



# Les mesures visant la location

- L'impossibilité de réévaluer le loyer
- Les critères de décence des logements



# L'impossibilité de réévaluer le loyer

- Le loyer ne pourra pas être réévalué au renouvellement du contrat dans les logements classés F ou G.
- Cette disposition sera applicable aux locations meublées.
- Ces nouvelles règles s'appliqueront aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la date d'entrée en vigueur de la loi.



# Les critères de décence des logements

- Les mots : « critère de performance énergétique minimale » seront remplacés par les mots : « niveau de performance minimal ».
- Cette mesure s'appliquera à compter à compter du 1er janvier 2025.
- A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance d'un logement décent ne pourra être inférieur au niveau classe E.

# LE NOUVEAU DPE

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 2021



# OPPOSABILITÉ DU DPE

15 février 2021, la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon,

• « En cas de doute, [la personne habitant le logement] pourra en effet, à partir du 1er juillet, refaire un diagnostic .Et si le nouveau DPE n'affiche pas les mêmes résultats que l'ancien [...], cette personne pourra se retourner contre le propriétaire du bien qu'elle loue, ou le propriétaire du bien qu'elle a acheté. Et demander une compensation. Le propriétaire pourra, de son côté, se retourner contre le diagnostiqueur. La loi ELAN permet d'aller au civil si un accord n'est pas trouvé »

# VALIDITÉ DES DPE

- Le DPE est valable 10 ans pour les diagnostics réalisés à partir du 1er juillet 2021.
- Ceux effectués entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont désormais valides jusqu'au 31 décembre 2022.
- Pour les DPE datés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 la date butoir est le 31 décembre 2024.

# ÉVOLUTION DES CONDITIONS D'ÉTABLISSEMENT

- La méthode dite « sur facture » n'est plus applicable.
- Le descriptif technique exhaustif recense les caractéristiques techniques du bien et de ses équipements énergétiques.
- Il est accompagné de la liste des documents justificatifs fournis par le propriétaire du bien.

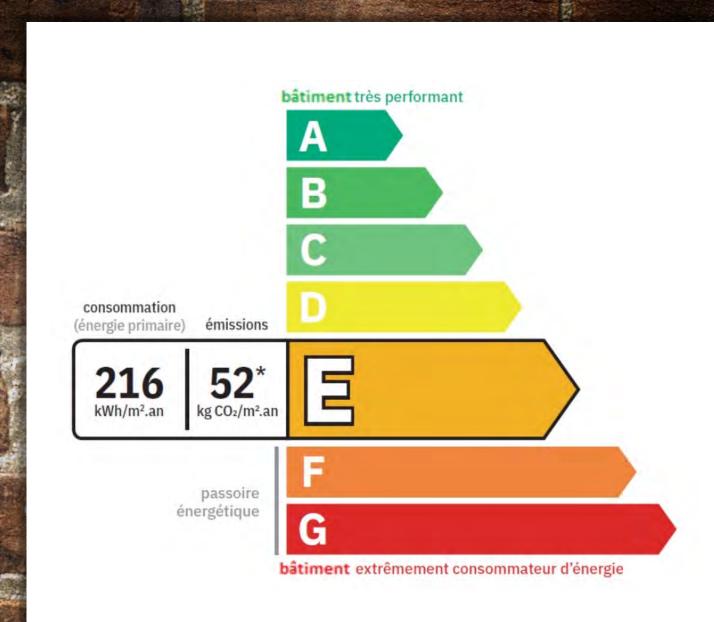
Classe	Plages d'indicateur correspondant : Consommation totale d'énergie primaire («Cep», en KWhep/m².an) et émissions de gaz à effet de serre (« EGES » en kg éqCO2/m².an)
A	Cep < 70 et EGES < 6
В	$(70 \le \text{Cep} < 110 \text{ et EGES} < 11) \text{ ou } (6 \le \text{EGES} < 11 \text{ et Cep} < 110)$
С	$(110 \le \text{Cep} < 180 \text{ et EGES} < 30) \text{ ou } (11 \le \text{EGES} < 30 \text{ et Cep} < 180)$
D	$(180 \le \text{Cep} < 250 \text{ et EGES} < 50) \text{ ou } (30 \le \text{EGES} < 50 \text{ et Cep} < 250)$
E	$(250 \le \text{Cep} < 330 \text{ et EGES} < 70) \text{ ou } (50 \le \text{EGES} < 70 \text{ et Cep} < 330)$
F	(330 ≤ Cep < 420 et EGES < 100) ou (70 ≤ EGES < 100 et Cep < 420)
G	Cep ≥ 420 ou EGES ≥ 100

