et Arnaud Couvelard, juristes UNPI

Les caractéristiques minimales des dispositifs d'alimentation et de sécurité des installations de recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables

L'article 1er du décret du 23 décembre 2020 prévoit la nouvelle rédaction de l'article R. 111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qu'il faudra appliquer aux bâtiments pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est déposée à compter du 11 mars 2021[2].

En effet, à compter de cette date, les bâtiments neufs devront être pré-équipés d'emplacements de stationnement en prévoyant :

- les conduits pour le passage des câbles électriques ;
- les dispositifs d'alimentation future devant permettre d'alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement, tels qu'un :
  - tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ;
  - ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment.
- la compatibilité de la configuration des places de stationnements avec la mise en place d'un pilotage des points de recharge.

L'arrêté du 23 décembre 2020[3] précise les règles techniques portant sur *« le dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, en tenant compte des possibilités d'optimisation de l'énergie par foisonnement naturel et pilotage des points de recharge ainsi que par la complémentarité des usages du bâtiment »*.

ATTENTION : Les bâtiments pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée avant le 11 mars 2021 restent soumis :

1 - Sur ce point, « 25 millions de propriétaires » d'avril 2020, p. 30

2 - Article 3 du décret n° 2020-1696 du 23 décembre 2020

3 - Arrêté du 23 décembre 2020 relatif à l'application de l'article R. 111-14-2 du CCH

- aux exigences prévues aux articles R. 111-14-2 à R. 111-14-3-2 du CCH, dans leur rédaction antérieure au décret du 23 décembre 2020 [4];
- aux règles techniques fixées par les articles 1 et 2 d'un arrêté du 13 juillet 2016 [5].

Les modalités de mise en œuvre du droit à la prise pour véhicule électrique dans les immeubles

Pour rappel, le droit à la prise ne concernait initialement que les parkings clos et couverts des bâtiments d'habitation. La loi « Mobilités » du 24 décembre 2019 a étendu ce droit à tous les bâtiments, résidentiels et non résidentiels, en y incluant les parkings extérieurs.

Le décret du 24 décembre 2020 prévoit les modalités de mise en œuvre du droit à la prise pour véhicule électrique, applicables à compter du 1er janvier 2021, en distinguant selon que le stationnement est situé dans un immeuble :

- non soumis au statut de la copropriété ;
- soumis au statut de la copropriété.

ATTENTION : Les intentions de réaliser des travaux d'équipement, notifiées avant le 1er janvier 2021, sont soumises aux articles R. 136-2 et R. 136-3 du CCH antérieurement applicables et abrogées [6].

Il prévoit également les signataires de la convention d'installation, gestion et entretien des équipements de recharge électrique dans le cadre de la mise en œuvre du droit à la prise dans un immeuble collectif soumis ou non au statut de la copropriété.

Les notifications requises dans la procédure de mise en œuvre du droit à la prise sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception [7].

L'exercice du droit à la prise dans un immeuble non soumis au statut de la copropriété [8].

➤ L'information du propriétaire par le locataire/l'occupant de bonne foi

Le locataire ou l'occupant de bonne foi d'une ou plusieurs places de stationnement situées dans un immeuble non soumis au statut de la copropriété doit notifier au propriétaire son intention de réaliser les travaux d'installation de dispositif de recharge électrique.

Si le propriétaire est une personne morale, la notification doit être faite à son représentant.

Si l'immeuble est un bien en indivision, la notification est faite à un des indivisaires qui doit informer les autres indivisaires sans délai.

Doivent être joints à la notification :

- un descriptif détaillé des travaux à entreprendre,
- un plan technique d'intervention,
- un schéma de raccordement électrique.

Si l'établissement du plan et du schéma a été rendu impossible du fait du propriétaire ou de ses préposés, ces documents ne sont pas exigés à l'appui de la notification.

➤ L'opposition du propriétaire à la réalisation des travaux

Le propriétaire ne peut s'opposer à ces travaux que pour un motif légitime et sérieux, tel que sa décision de réaliser des travaux afin d'équiper les places du parc de stationnement de l'immeuble.

