COMMISSION GESTION LOCATIVE DU 14 DECEMBRE 2023

PROCES-VERBAL

Participants : Céline PARADOL – Cécile CARRON - Emmanuelle BENHAMOU

Emmanuel AYRIVIE –Cyril CARTAGENA – Benjamin DARMOUNI – Patrick DESSERTEAU – Arnaud de ROQUEFEUIL – Charles-Eric d'HERBECOURT – Anne FRASLIN – Denis GENITEAU – Isabelle GIRARD – Yolande GUEZ – Wilfried HERIN – Hélène Le DOEUFF -

Excusés : Stéphane BEDDELEEM - Camille FALOCI – Jean-Yves OGER – Boris PASQUIER-Guillaume PORCARIO - Patrick SAFAR – Fabrice TRAVERSA

Ordre du jour :

1) Tour de table marché 2

2) Point sur les recours 4

A) Question Prioritaire de Constitutionnalité *(QPC)* sur la loi Climat et Résilience 4

B) Revalorisation des honoraires de location 6

3) Modernisation du décret charges RECUPERABLES - groupe de travail avec IP2I 6

4) Les « modèles » UNIS 7

A) Point sur UNIS Actes par MyNotary 7

B) Mise à jour des baux d'habitation résidence principale à compter du 1er janvier 2024 8

5) Communication 9

A) *« Les petits rdvs de la Gestion Locative »* 9

B) Réflexion sur la création d'un livret pour les gestionnaires ou assistants 10

6) CPME - propositions des membres du Conseil National du Commerce sur le bail commercial 10

7) Proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue 11

1) TOUR DE TABLE MARCHE

- **Marseille**

Voici les éléments pour Marseille :

- Très léger rebond de fin d'année pour les locations d'habitation, mais rien qui permette de penser à une reprise globale.
- Baux commerciaux et professionnels toujours à l'arrêt.

En bref marché toujours en berne.
Pas de défaillance au proprement parlé mais l'on ressent des difficultés plus importantes dans le règlement des loyers tout baux confondus.

- **Marché PACA**

- Il y a eu moins de congés par rapport aux deux dernières années post covid et quelques propriétaires ont renoncé à la location et mis leur bien en vente
- Les biens mis en commercialisation ont été pris d'assaut durant l'été ce qui traduit à mon sens, une réelle baisse du nombre de produits à la location, et de ce fait reloués rapidement.
- A noter cependant, un gros ralentissement des demandes depuis novembre 23
- Pas d'augmentation notable du nombre dossiers impayés
- Pour les locaux commerciaux, il y a assez peu de produits sur le marché, la disponibilité se trouvant dans les offres de cession

- **Paris**

- Très peu de congés locataires habitation
- Très peu de biens en portefeuille (habitation)
- Recrudescence impayés, dépôt de bilan : LC, boutiques
- Bureau : pas de difficulté

- **Rennes**

Rennes en zone tendue depuis cet été.
Très peu de vacance locative.
Autant de préavis que l'année dernière
De plus en plus de locations meublées

- **Toulouse**

Le marché immobilier toulousain a tendance à se détendre avec une demande moins importante et une offre de grande surface.

- **Le marché millavois aveyronnais**

Le marché millavois aveyronnais évolue peu toujours relocation très rapide et faible stock en habitation continuation de la volonté de rénovation des propriétaires bailleurs pour sortir de mauvais DPE.
Peu de commerce en centre-ville