# VALEURS SEUILS DES CLASSES ÉNERGÉTIQUES



# NOUVEAU LOGO

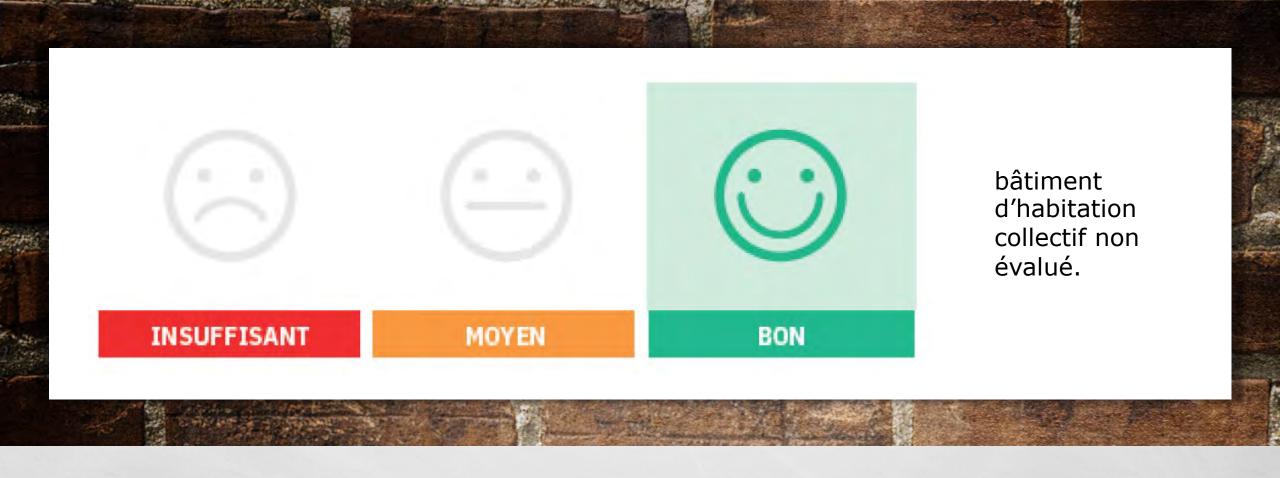
A STATE OF THE PARTY OF THE PAR





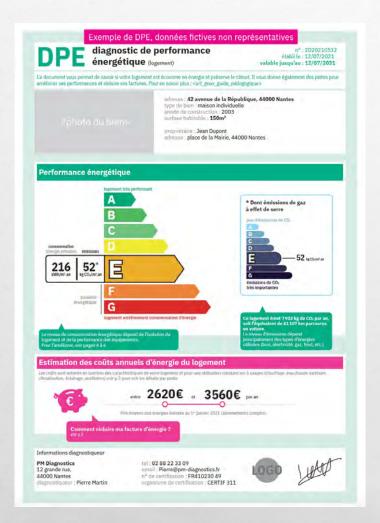
# PERFORMANCE GLOBALE DE L'ISOLATION

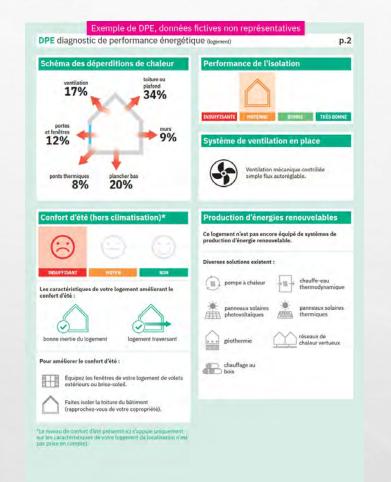




### **EVALUATION DU CONFORT THERMIQUE PASSIF EN PÉRIODE ESTIVALE**







#### Exemple de DPE, données fictives non représentatives

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

p.3

	usage			ommation Wh énergie		frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation")	4	épartition des	dépenses
	chauffage	=	fioul	22500	(22500 é.f.)	entre 1740€ et 2370€			67%
4	eau chaude sanitaire	,	électrique	8625	(3.750 é.f.)	entre 750€ et 1030€		29%	
*	refroidissement			0	(3.60)	30	0%		
P	éclairage	+	électrique	690	(300 é.f.)	entre 60€ et 90€	2%		
4	auxiliaires	+	électrique	690	(300 é.f.)	entre 60€ et 90€	2%		
	gie totale pour les es recensés :			32 505 (26 850 k		entre <b>2620</b> € et <b>3560</b> € par an		er dans cette f	

A.f. - deergie finale

\* Prix moyens des énergies indexés au 1" janvier 2021 (abonnements compris)

Ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°, une climatisation réglei à 28° (s) présence de clim), et une committen d'aux chauffage à 28° (s) présence de clim), et une committen d'aux chauffe de 128° par jour.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, mêtéo de l'année (bliver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de

#### Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°

Chauffer à 19° plutôt que 21°, c'est -15% sur votre facture soit -308€ par an → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.

→ Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud,

+ Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 1328/jour

d'eau chaude à 40°

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40 €.

54ℓ consommés en moins par jour,

c'est -29% sur votre facture soit -365€ par an

débit sur la douche.

→ Réduisez la durée des douches.

→ Installez des mousseurs d'eau sur

les robinets et un pommeau à faible

astuces



AIRE En sayoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie

#### Exemple de DPE, données fictives non représentatives

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

p.4

Voir en annexe le descriptif complet et détaillé du logement et de ses équipements

# Vue d'ensemble du logement description Murs nord, ouest, sud en blocs de béton pleins domant sur l'extérieur, avec isolation intérieure. Mur est en blocs de béton creux domant sur un garage, non isolé. plancher bas plancher bas Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur vide sanitaire, isolation toiture/plafond Combles aménagés sous rampant donnant sur l'extérieur, isolé. Insuffisante Porte bois opaque pleine. Penêtres battantes PVC, double vitrage et volets roulants PVC. Pertres-fenêtres battantes avec soubassement PVC, double vitrage et volets roulants PVC.

