



Mieux vivre l'immobilier

## Procès-verbal de la Commission gestion locative du 14 décembre 2017

**Présents :** Pierre ASTRUP – Emmanuel AYRIVIE - Cyril CARTAGENA - Catherine DOS – rémi ESCOFFIER – Philippe FERTORET - Denis GENITEAU - Yolande GUEZ – Hélène Le DOEUFF – Gérard IVARS – Anthony MICHEL DE CHABANNES - Jean-Pierre PREYRE – Françoise RASTIT - Arnaud de ROQUEFEUIL -

**Excusés :** Renaud DALBERA

### ORDRE DU JOUR

#### Procès-verbal de la Commission gestion locative du 14 décembre 2017 1

##### Tour de table : 3

#### Stratégie logement du gouvernement = mesures relatives à la gestion locative (*PJ avant-projet de loi du 12/12/2017*) 4

- Calendrier 4
- L'avant-projet de loi sur le logement fera l'objet d'une conférence de consensus 4
- Sur le bail mobilité 5
  1. Sur le champ d'application du bail mobilité = extension à tout public 5
  2. Les caractéristiques du bail mobilité selon l'avant-projet de loi 5
  3. Avis exprimés lors de la CNC du 9 novembre 2017 5
  4. Avis de la commission gestion locative 6
- Le bail numérique 6
- Autres mesures annoncées 6
  1. Créer une sanction pour non-respect de l'encadrement des loyers 6
  2. Renforcer les contrôles et sanctions en matière de locations de courte durée touristique 6
  3. Sur les observatoires locaux des loyers agréés et la corrélation avec l'encadrement des loyers 6

#### Annulation de l'encadrement des loyers à Paris et à Lille (*PJ = FAQ + circulaire de synthèse et tableau récapitulatif mis à jour*) 6

- Durée d'application de l'encadrement des loyers 6
- Conséquences de l'annulation des arrêtés fixant les loyers de référence par Le Tribunal administratif 7
  1. Pour les nouveaux baux : désormais, seul le décret de blocage s'applique 7
  2. Pour les baux en cours : le loyer ne peut pas être modifié, sans accord des parties. 7
  3. Pour le passé 7
  4. A venir 7
- Avis de la commission : 7
  - A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 8
  - A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018 8

### **Arrêté notice à joindre aux congés pour vendre et reprise (résidence principale) 8**

➤ Objet = arrêté relatif au contenu de la notice d'informations relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur – pris en application de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 tel que revu par la loi ALUR. 8

1. Application de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 8
2. Le contenu de la notice 8
3. Calendrier défini par le projet d'arrêté 8
4. Vote lors de la réunion de la CNC du 3 octobre 2017 9
4. L'arrêté est publié au JO du 20 décembre 2017 – L'ENTREE EN VIGUEUR est fixée 1er janvier 2018 9

Selon les termes de l'arrêté en date du 13 décembre 2017, publié le 20 décembre au JO le Ministère n'a pas maintenu son accord de repousser l'entrée en vigueur. 9

La notice est à joindre à compter du 1er janvier 2018, à tout congé pour vendre ou reprise délivré dans le cadre d'un bail nu conclu en application de la loi du 6 juillet 1989. 9

➤ Avis de la commission 9

### **Projet de loi de finances pour 2018 et loi de finances rectificative pour 2017 (PJ, extrait du Feuilleton rapide des éditions Francis-Lefebvre- FR 38/17 sur l'IFI) 9**

➤ Projet de loi de finances pour 2018 9

1. Création de l'impôt sur la fortune immobilière et suppression de l'ISF (art.12 PLF – art.964 à 983 nouveaux CGI) 9
2. Le dispositif "Pinel" (art.39) 10
3. Prorogation et aménagement du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) (art.8 – CGI 200 quater) 10
4. Prorogation et réforme du prêt à taux zéro (PTZ) (art.40) 10
5. Suppression de la taxe d'habitation pour certains foyers (art.3) 11

➤ Projet de loi de finances rectificative pour 2017 11

1. Prélèvement à la source (art.9 PLFR 2017) 11
2. Le dispositif relatif aux revenus fonciers tels que prévus par le projet de loi de finance pour 2017 n'est pas modifié. 12

➤ Rendez-vous UNIS-BERCY prévus 12

- Le 17 janvier 2018 = un rendez-vous est acté avec la Direction de la législation fiscale (bureau C2). 12
- Un rendez-vous est en cours de programmation également avec le cabinet de Gérald DARMANIN, très prochainement. 12

➤ Avis de la commission gestion locative 12

1. Sur l'IFI 12
2. Sur le prélèvement à la source et les revenus fonciers 12
3. Rendement de la pierre 12
4. Discussion des projets de lois en cours 12

### **Défenseur des droits = comité de liaison du 14 novembre 2017 - Invitation de Jacques TOUBON au forum du CESE (PJ – Compte-rendu de la réunion) 12**

➤ FORUM IDF au CESE 15 mars 2018 12

➤ Rappel du contexte 13

1. Le Défenseur des droits dialogue avec les acteurs professionnels : les comités de liaison 13
2. Les professionnels de l'immobilier, sont tenus de respecter un Code de déontologie 13

3. La formation continue obligatoire des professionnels de l'immobilier inclut au moins deux heures portant sur la déontologie (Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015) 13

4. Les guides pratiques « Louez sans discriminer » 13

- Avis de la commission gestion locative 14

#### **Formation gestion de patrimoine = "Gestion locative & conseil patrimonial : ce qu'il faut savoir"(PJ : le programme de formation sur 2 jours ) 14**

- Avis de la commission gestion locative 14

#### **Groupe de travail "Mandats de gestion" 15**

- Avis de la commission gestion locative 15

#### **Gestion des données personnelles 15**

- Protection des données personnelles : de nouvelles obligations pour toutes les entreprises à compter du 25 mai 2018 15
- Actions programmées par l'UNIS 16
- Avis de la commission 16

