



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Revue de presse

13 juillet 2018

10 pages →

12 DOSSIER



Résidence secondaire Faut-il céder à la tenta

Le Particulier Immobilier N° 354 Juillet-Août 2018



Getty Images/Stockphoto

MARIE PELLEFIGUE ET LUDOVIC CLERIMA

La résidence secondaire reste un produit qui fait rêver les Français. Ou tout au moins les citadins en mal de nature et de calme. Selon un sondage récent réalisé par le réseau Laforêt en partenariat avec l'Ifop, s'ils pouvaient investir, ils choisiraient, pour près de la moitié d'entre eux, le bord de mer. Pour 22 %, la campagne. « *Après des années difficiles, le marché des résidences secondaires se porte mieux, bénéficiant de la bonne santé du secteur immobilier en général. Il retrouve des couleurs grâce notamment aux taux d'intérêt toujours très bas* », constate Yann Jehanno, président de Laforêt. Et à des prix qui n'ont pas flambé. Changer de rythme, acheter enfin cette villa de vacances les pieds dans l'eau,

ou presque, ou cette maison de campagne pas trop loin de votre domicile, pour vous échapper les week-ends ? C'est loin d'être irréalisable. Encore faut-il mesurer les conséquences d'un tel achat. Les urbains qui n'ont jamais possédé de maison individuelle, s'ils sont conscients des charges – travaux, entretien courant, fiscalité... – en sous-estiment souvent le poids. Le sondage de Laforêt établit ainsi que 34 % des personnes interrogées sont dissuadées par les coûts d'entretien et 38 % par les taxes foncière et d'habitation. À juste titre ! Aussi nous sommes-nous interrogés : si, dans ce contexte de marché favorable, vous vous laissez tenter, à quoi devez-vous être attentifs pour ne pas être floués ? ●

Le marché repart, avec raison

Après 10 ans de léthargie, le marché des résidences secondaires a repris des couleurs l'été dernier. Les acheteurs sont plus nombreux, notamment ceux intéressés par les beaux biens situés près des côtes. Plus loin de la mer, les prix bas attirent de nouveaux clients.

Le retour marqué des acquéreurs en 2017 a provoqué une forte reprise du marché immobilier partout en France. L'an passé, plus de 950 000 transactions se sont conclues. Un nombre record. Parmi elles, beaucoup de résidences secondaires ont changé de mains. Car après être resté totalement atone pendant près de 10 ans, le marché des maisons de vacances repart lentement. Les raisons de cette embellie sont multiples : d'abord l'économie se porte mieux, ce qui a décidé les acheteurs attentistes à se jeter à l'eau. « *Entre 2012 et 2016, nous avons des visites de gens qui*

restaient à l'affût, mais les prix très élevés et la conjoncture morose les dissuadèrent de passer à l'action », explique Xavier Etraves, directeur de l'agence Giboire à Saint-Malo. Ensuite, le faible niveau des taux de crédit – 1,5 % en moyenne pour un crédit sur 15 ans – incite les acheteurs à s'endetter pour réaliser leur projet. Enfin, le prix des résidences secondaires avait beaucoup décliné ces dernières années et n'a pas connu de flambée, avec la reprise du marché. Si vous convoitez une maison de famille proche des plages, une cabane de pêcheur avec vue sur la mer ou ●●



14 DOSSIER

●●● une chaumière en plein bocage, le moment est idéal pour devenir propriétaire. Quel que soit votre budget.

UNE REPRISE PLUS RAPIDE SUR LE MARCHÉ HAUT DE GAMME

L'année dernière, dès la fin des élections législatives, les acquéreurs de résidences secondaires sont passés à l'action sur le littoral, du Touquet à Biarritz et du Roussillon à la Côte d'Azur. Pour ce type de biens, la proximité de la mer continue de faire recette, puisque 45 % des pied-à-terre ou maisons de vacances se situent à moins de 20 kilomètres des côtes.

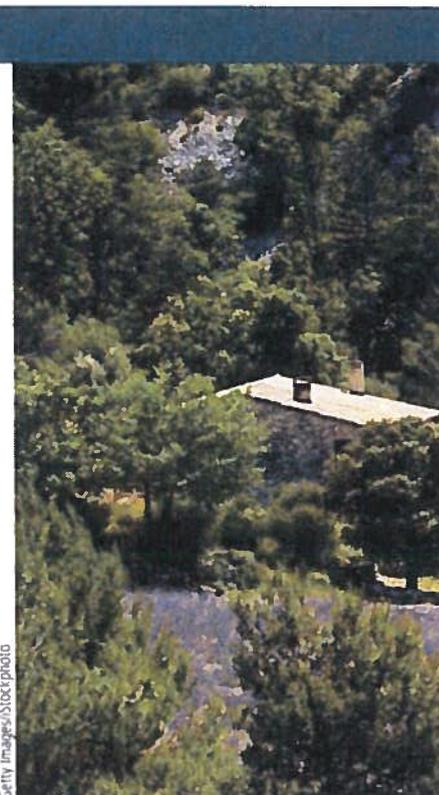
L'été 2017 a permis aux agents immobiliers de redevenir optimistes, mais certains ont retrouvé le sourire plus vite que d'autres. Car si toute la côte a profité de l'embellie, le retour des acquéreurs a été plus rapide au sein de certaines régions. Dans les cités balnéaires proches des grandes métropoles, les acheteurs à pouvoir d'achat élevé sont revenus prospecter en premier. Même tendance dans les villes recherchées de la Côte d'Émeraude (Saint-Malo, Dinard), du golfe du Morbihan, de la côte rochelaise, du bassin d'Arcachon, autour de Biarritz ou de la Côte d'Azur entre Cannes et Nice. Dans ces secteurs, les appartements confortables et classiques se sont vendus grâce à des prix stables. Pour un pied-à-terre proche des plages, il faut compter entre 2 500 et 6 000 €/m², le double avec une pleine vue sur mer, et plutôt entre 5 500 et 10 000 €/m² s'il s'agit d'immeubles de standing neufs. Les ventes de jolies maisons ont aussi redémarré et nombre d'entre elles, qui encombraient les vitrines des agences immobilières, ont trouvé preneur. « Même si elles ne sont pas majoritaires, nous avons réalisé des transactions à des prix supérieurs à 800 000 €.

Nous avons perdu les acquéreurs qui disposaient de ces budgets entre 2012 et 2016 », confie Xavier Etraves. La tendance est identique sur la Côte d'Azur où des villas avec vue sur mer se sont enfin vendues. « Nous avons retrouvé une clientèle jusqu'au million d'euros. Au-delà de ce seuil psychologique, les acheteurs sont présents, mais en moins grand nombre », remarque Hervé Sayaque, directeur de l'agence Home Clef Properties à Cannes.

LES ZONES MOINS PRISEES PLAISENT AUX JEUNES ACHETEURS

Dans les zones un peu moins recherchées du littoral, comme les petites communes du Cotentin, du Finistère nord ou de la côte bleue, le marché des maisons de vacances a aussi redémarré, mais 6 mois plus tard. « Depuis le printemps, nous constatons que davantage d'acheteurs prospectent. Ils veulent détenir une maison ancienne avec du cachet au bord des plages et sont prêts à déboursier jusqu'à 400 000 € pour réaliser ce rêve », confie Nicolas Bedoc, directeur de Century21-Associés Conseil Immobilier à Brest.

Dans ces secteurs, une large part d'acquéreurs cherche plutôt son bonheur entre 200 000 et 250 000 € pour une maison en bon état et de 1 200 à 2 500 €/m² pour un appartement proche de la mer. C'est facile, car les prix restent stables. En effet, malgré la reprise, aucune euphorie n'est constatée. « L'offre de biens à vendre



Ce type de biens séduit des acquéreurs plutôt jeunes qui ont pour projet, après restauration, de louer une partie de l'année.

reste importante, les acquéreurs ont donc du choix et n'achètent que si les tarifs sont cohérents. À défaut, ils n'essaient même pas de négocier », constate Hervé Sayaque. Seule exception : les prix des résidences secondaires dans les villes proches de la capitale, bien desservies par le TGV et où les actifs sont nombreux, connaissent un léger frémissement. C'est le cas, par exemple, à Saint-Malo, La Rochelle ou Biarritz. Mais là, le marché est biaisé, puisqu'une part conséquente d'acheteurs cherche un bien à transformer petit à petit en

IL A DIT

« À Menton et dans les Alpes-Maritimes, les biens les plus recherchés sont les appartements situés en centre-ville ou proches de celui-ci. Les propriétaires sont souvent des citoyens qui veulent pouvoir tout faire à pied. L'acquisition d'une résidence secondaire doit leur permettre de changer de rythme. »
Nicolas Powilewicz, franchisé Laforêt



RÉSIDENCE SECONDAIRE : FAUT-IL CÉDER À LA TENTATION ? 15



résidence principale. « *Comme les jolies maisons bien placées ne sont pas si nombreuses, s'ils trouvent la perle rare, ils l'achètent sans trop négocier* », confie Christophe Gaillard, directeur des agences Laforêt à La Rochelle.

UNE NOUVELLE TYPOLOGIE D'ACHETEURS À LA CAMPAGNE

Si vous aspirez à une maison ancienne à prix très doux, il faut vous éloigner des côtes. À plus de 40 kilomètres dans l'intérieur, en pleine campagne, le stock de biens à vendre est encore très important et les tarifs sont inférieurs de 20 à 30 %. Une exception : l'arrière-pays de la Côte d'Azur, où les villages des collines sont devenus le marché de report des actifs locaux et où il faut s'éloigner à plus de 80 kilomètres d'une ville pour retrouver des tarifs accessibles.

