



# LOCATION Des solutions à étudier

4

## PROPRIÉTAIRE BAILLEUR Restez attentif

**Appliquez l'indice des loyers**  
 «Une partie des propriétaires oublie d'appliquer l'indice de révision des loyers (IRL), ce qui, au bout de quelques années, aboutit à un vrai manque à gagner», indiquent Alexandre Augusto et Mickaël Saba, fondateurs de Terra Capital, entreprise spécialisée dans l'investissement locatif à Marseille. Donné chaque trimestre par l'Insee, l'IRL permet d'augmenter le loyer à chaque date anniversaire du bail s'il existe une clause ad hoc, ce qui est généralement le cas. Le contrat type de location (prévu par le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015), obligatoire lorsqu'il s'agit de la résidence principale du locataire, l'intègre systématiquement.

**À NOTER** La révision doit être demandée dans un délai d'un an sinon elle est perdue, même si le loyer n'a pas été augmenté depuis des lustres. Elle se calcule ainsi : (loyer en cours x IRL du trimestre de référence du bail)/IRL du même trimestre de l'année précédente (source : Servicepublic.fr).

### Évaluez bien les charges

Après la révision du loyer, penchez-vous sur la régularisation des charges locatives, afin de dépister des erreurs. Rappelons que les locataires doivent payer une partie des charges liées au logement : celles du chauffage, de l'électricité et de l'eau. Souvent, le propriétaire avance la somme appelée par le syndic de copropriété, puis récupère les éléments auprès du locataire. Ce dernier

verse une provision pour charges, dont le montant est ensuite ajusté au réel. La liste des charges récupérables est fixée par décret (n° 87-713 du 26/8/1987), et les tribunaux l'appliquent strictement. Il s'agit notamment des dépenses de chauffage, d'entretien des espaces verts, du travail des gardiens ou de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Teom), soit environ un tiers des frais avancés par le propriétaire. D'ordinaire, l'agence immobilière ou le syndic de copropriété font les calculs, mais mieux vaut s'assurer que rien n'a été oublié. Dans un bien meublé, la situation est plus simple : un forfait global est fixé, et rien ne peut être demandé en supplément. Le calcul de ce forfait doit toutefois être réalisé avec attention pour être en phase avec les dépenses réelles.

### Augmentez la valeur verte

Des travaux de rénovation seront peut-être nécessaires dans votre logement en location.

Déjà, parce qu'il n'est plus possible d'augmenter les loyers dans les logements classés F et G au diagnostic de performance énergétique (DPE) depuis le 24 août 2023. Ensuite, parce qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2025, en louer un étiqueté G sera interdit. Le gouvernement a certes annoncé un assouplissement du calendrier, mais le principe n'est pas remis en question à moyen terme. En 2028 et 2034, ce sera au tour des habitations F et E d'être considérées comme indécemment donc inlouables. Autant dire que le manque à gagner sera très important ! Si votre bien est mal noté, anticipez et prévoyez des travaux d'économie d'énergie en contactant France Rénov' pour obtenir des conseils. À la revente, un logement isolé vaut plus cher. Et à l'inverse, dans leur indice annuel de valeur verte, les notaires indiquent que les F ou G se vendent jusqu'à un quart de moins qu'un D.



Les rapports entre propriétaires et locataires sont encadrés par un contrat.

5

Un propriétaire tout en profitant quant à lui