#### **Réforme de la convention CIDRE 16**

- En cours de négociation = L'IRSI (Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles) a vocation à remplacer de la convention CIDRE actuellement en vigueur 16
- Avis de la commission 16

#### **Actualités juridiques - focus sur l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 9/11/2017= Le bail n'entre pas dans champ d'application de l'action de groupe (PJ – arrêt de la Cour d'Appel Pôle 4, ch 3, n°16/05321) 17**

- L'arrêt de la Cour d'Appel de Paris confirme l'analyse de la Cour de cassation selon laquelle « Le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation » (Civ. 3è, 26 janvier 2017 n°16-10389). 17

1. Les faits 17

2. Le bail n'entre pas dans le champ d'application de l'action de groupe 17

3. Champ d'application de l'action de groupe 17

5. Le bail ayant pour objet la mise à disposition d'un bien immobilier, ne peut pas être réduit à la simple fourniture d'une prestation relevant du Code de la consommation 17

- Avis de la commission 17

#### **FASTT (PJ) 18**

- Présentation du projet (*ci-joint*) 18
- Avis de la commission 18

#### **Congrès 2018 18**

### **Tour de table :**

Compte tenu de l'ordre du jour chargé, il est procédé à un très rapide tour de table.

Tous les membres de la commission constatent un phénomène récurrent, les bailleurs choisissent de vendre pour échapper à un cadre réglementaire trop strict d'une part, et pour éviter les frais de succession d'autre part.

Moins de vacance.

Transfert du patrimoine dans les sociétés.

## Stratégie logement du gouvernement = mesures relatives à la gestion locative (PJ avant-projet de loi du 12/12/2017)

### ➤ **Calendrier**

---

- Le 20 septembre 2017 = Présentation par le gouvernement du dossier de presse au Conseil des Ministres
- Le 9 novembre 2017 = Réunion de la CNC
- Le 12 décembre 2017 = Présentation de l'avant-projet de loi au Sénat et lancement de la « conférence consensus »
- Fin janvier 2018 = conclusion de la conférence consensus
- Mars 2018 = Projet de loi

### ➤ **L'avant-projet de loi sur le logement fera l'objet d'une conférence de consensus**

---

Une concertation va être mise en place pour l'élaboration du futur projet de loi sur le logement qui sera présenté en conseil des ministres en mars 2018. Entre fin décembre et fin janvier, cinq réunions thématiques auront lieu au Sénat.

#### ✓ **Communiqué de presse Sénat en date du Mercredi 13 décembre 2017**

« Conférence de consensus sur le logement : une instance de dialogue pour préparer l'examen du futur projet de loi »

*Gérard Larcher, Président du Sénat, et Jacques Mézard, Ministre de la Cohésion des territoires, ont lancé au Sénat la conférence de consensus sur le logement. Initiative proposée au Président de la République par Gérard Larcher, elle doit permettre d'engager une vraie concertation sur la politique du logement avant la présentation en Conseil des ministres du projet de loi annoncé par le Gouvernement pour le printemps 2018, afin que le Parlement puisse légiférer de la manière la plus précise et sereine possible, dans l'intérêt de la Nation.*

*"Ceux qui sont au centre de cette conférence, ce sont les habitants de notre pays.", a déclaré Gérard Larcher: "Quand on parle du logement, on peut bien sûr parler normes, chiffres et budgets. Mais on doit le faire en ayant à l'esprit que notre boussole, ce doit être le mieux-être de nos concitoyens et la cohésion de nos territoires".*

*Cette conférence de consensus est ainsi une démarche originale rassemblant parlementaires de toutes les sensibilités politiques, ministère, élus locaux et acteurs du logement. Le Gouvernement met à cette occasion en débat l'intégralité de l'avant-projet de loi qu'il a préparé. Il sera disponible sur la plateforme mise en place sur le site Internet du Sénat afin d'éclairer le débat public et de recueillir les contributions des acteurs, en vue de l'enrichissement du futur projet de loi et du débat parlementaire.*

*Cinq réunions thématiques seront organisées au Sénat d'ici la fin janvier 2018 pour aborder plusieurs thèmes :*

- *Le rôle et la place des collectivités territoriales dans la politique du logement (20 décembre 2017) ;*
- *L'accélération de la construction de logements et les enjeux liés à la simplification des normes de construction et d'urbanisme (10 janvier 2018) ;*
- *Les enjeux et évolutions du secteur social (11 janvier 2018) ;*
- ***Les enjeux du secteur privé (18 janvier 2018) ;***
- *La revitalisation des centres-villes des villes moyennes et les enjeux attachés à la cohésion des territoires (25 janvier 2018).*

*Une séance de restitution se tiendra à l'issue de ces travaux. »*

## ➤ Sur le bail mobilité

---

La loi du 6 juillet 1989 serait complétée. Le bail mobilité s'ajouterait aux dispositifs existants.

### 1. Sur le champ d'application du bail mobilité = extension à tout public

**Initialement**, et selon les termes de la première version du bail mobilité telle que communiquée par le Ministère le 6 novembre dernier, le champ d'application était limité **aux personnes en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage ou en stage**.

**Lors de la réunion de la CNC du 9 novembre dernier**, le représentant de la direction de l'habitat a annoncé que depuis 24 heures, **le gouvernement a décidé d'étendre le recours à ce bail pour tout public**.