Vue	Vue d'ensemble des équipements				
	description				
1	chauffage	Chaudière floul standard installée entre 1991 et 2015 (système individuel).  A Cheminée à foyer ouvert : son utilisation, même occasionnelle, est source de gaspillage energétique et présente de forts impacts sur la qualité de l'aix.			
4	eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical, avec ballon séparé (système individuel).			
*	climatisation	Sans objet			
4	ventilation	VMC simple flux autoréglable installée avant 1982.			

#### Recommandations de destion et d'entretien des équinements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement

	type d'entretien
VMC	Nettoyer les bouches d'aération → 1 fois par an changer les filtres → tous les 2 ans
chaudiè	Entretien par un professionnel $ ightarrow$ 1 fois par an.
radiated	Nettoyer les radiateurs régulièrement pour garder leur efficacité.
J éclairas	s Description
vitrages	Pour garder un logement lumineux penser à nettoyer les vitres régulièrement.
circuit d	chauffage Description
climatis	ur Description

Exemple de DPE, données fictives non représentatives

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

p.5

#### Recommandations d'amélioration de la performance énergétique



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ê de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack û d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 0 +0 ci-dessous). La rénovation performante par étapse set aussi une alternative possible (rédisiation du pack 0 avant le pack 0). Faite-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

#### Les travaux essentiels montant estimé: 9000 à 12000€

lot	description	performance recommandée
toiture et combles	Isoler les combles.	R = 4,5 m <sup>2</sup> .K/W
chauffage	Installer une pompe à chaleur.	<chiffre_pert.></chiffre_pert.>
portes et fenêtres	Refaire l'étanchéité des huisseries.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>

#### Les travaux à envisager montant estimé : 20000 à 25000€

lot	description	performance recommandée
murs	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuez une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux de baie.	R = 4,5 m²,K/W
	Iravaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme travaux à réaliser par la copropriété	
plancher bas	Isolation du plancher bas en sous-face.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>
eau chaude sanitaire	Changer le chauffe-eau.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>
• ventilation	Installer une VMC hydroréglable type B.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>

#### Commentaires:

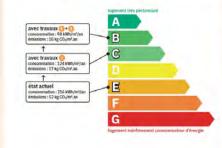
#### Exemple de DPE, données fictives non représentatives

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

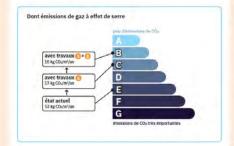
p.6

#### Recommandations d'amélioration de la performance énergétique (suite)

#### Évolution de la performance énergétique après travaux









Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, La France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

A court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (houl, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» (obligation de trayaux avant 2028).

# DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n°: 2D20210532

établi le : 12/07/2021

valable jusqu'au: 12/07/2031

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <url\_gouv\_guide\_pédagogique>

<photo du bien>

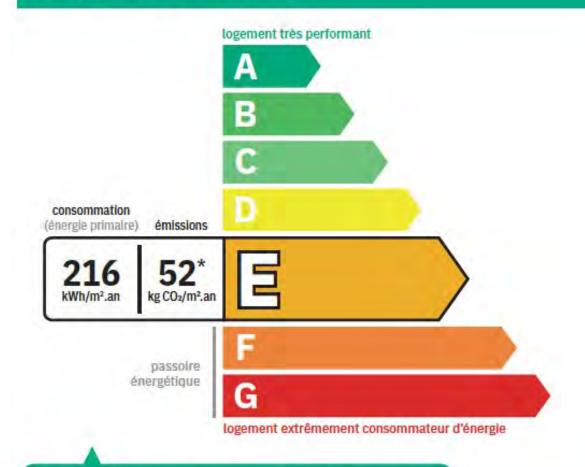
adresse : 42 avenue de la République, 44000 Nantes

type de bien : maison individuelle année de construction : 2003 surface habitable : 150m<sup>2</sup>

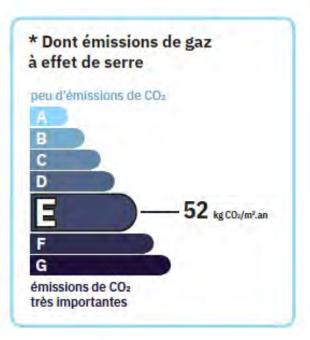
propriétaire : Jean Dupont

adresse : place de la Mairie, 44000 Nantes

#### Performance énergétique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6



Ce logement émet 7933 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 41107 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

#### Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



2620€ et 3560€ par an

Prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie? voir p.3

Informations diagnostiqueur

**PM Diagnostics** 12 grande rue, 44000 Nantes

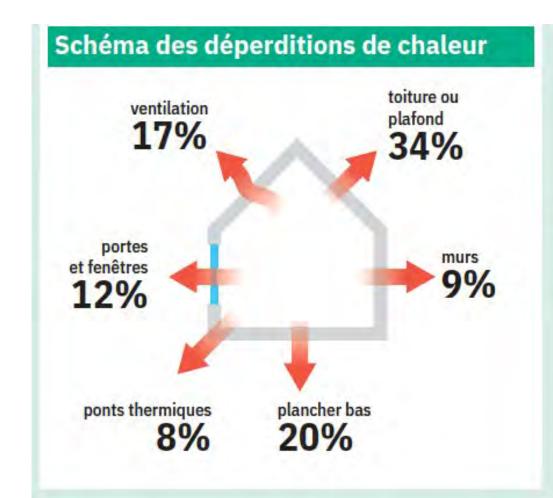
diagnostiqueur : Pierre Martin

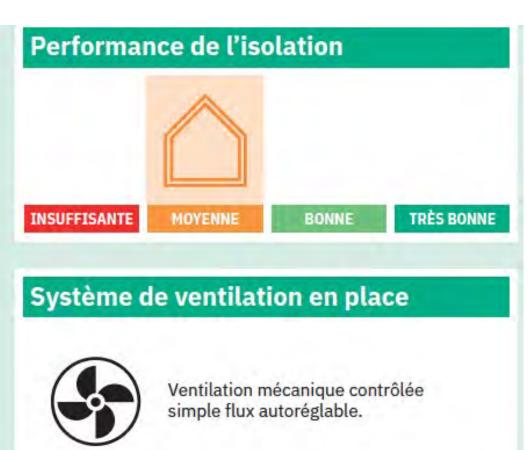
tel: 02 88 22 33 09

email: Pierre@pm-diagnostics.fr nº de certification: FR410230 49

organisme de certification : CERTIF 311











#### Pour améliorer le confort d'été :

bonne inertie du logement



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.



Faites isoler la toiture du bâtiment (rapprochez-vous de votre copropriété).

#### Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

#### Diverses solutions existent:



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseaux de chaleur vertueux



chauffage au bois

#### Montants et consommations annuels d'énergie répartition des dépenses frais annuels d'énergie consommation d'énergie usage (en kWh énergie primaire) (fourchette d'estimation\*) 67% chauffage ifioul 22500 (22500 é.f.) entre 1740€ et 2370€ eau chaude 29% # électrique 8625 (3750 é.f.) entre 750€ et 1030€ o sanitaire 0% \* refroidissement 0 (0 é.f.) 0€ éclairage électrique 690 (300 é.f.) entre 60€ et 90€ auxiliaires entre 60€ et 90€ # électrique 690 (300 é.f.) énergie totale pour les 32 505 kWh entre 2620€ et 3560€ usages recensés : (26 850 kWh é.f.) Pour rester dans cette fourchette par an d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous Ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°, A Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation,

Ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 123ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

<sup>\*</sup> Prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (abonnements compris)

#### Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



#### Température recommandée en hiver → 19°

Chauffer à 19° plutôt que 21°, c'est -15% sur votre facture soit -308€ par an

#### astuces

- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°

#### astuces

- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre logement la nuit.



### Consommation recommandée → 132ℓ/jour d'eau chaude à 40°

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40 l.

54ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture soit -365€ par an

#### astuces

- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

/ue d'ensemble	description	isolation
murs	Murs nord, ouest, sud en blocs de béton pleins donnant sur l'extérieur, avec isolation intérieure.  Mur est en blocs de béton creux donnant sur un garage, non isolé.	bonne
plancher bas	Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur vide sanitaire, isolation inconnue.	insuffisante
toiture/plafond	Combles aménagés sous rampant donnant sur l'extérieur, isolé.	insuffisante
portes et fenêtres	Porte bois opaque pleine. Fenêtres battantes PVC, double vitrage et volets roulants PVC. Portes-fenêtres battantes avec soubassement PVC, double vitrage et volets roulants PVC.	тоуеппе

#### Vue d'ensemble des équipements

		description	
	chauffage	Chaudière fioul standard installée entre 1991 et 2015 (système individuel).  A Cheminée à foyer ouvert : son utilisation, même occasionnelle, est source de gaspillage énergétique et présente de forts impacts sur la qualité de l'air.	
4	eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical, avec ballon séparé (système individuel).	
*	climatisation	Sans objet	
4	ventilation	VMC simple flux autoréglable installée avant 1982.	

#### Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
VMC	Nettoyer les bouches d'aération → 1 fois par an changer les filtres → tous les 2 ans
chaudière	Entretien par un professionnel $\rightarrow$ 1 fois par an.
radiateurs	Nettoyer les radiateurs régulièrement pour garder leur efficacité.
éclairages	Description
vitrages	Pour garder un logement lumineux penser à nettoyer les vitres régulièrement.
circuit de chauffage	Description
climatiseur	Description
	chaudière radiateurs éclairages vitrages circuit de chauffage

▲ Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

#### Recommandations d'amélioration de la performance énergétique



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ② de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 0+0 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 0 avant le pack 0). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

#### Les travaux essentiels montant estimé : 9000 à 12000€

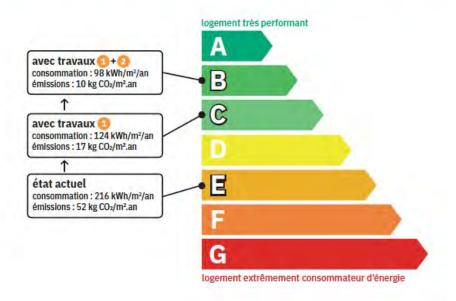
lot	description	performance recommandée
toiture et combles	Isoler les combles.	R = 4,5 m <sup>2</sup> .K/W
chauffage	Installer une pompe à chaleur.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>
portes et fenêtres	Refaire l'étanchéité des huisseries.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>

