

É D I T O R I A L



La rentrée est classiquement le temps des bonnes résolutions. Après la période estivale qui permet de se régénérer, c'est le moment de repartir avec un nouvel élan, de s'ouvrir à de nouveaux horizons. Ainsi, il semblerait que le marché immobilier offre des perspectives plus favorables que ces dernières années passées à subir la crise, non seulement à Paris, mais un peu partout en Europe. Soyez assurés que vous pourrez compter sur nous pour profiter au mieux de cet élan. Une nouvelle résolution ? Plus simplement une constante dans notre manière d'être en permanence à vos côtés.

Anne-Marie Erpelding
Elisabeth Gandon

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX UN REFUS QUI PEUT DURER

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a instauré la mise en place du plan pluriannuel de travaux (PPT), actualisé tous les 10 ans. Depuis le 1^{er} janvier 2025, cette mesure s'applique à toutes les copropriétés de plus de 15 ans, à destination totale ou partielle d'habitation.

Donner de l'avenir à son patrimoine

Le PPT repose sur une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) et éventuellement le Diagnostic Technique Global (DTG) s'il a été réalisé. Il liste les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, la réalisation d'économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il donne une estimation du niveau de performance énergétique et de performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre des travaux réalisés. Il fournit une estimation sommaire de leur coût. Il propose une hiérarchisation et un échéancier pour les dix années à venir.

Bureau d'études, architecte, thermicien ou diagnostiqueur immobilier, c'est un professionnel justifiant de compétences et de garanties qui prend en charge le PPT. Il doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic, des fournisseurs d'énergie et des entreprises, et avoir souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Inscrit à l'AG jusqu'à ce qu'il soit voté

Dans un premier temps, le syndic inscrit à l'ordre du jour la question de l'élaboration du PPT. Elle fait l'objet d'un vote à la majorité de l'article 24, soit la majorité des copropriétaires, présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Lors de l'assemblée générale suivante, les copropriétaires votent pour choisir les travaux préconisés dans le PPT qui seront réellement effectués. En cas de refus de réaliser un PPT, le syndic doit inscrire la question à chaque assemblée générale de copropriété jusqu'à ce qu'il soit voté. La législation ne prévoit, en effet, aucune mesure pour « forcer » son adoption. Seule la bonne volonté des copropriétaires est à même de faire en sorte qu'un PPT soit envisagé.



Trop-perçu de charges. Dans le cas d'une vente, qui paie ?



Pour rappel, les provisions sur charges ne peuvent faire l'objet d'un trop-perçu qu'une fois le solde définitif arrêté lors de l'assemblée générale de copropriété. Rappelons également que lorsqu'un copropriétaire vend son logement, la date prise en compte ne sera pas celle de la signature de l'acte de vente, mais celle à laquelle le syndic aura été informé du transfert de propriété, conformément au décret n° 67-223 du 17 mars 1967. En conséquence, si le syndic est informé de ce transfert avant l'assemblée générale, le trop-perçu de charges revient à l'acheteur. Même si ce n'est pas lui qui a versé les provisions, il est considéré comme le « réel » propriétaire au moment de l'assemblée. Pour autant, il est possible de palier ce qui pourrait être considéré comme une forme d'injustice. Devant notaire, un accord peut être signé prévoyant que le vendeur sera crédité de l'éventuel excédent de charges versé. Un accord qui n'est pas opposable au syndicat des copropriétaires.

Ce que vous ne pouvez pas demander à votre locataire

Dossier de location, bail, occupation du logement... un propriétaire a certains droits, mais pas tous les droits. Revus d'effectif de ce que vous ne pouvez pas imposer à votre locataire.

Vous ne pouvez pas dans le dossier de location...

- Demander la carte Vitale de votre locataire, qui n'est pas une pièce d'identité.
- Exiger des photos d'identité autres que celles figurant sur la carte d'identité nationale, le passeport ou encore le permis de conduire.
- Souhaiter disposer d'un relevé d'identité bancaire.
- Avoir connaissance d'un extrait de casier judiciaire.

Dans le cadre du bail...

- Exiger le paiement de frais en cas de retard de règlement du loyer.
- Imposer une assurance d'une compagnie particulière pour l'assurance d'habitation qui, elle, est obligatoire.
- Réclamer le paiement du loyer exclusivement par prélèvement automatique.
- Prélever le loyer directement sur le salaire de votre locataire.
- Faire signer à votre locataire un contrat complémentaire pour la location d'équipements, dans le cas d'une location nue.