**Dans l'avant-projet de loi présenté le 12/12/2017, l'extension à tout public est confirmée.**

### 2. Les caractéristiques du bail mobilité selon l'avant-projet de loi

- ✓ Le bail mobilité porte obligatoirement sur un logement meublé.
- ✓ Durée = minimum 1 mois, maximum 10 mois.  
A l'expiration de la durée fixée contractuellement dans cette limite, les parties ne peuvent pas conclure un nouveau bail mobilité portant sur le même logement meublé.  
Si à l'expiration de cette durée le locataire est maintenu dans les lieux, il s'opère automatiquement un nouveau bail soumis aux dispositions du titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux baux meublés résidence principale.
- ✓ Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé
- ✓ En cas de colocation, toutes clause prévoyant la solidarité entre les colocataires est réputée non-écrite
- ✓ Le loyer est fixé en tenant compte du blocage des loyers.
- ✓ Les charges sont récupérables sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer. Aucune régularisation n'est possible.
- ✓ Les locataires en mobilité professionnelles seront éligibles au dispositif VISALE
- ✓ **Possibilité pour le locataire de donner congé (dans la version présentée en CNC, ce n'était pas le cas, ce qui avait provoqué la fureur des représentants des locataires).**

### 3. Avis exprimés lors de la CNC du 9 novembre 2017

- ✓ Il ressort des échanges que ce dispositif présente peu d'intérêt compte tenu de l'arsenal existant. La durée fixe peut être intéressante, mais difficile à faire respecter en pratique. Les représentants des professionnels sont d'accord pour dire que c'est du sparadrap sur une jambe de bois...les vrais problèmes ne sont pas réglés par cette mesure « gadget », et source de contentieux. Le juge devra statuer sur la qualification de résidence principale.
- ✓ Les représentants des bailleurs sont favorables à cette mesure.
- ✓ Les locataires sont furieux = ils parlent d'un « *bail précarité* ».  
Cette mesure crée un chevauchement de dispositions d'ordre public contradictoires, en particulier avec le bail meublé « étudiant » (9 mois non reconductible) existant. La notion de résidence principale telle que définie à l'article 2 de la loi (occupation 8 mois par an) perd de sa substance.

#### 4. Avis de la commission gestion locative

La question du régime fiscal mérite d'être précisée (revenus fonciers).

Si pas de dépôt de garantie, il faudrait autoriser le cumul caution et assurance.

##### ➤ Le bail numérique

---

L'avant-projet de loi prévoit un bail numérique, dans l'objectif de récupérer les données.

La commission approuve la position de l'UNIS, qui consiste à prendre la main sur un hypothétique dispositif, via CLAMEUR.

Cette mesure très peu détaillée risque de coûter très cher et inquiète la commission, d'autant plus qu'un bail type existe déjà...

##### ➤ Autres mesures annoncées

---

#### 1. Créer une sanction pour non-respect de l'encadrement des loyers

La commission considère que même si compte tenu de l'annulation de l'encadrement des loyers par le Tribunal administratif à Lille et Paris, cette mesure perd de sa substance ; c'est une bonne chose de permettre un contrôle applicables aux particuliers louant leurs logements sans l'aide d'un professionnel

#### 2. Renforcer les contrôles et sanctions en matière de locations de courte durée touristique

La Commission est favorable à cette mesure.

#### 3. Sur les observatoires locaux des loyers agréés et la corrélation avec l'encadrement des loyers

La commission est favorable à la suppression du lien automatique entre l'existence d'un observatoire local des loyers agréés et l'encadrement des loyers.

- ❖ De manière générale, Il faudra vérifier la rédaction finale du projet de loi proprement dit, l'avant-projet n'étant pas très précis.

**Annulation de l'encadrement des loyers à Paris et à Lille (PJ = FAQ + circulaire de synthèse et tableau récapitulatif mis à jour)**

##### ➤ Durée d'application de l'encadrement des loyers

---

- **PARIS = à compter du 1<sup>er</sup> août 2015 jusqu'au jugement du 28 novembre 2017**

L'encadrement des loyers est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2015. Le Tribunal administratif de Paris, par un jugement en date du 28 novembre 2017, annule les trois arrêtés du Préfet de la région d'Ile-de-France fixant les loyers de référence dans la commune de Paris : l'arrêté du 25 juin 2015, celui du 22 juin 2016, ainsi que celui du 21 juin 2017.

- **LILLE = à compter du 1<sup>er</sup> février 2017 jusqu'au jugement du 17 octobre 2017**

L'encadrement des loyers est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2017. Par un jugement en date du 17 octobre 2017, le Tribunal administratif de Lille annule l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 fixant les loyers de référence dans la commune de Lille.

## ➤ **Conséquences de l'annulation des arrêtés fixant les loyers de référence par Le Tribunal administratif**

---

### **1. Pour les nouveaux baux : désormais, seul le décret de blocage s'applique**

Dans le cadre d'une **remise en location** le loyer ne peut être fixé au-delà de la variation de l'indice IRL (*sauf en cas de travaux d'amélioration ou de décence représentant 6 mois de loyer à hauteur de 15 % TTC du coût réel – ou si le loyer est manifestement sous-évalué de la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers de voisinage et le dernier loyer appliqué au précédent locataire*).

Dans le cadre d'un **renouvellement** de bail, le loyer ne peut être déplafonné au-delà de la variation de l'IRL, que si le loyer est manifestement sous-évalué (*soit de la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers de voisinage et le dernier loyer appliqué au précédent locataire révisé dans les limites de la variation de l'IRL ; soit, 15 % du coût réels (TTC) des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les normes de décence portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer*).

Dans les **hypothèses exclues du champ d'application du décret de blocage**, le loyer peut désormais être fixé librement (article 2 et 4-3° du décret du 27/07/2017) : Il s'agit d'une part, des logements faisant l'objet d'une première location ; d'autre part des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois ; et enfin des logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration équivalents à 1 an de loyer depuis moins de 6 mois .

**Le bail type** issu du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 reste en vigueur. Il convient simplement de répondre par la négative dans la case consacré au loyer de référence.

