

Procès-verbal de la réunion de la Commission Gestion locative du 8 décembre 2020

Participants : Denis Géniteau – Emmanuelle Benhamou
Emmanuel Ayrivié – Stéphane Beddelem - Benjamin Darmouni – Arnaud de Roquefeuil - Patrick Desserteau représenté par Yolande Guez – Philippe FERTORET – Virginie FOULON – Héène Le DOEUFF – Patrick LELIEVRE – Guillaume PORCARIO – Patrick SAFAR

ORDRE DU JOUR

I- Tour de table marché locatif	2
II- Encadrement des loyers des logements résidence principale : point à l'échéance des 2 ans de la publication de la loi ELAN	3
III- Déconfinement – point sur les mesures entrées en vigueur le 28 novembre 2020 : les visites – l'accès des locaux à la clientèle – mesures relatives aux commerces dits « non essentiels »	5
IV- Covid 2 et Loyers commerciaux et professionnels	6
1) Le dispositif de report des délais prévu par l'article 14 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 Mise à l'écart des sanctions en cas de retard ou d'impayé des loyers et charges dus par certains locataires de locaux commerciaux ou professionnels (article 14 -I à 4 et VII loi n° 2020-1379 du 14/11/2020)	6
2) Le crédit d'impôt envisagé dans le cadre du projet de loi de finances pour 2021 (PJ : Courrier de Danielle Dubrac et Denis Géniteau à Alain Griset du 30 novembre 2020, également transmis au député François Jolivet – Amendement n°II-3640 et note explicative)	7
3) Jurisprudence (PJ : Dossier JP Covid 19 - Barbier)	8
V- Covid et loyers des logements – création d'un observatoire par Emmanuelle Wargon (audition de l'Unis par le Député Nicolas Desmoulin le 26 novembre 2020)	8
VI- Référentiel Gestion locative RGPD proposé par la CNIL : consultation publique (PJ : Observations UNIS-FNAIM sur le projet de référentiel gestion locative CNIL)	9
VII- Groupes de travail modèles et guide d'accueil du locataire	10
VIII- Actualités juridiques	10
1) Du nouveau pour le dispositif «Louer abordable» ou « Cosse » : Un arrêté ministériel publié le 15 novembre 2020 précise le cadre réglementaire applicable pour pouvoir bénéficier du dispositif	10
2) Location saisonnière : la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJCE) prend position (décision du 22 septembre 2020)	12
3) Bail commercial important arrêt de la Cour de cassation du 12 novembre 2020 pour le déplaçonnement à la demande du locataire	13
4) MaPrimrenov : un arrêté ministériel du 17 novembre 2020 précise les critères techniques d'éligibilité	14

I- TOUR DE TABLE MARCHE LOCATIF

- **Rennes – Brest**

Quelques locations en visio. Bonne reprise depuis une semaine. Les étudiants donnent congé.

La qualité des dossiers est médiocre.

- **Paris**

Habitation : Reprise habitation très lente

Certaines boutiques déposent le bilan.

Les prix des bureaux chutent. Très peu de demande.

Ceux qui faisait du Airbnb reviennent vers le logement.

Le marché est très difficile. Le protocole pour les visites est un obstacle supplémentaire.

- **Nantes**

Plus beaucoup d'offres.

Baisse de logements neufs

Prix des transactions à la hausse.

Pas de problème sur les bureaux

- **Angers**

Marché tendu. Les prix ont augmenté. Les demandes ont repris mais sont difficiles à traiter

Les collaborateurs sont au chômage partiel.

- **Le Mans**

Pas de tendance particulière du marché. Peu de logement disponible. Demande forte.

- **Toulouse**

Pas de succès des visites virtuelles.

Difficultés pour les commerces en contre ville qui ne payent plus le loyer depuis 2 mois.

A l'heure actuelle, ça ne bouge plus

Des propriétaires demandent d'être assurés en GLI

- **Lyon**

Peu d'offre sur le marché en location.

La transaction marche mieux que la location

L'encadrement des loyers arrive, cela freine les transactions. Pas de rentabilité en perspective.

Sur les commerces : crainte pour le premier semestre 2021. Les bailleurs sont prêts à accorder une remise possible.

Entre le montant du loyer, et le montant du droit au bail, des négociations sont en vue.

- **Le Havre**

C'est bien reparti depuis le début du confinement. Marché tendu peu de stock.