- **Le marché locatif sur l'Ouest**

Le marché locatif sur l'Ouest reste tendu dans les agglomérations et sur les villes du littoral avec une demande locative toujours soutenue.
Le marché immobilier locatif du Grand Ouest est actuellement très dynamique et le logement est un sujet sensible, surtout dans les grandes villes
Au deuxième trimestre 2023, le taux de vacance des logements locatifs sur le territoire de Nantes métropole est tombé à 2,2 %
Les raisons de cette pénurie tiennent à l'arrêt de la livraison de logements neufs, principal vivier de logements locatifs, mais aussi à l'impossibilité, pour les locataires qui souhaitent devenir propriétaires, de décrocher un crédit bancaire. Résultat, beaucoup restent dans leur logement, et empêchent du même coup d'autres locataires potentiels d'y accéder. Difficile de voir comment les choses pourraient évoluer favorablement avant des mois, voire des années si la construction ne repart pas très vite.
Des difficultés grandissantes pour les jeunes, les ménages modestes, les personnes seules et les familles monoparentales qui ont des revenus nets en inadéquation avec les niveaux de loyers et charges en hausse.
Une augmentation des locataires en difficulté de paiement, avec des retards ou impayés de loyers.
Certaines villes situées sur des zones touristiques et dynamiques, prennent de nouvelles mesures pour faire face à la crise du logement.

- **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

2) POINT SUR LES RECOURS

A) QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE *(QPC)* SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Lors de l'audience du 29 novembre, le rapporteur public s'est malheureusement prononcé en défaveur de la transmission de la QPC au Conseil constitutionnel.

Pour rappel, le rapporteur public est un membre du Conseil d'Etat chargé de donner son avis sur le dossier, sans toutefois participer au délibéré final de l'affaire. Ses conclusions sont fréquemment suivies, mais il reste possible que les juges décident au contraire de ne pas suivre son avis.

Dans un premier temps, le rapporteur public a écarté la qualification de privation du droit de propriété en soulignant qu'il convenait de distinguer privation et restriction substantielle au droit de propriété. Il s'est appuyé sur plusieurs décisions du Conseil d'Etat portant sur de telles restrictions au droit de propriété, notamment concernant l'obligation de reloger les occupants dans certaines situations ou encore concernant l'interdiction de louer un logement indécent, pour déduire que l'interdiction de louer certains logements n'était qu'une restriction et non une privation du droit de propriété.

Dans un second temps, il s'est penché sur le caractère justifié et proportionné de cette atteinte.

Il a d'abord estimé que les dispositions contestées poursuivaient l'objectif d'assurer le droit à un logement décent (objectif à valeur constitutionnelle) en soulignant que la perte d'énergie d'un logement pouvait mener à un risque pour la santé de ses occupants mais également à une précarité énergétique (frais de chauffage ou de climatisation en outre-mer).

Il a surtout affirmé que les dispositions poursuivaient également l'objectif de protection générale de l'environnement, lui aussi objectif à valeur constitutionnelle. Cet objectif permettrait de limiter le droit de propriété, comme l'aurait déjà confirmé le Conseil constitutionnel. Au regard des enjeux écologiques actuels et de l'importance des émissions de gaz à effet de serre par le secteur immobilier, le rapporteur public a estimé que la restriction de louer ces biens était une atteinte justifiée au regard des objectifs poursuivis.

Concernant ensuite la proportionnalité de la disposition contestée, le rapporteur public a souligné les enjeux de la location de passoires thermiques vis-à-vis des locataires. Il a admis que les conséquences de cette interdiction étaient lourdes pour les propriétaires, mais a souligné qu'il convenait de prendre en compte « l'intérêt de la planète et plus seulement des propriétaires » et a rappelé le calendrier mis en place par l'article contesté. Au regard de ce calendrier et de la contribution financière de

l’Etat aux travaux de mise en conformité et au regard de l’intervention du juge judiciaire dans certaines situations, il a considéré que l’atteinte portée au droit de propriété était bien proportionnée aux objectifs poursuivis.
Le rapporteur public a conclu en affirmant que la question n’était pas nouvelle. Il a fait référence à une décision du Conseil constitutionnel datant de 2000 portant sur la restriction de louer certains biens.
Ainsi, la QPC ne présentait selon lui aucun caractère sérieux ou nouveau.