### **2. Pour les baux en cours : le loyer ne peut pas être modifié, sans accord des parties.**

### **3. Pour le passé**

Les bailleurs ayant subi un préjudice du fait du manque à gagner et de la perte de chance liée au blocage pourraient envisager une action individuelle en responsabilité de l'Etat.

### **4. A venir**

L'Etat dispose d'un délai de 2 mois pour interjeter appel de ce jugement. L'appel est d'ores et déjà interjeté à Lille, et est annoncé pour Paris également.

L'appel n'est pas suspensif par principe, mais l'appelant peut le demander à la Cour Administrative d'Appel. La procédure en référé suspensif accélère la procédure au fond

Sur un recours du bailleur en indemnisation = compte tenu du pouvoir de la Cour Administrative d'Appel de moduler les effets de l'annulation à compter du jour de décision, il est recommandé d'attendre l'issue de la procédure en appel, afin que le recours en indemnisation ne soit pas vain.

## ➤ **Avis de la commission :**

---

La commission est satisfaite de ces annulations.

La FAQ ci-jointe répond aux questions posées ; le tableau récapitulatif est utile pour les gestionnaires.

Le blocage restant applicable plusieurs observations sont échangées au sujet des travaux :

- ✓ **Travaux d'amélioration** : un recensement de la jurisprudence sur ce sujet par le service juridique est demandé pour la prochaine réunion de la commission.
- ✓ **Travaux de décence** : la commission rappelle que le critère de performance énergétique entre en vigueur 1er janvier 2018 en application du [décret n° 2017-312 du 9 mars 2017](#) !

- **A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018**

Le logement devra être protégé contre les infiltrations d'air parasites.

Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés devront présenter une étanchéité à l'air suffisante.

Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés devront être munies de portes ou de fenêtres.

Les cheminées devront être munies de trappes.

*Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer.*

- **A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018**

Le logement devra permettre une aération suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements devront être en bon état et permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins.

### **Arrêté notice à joindre aux congés pour vendre et reprise (résidence principale)**

- **Objet = arrêté relatif au contenu de la notice d'informations relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur – pris en application de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 tel que revu par la loi ALUR.**

#### **1. Application de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989**

*« (...) Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice. (...) »*

Dans le cadre de la CNC, le projet d'arrêté a fait l'objet de multiples échanges de mail au cours de l'été.

Le 3 octobre 2017, en réunion plénière de la CNC, le ministère a présenté d'une part, l'arrêté proprement dit, et d'autre part, la notice qui sera une annexe de l'arrêté.

#### **2. Le contenu de la notice**

Le Ministère a arbitré selon les différentes observations transmises par les organisations participantes.

**L'arrêté s'applique exclusivement aux logements loués non meublés, soumis à la loi du 6 juillet 1989.**

#### **3. Calendrier défini par le projet d'arrêté**

Le Ministère propose une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Suite aux échanges, le Ministère accepterait de repousser la date au 1<sup>er</sup> mars 2018. Par ailleurs, il est expressément demandé au Ministère d'inscrire dans l'arrêté que « la notice devra être jointe aux congés **délivrés à compter du 1<sup>er</sup> mars 2018** ».

#### 4. Vote lors de la réunion de la CNC du 3 octobre 2017

Aucun membre présent n'a souhaité faire de commentaire.

L'UNIS (*ainsi que l'ensemble des représentants des professionnels*) a voté contre ce texte, jugé superflu, symbole de l'inflation législative, créateur de complexité supplémentaire inutile, et source de contentieux compte tenu des risques d'interprétation contra legem.

Il s'agit du dernier texte d'application de la loi ALUR dans le cadre de la gestion locative résidence principale.

#### 4. L'arrêté est publié au JO du 20 décembre 2017 – L'ENTREE EN VIGUEUR est fixée 1er janvier 2018

[L'arrêté du 13 décembre 2017 relatif au contenu de la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement](#) est publié au Journal officiel du 20 décembre 2017.

Selon les termes de l'arrêté en date du 13 décembre 2017, publié le 20 décembre au JO le Ministère n'a pas maintenu son accord de repousser l'entrée en vigueur.

La notice est à joindre à compter du 1er janvier 2018, à tout congé pour vendre ou reprise délivré dans le cadre d'un bail nu conclu en application de la loi du 6 juillet 1989.

#### ➤ Avis de la commission

---

La commission acte l'obligation de joindre impérativement un exemplaire papier de cette notice aux congés pour vendre et pour reprise pour les baux nus résidence principale, elle regrette l'accumulation de documents souhaite alerter le ministère de l'Environnement.

Par ailleurs la commission alerte sur la nécessité de ne pas contractualiser cette notice. Il conviendra de joindre purement et simplement la version Légifrance (*ne pas mettre sur papier à en-tête ; ne rien modifier*).

**Projet de loi de finances pour 2018 et loi de finances rectificative pour 2017 (PJ,  
extrait du Feuilleton rapide des éditions Francis-Lefebvre- FR 38/17 sur l'IFI)**

**Les projets de lois de finances 2018 et rectificative pour 2017 sont en cours de discussion.**

***Les premiers éléments connus à ce jour relatifs à l'immobilier sont les suivants :***

#### ➤ **Projet de loi de finances pour 2018**

---

##### **1. Création de l'impôt sur la fortune immobilière et suppression de l'ISF (art.12 PLF – art.964 à 983 nouveaux CGI)**

Le projet de loi supprime l'ISF pour le remplacer par un impôt sur la fortune immobilière ou IFI. Ce nouvel impôt entrerait en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

- **Ce qui ne change pas par rapport aux dispositions actuelles applicables en matière d'ISF**

- **Le seuil de taxation : l'impôt sera dû par les foyers dont la valeur du patrimoine exclusivement immobilier est supérieure à 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.**

Barème de l'IFI 2018 (identique à celui de feu l'ISF) :

Patrimoine net taxable	Taux d'imposition
800 000 à 1 300 000 €	0,5 %
1 300 000 à 2 570 000 €	0,7 %
2 570 000 à 5 000 000 €	1 %
5 000 000 à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieur à 10 000 000 €	1,5 %

- **Une assiette nettement plus réduite que celle de l'ISF**

Seuls les biens immobiliers entrent dans le patrimoine taxable.