Sur les commerces : difficile de négocier une nouvelle remise. Possibilité de revenir sur des remises loyers du 4^{ème} trimestre.

Les transactions se passent bien.

Pas de sanction

- **Lille**

Le centre-ville se désertifie. Y compris dans les rues commerçantes.

Pénurie de logements en location.

Beaucoup de préavis étudiant, y compris les grandes colocations.

- **Bordeaux**

L'encadrement des loyers est annoncé, en attente de validation.

Un certain nombre de préavis se font ressentir post confinement des étudiants qui ne reprennent pas leurs cours en présentiel.

II- **ENCADREMENT DES LOYERS DES LOGEMENTS RESIDENCE PRINCIPALE : POINT A L'ECHEANCE DES 2 ANS DE LA PUBLICATION DE LA LOI ELAN**

- ✓ **L'encadrement expérimental des loyers prévu par l'article 140 de la loi ELAN (non retranscrit dans la loi de 1989) repose sur la base du **volontariat des collectivités locales visées**, exprimé dans les **2 ans de la publication** de la loi, donc au plus tard le **24 novembre 2020**.**

La loi ELAN a instauré un **encadrement expérimental** des loyers pendant **cinq ans, dans les zones tendues**, sur la base du **volontariat** des EPCI, ou de certaines collectivités, expressément nommées : la commune de Paris ; les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ; la métropole de Lyon ; la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de 2 ans à compter de la publication de la loi, un décret détermine le périmètre du territoire sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;

2° Un niveau de loyer médian élevé ;

3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;

4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

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

- **Le dispositif ELAN d'encadrement des loyers est applicable à Paris depuis le 1^{er} juillet 2019, et à Lille depuis le 1^{er} mars 2020.**
- **Nouvelles candidatures :**
 - ✓ Les villes suivantes sont candidates à l'encadrement des loyers :
 - ✓ Lyon et Villeurbanne ;
 - ✓ Bordeaux ;
 - ✓ Montpellier ;
 - ✓ Grenoble et 27 villes de Grenoble-Alpes Métropole : la Bresson, Brié-et-Angonnes, Champagnier, Claix, Domène, Echirolles, Eybens, Fontaine, Le Fontanil-Cornillon, Gières, Herbays, Meylan, Murianette, Poisat, Le Pont-de-Claix, Quaix-en-Chartreuse, Saint-Egrève, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Pierre-de-Mésage, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Seyssins, La Tronche, Varcès-Allières-et-Risset, Vaulnaveys-le-Bas, Venon et Vif ;
 - ✓ Les neuf villes de l'établissement Public Territorial Est Ensemble : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville ;
 - ✓ Les neuf villes de l'établissement Public Territorial Plaine Commune : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse, Stains, L'Île-Saint-Denis, la Courneuve et Saint-Ouen ;
 - ✓ Onze villes de l'établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre : Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villejuif et Vitry-sur-Seine.

Ces villes ont formulé une demande qui sera examinée par le Gouvernement. Pour donner son accord à une mise en place de l'encadrement des loyers, il sera vérifié que sont réunies localement quatre conditions du décret dit « périmètre ». Les dossiers sont instruits par le ministère du logement.

✓ **Liens utiles**

- [Encadrement des loyers : 8 EPCI candidats à l'encadrement des loyers, Ministère de la transition écologique ;](#)
- [Interview Unis – « Contesté, le dispositif gagne de nouvelles villes » Les Echos](#)
- [Le plafonnement des loyers à Paris : une efficacité limitée, politiquedulogement.com ;](#)
- [L'encadrement des loyers fait un nouveau flop et L'encadrement des loyers est-il vraiment justifié ? immobilier.lefigaro.fr](#)
- [Emmanuelle Wargon : « L'encadrement des loyers ne peut pas être un alibi » aux problèmes de logement, lesechos.fr](#)
- [Lire l'article 140 de la loi ELAN](#)

*******Observations de la Commission gestion locative**

La commission prend acte et restera vigilante à l'évolution du marché dans les villes candidates.

A Lyon, Philippe FERTORET indique que l'annonce de l'encadrement est un très mauvais signal pour les investisseurs qui se détournent du marché locatif.

Arnaud de Roquefeuil informe la commission que la Commission Départementale de Conciliation va examiner un cas de contestation de complément de loyer, il nous informera des suites. Les saisines sont très rares sur ce sujet.