Dans ce cas, il doit :

- saisir, à peine de forclusion, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, dans un délai de 3 mois à compter de la notification du locataire ou de l'occupant de bonne foi ;
- notifier la saisine au locataire, dans un délai de 15 jours à compter de cette saisine.

Le locataire peut faire procéder aux travaux conformément au descriptif détaillé qu'il a notifié au propriétaire si ce dernier :

- n'a pas notifié la saisine du président du tribunal judiciaire dans le délai de 15 jours ;
- n'a pas engagé les travaux qu'il souhaitait réaliser au plus tard trois mois après la saisine du président du tribunal judiciaire ;
- a engagé les travaux dans le délai de 3 mois après la saisine mais ne les a pas réalisés dans un délai de 6 mois suivant la date de cette saisine..

L'exercice du droit à la prise dans un immeuble soumis au statut de la copropriété [9].

➤ Par le locataire ou l'occupant de bonne foi

Le locataire ou l'occupant de bonne foi d'une ou plusieurs places de stationnement situées dans un immeuble soumis au statut de la copropriété notifie son intention de réaliser les travaux au copropriétaire bailleur, avec copie au syndic de la copropriété.

Si le copropriétaire bailleur est une personne morale, la notification doit être faite à son représentant.

Si le bien est en indivision, la notification est faite à un des indivisaires qui doit informer les autres indivisaires sans délai.

Doivent être joints à la notification :

- un descriptif détaillé des travaux à entreprendre ;
- un plan technique d'intervention ;
- un schéma de raccordement électrique.

Si l'établissement du plan et du schéma a été rendu impossible du fait du syndic ou de ses préposés, ces documents ne sont pas exigés à l'appui de la notification.

4 - Article 3 du décret n°2020-1696 du 23 décembre 2020

5 - Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du CCH

6 - Article 2 du décret n° 2020-1720 du 24 décembre 2020

7 - Article R. 111-1 D du CCH : « Les notifications prévues aux articles R. 111-1 A à R. 111-1 C sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception »

8 - Article R. 111-1 A du CCH

9 - Article R. 111-1 B du CCH

Le copropriétaire bailleur notifie au syndic les documents qui lui ont été notifiés par le locataire, dans un délai d'1 mois. Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale suivant la notification qui lui a été faite une information des copropriétaires sur le projet de travaux.

➤ Par un copropriétaire occupant

Si un copropriétaire souhaite procéder aux travaux, il doit notifier son intention au syndic, ainsi que les documents mentionnés ci-dessus. De même, le syndic inscrira à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale suivant la notification qui lui a été faite une information des copropriétaires sur le projet de travaux.

➤ L'opposition à la réalisation des travaux

Lorsque le syndic entend s'opposer aux travaux pour un motif sérieux et légitime (il s'agit principalement de l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires décide de la réalisation des travaux afin d'équiper les places du parc de stationnement de l'immeuble), il doit saisir, à peine de forclusion, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, dans un délai de 3 mois à compter de la notification qui lui a été faite[10]. Le cas échéant, la saisine précise la date à laquelle la décision de réaliser les travaux d'équipement a été prise en assemblée générale. Dans un délai de quinze jours à compter de cette saisine, le syndic la notifie, selon les cas, au copropriétaire ou au copropriétaire bailleur et au locataire.

Le locataire ou le copropriétaire occupant peut faire procéder aux travaux conformément au descriptif détaillé qu'il a notifié si :

- aucune saisine du président du tribunal judiciaire ne lui a été notifiée dans le délai de 15 jours [11] ;
- le syndic s'est opposé aux travaux (au motif que le syndicat des copropriétaires souhaite les réaliser lui-même) et que ces travaux n'ont pas été engagés au plus tard 3 mois après la saisine du président du tribunal judiciaire ou ont été engagés dans ce délai mais n'ont pas été réalisés dans un délai de 6 mois à compter de la date de cette saisine.

Les modalités de signature de la convention d'installation, gestion, entretien des équipements dans un immeuble collectif [12].

Le locataire ou l'occupant de bonne foi d'une ou plusieurs places de stationnement situées dans un immeuble collectif notifie au propriétaire de l'immeuble les nom, adresse et coordonnées téléphoniques du prestataire avec lequel il a conclu un contrat ayant pour objet les travaux.