Seront exclus de l'IFI tous les biens meubles (meubles corporels, titres, liquidités, assurances-vie et autres), sauf si leur sous-jacent direct ou indirect, est constitué de biens ou droits immobiliers.

## **2. Le dispositif "Pinel" (art.39)**

Le dispositif est prorogé jusqu'à 2021.

Il est recentré sur les zones tendues, où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est plus important (A, Abis et B1). Serait ainsi essentiellement visées la région parisienne, la Côte d'Azur, les grandes agglomérations et les départements d'outre-mer

## **3. Prorogation et aménagement du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) (art.8 – CGI 200 quater)**

Le Crédit d'impôt afférent aux dépenses sur la transition énergétique (CITE) réalisées dans l'habitation principale est prolongé d'un an. Jusqu'au 31 décembre 2018.

Selon l'exposé des motifs de l'article 8, une prime immédiatement perceptible au moment des travaux devrait venir le remplacer en 2019.

Par ailleurs le CITE est recentré sur les dépenses jugées les plus efficaces.

Les équipements exclus continueraient à bénéficier du taux réduit de TVA qui leur est actuellement applicable.

Les prochaines modalités du CITE sont en cours de discussion.

## **4 Prorogation et réforme du prêt à taux zéro (PTZ) (art.40)**

**Le projet de loi de finances pour 2018 prévoit la prorogation du PTZ jusqu'en 2021 ainsi que son recentrage sur le financement des logements neufs en zones tendues et sur celui des logements anciens avec travaux en zones détendues.**

Le PLF prévoit sa prorogation pour 4 ans jusqu'au 31 décembre 2021 et la réforme de son périmètre de distribution.

### **La géographie du PTZ**

Dans l'ancien, les acquisitions avec 25 % de travaux minimum ne seront finançables par un PTZ que dans les zones détendues (B2 et C). Ce prêt sera donc exclu dans les zones tendues (A, A bis et B1).

Dans le neuf, le PTZ continuera d'être distribué dans les zones tendues (A, A bis et B1). Il pourra être accordé en zone C jusqu'au 31 décembre 2017 et en zone B1 jusqu'au 31 décembre 2018.

Au-delà de ces dates, aucun PTZ ne pourra plus être octroyé pour des logements neufs dans les zones détendues.

L'arrêté de classement des communes par zones géographiques sera fixé en fonction des besoins en logements mais également du montant des prix de vente et des loyers de l'immobilier résidentiel. Il s'accompagnera d'un second arrêté précisant les zones géographiques concernées par le PTZ.

### **Les demandes de PTZ des personnes invalides.**

Par ailleurs, le projet de loi clarifie l'éligibilité des personnes invalides non primo-accédantes au PTZ au regard de certaines modifications introduites par la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement et entrées en vigueur le 1er janvier 2017. Pourront prétendre à ce prêt sans avoir à remplir la condition de primo-accession les titulaires de la carte mobilité inclusion comportant la mention "invalidité" ou d'une carte d'invalidité en vigueur avant cette date ainsi que, comme actuellement, les personnes percevant la pension d'invalidité des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> catégories.

Enfin, ce projet prévoit que sera remis au Parlement un rapport gouvernemental d'évaluation pour juger de l'efficacité de ce dispositif sur l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires.

## **5. Suppression de la taxe d'habitation pour certains foyers (art.3)**

Elle sera supprimée en trois ans pour 80 % des foyers.

Qui est concerné ?

Un célibataire qui gagne jusqu'à 2 500 €/mois (revenu imposable).

Un couple qui gagne jusqu'à 3 980 €/mois (revenu imposable).

Un couple avec 1 enfant jusqu'à 4 535 €/mois, 2 enfants 5 090 €/mois, 3 enfants 6 200 €/mois, 4 enfants 7 315 €/mois...

Une famille monoparentale avec 1 enfant jusqu'à 3 980 €/mois, 2 enfants 4 535 €/mois, 3 enfants 5 650 €/mois, 4 enfants 6 760 €/mois...

### ➤ **Projet de loi de finances rectificative pour 2017**

---

#### **1. Prélèvement à la source (art.9 PLFR 2017)**

Le Gouvernement a déposé le 15 novembre 2017 à l'Assemblée nationale un second projet de loi de finances rectificative pour 2017. Parmi les mesures fiscales, d'ordre assez technique, qu'il contient figurent des aménagements du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu.

Le dispositif qui devrait entrer en vigueur le **1<sup>er</sup> janvier 2019** conserverait l'essentiel des caractéristiques de celui initialement adopté dans le cadre de la loi de finances pour 2017 : retenue à la source opérée par l'employeur ou l'organisme de retraite sur les revenus concernés, acomptes prélevés par l'administration sur le compte bancaire des travailleurs indépendants, prise en compte des variations de revenus et des changements affectant le foyer fiscal, crédit d'impôt évitant un double paiement d'impôt sur le revenu en 2019.