III- DECONFINEMENT – POINT SUR LES MESURES ENTREES EN VIGUEUR LE 28 NOVEMBRE 2020 : LES VISITES – L'ACCES DES LOCAUX A LA CLIENTELE – MESURES RELATIVES AUX COMMERCE DITS « NON ESSENTIELS »

Depuis le 28 novembre 2020, l'accès des locaux à la clientèle est possible, ainsi que les visites. L'étape du 15 décembre est attendue.

Une version allégée du protocole sanitaire est en cours de discussion dans le cadre de la Convention Nationale Collective de l'immobilier.

✓ *Consulter le volet gestion locative de la FAQ Covid de l'Unis : cliquez ici*

*******Observations de la Commission gestion locative**

La commission prend acte.

La commission espère que la version 2 du protocole sanitaire allégé prévu pour le 15 décembre ne comporte plus un nombre limite de visite.

Pendant le confinement, des contrôles de la DCCRF ont effectivement abouti à des sanctions, il est souhaitable de ne pas rajouter des contraintes, dès lors que les règles sanitaires sont strictement respectées.

IV- COVID 2 ET LOYERS COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS

- 1) **Le dispositif de report des délais prévu par l'article 14 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 - Mise à l'écart des sanctions en cas de retard ou d'impayé des loyers et charges dus par certains locataires de locaux commerciaux ou professionnels (article 14 -I à 4 et VII loi n° 2020-1379 du 14/11/2020)**

Locataires concernés

Le dispositif concerne les locataires, personnes physiques et morales de droit privé, de locaux professionnels ou commerciaux « **exerçant une activité économique affectée par une mesure de police administrative** » prise en application du dispositif d'état d'urgence sanitaire, y compris par un Préfet.

Période concernée

Le dispositif s'applique à compter du **17 octobre 2020** (loi n°2020-1379, art. 14 VII), **pendant une période courant jusqu'à la fin d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'activité d'un locataire cesse d'être affectée par la mesure de police administrative.**

À l'issue du délai précité de deux mois, les bailleurs pourront « *de nouveau faire valoir leurs droits* » (voir amendement). L'article 14 précise que les intérêts ou pénalités financières ne pourront être dus et calculés qu'à compter de l'expiration du délai de deux mois.

Contenu du dispositif : mise à l'écart des sanctions

Le dispositif vise à faire obstacle à certaines mesures prévues par un bail, ou mises en œuvre par un bailleur. Il est prévu que jusqu'à la fin du délai de deux mois, un locataire ne peut « *encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée* » à son encontre pour retard ou impayé de loyers ou charges locatives.

Pendant la période, des sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers et charges locatives (hypothèques, nantissements, garanties...) ne peuvent être mises en œuvre, et un bailleur ne peut pratiquer de mesures conservatoires.

Toute clause résolutoire d'un bail, ou de déchéance en raison du non-paiement ou retard de paiement de loyers ou charges locatives, est réputée non écrite.

En outre, les procédures d'exécution, qui auraient été engagées par le bailleur à l'encontre d'un locataire concerné pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles, sont suspendues jusqu'à la date à laquelle son activité cesse/cessera d'être affectée par une mesure de police administrative (à s'en tenir à la lettre du texte).

Il ne s'agit donc pas d'une mesure ni d'annulation, ni de suspension du loyer.

*******Observations de la Commission gestion locative**

La période prise en compte mérite d'être précisée.

Les critères d'éligibilité « *les seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires des personnes concernées ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la mesure de police administrative* » définis par décret doivent être précisés.

Au titre du devoir de conseil, les professionnels de l'immobilier doivent informer leurs clients des aides disponibles.

Le formulaire du fonds de solidarité du mois de novembre est disponible dans l'espace particulier sur impots.gouv.fr. La demande doit être déposée au plus tard le 31 janvier 2021.

✓ ***Consulter le volet Aides aux entreprises de la FAQ covid de l'Unis : [cliquez ici](#)***

2) [Le crédit d'impôt envisagé dans le cadre du projet de loi de finances pour 2021 \(PJ : Courrier de Danielle Dubrac et Denis Géniteau à Alain Griset du 30 novembre 2020 – Amendement n°II-3640 et note explicative\)](#)

Par un courrier en date du 30 novembre dernier (*PJ*), Danielle Dubrac et Denis Géniteau ont adressé à Alain Griset, Ministre des TPE-PME, les questions suivantes relatives au Crédit d'impôt selon l'amendement n°II-3640 adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture du projet de loi de finances pour 2021

Première question : S'agissant des loyers du 4^e trimestre d'ores et déjà réglés par les commerçants, une écriture d'avoir/abandon portée au crédit du compte du locataire est-elle suffisante, ou bien convient-il qu'un remboursement effectif du loyer au profit du locataire. Cette dernière hypothèse implique un mouvement de trésorerie, et nous nous tenons d'avertir nos adhérents sur leur responsabilité si cette opération est effectivement exigée. Or, l'amendement déposé ne répond pas directement à la question.

