

RÉNOVER
Passer un hiver
chaud mais
plus économe

FISCALITÉ
Nouveau zonage pour la taxe sur
les logements vacants et la surtaxe
sur les résidences secondaires

HABITAT
Mérule, le fléau
qui progresse
en silence

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Marseille

et vous

Numéro 578 | Novembre 2023 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728

NOTRE DOSSIER

26% DE HAUSSE EN DIX ANS, +9% EN 2023

TAXES FONCIÈRES LES PROPRIÉTAIRES PAYENT POUR TOUT LE MONDE!

■ LA TAXE D'HABITATION A-T-ELLE ÉTÉ REPORTÉE SUR LA TAXE FONCIÈRE? ■

■ LES PLUS FORTES HAUSSES ■ QUE DEMANDE L'UNPI? ■



123SYNDIC

Courtier en syndic & Réduction des charges

**123SYNDIC VOUS OFFRE
UNE SOLUTION INNOVANTE SUR 3 PILIERS,
RÉPONDANT À VOS BESOINS EN COPROPRIÉTÉ**



NOS 3 OFFRES



**Mettre en
concurrence
votre Syndic**



**Réduction des
charges récurrentes**
(assurance, ascenseurs, ménage...)



**Conseils variés
en copropriété**
(médiation, appel d'offre de Gaz, travaux...)

Pour plus d'informations sur notre offre,
N'hésitez pas à nous contacter
contact@123syndic.com | +33 (0)1 76 36 48 34
Visitez notre site : www.123syndic.com

Contactez-nous!





Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

L'impôt foncier, comme on dit, est l'un des plus vieux impôts qui ait existé en France. Instituées entre 1790 et 1798, les « Quatre vieilles » étaient des taxes sur l'immobilier et le foncier : l'impôt sur les portes et fenêtres, la contribution foncière, la patente et la contribution personnelle mobilière.

Ces « Quatre vieilles » ont été rajeunies en devenant la taxe d'habitation (aujourd'hui partiellement disparue), la taxe foncière et la taxe professionnelle ! Elles se sont rajeunies mais elles ont aussi retrouvé de la vigueur !

Jamais la taxe foncière n'a autant augmenté ! En 2023, c'est au moins 7,1 % d'augmentation du fait de la revalorisation des « bases », ces dernières évoluant en fonction de... l'inflation et non des loyers ! Et il faut remonter à 1986 pour retrouver une telle hausse. Pour mémoire, en 2021, l'évolution était seulement de 0,2 %. Et à cette hausse nationale s'ajoute pour un certain nombre de communes la hausse du taux communal notamment !

Les « Quatre vieilles » et l'oie plumée !

En 1789, la Révolution ouvre en France le début d'une nouvelle ère, scellée dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen : « *Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés.* »

Mais qu'est-ce qui est équitable ?

Conjuguée avec l'encadrement des loyers, le blocage des loyers, les dépenses liées à la transition énergétique, l'augmentation de la taxe foncière, qui concerne aussi le propriétaire non occupant et dispense le locataire de toute contribution, bafoue la notion d'équité.

Faut-il une révolte fiscale ? Jean-Baptiste Colbert avait déclaré : « *L'art de l'imposition consiste à plumer l'oie pour obtenir le plus possible de plumes avec le moins possible de cris.* »

Les propriétaires sont trop précieux pour notre société ; ce sont eux qui logent les Français, en étant occupant ou en mettant des biens à disposition de ceux qui ne peuvent accéder à la propriété ; c'est pour l'essentiel un projet de vie réalisé par le fruit du travail de chacun.

Il n'est pas question d'être l'une de ces oies plumées par l'une de ces Quatre Vieilles... ou alors avec le plus de cris possibles !

Je compte sur vous tous pour rejoindre notre combat !

Sommaire

L'UNPI 13&83 en action

6 | Actualités

Obtenir des délais pour la rénovation est une priorité • L'agenda de la rentrée du Président Auguste Lafon et de Juliette Hillmeyer, directrice générale • Nos conférences téléphoniques sur un numéro de téléphone non surtaxé • Nos conférences téléphoniques en Visio • Nos ateliers du mois de novembre • Assurance loyers impayés quelques précisions de notre partenaire la Cie d'assurance AFIGEST • Version numérique - Le tarif de nos imprimés

10 | En bref

Communiqué de presse • Sylvain Grataloup, président de l'UNPI

L'UNPI vous informe

12 | Fiscalité

La transformation d'une SCI à l'IR en SARL de famille : le passage à la location meublée

Le Dossier de l'UNPI

16 | Taxes foncières : + 26 % en dix ans, + 9 % en 2023 Les propriétaires payent pour tout le monde !

L'UNPI et vous

28 | Habitat

Mérule, le fléau qui progresse en silence

30 | Fiscalité

Un nouveau zonage pour la taxe sur les logements vacants, la surtaxe sur les résidences secondaires et d'autres dispositifs non fiscaux

36 | Rénover

Passer un hiver au chaud mais plus économe

40 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

42 | Questions réponses

Prise en charge (partielle) par le locataire des honoraires d'un mandataire • Loyers pour les logements régis par la loi de 1948 • Révision d'un bail commercial suivant l'ICC • Application d'un complément de loyer

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
25 millions de propriétaires

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52
Fax 01 45 56 03 17
25millionsdeproprietaires@unpi.fr

Gérant, directeur de la publication
Christophe Demerson

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

Rédaction en chef
Jérôme Gruget
jerome@takeoffmedias.com
TAKEOFF MEDIAS
2 Villa Wagram,
Saint Honoré, 75008 Paris

Ont collaboré à ce numéro
Frédéric Zumbiehl, Kevin Lannuzel,
Christophe Demay, Amaud Couvelard,
Sylvie Lenormand, Céline Zekri, François
Morabito

Secrétariat de rédaction
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
sarah@takeoffmedias.com

Abonnements
01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52
25millionsdeproprietaires@unpi.fr

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 1524,49 €
RCS B 304 455 009
Durée: 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

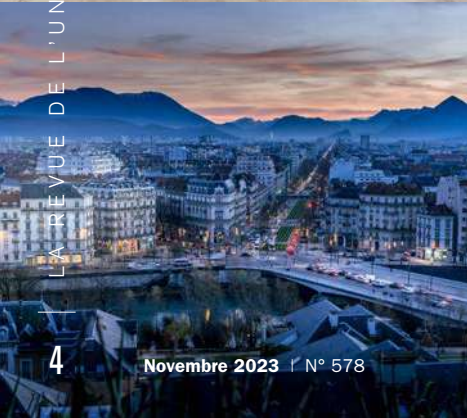
Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

Impression
MCCGraphics
Commission paritaire : N° 0722 K
81970 - ISSN : 2102-0728
Dépôt légal : mai 2022

Tarifs
Le numéro : 5,35 €
Abonnement 1 an : 59 €
Dom-Tom, étranger : 79 €



La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite - alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 25 millions de Propriétaires.