Autre particularité : dans les zones géographiques distantes de moins d'une heure et demie de voiture d'une agglomération (Bordeaux, Lyon,

Nantes, Toulouse...) ou d'une heure d'une gare desservant une grande ville (dans le Morvan, la Saintonge, le Quercy...), de nouveaux acheteurs prospectent. Il s'agit d'urbains qui souhaitent devenir propriétaires, à moindres frais, d'une grande maison à la campagne à rénover au fil du temps. « *Le profil type de ces acquéreurs : des couples de 35 à 45 ans, locataires de leur résidence principale et qui veulent profiter des taux de crédit très attractifs pour financer une acquisition immobilière* », confie Maël

Le Cotentin, le Finistère Nord ou la Côte bleue offrent un littoral qui attire de nouveau les acheteurs.

Bernier, porteparole de Meilleurtaux.com. Ces acheteurs cherchent une belle propriété ancienne, avec des dépendances, qu'ils peuvent rentabiliser en la louant lorsqu'elle n'est pas habitée, voire l'exploiter en chambre d'hôtes ou en agrotourisme. Ils visent donc les zones où le tourisme rural et culturel se développe. Autre point notable : ils sont amateurs de belles pierres et veulent devenir propriétaires d'un bien ayant conservé la typicité architecturale de sa région : toits en lauzes ou ardoises, murs en colombage ou en pierre blonde, sol en briquettes ou en tomettes,

DES OPPORTUNITÉS DANS LES ZONES DÉPEUPLÉES

Ailleurs en France, dans les bocages éloignés des gares TGV, à proximité de la Loire en Bourgogne ou en Normandie, ou dans les zones de pâturage et d'élevage (Lozère, Corrèze...) qui se dépeuplent, le marché des résidences secondaires est au point mort. Dans les 30 000 communes hors zones urbaines, où vit 15 % de la population française, les prix ont connu des chutes libres, parfois de 40 à 50 % par rapport à 2008, leurs plus hauts niveaux historiques. Dans ces secteurs, des maisons bourgeoises dans les bourgs, ou d'anciens corps de ferme en pleine campagne sont à vendre. Les premières se négocient à moins de 120 000 € avec des travaux et autour de 200 000 € en bon état ; les secondes voient leurs prix descendre jusqu'à 30 000 €, mais elles sont à rénover intégralement. Ces tarifs très bas ne risquent pas de vite remonter, car même dans les zones un peu plus urbanisées, ce type de maisons n'attire pas les habitants locaux, qui préfèrent devenir propriétaires d'un pavillon récent avec tout le confort moderne. ● MP

Anticipez, pour éviter les mauvaises surprises

Vous avez craqué pour une vaste bâtisse en grès rouge du Rouergue avec vue sur une vallée boisée ? Avant de signer, faites vos comptes. Le prix d'achat est séduisant, mais il faut raisonner en termes de budget global. Voici notre check-list de dépenses à anticiper pour que votre acquisition ne plombe pas vos finances et reste une source de plaisir...

Même si beaucoup de résidences secondaires sont devenues abordables, n'achetez pas sur la seule base d'un prix jugé « raisonnable ». À la campagne, en effet, les biens anciens ont souvent besoin de travaux de rénovation et de décoration. Plus ou moins lourds. N'estimez jamais le budget de réfection « à vue d'œil ». « Des travaux de structure, de type drainage de murs ou reprise de toiture, peuvent s'avérer nécessaires. Mieux vaut faire appel à un professionnel pour obtenir un chiffrage au plus juste de ce qui doit être fait et éviter les mauvaises surprises », conseille Jean-Luc Mollard, architecte au cabinet Grafit à Paris.

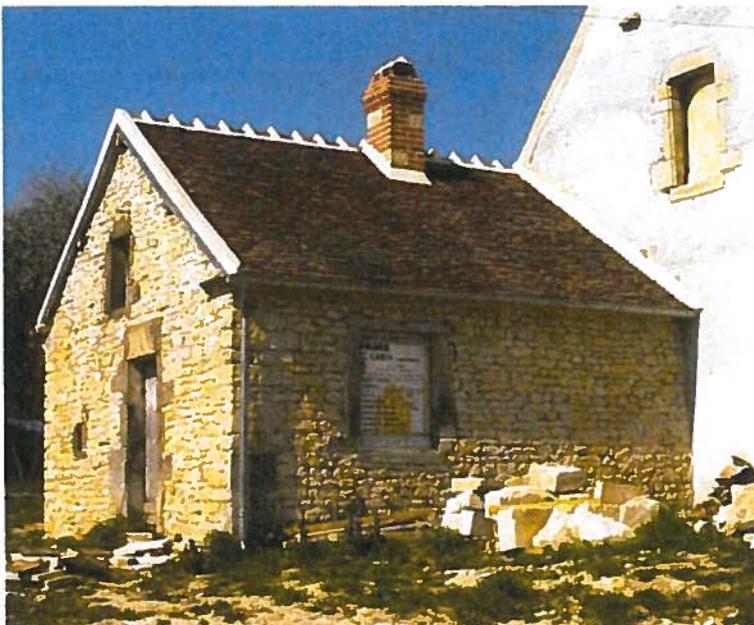
PENSEZ AUSSI À L'ENTRETIEN

Par ailleurs, le coût initial des travaux n'est pas tout. Les professionnels estiment que chaque année, il faut dépenser entre 1 et 2 % du prix d'achat d'une résidence secondaire en travaux (peintures intérieures, ravalement, entretien du jardin, de la clôture, débouchage des gouttières et nettoyage de la toiture...). Cette moyenne pouvant atteindre jusqu'à 5 % s'il s'agit d'une grande maison ancienne, proche de la mer (à cause de l'air marin), avec une piscine, un grand terrain. Évidemment,

LE CHIFFRE

1 ou 2 %

du prix d'achat d'une résidence secondaire. C'est ce qu'il faut déboursier chaque année en travaux d'entretien, selon les professionnels.



Pierre Rousseau/CI Images

Même si le prix de vente d'une telle maison vous paraît abordable, faites un plan pluriannuel des travaux avant d'acheter, sans oublier les dépenses d'entretien.

souligne Jean-Luc Mollard, « une vieille bâtisse à colombages située dans une région humide se dégradera plus rapidement qu'une grande maison en granit en Bretagne, même si elle est située en bord de mer ».

Il faut également compter avec les frais annexes. Outre d'éventuelles mensualités de crédit, vous devrez payer les abonnements aux réseaux (eau, électricité, téléphone, internet...), l'assurance habitation, dont la prime s'envole si votre maison est isolée, et les impôts (voir p. 18).

Intégrez l'ensemble de ces coûts à votre budget annuel et s'ils sont trop importants, revoyez votre projet à la

baisse. D'autant que dans les zones où le marché est peu tendu, vous ne pourrez pas répercuter intégralement le coût de vos travaux sur le prix de vente, si vous deviez vous séparer de votre bien plus vite que prévu.

L'opération vous semble toujours raisonnable ? Une fois intégrés l'ensemble de ces paramètres, établissez un plan pluriannuel de travaux en réalisant en priorité les plus importants, et en n'oubliant pas d'intégrer les dépenses d'entretien. Leur coût sera ainsi étalé dans le temps et provisionné, vous évitant les désagréments d'une dépense imprévue. ● **MP**



10 points à vérifier avant tout achat

Pour une première analyse rapide, faites le tour de la maison que vous visitez et examinez avec une grande attention les points suivants. En cas de doute, consultez un expert (architecte, maître d'œuvre, artisan...) pour vérifier que le défaut n'est pas rédhibitoire ou qu'une réparation ne vous coûtera pas des fortunes.

1 La toiture

Vérifiez à la fois l'état de la couverture (tuiles cassées, présence de mousses...) et celui de la charpente (infiltrations, capricornes, mэрule...). Passez également au crible l'étanchéité des vasistas et fenestrons qui y sont intégrés.

2 Les murs

Examinez les parois en recherchant la présence de salpêtre, de remontées d'humidité à l'intérieur de la maison ; scrutez méticuleusement le revêtement extérieur (joints entre les pierres, torchis abimé...).

3 Les ouvertures

Fenêtres et portes peuvent être renouvelées, mais si la maison de vos rêves compte un grand nombre de petites fenêtres aux dimensions non standard ou que les dormants sont à moitié pourris, le coût d'un remplacement sera beaucoup plus lourd.

4 L'isolation

La maison ne sera pas occupée à l'année, mais doit être chauffée à minima pour ne pas s'abîmer, notamment pendant les périodes de gel et si le climat est humide. Ce coût sera d'autant plus élevé que la maison est mal isolée. De plus, les normes énergétiques vont devenir de plus en plus drastiques. Ne

lésinez pas sur ce poste : isolation des combles ou des sols, doublage éventuel des murs, en particulier d'un mur pignon exposé, installation d'une chaudière traditionnelle performante réglable à distance ou d'un mode de chauffage écologique et économe (puits artésien, par exemple), doubles vitrages évidemment...

5 La ventilation

Dans le même esprit, faites vérifier la ventilation de la maison, pas uniquement celle des pièces d'eau. En effet, si l'air ne se renouvelle pas et ne circule pas, l'humidité risque de faire des dégâts. Il serait coûteux de les réparer au fil du temps. Paradoxalement, plus la maison est isolée, plus ces dégâts risquent d'être importants.

6 L'évacuation des eaux usées

En pleine campagne, on ne trouve pas forcément de raccordement au réseau collectif pour l'évacuation des eaux usées, mais plutôt beaucoup de fosses septiques, pas toujours aux normes et donc à revoir ou à rénover. Parfois, le raccordement est possible mais n'a pas été effectué. Renseignez-vous auprès de la mairie.