S'il s'agit d'une copropriété, cette notification est faite au copropriétaire bailleur qui transmet ces informations au syndic (représentant le syndicat des copropriétaires) dans un délai de 15 jours à compter de la date de la notification qui lui a été faite.

Lorsque les travaux sont réalisés par un copropriétaire, ce dernier notifie au syndic les nom, adresse et coordonnées téléphoniques du prestataire avec lequel il a conclu un contrat ayant pour objet les travaux.

Dans un délai de 2 mois à compter de la date de la notification qui lui a été faite, le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndic conclut la convention prévue à l'article L. 111-3-9 avec le prestataire chargé de l'équipement des places de stationnement. S'il s'agit d'une copropriété, l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas requise pour la signature de la convention par le syndic.
À défaut de signature dans les délais, le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire peut saisir le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble afin que ce dernier fixe les conditions d'accès et d'intervention du prestataire choisi pour réaliser les travaux.

Que faire si un copropriétaire ou locataire se branche sur une prise électrique reliée au compteur des parties communes sans autorisation de l'assemblée générale ?

Les conditions d'utilisation de ces parties sont fixées par le règlement de copropriété [13].

Le syndic chargé de son application [14] devra :

- mettre en demeure le copropriétaire par lettre recommandée avec AR.
- si le trouble persiste :
  - faire constater le non-respect par un huissier ;
  - appliquer les clauses pénales du règlement et/ou saisir le Tribunal Judiciaire.

10 - Il s'agit de la notification du copropriétaire bailleur ou occupant.

11 - Le syndic pouvant saisir le président du TJ dans un délai de 3 mois, il faut donc attendre 3 mois et 15 jours à compter de la notification (du copropriétaire bailleur ou occupant) pour faire procéder aux travaux.

12 - Article R. 111-1 C du CCH

13 - Article 8 de la loi du 10 juillet 1965.

14 - Article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

COPROPRIÉTÉ

Utilité d'instituer un règlement intérieur et majorité en assemblée générale

Lors de notre dernière assemblée générale, le conseil syndical a émis le souhait de mettre en place un règlement intérieur dans notre copropriété. Quelle est l'utilité de ce document et dans quelles conditions doit-il être adopté ?

Tout d'abord, précisons que les textes en matière de copropriété (loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967) ne traitent pas des règlements intérieurs et qu'il existe très peu de jurisprudence et de doctrine sur ce type de document.

À la différence du règlement de copropriété qui est obligatoire dans les copropriétés, le règlement intérieur est un document facultatif.
Le conseil syndical, le syndic (dans le cadre de sa mission générale d'administration et de conservation de l'immeuble[1]) ou même un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander à ce qu'un règlement intérieur soit instauré dans la copropriété.
Il s'agit d'un « complément » au règlement de copropriété et, à ce titre, il reprend et précise les conditions d'utilisation des parties privatives et communes figurant au règlement de copropriété.
Plus concrètement, ce document peut par exemple être utile pour préciser les conditions de circulation ou de stationnement sur les parties communes ou d'usage des espaces verts et des équipements collectifs (rappelons-le, ces clauses doivent être en rapport avec le règlement de copropriété).
En tant que complément au règlement de copropriété, les dispositions du règlement intérieur ne peuvent en aucun cas être en contradiction avec celles du règlement de copropriété ; il est donc important de lire attentivement le règlement de copropriété avant de rédiger un projet de règlement intérieur qui sera soumis au vote de l'assemblée générale.

Selon l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 : *« Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :*
(...) b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes (...) ».
Le règlement intérieur constituant juridiquement un complément du règlement de copropriété, nous pourrions penser, au regard de cet article 26, qu'il doit être adopté à la double majorité de l'article 26. Toutefois, la doctrine[2] considère que ce document peut être adopté à la majorité simple de l'article 24. Il semble qu'il faille retenir cette dernière majorité au motif que la loi de 1965 ne prévoit pas expressément ce type de décision et, dans ce cas de figure, il convient de se référer au 1er alinéa de l'article 24, I selon lequel : *« Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. »*

Une fois ce document adopté en assemblée générale, il pourra être affiché dans l'immeuble (dans le hall par exemple) afin que ses occupants, propriétaires et locataires, puissent en prendre connaissance.