IMMOBILIER D'EXCEPTION

CÔTE D'AZUR | PARIS-ÎLE-DE-FRANCE

| GESTION IMMOBILIÈRE

| TRANSACTION

| PROMOTION

- CONTACT@OLMETA-IMMOBILIER.COM • TÉL. +33 767 953 290 • FAX +33 981 905 685 •
- **ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN** 204 AVENUE LOUIS PASTEUR • **NICE** 455 PROMENADE DES ANGLAIS •
- **BEAUSOLEIL** 8 AVENUE DE VERDUN • **PARIS** 34 AVENUE DES CHAMPS ÉLYSÉE • **ARGENTEUIL** •

ÉDITO

Obtenir des délais pour la rénovation est une priorité



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

Un sondage a été récemment réalisé auprès de nombreuses agences immobilières. Elles ont constaté une baisse significative des biens disponibles à la location sur l'année 2023 par rapport à celle de 2022, alors que sur la même période la demande de locations est en hausse. Nos technocrates ne comprennent toujours pas que l'encadrement des loyers entraîne une raréfaction de l'offre locative et pousse les propriétaires à retarder, voir même, abandonner leurs projets de réhabilitation, compte tenu de l'importance des sommes à engager, des hausses des impôts locaux et de l'inflation. Les règles contractuelles ne cessent de se durcir au fil du temps. Le plafonnement des loyers est sur le long terme un moyen archaïque qui a déjà montré ses effets dévastateurs dans la loi du 1er septembre 1948 qui devait être à l'époque une loi d'exception. L'encadrement des loyers en arrive à faire artificiellement coïncider le prix des loyers aux revenus des locataires et faire en sorte qu'ils ne correspondent plus au marché dont ils sont censés s'inspirer. C'est un mauvais calcul et il est temps que le gouvernement mette de côté toute préoccupation électorale et s'attaque au fond du problème. Mais il ne le comprend toujours pas et au moment où nous rédigeons cet édito nous apprenons que le ministre du logement est décidé à signer le décret d'encadrement des loyers à Marseille. Le gouvernement a aussi récemment évoqué la refonte de la fiscalité entre les logements loués vides ou meublés à l'année ou à la saison. Il ne faudrait pas que sa motivation soit uniquement de mettre un frein aux locations touristiques qui pourtant contribuent à augmenter significativement le pouvoir d'achat d'un bon nombre de propriétaires.

Dans l'immédiat, il est urgent de suspendre l'application des dispositions concernant les logements dits passoires énergétiques qui pourraient se voir interdits de vente à défaut de satisfaire les nouvelles dispositions européennes. Il faut aussi repousser les échéances d'interdiction de louer en fonction de la note du DPE. Les échéances sont beaucoup trop rapprochées. Les logements considérés comme des passoires énergétiques sont pour partie possédés par des « petits » propriétaires immobiliers pour lesquels les loyers sont une ressource alimentaire. Or, ces bailleurs sont souvent d'anciens artisans commerçants ou de professions libérales qui n'ont pas les moyens de financer des travaux complexes et coûteux. Le gouvernement semble oublier que c'est le parc privé qui loge la majorité des locataires qui relèveraient du secteur public du fait de leurs revenus. Cette marche forcée à réaliser des travaux importants risque de les obliger à vendre. Cela risquerait de favoriser une spéculation d'acheteurs à l'affût de bonnes affaires qui bricoleraient quelques travaux et qui revendraient ensuite au prix fort. En matière de rénovation énergétique nous vous conseillons de bien suivre les réunions et conférences que nous multiplions pour mieux vous aider à connaître les textes qui sont de plus en plus difficiles à comprendre (de nouvelles études dénoncent toujours la fiabilité des DPE). Ces réunions et conférences que nous organisons ont aussi pour but de vous aider à trouver des solutions de financement pour conserver votre patrimoine immobilier.

UNPI 13 7, Rue Lafon 13006 Marseille
Tél. : 04 91 00 34 90 Fax : 04 91 00 34 91

- ✓ Loi Carrez
- ✓ Amiante
- ✓ Termites
- ✓ Plomb
- ✓ Électricité



BCI
Diagnostics & Expertises

- ✓ Performance énergétique
- ✓ Gaz
- ✓ Certificat de conformité
- ✓ Calcul de millièmes

Cyril FARCI
T. 04 91 05 26 71 • P. 06 28 23 06 67
cyrilfarci@msn.com





ÉVÈNEMENTS

L'agenda de la rentrée du Président Auguste Lafon et de Juliette Hillmeyer, directrice générale

1 – Juliette HILLMEYER, directrice générale, s'est rendue à la conférence annuelle des notaires des Bouches du Rhône, le 13 septembre. Leur position rejoint la nôtre, à savoir, qu'il est temps de considérer le bailleur comme un entrepreneur devant être doté d'un statut adéquat. Les notaires ont aussi publié leurs statistiques au sujet de l'évolution des prix de l'immobilier à Marseille et dans les Bouches du Rhône en 2022. Il a été constaté un ralentissement de la hausse des prix même si certains restent élevés, particulièrement à Marseille ou dans l'ensemble, les prix au m² de la ville ont franchi la barre des 3000 €.

2 – Président Auguste LAFON a participé au congrès annuel de l'UNIS, organisme professionnel des administrateurs de biens, le 14 septembre. Parmi les nombreux sujets abordés, le constat sur les DPE a retenu notre attention. En effet, ils pénalisent souvent les petites surfaces avec des évaluations dégradées. Il faudrait réviser les méthodes d'évaluation pour les rendre plus équitables. Concernant les interdictions de louer les passoires énergétiques, l'UNIS propose de préserver les baux en cours par rapport aux nouvelles locations et aux relocations. Ils suggèrent aussi la création d'une banque de la rénovation pour soutenir et financer les projets de rénovation. Ce sont des sujets qui nous préoccupent et sur lesquels nous reviendrons dans nos prochains articles.

3 – Auguste LAFON et Juliette HILLMEYER accompagnés de Madame Dominique BRANDENBUSCH, trésorière de l'UNPI13, ont rencontré Monsieur Patrick AMICO, conseiller métropolitain, adjoint au maire de Marseille et conseiller des 1^{er} et 7^{me} arrondissements. L'objectif de cette rencontre était de



© Photo Hugo Vidal

renouer le dialogue. Il est fondamental que les services de la mairie et l'UNPI 13 et 83 trouvent un terrain d'entente sur les procédures d'indécence et de mise en péril des immeubles. Il est indispensable de trouver un accord pour associer plus étroitement les propriétaires des immeubles concernés aux différentes étapes de ces procédures qui sont complexes.

4 – Le 27 septembre notre Fédération a élu un nouveau président. Auguste LAFON et Juliette HILLMEYER ont participé très activement à cette élection. Nous souhaitons la bienvenue au nouveau président, et espérons qu'il arrivera enfin à faire entendre la voix des propriétaires auprès des pouvoirs publics et qu'il saura rassembler et fédérer tous les propriétaires immobiliers à travers leurs chambres syndicales. ■

FORMATIONS

Nos conférences téléphoniques sur un numéro de téléphone non surtaxé

> **Judi 23 novembre à 18h00**, sur le thème « *Loyers impayés et GLI: marche à suivre et délais à respecter* » animée par Nicolas MARTIN CHAVE, représentant la Cie d'assurance AFIGEST, partenaire de l'UNPI 13. Le numéro à appeler est le: **07.56.75.00.05** et le code est le numéro **72.84.54**.

