

Rapports locatifs :

des nouveaux textes
pour 2019...

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont



É D I T O

Concrétisation des promesses de campagne d'Emmanuel Macron en matière de logement, la loi Elan (portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) a été promulguée au Journal Officiel du 24 novembre 2018 avec de nombreuses nouveautés en matière de rapports locatifs : nouveau bail meublé, retour de l'encadrement des loyers, dématérialisation du bail, de ses annexes et diverses modifications de la loi du 06 juillet 1989 concernant les locations vides... Nous vous proposons un tour d'horizon des mesures qui touchent à la gestion locative.

La loi de finances pour 2019 a, par ailleurs, précisé le dispositif de défiscalisation « Denormandie » portant sur le marché locatif des logements en mauvais état. Nous le détaillons ci-après.

Ces nouvelles dispositions viennent constituer une nouvelle couche sur le millefeuille des nombreux textes existants qui régissent les rapports entre bailleurs et locataires, rendant encore plus difficile l'idée de gérer seul son bien.

Loiselet & Daigremont Patrimoine, spécialisé dans la gestion locative, est en mesure de vous proposer un panel de prestations personnalisées pour vous aider à optimiser vos investissements immobiliers. Vous bénéficierez de l'accompagnement de professionnels au fait des avantages et contraintes du marché.

BRUNO DUBUS | OLIVIER ANCIAUX

Transition énergétique : Le Méridien de Paris et Loiselet & Daigremont récompensés par l'Agence Parisienne du Climat (APC).

Depuis quelques années, la Ville de Paris, à travers l'APC, encourage et soutient les copropriétés parisiennes qui souhaitent se lancer dans la rénovation énergétique de leur immeuble.

C'est dans ce cadre que sont organisés chaque année les « Trophées Coach Copro » pour récompenser les opérations exemplaires de rénovation en copropriété sur le territoire de la métropole parisienne.

Les dossiers de 20 copropriétés parisiennes ont concouru. La résidence « Le Méridien de Paris », gérée par Loiselet & Daigremont a remporté le Prix du Public (vote des internautes).

Patrimoine remarquable du 14^{ème} arrondissement, cette copropriété a associé une rénovation énergétique à des outils connectés de gestion du chauffage, permettant à l'intelligence artificielle d'utiliser des prévisions météorologiques disponibles pour tous.

Le faible investissement engagé au regard de la taille de l'immeuble et

des économies engendrées, a permis de dégager un financement équivalent au « fonds travaux », ce qui rendra possible ensuite la réalisation de travaux de rénovation plus importants.

Pour Loiselet & Daigremont, ce Trophée est une nouvelle récompense de ses efforts anciens et permanents, en faveur de la maintenance active et la recherche de solutions innovantes en vue d'assurer un prix d'exploitation le plus adapté à la qualité de vie et d'entretien des immeubles.

Loiselet & Daigremont remercie l'ensemble des internautes ayant voté pour le projet, les copropriétaires du Méridien de Paris et le conseil syndical pour son implication.



Rapports locatifs : des nouveaux textes pour 2019...

■ BAIL MOBILITÉ

Ce nouveau bail d'habitation est réservé aux logements meublés, définis comme logements décentés équipés d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre au regard des exigences de la vie courante. Il est conclu pour une durée comprise entre 1 et 10 mois, non renouvelable et non reconductible. Il est dédié notamment aux étudiants ou aux personnes en mutation professionnelle ou encore en mission temporaire, à la date de prise d'effet du bail. Le locataire peut seul résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

A la première mise en location, le loyer est librement fixé, tandis que la quote-part des charges étant forfaitaire, il n'y aura pas lieu à régularisation en fin de bail. Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.

Il n'est enfin pas possible de signer deux baux mobilité successifs avec un même locataire. Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, celui-ci sera soumis au régime des locations en meublé à usage de résidence principale, réputé avoir une durée d'un an renouvelable ou de neuf mois pour les étudiants.

■ ENCADREMENT DES LOYERS

Déjà une annonce phare de la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Renové) du 24 mars 2014, la loi Elan prévoit la réintroduction de l'encadrement des loyers, à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, dans tout ou partie des « zones tendues » c'est-à-dire dans les grandes villes de plus de 50.000 habitants et leur proche banlieue.

Le plafonnement pourra s'appliquer dans une ou plusieurs villes, voire dans un ou plusieurs quartiers où l'écart constaté sera trop important entre les loyers du secteur privé et ceux du parc social. Un premier décret paru le 13 avril 2019, a mis en place le dispositif d'encadrement des loyers à Paris. Les prix de loyer au mètre carré ainsi que le zonage applicables sont fixés par arrêté préfectoral.