7 Les matériaux utilisés

Si la maison est en bordure de littoral, elle souffrira de l'air marin, corrosif. Votre budget annuel d'entretien pour certains éléments (volets roulants métalliques, volets en bois peints...) sera plus important. Les conséquences financières seront les mêmes si elle est située en zone humide, car vous devrez refaire régulièrement les peintures et changer les éléments en bois, qui gonflent ; dans une zone aride, les joints extérieurs se dessèchent et cassent ; à la montagne, la neige et le gel abîment les revêtements.

8 La proximité d'un cours ou d'un plan d'eau

Gare aux dégâts que peuvent causer les débordements consécutifs à des pluies diluviennes. Vérifiez auprès du service d'urbanisme, avant d'acheter, si la parcelle est couverte par un plan de prévention du risque d'inondation lorsque le vendeur n'a pas encore fourni les diagnostics obligatoires au moment où vous vous apprêtez à lui faire une offre.

9 L'environnement immédiat

Un terrain boueux nécessite un drainage, une grande terrasse ancienne à remettre à niveau génère des frais, de grands arbres proches de la toiture doivent être élagués. En zone concernée par le risque incendie, il faut intégrer le coût d'un débroussaillage régulier.

10 Les contraintes d'urbanisme

Vous avez prévu des travaux d'agrandissement et de surélévation ; vous souhaitez pratiquer des ouvertures pour disposer d'une vue plus large depuis une grande baie vitrée dans votre futur salon ; un ancien séchoir ne demande qu'à être transformé en annexe ; vous projetez de faire creuser une piscine avec une terrasse et un abri... Vérifiez que les différents documents d'urbanisme (hauteur maximale des bâtiments, zone classée...) ne vous empêcheront pas de réaliser vos travaux. Et intégrez le surcoût induit par l'obligation qui peut vous être faite de n'employer, pour ces derniers, que des matériaux et/ou procédés constructifs traditionnels. Renseignez-vous, également, sur vos futurs voisins : où sont les limites de propriété ? Quelles sont les voies d'accès à vos propriétés respectives ? Il est parfois utile de différer légèrement ses projets afin de ménager ses relations avec son futur voisinage...



RÉSIDENCE SECONDAIRE : FAUT-IL CÉDER À LA TENTATION ? 19



Les communes situées en zone tendue, peuvent majorer la taxe d'habitation. Jusqu'à 60 % depuis la loi de finances 2017.

l'administration fiscale. Ainsi, à Paris, qui applique depuis 2017 un taux de surtaxe à 60 %, la majoration s'élève en moyenne, pour les propriétaires de logements meublés non affectés à l'habitation principale, à 600 €. La ville de Saint-Nazaire, elle aussi à 60 %, fait flamber de 800 € la feuille d'imposition des propriétaires. Les deux villes seront rejointes en 2019 par Nice, tandis que Bor-

deaux fera passer le taux de sa surtaxe de 20 à 50 %. Saint-Jean-de-Luz a opté pour un taux à 40 %, tandis que Toulouse songe à mettre en place le dispositif.

Les grandes agglomérations ne sont pas les seules intéressées. Sur la Côte d'Azur, les maires se lâchent : Antibes, Grasse, Mougins, Saint-Raphaël, ou encore les communes de bord de mer du Pays basque ont vu

augmenter la surtaxe sur les résidences secondaires. Idem pour les communes limitrophes de l'Île-de-France comme Ozoir-la-Ferrière, Saint-Germain-en-Laye, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Sèvres, Montreuil, Pantin ou Vincennes.

UNE GROSSE PRESSION FISCALE

De leur côté, les propriétaires encaissent avec difficulté ce nouveau coup porté à leur portefeuille. Ils sont fortement mis à contribution depuis le début du quinquennat, comme le rappelle le président de la Fédération nationale des agents immobiliers (Fnaim), Jean Marc Torrollion : « Les résidences secondaires, pour trois quarts d'entre elles, ont fait l'objet d'une acquisition. Elles ne sont pas le fruit d'un héritage. On sait aussi qu'elles sont détenues à 35 % par des retraités qui disposent, après la hausse de la contribution sociale généralisée (CSG), de moyens non extensibles. C'est auprès de personnes qui ne sont en rien des spéculateurs que l'on vient de nouveau chercher des recettes, en augmentant leur pression fiscale », s'indigne-t-il. ●●●

les résidences secondaires est appliquée dans 198 communes

Villes	Taux	Villes	Taux	Villes	Taux	Villes	Taux
ROQUEFORT-LES PINS	20 %	BOUCHES DU-RHÔNE (13)		CENON	20 %	LANDES (40)	
LE ROURET	20 %	ALLAUCH	20 %	MERIGNAC	20 %	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	20 %
SAINTE-AGNES	20 %	ARLES	20 %	PESSAC	20 %	TARNOS	20 %
SAINT-ANDRE-DE-LA-ROCHE	20 %	MARSEILLE	20 %	SAINT-MEDARD-EN-JALLES	30 %	LOIRE ATLANTIQUE (44)	
SAINT-LAURENT-DU-VAR	20 %	MEYREUIL	20 %	HERAULT (34)		BATZ-SUR-MER	20 %
SAINT-PAUL-DE-VENCE	20 %	CHARENTE MARITIME (17)		BALARUC-LES-BAINS	20 %	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	20 %
SPÉRACÈDES	20 %	CHÂTELAILLON-PLAGE	20 %	CLAPIERS	20 %	INDRE	20 %
THÉOULE-SUR-MER	20 %	PUILBOREAU	30 %	FRONTIGNAN	20 %	LA MONTAGNE	20 %
LE TIGNET	20 %	LA ROCHELLE	20 %	MONTPELLIER	20 %	NANTES	20 %
TOURRETTES-SUR-LOUP	20 %	HAUTE-GARONNE (31)		POUSSAN	20 %	ORVAULT	20 %
VALBONNE	20 %	AUCAMVILLE	20 %	PRADES-LE LEZ	20 %	REZÉ	20 %
VALLAURIS	20 %	MURET	20 %	ST-JEAN-DE-VÉDAS	20 %	ST-ANDRE-DES-EAUX	20 %
VENCE	40 %	TOULOUSE	20 %	VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	20 %	ST-HERBLAIN	20 %
VILLEFRANCHE-SUR-MER	20 %	GIRONDE (33)		ISERE (38)		ST-NAZAIRE	60 %
VILLENEUVE-LOUBET	20 %	BORDEAUX	20 %	GRENOBLE	20 %	NORD (59)	
		LE BOUSCAT	20 %			CROIX	20 %

20 DOSSIER

... Car la résidence secondaire est déjà l'un des actifs immobiliers les plus taxés. En plus de la fiscalité locale classique (taxe d'habitation, taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères) s'ajoute une kyrielle d'impôts selon l'endroit où l'on se situe. La taxe sur les logements vacants, elle aussi applicable sur décision de la commune dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants dont le marché locatif est tendu, frappe les logements laissés vacants au moins un an, à partir du 1^{er} janvier de l'année en cours. La base d'imposition est la valeur locative du bien, c'est-à-dire la même base que celle appliquée pour le calcul de la taxe d'habitation. Le taux en vigueur, de 12,5 % la première année, double la deuxième, à 25 %.

Vient s'y ajouter la toute nouvelle taxe Gemapi qui s'adosse à la taxe d'habitation. Elle donne la faculté aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en charge de la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations, d'instituer et de percevoir une taxe en vue de financer cette compétence. Sans compter la

taxe d'aménagement, qui s'applique depuis 2012 « à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable) », précise l'administration. Cette taxe majore le coût des travaux de réhabilitation de la maison de vacances tout juste acquise... Si l'on ajoute l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), on peut comprendre le ras-le-bol de certains contribuables.

LA CHASSE AUX EXONÉRATIONS

Le propriétaire ne peut échapper à la surtaxe frappant les résidences secondaires que s'il se trouve dans l'une des trois situations suivantes et peut en justifier : il occupe ce logement, plutôt que sa résidence principale, parce qu'il est proche du lieu où il exerce son activité professionnelle ; il a dû quitter sa résidence principale pour aller habiter en maison de retraite ou en Ehpad et elle a ainsi perdu sa qualité de résidence principale, même s'il en a encore la



Antoine Tain/CIT images

Le propriétaire qui ne trouve pas preneur peut être exonéré de la taxe sur les logements vacants.

jouissance exclusive ; ou bien, il ne peut affecter ce logement à un usage d'habitation principale « pour une cause étrangère à sa volonté ». « Cela peut être le cas lorsqu'il est déclaré insalubre ou proposé à la location ou à la vente et qu'aucun preneur ne se manifeste », précise M^e Letourmy,