FORMATIONS

Nos conférences téléphoniques en Visio

> **Judi 16 novembre à 18h30**, sur le thème « *Déductions et Réductions d'impôts, comment agir sur sa facture?* » animée par notre partenaire depuis de nombreuses années **Matthieu ARRIGHI**, conseiller en investissements et gestion de patrimoine. Pour vous inscrire, écrivez à **ngastaud@unpi13.org**. Quelques jours avant la conférence, Monsieur ARRIGHI communiquera le lien de connexion sur votre messagerie personnelle. ■

FORMATIONS

Nos ateliers du mois de novembre

Afin de participer à nos ateliers, vous pouvez vous inscrire soit en vous rendant sur votre espace personnel à partir de notre site www.unpi13.org, soit par mail ou par téléphone dont les coordonnées sont les suivantes :

Pour les ateliers de Marseille en écrivant à info@unpi13.org ou au 04 91 00 31 61	Pour les ateliers de Toulon en écrivant à srudelleunpi83@gmail.com ou au 06 62 79 67 28	Pour les ateliers d' Aix-en-Provence en écrivant à aix@unpi13.org ou au 04 42 26 37 39
--	---	--

I/ Ateliers en présentiel à Marseille

(6e), 7 rue Lafon :

> **Judi 9 novembre de 9h00 à 12h00**, sur le thème « *La transmission de son patrimoine et les droits de succession* », animé par le Groupe Allianz Expertise et Conseil, notre partenaire qui vous propose des consultations personnalisées sur rendez-vous. Vous pourrez bénéficier gratuitement d'une analyse chiffrée de la transmission de votre patrimoine avec un calcul précis des droits de succession pour vos héritiers. Afin de préparer ce rendez-vous, il serait préférable de vous munir des informations suivantes :

- La liste de vos biens immobiliers avec une évaluation approximative
- Le montant de vos actifs mobiliers (comptes bancaires, valeurs mobilières...)
- Vos éventuels contrat d'assurances vie
- Votre dernier avis d'imposition (sur le revenu, IFI et taxes foncières)
- Vos éventuels emprunts en cours

Vous pouvez vous inscrire en écrivant à info@unpi13.org, ou en téléphonant au **04 91 00 34 90**.

> **Mardi 14 novembre à 16h00**, sur le thème « *Le rôle du commissaire de justice dans les rapports locatifs* », animé par Maître BENEDETTI, commissaire de justice à Marseille.

> **Mardi 21 novembre de 9h30 à 12h00**, sur le thème « *La rénovation énergétique en copropriété, quels travaux, quelles aides* », animé par l'ALEC, l'agence locale de l'énergie et du climat de la Métropole Marseillaise, membre du réseau France Rénov qui peut vous aider à y voir plus clair sur les travaux qui sont subventionnables, les démarches à suivre, les solutions de financement et le reste à charge. Inscription obligatoire en écrivant à ngastaud@unpi13.org ou par téléphone au **04 91 00 31 61**

> **Mardi 21 novembre de 14h00 à 15h30**, sur le thème « *Les expulsions locatives et les squats* », animé par Maître Jocelyne PUVENEL, avocat au barreau de Marseille.

> **Mardi 28 novembre de 9h30 à 12h00**, sur le thème « *Rénover ma copropriété en centre ancien* », animé par l'ALEC, l'agence locale de l'énergie et du climat de la Métropole Marseillaise, membre du réseau France Rénov qui peut vous aider à y voir plus clair sur les travaux qui sont subventionnables, les démarches à suivre, les solutions de financement et le reste à charge. Inscription obligatoire en écrivant à ngastaud@unpi13.org ou par téléphone au **04 91 00 31 61**

II/ Ateliers en présentiel à Aix-en-Provence

dans nos nouveaux locaux (Pce Le masard

Entrée C 2^e étage 1 place Martin Luther king) :

> **Mardi 14 novembre de 10h00 à 11h30**, sur le thème « *Succession - anticipation successorale et donation* », animé par Maître Nadia DEFALQUE-CAHON, notre notaire partenaire à Aix-en-Provence.

> **Mardi 28 novembre de 10h00 à 12h00**, sur le thème « *Propriétaires occupants ou bailleurs, la rénovation énergétique de votre logement: quels travaux et quelles aides?* », animé par un conseiller de Maison Énergie Habitat Climat, membre du réseau France Rénov du CPIE du Pays d'Aix qui vous aidera à y voir plus clair sur les travaux qui sont subventionnables, les démarches à suivre, les solutions de financement et le reste à charge. Ces ateliers se dérouleront sur inscription uniquement.

NB : 8 personnes maximum afin de pouvoir échanger au mieux au sujet de vos attentes. Le nombre de personne étant limité par atelier, il est indispensable de s'inscrire et recevoir une confirmation. L'accueil débutera dès 9h45.

III/ Ateliers en présentiel à Toulon

À l'heure où nous écrivons, Mme RUDELLE, notre responsable de l'antenne de Toulon n'a pas encore pu finaliser les conférences du mois de novembre pour la zone du Var avec nos professionnels. Une réunion sera programmée pour la fin du mois de novembre sur la commune de Cavalaire avec notre partenaire Allianz Expertise et Conseil et un notaire. Téléphonnez à Mme RUDELLE pour avoir toutes les informations sur cette réunion au **06 62 79 67 28** durant ses heures de permanences.

Par ailleurs, Allianz Expertise et Conseil vous propose des consultations personnalisées sur le thème « *La transmission de son patrimoine et les droits de succession* », exclusivement sur rendez-vous, en téléphonant à Mme RUDELLE. Vous pourrez bénéficier d'une analyse gratuite des droits de successions que devront payer vos héritiers en fonction de votre patrimoine. Afin de préparer ce rendez-vous, il est nécessaire de vous munir des informations suivantes :

- La liste de vos biens immobiliers avec une idée de leur valeur
- Votre portefeuille de valeurs mobilières
- Le montant de vos comptes bancaires et autres biens (contrats d'assurance vie)
- Votre dernier avis d'imposition sur le revenu et votre dernière déclaration de revenus (incluant les revenus fonciers, le montant de l'IFI, de vos taxes foncières ou autres charges à payer)

N'hésitez pas à téléphoner à Mme RUDELLE au **06 62 79 67 28** pour prendre rendez-vous. Nous vous rappelons les horaires des permanences de Toulon : tous les mardis après-midi de 14h30 à 17h30, jeudis matin de 10h00 à 12h00 et vendredis matin de 10h00 à 12h00. ■

**ASSURANCE****Assurance loyers impayés quelques précisions de notre partenaire la Cie d'assurance AFIGEST**

Comme vous le savez, si vous êtes au régime du réel foncier, l'assurance loyers impayés est déductible des revenus fonciers. La Cie d'assurance AFIGEST propose un package complet non seulement pour assurer les propriétaires contre les loyers impayés, mais aussi pour les cas de détériorations immobilières, frais liés aux procédures de recouvrement et d'expulsion, etc. L'assurance protection loyer propose également une protection juridique en cas de litige.

