

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION GESTION LOCATIVE DU 22 JUIN 2023

Participants :

Denis GENITEAU – Céline PARADOL – Cécile CARRON - Emmanuelle BENHAMOU
Emmanuel AYRIVIE – Cyril CARTAGENA – Benjamin DARMOUNI – Arnaud De ROQUEFEUIL –
Charles-Eric d'HERBECOURT - Camille FALOCI – Anne FRASLIN – Isabelle GIRARD – Yolande
GUEZ - Wilfried HERIN - Patrick SAFAR

ORDRE DU JOUR :

❖ Organisation de la Commission Gestion Locative	1
❖ Tour de table marché locatif	3
❖ Encadrement des loyers	4
❖ Permis de louer : dispenser les professionnels	6
❖ GLI et la prise en compte des dégradations immobilières.....	7
❖ ORIAS : obligations d'adhérer à une association professionnelle et de formation continue	7
❖ « <i>Unis Actes par MyNotary</i> », Le nouveau service de l'UNIS pour la rédaction d'actes	9
❖ Communication	10
❖ Actualités	10
❖ Formations UNIS	12

❖ ORGANISATION DE LA COMMISSION GESTION LOCATIVE

• PRESIDENCE DE LA COMMISSION GESTION LOCATIVE NATIONALE

Denis GENITEAU annonce que compte tenu de sa charge de travail liée à la croissance de son entreprise, et des missions d'expertises judiciaires, il ne dispose plus du temps nécessaire pour assurer la Présidence de la Commission.

Denis GENITEAU est chaleureusement congratulé par les membres de la Commission.

Céline PARADOL est la nouvelle Présidente.

Cécile CARRON prendra le relais en équipe, notamment pour répondre aux journalistes et aux besoins de représentation.

- **COMPOSITION COMMISSION GESTION LOCATIVE**

La Commission accueille Jean-Yves OGER, représentant du pôle Centre-Val de Loire.

- **REPRESENTATION UNIS EN REGION / COMMISSIONS DEPARTEMENTALES DE CONCILIATION
(HABITATION ET COMMERCE)**

- Céline PARADOL expose l'importance de la représentation de l'UNIS dans les Commissions Départementales de Conciliation (*sections baux d'habitation, et baux commerciaux*), afin d'être identifié en tant qu'interlocuteur auprès de la Préfecture et des Mairies.

C'est déjà le cas dans plusieurs communes. Arnaud de ROQUEFEUIL indique que la candidature de l'UNIS pour la CDC Habitation de Paris est en cours de finalisation.

Le nombre de sièges et le temps à y consacrer est variable en fonction des régions.

Il est convenu d'interroger les Présidents de Pôle, et d'adapter au cas par cas en fonction des réponses, les démarches à effectuer soit au niveau local, soit via le national.

Céline PARADOL va demander d'inscrire la question à l'ordre du jour du prochain séminaire des Présidents afin d'établir un recensement des représentations existantes, et des actions à mener.

- Par ailleurs, il est intéressant de souligner que beaucoup de dossiers se règlent en commission de conciliation.

- **REPRESENTATION UNIS AU NIVEAU NATIONAL, LIEE A LA COMMISSION GESTION LOCATIVE**

Commission Nationale de Concertation : Patrick SAFAR est volontaire pour assurer la représentation de l'UNIS, en tant que titulaire, avec Emmanuelle BENHAMOU.

Commission Rénovation : Arnaud DE ROQUEFEUIL accepte de continuer à représenter la Gestion Locative dans le cadre de cette Commission.

Conseil National de l'Habitat : Plusieurs groupes de travail sont programmés, notamment sur le DPE, dont le suivi et la transmission seront assurés par Emmanuelle BENHAMOU auprès de la Commission.

Autres instances : Plan bâtiment durable – ANAH – ADEME - Auditions parlementaires.....

En fonction de l'actualité, Géraud DELVOLLE informera la Commission des réunions au fur et à mesure, afin d'y assurer la participation de la Commission dans de bonnes conditions.

❖ TOUR DE TABLE MARCHE LOCATIF

- **Paris**

Habitation : Les obligations liées à la performance énergétique conduisent les bailleurs, soit à vendre, soit à louer en location touristique. Donc tous se louent très bien, mais le problème c'est qu'on arrivera plus à loger les Parisiens.