Villes	Taux	Villes	Taux	Villes	Taux	Villes	Taux
PYRENEES ATLANTIQUES (64)		SAINT-PIERRE-D'IRUBE	30 %	ARCHAMPS	20 %	SAINT-JORIOZ	20 %
AHETZE	25 %	URRUGNE	20 %	ARTHAZ-PONT-NOTRE-DAME	20 %	SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS	60 %
ANGLET	20 %	USTARTIZ	60 %	DOUSSARD	20 %	SCIEZ	20 %
ARBONNE	45 %	BAS RHIN (67)		DURIGT	25 %	SEVRIER	20 %
ASCAIN	30 %	SCHILTIGHEIM	25 %	ÉTREMBIÈRES	40 %	VETRAZ-MONTHOUX	60 %
BAYONNE	20 %	RHÔNE (69)		EXCENEVEX	20 %	VILLE-LA-GRAND	30 %
BIARRITZ	20 %	LIMONEST	20 %	GAILLARD	60 %	PARIS (75)	
BIDART	60 %	LYON	20 %	LATHUILLE	20 %	PARIS	60 %
BIRIAYOU	20 %	ST-CYR-AU-MONT-D'OR	20 %	MACHILLY	30 %	SEINE ET MARNE (77)	
BOUCAU	20 %	SAINT-GENIS-LAVAL	20 %	MARGENCEL	20 %	CHAMPS-SUR-MARNE	20 %
CIBOURE	20 %	THURINS	20 %	MONNETIER-MORNEX	20 %	OZON-LA-FERRIERE	30 %
GUÉTHARY	60 %	VILLEURBANNE	20 %	NEUVECELLE	25 %	LA ROCHETTE	20 %
HENDAYE	21 %	HAUTE SAVOIE (74)		NEYDENS	20 %	YVELINES (78)	
LAHONCE	20 %	ALLINGES	20 %	POSY	20 %	JUZIERS	20 %
LARRESSORE	20 %	AMBILLY	20 %	PUBLIER	20 %	ST-CYR-L'ECOLE	20 %
MOUGUERRE	20 %	ANNEMASSE	40 %	REIGNIER-ÈSERY	20 %	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	20 %
ST-JEAN-DE-LUZ	20 %			SAINT-CERGUES	60 %		



Le marché de la résidence secondaire va-t-il survivre à toutes ces taxes incombant aux propriétaires ?

avocate directrice chez Cornet Vincent Ségurel. Le détenteur du bien devra formuler sa demande de dégrèvement par écrit et l'envoyer en recommandé avec accusé de réception, avant le 31 décembre de l'année suivant la demande de paiement.

En ce qui concerne la taxe sur les logements vacants, le propriétaire aura à démontrer que le bien a été occupé au moins 90 jours d'affilée au cours de l'année de la taxation, justificatifs à l'appui (factures d'eau, d'électricité, billets de train, etc.), pour obtenir un dégrèvement. Ou bien qu'il nécessite d'importants travaux (réfection du chauffage, des équipements sanitaires...) dont le montant doit être supérieur à 25 % de la valeur du logement. Enfin, comme pour la taxe sur les résidences secondaires, une indulgence est accordée au propriétaire dont le logement est temporairement vacant parce qu'il ne trouve pas preneur, à la vente ou à la location. Là encore, il faut se manifester auprès de l'administration fiscale : « Cette procédure est parfois longue, puisqu'il faut réunir l'ensemble des documents. Il est donc conseillé, dans un premier temps, de payer la

taxe en question puis de demander ensuite son remboursement », souligne M^e Letourmy.

Pour la taxe Gemapi, seuls les particuliers déjà exonérés de taxe d'habitation peuvent ne pas la payer. Quant à la taxe d'aménagement, elle ne s'applique pas aux constructions inférieures ou égales à 5 m² ou aux personnes ayant bénéficié, pour réaliser leurs travaux, d'un prêt aidé.

VERS UN REcul DU SECTEUR ?

Reste que l'effet collatéral de ces taxes en cascade pourrait annoncer le blocage prochain du marché de la résidence secondaire. « Le secteur a repris des couleurs, mais une fois que l'IFI sera passé et les surtaxes appli-

quées, il se pourrait que nombre de propriétaires vendent », craint Laurent Demeure, CEO pour la France du réseau d'agences immobilières de luxe Coldwell Banker. Un souci que partage le directeur de l'Unpi : « Lorsque vous dépensez à l'année entre 5 000 et 6 000 € de charges diverses pour entretenir un logement où vous ne résidez pas plus d'un mois, le calcul est rapide. Vous avez vite fait de tout vendre pour vous offrir avec cet argent des vacances aux Bahamas », ironise-t-il...

Une vision qui n'est pas partagée par tout le monde. Les considérations fiscales sont certes importantes, mais d'autres facteurs entrent en ligne de compte. Ainsi que le rappelaient récemment les Notaires de l'Ouest, l'achat d'une résidence secondaire satisfait plusieurs objectifs : avoir un pied-à-terre dans un lieu apprécié (43 % des achats), réaliser un investissement (30 %), disposer d'un lieu pour réunir sa famille (24 %) ou d'un bien à transmettre à ses descendants (22 %). Le poids de la fiscalité risque, certes, de refroidir certains candidats à l'acquisition. Mais pas ceux pour qui le rêve n'a pas de prix. ● LC

Villes	Taux	Villes	Taux	Villes	Taux	Villes	Taux
VAR (83)		TRANS-EN-PROVENCE	20 %	NEUILLY-SUR-SEINE	20 %	FONTENAY-SOUS-BOIS	60 %
BANDOL	20 %	LA VALETTE	20 %	RUEIL-MALMAISON	20 %	IVRY-SUR-SEINE	40 %
LE BEAUSSET	20 %	VIDAUBAN	20 %	SCEAUX	20 %	JOINVILLE-LE-PONT	20 %
LA CADIÈRE D'AZUR	20 %	SAINTE-MANDRIER	20 %	SÈVRES	20 %	SAINTE-MANDÉ	20 %
CARQUEIRANNE	30 %	ESSONNE (91)		VANVES	20 %	VILLEJUIF	20 %
FLAYOSC	20 %	BOUSSY-ST-ANTOINE	20 %	SEINE SAINT DENIS (93)		VINCENNES	20 %
HYÈRES	20 %	ÉVRY	20 %	BAGNOLET	60 %	VAL D'OISE (95)	
LA MOTTE	20 %	IGNY	20 %	COUBRON	40 %	BEZONS	20 %
LE MUY	20 %	LINAS	20 %	L'ÎLE-SAINT-DENIS	20 %	ST-GRATIEN	20 %
OLLILOULES	20 %	MASSY	20 %	LIVRY-GARGAN	20 %	ST-PRIX	60 %
LE REVEST-LES-EAUX	20 %	ORSAY	20 %	MONTREUIL-SOUS-BOIS	60 %	CORSE DU SUD (7A)	
SAINTE-RAPHAËL	20 %	HAUTS-DE-SEINE (92)		PANTIN	20 %	AIACCIO	40 %
SANARY-SUR-MER	20 %	BOURG-LA-REINE	20 %	VAL-DE-MARNE (94)			
LA SEYNE-SUR-MER	20 %	CHÂTILLON	20 %	ARCUEIL	20 %		
SIX-FOURS-LES-PLAGES	20 %	FONTENAY-AUX-ROSES	20 %	CHAMPIGNY SUR MARNE	60 %		
SOLLIES-PONT	20 %	LEVALLOIS-PERRET	20 %	CHARENTON LE PONT	20 %		
TOULON	20 %	NANTERRE	20 %	CHOISY LE ROI	20 %		

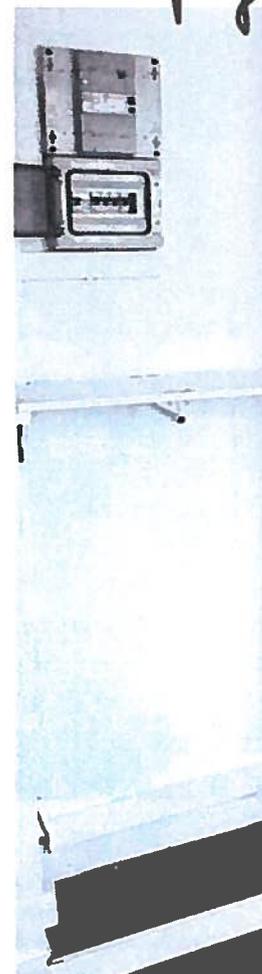


28 GESTION LOCATIVE

LOGEMENT DÉCENT

Les villes dégainent leur permis de louer

Depuis quelques mois, des villes concernées par le mal-logement expérimentent le fameux permis de louer instauré par la loi Alur. Cet outil contraint les bailleurs à de nouvelles démarches s'ils souhaitent mettre leur bien en location. De lourdes sanctions sont prévues en cas d'absence d'autorisation.



JORGE CARASSO

Dans son bureau aux murs tapissés de cartes de la ville, Antonio Lopes fait défiler les annonces de location postées sur le site *leboncoin*. Dès qu'une nouvelle offre apparaît, il appelle. Pas pour louer, mais pour caler une visite et inspecter le logement. « *Les propriétaires croient parfois à une blague. Mais non. S'ils veulent louer dans la commune, il leur faut une autorisation* », explique cet agent embauché en janvier au service de l'urbanisme de Ville-moble. Cette commune de 30000 habitants est l'une des premières à avoir institué le permis de louer, ou plutôt, l'autorisation préalable de mise en location (APML). Un dispositif créé par la loi Alur afin de lutter contre le logement indigne. Ce nouvel outil permet aux collectivités qui le souhaitent de soumettre les nouvelles locations à autorisation dans un périmètre donné et sur une catégorie particulière de logements. Pourquoi

imposer un tel permis ? « *C'est mon réflexe d'ancien parlementaire. Quand il y a une loi qui présente un intérêt, je l'utilise* », explique, un brin provocateur, le maire (LR), Patrice Calmejane. La ville, limitrophe du Raincy, n'est pas l'une des plus touchées du département par le mal-logement, même s'il s'y développe. Ces dernières années, bon nombre de pavillons ont en effet été découpés à la va-vite en petits appartements, pour en maximiser le rendement. Tous les logements privés de plus de 10 ans sont donc désormais concernés. « *C'est en mettant en place les nouvelles autorisations que l'on s'est rendu compte qu'un certain nombre de choses ne fonctionnaient pas. Beaucoup plus que ce que l'on pensait au départ* », fait remarquer Antonio Lopes. Près de 10 % des demandes de mise en location traitées depuis le mois de janvier ont abouti à un refus. La ville a rendu la démarche payante : de 112 à 148 €, selon la



Hamilton/Réa pour LPI

UNE VISITE DES LIEUX à louer peut être effectuée par un agent du service d'urbanisme, selon la commune concernée. Le permis de louer sera accordé, ou pas. Ce dispositif ne fait pas l'unanimité, mais certains veulent croire à son efficacité pour diminuer le nombre de logements indignes mis à la location.

taille du logement. C'est ce qui a permis d'embaucher un agent à plein temps. « *Nous sommes sans cesse sollicités par d'autres communes qui veulent qu'on leur explique comment nous avons mis cela en place* », se félicite l'édile local. Mais cette facturation est loin de faire l'unanimité, notamment des professionnels. Parmi eux, la Fnaim a ainsi poussé un amendement au projet de loi Élan sur le logement pour imposer la gratuité du permis de louer. Il a été adopté. En revanche, elle n'a pas obtenu que la profession soit exemptée de ce dispositif, comme elle le réclamait depuis plusieurs mois. Ce que regrette Jean-François Torrollion, le président de la Fnaim. « *Notre profession est réglementée et les agents ont l'obligation de proposer des logements décents* », insiste-t-il. Pas tous, semble-t-il. À Villemomble, par exemple 7,5 % des demandes émanant de professionnels ont ainsi été refusées cette année.

