



**Arthurimmo**  
.com LE RESEAU NATIONAL  
IMMOBILIER 100% EXPERT

## Edito

L'Assemblée nationale a donné mercredi 3 octobre 2018 son ultime feu vert au projet de loi Elan sur le logement qui vise, selon le gouvernement, à "construire plus, mieux et moins cher". Un vote final sera organisé par le Sénat dans les prochaines semaines.

Les principales mesures envisagées entreront donc prochainement en application parmi lesquelles :

**L'Encadrement des loyers** : la loi Elan conserve les grands principes du dispositif d'encadrement des loyers contenu dans la Loi ALUR ; ce dispositif restera toutefois optionnel.

**Le Bail mobilité** : Il visera notamment les locataires en mutation professionnelle. Il concerne la location de logements meublés sur une durée de 1 à 10 mois. Ses modalités de conclusion et de résiliation seront souplies :

**Urbanisme** : Des mesures seront prises afin de prévenir les recours abusifs exercés contre les permis de construire : les sanctions en cas d'abus seront renforcées.

Les demandes de permis de construire devraient en outre pouvoir se faire en ligne dans les communes dont la population dépasse un certain seuil.

Le texte vise également à favoriser la transformation des bureaux vides en logements. Les normes applicables pour les convertir seront assouplies. Des dispositifs seront aussi mis en œuvre pour inciter les propriétaires à rénover leurs bureaux.

**Copropriétés** : Les copropriétés seront également concernées par la réforme qui vise à mieux adapter la réglementation en fonction de leur destination et de leur taille. Il est notamment envisagé de mettre en place un conseil d'administration de copropriété, qui remplacerait l'assemblée générale dans les copropriétés de grande taille.

**Expulsion des squatters** : Une disposition du texte prévoit de faciliter l'expulsion des squatters. Ceux-ci ne seront plus protégés par la trêve hivernale qui s'étend du 1er novembre au 31 mars.

**Bail numérique** : Le texte prévoit de mettre en place un bail numérique, avec un contrat de location dématérialisé et signé électroniquement.

**Locations touristiques** : Le projet renforce le contrôle des locations touristiques de courte durée type Airbnb. Dès lors que la commune en fera la demande, les loueurs auront l'obligation de lui fournir le décompte du nombre de nuitées pour l'année en cours. Les sanctions en cas de manquement des loueurs à leurs obligations devraient également être renforcées.

Le projet de loi Elan prévoit également la reconnaissance du titre d'agent immobilier et conforte ainsi le caractère de profession réglementée de l'agent immobilier par opposition aux divers autres acteurs qui peuvent intervenir dans une transaction immobilière sans avoir à justifier d'une compétence professionnelle avérée et contrôlée.

Michel CHOUKROUN  
Président

# Newsletter

Votre information immobilière

Octobre 2018



### Le bail mobilité

La loi Elan, en cours d'adoption définitive au Parlement, propose une nouvelle forme de contrat : le bail mobilité. Il s'agit d'une location meublée de courte durée. Elle pourra être conclue avec un locataire en formation professionnelle, étudiant dans le supérieur, en contrat d'apprentissage, en stage, en service civique, en mutation professionnelle, ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Son régime est calqué, globalement, sur les règles de la location meublée constituant la résidence principale du locataire. Cependant, quelques différences importantes sont à retenir.

Ainsi, la durée du bail mobilité est librement fixée, de 1 mois au minimum à 10 mois au maximum, le locataire pouvant donner congé au cours de la location, en respectant un préavis d'un mois. Le bail mobilité ne peut pas être renouvelé ou reconduit. Cependant, sa durée peut être modifiée une fois, sans que la durée maximale du bail ne dépasse 10 mois.

Le bailleur ne peut pas exiger de dépôt de garantie, et aucune solidarité entre les colocataires ou leurs cautionneurs ne peut être prévue. Enfin, les charges sont payées sous la forme d'un forfait. Reste à savoir si ces nouvelles modalités séduiront les bailleurs.

Source : Loi Elan



### Plus-value :

#### abattement exceptionnel en zone tendue

Les promesses de vente qui ont acquis date certaine entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, et portant sur des biens situés dans les zones A bis ou A (communes listées par l'arrêté du 29/12/2017), peuvent bénéficier d'un abattement exceptionnel de 70 % ou de 85 % sur les plus-values nettes (après application de l'abattement pour durée de détention).

Le bénéfice de cet abattement est subordonné au respect de 2 conditions :

- la cession doit être réalisée au plus tard dans les 2 ans qui suivent la promesse de vente,
- le cessionnaire doit s'engager à construire un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs d'une surface plancher au moins égale à 75 % de la surface maximale autorisée en application du PLU ou du POS, dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition et, le cas échéant, après démolition des bâtiments existants.

La doctrine administrative commente ces dispositions et précise que la démolition partielle des constructions et la conservation par le cessionnaire de certains éléments bâti ne sont pas de nature à remettre en cause le bénéfice de cet abattement.

Le taux de l'abattement est de 70 % mais il est porté à 85 % lorsque l'acquéreur s'engage à réaliser des logements sociaux à 50 % au moins de la surface totale des constructions.

BOI-RFPI-PVI-20-20 n° 190 et s.

## CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 1<sup>er</sup> trimestre 2018 : **1671**

Indice de référence des loyers 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 : **127,77**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,12 et 1,61**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,89 et 1,93**