1 - Article 18 de la loi du 10 juillet 1965

2 - Par exemple, JurisClasseur copropriété, fascicule 155, article 118

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 »

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

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

@unpinationale

14.12.2020 - « **L'UNPI, la militante** »

⏰ Rendez-vous ce soir en direct sur la page Facebook « @unpivaldeloire » à 18h ❗

👉 Animée par Dominique Grognard, Vice-Président de l'UNPI et Président de l'UNPI Val de Loire

💡 Tout savoir sur les actions de l'UNPI, ses combats et ses acquis

28.12.2020 - **#ChristopheDemerson** : « L'affaire du Petit Cambodge est une affaire simple, c'est un hold-up ordinaire, une atteinte au **#droitdepropriété**. Pourquoi ce besoin de dégrader ❓ » LCI **#EricBrunet #brunetdirect**

@UNPI_FR

@PierreHautus - 08.01.2021

« Si on ne continue pas à construire, on va directement à la catastrophe » **@FFBatiment @UNPI_FR @DemersonUNPI**

« Nous saisirons les tribunaux, si l'encadrement des loyers est autorisé car la demande ne remplit pas les conditions de la loi ELAN » **@EmmWargon @BxMetro**

@DemersonUNPI - 05.01.2021

📍 L'**#encadrementdesloyers** est un marqueur politique. C'est aussi une formidable machine à détruire l'offre locative.

@DemersonUNPI - 05.01.2021

📍 Je serai ce matin à 7h45 en direct dans la matinale sur **@bfmbusiness** présentée par **@GuillaumePaul**

📍Au sommaire :

La réforme des **#APL**

Les perspectives pour le secteur **#immo** en 2021

@UNPI_FR - 08.01.2021

👉 La sénatrice des Alpes-Maritimes, **@Dominiq_Estrosi**, a demandé au gouvernement d'arbitrer le conflit opposant les propriétaires-bailleurs des 2200 résidences de tourisme (178 000 logements), **@UNPI_FR** avait par ailleurs écrit dès nov. à **@JBlemoyne**.

@UNPI_FR - 29.12.2020

@DemersonUNPI : « A l'UNPI nous avons joué la confiance avec la ministre **@EmmWargon**. **@pelletier_ph** est un homme d'expérience, il va nous aider à mettre de l'huile dans les rouages (…) Des **#propriétaires** ont fait des devis, ils ont lancé les travaux ❗ **@bfmbusiness #MaPrimeRenov**

@UNPI

Squatteur : plus protégé que le propriétaire ?
(Brunet Direct : 28/12/2020 sur LCI)

« Les squatteurs sont au courant de la loi. Il y a beaucoup d'associations qui s'occupent malheureusement de les conseiller. Le législateur au Sénat est en train de faire une proposition, justement pour mettre de l'ordre à ce sujet et sanctionner les mauvais conseils sur Internet. Il y a une évolution intéressante pour protéger les propriétaires. » ***Christophe Demerson, Président de l'UNPI.***

ACHAT / VENTE IMMEUBLES DE RAPPORT

LYON 8/VENISSIEUX (69) Famille vend LOCAL COMMERCIAL, TBE, locataires sérieux dans immeuble de 1973, très bien entretenu sur 1 étage ½ avec escalier intérieur. Prix : Faire offre sérieuse. Tél. : 06 86 86 90 91. E-mail : christine.alpha@free.fr.

NANCY (54), achète immobilier locatif, immeuble de rapport, (studios.....). J'étudie toutes propositions de particulier à particulier. Paiement comptant chez le notaire. Contact 06 28 81 34 36. Mme SIMON

Achète Région Paris immeuble de rapport, locaux commerciaux ou appartement occupés : Tel 01 47 81 80 93

TARBES (65) VEND IMMEUBLE DE 6 APPARTEMENTS situé près lycées et campus universitaire. Ravalé en 2019. Libre à la vente. DPE fait. Rapport net : 10%. Prix de vente 272.000€. Tel : 06 80 45 97 92.