Vous faites une demande de permis... 3 réponses possibles

- **La mairie vous délivre une autorisation en bonne et due forme, ou ne vous a pas répondu au bout d'un mois, ce qui vaut validation. Le logement peut être loué.**
- **L'autorisation vous est donnée sous conditions. Le logement peut être loué, mais des travaux devront être réalisés. Le permis sera acquis sur justificatifs (factures, photos...) et, dans certains cas, après une visite.**
- **Votre demande est rejetée. Le refus doit être argumenté et des préconisations de travaux formulées. Vous pourrez effectuer une nouvelle demande une fois les travaux nécessaires réalisés.**

Seine-Saint-Denis et Val d'Oise en pointe

Aujourd'hui une dizaine de villes ont mis en œuvre le permis de louer : Bezons (95), Villiers-le-Bel (95), Clichy-sous-Bois (93), Montfermeil (93), Pierrefitte-sur-Seine (93), Langon (33), Libourne (33)... D'autres s'apprentent à suivre, comme Saint-Denis, La Courneuve, Aubervilliers, très touchées par le mal-logement. Dans la métropole lilloise, près de 10 communes (dont Roubaix et Tourcoing, mais pas Lille) expérimentent ce dispositif dès l'an prochain. « *Sur notre territoire, 1 logement sur 10 est un logement indigne. Ce n'est pas un fait à banaliser. Ce nouvel outil va nous aider à détecter les situations complexes et nous donner la possibilité d'agir vite* », explique Bernard Haesebroeck, vice-président en charge du logement et de l'habitat à la Métropole européenne de Lille (MEL). Le permis de louer n'a toutefois pas vocation à s'étendre dans toutes les communes de France. Les ●●●



... collectivités sont libres de l'installer, ou pas. De plus, les périmètres concernés doivent contenir une proportion importante d'habitat dégradé. La capitale et la métropole de Lyon ne sont ainsi, semble-t-il, pas intéressées.

Jusqu'à 15 000 € d'amende

En quoi consiste exactement ce permis de louer ? À chaque nouvelle mise en location – les renouvellements de baux et les avenants ne sont pas visés – les bailleurs doivent désormais transmettre à la collectivité compétente un formulaire spécifique (Cerfa n° 15652*01). Celui-ci doit être accompagné des diagnostics joints au futur bail. Cette démarche peut être suivie, selon les communes, d'une visite des lieux. À Villemomble, la réponse, favorable ou défavorable, est donnée au bailleur une semaine à 10 jours après le dépôt du dossier. Une autorisation temporaire peut être délivrée si seuls des travaux mineurs s'imposent. À charge, pour le

LE CHIFFRE

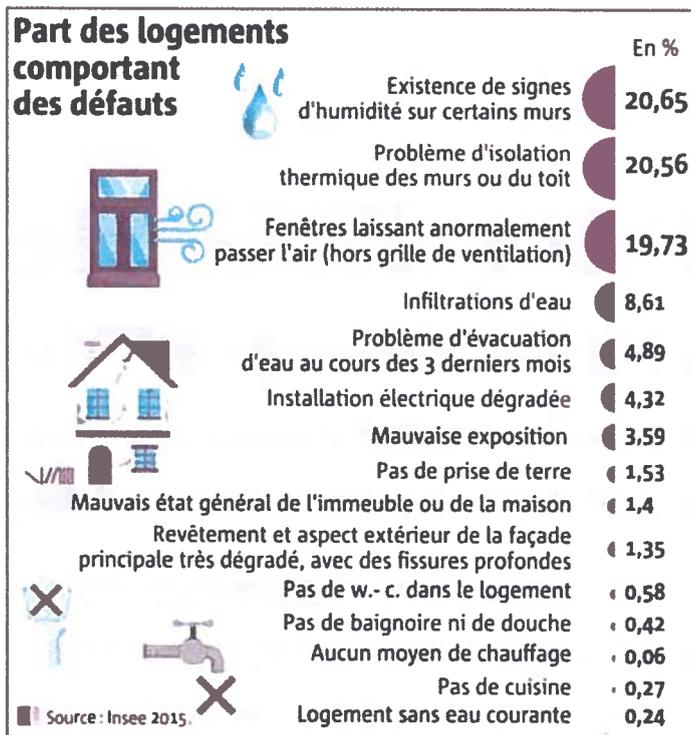
430 000

c'est une estimation du nombre de logements locatifs potentiellement indignes.

propriétaire, de transmettre les factures et photos des travaux effectués pour obtenir son permis définitif. Comme pour ce propriétaire d'un 21 m² pourtant remis à neuf, mais équipé d'un tuyau de gaz hors d'âge qu'il devra changer. « Je ne m'attendais pas à cela », explique-t-il, surpris par la démarche. « Mais s'il faut se mettre aux normes, pas de problème ». À Villemomble, tous les propriétaires ne réagissent pas ainsi. Beaucoup sont mécontents et le font savoir. « C'est du 50/50 », estime un agent immobilier local.

Pour motiver leur avis, les services de l'urbanisme s'appuient sur l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, qui oblige le bailleur à remettre au locataire un logement décent sans risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants. Ils se fondent aussi sur son décret d'application de 2002, qui précise les caractéristiques de la décence (surface habitable, état, éléments de confort...). Enfin, ils se réfèrent au règlement sanitaire départemental, parfois plus restrictif encore. En Seine-Saint-Denis, ce dernier exige par exemple une hauteur de plafond minimale de 2,20 mètres pour comptabiliser les mètres carrés habitables (contre 1,80 mètre dans le décret de 2002). Un bailleur local en a fait les frais. Il a dû casser son faux plafond afin d'atteindre la bonne hauteur et refaire une demande de permis. Pour les bailleurs qui ne respecteraient pas ces obligations locales, la loi a prévu des sanctions : une amende de 5 000 € au maximum par logement ; 15 000 € en cas de récidive avant 3 ans.

Ces démarches doivent être renouvelées à chaque remise en location. Si le logement n'est pas loué, l'autorisation reste valable deux ans. Enfin, en cas d'absence de réponse des services compétents, le permis est automatiquement accordé au bout d'un mois (voir encadré p. 29) « C'est beaucoup trop long. Avec ce permis, on va pénaliser l'immense majorité de bailleurs qui respectent la loi avec de nouvelles contraintes », s'emporte Pierre Hautus, le directeur de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi). Les opposants à ce dispositif mettent notamment en



avant l'échec de l'expérience belge, qui avait fait sortir du marché locatif un bon nombre de logements. La région de Bruxelles a ainsi renoncé au permis de louer en 2013, pour lui préférer des contrôles inopinés.

Certaines collectivités envisagent de permettre aux propriétaires de remplir la demande en ligne. C'est le cas de la MEL, où le dispositif devrait s'appliquer dans certaines communes à compter du 1^{er} avril 2019. « *L'idée est d'éviter de mettre en place une grosse machinerie administrative et de ne pas pénaliser les bailleurs qui jouent le jeu* », explique Samuel Bonnet, chargé de mission de lutte contre l'habitat indigne à la MEL.

Un outil simple... et efficace ?

Cette nouvelle brique dans l'arsenal des collectivités pour lutter contre les logements indécents sera-t-elle efficace ? Aujourd'hui, les communes, qui ont un pouvoir de police en matière de santé publique, ont de fait toutes les difficultés à poursuivre les bailleurs qui louent dans l'illégalité. Entre la constitution du dossier administratif, l'enquête policière, le temps judiciaire et les différentes voies de recours, il faut compter entre 5 et 6 ans au minimum pour obtenir un jugement définitif. « *Pendant ce temps, il y a une forte déperdition d'informations, les locataires malmenés déménagent, les propriétaires vendent* », déplore Nathalie Leduc, substitut du procureur de la République au tribunal de grande instance (TGI) de Lille. En 2015, pour 83 loueurs épinglés, seules 9 peines d'emprisonnement ont été prononcées, dont 2 fermes. C'est très peu, lorsque l'on sait que près de 430 000 logements locatifs sont potentiellement indignes, les condamnations ne dépassent pas la centaine par an. « *Le permis de louer permet de sanctionner immédiatement les bailleurs par la voie d'amendes. Cela permettra d'avoir une réponse immédiate qui, je l'espère, sera dissuasive* », explique Jean-Luc Santini (LR), adjoint au maire chargé du logement à Mantes-la-Jolie, qui a mis en place cette autorisation depuis le 1^{er} juillet. En l'absence de circulaire définissant un barème des sanctions, les services de la préfecture,



Hampton/Rele pour l'PI

Je ne vois pas d'inconvénient à soumettre ma location à autorisation. J'apprécie moins de devoir payer pour ces démarches, comme c'est le cas dans ma ville.
Rui Ribeiro, bailleur à Villemomble (93)

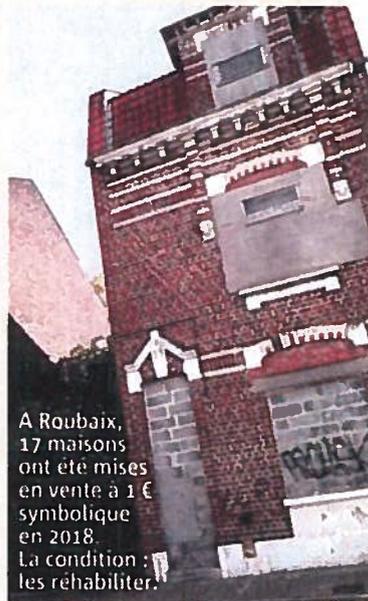
seuls habilités à établir ces amendes (au profit de l'Anah) ne peuvent toutefois pas encore agir. Pour des sanctions effectives, il faudra donc attendre. Dans les villes qui appliquent un contrôle, les constats de locations illégales ont tout de même été transmis et sont suivis par les services concernés.

