

# Encadrement des loyers, c'est encore reparti !

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet &amp; Daigremont



## É D I T O

## Rapports locatifs : encore un nouveau texte...

Promesse de campagne de François Hollande, la mesure d'encadrement des loyers des logements privés aussi bien lors du renouvellement du bail que lors d'un changement de locataire, s'applique depuis le 1er août dernier. Mesure salubre pour certains (principalement les locataires ou candidats locataires), ce nouveau texte plaira certainement moins aux propriétaires bailleurs...

Ce décret vient constituer une nouvelle couche sur le millefeuille des (très) nombreux textes régissant les rapports entre bailleurs et locataires, rendant sa lisibilité encore un peu plus problématique...

Les services de gestion locative de Loiselet & Daigremont ont d'ores et déjà adapté leurs modes opératoires pour tenir compte des nouvelles dispositions en vigueur depuis le milieu de l'été. Ils se tiennent à disposition pour aider leurs clients à y voir plus clair et à s'y conformer...

**BRUNO DUBUS**  
Président  
Loiselet, Daigremont, Hinfray & Associés



## Observatoire Loiselet & Daigremont du bien-être dans les immeubles 2012\*

Depuis 2005, l'Observatoire du bien-être dans les immeubles, parrainé par le Ministère du Logement, fait état du niveau de satisfaction du bien-être des Français dans les immeubles d'habitation, sur l'ensemble du territoire national.

En 2012, 84% des individus âgés de 20 ans ou plus résidant dans des appartements déclarent se sentir bien dans leur immeuble, 56% se sentir « tout à fait bien » et 28% « assez bien ». Ces résultats sont très proches de ceux de 2011 (85% se sentaient bien dans leur immeuble).

Les raisons principales de bien-être évoquées par les interviewés restent le calme (57%), les bonnes relations avec les voisins, le voisinage (43%), la rue / le quartier (37%), la proximité des transports en commun (21%).

Thème de prédilection des chaînes de télévision, les voisins suscitent aujourd'hui un engouement très fort. Récemment, la série humoristique « Nos chers voisins », met en scène les relations parfois amicales, quelques fois tendues, mais toujours drôles (c'est de la télé !) d'une bande de voisins qui se croisent

tous les jours, comme des millions de Français.

Concernant les 15% d'individus de 20 ans ou plus qui ne se sentent pas bien dans leur immeuble, 54% répondent spontanément comme raison principale de mal-être : le bruit, suivi pour 39% d'entre eux par les mauvaises relations avec leurs voisins.

Le bruit est la nuisance la plus répandue en France. Il génère des conflits parfois difficiles à résoudre. Intervenant en tant qu'expert lors des Assises du Bruit qui se sont tenues en 2011 au Conseil Économique Social et Environnemental, Loiselet & Daigremont a souligné les effets du bon sens et de la bonne volonté, qui sont souvent les voies de résolution les plus utiles à mettre en œuvre dans ce genre de problèmes.

Malheureusement, plusieurs millions de personnes sont victimes du bruit de voisinage

(chaîne hi-fi, aboiements prolongés...), de désagréments causés par des discothèques, des bars, des restaurants, des ateliers et des usines ainsi que par les nuisances dues à la circulation routière, ferroviaire et aérienne.



Le bruit, est beaucoup plus qu'une nuisance : il est une véritable agression contre la santé et un facteur de stress.

Enfin s'agissant des relations avec leur gestionnaire ou avec leur syndicat de copropriété, sujet qui nous intéresse plus particulièrement, 81% des personnes concernées déclarent avoir des relations satisfaisantes (dont 44% tout à fait satisfaisantes).

Loiselet & Daigremont, qui recueille l'avis de ses clients à travers ses enquêtes de satisfaction régulières, témoigne également de ce sentiment partagé par la majorité de ses copropriétaires, mais qui a encore du mal à faire la Une des magazines.

\* En partenariat avec l'association Voisins Solidaires

# Nouveaux loyers : mise en place d'un encadrement

Paru au Journal Officiel du 21 juillet dernier, le décret n°2012-894 du 20 juillet 2012, pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, concerne les locations régies par la loi de 1989, c'est-à-dire les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte, professionnel et habitation principale.

## ■ PRINCIPE ...

Le décret, qui prend pour modèle le système allemand du «miroir des loyers», vise à endiguer une hausse jugée excessive du montant des loyers. Il s'appliquera pour une durée de 12 mois dans 38 agglomérations de l'Hexagone et d'Outre-mer, dans l'attente de l'élaboration d'une nouvelle loi cadre sur le logement.