Certains **aménagements** sont toutefois proposés par le Gouvernement afin, selon l'exposé des motifs du projet, d'alléger les modalités et règles de gestion pour les collecteurs, notamment les entreprises, sécuriser le déploiement de la réforme et conforter son intérêt pour les contribuables. Ils portent sur les points suivants :

- mise en place d'une **phase de « préfiguration » en 2018**, comportant la communication au contribuable de son taux personnel de prélèvement au printemps (déclaration en ligne) ou à l'été (déclaration papier) ainsi que d'une simulation, à partir d'octobre, du montant de l'impôt prélevé sur sa fiche de paie si son employeur est volontaire ;
- alignement du régime des dirigeants visés à l'article 62 du CGI dont les rémunérations sont fiscalement assimilées à des salaires (**gérants majoritaires** de SARL notamment) sur celui des travailleurs indépendants avec prélèvement d'un acompte par l'administration et non plus une retenue à la source opérée par le débiteur des revenus ;
- extension aux **monuments historiques** des **mesures anti-optimisation** prévues en matière de revenus fonciers ;
- prise en compte des **abattements forfaitaires** dont bénéficient certaines professions ;
- suppression des **sanctions** applicables aux contribuables dans certains cas de modulation injustifiée du prélèvement à la baisse.

## **2. Le dispositif relatif aux revenus fonciers tels que prévus par le projet de loi de finance pour 2017 n'est pas modifié.**

Le service juridique reste vigilant à l'évolution du projet de loi sur ce point.

### ➤ **Rendez-vous UNIS-BERCY prévus**

---

- **Le 17 janvier 2018 = un rendez-vous est acté avec la Direction de la législation fiscale (bureau C2).**

L'UNIS va ainsi être impliquée dès le début de l'élaboration du BOI, ce qui offre la possibilité d'agir sur des détails, qui peuvent être importants dans la pratique.

- **Un rendez-vous est en cours de programmation également avec le cabinet de Gérald DARMANIN, très prochainement.**

En réponse au courrier de Christophe TANAY, Gérald DARMANIN, ministre de l'action et des comptes publics, propose un rdv qui sera fixé très prochainement (courrier du chef de cabinet adressé à Christophe Tanay en date du 14 décembre 2017).

### ➤ **Avis de la commission gestion locative**

---

#### **1. Sur l'IFI**

- Incitation à vendre aggravée
- Peut-on déduire le dépôt de garantie de l'assiette de l'IFI ?

#### **2. Sur le prélèvement à la source et les revenus fonciers**

Les clients sont inquiets. L'incertitude est anxiogène particulièrement sur la déduction des travaux qui seront réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### **3. Rendement de la pierre**

Une réflexion est engagée sur le développement d'un argumentaire.

#### **4. Discussion des projets de lois en cours**

La commission appelle à rester vigilants et force de propositions.

**Défenseur des droits = comité de liaison du 14 novembre 2017 - Invitation de Jacques TOUBON au forum du CESE (PJ – Compte-rendu de la réunion)**

### ➤ **FORUM IDF au CESE 15 mars 2018**

---

Jacques TOUBON, Défenseur des droits, a accepté l'invitation de François-Emmanuel BORREL.

Jacques TOUBON animera une conférence, susceptible d'être validée au titre de l'obligation de formation de continue, incluant obligatoirement deux heures relatives à la déontologie.

## **Programme de l'intervention :**

### ***Louer sans discriminer, un enjeu de professionnalisation***

1. Présentation du Défenseur et cadre légal de la non-discrimination
2. Etat des lieux des discriminations dans l'accès au logement privé à partir des saisines et des enquêtes du Défenseur des droits : critères, types de discrimination, rôle des particuliers et des professionnels dans leur production
3. Professionnels de l'immobilier : se mobiliser et faire évoluer ses pratiques
  - Les nouvelles obligations des professionnels (déontologie, formation, ...) comme voie de progrès
  - Le guide *Louer sans discriminer*, un outil du Défenseur des droits co-élaboré avec les acteurs pour prévenir les discriminations au quotidien
  - Le rôle des professionnels pour informer et faire connaître le droit de la non-discrimination (rubrique dédiée sur son site Internet, diffusion des guides, fiches et dépliants).

### **➤ Rappel du contexte**

---

#### **1. Le Défenseur des droits dialogue avec les acteurs professionnels : les comités de liaison**

Les comités de liaison sont des groupes de travail et de réflexion. Ils mettent directement en lien les acteurs professionnels avec le Défenseur des droits. Ils concernent deux domaines : l'emploi ; le logement.

##### **L'UNIS fait partie du comité de liaison des acteurs du logement privé.**

Réunis pour la première fois le 6 novembre 2014, les acteurs du logement privé ont pu :

- s'interroger sur la mise en œuvre de l'égalité dans leur pratique quotidienne ;
- exprimer leurs besoins d'appui et d'accompagnement dans la mise en œuvre des pratiques non-discriminantes ;
- constater la nécessité de produire, ensemble, des outils.

(Les membres du comité sont [Fédération Nationale de l'Immobilier \(FNAIM\)](#) - [Union des Syndicats de l'Immobilier \(UNIS\)](#) - [Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier \(SNPI\)](#) - [Groupe FONCIA](#) - [SeLoger.com](#) - [Chambre nationale Des Propriétaires \(CHDP\)](#) - [Union Nationale de la Propriété Immobilière \(UNPI\)](#))

#### **2. Les professionnels de l'immobilier, sont tenus de respecter un Code de déontologie**

**La lutte contre les discriminations relève de la déontologie qui s'impose aux professionnels de l'immobilier.**

En effet, le [Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015](#) fixant les règles constituant le code de déontologie prévoit, entre autre, que les professionnels de l'immobilier s'obligent « *A ne commettre aucune des discriminations mentionnées à l'article 225-1 du code pénal, tant à l'égard des personnes physiques que des personnes morales* ».

#### **3. La formation continue obligatoire des professionnels de l'immobilier inclut au moins deux heures portant sur la déontologie ([Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015](#))**

Le catalogue UN + comporte des formations sur la déontologie en e-learning.

#### **4. Les guides pratiques « Louez sans discriminer »**

Le principe d'égalité dans l'accès au logement est fondamental.