Le Conseil d'État a rendu son arrêt le 21 décembre 2023. Ce dernier a refusé de transmettre au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité (QPC) présentée par l'UNIS et l'UNPI à l'encontre des dispositions législatives faisant dépendre la décence d'un logement, et donc la possibilité de le louer, de sa performance énergétique.
Dans le premier temps, le Conseil d'État a estimé que l'interdiction de louer ne portait pas atteinte aux droits de propriété mais se contentait de limiter ce droit.
Dans un deuxième temps, le Conseil d'État a estimé que cette limitation au droit de propriété était justifiée par deux objectifs de valeur constitutionnelle, celui de la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, et celui de la protection de l'environnement.
De façon assez curieuse, le Conseil d'État a en partie justifié la limitation au droit de propriété par les dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 qui posent une exception à la faculté pour le juge d'ordonner des travaux à l'intérieur d'un logement loué. Cependant, cette règle, qui concerne le locataire en place, n'a aucune incidence pour les logements qui ne disposent plus de locataires et qui sont donc remis sur le marché.

***** Observations de la Commission

On ne peut donc que déplorer que le Conseil d'État, à la fois, ne se soit pas montré plus protecteur du droit de propriété et ait estimé que cette question particulièrement importante, qui va interdire de louer de très nombreux logements, ne méritait pas de passer le filtre de son contrôle et d'être examinée par le Conseil constitutionnel.
De plus, l'argument du CE qui écarte la QPC semble très léger. Il crée des attributs nouveaux à la notion de décence : le confort, le budget.

B) REVALORISATION DES HONORAIRES DE LOCATION

La demande préalable, ou recours gracieux, a fait l'objet d'un courrier commun, UNIS – FNAIM – SNPI, adressé en RAR, le 28 novembre dernier, au Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.
Nous avons sollicité la révision la plus importante possible, en prenant en compte la révision qui aurait dû être effectuée chaque année, depuis 2015. La question de l'étendue de la révision *(limitée à l'année en cours ou avec possibilité de rattrapage)* sera, probablement, discutée devant le juge. En tout état de cause, nous avons sollicité la révision maximale.
A défaut de réponse positive dans un délai de deux mois à compter de la réception du courrier, une action contentieuse sera engagée.

******** Observations de la Commission***

La commission restera vigilante sur ce sujet.

3) MODERNISATION DU DECRET CHARGES RECUPERABLES - GROUPE DE TRAVAIL AVEC IP2I

- **Rappel historique et planning réunion**

Avec l'Association IP2I *(anciennement APOGEE)* et les différents acteurs du secteur du logement, suite à un échange avec le Ministre Patrice VERGRIETE, un groupe de travail a été constitué sur la modernisation du décret charges récupérable. Une première réunion a eu lieu le 10 octobre 2023, une seconde la journée du 9 novembre 2023, la prochaine aura lieu le 10 janvier 2024 à l'UNIS.

************Observations commission***

Céline PARADOL indique que ce sujet est important dans le quotidien de la gestion locative, et qu'il serait intéressant de saisir la perche, le texte de 1987 nécessitant la prise en compte de nombreuses évolutions, tant techniques et pratiques que juridiques.

*** A noter notamment :* la question des plaques nominatives et des étiquettes des interphones.

4) LES « MODELES » UNIS

A) POINT SUR UNIS ACTES PAR MYNOTARY

Selon la convention UNIS-My Notary, à partir du 1er janvier 2024, les trames Word aurait dû disparaître du site de l'UNIS.

Compte tenu des diverses vérifications et ajustements à faire, il a été convenu de reporter cette date au 31 janvier 2024.

Le service juridique doit vérifier la bonne forme et la mise à jour de toutes les trames UNIS intégrées dans la plateforme.
Au sujet du bail d'habitation, Isabelle GIRARD a fait part de diverses difficultés, les vérifications sont en cours.

Les modèles de courrier ne doivent pas être confondus avec les « contrats » et les versions Word devront rester disponibles sur le site de l'UNIS.

Compte tenu de la complexité des actes et de la nécessité des négociations, les trames de contrat relatives à l'immobilier commercial, d'entreprise, et professionnel, resteront disponibles en Word sur le site de l'UNIS.

La connexion à MyNotary est gratuite pour les adhérents de l'UNIS. Les services tels que la signature électronique ou le recommandé électronique sont payants sur option.

************Observations commission***

La Commission regrette qu'il soit prévu de supprimer les WORD du site de l'UNIS, tant que les passerelles avec les logiciels métiers ne sont pas effectives.