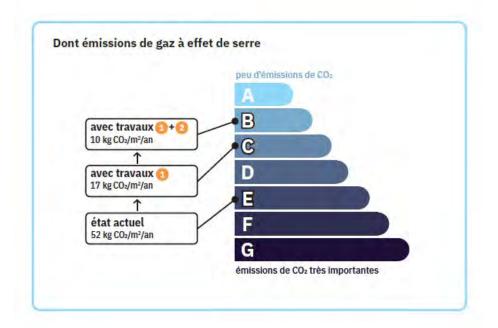
2

#### Les travaux à envisager montant estimé : 20000 à 25000€

lot	description	performance recommandée
murs	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuez une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux de baie.	R = 4,5 m <sup>2</sup> .K/W
	travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme travaux à réaliser par la copropriété	
plancher bas	Isolation du plancher bas en sous-face.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>
eau chaude sanitaire	Changer le chauffe-eau.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>
ventilation	Installer une VMC hydroréglable type B.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>

#### Évolution de la performance énergétique après travaux







## **COMPARATIF SEUILS**

Classe A: moins de 70 kWh/m2.an et de 6 kg CO2/m2.an Classe B: 70 à 110 kWh/m2.an et 6 à 11 kg CO2/m2.an Classe C: 110 à 180 kWh/m2.an et 11 à 30 kg CO2/m2.an

Classe D: 180 à 250 kWh/m2.an et 30 à 50 kg CO2/m2.an

Classe E: 250 à 330 kWh/m2.an et 50 à 70 kg CO2/m2.an

Classe F: 330 à 420 kWh/m2.an et 70 à 100 kg CO2/m2.an

Classe G: plus de 420 kWh/m2.an et de 100 kg CO2/m2.an

Classe A: moins de 50 kWh/m2.an

Classe B: 50 à 90 kWh/m2.an

**Classe C**: 91 à 150 kWh/m2.an

**Classe D**: 151 à 230 kWh/m2.an

Classe E: 231 à 330 kWh/m2.an

Classe F: 331 à 450 kWh/m2.an

Classe G: plus de 450 kWh/m2.an

### **INCIDENCES**

- 800.000 logements entrent dans le statut de passoire, 800.000 en sortent
- 60% des logements conserveront, après le 1er juillet, la même étiquette qu'actuellement.
- Le nombre de passoires reste stable, à 4,8 millions.

# ACTUALITÉS DE LA LOCATION

### De nouveaux OLL

- Agrément récent d'un OLL pour l'agglomération de Bordeaux, Brest,
   Clermont-Ferrand, Lyon, Montpellier, Saint-Etienne, et Strasbourg.
- un professionnel doit adresser à l'OLL compétent au plus tard le 1er mars de chaque année N, <u>le fichier informatique</u>, pour chaque logement mis en location au cours de l'année précédente (N-1) ou géré au 1er janvier (de l'année N).
- Si un OLL reçoit un agrément entre le 1er janvier et le 1er mars, le fichier est à transmettre au plus tard trois mois après la date de cet agrément
- Site

# Revenus fonciers: précision pour les travaux déductibles

La création d'appartements dans la demeure principale, qui n'était que partiellement affectée à l'habitation, avait nécessité d'importants travaux de réaménagement interne, l'installation de cuisines et de sanitaires dans chacun d'entre eux et la réfection des réseaux d'eau, d'électricité et d'évacuation des eaux usées.

### Réponse de l'administration

Pour la CAA de Bordeaux, les travaux réalisés présentaient, en raison de leur ampleur, le caractère de travaux de reconstruction et d'agrandissement.

Au contraire, pour le Conseil d'Etat, au vu des pièces fournies en l'espèce, les travaux en litige n'avaient pas affecté de manière importante le gros œuvre et n'étaient pas d'une ampleur suffisante pour être qualifiés de travaux de reconstruction.

Type de dépense	Acquisition et pose d'un système de charge pour véhicule électrique	
Statut du contribuable	Propriétaire ou locataire <sup>3</sup>	
Type de bien à équiper	Résidence principale ou secondaire	
Nombre maximum d'équipements éligibles par logement	1 pour un célibataire (2 si résidence principale et secondaire) 2 pour un couple (4 si équipement de la résidence principale et de la résidence secondaire) 4	
Date de la dépense	Du 1 <sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2023	
Plafond du crédit d'impôt	300 € par équipement	
Calcul du crédit d'impôt	75 % de la dépense	

### LE CRÉDIT D'IMPÔT SYSTÈME DE CHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE

## Resserrement du régime Pinel

Date de l'investissement / Durée de l'engagement du bailleur	2021 et 2022	2023	2024
Engagement initial de location de <b>6 ans</b> - 1 <sup>ère</sup> période supplémentaire de 3 ans - 2 <sup>nde</sup> période supplémentaire de 3 ans	12 %	10,5 %	9 %
	6 %	4,5 %	3 %
	3 %	2,5 %	2 %
Engagement initial de location de <b>9 ans</b>	18 %	15 %	12 %
- Période supplémentaire de 3 ans	3 %	2,5 %	2 %
Engagement de location <b>outre-mer</b> - Période de 6 ans - Période de 9 ans	23 %	21,5 %	20 %
	29 %	26 %	23 %

Effectif de l'entreprise locataire	Crédit d'impôt du bailleur
< 250 salariés	50 % de l'abandon de loyer
≥ 250 salariés et < 5000 salariés 50 % de l'abandon de loyer dans la des 2/3 du loyer	
> 5000 salariés	Pas de crédit d'impôt

#### ABANDON DE LOYER POUR NOVEMBRE 2020

#### Augmentation de loyers

Depuis le 1er janvier 2021 : la condition sur la performance énergétique du logement ne concerne plus seulement les hypothèses où des travaux sont effectués, mais toutes les hypothèses (donc y compris en cas d'augmentation d'un loyer "manifestement sous-évalué").