L'[article 225-1 du code pénal](#) définit la discrimination comme une inégalité de traitement fondée sur un critère interdit par la loi (sexe, âge, état de santé...) et dans un domaine visé par la loi (accès à un service, embauche...). Aujourd'hui, [22 critères de discrimination](#) (« critères prohibés ») sont fixés par la loi. (!) Tout refus d'une candidature n'est pas forcément une discrimination : un propriétaire a le droit de choisir ses locataires mais en se fondant sur des critères objectifs et non prohibés par la loi.

Pour lutter contre les **discriminations**, les professionnels de l'immobilier se mobilisent. Avec le [Défenseur des droits](#), des **outils de sensibilisation** destinés aux propriétaires comme aux agences immobilières ont été élaborés.

Ces outils de prévention des discriminations ont pour objectif de leur **fournir les principaux repères juridiques, illustrés par des situations concrètes**. Ils indiquent les **pratiques à adopter pour sélectionner des locataires** en se fondant sur des critères objectifs tout en sécurisant la relation locative.

### **2015 = Guide pour les Bailleurs**

- le guide *Louer sans discriminer, un manuel pratique pour les propriétaires* ;
- une grille d'auto-évaluation : *les 9 points à vérifier pour louer sans discriminer*

### **2016 = Guide pour les professionnels**

Le guide pour les professionnels est beaucoup plus développé, il comporte surtout des outils pratiques. Voici les documents mis en ligne pour les professionnels :

- le guide *Louer sans discriminer, un manuel pratique pour professionnaliser ses pratiques* ;
- une fiche pratique : *8 étapes pour louer sans discriminer et des pratiques et arguments pour faire face à une demande discriminatoire* ; (avec des éléments de langage)
- *7 cas pratiques pour vérifier ses connaissances* ;
- une grille d'auto-évaluation : *les 20 points à vérifier pour louer sans discriminer*.
- une grille d'auto-évaluation : *les 9 points à vérifier pour louer sans discriminer*

### **➤ Avis de la commission gestion locative**

---

Les actions de l'UNIS sur ce sujet sensible sont utiles dans la pratique quotidienne des gestionnaires. Le guide « louer sans discriminer » offre des outils pratiques concrets importants.

**Formation gestion de patrimoine = "Gestion locative & conseil patrimonial : ce qu'il faut savoir"(PJ : le programme de formation sur 2 jours )**

Après la formation pilote ayant eu lieu à Paris les 27 et 28 juin 2017 ; une nouvelle session est programmée en janvier à Lyon.

Cette formation pourrait faire l'objet d'une mise à jour annuelle.

Le comité pédagogique de l'UNIS, réuni le 13 décembre 2017, a validé le programme. Cette formation figure désormais officiellement dans le catalogue mis en ligne par UN +.

### **➤ Avis de la commission gestion locative**

---

La commission se réjouit de l'aboutissement de ce projet.

## Groupe de travail "Mandats de gestion"

**Composition du groupe de travail** : Renaud DALBERA – Denis GENITEAU – Yolande GUEZ – Anthony MICHEL DE CHABANNES

Le groupe de travail s'engage à communiquer une retranscription détaillée de ses réflexions lors de la prochaine réunion.

### ➤ Avis de la commission gestion locative

- La commission souhaite faire le point sur la trame des informations précontractuelles.
- la mise en page est à revoir.
- La commission demande au service juridique de signaler expressément la date et le contenu des mises à jour effectuées.
- Est-il obligatoire de lister tous les frais dans le mandat de gestion, dès lors que l'affichage obligatoire est fait ?
- CAF = Problème quand un contrat de gestion est résilié pour restituer les fonds des années après. Le professionnel est assigné devant le TAS. Les membres de la commission s'interroge sur l'opportunité de continuer percevoir les allocations pour le compte de leurs clients bailleurs.

## Gestion des données personnelles

### ➤ Protection des données personnelles : de nouvelles obligations pour toutes les entreprises à compter du 25 mai 2018

Le 25 mai 2018, le règlement européen sera applicable. De nombreuses formalités auprès de la CNIL vont disparaître. En contrepartie, la responsabilité des organismes sera renforcée. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité.

En cas de non-respect de la réglementation, des sanctions importantes sont encourues. Le règlement européen prévoit que les autorités de protection – en France, la CNIL – pourront notamment : Prononcer un avertissement ; Mettre en demeure l'entreprise ; Limiter temporairement ou définitivement un traitement ; Suspendre les flux de données ; Ordonner de satisfaire aux demandes d'exercice des droits des personnes ; Ordonner la rectification, la limitation ou l'effacement des données. Des sanctions financières pourront également être prononcées. Selon la catégorie de l'infraction elles pourront s'élever de 10 ou 20 millions d'euros, ou, dans le cas d'une entreprise, de 2% jusqu'à 4% du chiffre d'affaires annuel mondial, le montant le plus élevé étant retenu.

[Lien vers le guide de la CNIL](#)

Par ailleurs un projet de loi relatif à la protection des données personnelles qui adapte au droit de l'Union européenne la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, est en cours d'élaboration. [Le 13/12/2017, la CNIL publie son avis sur le projet de loi relatif à la protection des données personnelles](#)

## ➤ **Actions programmées par l'UNIS**

---

- Information de tous les adhérents début janvier (site + newsletter juridique) ;
- Article Administrer par Maître Prudence CADIO du cabinet Lefèvre Pelletier, spécialiste en droit de l'Informatique et des nouvelles technologies, ainsi qu'en gestion des données personnelles, pour fin février ;
- Intervention de Maître Prudence CADIO au Pavillon Dauphine le 25 de juin 2018.

## ➤ **Avis de la commission**

---

Contacteur les éditeurs de logiciels par un courrier officiel de l'UNIS = Préparer un courrier type demandant aux éditeurs de logiciels de veiller à ce que les logiciels soient mis à jour.