« *L'objectif est louable, mais je me pose des questions sur l'efficacité du dispositif. Les vrais marchands de sommeil, qui sont déjà dans l'illégalité la plus totale, ne vont jamais faire de demande* », estime David Rodrigues, juriste à la Consommation, Logement et Cadre de vie (CLCV). La mesure est également accueillie avec scepticisme du côté de la métropole de Lyon. « *Je ne vois pas l'intérêt d'un permis de louer qui va rajouter une couche au millefeuille de l'administration du logement* », expliquait, il y a plusieurs mois, dans une interview aux *Échos*, Michel Le Faou, adjoint PS du maire et vice-président de la métropole. Rappelant à cette ●●●

Lille, laboratoire de lutte contre le mal-logement

La Métropole européenne de Lille (MEL) expérimente l'arsenal des mesures installées par la loi Alur pour lutter contre les marchands de sommeil. Au programme, permis de louer, de diviser et mise en place d'astreintes financières contre les bailleurs indécents.

C'est une première à l'échelle d'un tel territoire. La Métropole européenne de Lille (MEL) a adopté, le 15 juin dernier, une résolution permettant d'instaurer une série de mesures pour lutter contre l'habitat indigne. À compter du 1^{er} avril 2019, les propriétaires qui souhaitent louer ou réaliser une opération de marchand de biens devront montrer patte blanche. Un total de 19 communes (sur les 90 de la MEL) se sont engagées à expérimenter plusieurs nouveaux outils, issus de la loi Alur. Parmi eux, le permis de louer (pour 10 d'entre elles), la déclaration de mise en location, moins contraignante, ou encore le permis de diviser pour lutter contre les découpes pavillonnaires. Près de 10 000 logements sont concernés par ces mesures. « *Nous avons un parc dégradé important. Dans certains quartiers, le taux de logements potentiellement indignes peut atteindre 25 %* », fait



A Roubaix, 17 maisons ont été mises en vente à 1 € symbolique en 2018. La condition : les réhabiliter.

Thierry Thorel/CIT images

valoir Bernard Haesebroeck, vice-président de la MEL en charge du logement et de l'habitat. Depuis plusieurs années, la région a fait de la lutte contre les marchands de sommeil une priorité. C'est l'une des premières à avoir testé, au cours des années 2000, le permis de louer, dans le cadre de la loi engagement national pour le logement de 2006. « *L'objectif de*

ces mesures n'est pas simplement de sanctionner les marchands de sommeil. Il est aussi d'accompagner les bailleurs qui jouent le jeu en rénovant leur logement », explique Nicolas Augrain, directeur du développement économique et urbain à Armentières. À Roubaix, l'une des villes les plus touchées par le mal-logement, l'on attend le déploiement de ces nouveaux outils avec impatience. « *Aujourd'hui, les services de la ville interviennent une fois que le logement est loué. Demain nous pourrions intervenir avant* », poursuit Didier Cabaye, directeur des services techniques. Il y a quelques mois, la ville avait fait parler d'elle en lançant la vente de maisons à 1 €. Les acquéreurs devaient s'engager à y effectuer des travaux importants. Quelque 500 dossiers avaient été déposés. Elle est aussi l'une des premières à avoir instauré des astreintes administratives visant à contraindre les bailleurs indécents à réhabiliter leurs logements, sous peine d'une amende par jour de retard sur les travaux. Ces dispositifs s'insèrent dans le cadre d'un projet plus vaste, le programme « Amelio + », qui va mobiliser près de 100 millions d'euros sur 5 ans, en partenariat avec l'Anah, afin d'aider les propriétaires à réaliser leurs travaux.

... occasion que d'autres dispositifs fonctionnent déjà, comme la déclaration d'utilité publique permettant la préemption de biens insalubres.

Autre outil largement utilisé par les communes pour lutter contre le mal-logement, les partenariats avec les caisses d'allocations familiales (CAF). Le maire a en effet la possibilité de saisir les organismes payeurs des aides au logement s'il a connaissance d'une situation de potentielle non-décence (sur demande d'un locataire ou signalement d'Énedis par exemple). En effet, la décence du logement est l'une des conditions d'attribution de ces aides (art. L. 542-2 du Code de la

Sécurité sociale) et si elle n'est pas respectée, la CAF peut consigner l'allocation, le temps que les travaux soient effectués. Le bailleur a 18 mois pour s'exécuter, sinon elle est perdue. À Roubaix, par exemple, 700 dossiers sont ainsi instruits chaque année. « *Le permis de louer est une occasion de plus de pénétrer dans les logements afin de détecter les situations d'indécence* », juge Didier Cabaye, directeur du service technique de la ville. Roubaix traite actuellement 1 400 dossiers par an liés au mal-logement et va embaucher prochainement deux agents pour suivre les nouveaux dossiers ouverts avec l'instauration du permis de louer. ●

PROPOSITION DE LOI CONTRE LE SQUAT :

Une avancée majeure selon l'UNPI repoussée par les députés de la majorité

Le squat de logement inscrit dans la loi comme un délit, c'est le sens de la proposition de loi défendue le 21 juin dernier par le député Julien AUBERT.

L'élu LR du Vaucluse, qui n'en est pas à sa première tentative, propose que l'occupation d'immeuble sans droit ni titre soit inscrite dans la loi comme un délit.

Un projet de loi similaire avait déjà été déposé en février dernier par le député LR des Côtes d'Armor Marc LE FUR.

Pour Julien AUBERT « l'atteinte au droit de propriété, qui a pourtant valeur constitutionnelle, est inacceptable. Les propriétaires qui ne font valoir que leur bon droit, se trouvent dans une situation d'impuissance à laquelle les élus doivent répondre ».

Examinée le 21 juin dernier par les députés de l'Assemblée Nationale, cette proposition a été repoussée. Ce que regrette vivement l'UNPI (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers) qui soutient cette initiative jugée « indispensable pour renforcer l'arsenal juridique de lutte contre l'occupation illicite de propriétés privées. »

Ce parlementaire estime en effet que « le recours à la justice privée est inquiétant et démontre que notre arsenal juridique est aujourd'hui inefficace ».

En cas d'intrusion illégale dans un domicile, le propriétaire ne dispose actuellement que de 48 heures pour déposer plainte. Un délai bien court, surtout si la victime n'est pas prévenue dans les temps. A défaut, ce dernier devra entamer une procédure judiciaire longue (plus de deux ans) et coûteuse, sans compter que la trêve hivernale interdit de déloger par la force des occupants d'une habitation, même illégaux.



Annulation de l'encadrement des loyers à Lille: pas de suspension de la décision

Lille, 7 juil. 2018 (AFP) -

La cour administrative d'appel de Douai (Nord) a rejeté la demande formulée par le gouvernement de suspendre l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, prononcée en octobre 2017 par le tribunal administratif, selon une décision consultée samedi par l'AFP.

Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et Lille, en 2017.

Saisi notamment par l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) du Nord, le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017, estimant que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement "entaché d'insuffisance de motivation", jugeant notamment que l'UNPI ne "justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester" le dispositif.

Aucun des arguments avancés par le ministre "n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement", peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée samedi par la Voix du Nord. La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue, selon Me Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

A Paris, la cour administrative d'appel a confirmé fin juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale.

La mesure prévoyait qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse dépasser de 20% un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral (ni lui être inférieur de 30%).

jpa/cam

Afp le 07 juil. 18 à 21 03.



Immobilier : l'annulation de l'encadrement des loyers est confirmée à Lille



Après Paris, exit l'encadrement des loyers à Lille ! L'annulation de ce dispositif issu de la loi Alur a été confirmée par la cour d'appel de Douai.

Emboitant le pas de leurs homologues parisiens, les juges de la cour administrative d'appel de Douai ont confirmé l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, selon une décision du 3 juillet, rapporte l'AFP.

L'annulation avait été prononcée 17 octobre 2017 par le tribunal administratif qui avait été saisi par la FNAIM du Nord, l'Unis et l'**PUNPI** du Nord. Le tribunal a prononcé l'annulation au motif que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, datant du 16 décembre 2016, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

Le gouvernement avait par la suite demandé, comme pour Paris, un sursis à exécution de cette décision. Et ce afin d'y faire « revivre » le dispositif et de se donner le temps de l'expérimentation.