Que se passe-t-il dans le cas où un locataire est déjà présent dans les lieux ?

À la différence d'un locataire entrant, pour lequel le risque est porté sur sa capacité à payer le loyer (donc solvabilité du locataire), les locataires en place depuis plus de 6 mois n'ont pas besoin de justifier leurs revenus/solvabilité. En effet, la situation du locataire a très bien pu changer depuis l'entrée dans les lieux et il ne serait pas pertinent de demander des pièces qui datent du début du bail. Afin de se prémunir du risque d'impayé, l'assureur AFIGEST va plutôt se baser sur l'expérience passée et le comportement du locataire. Par conséquent, l'assureur demandera une preuve au locataire du règlement de ses loyers depuis 6 mois (décompte bancaire de perception des loyers pour preuve). De ce fait, les locataires en place depuis plus de 6 mois doivent simplement être à jour du paiement de leur loyer et ne pas avoir fait état d'un incident de règlement sur la même période.

Sans Garantie Loyers impayés

(Sur la base d'un loyer C.C. de 830 €/mois)

Durée moyenne de la procédure	18 mois
18 mois d'impayés = 18 mois x 830 € (source sinistre AFIGEST)	14940,00 €
Frais d'huissier	1000,00 €
Frais d'avocat	2000,00 €
Cotisation GLI 2,50 % pendant 18 mois (contrat AFIGEST)	373,50 €
Cout total au débit pour le propriétaire bailleur	17940,00 €



Copyright (c) 2017 Jirsak/Shutterstock

Avec Garantie Loyers impayés

(sur la base d'un loyer C.C. de 830 €/mois sur 18 mois)

Pour une Cotisation de 2,50 % du montant des loyers charges comprises, soit un cout total de 373,50 € sur 18 mois. Vous percevrez vos indemnités GLI pendant 18 mois de loyer soit au crédit du propriétaire bailleur, la somme de 14940,00 €.

(Limite de la garantie 90000 € sans limitation de durée - Étude de solvabilité du locataire pour certification du dossier; cotisation unique 100 €)

Nous vous rappelons que notre partenaire Monsieur MARTIN-CHAVE se tient à votre disposition le lundi au siège de l'UNPI 13-83, 7 rue Lafon et par téléphone au 0491003161. De 10h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h00 ou du mardi au vendredi pendant heures de bureau, chez AFIGEST au 30 rue Raphael 13008 à Marseille. Téléphone 0491762223, mail philippemc@afigest.com. Il propose également de réaliser une étude-audit personnalisée de vos contrats d'assurance immeubles et de vos contrats copropriétaire non occupant PNO. ■

INFORMATION**Version numérique - Le tarif de nos imprimés****> Journal en version numérique**

Si vous souhaitez continuer à recevoir vos appels de cotisation en version papier, nous vous remercions de bien vouloir nous le faire savoir en nous l'écrivant ou en nous téléphonant au **0491003161**

> Nos tarifs 2023

Pour les tarifs des adhésions et renouvellements d'adhésions 2023, reportez-vous au journal du mois de février.

> Tarif de nos imprimés

Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au 0491003161 pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site **www.unpi13.org** ou vous reporter à la page 45.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI

Paris, le 28 septembre 2023

À la suite du Comité Fédéral électif exceptionnel du 27 septembre 2023, Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI 69 Métropole de Lyon, accède à la présidence nationale de l'UNPI (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers).

Renforcer les valeurs, Moderniser la Fédération et ses Chambres Syndicales, Adapter la propriété aux nouvelles réalités sont les trois axes qu'il s'est fixé pour son mandat.

Renforcer les valeurs de la Fédération :

Union de toutes les Chambres locales, l'UNPI doit s'appuyer sur les forces vives qui, sur tout le territoire, sont au cœur des problématiques liées à la propriété par le lien permanent qu'elles entretiennent avec les propriétaires. Le rôle du Président et de son équipe doit s'articuler autour d'un va-et-vient permanent entre les Chambres, les régions et la Fédération, et celle-ci doit porter auprès des pouvoirs publics les préoccupations et les solutions pour une politique du logement équilibrée.

« Aussi, il me paraît impératif de placer les Chambres au cœur du fonctionnement de la Fédération, de développer et renforcer l'information, la connaissance, la formation et la communication entre la Fédération et les chambres. »

Moderniser la Fédération et ses Chambres :

Tout en conservant son caractère associatif, l'UNPI doit se doter des moyens de communication contemporains, anticiper les évolutions pour mieux accomplir sa mission. En effet, en lien avec sa revue 25 millions de propriétaires, la Fédération, les Chambres doivent être davantage attractives et offrir les services attendus par les propriétaires. « La mise en place d'outils de communication nouveaux, facilitant les échanges et le partage d'information, devrait permettre d'étendre notre action au-delà du cercle de nos adhérents et imposer un regard nouveau sur la propriété et les propriétaires. »



© Crédit photo Les Ondes de l'Immo

Adapter la Fédération aux nouvelles réalités :

Le monde a considérablement changé et le regard porté aujourd'hui sur la propriété et les propriétaires n'est pas encourageant parce qu'erroné. L'écoute est là, mais les effets demeurent bien trop modestes. Il paraît impératif de montrer que la propriété reste cet outil utile à la construction d'une société apaisée, où chacun a sa place mais où personne ne tente de prendre la place de l'autre.

« Qu'il s'agisse de la copropriété, des propriétaires occupants ou non, de l'habitation ou du commercial, des « gros » ou « petits » propriétaires, de zones urbaines ou rurales, l'UNPI se doit d'anticiper les évolutions et formuler des propositions aux pouvoirs publics plutôt que de subir des mesures injustes. » ■

BIOGRAPHIE

À propos de Sylvain GRATALOUP

Docteur en droit en 1996, Maître de Conférences à l'Université Jean MOULIN LYON 3 depuis 1997, Sylvain GRATALOUP a été durant 13 ans Directeur de l'Institut de Droit Patrimonial et Immobilier de cette même université, lui permettant de mener une réflexion sur les enjeux liés à l'immobilier par la rédaction d'articles de doctrine, ou encore de colloques ou journées de réflexion avec les différents acteurs de l'immobilier. Cette réflexion est depuis maintenant plus de 25 ans partagée avec ses étudiants de Licence ou Master. Par ailleurs, son activité de praticien en qualité d'Avocat au Barreau de LYON depuis 2002 lui permet d'être en lien direct avec les problématiques immobilières, qu'il s'agisse de leurs dimensions

judiciaires ou encore juridiques et de rencontrer des bailleurs ou propriétaires souffrant d'une législation de plus en plus complexe et la plupart du temps établie à leur détriment.

