



VENT DE RÉFORME

La décennie est décidément celle des réformes de tous ordres en matière de logement. Depuis la loi SRU de décembre 2000, on ne compte plus les modifications intervenues dans la législation sur le fonctionnement des copropriétés ou les rapports locatifs. Avec le Grenelle de l'environnement, les réformes prennent une autre dimension et marquent un tournant important dans la façon même de concevoir l'habitat. Une profonde mutation est en train de s'installer et si l'application des nouvelles règles va être incontournable, le respect de celles-ci pourra rapidement procurer un véritable avantage concurrentiel aux logements bien isolés, économes et conformes.

CHANGEMENT À MARCHE FORCÉE POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Tout changement dans la législation est d'abord vécu comme une contrainte représentant à la fois un travail supplémentaire et un coût. L'accent est mis aussi aujourd'hui sur le développement durable et la réduction des consommations énergétiques des bâtiments.

Autant de réformes qu'il est important de prendre en compte car elles vont orienter la demande des locataires et par là même auront une influence certaine sur la valorisation du patrimoine immobilier.

Pour la sérénité des relations entre propriétaire et locataire

En février 2008, la loi sur le pouvoir d'achat a réduit le montant du dépôt de garantie à un mois de loyer au lieu de deux. Elle a également modifié, pour la deuxième fois en moins de deux ans, le mode de calcul de l'indice de révision des loyers en essayant de mieux « maîtriser » leur évolution. En février 2009, la loi « Boutin » de Mobilisation pour le logement a introduit l'obligation d'indiquer la surface du logement dans le contrat de bail. Plusieurs autres mesures importantes sont intervenues entre temps, par exemple dans la récupération des charges locatives, en y ajoutant notamment les dépenses liées au remplacement du gardien ou en matière de diagnostics, avec l'obliga-

tion d'annexer au contrat de bail le constat de risque d'exposition au plomb. De ce fait, la gestion des diagnostics, qui ont chacun une durée de validité différente et sans rapport avec la durée des baux, devient de plus en plus complexe.

Par ailleurs, la lutte contre les discriminations a été renforcée à la fois par la mobilisation de tous les partenaires du logement et par la législation qui inverse désormais la charge de la preuve au détriment du bailleur.

L'importante réforme de juin 2008 qui fixe le délai de prescription extinctive de droit commun à cinq ans, alors qu'il était de trente ans auparavant, a des conséquences évidentes en matière de rapports locatifs.

Une autre loi a assoupli les règles de changement d'usage des locaux facilitant en particulier la transformation à usage

professionnel des rez-de-chaussée.

Le législateur est également intervenu en matière de baux commerciaux.

La loi a notamment simplifié, en le modernisant, le statut des baux commerciaux et validé un nouvel indice visant, lui aussi, à réduire l'augmentation des loyers. Elle a institué au profit des communes un droit de préemption sur les cessions de fonds et de baux commerciaux, qui paraît bien difficile à mettre en œuvre.

Du nouveau aussi en matière de fiscalité

Avec la création d'une contribution additionnelle de 1,1% sur les revenus du capital pour financer le RSA, le montant des taxes « sociales » sur les revenus fonciers 2008 est ainsi passé

de 11% à 12,1%. Par ailleurs, la loi de finances pour 2009 plafonne les déductions fiscales et modifie de façon radicale le statut de loueur professionnel, ce qui en restreint l'application. Elle confirme également la disparition programmée des dispositifs Robien et Borloo d'incitation à l'investissement locatif en créant un régime alternatif pour les investissements réalisés entre 2009 et 2012. La réduction d'impôt de 25% d'un prix de revient du logement plafonné à 300 000 euros limitée à une opération par an, a le mérite d'être plus simple et semble recevoir un bon accueil.

Cette fiscalité, de fait plus restrictive, s'accompagne d'un véritable redéploiement en faveur du développement durable. La performance énergétique des bâtiments, et des logements en particulier, devient le critère incontournable et les nouvelles mesures élaborées à la suite de Grenelle de l'environnement peuvent représenter des avantages pécuniaires significatifs.

« Verdissement de la fiscalité » et incitations financières

Dans sa présentation des mesures fiscales inspirées par le Grenelle de l'environnement, le ministère de l'Écologie constate « un verdissement sans précédent » de la fiscalité. De fait, la loi de finances pour 2009 soumet la plupart des incitations financières à des critères de performance énergétique. Mais la grande nouveauté est qu'elle étend aux propriétaires bailleurs le bénéfice des mesures phares.

- **L'éco-prêt à taux zéro** : pour en bénéficier, il faut soit mettre en oeuvre un « bouquet de travaux », soit améliorer la performance énergétique globale de son logement. Il concerne les propriétaires occupants, bailleurs ou en société civile pour une habitation construite avant le 1^{er} janvier 1990 et destinée à un usage de résidence principale. Il peut être versé au copropriétaire pour des travaux dans des parties communes ou des équipements communs.
- **Le crédit d'impôt « développement durable »**
Le dispositif est prorogé jusqu'à la fin de l'année 2012 et amélioré afin d'accélérer les rénovations thermiques.
Le crédit d'impôt est étendu aux propriétaires bailleurs qui effectuent des dépenses pour l'amélioration de la qualité environnementale de logements existants achevés depuis plus de deux ans. Les propriétaires s'engagent à louer les logements nus pendant une durée minimale de cinq ans à des personnes qui en font leur habitation principale. Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt est plafonné à 8 000 € par logement et pour trois logements seulement. Le crédit d'impôt est également étendu aux frais de main-d'œuvre pour les travaux d'isolation thermique et concentré sur les matériaux les plus performants d'un point de vue énergétique et environnemental.
- **La taxe foncière sur les propriétés bâties** : les collectivités territoriales peuvent désormais accorder un avantage aux propriétaires de logements labellisés « bâtiment basse consommation (BBC) ».
- Le dispositif du **prêt à taux zéro, PTZ**, et le **crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt pour l'achat de la résidence principale** sont « ciblés » sur l'acquisition de logements dont le niveau de performance énergétique est élevé.

La formation permanente du professionnel

Réduction du dépôt de garantie, nouvelle base de calcul de la révision des loyers, nouveau diagnostic, indication de la surface dans le contrat de bail, modifications dans la récupération des charges locatives... Nul n'est censé ignorer la loi. Au rythme où vont les choses, il est parfois difficile pour un propriétaire de se tenir informé de toutes ses nouvelles obligations.

L'administrateur de biens doit s'adapter en temps réel à l'évolution de la législation et se tenir régulièrement informé des nouvelles dispositions, de leur délai et de leurs modalités d'application. La formation « permanente » n'a jamais aussi bien mérité son nom. Moyennant un investissement conséquent de la part de l'entreprise et une implication personnelle, les collaborateurs d'Oralia actualisent leurs connaissances grâce aux multiples actions de formation organisées au sein du Groupe.



www.oralia.fr