La cour d'appel de Douai a donc rejeté la demande formulée par le gouvernement sur une faille juridique formelle, à savoir le périmètre géographique du dispositif, et non sur le fond. C'est pour la même raison qu'à Paris, la cour administrative d'appel a confirmé le 26 juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale.

Décision sur le fond en attente

Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et à Lille, en 2017.

A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement 'entaché d'insuffisance de motivation', jugeant notamment que l'**PUNPI** ne 'justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester' le dispositif.

Aucun des arguments avancés par le ministre 'n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement', peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée le 2 juin par la Voix du Nord.

La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue,

selon Me Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

En attendant Elan

Reste que, comme pour l'encadrement des loyers parisiens, la décision de la cour d'appel de Douai ne signe pas la fin des « hostilités ». Ce dispositif d'encadrement des loyers lillois pourrait revoir le jour. Déjà un recours en cassation devant le Conseil d'Etat est possible.

En outre, le projet de loi Elan, en débat à l'Assemblée nationale, vise à préserver l'expérimentation pour 5 ans de l'encadrement des loyers dans le parc privé. Il rend optionnel ce dispositif et précise que l'encadrement peut s'appliquer à une partie seulement du territoire de l'intercommunalité volontaire.

Lire aussi :

- > Logement : l'annulation de l'encadrement des loyers est confirmée en appel à Paris
- > Encadrement des loyers, le retour ?
- > Immobilier : les loyers encadrés à Lille !
- > Paris, Lille : ce qui change avec la fin de l'encadrement des loyers

Anne-Sophie Vion

@AnnesophieVIONSuivre



Encadrement des loyers: annulation confirmée à Lille

La cour administrative d'appel de Douai (Nord) a rejeté la demande formulée par le gouvernement de suspendre l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, prononcée en octobre 2017 par le tribunal administratif, selon une décision consultée samedi par l'AFP. Prévus dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et Lille, en 2017.

» LIRE AUSSI - Encadrement des loyers annulé : quel impact pour vous ?

Saisi notamment par l'Union nationale de la propriété immobilière (**UNPI**) du Nord, le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017, estimant que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement "entaché d'insuffisance de motivation", jugeant notamment que l'**UNPI** ne "justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester" le dispositif.

Aucun des arguments avancés par le ministre "n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement", peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée samedi par la Voix du Nord. La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue, selon Me Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

À Paris, la cour administrative d'appel a confirmé fin juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale.

» LIRE AUSSI - L'encadrement des loyers à Paris encore annulé par la justice

La mesure prévoyait qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse dépasser de 20% un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral (ni lui être inférieur de 30%).



A Lille, la fin de l'encadrement des loyers à nouveau confirmée



La cour administrative d'appel de Douai (Nord) a rejeté la demande formulée par le gouvernement de suspendre l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, prononcée en octobre 2017 par le tribunal administratif. Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et Lille, en 2017.

Saisi notamment par l'Union nationale de la propriété immobilière (**UNPI**) du Nord, le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017, estimant que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

A LIRE >>> Encadrement des loyers : à Paris, c'est fini

Un encadrement

A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement « entaché d'insuffisance de motivation », jugeant notamment que **l'UNPI** ne « justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester » le dispositif.

Aucun des arguments avancés par le ministre « n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement », peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée samedi par la Voix du Nord. La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue, selon Me Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

A LIRE >>> Cas pratique: un copropriétaire peut voter sur un sujet qu'il a refusé

A Paris, la cour administrative d'appel a confirmé fin juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale. La mesure prévoyait qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse dépasser de 20% un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral (ni lui être inférieur de 30%).

A LIRE >>> Airbnb et Century 21 lancent le premier bail qui rapporte aux locataires et aux propriétaires



La justice n'en finit pas de confirmer la fin de l'encadrement des loyers

par LAKHDAR BELAÏD
lille@lavoixdunord.fr lille. La nouvelle loi consacrée au logement, ELAN, a été adoptée il y a pile un mois par l'Assemblée nationale, le 12 juin. Elle contiendra un aspect concernant l'encadrement des loyers. Dans ce nouveau texte, la mesure sera cependant « optionnelle ». Dans les prétoires du Nord, à Douai ou à Lille, on se battait encore ces derniers jours, et farouchement, pour maintenir l'encadrement des loyers version loi ALUR, dernier texte en date. En octobre, le tribunal administratif de Lille l'éliminait, de fait, à Lille. Motif : l'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence nécessaire à cette mesure ne concernait pas le bon territoire. Il s'arrêtait à la ville de Lille alors qu'il aurait dû couvrir l'agglomération. À la même époque, et pour les mêmes motifs, le tribunal administratif de Paris prenait la même décision. L'encadrement des loyers n'existant, alors, qu'à Lille et Paris...

Une tentative de réanimation vaine

En juin, le ministère de la Cohésion des territoires, chargé du logement, tentait de ranimer cet outil dans la métropole lilloise. À la cour administrative d'appel de Douai, le gouvernement venait tout simplement demander de ne pas appliquer la décision lilloise, considérée comme « insuffisamment motivée » par le ministère. La semaine dernière, les magistrats douaisiens rendaient leur décision, renvoyant le gouvernement dans les

cordes. Cette fois, c'est de nouveau au tribunal administratif de Lille qu'est revenue la charge d'enterrer un peu plus l'encadrement des loyers.

« Requête irrecevable »

Chargée de défendre les plus modestes, la Fondation Abbé-Pierre lui avait demandé de revoir sa copie. Face à la présidente Cécile Vrignon, la magistrate à la tête du tribunal ayant envoyé aux oubliettes le fameux arrêté préfectoral, l'avocat Jérémy Afane-Jacquart avait souhaité une sorte de retouche à la décision d'octobre. Au lieu de mettre la copie du préfet à la corbeille, les juges ne peuvent-ils pas plutôt exiger du représentant de l'État qu'il rectifie sa copie? « Non », viennent de rétorquer, hier, les magistrats. On ne retoque pas. On ne replâtre pas...

La requête en tierce opposition de la Fondation Abbé-Pierre est donc rejetée. Avocat de l'Union nationale des propriétaires immobiliers, Patrick Drancourt, qui, l'an dernier, a su exploiter la faille territoriale de l'arrêté préfectoral, avait d'entrée de jeu qualifié la requête de la fondation d' « irrecevable ». ■



La tentative du gouvernement de ressusciter l'encadrement des loyers balayée

par Lakhdar Belaïd
lille@lavoixdunord.fr LILLE. Le 14 juin dernier, la Fondation Abbé-Pierre, appuyée par Jérémy Afane-Jacquart, un avocat talentueux, venait présenter une requête audacieuse au tribunal administratif. Les militants, tout comme leur défenseur, souhaitaient voir les juges revenir sur une décision prise par... le tribunal administratif. Saisis par Patrick Drancourt, l'avocat de l'Union nationale de la propriété immobilière, les magistrats avaient, le 17 octobre précédent, supprimé un arrêté préfectoral fixant les loyers de référence à Lille dans le cadre de la loi ALUR de 2014. De fait, l'encadrement des loyers, outil emblématique de ce texte consacré au logement, disparaissait. L'arrêté aurait dû fixer ces loyers sur le territoire de l'agglomération et non sur celui de la seule ville de Lille. Souhait de la Fondation Abbé-Pierre : au lieu de supprimer le texte litigieux, les juges ne peuvent-ils pas exiger du préfet qu'il revoie sa copie? « On créerait une situation d'exception, avait critiqué le rapporteur public Christian Bauzerand. Il y a risque de remise en cause permanente de l'autorité de la chose jugée. »

Une décision lilloise « insuffisamment motivée »
Quelques jours plus tard, à Douai, le ministère de la Cohésion des

territoires, en charge du logement, réclamait, face à la cour administrative d'appel, un sursis à statuer concernant la même décision. Pour le gouvernement, le jugement pris à Lille ne doit tout simplement pas être appliqué. Et ce pour des raisons de forme comme de fond. La décision lilloise est notamment présentée comme « insuffisamment motivée ». Le ministère estime également que l'UNPI Nord de France n'avait pas légitimité à attaquer le fameux arrêté préfectoral. S'agissant de la requête formulée par la Fondation Abbé-Pierre, comme du recours lancé par le gouvernement, l'UNPI et son avocat, Patrick Drancourt, répliquent par un seul mot : « Irrecevables ». Cette semaine, la cour administrative d'appel vient d'ores et déjà de leur donner raison. « Aucun de ces moyens n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement », tranchent les magistrats douaisiens. Concluant : « Le recours du ministre de la Cohésion des territoires est rejeté. » Jusqu'ici, l'encadrement des loyers n'a été mis en place qu'à Paris et Lille. Saisie par les professionnels de l'immobilier, la justice y a mis fin pour les mêmes motifs. Le tribunal administratif doit toujours se prononcer sur la demande déposée par la Fondation Abbé-Pierre. ■



Immobilier : l'annulation de l'encadrement des loyers est confirmée à Lille

Après Paris, exit l'encadrement des loyers à Lille ! L'annulation de ce dispositif issu de la loi Alur a été confirmée par la cour d'appel de Douai.

Emboîtant le pas de leurs homologues parisiens, les juges de la cour administrative d'appel de Douai ont confirmé l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, selon une décision du 3 juillet, rapporte l'AFP.

L'annulation avait été prononcée le 17 octobre 2017 par le tribunal administratif qui avait été saisi par la FNAIM du Nord, l'Unis et l'**UNPI** du Nord. Le tribunal a prononcé l'annulation au motif que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, datant du 16 décembre 2016, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

Le gouvernement avait par la suite demandé, comme pour Paris, un sursis à exécution de cette décision. Et ce afin d'y faire « revivre » le dispositif et de se donner le temps de l'expérimentation.