Commerces : ça commence à se tendre

On constate un accroissement des difficultés de payer, et de plus en plus de redressements judiciaires

On baisse les prix

Bureaux : pas de soucis dans Paris intra-muros ; ce n'est pas le cas en banlieue

- **Pays Loire**

Habitation : très peu d'offres.

De nombreux programmes en défiscalisation, avec des critères restrictifs qui ne permettent pas de répondre à la demande de nouveaux profils de candidats à la location compte tenu de leurs revenus trop élevés.

- **Bordeaux**

Habitation :

Très peu de préavis.

On manque d'offre.

Un grand essor de la colocation. Beaucoup de chambre à louer en colocation qui ne se louent pas, notamment sur Bordeaux et en première couronne.

- **Marseille**

Habitation : Marché calme. Très peu de relocation. Baisse considérable du neuf

Commerces : reprise du marché

Bureaux : ça se reloue bien

- **Nice**

Habitation : Marché redynamisé. La métropole lutte contre le meublé de tourisme. Beaucoup de gens ont modifié leur business plan.

Marché stable

Bureaux : quelques zones restent sinistrées mais bon turn over

- **Normandie**

Dynamique depuis le début de l'année
On manque d'offre pour des logements de grande surface.

- **Occitanie**

Peu de turn over. On manque d'offre
Les petits commerces souffrent toujours – des commerces éphémères se multiplient.

- **Lyon**

Habitation :

Marché très tendu.

Peu de congé.

Peu d'offre et très forte demande.

Les grandes surfaces ne bougent pas.

Commerces :

Des agences immobilières cherchent à céder.

Bureaux : on loue bien mais des plus petites surfaces

***** **L'Interview de Robin RIVATION sur le thème « *L'immobilier est-il entré dans une crise majeure ?* », publié par les Echos le 9 juin 2023, exprime bien les inquiétudes des membres de la Commission : [lire l'article](#)**

❖ **ENCADREMENT DES LOYERS**

La Commission échange sur plusieurs points relatifs à l'encadrement des loyers.

- **RENOUVELLEMENT DE BAIL ET ACTION POSSIBLE DU LOCATAIRE EN DIMINUTION DE LOYER**

- Droit en vigueur ([Article 140 III et VI loi ELAN](#))

Le mécanisme d'encadrement des loyers concerne la fixation du loyer initial, lors de la conclusion du bail.

En effet, le texte de l'article 140-III, A de la loi du 23 novembre 2018 pose le principe selon lequel « le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré ».

C'est donc au moment de la conclusion du bail que l'on apprécie la légalité du loyer au regard du dispositif d'encadrement.

- Le mécanisme de révision annuelle s'applique ensuite sur ce loyer initial, sans que cette révision soit elle aussi encadrée ;
- **Mais Attention, lors du renouvellement, le locataire peut demander une diminution du loyer de base à hauteur du loyer de référence majoré, en agissant 5 mois avant le terme (Article 140 VI loi ELAN)**

C'est une nouvelle problématique soumise aux CDC, notamment pour des baux conclus avant l'entrée en vigueur de l'encadrement.

Le locataire doit agir 5 mois avant le renouvellement, ce délai dépassé, le locataire ne peut plus agir en contestation du loyer.

La question se pose d'envisager un congé avec offre de renouvellement, et pouvoir rajouter un complément de loyer, afin d'anticiper un contentieux potentiel, compte tenu de la forte communication des communes auprès des locataires.

- **LOYERS DE REFERENCES – CRITERES DES ARRETES PREFECTORAUX A REVOIR**

Il faudrait revoir certains critères, notamment pour tenir compte des mètres carrés.

Les petites surfaces sont un vrai souci.

- **COMPLEMENT DE LOYER**

Plusieurs communes ou métropoles veulent définir une liste pour permettre de fixer un complément de loyer.

Il est convenu d'interroger les Présidents de pôle. Céline PARADOL demandera à ce que ce point soit également inscrit à l'ordre du jour du prochain séminaire des Présidents.