Il n'est donc plus possible d'augmenter le loyer (lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL, si le logement est classé F ou G.

## ENQUÊTE SUR LES FREINS ET MOTIVATIONS AUX TRAVAUX DES BAILLEURS

2019 - 2020

## Principaux travaux réalisés



#### Détermination des besoins en travaux

	%
Je me suis débrouillé(e) seul(e) ou avec l'aide de mes proches	44
J'ai pris en compte les demandes du locataire	12
J'ai fait appel à un artisan de confiance	39
Par le syndic et/ou le conseil syndical	9
J'ai consulté(e) un expert	7
Je me suis appuyé(e) sur les conseils de l'agence immobilière	5
Autre	3

#### Principales motivations



## Principaux freins



Comment avez-vous connu des aides aux travaux ? (plusieurs réponses possibles)	%
Je ne connais aucune aide	36
Par des campagnes d'information nationales	19
Par la presse locale	6
Par le bouche-à-oreille	13
Par un professionnel de l'immobilier	5
Par un artisan	6
Par un fournisseur d'énergie	3
Par un relais local d'information	32
Par le démarchage téléphonique	3
Par moi-même ou internet	2
Autres	5

## CARACTÉRISTIQUES DES BAILLEURS

Logement situé dans une copropriété	%
Non, hors copropriété	50
Oui, en copropriété avec syndic bénévole	7
Oui, en copropriété avec syndic professionnel	40
Oui, en copropriété mais je ne sais pas s'il y a un syndic	1
Oui, en copropriété sans syndic	3

Type de logement	%
Appartement	68
Maison	32

DPE du bien	%
Α	0,2
В	3
C	12
D	25
E	17
F	4
G	2
Je ne sais pas	36

Époque de construction	%
avant 1919	22
1920-1945	16
1946-1970	28
1971-1990	28
Je ne suis pas sûr	5

Nombre de biens loués	%
1	38
2	19
3	12
4	8
5 à 9	15
10 et plus	8

Distance du bien de la résidence principale du bailleur	%
Moins de 10 km	46
10 à moins de 50 km	29
50 à moins de 200 km	12
200 km ou plus	12

Comment êtes-vous devenu(e) propriétaire du bien ?	%
Ancienne résidence principale	15
Héritage	29
Investissement locatif	56
Autres	1

Régime fiscal actuel de location du bien	%
Location louée vide ou meublée avec un avantage fiscal pour un logement ancien sans travaux	5
Location louée vide ou meublée avec un avantage fiscal pour un logement ancien sous conditions de travaux	5
Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en micro-foncier	28
Location louée vide sans avantage fiscal particulier, en régime réel (sans micro-foncier)	47
Meublé micro BIC	6
Autre meublé	4
Je ne sais pas	5

Mode de gestion	%
Gestion directe	80
Gestion déléguée	11
Gestion mixte	6
Gestion par une agence à vocation sociale ou une association d'intermédiation	2

Catégorie socio professionnelle	%
Agriculteurs	2
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	10
Cadres et professions intellectuelles supérieures	22
Employés	16
Ouvriers	2
Professions intermédiaires	6
Retraités	40
Sans activité professionnelle	3

Âge	%
Moins de 30 ans	1
30 à 39 ans	8
40 à 49 ans	16
50 à 59 ans	22
60 à 74 ans	42
75 ans et plus	10



# MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION

A bientôt





## Mesures visant les copropriétés

- Le plan pluriannuel de travaux
- Le diagnostic technique global
- Modifications visant le fonds de travaux



#### Le plan pluriannuel de travaux

- Un projet sera élaboré dans les immeubles en copropriété à l'issue d'un délai de **quinze ans** à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble.
- Le plan de travaux sera élaboré à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, et du diagnostic de performance énergétique collectif lorsque ce dernier est obligatoire.
- Si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global, en cours de validité, le projet de plan pluriannuel de travaux pourra se fonder sur les conclusions de ce diagnostic.



#### Quel sera le contenu du plan?

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie.
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.



- · 1ère étape : le vote sur l'élaboration du plan
- Le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux.
- Ces éléments seront votés à la majorité simple.



#### • 2ème étape : la présentation du plan

• Le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision.



#### • 3ème étape : le vote du plan

- Lorsque le projet fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux.
- Cette décision est soumise à la **majorité des voix** de tous les copropriétaires.



- <u>4ème étape : le vote aux assemblées</u> <u>générales successives</u>
- Le syndic inscrira à l'ordre du jour de chaque AG appelée à approuver les comptes :
  - soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté,
  - soit les décisions relatives à la mise en ?uvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.



## Les possibilités de demande du plan par l'administration

- L'autorité administrative compétente pourra à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté.
- Elle pourra élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel en lieu et place du syndicat et aux frais de ce dernier :
  - à défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande,
  - ou si celui transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble.



## La communication au candidat acquéreur

- En cas de promesse de vente, seront désormais remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse :
- · Le plan pluriannuel de travaux adopté,
- Ou à défaut le projet de plan pluriannuel de travaux.



#### Le diagnostic technique global

- Un DTG est réalisé pour assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.
- Il devra mentionner les travaux nécessaires « à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie ».