MONTLUCON. (03) à vendre bel immeuble de rapport situé au cœur du centre-ville. Cette résidence est composée de 10 appartements tous meublés et entièrement équipés (LMP ou LMNP) tous sont entièrement refaits à neuf et équipé de cuisines américaines.
Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium en double vitrage avec volet roulant électrique. Mobilier de qualité. Aucuns travaux à prévoir ! Très bonne rentabilité. Prix de vente 621.000€ ; (rentabilité environ 9 %) Informations et visite au : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

MONTLUCON. (03) IMMEUBLE à vendre hyper centre-ville. Cette résidence est composée de 8 appartements (studio/F2/F3) tous loués meublés et équipés, et un grand local professionnel de 130m² L'immeuble est situé au cœur du centre-ville de MONTLUCON avec vue sur les rives et les jardins du Cher. Aucun travaux à prévoir ! Prix de vente 612.000€ Informations et visite au l : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

VENTES OFFRES

Côtes d'Armor - Superbe longère rénovée 250 m², terrain arboré avec ruisseau 3ha. Etable 250 m² (possibilité gîtes). Atelier 300 m². La maison a 5 chambres, 3 SDB, chauffage central, cellier, salon spacieux, grande cuisine-salle à manger avec pôele à bois. Four à pain traditionnel. Terrasse pavée 180 m². Idéal pour entrepreneur, collectionneur de voitures anciennes, petit exploitant. 35 mins de la côte de St Brieuc, 15 mn de Lamballe, 2H de Paris. Prix : 330.000 €. Contact : 06 75 19 14 73.

VENDS MARSEILLE (9ème) résidentiel. Appartement 100m²+ terrase dans magnifique parc, piscine, gardien vue dégagée, garage direct par ascenseur, 3ème étage+ parking. Prix 430.000€ (garage et parking compris) Tel : 06 61 47 24 74.

MAGNY-COURS (58) LOCAL COMMERCIAL 60m². LABO 100m². LOGEMENT 70m². Proche circuit centre-ville, garage, jardin cour. DPE – GES, données non dispo ou non exploitables. Diagnostiqueur. Tel : 06 60 76 29 29.

VENDS ST LAURENT DU VAR (06) F2 48m². LOGGIA 6m² SUD. Chauffage individuel. Energie C, toutes commodités. Arrêt bus 100m. gare 600m, boulangerie 80m docteur, kiné, labo, etc....Mer 1km. Centre NICE 8km. Prix 175.000€. gage 25.000€. Tel : 06 23 89 84 19.

LOCATIONS SAISONNIÈRES

BIARRITZ – PARC MAZON- T2 56m², standing – 1 ch. lit 180, séjour/salon véranda isolée-2ème étage ouest –Asc. Garage fermé. 10minutes à pied HALLES- Casino-Plages . Prix 360 à 700€/semaine. –DPE=C – GES=B. Tel : 06 25 17 61 48.

AUTRES LOCATIONS

LECTOURE (32208)– LOUE 2 T2- Tout confort + terrasse + jardin. Secteur Marquisat. Tél. : 05 62 68 26 72.

LOCAUX COMMERCIAUX OU INDUSTRIELS

A VENDRE OU A ECHANGER contre Bien Immobilier de Rapport de préférence : MURS ET FONDS DISCOTHEQUE en activité par même direction depuis 32 ans. 850 m² - 3 salles, parking- 1ha 2 terrasses – 1 grange (possibilité faire logement) situé Nord Sarthe (72). - Tél. : 06 19 52 10 11.

MILLAU (12) Près de MC DONALD'S, vendons : LOXAUX COMMERCIAUX libres : 318 m² + 136 m² de sortie privée, parkings. Prix 200 000€ - Attenant 2ème local de 116 m² : 65 000€. Tél. : 06 03 90 07 07 - e-mail : abemat.promotion@wanadoo.fr

DIVERS

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

EXPERT IMMOBILIER en valeur vénale, agréé par le C.N.E. n° 101833. Expertise vos biens (en région parisienne), pour ISF, donations, successions, séparations, etc.Vous accompagne pour un achat immobilier avec une double compétence : - Estimation des travaux (30 ans d'expérience dans la rénovation de l'habitat) - Expertise vénale. Un avis complètement indépendant pour des arguments de négociation. Jean-Yves REYNAUD. 01 48 71 92 11 ou 06 60 29 06 36 jeany-ves.reynaud@free.fr – site internet: https://www.expert-immo-reynaud.fr

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

Comment passer votre annonce ?