- **ANTICIPER LA FIN DE L'ENCADREMENT EXPERIMENTAL**

L'expérimentation est prévue jusqu'en novembre 2026. Le délai de dépôt des candidatures par les Collectivités (communes, Epci) a expiré fin 2022. Des décrets périmètres pourraient encore être publiés pour les candidatures déposées dans le délai., notamment à Marseille.

Il est convenu de rédiger un moratoire pour éviter que ce dispositif devienne une pérenne.

❖ PERMIS DE LOUER : DISPENSER LES PROFESSIONNELS

La Commission souhaite que les biens loués par des professionnels soient exonérés du permis de louer dans les communes concernées.

À ce jour, environ 500 communes ont mis en place un régime de déclaration ou d'autorisation préalable de mise en location. Ce dispositif a été conçu pour lutter contre les marchands de sommeil.

En pratique, ce processus est respecté seulement par les professionnels de l'immobilier.

Sur le terrain, ce processus participe de la moindre fluidité du marché locatif. En effet, le régime d'autorisation préalable de mise en location, appelé « *permis de louer* », conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Mais selon la capacité de traitement par l'administration locale, l'obtention du permis de louer peut prendre plus d'un mois. Dans un contexte de tension du marché, ce délai est particulièrement regrettable.

Or s'agissant des logements loués par l'intermédiaire d'un titulaire d'une carte professionnelle, ce processus paraît redondant. En effet, les professionnels règlementés par la « loi Hoguet » sont garants des obligations qui pèsent sur leurs bailleurs mandants et en particulier celle de délivrer des logements décentes. Ils ne peuvent pas disposer dans leurs portefeuilles de logements susceptibles de tomber sous le coup d'un arrêté d'insalubrité, au risque de voir leur responsabilité engagée et des poursuites pénales déclenchées.

Enfin, depuis la loi « ELAN », les professionnels « Loi Hoguet » sont tenus de signaler au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer certaines infractions pénales. Rien ne s'oppose juridiquement à ce que les collectivités dispensent les professionnels de l'immobilier de cette démarche mais en méconnaissance de cette souplesse, elles y ont peu recours. Cela leur permettrait pourtant de concentrer leurs actions de contrôle sur les logements sur lesquels pèsent un soupçon réel d'indignité et de redonner de la fluidité au marché locatif

La Commission relève que le Ministre du logement a apporté une réponse négative à cette demande du député Lionel Causse. La réponse est fondée sur l'impératif d'égalité de traitement entre les propriétaires (Réponse Ministérielle – n°7361 – JOAN)

La Commission veut avancer sur ce sujet. Céline PARADOL demandera également d'inscrire ce point à l'ordre du jour du prochain séminaire des Présidents.

****Sur la publicité des décisions pour les communes concernées :

Il est très regrettable que les décisions des communes ne soient pas publiées au Journal officiel.

De plus en plus de zones sont concernées.

Le minima serait que le Ministère du logement crée un fichier centralisateur sur son site Internet. Une demande va être faite en ce sens.

❖ GLI ET LA PRISE EN COMPTE DES DEGRADATIONS IMMOBILIERES

La Commission décide de faire une étude comparative des contrats GLI afin d'élaborer notamment une clause détérioration efficace.

Lors de la prochaine réunion de décembre, la Commission souhaite organiser une rencontre avec nos partenaires privilégiés pour qu'ils améliorent la prise en charge des dégradations immobilières.

Il est à noter que pour une prise en charge il faut que ce soit cassé, sinon c'est pris sur le dépôt de garantie, d'où l'importance de la précision des états des lieux par ailleurs.

❖ ORIAS : OBLIGATIONS D'ADHERER A UNE ASSOCIATION PROFESSIONNELLE ET DE FORMATION CONTINUE

• NOUVELLE OBLIGATION D'ADHESION A UNE ASSOCIATION PROFESSIONNELLE

Les Administrateurs de biens, appliquant des frais de gestion au taux de prime GLI, doivent s'inscrire (ou être inscrit) à l'ORIAS.

Depuis le 1^{er} avril 2022, l'inscription à l'Orias est conditionnée à l'adhésion auprès d'une association professionnelle représentative.

Les professionnels déjà immatriculés ORIAS doivent rejoindre le nouveau régime lors du renouvellement de leur immatriculation au premier trimestre 2023.