Le blocage des loyers est une mesure qui a déjà été utilisée dans le passé pour tenter de limiter la surchauffe du marché locatif. La loi Quillot du 22 juin 1982, ou la loi du 6 juillet 1989 ont instauré des mécanismes similaires. Mais jusqu'à présent, seuls les baux renouvelés des locataires en place, de Paris et de l'Ile-de-France étaient soumis à un décret paraissant tous les ans au mois d'août, qui interdisait d'augmenter le loyer au-delà de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Le nouveau décret concerne désormais près de 40 % de la population, dans les grandes métropoles et d'une manière générale dans les agglomérations (liste publiée au Journal Officiel) dans lesquelles le marché locatif est considéré comme «tendu». Dans ces villes ou quartiers, le propriétaire ne peut plus désormais pratiquer de hausse supérieure à celle de l'IRL (2,24% au premier trimestre 2012). Pour les logements re-loués du 1er août 2012 au 31 juillet 2013, le loyer ne pourra excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL. Pour un appartement loué, par exemple, 1 500 € et une hausse de l'IRL de 2,2 %, la majoration du loyer ne doit pas excéder 33 €.

## ■ ... SITUATIONS PARTICULIÈRES ET DÉROGATIONS POSSIBLES

L'article 2 du décret prévoit deux dérogations : en cas de travaux, ou en cas de loyer manifestement sous-évalué par rapport aux loyers pratiqués dans le voisinage.

Les logements neufs, les logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise en conformité les rendant décents au sens des dispositions du décret du 30 janvier 2002 (qui définit le logement décent), les logements décents lors de leur première location, les logements décents devenus vacants et ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration, portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, ne sont pas concernés par le décret du 21 juillet 2012.

Si, depuis la conclusion du dernier bail, le propriétaire a réalisé des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins

égal à la moitié de la dernière année de loyer, le loyer annuel peut alors être augmenté à hauteur de 15 % du coût réel des travaux T.T.C. Le coût des travaux d'amélioration portant sur les parties communes à prendre en compte est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement en cause. Si par ailleurs le loyer est manifestement sous-évalué, la hausse de loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre la moyenne des loyers représentatifs du voisinage (article 19 de la loi de 1989) et le dernier loyer du précédent locataire.

## ■ BAUX RENOUVELÉS (LOCATAIRE DÉJÀ EN PLACE)

Si le bail est renouvelé entre le 1er août 2012 et le 31 juillet 2013, le loyer du bail renouvelé ne peut être réévalué (dans la limite de la variation de l'IRL) que si une clause de révision figure dans le contrat de location ou est introduite dans le contrat lors du renouvellement (ce qui implique dans ce dernier cas l'accord du locataire).

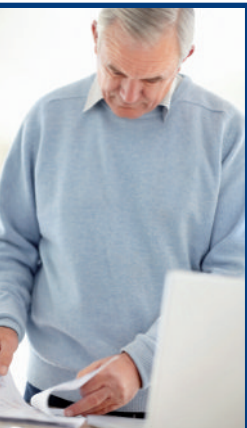
Par ailleurs, le loyer peut être réévalué lorsque celui-ci est manifestement sous-évalué, cette hausse ne pouvant toujours pas dépasser la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers du voisinage (article 17 c de la loi de 1989) et le dernier loyer pratiqué, révisé dans les limites de l'article 17 d de la loi de 1989 (c'est-à-dire suivant l'IRL).

La majoration du loyer est également possible en cas de réalisation, depuis le dernier renouvellement du contrat de location, de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer. Comme dans le cas précédent, la hausse sera limitée à 15 % du coût réel des travaux T.T.C.

## ■ ET APRÈS ?

Pour le ministère de l'égalité des territoires et du logement, ce décret n'est qu'une première étape. Il fera un bilan de ce blocage des loyers à neuf mois, le 1er mai 2013. Il devrait ensuite modifier la mesure - si l'on s'en tient aux déclarations de François Hollande durant la campagne -, créer une loi plus globale sur l'habitat en mettant en place des observatoires de loyers ville par ville avec des prix à ne pas dépasser.

Espérons que ce nouveau texte annoncé puisse trouver le juste équilibre entre loyer satisfaisant pour les locataires et rentabilité acceptable pour les investisseurs et surtout éviter de diaboliser les propriétaires bailleurs, qui sont des opérateurs économiques comme les autres, en attente légitime de rendement de leur investissement, qui permet par ailleurs de loger de nombreux locataires. Décourager les investisseurs n'est pas la mesure qui permettra de résoudre le plus facilement le problème du manque de logements en France.