☐ Votre annonce de 5 lignes pour **25 € TTC**
☐ 2 passages pour **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

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

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

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

_____

_____

_____

_____

_____

À remplir obligatoirement

Je soussigné :

NOM : _____ Prénom : _____ Signature :

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

Indice du coût de la construction (ICC)

ICC 3e T 2020 = 1765		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4e T 1953	Annuelles	Trien-nales	Sur 9 ans
2011	4e trimestre	1638	+6,85	+7,55	+39,76
2012	1er trimestre	1617	+4,05	+7,58	+36,69
	2e trimestre	1666	+4,58	+11,21	+38,60
	3e trimestre	1648	+1,48	+9,72	+36,99
	4e trimestre	1639	+0,06	+8,76	+35,01
2013	1er trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
	2e trimestre	1637	- 1,74	+7,91	+29,20
	3e trimestre	1612	- 2,18	+6,05	+26,73
	4e trimestre	1615	- 1,46	+5,35	+27,27
2014	1er trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2e trimestre	1621	- 0,98	+1,76	+27,04
	3e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4e trimestre	1625	+0,62	- 0,79	+22,00
2015	1er trimestre	1632	- 0,97	+0,93	+19,82
	2e trimestre	1614	- 0,43	- 3,12	+18,16
	3e trimestre	1608	- 1,17	- 2,43	+16,44
	4e trimestre	1629	+0,25	- 0,61	+15,86
2016	1er trimestre	1615	- 1,04	- 1,88	+16,61
	2e trimestre	1622	+0,50	- 0,91	+13,03
	3e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4e trimestre	1 645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1er trimestre	1 650	+2,17	+0,12	+10,22
	2e trimestre	1 664	+2,59	+2,65	+6,53
	3e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1er trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1er trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1er trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3e trimestre	1765*	+1,09	+5,69	+8,68

* Parution Insee 18/12/2020

IMPORTANT : la loi Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014 supprime la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment du renouvellement du bail ou de la révision triennale. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1er septembre 2014. Pour ces baux, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) peut être utilisé comme indice de référence.

Indice des loyers commerciaux (ILC)

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

ILC 3e T 2020 = 115,70		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008	
		ILC	Variation annuelle
2015	1er trimestre	108,32	- 0,17 %
	2e trimestre	108,38	- 0,11 %
	3e trimestre	108,38	- 0,13 %
	4e trimestre	108,41	- 0,06 %
2016	1er trimestre	108,40	+ 0,07 %
	2e trimestre	108,40	+ 0,02 %
	3e trimestre	108,56	+ 0,17 %
	4e trimestre	108,91	+ 0,46 %
2017	1er trimestre	109,46	+ 0,98 %
	2e trimestre	110,00	+ 1,48 %
	3e trimestre	110,78	+ 2,04 %
	4e trimestre	111,33	+ 2,22 %

ILC 3e T 2020 = 115,70		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1er trimestre	111,87	+ 2,20 %	+ 3,28 %	+ 8,90 %
	2e trimestre	112,59	+ 2,35 %	+ 3,88 %	+ 10,33 %
	3e trimestre	113,45	+ 2,41 %	+ 4,68 %	+ 12,09 %
	4e trimestre	114,06	+ 2,45 %	+ 5,21 %	+ 12,85 %
2019	1er trimestre	114,64	+ 2,48 %	+ 5,76 %	+ 13,10 %
	2e trimestre	115,21	+ 2,33 %	+ 6,28 %	+ 13,14 %
	3e trimestre	115,60	+ 1,90 %	+ 6,48 %	+ 12,93 %
	4e trimestre	116,16	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %
2020	1er trimestre	116,23	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2e trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3e trimestre	115,70*	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %

* Parution Insee 18/12/2020

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

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

ILAT 3e T 2020 = 114,2		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1er trimestre	111,45	+ 1,86 %	+ 3,49 %	+ 10,38 %
	2e trimestre	112,01	+ 1,93 %	+ 3,85 %	+ 11,46 %
	3e trimestre	112,74	+ 2,16 %	+ 4,41 %	+ 12,90 %
	4e trimestre	113,30	+ 2,18 %	+ 4,75 %	+ 13,57 %
2019	1er trimestre	113,88	+ 2,18 %	+ 5,25 %	+ 13,88 %
	2e trimestre	114,47	+ 2,20 %	+ 5,59 %	+ 14,00 %
	3e trimestre	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4e trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
2020	1er trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3e trimestre	114,23*	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %

* Parution Insee 18/12/2020

Indice de référence des loyers - IRL « nouvelle version »

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

Cet indice concerne les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 (c'est-à-dire essentiellement les locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale), les locations meublées, les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (article L. 411-11 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.