### Réforme de la convention CIDRE

## ➤ **En cours de négociation = L'IRSI (Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles) a vocation à remplacer de la convention CIDRE actuellement en vigueur**

---

Selon nos récents échanges avec Marc DESJARS DE KERANROUË, en charge du dossier chez Verspieren, (partenaire UNIS), une nouvelle convention nommée IRSI (Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles) viendrait en remplacement de la convention CIDRE actuelle.

En négociation depuis 4 ans et, elle devrait être signée rapidement (*délai à préciser*), dans un objectif de mise en application fin de premier semestre 2018.

Marc DESJARS DE KERANROUË nous indique les principales caractéristiques connues à ce jour du nouveau dispositif:

- Elle a vocation de régler les sinistres jusqu'à 5000 € HT (avec CIDRE 1600 €)
- L'expertise unique jusqu'à 5000 € DDE / INC aura sera applicable.
- Il y aura un abandon de recours pour les dommages inférieurs à 1600 HT
- Il y aura un recours contre l'assureur du responsable entre 1600 et 5000 HT
- Les dommages immobiliers seront réglés aux copropriétaires occupant ou non occupants par leurs assureurs jusqu'à 5000 € HT, s'ils ont souscrit une PNO dans le cadre de la Loi ALUR.
- ✓ **Un article de fond est programmé dans la lettre de l'Immobilier par Verspieren et Assurances et Conseils, qui sera dupliqué dans la revue Transversales de l'UNIS.**
- ✓ **Proposition de Verspieren = un e-learning exclusif pour les adhérents de l'UNIS : copropriété et gestion locative**

## ➤ **Avis de la commission**

---

L'article de fond est attendu, ainsi que la concrétisation du projet. Dans l'hypothèse de l'aboutissement des négociations, la proposition de Marc DESJARS DE KERANROUË de VERSPIEREN d'un module e-learning (volets gestion locative et copropriété) est bienvenue.

**Actualités juridiques - focus sur l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 9/11/2017= Le bail n'entre pas dans champ d'application de l'action de groupe (PJ – arrêt de la Cour d'Appel Pôle 4, ch 3, n°16/05321)**

- **L'arrêt de la Cour d'Appel de Paris confirme l'analyse de la Cour de cassation selon laquelle « Le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation » (Civ. 3è, 26 janvier 2017 n°16-10389).**

### **1. Les faits**

Une association de locataires (la CNL) avait engagé une action de groupe à l'encontre d'une SA d'HLM (immobilière 3F) pour voir réputée non-écrite la clause du bail prévoyant une pénalité de 2% en cas de retard dans le paiement du loyer (***clause qui avait bien été supprimée des baux depuis la loi ALUR***)...

### **2. Le bail n'entre pas dans le champ d'application de l'action de groupe**

La Cour se réfère à l'article L 423-1 du Code de la consommation relatif au champ d'application de l'action de groupe ; et aux articles 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989, ainsi qu'à l'article 1709 du Code civil définissant le louage de choses ; pour en déduire que le bail n'entre pas dans le champ d'application de l'action de groupe.

### **3. Champ d'application de l'action de groupe**

Une association de défense des consommateurs représentative au niveau national et agréée peut agir devant une juridiction civile afin d'obtenir la réparation des préjudices individuels subis par des consommateurs placés dans une situation similaire ou identique et ayant pour cause commune un manquement d'un ou des mêmes professionnels à leurs obligations légales ou contractuelles « ***A l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services*** »

### **5. Le bail ayant pour objet la mise à disposition d'un bien immobilier, ne peut pas être réduit à la simple fourniture d'une prestation relevant du Code de la consommation**

Le bail n'est pas « ***une prestation de service*** » au sens usuel, mais un contrat de « ***mise à disposition d'un bien immobilier*** ».

La Cour d'appel considère que :

***« Le bailleur ne s'oblige pas, à titre d'obligation essentielle, à réaliser une prestation mais à mettre un bien immobilier à la disposition de son cocontractant ;***

***Que le bail d'habitation ne comprend donc pas à titre principal de la part du bailleur une obligation de faire au sens (...), de réalisation d'une activité déterminée créatrice d'utilité économique,***

***Que la mise à disposition d'un bien immobilier, obligation principale du bailleur dans le bail d'habitation, ne saurait donc être qualifiée de fourniture de services et correspondre, pour le locataire à la consommation d'un service ;***

***Attendu par ailleurs que l'obligation essentielle du bailleur n'étant pas une prestation de services, le fait que la mise à disposition d'un bien immobilier s'accompagne de certains services fournis dans le cadre de charges récupérables, est sans influence sur la qualification du contrat, lequel constitue un contrat de louage de chose et de fourniture de prestation***

### **➤ Avis de la commission**

Cet arrêt a le mérite de définir le logement comme un bien hors champ du droit commun de la consommation ; en confirmant l'analyse de la Cour de cassation, une jurisprudence constante semble se dessiner.

## FASTT (PJ)

### ➤ **Présentation du projet (ci-joint)**

---

La commission prend acte de l'évolution du Projet FASTT, initié par Cédric Lefeuvre (membre UNIS, à Nantes) ainsi que du dossier complet communiqué.

### ➤ **Avis de la commission**

---

La commission reconnaît et apprécie le travail effectué depuis l'origine du projet, de plus elle considère que cette solution innovante est très intéressante, positive, excellente pour l'image du syndicat, et susceptible de répondre favorablement à des cas concrets, spécifiquement dans les zones non tendues.

La commission réitère, à cette occasion, le besoin de revenir sur l'interdiction du cumul assurance impayé et caution.

En l'espèce, la garantie Visale s'applique. Pour une efficacité garantie, la prise en compte des réparations locatives mériterait d'être traitée dans le cadre du projet de loi logement en cour de discussion, afin de lever les derniers freins des bailleurs.

## Congrès 2018

Pierre ASTRUP demande aux membres de la commission de réfléchir à des sujets pour l'atelier métier

**PROCHAINE REUNION = le 29 mars 2018**