Ci-dessous voici les 7 associations agréées par Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) en tant qu'association représentative de courtiers d'assurance ou de réassurance et de leurs mandataires :

Dénomination	SIREN	Adresse du siège social
CNCEF Assurance	878 643 915	103 boulevard Haussmann 75008 PARIS
La Compagnie intermédiation en Assurance (La Compagnie IAS)	888 488 875	8 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS
Votrasso	908 554 702	33 rue de la République 69002 LYON
ANACOFI Courtage	900 008 558	92 rue d'Amsterdam 75009 PARIS
ENDYA	909 574 378	10 rue Auber 75009 PARIS
Association française des intermédiaires en bancassurance (AFIB)	508 486 180	5 rue de Castiglione 75001 PARIS
Chambre nationale des conseils en gestion de patrimoine (CNCGP)	378 384 010	4 rue de Longchamp 75016 PARIS

Avec la validation de Danielle DUBRAC, la Commission souhaite organiser une rencontre avec ces associations, notamment ANACOFI dont Benjamin DARMOUNI et Camille FALOCI disposent de contacts. Il est convenu d'organiser une réunion le 30 août prochain.

- **15 HEURES DE FORMATION CONTINUE OBLIGATOIRE PAR AN**

Droit en vigueur :

La directive sur la distribution d'assurance du 20 janvier 2016 exige que les intermédiaires d'assurance soient assujettis à une formation professionnelle continue, dont le programme doit être adapté à la nature des produits distribués (♦ Dir. (UE) 2016/97 du Parlement européen et du Conseil 20 janv. 2016, art. 10, 2).

Cette exigence a été transposée en droit français à l'article R. 512-13-1 du code des assurances, qui prévoit que les distributeurs de produits d'assurance et de réassurance et leur personnel dont les activités consistent à fournir des recommandations sur des contrats d'assurance ou de réassurance devront effectuer 15 heures de formation ou de développement professionnel continu par an (♦ C. assur., art. R. 512-13-1, I).

La nature des compétences à acquérir a été détaillée par l'arrêté du 26 septembre 2018 relatif à la liste des compétences éligibles pour des actions de formation ou de développement professionnel continu prévus à l'article R. 512-13-1 du code des assurances.

******* La Commission souhaite que ces 15 heures de formation soient proposées dans le catalogue des formations UNIS.**

La Commission Gestion Locative décide de se rapprocher de la Commission Formation et de l'organisme de formation de l'UNIS, UN+.

❖ « **UNIS ACTES PAR MYNOTARY** », LE NOUVEAU SERVICE DE L'UNIS POUR LA REDACTION D'ACTES

A compter du 1^{er} septembre 2023, les adhérents de l'Unis vont bénéficier gratuitement d'un accès à une plateforme de rédaction de contrats immobiliers automatisés.

Jusqu'alors, les adhérents de l'Unis disposaient dans les pages juridiques de leur espace adhérent de trames téléchargeables leur permettant de préparer leurs différents contrats. Désormais, ils ont accès directement à près de 300 trames de documents utilisables pour leur activité professionnelle.

Grâce à un travail commun des équipes juridiques de l'Unis et de *MyNotary* la nouvelle plateforme dédiée aux adhérents de l'Unis garantit la fiabilité de ces documents et en automatise l'utilisation.

- ✓ **La solution retenue par l'Unis avec *My Notary* offre de nombreux avantages à ses adhérents :**
 - Une bibliothèque complète de documents juridiques,
 - La rédaction de contrat automatisée,
 - La récupération automatique des informations évitant une double saisie,
 - Une gestion sécurisée et automatique des annexes pour chaque acte,
 - Une gestion de Tracfin intégrée
 - La récupération automatique des informations cadastrales et du SIREN
 - Un gain de temps et la facilitation des échanges avec les collaborateurs, les clients et les partenaires.

- ✓ **Au-delà des services offerts dans le cadre de ce partenariat**, les adhérents UNIS qui le souhaitent pourront faire appel à d'autres prestations payantes de l'entreprise comme la signature et les recommandés électroniques, ainsi que la gestion de données.

******* Observation de la Commission Gestion Locative :**

La Commission approuve ce partenariat qui constitue un vrai progrès.