La cour d'appel de Douai a donc rejeté la demande formulée par le gouvernement sur une faille juridique formelle, à savoir le périmètre géographique du dispositif, et non sur le fond. C'est pour la même raison qu'à Paris, la cour administrative d'appel a confirmé le 26 juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale.

Décision sur le fond en attente

Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et à Lille, en 2017.

A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement 'entaché d'insuffisance de motivation', jugeant notamment que l'**UNPI** ne 'justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester' le dispositif.

Aucun des arguments avancés par le ministre 'n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement', peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée le 2 juin par la Voix du Nord.

La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue, selon Me Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

En attendant Elan

Reste que, comme pour l'encadrement des loyers parisiens, la décision de la cour d'appel de Douai ne signe pas la fin des « hostilités ». Ce dispositif d'encadrement des loyers lillois pourrait revoir le jour. Déjà un recours en cassation devant le Conseil d'Etat est possible.

En outre, le projet de loi Elan, en débat à l'Assemblée nationale, vise à préserver l'expérimentation pour 5 ans de l'encadrement des loyers dans le parc privé. Il rend optionnel ce dispositif et précise que l'encadrement peut s'appliquer à une partie seulement du territoire de l'intercommunalité volontaire.

Anne-Sophie Vion

Après la cour d'appel de Paris, celle de Douai a confirmé l'annulation de l'encadrement des loyers.

La cour administrative d'appel de Douai (Nord) a rejeté la demande formulée par le gouvernement de suspendre l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, prononcée en octobre 2017 par le tribunal administratif, selon une décision consultée samedi par l'AFP.

Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et Lille, en 2017.

Saisi notamment par l'Union nationale de la propriété immobilière (**UNPI**) du Nord, le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017, estimant que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

Pas d'arguments "sérieux"

A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement "entaché d'insuffisance de motivation", jugeant notamment que **l'UNPI** ne "justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester" le dispositif.

Aucun des arguments avancés par le ministre "n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement", peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée samedi par la Voix du Nord. La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue, selon Me Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

Vers un retour de l'encadrement avec la loi Elan

A lire aussi

- L'encadrement des loyers à Paris annulé en appel... avant de revenir
- Pourquoi l'encadrement des loyers va redevenir... applicable
- Tout savoir sur l'encadrement des loyers

A Paris, la cour administrative d'appel a confirmé fin juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale. La mesure prévoyait qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse dépasser de 20% un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral (ni lui être inférieur de 30%).

Le projet de loi "Elan" (évolution du logement et aménagement numérique) reprend ce dispositif en le rendant optionnel. Le texte précise aussi que l'encadrement peut s'appliquer sur une partie seulement du territoire de l'intercommunalité volontaire. Le dispositif est en outre rendu expérimental pour 5 ans. Concrètement, les communes vont donc pouvoir de nouveau expérimenter ce dispositif si le projet de loi est définitivement adopté en l'état.



L'annulation d'encadrement des loyers à Lille est maintenue



Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et Lille, en 2017.

Saisi notamment par l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (**UNPI**) du Nord, le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017, estimant que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise. A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des Territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement « entaché d'insuffisance de motivation », jugeant notamment que l'**UNPI** ne « justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester » le dispositif.

Aucun des arguments avancés par le ministre « n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement » peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée samedi par « La Voix du Nord ». La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue, selon Maître Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

A Paris, la cour administrative d'appel a confirmé fin juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la Capitale. La mesure prévoyait qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse dépasser de 20 % un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral (ni lui être inférieur de 30 %). (AFP)

Lille: L'encadrement des loyers à nouveau rejeté



Un logement à louer à Lille. — Philippe Huguen AFP

La cour administrative d'appel de Douai (Nord) a rejeté la demande formulée par le gouvernement de suspendre l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, prononcée en octobre 2017 par le tribunal administratif.

Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et Lille, en 2017.

Le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017

Saisi notamment par l'Union nationale de la propriété immobilière (**UNPI**) du Nord, le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017, estimant que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement « entaché d'insuffisance de motivation », jugeant notamment que **l'UNPI** ne « justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester » le dispositif.

La même décision prise à Paris

Aucun des arguments avancés par le ministre « n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement », peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée samedi par la Voix du Nord. La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue, selon Me Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

A Paris, la cour administrative d'appel a confirmé fin juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale. La mesure prévoyait qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse dépasser de 20 % un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral (ni lui être inférieur de 30 %).



L'annulation de l'encadrement des loyers confirmée en appel à Lille

La mesure a été appliquée dans la ville du Nord en 2017 avant d'être suspendue.

La cour administrative d'appel de Douai (Nord) a rejeté la demande formulée par le gouvernement de suspendre l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, prononcée en octobre 2017 par le tribunal administratif, selon une décision consultée samedi par l'AFP.

Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et Lille, en 2017.

Saisi notamment par l'Union nationale de la propriété immobilière (**UNPI**) du Nord, le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017, estimant que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

Aucun argument "n'apparaît sérieux"

À la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement "entaché d'insuffisance de motivation", jugeant notamment que **l'UNPI** ne "justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester" le dispositif.

Aucun des arguments avancés par le ministre "n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement", peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée samedi par la Voix du Nord. La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue, selon Me Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

À Paris, la cour administrative d'appel a confirmé fin juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale.

La mesure prévoyait qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse dépasser de 20% un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral (ni lui être inférieur de 30%).



Annulation de l'encadrement des loyers à Lille: pas de suspension de la décision

La rédaction avec AFP • 07 Juillet 2018 • 21:03

La cour administrative d'appel de Douai (Nord) a rejeté la demande formulée par le gouvernement de suspendre l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, prononcée en octobre 2017 par le tribunal administratif, selon une décision consultée samedi par l'AFP.



...
Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et Lille, en 2017.

Saisi notamment par l'Union nationale de la propriété immobilière (**UNPI**) du Nord, le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017, estimant que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement "entaché d'insuffisance de motivation", jugeant notamment que **l'UNPI** ne "justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester" le dispositif.

Aucun des arguments avancés par le ministre "n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement", peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée samedi par la Voix du Nord. La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue, selon Me Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

A Paris, la cour administrative d'appel a confirmé fin juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale.

La mesure prévoyait qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse dépasser de 20% un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral (ni lui être inférieur de 30%).

Nos autres actualités
Précédent Suivant



Annulation de l'encadrement des loyers à Lille : pas de suspension de la décision



La cour administrative d'appel de Douai (Nord) a rejeté la demande formulée par le gouvernement de suspendre l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, prononcée en octobre 2017 par le tribunal administratif, selon une décision consultée samedi par l'AFP.

Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et Lille, en 2017.

Saisi notamment par l'Union nationale de la propriété immobilière (**UNPI**) du Nord, le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017, estimant que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement « entaché d'insuffisance de motivation », jugeant notamment que l'**UNPI** ne « justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester » le dispositif.

Aucun des arguments avancés par le ministre « n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement », peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée samedi par la Voix du Nord. La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue, selon Me Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

A Paris, la cour administrative d'appel a confirmé fin juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale.

La mesure prévoyait qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse dépasser de 20% un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral (ni lui être inférieur de 30%).



Annulation de l'encadrement des loyers à Lille : pas de suspension de la décision



La cour administrative d'appel de Douai (Nord) a rejeté la demande formulée par le gouvernement de suspendre l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, prononcée en octobre 2017 par le tribunal administratif, selon une décision consultée samedi par l'AFP.

Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et Lille, en 2017.

Saisi notamment par l'Union nationale de la propriété immobilière (**UNPI**) du Nord, le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017, estimant que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement "entaché d'insuffisance de motivation", jugeant notamment que **l'UNPI** ne "justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester" le dispositif.



Lille: L'encadrement des loyers à nouveau rejeté

LOGEMENT - Le gouvernement avait demandé de suspendre la décision d'annuler l'encadrement des loyers à Lille...

La cour administrative d'appel de Douai (Nord) a rejeté la demande formulée par le gouvernement de suspendre l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille, prononcée en octobre 2017 par le tribunal administratif.

Prévu dans une trentaine d'agglomérations par la loi Alur défendue par Cécile Duflot lorsqu'elle était ministre du Logement au début du quinquennat Hollande, l'encadrement des loyers n'a été appliqué qu'à Paris, à partir de 2015, et Lille, en 2017.

Le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017

Saisi notamment par l'Union nationale de la propriété immobilière (**UNPI**) du Nord, le tribunal administratif de Lille avait annulé cette réglementation à l'automne 2017, estimant que l'encadrement des loyers, fixé par un arrêté du préfet du Nord, ne pouvait pas être appliqué dans la seule commune de Lille et aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération lilloise.

A la suite de cette décision, le ministre de la Cohésion des territoires avait demandé à la cour de prononcer le sursis à exécution d'un jugement « entaché d'insuffisance de motivation », jugeant notamment que l'**UNPI** ne « justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester » le dispositif.

La même décision prise à Paris

Aucun des arguments avancés par le ministre « n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement », peut-on lire dans la décision de la cour datée du 3 juillet et révélée samedi par la Voix du Nord. La décision de l'appel interjeté par le gouvernement sur le fond du dossier est toujours attendue, selon Me Patrick Drancourt, qui défend les professionnels de l'immobilier.

A Paris, la cour administrative d'appel a confirmé fin juin la décision de justice, rendue fin 2017, qui annulait l'encadrement des loyers alors en vigueur dans la capitale. La mesure prévoyait qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse dépasser de 20 % un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral (ni lui être inférieur de 30 %).