Enfin, lui-même propriétaire et bailleur, il lui est apparu que son activité universitaire et celle de praticien se devaient d'être conjuguées avec une activité associative de défense des propriétaires. C'est dans ce cadre que, en 2019, il a été élu Président de l'UNPI 69 Métropole de LYON.

Avec sa fonction nouvelle de Président national de l'UNPI, Sylvain GRATALOUP va pouvoir contribuer, auprès du pouvoir exécutif et du pouvoir législatif, à la politique du logement. ■

LE RENTIER



“ **BlackFriday** le 24 novembre ?
En mode **viager**, j’en profite
dès le **1er** ! ”



Qui allez-vous découvrir le mois prochain ?
L’usufruitier ? Le rentier ? La bénéficiaire...

À votre écoute pour valoriser votre patrimoine immobilier

0 800 400 230

Service & appel
gratuits

seniorcg.com

La transformation d'une SCI à l'IR en SARL de famille : le passage à la location meublée

ANALYSE — L'élaboration d'une stratégie d'investissement immobilier efficace induit une réflexion sur la mise en place d'une structure juridique. Le choix d'une typologie de société pour y loger tout ou partie de son patrimoine immobilier dépendra des objectifs spécifiques des investisseurs, de leur profil et de leur situation financière. **Par Kevin Lannuzel, avocat fiscaliste associé du cabinet Agil'IT**

Cet outil d'individualisation des stratégies immobilières doit néanmoins pouvoir s'adapter à l'évolution des caractéristiques du marché immobilier et des besoins des investisseurs. Notamment, l'exercice d'une activité de location nue au sein d'une SCI ⁽¹⁾ soumise à l'impôt sur le revenu (l'IR) ne doit pas empêcher l'investisseur, pour des raisons qui lui sont propres, de passer à une activité de location meublée. La transformation de la SCI en SARL ⁽²⁾ de famille sera en principe la seule solution permettant d'échapper à certaines conséquences dommageables.

L'intérêt de recourir à la SCI à l'IR en location nue

L'usage d'une SCI soumise à l'IR en cas d'activité de location nue peut présenter divers avantages.

La recherche de la transparence fiscale

La SCI reste fiscalement transparente tant qu'elle n'exerce pas une activité commerciale, sauf option pour l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS »). Ce sont donc ses associés et non la société elle-même qui sont redevables de l'impôt. Cette transparence présente de nombreux avantages. La quote-part des bénéfices des associés est directement imposable à l'IR à leur niveau, ce qui permet d'éviter les paliers

d'imposition lorsque l'associé souhaite se constituer un complément de revenus. Par ailleurs, les déficits de l'activité sont imputables sur son revenu global dans certaines conditions.

Les caractéristiques de ce régime sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

L'œil de la pratique : l'avantage lié à l'imputation des déficits sur le revenu global doit être nuancé car cela permet de réaliser une économie immédiate de trésorerie, bénéfique non négligeable en période de travaux, elle représente en réalité un coût fiscal sur la durée globale de l'exploitation. En effet, la part des déficits qui aura été imputée sur le revenu global ne pourra plus l'être sur les revenus fonciers futurs. Or ces derniers supportent, en sus de l'IR, les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Ainsi l'économie immédiate de l'impôt coulera au propriétaire le montant des prélèvements sociaux.

Un rôle incontournable dans le cadre des stratégies de transmission de l'immobilier nu

La SCI constituera dans la plupart des cas la structure la plus intéressante pour la mise en œuvre d'une stratégie de transmission du patrimoine immobilier nu. La transmission de parts plutôt qu'un actif permettra au donateur de conserver la maîtrise totale des modalités de transmission :

1) Société civile immobilière

2) Société à responsabilité limitée

	Catégorie d'imposition	Charges déductibles	Amortissements	Déficits imputables	Déficits reportables	Régime de la cession du bien
SCI IR - Location Nue	Revenus fonciers	Limitées aux charges liées à l'exploitation du bien : - Frais de gestion - Primes d'assurance - Taxe foncière - Frais d'entretien et de réparation - Charges financières	NON	Sur le revenu global, dans la limite de 10 700 euros (plafond doublé en cas de travaux de rénovation énergétique)	6 ans (10 ans sur les revenus fonciers seuls)	Plus-values des particuliers : - Taux global de 36,20% - Abattement pour durée de détention (exonération totale d'IR au bout de 22 ans et de 30 ans pour les prélèvements sociaux)



Copyright (c) 2021 Yulia Prizova/Shutterstock

L'avantage lié à l'imputation des déficits sur le revenu global doit être nuancé car cela permet de réaliser une économie immédiate de trésorerie, bénéfique non négligeable en période de travaux, elle représente en réalité un coût fiscal sur la durée globale de l'exploitation. [...] Les revenus fonciers futurs supportent, en sus de l'IR, les prélèvements sociaux au taux de 17,2%

➤ La transmission échelonnée des parts permettra de calquer le rythme de la transmission sur celui de renouvellement des abattements applicables aux donations – pour rappel, 100 000 euros par parent, par enfant, renouvelable tous les 15 ans ;

➤ Le démembrement des parts et la rédaction ingénieuse des statuts de la SCI permettra au donateur d'en conserver le contrôle et, éventuellement, d'en transmettre la gestion au fur et à mesure.

Par ailleurs, ce schéma permet de réduire très significativement la base des droits de donation tout en maximisant le montant du patrimoine transmis :

➤ La transmission de la seule nue-propriété des titres, la souscription d'un emprunt par la SCI, l'application d'une décote pour illiquidité des titres sont autant d'éléments permettant de réduire la valeur taxable des actifs transmis ;

➤ L'absence de distribution juridique de tout ou

partie des revenus générés par l'activité de location entrainera l'augmentation du patrimoine transmis en franchise de droit de donation.

Surtout, la SCI à l'IR permet de cumuler l'ensemble de ces modalités de transmission particulièrement intéressantes sans perte des avantages liés à la transparence fiscale.

Un outil de séparation du patrimoine privé du patrimoine professionnel

La SCI peut également être utile dans certains schémas de détention de l'immobilier d'entreprise. Un dirigeant peut souhaiter sortir l'immeuble d'exploitation de l'actif de son entreprise sans pour autant le conserver dans son patrimoine privé. La solution consiste à le loger dans une SCI qui mettra l'immeuble à disposition de l'entreprise, selon les modalités financières souhaitées. Correctement structuré,

La SCI à l'IR n'est pourtant pas sans défauts, le plus significatif étant l'impossibilité d'exercer une activité de location meublée ou aménagée sous cette forme

certaines schémas permettront au dirigeant de se constituer un patrimoine immobilier par le biais de la trésorerie de sa société opérationnelle.

Une structure exclusivement dédiée à l'activité de location nue

La SCI à l'IR n'est pourtant pas sans défauts, le plus significatif étant l'impossibilité d'exercer une activité de location meublée ou aménagée sous cette forme. En raison du caractère commercial de ce type de location, une SCI qui l'exercerait se verrait automatiquement assujettie à l'IS avec les conséquences catastrophiques que l'on rappelle. D'une part, l'imposition des plus-values latentes relatives au bien immobilier deviendrait immédiatement exigible. D'autre part, le régime de l'IS pourrait être totalement inadapté aux objectifs patrimoniaux du détenteur des titres (perception de revenus, objectif de vente de l'immeuble à terme, etc.). Pourtant l'activité de location meublée présente de multiples avantages.