## L'entrée en vigueur des dispositions relatives au plan pluriannuel des travaux et du diagnostic technique global

- Le 1<sup>er</sup> janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.
- Le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200.
- Le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.



- Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constituera un fonds de travaux à l'issue d'une **période de dix ans** suivant la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble.
- · Auparavant, le délai était fixé à cinq ans après la réception.



- <u>La liste des travaux concernés a été</u> <u>élargie</u>:
- L'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global.
- La réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux
- Les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence.
- Les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.



#### • Montant de la cotisation annuelle :

- Actuellement, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.
- Le projet de loi ajoute que ce montant ne pourra être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan.



#### • Exemple

- Budget prévisionnel : 100.000 € = 5.000 €
- Plan travaux : 300.000 € = 7.500 €
- Abondement fonds travaux = 7.500 €



- Dans quels cas suspendre les cotisations au fonds de travaux ?
- L'AG se prononcera lorsque son montant excèdera le montant du budget prévisionnel.
- Lorsqu'un plan a été adopté l'AG se prononcera sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

#### L'entrée en vigueur des dispositions relatives au fonds de travaux

- Le 1er janvier 2024 lorsque le syndicat des copropriétaires comprend plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.
- Le 1er janvier 2025 lorsque le syndicat des copropriétaires comprend un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200.
- Le 1er janvier 2026 lorsque le syndicat des copropriétaires comprend au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.



#### Rappel des échéances

1<sup>er</sup> janvier 2024

• Plan pluriannuel de travaux

1<sup>er</sup> janvier 2025

• Nouveau fonds travaux

1<sup>er</sup> janvier 2028

• Un logement décent ne pourra être classé en F ou G

La suite...
Les bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables

# VÉHICULES ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES RECHARGEABLES & COPROPRIÉTÉ

DE L'ADAPTATION À L'OBLIGATION



Ne sont concernés que les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif.



## LE PARLEMENT PROCÈDE PAR ÉTAPES

- 1. Une adaptation de la loi pour autoriser les installations
- 2. Une obligation de mettre la question à l'ordre du jour
- 3. Une obligation pour tout bâtiment de disposer d'installations





Syndicat des copropriétaires



Copropriétaire



Copropriétaire



Locataire

### CAS Nº1 - VOTE PAR L'AG

A LA DEMANDE DES COPROPRIÉTAIRES OU DU CONSEIL SYNDICAL

## LE VOTE EN COPROPRIÉTÉ

#### Etape 1

- Vote à l'article 24 la décision d'installation de bornes rechargeables.
- Il s'agit de la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements et les travaux à réaliser.

## LE VOTE EN COPROPRIÉTÉ

### Etape 2

- Vote à l'article 25 de la réalisation des installations.
- Joindre à la convocation 4 documents :
  - Le détail des travaux à réaliser
  - Les devis et les plans de financement
  - Le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié \*
  - L'étude de faisabilité et les travaux à réaliser à cet effet \*

## LE VOTE EN COPROPRIÉTÉ

#### A noter

- Si peu de copropriétaires sont intéressés, le premier vote sera rejeté.
- Un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander que soit inscrit à l'ordre du jour la question des travaux pour qu'ils soient réalisés sous la responsabilité du syndicat et aux frais des seuls copropriétaires demandeurs.

## L'ÉTAPE SUIVANTE EST PRÉVUE

Les articles 25-4 et 69 de la loi 2019-1428 du 24 décembre 2019, font obligation au syndic d'inscrire la question de l'étude préalable à l'ordre du jour avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

# CAS N°2 ET 3 – LE DROIT À LA PRISE

LA DEMANDE ÉMANE D'UN COPROPRIÉTAIRE OU D'UN LOCATAIRE

## LE DROIT À LA PRISE

- Loi du 12 juillet 2010 : institue le droit d'équiper un emplacement.
- L'ordonnance du 29 janvier 2020 : organise ce droit.
- Décret du 24 décembre 2020 : fixe les modalités d'application.
- Ces dispositions sont entrées en vigueur au 1er janvier 2021

## DÉFINITION DU DROIT À LA PRISE

### ÉTENDUE DU DROIT À LA PRISE

- Le syndic ne peut s'opposer sans motif légitime et sérieux.
- Constituent un motif :
  - La préexistence d'installations
  - La décision prise par le syndicat de procéder à l'installation

### LA NOTIFICATION

- Le locataire notifie au copropriétaire bailleur son intention de réaliser les travaux avec copie au syndic.
- Pièces à joindre :
  - Un descriptif détaillé des travaux à entreprendre
  - Un plan technique d'intervention
  - Un schéma de raccordement électrique

### LA NOTIFICATION

- Dans le délai d'un mois, le copropriétaire bailleur notifie au syndic les documents
- Si un copropriétaire souhaite installer une borne, la démarche est identique.

# PROCÉDURE DE REFUS POUR MOTIF LÉGITIME

- Dans un délai de 3 mois, le syndic doit saisir le président du tribunal judiciaire
- Dans un délai de 15 jours le syndic notifie la saisine au copropriétaire et au locataire

## RÉALISATION DES TRAVAUX

- Aucune saisine n'a été notifiée
- Opposition car le syndicat réalise les travaux :
  - N'ont pas été engagés dans le délai de 3 mois
  - Ont été engagés mais non réalisés dans le délai de six mois

## RÉALISATION DES TRAVAUX

Dans tous les cas, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine AG une **information** sur le projet de travaux.