Il est capital de créer des passerelles avec les éditeurs de logiciels pour assurer l'interopérabilité, afin d'optimiser ces services.

❖ **COMMUNICATION**

Voici les actions à développer :

- **« Petits guides de la Gestion Locative »** (exemples de sujet : encadrement loyers - Performance énergétique - récap de tous les diagnostics – IRSI (théorie simple et pratique compliquée)
Regrouper les documents utiles de l'UNIS dans mini-livret pour les équipes Gestion locative
- Sur LinkedIn : **« les petits rendez-vous de la gestion locative »**
- Être associé, et a minima informé et consultés sur les travaux en cours relatifs au nouveau site de l'UNIS.

❖ **ACTUALITES**

• **PROLONGATION DU PLAFONNEMENT DE L'IRL ET ILC**

La commission est favorable au blocage de l'IRL en raison du pouvoir achat : il y a d'autre combat prioritaire

Mais pas pour l'ILC, à voir au cas par cas.

La revalorisation des honoraires de location ne doit pas forcément être mis en balance.

par ailleurs, il convient bien entendu de poursuivre le combat pour la revalorisation des honoraires.

- **DECRET TERTIAIRE : POINT SUR LE RECOURS UNIS – victoire de l'UNIS**

On a gagné. Le Ministère a accepté de modifier l'arrêté, afin de sortir explicitement les syndicats de copropriétaires du champ des assujettis. Une publication au JO ne devrait pas tarder. Nous avons également demandé que la FAQ et la plateforme soit harmonisée. A suivre, en fonction de la publication effective des modificatifs.

- **GMBI**

- La Commission estime qu'**un report est indispensable**, même si a priori cette année il y aura une tolérance.

Le délai d'un mois supplémentaire accordé risque de ne pas être suffisant dans certains cas.

- **Il est à noter qu'il n'est pas obligatoire de renseigner le loyer.**

Il était initialement prévu que les bailleurs indiquent obligatoirement le montant de loyer, hors charges, facturé à leurs locataires, mais avec le report de la réforme des valeurs locatives, cette information n'est pas obligatoire.

Les données à communiquer à l'administration visent à :

- caractériser la nature d'occupation des biens (résidence principale, secondaire, vacante...)
- et à identifier les occupants lorsque ces biens sont loués.

Les bailleurs doivent ainsi renseigner :

- les noms, prénoms, dates de naissance, pays, départements et communes de naissance de leurs locataires.
- Si le bien est occupé par une personne morale, sa forme juridique, sa dénomination et son numéro Siren sont alors requis.

[Lire le décret n° 2023-324 du 28 avril 2023 pris pour l'application de l'article 1418 du code général des impôts](#)

- **La question des caves**

Logiquement, les caves n'étant pas destinées au logement, ne relèvent pas du champ d'application des déclarations GMBI tel que défini par l'article [1418 du Code Général des impôts](#) qui vise exclusivement les locaux destinés à l'habitation.

- **La question des loges en copropriété**

Même si un numéro fiscal est attribué au syndicat des copropriétaires avec la taxe foncière, les copropriétés n'ont pas de compte sur [impôts.gouv](#). Il est convenu de se rapprocher de la Commission copropriété pour éclaircir ce sujet et établir les démarches à effectuer.

- **Proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite**

Le 14 juin en séance publique, le Sénat a définitivement adopté, en deuxième lecture, la proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (248 voix POUR ; 91 voix CONTRE). Le Conseil constitutionnel est saisi. Nous reviendrons sur ce sujet après analyse de la loi lorsqu'elle sera publiée.

[Lire la petite loi](#)

- **LE DPE COLLECTIF concerne « *tout bâtiment collectif* » : qu'il soit en copropriété, ou en monopropriété (Article 158 loi Climat et Résilience – I – 5° et VI)**

Pour les immeubles en monopropriété, l'obligation entre en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

❖ FORMATIONS UNIS

A la demande de Jean BERTHOZ, la Commission engage une réflexion sur les thèmes à développer pour la Gestion Locative en E-learning ou webinaire.

Exemples de sujets évoqués :

- Performance énergétique et GL
- DPE et relocation