La problématique du maintien de la transparence fiscale en cas de passage à une activité de location meublée

L'intérêt du passage à la location meublée : son rendement et son régime fiscal

La location meublée est souvent présentée comme une activité plus rentable que la location nue, ce qui peut ne pas être le cas lorsque les coûts qui lui sont liés auront été mal anticipés ou que la situation de l'immeuble n'aura pas été correctement sélectionnée. Le passage au meublé peut cependant devenir une nécessité en cas de transformation du secteur immobilier de situation du bien. Par ailleurs, l'avantage principal de la location meublée est le régime fiscal particulièrement attractif qui lui est assigné. D'une part, les revenus générés sont imposés dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux) ce qui permet de maximiser la déduction des charges et surtout d'amortir le bien d'un point de vue fiscal. Ainsi, lorsque l'emprunt immobilier

est remboursé, impliquant une pression fiscale plus forte, le passage à la location meublée peut être une solution à envisager. D'autre part, dès lors qu'elle revêt un caractère non professionnel (on parle de « LMNP ⁽³⁾ » — les recettes ne doivent pas excéder les revenus du foyer fiscal notamment), la cession du bien pourra bénéficier des abattements pour durée de détention.

Ce régime est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Le choix de la structure permettant le maintien du régime du LMNP

Malgré le passage à la location meublée, le propriétaire du bien peut souhaiter conserver les avantages liés à l'utilisation d'une structure de détention comme évoqué plus tôt au sein de cet article. Le choix de la structure à mettre en place sera donc fondamental. Elle devra répondre aux objectifs suivants :

➤ L'exercice d'une activité commerciale : comme déjà indiqué, le recours à la SCI est exclu sous peine de l'assujettir automatiquement à l'IS. Une société commerciale devra être constituée.

➤ Le maintien de la transparence fiscale : le choix d'une structure semi-transparente est une solution d'organisation patrimoniale permettant de conserver le bénéfice du régime LMNP. Les revenus demeurent imposables à l'IR au niveau de l'investisseur dans la catégorie des BIC. Les SAS ⁽⁴⁾ et SA ⁽⁵⁾, sociétés par nature assujetties à l'IS, sont donc exclues.

➤ La limitation de la responsabilité de l'investisseur : l'activité de location est de nature à engager le patrimoine personnel de l'investisseur en cas de difficultés. Le choix d'une société, telle que la SNC ⁽⁶⁾, dont les associés sont indéfiniment et solidairement responsables des dettes sociales est exclu.

Le choix de la SARL de famille pour la détention des locaux permet de répondre à l'ensemble de ces objectifs : la responsabilité des associés est limitée à leur apport et la société peut opter pour son assujettissement à l'IR pour en assurer la transparence. Le recours alternatif à l'EURL ⁽⁷⁾ est recommandé dès lors qu'il ne serait pas possible de respecter les conditions d'option pour l'IR de la SARL de famille (notamment liées aux liens familiaux). Ici aucune option n'est nécessaire, la transparence fiscale est de droit. L'EURL étant une SARL à associé unique, elle permet de bénéficier des avantages de la SARL de famille sans encourir les risques liés aux conditions de détention de la SARL de famille.

- 3) Location meublée non professionnelle
 4) Sociétés par actions simplifiées
 5) Sociétés anonymes
 6) Sociétés en nom collectif
 7) Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée

	Catégorie d'imposition	Charges déductibles	Amortissements	Déficits imputables	Déficits reportables	Régime de la cession du bien
SARL IR - Location meublée	BIC - LMNP	Charges liées à l'exploitation du bien + charges de propriété : - Frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires des notaires, etc.) - Charges d'agrandissement et de construction par le biais de l'amortissement	OUI	Sur les revenus de même nature exclusivement : revenus BIC non professionnels	10 ans	Plus-values des particuliers : - Taux global de 36,20% - Abattement pour durée de détention (exonération totale d'IR au bout de 22 ans et de 30 ans pour les prélèvements sociaux)

Les modalités de transformation d'une SCI à l'IR en SARL de famille

Enjeux : éviter les conséquences de la cessation d'activité

Certaines modifications des conditions d'exercice de l'activité d'une société l'exposent au risque de la constatation d'une cessation d'activité au sens fiscal. Les conséquences en sont alors désastreuses puisque cette qualification entraînerait notamment l'imposition de toute augmentation de la valeur de l'immeuble depuis son acquisition, en dehors de tout processus de cession. Mettons fin au suspens : la transformation d'une SCI à l'IR en SARL de famille ne devrait pas entraîner les conséquences de la cessation d'entreprise. D'une part, la transformation d'une société n'est pas en tant que telle un cas de cessation d'entreprise sauf si elle est accompagnée par un changement de régime fiscal. Cela a été très clairement précisé par la documentation administrative qui indique que « *la transformation d'une SCI soumise à l'IR en une SARL de famille soumise au même régime* » n'emporte pas les conséquences fiscales de la cessation d'entreprise (BOI-BIC-CESS-10-20-30 n°480 reprenant les termes de la réponse ministérielle Kert : AN 3-6-2008 p. 4679 n° 12096). D'autre part, le passage de la location nue à la location meublée ne devrait pas traduire un changement d'activité suffisamment profond pour entraîner la cessation de l'entreprise (rep. Min. préc.).

Conditions d'option pour l'IR

La faculté d'opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes est ouverte aux SARL formées uniquement entre parents en ligne directe (grands-parents, enfants, petits-enfants), ou entre frères et sœurs, ainsi que les conjoints ou partenaires d'un Pacs. L'œil de la pratique : en cas de donation des parts de la SARL, attention à ce que les conditions d'application du régime fiscal de la SARL de famille ne soient pas remises en cause. Tel serait le cas d'une donation des parts, même partielle, à des personnes non visées (un neveu, un tiers, etc.). Cela aurait pour effet de remettre en cause l'ensemble du montage, la SARL devenant imposable à l'IS.

Formalités liées à la transformation

La transformation doit être décidée en assemblée générale et faire l'objet d'une publication dans un journal d'annonces légales. Le procès-verbal de l'assemblée générale ayant décidé de la transformation doit préciser les liens de parenté entre les associés. La transformation doit être enregistrée auprès du greffe du tribunal de commerce compétent (c'est-à-dire au Centre des Formalités des Entreprises pour les entreprises civiles – ci-après « CFE ») dans un délai d'un mois à compter de l'acte de transformation par transmission des documents suivants :

L'œil de la pratique : les SARL de famille ne pouvant pas exercer d'activité de location nue, il faudra prendre garde à ce que la transformation prenne effet au jour du passage effectif à la location meublée, en principe à la date d'effet du nouveau contrat de bail. Ce point peut devenir problématique lorsque la SCI détient plusieurs biens immobiliers

- Les nouveaux statuts de la société datés et certifiés conformes ;
- Un exemplaire du procès-verbal de l'assemblée générale ayant décidé de la transformation ;
- Une copie de l'attestation de parution de l'avis de publication dans un journal d'annonces légales ;
- Un formulaire M2 « déclaration de modification de personne morale ».