Deuxième question : Les commerces ayant eu une activité de click-and-collect (ayant donc généré du chiffre d'affaires) seront-ils concernés par la mesure ?

Troisième question : Si le bailleur consent une franchise de loyer pour une période supérieure à un mois au cours du 4^e trimestre alors que le local n'a été fermé qu'un mois, bénéficie-t-il d'un crédit d'impôt pour l'intégralité de la franchise accordée ?

Un retour du Ministre est en attente.

Le député François Jolivet a également été saisi de ces questions. Après une première rencontre le 3 novembre dernier, un prochain rendez-vous est en cours de programmation.

*******Observations de la Commission gestion locative**

Dans l'attente des réponses à ces questions, il est effectivement très difficile de conseiller nos clients et les demandes légitimes de leurs locataires demeurent sans réponse, générant un climat d'insatisfaction.

La question de la rétroactivité est primordiale.

La commission reste en alerte sur l'évolution des débats au Sénat en cours à ce stade.

3) Jurisprudence (PJ : Dossier JP Covid 19 - Barbier)

Aucune décision déterminante n'a pour le moment été rendue quant à l'impact de l'épidémie sur l'exigibilité des loyers, une certaine tendance de la jurisprudence semblant toutefois se dessiner pour exclure tout à la fois la force majeure et le défaut de délivrance du bailleur.

*******Observations de la Commission gestion locative**

Un certain nombre de procédures sont en cours.

V- COVID ET LOYERS DES LOGEMENTS – CREATION D'UN OBSERVATOIRE PAR EMMANUELLE WARGON (AUDITION DE L'UNIS PAR LE DEPUTE NICOLAS DESMOULIN LE 26 NOVEMBRE 2020)

Unis a été auditionnée par le député Nicolas Demoulin le 26 novembre dernier.

Nicolas DEMOULIN est député REM de l'Hérault, membre de la commission des affaires économiques. Spécialiste des sujets liés au sans-abrisme, il copréside le groupe d'études Pauvreté, précarité et sans-abri

Par un décret du 14.09.2020, il a été chargé par le Premier ministre d'une mission temporaire sur la prévention des expulsions locatives.

Selon la lettre de mission de Jean CASTEX, l'objectif est d'identifier les mesures d'urgence à mettre en œuvre pour organiser des relogements afin de sécuriser les locataires endettés et les propriétaires.

Nicolas DEMOULIN doit également proposer des actions de prévention structurelles à moyen et long terme sur la question des expulsions locatives

Dans le cadre du projet de loi ASAP, plusieurs amendements visant à renforcer le dispositif juridique anti squat, au moyen d'expulsions administratives ou extrajudiciaires et en triplant les sanctions pénales visant les squatteurs, ont été adoptés

Un Observatoire des loyers impayés a été mis en place par Emmanuelle WARGON le 16.11.2020 pour recenser les impayés de loyers et permette de comptabiliser le phénomène.

L'Observatoire doit se réunir tous les mois et, en fonction des données collectées, la ministre envisage de créer une nouvelle aide

Le député a été sensible à la proposition sur le statut du « bailleur privé ».

Il est très attentif aux locataires 'hors radars' tels que les indépendants (commerçants, artisans).

Le rapport de Monsieur Nicolas DÉMOULIN est attendu d'ici la fin de l'année 2020. A suivre...

- **Liens utiles**

- le communiqué du 6 novembre 2020: [cliquer ici](#)
- le communiqué du 16 novembre 2020: [cliquer ici](#)
- la rubrique de l'Anil dédiée au baromètre sur les impayés: [cliquer ici](#)
- le dernier baromètre de l'Anil, au 31.10.2020 - format pdf: [cliquer ici](#)

*******Observations de la Commission gestion locative**

Les membres de la commission gestion locative ne constatent pas d'impayé à ce jour, mais restent en alerte sur les impacts de la crise, notamment sur l'emploi des locataires qui ne se sont pas encore manifestés.