Wilfried HERIN indique qu'avec un fichier CSV on peut tout importer directement dans MyNotary, avec un simple paramétrage au début.

B) MISE A JOUR DES BAUX D'HABITATION RESIDENCE PRINCIPALE A COMPTER DU 1ER JANVIER 2024

L'article 5 du décret n°2023-796 pris pour l'application de l'article 6 et de l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et adaptant les dispositions des contrats types de location à usage de résidence principale, impose une mise à jour des baux d'habitation résidence principale à compter du 1er janvier 2024.

L'article II-A des annexes I (*bail nu*) et II (*bail meublé*) du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale sont modifiées avec :

- L'ajout de **l'identifiant fiscal du logement** ;

Le **numéro fiscal du logement** (ou numéro invariant) se compose de 12 caractères numériques dont les 2 premiers chiffres correspondent au numéro du département, il se trouve sur le site impots.gouv.fr, rubrique « Gérer mes biens immobiliers ».

- Et un **rappel du calendrier climat** ;
- **L'indication du niveau de performance du logement** : c'est-à-dire la *classe du diagnostic de performance énergétique.*

Pour consulter le modèle de bail nu : ***cliquez ici***
Pour consulter le modèle de bail meublé : ***cliquez ici***
Les nouveautés sont surlignées en jaune.

***** *Observations de la Commission*

La Commission s'interroge sur les objectifs de l'ajour de l'identifiant fiscal du logement.

Le numéro fiscal peut se trouver sur GMBI ; sur la taxe foncière, la taxe logement vacant, ou encore sur la matrice cadastrale.

L'avantage de la matrice cadastrale, c'est qu'il est très facile de l'obtenir.

Pour obtenir auprès du centre des impôts fonciers un relevé des biens figurant au compte des personnes indiquées au 1er janvier de l'année au titre de laquelle a été émis le dernier rôle de taxes foncières il suffit : ***Formulaire 6815-EM-SD : Demande d'extrait de matrice cadastrale***

En revanche, il faut savoir décrypter la matrice pour en extraire l'identifiant fiscal. Une note explicative va être établi par le service juridique et diffusé aux adhérents.

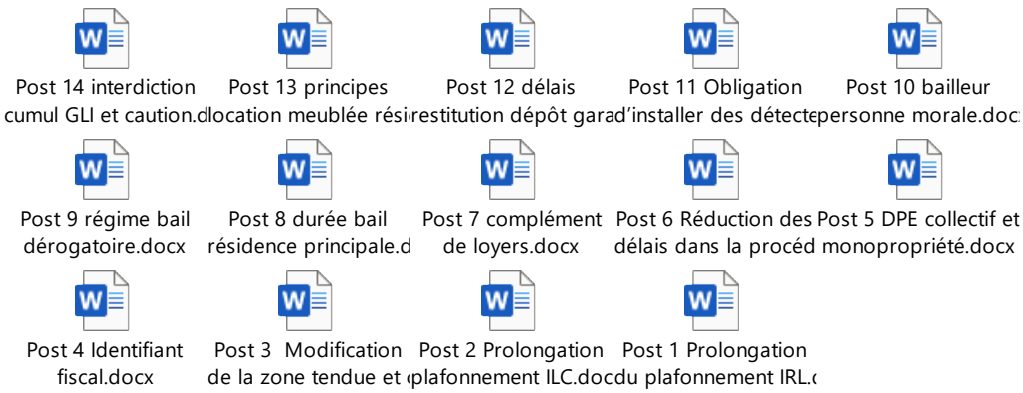
La Commission souhaite demander disposer d'un logiciel permettant d'avoir accès la base cadastrale.

Un courrier type va être élaboré pour informer les bailleurs.

5) COMMUNICATION

A) « *LES PETITS RDVS DE LA GESTION LOCATIVE* »

- **14 posts ont été élaborés par le groupe de travail communication :**



- **Les liens vers les formations UN+ correspondantes vont être ajoutés.**
- **Planning publication :** 2 posts par mois *(cf PJ planning prévisionnel)*

- **Idées de post vu en commission :** Fiscalité 2044 Revenus fonciers pour avril à la place des détecteurs de fumée

- **Vecteurs de diffusion :**

A ce jour, les post sont diffusés uniquement sur LinkedIn.