L'option pour le régime des sociétés de personnes

Le point focal des formalités évoquées ci-dessus sera de procéder à la matérialisation conforme de l'option pour le régime des sociétés de personnes. Pour être valable l'option doit être adoptée par l'ensemble des associés et être formulée dans l'acte qui constate la transformation de la société, c'est-à-dire en principe le procès-verbal de l'assemblée générale ayant décidé de la transformation. L'option doit alors être notifiée au service des impôts du lieu de souscription de la déclaration annuelle de résultats de la société dans un délai d'un mois à compter de l'acte constatant la transformation (BOI-IS-CHAMP-20-20-10 n° 180, 4-7-2018 ; BOI-BIC-CESS-10-20-30 n°430). Néanmoins, certaines juridictions ont accepté que l'option soit valablement exercée par le choix opéré en ce sens sur le formulaire de déclaration de modification déposé au CFE lors de l'enregistrement de la transformation – la case appropriée doit être cochée. En réalité, afin de sécuriser l'option, il est recommandé de réaliser ces deux formalités.

L'effet de l'option

L'effet de l'option est immédiat : il n'est pas nécessaire d'attendre l'exercice suivant pour que la société soit soumise à l'IR. Par ailleurs, les options formulées produisent effet tant qu'elles n'ont pas été révoquées. L'œil de la pratique : les SARL de famille ne pouvant pas exercer d'activité de location nue, il faudra prendre garde à ce que la transformation prenne effet au jour du passage effectif à la location meublée, en principe à la date d'effet du nouveau contrat de bail. Ce point peut devenir problématique lorsque la SCI détient plusieurs biens immobiliers. ■

Taxes foncières Les propriétaires payent pour tout le monde!

ENQUÊTE — Les chiffres de la dix-septième enquête de l'Observatoire national des taxes ont été dévoilés à la presse le 18 octobre dernier. Étaient analysées l'augmentation de l'impôt foncier entre 2012 et 2022 partout en France mais aussi les augmentations 2022-2023 dans les 200 villes les plus peuplées de France. Avec une hausse de plus 26 % en dix ans (France entière) et une hausse record de 9,3 % rien qu'entre 2022 et 2023 dans les grandes villes, les chiffres confirment que le ressenti des propriétaires n'est pas qu'une impression ; les propriétaires paient pour tout le monde, pour l'inflation, pour la suppression de la taxe d'habitation, pour la faillite de l'État dans les territoires. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste à l'UNPI**



La taxe foncière expliquée en quelques mots...

Des colonnes et des taux

Il n'est pas facile de s'y retrouver dans le mode de calcul de la taxe foncière, surtout lorsque, à la suite de la suppression de la taxe d'habitation, le législateur modifie les règles du jeu. Le mieux est de partir d'un avis de taxe foncière 2023, que chaque propriétaire – hélas – ne pourra jamais trouver très loin. Cet avis comporte un tableau, dont chaque colonne correspond à un niveau de collectivité ou à une taxe additionnelle à la taxe foncière.

Les taux du bloc communal

Dans l'ordre, les trois premières colonnes indiquent le taux de la commune, celui au profit du ou des syndicats de communes, et celui de l'intercommunalité. Sont affichés les taux 2023 mais, aussi, pour rappel et sauf cas particulier, les taux 2022. Si un taux communal est toujours prélevé, il arrive qu'aucun taux ne figure dans la colonne « intercommunalité », tout simplement parce que cette dernière n'a pas (encore) décidé de lever un taux de taxe foncière. Concernant la colonne dédiée au syndicat de communes, celle-ci est le plus souvent vide. Toutefois, dans environ 2 350 communes, un taux de taxe foncière est prélevé au profit d'un syndicat de communes (nous y reviendrons un peu plus loin). Rappelons ici que, depuis 2021, le département ne prélève plus de taxe foncière. Les taux départementaux de 2020 ont en effet été ajoutés aux taux communaux en 2021, précisément pour compenser la perte des recettes de taxe d'habitation par les communes.

Les « taxes spéciales »

Dans la quatrième colonne des avis de taxe foncière est renseigné le taux des « taxes spéciales ». Dans le cas le plus simple, apparaît ici le taux de la taxe spéciale d'équipement (TSE) applicable dans la commune considérée et prélevée au bénéfice d'un établissement public foncier local dont la mission consiste à acquérir des terrains en vue de leur utilisation pour un projet public. Cependant, de plus en plus souvent, la colonne « taxes spéciales » affiche la somme des taux de plusieurs taxes. Par exemple, en Ile-de-France, le taux renseigné correspond à la somme d'une TSE, d'une TSE spéciale au profit de la Société du Grand-Paris et de la taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA) levée depuis 2015 pour financer le développement des transports en commun dans la région. De même, pour la première fois en 2023, une nouvelle TSE destinée à financer l'extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Toulouse et Dax est prélevée dans 2 340 communes du Sud-Ouest⁽¹⁾. Bien souvent, cette TSE-TGV s'ajoute à une TSE « classique ». Dans toutes

Même dans une commune où aucun taux n'aura été relevé, un propriétaire aura payé 14,0 % de plus d'impôt en dix ans



Copyright (c) 2019 katomiab2/Shutterstock

BORDEAUX — Pour la première fois en 2023, une nouvelle TSE destinée à financer l'extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Toulouse et Dax est prélevée dans 2 340 communes du Sud-Ouest.

les communes où plusieurs « taxes spéciales » sont prélevées, l'avis d'imposition ne précise pas quel est le taux précis de chacune des taxes. Néanmoins, il est indiqué (en bas à gauche de l'avis d'imposition) quels sont, pour l'avis considéré, les montants en euros reversés par exemple au Grand-Paris ou pour le « Grand projet ferroviaire Sud-Ouest ».

La « taxe ordures ménagères »

La cinquième colonne d'un avis de taxe foncière est dédiée à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Lorsqu'elle est applicable dans un territoire donné, cette taxe est prélevée avec la taxe foncière mais suit un régime distinct. Notamment, tout propriétaire bailleur peut la mettre à la charge de son locataire, y compris concernant les logements. C'est la raison pour laquelle l'UNPI publie des chiffres d'augmentation TEOM comprise (intéressant pour les propriétaires occupants) et hors TEOM (plus intéressant pour les propriétaires bailleurs, ces derniers pouvant, à la différence de la taxe foncière, récupérer la TEOM auprès de leur locataire).

1) Voir notre magazine de février 2023, page 40.

2) La refonte des valeurs locatives des logements était prévue pour les taxes foncières de 2026 mais a été repoussée de deux ans (voir notre magazine de février 2023, page 36).