Des demandes de baisse de loyer sont constatées, ainsi que quelques négociations sur le report des échéances.

**VI- REFERENTIEL GESTION LOCATIVE RGPD PROPOSE PAR LA CNIL :
CONSULTATION PUBLIQUE (PJ : OBSERVATIONS UNIS-FNAIM SUR LE PROJET DE
REFERENTIEL GESTION LOCATIVE CNIL)**

La CNIL a été lancée une consultation publique sur un projet de référentiel relatif à la gestion locative, le 17 novembre 2020 (*Consulter la [Page internet de la consultation](#)*).

Les contributions seront étudiées attentivement dans l'objectif d'en intégrer le plus grand nombre au référentiel qui sera ensuite présenté à la formation plénière des commissaires pour son adoption. Nous serons informés de la suite des événements.

Pour répondre à la demande de consultation publique de la CNIL concernant le projet de référentiel relatif aux traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de la gestion locative, les commissions gérance nationales de l'UNIS et de la FNAIM ont constitué un groupe de travail qui s'est réuni le 4 décembre 2020.

Dans l'ensemble le projet de référentiel est satisfaisant et répond aux attentes des professionnels dans la mesure où il ne s'agit que d'un document de travail sans valeur contraignante.

Pour rappel, la CNIL avait initié des réunions de travail « métiers » en 2019. Un groupe de travail UNIS FNAIM « commission gérance » s'est alors réuni pour apporter des éléments de réponse à la CNIL qui a, nous semble-t-il, tenu compte de nos remarques communes.

De légères modifications et précisions semblent toutefois nécessaires. Elles sont reproduites dans le document ci-joint.

La consultation publique ne nous permet que de répondre par oui ou par non aux questions posées mais nous enverrons ce document finalisé à nos correspondants de la CNIL.

*****Observations de la Commission gestion locative

Une relecture du document ci-joint est à faire pour apporter le cas échéant des observations complémentaires.

La date limite de réponse à la consultation publique étant fixée le 18 décembre prochain.

VII- GROUPES DE TRAVAIL MODELES ET GUIDE D'ACCUEIL DU LOCATAIRE

1) Groupe de travail modèle

Le groupe va se réunir rapidement pour finaliser le toilettage des modèles, ainsi que le pouvoir spécial pour les baux commerciaux, ainsi que le modèle de bail résidence secondaire. Un lien doodle sera communiqué dans la semaine.

2) Groupe de travail guide d'accueil du locataire

Une réunion du groupe de travail est à programmer en janvier. Un lien doodle sera communiqué dans la semaine.

VIII- ACTUALITES JURIDIQUES

1) Du nouveau pour le dispositif «Louer abordable» ou « Cosse » : Un arrêté ministériel publié le 15 novembre 2020 précise le cadre réglementaire applicable pour pouvoir bénéficier du dispositif

Pour pouvoir bénéficier du dispositif «Cosse/Louer Abordable», un contribuable doit justifier d'une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh/m²/an. Une évaluation énergétique en ordre, en cours de validité à la date de dépôt de la demande de convention auprès de l'Anah, est à prévoir.

- **Rappel du cadre juridique existant**

Le dispositif «Cosse», appelé aussi dispositif «*Cosse Ancien*» ou «*Loyer abordable*», est un dispositif fiscal qui permet à un contribuable, louant un logement dans l'ancien pendant six ou neuf ans, d'obtenir une déduction spécifique de son revenu foncier brut, suivant un taux de 15 % à 85 %, sous certaines conditions (CGI art. 31, I, 1°, o.: [cliquer ici](#)).

Ce dispositif a remplacé les dispositifs Besson/Borloo ancien.

Pour le dispositif, un zonage est pris en compte, identique à celui du dispositif «Pinel» (zones A bis à C). Pour bénéficier du dispositif Cosse, un logement doit être en principe situé dans une zone A bis, A, B1 ou B2. Un logement sous conventionnement Anah social/très social avec travaux est éligible au dispositif Cosse en zone C, sans nécessité de le louer avec le mécanisme

d'intermédiation locative, c'est-à-dire par l'intermédiaire d'une agence immobilière dite sociale (agrée), ou une association agréée.

En pratique, une convention est à régulariser avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), pour le logement concerné, au moyen du contrat appelé «Louer mieux».