A voir si intéressant de publier également sur Instagram. Il existe bien un compte UNIS, mais très peu actif. Benjamin DARMOUNI indique que la communication sur Instagram est plus propice aux évènements (photos, vidéo, instantanées...) qu'à des publications en lien avec le juridique. Instagram : c'est instantané, photo….pas un réseau pro.

B) REFLEXION SUR LA CREATION D'UN LIVRET POUR LES GESTIONNAIRES OU ASSISTANTS

L'idée est de proposer un guide de bonnes pratiques pour aider les gestionnaires ou assistants au quotidien.

« les bonnes pratiques »

Cet outil pourra aider ceux qui sont en place et ceux qui viennent d'arriver.

Céline PARDOL demande aux membres de la Commission de réfléchir aux thèmes à traiter. Il faudra prévoir un renvoi aux formations UN + correspondantes.

6) CPME - PROPOSITIONS DES MEMBRES DU CONSEIL NATIONAL DU COMMERCE SUR LE BAIL COMMERCIAL

Le gouvernement a sollicité le Conseil national du commerce *(qui siège au sein du Ministère du commerce - Olivia Grégoire)* pour émettre des propositions relatives à une évolution des baux commerciaux.
La CPME en tant que membre du Conseil national du commerce doit donc produire une note à ce Conseil.
Des propositions ont été établies.
La CPME a sollicité l'avis de l'UNIS, ayant conscience que notre position UNIS ne va pas forcément dans le sens souhaité par les commerçants.
La note est à ce stade un projet de note sur le bail commercial qui pourra évoluer en fonction de nos retours.

***********Observations commission***

La CPME défend les petits commerçants.
Il faut avoir conscience du danger, et ne pas accepter de faire du bail commercial un bail d'habitation.
La Commission décide d'écrire un courrier au Ministère en indiquant que nous sommes surpris pas avoir été consulté directement au préalable. La copie de ce courrier doit être communique à la CPME + copie au Président de la RICS.
La commission rejette en bloc les propositions de la CPME et souhaite signaler fermement à la CPME que l'on s'oppose formellement à toutes les propositions.

7) PROPOSITION DE LOI VISANT A REMEDIER AUX DESEQUILIBRES DU MARCHE LOCATIF EN ZONE TENDUE

L'objectif de cette proposition de loi est de favoriser les locations résidence principale et de mieux réguler les meublés touristiques, notamment en zone tendue. Le Gouvernement a engagé la procédure accélérée sur ce texte le 9 novembre 2023. Il est actuellement en cours de 1ère lecture à l'Assemblée nationale. Ce texte, porté par les députées Annaïg Le Meur (Renaissance, Finistère) et Inaki Echaniz (Parti socialiste, Pyrénées Atlantiques) a été examiné par la commission des affaires économiques.

Voici les principales dispositions :

1) La performance énergétique : soumettre les locations meublées touristiques aux mêmes obligations de performance énergétique que pour les biens loués à titre de résidence principale. La proposition de loi prévoit que les locations touristiques seront soumises à réalisation d'un DPE et leurs locations interdites s'il s'agit de « passoires thermiques » ;
2) Doter les élus municipaux de compétences élargies pour réglementer l'implantation des locaux à usage touristique. Les villes de moins de 200 000 habitants auront la possibilité d'instaurer le régime de changement d'usage d'un local ;
3) Abaissement de l'abattement fiscal sur les loyers.

Lire la Proposition de loi
Consulter Rapport de la commission des affaires économiques

*********Observations commission

La Commission sera attentive à l'évolution du texte.

Le champ d'application est à préciser.

Pour le logement résidence principale, ce projet de loi une bonne chose, mais, pour l'investissement, c'est encore un mauvais signal.

Prochaine réunion : jeudi 21 mars de 10 h à 12 h 30