Les logements touchés par le nouveau dispositif d'encadrement des loyers sont, comme dans la loi Alur, les locations nues et meublées à titre de résidence principale du parc privé, ainsi que celles auxquelles peut s'appliquer le nouveau bail mobilité.

Le plafonnement du loyer se combinera en outre avec l'encadrement des loyers à la relocation, comme c'est déjà le cas depuis 2012 dans les zones tendues.

■ DÉMATÉRIALISATION DES ANNEXES DU BAIL

Dans l'attente d'une future ordonnance devant définir les modalités d'un véritable bail numérique

au plus tard d'ici mai 2020, la loi Elan permet d'ores et déjà la communication par voie dématérialisée des diagnostics à joindre au bail (diagnostic de performance énergétique, plomb, amiante, électricité, gaz,...) sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Cette mesure s'applique également aux extraits du règlement de copropriété à remettre au locataire. La communication de ces différents documents auprès du locataire, représentant souvent plusieurs dizaines de pages, pourra donc s'effectuer par l'intermédiaire d'une clé USB dont le contenu sera visé dans le bail. C'est ce que Loiselet & Daigremont proposera à ses clients afin de simplifier l'établissement des baux.

■ DISPOSITIF DE DÉFISCALISATION PORTANT SUR LA RÉNOVATION

Les textes nécessaires à l'entrée en vigueur du dispositif de défiscalisation Denormandie portant sur la rénovation sont maintenant parus.

Le mécanisme, qui est sensiblement le même que celui initié par la loi Pinel pour l'ancien, a pour but d'inciter les investisseurs à la rénovation de logements anciens et de rénover le parc de logements obsolètes.

La défiscalisation concerne les acquisitions réalisées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 et est limitée à deux investissements annuels pour une somme globale de 300.000 €.

La réduction d'impôt s'applique aux logements situés dans le centre des communes dont le besoin en réhabilitation est important. Pour la région parisienne, c'est par exemple le cas des centres-villes de Melun, Rambouillet, Evry ou Gonesse.

Les travaux permettant de bénéficier de la réduction d'impôt sont des travaux de rénovation ou de transformation en logement d'un local auparavant affecté à un autre usage et dont le montant représente au moins le quart du coût de l'opération. Sont notamment visés les travaux de modernisation, assainissement ou aménagement des surfaces habitables ainsi que la réalisation d'économies d'énergie.

Après la réalisation des travaux, le logement devra atteindre un niveau de performance énergétique inférieur au seuil E de l'étiquette énergétique en matière de logement, soit inférieur à 331 kWh/m²/an.

Cet objectif pourra être réalisé de deux manières :

- soit par une diminution de la consommation conventionnelle en énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement d'au moins 30% ou 20% pour les logements en copropriété.
- soit par la réalisation de deux actions d'amélioration parmi la liste suivante : l'isolation thermique des toitures, des murs donnant sur l'extérieur ou des parois vitrées, l'installation ou le remplacement d'un système de chauffage et enfin l'aménagement ou le remplacement d'un système de production d'eau chaude sanitaire.

Le contribuable devra justifier auprès de l'administration fiscale le respect du seuil de performance énergétique par la production d'un diagnostic effectué par un professionnel en immobilier et également par la production des factures des entreprises ayant réalisé les travaux.

Gestion des sinistres sur LoDaWeb...

Nous l'annonçons dans le précédent numéro de la Lettre, la gestion complète des sinistres sur LoDaWeb, actuellement en phase de tests sur quelques immeubles, sera opérationnelle dans les prochaines semaines.

Il sera désormais possible pour tous les copropriétaires inscrits sur LoDaWeb (le site Internet de votre copropriété, gratuit et disponible pour tous) de gérer l'intégralité d'un sinistre — incendie, dégât des eaux, etc. — lié à son logement sur son compte LoDaWeb : déclaration, gestion de l'expertise, transmission des devis ou des photos, etc.

Un système permettant de simplifier un moment rarement agréable et qui peut durer longtemps, surtout en cas de pluralité de causes et de lésés.

Rappelons que LoDaWeb permet également de traiter tous les aspects de la gestion de la vie administrative de votre copropriété : réception des appels de fonds, paiement des charges, réception des convocations et des procès-verbaux d'assemblées générales, accès aux documents de la copropriété (comptes, règlement de copropriété, attestation d'immatriculation, carnet d'entretien, etc.).

Pour accéder à votre compte LoDaWeb : identifiant et mot de passe provisoire se trouvent au bas de la situation de compte que vous recevez chaque trimestre.