IRL 4e T 2020 = 130,52	1er TRIMESTRE		2e TRIMESTRE		3e TRIMESTRE		4e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
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%

* Parution Insee 15/01/2021

Indice mensuel des prix à la consommation*

(HORS TABAC, DES MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER, BASE 100 EN 2015)

Indice mensuel des prix 12/2020 = 103,77

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
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

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

Indice bâtiment national BT 01*

BT01 10/2020 = 112,9

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	105,7	105,9	106,1	106,3	106,2	106,2	106,3	106,6	106,7	107,1	107,2	107,7
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,00	112,2	112,3	112,9		

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

Depuis le 1er 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 cœfficient 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.

2018	2e T	988,1
	3e T	987,5
	4e T	988,2
2019	1er T	993,5
	2e T	994,5
	3e T	994,2
	4e T	994,3
2020	1er T	995,1
	2e T	995,2
	3e T	996,8

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 21 décembre 2020 (JO du 26 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1er semestre 2021, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas.
Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels).
Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule : montant dû X taux annuel valable pour le semestre X jours de retard dans ce semestre / 365 jours.

Débiteur	Créancier	Type de taux
Particulier	Particulier	3,14 %
Professionnel	Particulier	3,14 %
Professionnel	Professionnel	0,79 %
Particulier	Professionnel	0,79 %

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

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

© Simon Coste

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Catégorie 1 : 3,211 € ; catégorie 2 : 2,535 € ; catégorie 3 : 1,872 €.

Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 71,20 € si une seule pièce (ou 38,10 € par pièce si plusieurs pièces).

- **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :**

0,1605 € le kWh tarif EDF (électricité verte) à compter du 1er janvier 2020.

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

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

- **Astreinte de nuit** : 155 €
- **Plafond de sécurité sociale année 2021** : 3 428 €.

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1er JANVIER 2021 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 26 DÉCEMBRE 2020

	Taux effectifs pratiqués au 4ème T 2020 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er janvier 2021
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• **Prêts à taux variable**	1,89 %	2,52 %
• **Prêts relais**	2,23%	2,97 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• **Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €***	15,87 %	21,16%
• **Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €***	7,48 %	9,97 %
• **Prêts d'un montant > à 6 000 €***	3,8 %	5,07 %

* 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.

Plus-values immobilières

TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu (19%)	Prélèv. sociaux (17,2%)
Moins de 6 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %
Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %
Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %
Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %
Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu (19%)	Prélèv. sociaux (17,2%)
Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %
Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %
Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %
Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %
Entre 22 et 23 ans		28 %
Entre 23 et 24 ans		37 %
Entre 24 et 25 ans		46 %
Entre 25 et 26 ans		55 %
Entre 26 et 27 ans		64 %
Entre 27 et 28 ans		73 %
Entre 28 et 29 ans		82 %
Entre 29 et 30 ans		91 %
Plus de 30 ans		Exonération

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

Loi de 1948 : la sortie

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1er janvier 2020, les revenus nets imposables de l'année 2019 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	40 366 €	30 274 €
2 personnes	49 260 €	36 945 €
3 personnes	58 154 €	43 616 €
4 personnes	67 048 €	50 286 €
Personne en +	+ 8 894 €	+ 6 670 €

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2021

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

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

INTERPHONE
AVEC OU SANS FIL

Pour vos immeubles donnez le choix aux résidents de répondre avec leur **téléphone fixe ou portable, un poste audio ou vidéo.**

GESTION À DISTANCE EN TEMPS RÉEL.

STOP COPIE
VIGIK

DEMANDE DE DEVIS
AU 01 55 85 84 00

urmet FRANCE
www.urmet.fr