## Copropriété :

### Enfin les appels de fonds par voie électronique ?

L'article 35-2 du décret du 17 mars 1967 prévoit que : « pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre

simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision ». Il en résulte que toutes les demandes de fonds que nous adressons le sont en utilisant traditionnellement le papier, l'enveloppe et le circuit traditionnel du courrier.

De nombreux copropriétaires nous demandent pourtant régulièrement à recevoir leurs appels de fonds par voie électronique, méthode que chacun reconnaît aujourd'hui comme sûre, pratique, économique et plus respectueuse de l'environnement que le courrier postal.

Tous les prestataires de services et quasiment toutes les administrations proposent cette solution à leurs clients ou administrés. Or les textes actuels interdisent cette possibilité aux syndicats et aux copropriétaires. Si de nombreux textes ou règlements voient régulièrement le jour, il semble qu'une évolution sur ce sujet soit compliquée. On se demande pourquoi, alors qu'il suffirait de retirer les trois mots « par lettre simple » de l'article 35-2 précité... ce qui ne semble pas très difficile à mettre en œuvre !

Dès 2010, Loiselet & Daigremont a saisi les politiques et l'administration concernés par cette situation pour le moins

paradoxalement... Nous avons également soutenu une pétition nationale sur ce sujet... Malheureusement sans succès ! Notre voix, vos voix, n'ont hélas pas encore été entendues. Une modification nous avait été promise pour la fin 2011. La fin de 2012 approche et aucun texte n'a vu le jour...

C'est la raison pour laquelle nous prenons la décision de faire bouger les choses officiellement, en proposant un test grandeur nature, évidemment aux seuls copropriétaires qui le souhaitent. Il n'est en effet pour nous pas envisagé, ni même envisageable, de rendre cette solution obligatoire.

Ce test est proposé, pour le moment, à nos seuls clients de l'agence de Nantes, à qui il est proposé de recevoir leur appel de fonds de janvier 2013 par la voie électronique.

Pour participer à ce test, trois conditions doivent être remplies :

- vous devez être client copropriétaire de l'agence de Nantes,
- vous devez être inscrit sur LoDaWeb (si vous n'êtes pas encore inscrit, modalités sur la lettre n° 100 de Janvier 2012),
- vous devez remplir la demande de participation à ce test.

Si vous n'êtes pas clients de l'agence de Nantes, il vous faudra attendre encore un peu. Vous pouvez, d'ores et déjà vous inscrire à ce nouveau service gratuit sur LoDaWeb. Il vous sera proposé dès que cela sera possible au fur et à mesure de l'avancement de ce test... En espérant que celui-ci sera remarqué et qu'il contribuera à faire avancer ce dossier pourtant relativement simple !

## LA CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES UN LIEU D'ÉCOUTE, DE CONSEIL...

Le fonctionnement d'une copropriété est de plus en plus complexe, en raison de l'amoncellement incessant de mesures législatives et réglementaires. Les obligations qui en découlent, notamment en matière de travaux ou de diagnostics, concourent à une augmentation significative des charges.

Aussi, pour respecter les nouvelles contraintes et limiter l'inflation des coûts, les tâches du syndic et du conseil syndical s'en trouvent particulièrement alourdies.

L'expérience montre que la présence d'un conseil syndical, jouant pleinement son double rôle de contrôle et d'assistance du syndic, est un gage de bonne gestion de la copropriété, de l'existence d'un dialogue et d'un climat de confiance entre les copropriétaires et leur syndic.

Par ailleurs, il est primordial que tous les copropriétaires soient solidaires et participent à l'action en s'impliquant personnellement à la gestion de leur patrimoine commun. Pour ce faire, il est important que chaque membre de la communauté immobilière ait connaissance de ses droits et obligations.

La Chambre des Propriétaires offre à ses adhérents, copropriétaires et syndicats de copropriétaires, un lieu d'écoute, de conseil et de défense de leurs intérêts. Ses spécialistes (juristes, avocats, notaires, fiscalistes, huissiers, architectes, experts construction, experts immobiliers, experts comptables ou géomètres) abordent toutes problématiques immobilières dans le parfait respect de la loi et de la réglementation.

La Chambre des Propriétaires  
72, rue de Longchamp  
75116 Paris  
www.chdp.asso.fr  
01 47 05 30 99 & 01 47 05 67 49