Des plafonds de loyers et de ressources sont à respecter pour une location, au titre du dispositif: [cliquer ici](#)

Les conventions types à régulariser sont disponibles et téléchargeables sur la page dédiée au dispositif, sur le site internet de l'Anah.

- **Le niveau requis de performance énergétique est connu**

La loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (JO du 29.12.2019) a prorogé la période d'application de la déduction « Cosse » pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2022 (LF pour 2020, art. 23).

La loi de finances pour 2020 a parallèlement prévu de **subordonner le bénéfice du dispositif Cosse au respect d'un niveau de performance énergétique globale, fixé par un arrêté ministériel.**

Un arrêté ministériel, daté du 10 novembre 2020 et publié le 15 novembre 2020, précise **le niveau de performance énergétique exigé** pour le bénéfice du dispositif Cosse, en France métropolitaine.

Un contribuable doit à ce titre justifier d'une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement **inférieure à 331 kWh/m2/an** (CGI, annexe IV, nouvel art 01 ter).

En pratique, un logement classé F ou G par un diagnostic de performance énergétique (DPE) est ainsi exclu du dispositif Cosse.

La justification du respect des exigences de performance énergétique doit être apportée par la fourniture d'une évaluation énergétique établie selon une méthode de calcul conventionnel, répondant aux exigences réglementaires, quels que soient l'année de construction et le type du bâtiment. Cette évaluation énergétique doit être en cours de validité à la date de dépôt de la demande de convention auprès de l'Anah.

Notons que l'arrêté ministériel du 10 novembre 2020 est venu également préciser les modalités d'application du critère de performance énergétique pour les départements et régions d'outre-mer (DROM).

✓ **Liens utiles**

- la rubrique dédiée au dispositif, sur le site internet de l'Anah: [cliquer ici](#)
- la rubrique dédiée au dispositif, sur le site internet de l'Anil: [cliquer ici](#)
- la plaquette diffusée en juillet 2020 par l'Anah sur le dispositif - format pdf: [cliquer ici](#)
- l'arrêté ministériel du 10 novembre 2020: [cliquer ici](#)

2) Location saisonnière : la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJCE) prend position (décision du 22 septembre 2020)

Pour la CJUE, la pénurie de logements destinés à la location de longue durée est une raison impérieuse d'intérêt général qui permet de justifier une réglementation soumettant la location saisonnière à autorisation préalable, assortie au besoin d'une obligation de compensation (si elle est justifiée).

La CJUE a été saisie par la Cour de cassation en 2018, à titre préjudiciel, afin d'apprécier la régularité du régime d'autorisation préalable pour pouvoir louer un meublé de tourisme, au titre de l'article L 631-7 du CCH, au vu de la directive européenne n°2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, dite directive «Bolkestein» (Cass. 3e civ. 15.11.2018 n°17-26156 et 17-26158).

Dans sa décision du 22 septembre 2020, la CJUE estime qu'une réglementation nationale soumettant à autorisation la location, de manière répétée, d'un local destiné à l'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est conforme au droit de l'Union européenne. La lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée constitue une raison impérieuse d'intérêt général justifiant une telle réglementation.

Il revient désormais à la Cour de cassation de se prononcer sur la «régularité» de la réglementation française, à la lumière de la décision de la CJUE, et de ses lignes directrices.

Pour la CJUE, il revient notamment à la Cour de cassation *«de s'assurer que la faculté reconnue, par la réglementation nationale en cause au principal, aux autorités locales concernées de déterminer le quantum de l'obligation de compensation qu'elles ont fait le choix d'imposer s'avère non seulement adaptée à la situation du marché locatif des communes concernées, mais également compatible avec l'exercice de l'activité de location de locaux meublés destinés à l'habitation à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, effectuée de manière répétée et pour de courtes durées»* (décision, point 89).

✓ **Liens utiles**

- la décision intégrale de la CJUE : [cliquer ici](#)

- le résumé de la décision : [cliquer ici](#)
- le communiqué de presse de la CJUE : [cliquer ici](#)

3) Bail commercial important arrêt de la Cour de cassation du 12 novembre 2020 pour le déplafonnement à la demande du locataire

La Cour de cassation vient de se prononcer, le 12 novembre 2020, sur le mécanisme qui permet à un locataire de demander le déplafonnement du loyer, avec fixation d'un nouveau montant revu à la baisse, au renouvellement d'un bail commercial.

Le montant du loyer d'un bail commercial, lors de son renouvellement, doit en principe correspondre à la valeur locative, évaluée au vu de certains éléments (C. com. art. L 145-33).