Pendant l'occupation du logement...

- Interdire la présence d'animaux.
- Empêcher votre locataire d'héberger gratuitement un proche.
- S'opposer à ce qu'il pratique une activité syndicale, politique, associative ou religieuse.

Les grandes villes européennes touchées par la crise immobilière

Si Paris connaît depuis plusieurs années une crise immobilière, elle n'est pas la seule en Europe à subir cette situation. Toutes les capitales européennes ou presque font face à un manque de logements et à des loyers sans cesse plus élevés.

L'impact négatif de la location touristique

Entre 2010 et 2024, le prix des logements en Europe a ainsi augmenté de 55 % en moyenne, celui des loyers enregistrant une hausse de 27 %*. Mieux encore, dans les villes où le développement des locations touristiques a été massif, l'augmentation du prix des logements s'élève à 78 % et celui des loyers à 60 % ces 10 dernières années.

ROME, une offre en chute libre

À Rome, l'offre locative a chuté de 80 % depuis 2019, avec parfois dans certains quartiers un effondrement de 40 % pour la seule année 2024. Parallèlement, la demande de location durable augmentait de 25 %. Conséquence logique : une augmentation des loyers de 11,1 % en 2024, selon le portail immobilier en ligne Idealista. La faiblesse de l'offre ne repose pas sur la seule absence de biens. Dans un pays où la propriété prévaut nettement sur la location, les propriétaires mettent en avant les risques d'impayés et la complexité juridique pour procéder à une expulsion pour expliquer leur réticence à louer. Sans compter, bien sûr, la croissance exponentielle des locations touristiques. 51,4 millions de nuitées ont été réalisées en 2024.

ATHÈNES, des investisseurs puissants qui changent la donne

À Athènes, la location courte durée emporte également tout sur son passage. De nombreux investisseurs étrangers ont investi massivement pour pratiquer la location touristique avec comme conséquence 90 % du parc immobilier de l'hypercentre de la capitale constitué d'hôtels et de location touristique. Par ailleurs, les Grecs sont les Européens qui consacrent la part la plus élevée de leur budget au logement : 35,2 % contre 19,7 % en moyenne dans l'Union européenne (17,9 % en France)**.

MADRID plus touchée que Barcelone

À Madrid, même cause, mêmes effets. Le nombre de logements dédiés à la location a baissé de 71 % en 5 ans, selon le site immobilier Idealista. Contrairement aux attentes, la loi votée il y a deux ans pour protéger les locataires et encadrer les prix a inquiété les propriétaires. Si les prix ont baissé de 5 % en 5 ans à Barcelone, ils ont augmenté de 45 % à Madrid sur la même période.

LONDRES, des logements très chers

À Londres, deuxième ville la plus chère en Europe après Dublin, les prix ont augmenté de 21 % les trois dernières années. Alors que le loyer moyen au mètre carré s'élève à 39,3 euros, contre 31,3 euros à Paris, se loger devient de plus en plus difficile. L'offre de logements est 20 % inférieure à celle qui prévalait avant la crise sanitaire. Qui plus est, le droit est très favorable aux propriétaires qui peuvent expulser leurs locataires sans motifs ou presque. Le gouvernement Starmer essaye de faire passer au Parlement une loi pour abolir notamment les évictions sans faute.

Des jeunes qui subissent davantage la crise

Alors que les jeunes sont les plus touchés par la précarité du logement, 15 villes européennes, dont Paris, Lyon, Barcelone, Athènes, Rome ou Amsterdam ont créé une alliance des maires pour le logement (Mayors for Housing Alliance). Une initiative qui devrait contribuer à soutenir une reprise du marché constatée au moins à Paris.

* Sources : Europa, Eurostat. ** Sources : Eurostat, OCDE

Groupe AICI INTERNATIONAL

COPROPRIÉTÉ / GESTION LOCATIVE

PARIS. Malessherbes Gestion

3, rue Mérimée
Tél. 01 47 55 63 00
Fax 01 47 55 49 14
mgestion.monespaceclient.immo

TRANSACTION / LOCATION / GESTION LOCATIVE

PARIS. AICI Paris

124, avenue Victor-Hugo
Tél. 01 47 27 26 23
Fax 01 47 27 25 10

CANNES. AICI Cannes

17, La Croisette Le Gray d'Albion
Tél. 04 93 39 20 60
Fax 04 93 39 20 04

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

www.aici.fr