## LA SIGNATURE D'UNE CONVENTION

### PRINCIPE DE LA CONVENTION

- Elle est conclue entre le syndic et le prestataire choisi par le copropriétaire ou le locataire.
- Elle fixe :
  - Les conditions d'accès et d'intervention du prestataire
  - La gestion et l'entretien des équipements

## L'ORGANISATION DE LA CONVENTION

- Le copropriétaire transmet au syndic les coordonnées du prestataire dans un **délai de 15 jours** à compter de la date de notification.
- Dans un **délai de deux mois** à compter de la date de notification, le syndic conclut la convention.
- Si la convention n'est pas signée dans les délais prévus, le copropriétaire peut saisir le président du tribunal judiciaire.

# INSTALLATION EN COPROPRIÉTÉ: LES AIDES

## PROGRAMME NATIONAL: ADVENIR

- Financé par les CEE et reconduit jusqu'au 31 décembre 2023
- Par point de recharge pour une solution individuelle : 50 % du coût avec un plafond de 960 €
- Pour une solution collective : plafond de 1.660 €
- Travaux de voierie en extérieur : plafond de 3.000 € HT par copropriété

### QUESTION

Que faire si un copropriétaire ou locataire se branche sur une prise électrique reliée au compteur des parties communes sans autorisation de l'assemblée générale ?

### RÉPONSE

- Le syndic devra :
- Mettre en demeure le copropriétaire par lettre recommandée avec AR.
- Si le trouble persiste :
  - Faire constater le non-respect par un huissier ;
  - Appliquer les clauses pénales du règlement et/ou saisir le Tribunal Judiciaire.

## QUELLES SONT LES AUTRES ACTUALITÉS?

# Quelques actualités en bref

### Parties communes ou privatives ?

Les articles 2 et 3 de la **loi** du 10 juillet 1965 posent des **critères de distinction** des parties privatives et des parties communes, il est constant que ces dispositions ne s'appliquent que dans « le silence ou la contradiction des titres », et donc notamment lorsque le règlement de copropriété ne prévoit rien.

#### L'affaire

- L'assemblée générale décide de procéder à la réfection des terrassons et balustres du 4ème étage de l'immeuble et met à la charge des propriétaires des lots de ce seul étage le coût de ces travaux.
- Ceux-ci assignent le syndicat des copropriétaires en annulation de ces résolutions.
- La cour d'appel rejette la demande, au motif qu'il résulte des stipulations du règlement de copropriété que ces «terrassons » sont les balcons visés par ce règlement, qui n'existent qu'au 4ème étage, et qui sont des parties privatives.

## De récentes décisions qui méritent l'attention

Pour tenter de faire annuler une assemblée générale (AG) de copropriétaires, ou une résolution adoptée lors d'une AG, d'habiles plaideurs cherchent parfois à se prévaloir d'irrégularités formelles.

#### Vote d'une résolution

- Chaque « résolution proposée et votée par une assemblée générale doit avoir qu'un seul objet », en principe…
- Lorsqu'une AG doit se prononcer sur la mise en œuvre de travaux indissociables, une AG peut valablement voter sur l'ensemble de ces travaux, dans une même résolution.

### Une précision utile

- La Cour de cassation vient de juger que lorsque des questions sont indissociables, elles peuvent faire l'objet d'un vote unique.
- Une résolution portant sur des travaux ne peut à cet égard être contestée (et annulée) si les questions posées « avaient le même objet que les travaux ou leur étaient nécessairement liés »
- Une même résolution avait désigné l'entreprise chargée de réaliser des travaux, ainsi que l'architecte devant les diriger. Elle avait aussi fixé le calendrier des appels de fonds, les honoraires de l'architecte et du syndic, et avait encore décidé de souscrire une assurance dommages-ouvrage.

### Application

Il en résulte que lorsque des travaux sont décidés en assemblée générale des copropriétaires, les décisions relatives à ces travaux (nature des travaux, choix de l'entreprise, choix du maître d'oeuvre, fixation de ses honoraires, souscription d'une police "dommages-ouvrage", honoraires du syndic et calendrier d'exigibilité des appels de provisions sont indissociables et peuvent faire l'objet d'une résolution unique.

### La feuille de présence

- La Cour de cassation vient de juger avec fermeté que l'omission des mentions requises dans une feuille de présence ne rend une AG annulable
- Une AG ne peut être annulée si la feuille de présence contient les éléments suffisants pour permettre l'identification des copropriétaires présents ou représentés

#### Conseil

Pour éviter des litiges sur des délégations de mandats (quota de pouvoirs), veillez à ce que toute personne signant la feuille de présence y précise s'il le fait en tant que copropriétaire, en qualité de représentant légal d'une société (p.ex. : SCI) ou bien au titre d'un mandat délivré à sa personne

### Feuille de présence et RGPD

- Les feuilles de présence aux assemblées générales des copropriétaires sont des documents stratégiques que certains syndics refusent de remettre aux copropriétaires, au motif que la transmission des adresses personnelles des copropriétaires serait contraire au Règlement général sur la protection des données (RGPD).
- Ce refus est illégal puisque la communication des feuilles de présence par le syndic répond à une obligation réglementaire qui lui incombe en application des articles 17 et 33 du décret du 17 mars 1967. Une réponse ministérielle du 1er octobre 2020, le confirme, citant une jurisprudence abondante.