A ce titre, et sous conditions, un texte permet à un bailleur de demander au juge de fixer le montant du loyer d'un bail renouvelé à la hausse, sans prise en compte de la variation indiciaire applicable (ILC ou ILAT), en cas de modification notable des éléments de la valeur locative (C. com. art. L 145-34). On parle alors de *déplafonnement* du loyer (à la valeur locative). En cas de déplafonnement du loyer à la demande du bailleur, la variation de loyer ne peut en principe conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente (C. com. art. L 145-34 al. 4).

Le texte permet également à un locataire d'obtenir en justice, à défaut d'accord amiable, la fixation d'un nouveau montant de loyer, revu à la baisse au vu de la modification notable des éléments de la valeur locative, pour un bail à renouveler.

Dans une affaire, un bailleur a contesté la procédure ainsi reconnue au locataire, par le biais de la procédure de question prioritaire de constitutionnalité (QPC).

Il a soutenu que l'**absence de limite à la baisse du montant du loyer**, en cas de déplafonnement à la demande d'un locataire, porterait atteinte au droit de propriété, et au principe d'égalité, au regard des textes de valeur constitutionnelle.

Par un arrêt ayant fait l'objet d'une publication sur son site internet, la Cour de cassation vient de juger qu'il n'y avait pas lieu de renvoyer la question (QPC) posée au Conseil Constitutionnel (cass. civ. 3ème 12.11.2020 n°20-15179).

Pour la Cour de cassation, la QPC soulevée ne présente pas en effet un «caractère sérieux», pour les motifs suivants.

D'une part, les dispositions contestées ne sont pas d'ordre public, et les parties à un bail commercial peuvent les écarter afin de fixer d'un commun accord le montant du loyer du nouveau bail (lors du renouvellement).

D'autre part, à l'issue d'une période de trois ans, un bailleur peut demander la révision du loyer et «*compenser ainsi partiellement ou totalement la perte de revenu subie lors du renouvellement du bail*».

En outre, la fixation du loyer à la valeur locative, y compris à la baisse, correspond «*au juste prix du bail, déterminé si nécessaire après expertise contradictoire et sous le contrôle du juge, compte tenu des caractéristiques matérielles du bien et de l'état du marché locatif*».

La Cour de cassation relève par ailleurs qu'en matière de bail commercial le bailleur et le preneur «*ne sont pas dans une situation identique, de sorte que le législateur était fondé à les soumettre à un traitement différent afin d'assurer la protection du preneur contre la surélévation du loyer en cas de dégradation de l'environnement économique du bail*».

La Cour de cassation souligne que la «*différence de traitement*» entre le bailleur et le locataire «*est limitée, proportionnée et en rapport avec l'objet de la loi qui l'établit*».

Par suite, la «*fixation du loyer au renouvellement à la valeur locative, sans plancher à la baisse, n'est pas contraire au principe d'égalité*».

La Cour de cassation estime qu'en cas de déplafonnement à la demande d'un locataire, la fixation du loyer à la valeur locative, sans plancher à la baisse, ne porte atteinte au droit de propriété et au principe d'égalité. Le dispositif actuel, conforté, ne sera donc pas soumis au Conseil Constitutionnel.

- ✓ ***Pour consulter l'arrêt Cour de cassation 3ème chambre civile 12 novembre 2020 n°20-15179 : cliquer ici***

4) MaPrimrenov' : un arrêté ministériel du 17 novembre 2020 précise les critères techniques d'éligibilité

La loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (JO du 29.12.2019) a mis en place (article 15 II) un nouveau dispositif d'aide, appelée prime de transition énergétique (PTE), pour la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique dans un logement (LF 2020, art. 15 II). Le cadre réglementaire applicable a été retouché et complété par un décret n°2020-864 du 13 juillet 2020 (JO du 14.07.2020), et par un arrêté ministériel publié le 14 juillet 2020 (notre actualité du 21 août 2020).

La prime, appelée « MaPrimeRénov' », est distribuée par l'Anah.

Dans le cadre du Plan de relance les pouvoirs publics ont décidé de procéder à une réforme du dispositif « MaPrimeRénov' ». Il est prévu de rendre la PTE accessible, sous conditions, à tout (co)propriétaire, y compris bailleur, pour certaines dépenses. Un nouveau système de forfait « rénovation globale » et des bonus supplémentaires sont prévus. A partir du 1er janvier 2021,

un forfait sera prévu pour une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), effectuée par une entreprise différente de celle qui fait les travaux. Un dispositif spécifique, appelé «MaPrimeRénov'Copropriété», a été prévu pour certains travaux réalisés par une copropriété, dans les parties communes.

Le projet de loi de finances pour 2021 en première lecture par les députés le 17 novembre 2020 (article 56 ter), prévoit que jusqu'au 31 décembre 2022, la prime PTE pourrait être distribuée sans conditions de ressources, selon la nature des travaux et dépenses financés. En outre, et par dérogation, entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2021, une personne pourrait déposer une demande de prime PTE après avoir commencé ses travaux ou prestations, sous réserve que ceux-ci soient justifiés par un devis réalisé entre le 1er octobre 2020 et le 31 décembre 2020, qu'ils aient commencé au cours de cette même période et que le bénéficiaire ne soit pas éligible à la prime à la date de démarrage des travaux ou prestations.

Compte tenu de la fin du dispositif CITE au 31 décembre 2020 (sauf dispositif transitoire évoqué ci-après), un arrêté ministériel du 17 novembre 2020, publié le 19 novembre 2020, vient de «*créer une nouvelle base réglementaire pour préciser les critères techniques d'éligibilité à la prime de transition énergétique*».

L'arrêté du 17 novembre 2020 décline les caractéristiques techniques requises pour les équipements et dépenses éligibles à la prime PTE :

- article 1: chaudières à très haute performance énergétique
- article 2: équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant au bois ou autres biomasses
- article 3: équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires, installés avec appoint intégré, et les dispositifs solaires installés sur appoint séparé, neuf ou existant, pour la production de chauffage ou d'eau chaude sanitaire
- article 4: pompes à chaleur, autres qu'air/air, dont la finalité est la production de chauffage ou d'eau chaude sanitaire
- article 5: équipements de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération
- article 6: isolation thermique des murs en façade ou en pignon
- article 7: déposes de cuve à fioul
- article 8: systèmes de ventilation mécanique contrôlée double flux autoréglables ou hygroréglable
- article 9: audit énergétique
- article 10: matériaux utilisés pour l'isolation thermique des parois vitrées
- article 11: isolation thermique des rampants de toiture et plafonds de combles
- article 12: isolation thermique des toitures-terrasses
- article 13: équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires (La Réunion, Guyane, Martinique, Guadeloupe, Mayotte).

Les (nouvelles) règles fixées par l'arrêté du 17 novembre 2020 s'appliqueront aux demandes de prime PTE déposées à compter du 1er janvier 2021.

✓ **Liens utiles**

- Consulter l'arrêté du 17 novembre 2020 : [cliquer ici](#)
- au dossier de presse consacré à la réforme PTE- format pdf : [cliquer ici](#)
- à la fiche de présentation du nouveau dispositif PTE - format pdf : [cliquer ici](#)
- au site internet officiel dédié à la prime: [cliquer ici](#)
- au site officiel de l'Anah: [cliquer ici](#)
- à la rubrique dédiée à la réforme PTE, sur le site du Ministère de la transition énergétique - 5 novembre 2020: [cliquer ici](#) ou du Ministère de l'Economie: [cliquer ici](#)
- L'Ademe propose aussi, avec un simulateur en ligne (appelé Simul'Aid€s), un site dédié aux aides financières pour la réalisation de travaux : [cliquer ici](#)
- Ademe fiche pratique, bien utile à consulter, sur les conditions requises pour bénéficier du CITE d'ici fin 2020. Pour consulter la fiche : [cliquer ici](#)

*******Observations de la Commission gestion locative**

La commission alerte sur la nécessité de renseigner les clients au titre du devoir de conseil.

La commission souhaite prendre attache avec l'ANAH, afin d'améliorer la lisibilité de l'accès aux aides.

1) Tarifs réglementés d'électricité

Arnaud de Roquefeuil souhaite que la commission développe la question de la fin des tarifs réglementés de vente d'électricité.

✓ *Lien vers un article sur le site d'EDF*

*******Observations de la Commission gestion locative**

Philippe Fertoret attire l'attention de la commission sur l'intérêt de la source d'énergie.

Des courtiers compétents permettent de faciliter l'étude du dossier avec une rémunération sur l'économie réalisée.

La question sera développée lors de la prochaine réunion.