La taxe GEMAPI

Enfin, la dernière colonne a fait son apparition en 2015. Elle concerne la taxe GEMAPI. En effet, depuis maintenant huit ans, les collectivités (le plus souvent des intercommunalités) exerçant une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations peuvent décider d'instaurer une taxe pour financer spécialement leurs dépenses de prévention des inondations.

Des taux appliqués aux valeurs locatives

Si on reprend son avis d'imposition, sous les taux et l'adresse du logement considéré, est renseignée la « base » du bien considéré. Il s'agit de la valeur locative cadastrale de ce bien, censée représenter son loyer annuel potentiel, diminué d'un abattement de 50 % pour charges. C'est sur cette base que s'appliquent les taux des collectivités. La valeur locative est calculée par l'administration fiscale selon des règles extrêmement complexes, qu'il serait vain de vouloir résumer en quelques lignes, et qui vont d'ailleurs être modifiées à partir des taxes foncières 2028⁽²⁾. Toujours est-il que, une fois la valeur locative fixée pour un bien, celle-ci est majorée chaque année en fonction d'un coefficient valable pour le territoire national. Ainsi, entre 2012 et 2022, les valeurs locatives ont été majorées de 14,0 %. Cela signifie que, même dans une commune où aucun taux n'aura été relevé, un propriétaire aura payé 14,0 % de plus d'impôt en dix ans. Sur la ligne « cotisation » des avis de taxe foncière sont affichés, pour chaque colonne, le produit de la « base » par le taux 2023. Sauf cas particulier, un peu plus bas dans l'avis, sont indiqués les cotisations demandées en 2022 et le pourcentage d'augmentation entre 2022 et 2023.

Sans oublier les « frais de gestion »

Notre exposé ne serait pas « complet » si nous oublions les « frais de gestion » facturés dans les avis de taxe foncière. En effet, une fois les taux appliqués aux valeurs locatives, l'État applique 3 % à titre de « *frais de gestion de la fiscalité directe locale* » aux cotisations prélevées pour chaque bénéficiaire de l'impôt. Par exception, le taux appliqué à la cotisation au profit des syndicats de communes ou concernant la TEOM est de 8 %. Il y a de quoi bondir à l'idée qu'il faille payer pour la collecte de la taxe foncière. Il faut toutefois souligner ici que l'expression « frais de gestion » utilisée par l'administration est très malheureuse. En réalité, sur les 3 % prélevés, 1 % l'est « *pour les frais d'assiette et de recouvrement* » et 2 % le sont « *en contrepartie des frais de dégrèvement et de non-valeurs qu'il prend à sa charge* » (article 1641 du Code général des impôts). Il faut comprendre en effet que, en présence par exemple du dégrèvement pour les propriétaires âgés de condition modeste, l'État règle aux collectivités concernées la part non payée par les bénéficiaires du dégrèvement. Il n'est pas certain que cela calmera tous

À noter

Les valeurs locatives des locaux professionnels ont été totalement revalorisées en 2017 à partir des loyers de marché.

Pour ces locaux, un « lissage » à la baisse ou à la hausse est appliqué (qui est alors mentionné sur les avis de taxe foncière). Dès lors, les chiffres de l'UNPI présentés ici ne valent plus que pour les logements.

les esprits. Certes, les « frais de gestion » ne sont pas (ou pas que) des « frais de dossier », puisqu'ils servent principalement à « payer » les dégrèvements légaux. Mais est-il normal que ces dégrèvements soient financés non pas par l'État mais par tous les propriétaires assujettis à la taxe foncière ?

Un report de la taxe d'habitation vers la taxe foncière ?

Les propriétaires ont largement le sentiment d'avoir payé de leur poche la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. Le Gouvernement martèle, lui, que les collectivités ont été compensées pour la disparition de leurs recettes de taxe d'habitation. Jusqu'à se sentir obligé de le souligner à plusieurs reprises jusque dans les avis d'imposition 2023 et les notices les accompagnant. Que faut-il donc penser ? La taxe d'habitation a-t-elle, oui ou non, été reportée sur la taxe foncière ? D'un côté, la hausse de la taxe foncière ne date pas d'hier. L'UNPI dénonce l'explosion des taxes foncières depuis un temps où la suppression de la taxe d'habitation n'était même pas dans les discussions. Cependant, la suppression de la taxe d'habitation a certainement accentué le phénomène. Tout d'abord parce que le système de compensation mis en place par le législateur comporte de sérieuses failles. Ensuite parce que les collectivités n'ont quasiment plus d'autres leviers que la taxe foncière pour augmenter leurs recettes.

Les collectivités n'ont quasiment plus d'autres leviers que la taxe foncière pour augmenter leurs recettes**Les failles du dispositif accompagnant la suppression de la taxe d'habitation**

Le législateur a conçu une réforme de la fiscalité locale très complexe pour que la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales ne pénalise pas les collectivités locales. Sans entrer dans le détail d'une réforme que nous avons déjà eu l'occasion de commenter, contentons-nous ici de dire que, à titre de compensation, les taux départementaux de 2020 ont été ajoutés aux taux communaux en 2021, et que les intercommunalités reçoivent une ponction sur les recettes de TVA de l'État. Qui plus est, ces compensations augmentent d'année en année. Ainsi, pour les intercommuni-



© Photo Marc Wielen

GRENOBLE — Le taux communal ayant augmenté de plus de treize points en 2023, Grenoble devient la ville aux taux de taxe foncière les plus élevés parmi les cinquante villes les plus peuplées du pays.

tés, le versement de l'État est indexé sur l'évolution des recettes de TVA de l'État. Quant aux communes, puisqu'elles ont recueilli le taux de taxe foncière du département, la compensation augmente en même temps que les bases (que ces bases soient revalorisées ou qu'il y ait des constructions nouvelles). Le dispositif mis en place comporte néanmoins des trous béants. Comme nous l'avons déjà évoqué dans ces colonnes, c'est le cas en particulier des anciens taux de taxe d'habitation prélevés au profit des syndicats de communes. Ces intercommunalités « à la carte » gèrent par exemple une station d'épuration, la distribution de l'eau, ou les transports scolaires pour le compte de plusieurs communes. On dit qu'elles sont « sans fiscalité propre » car elles n'ont pas de pouvoir de taux, sauf en matière de taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Soit les syndicats de commune sont financés par des contributions budgétaires des communes membres, soit ils décident d'instaurer des « contributions fiscalisées ». Dans ce cas, le syndicat vote un produit fiscal à atteindre et l'administration fiscale calcule un taux à prélever dans le cadre des taxes d'habitation, des taxes foncières et de la cotisation fon-

cière des entreprises. On voit ici le problème causé par la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. Le législateur n'ayant prévu aucune compensation des anciennes parts de taxe d'habitation au profit des syndicats, le financement des syndicats n'est plus réparti qu'entre les propriétaires, entrepreneurs, et occupants de résidences secondaires. Ceci a évidemment pour conséquence de faire gonfler les taux adossés à la taxe foncière. C'est le cas par exemple à Saint-Nazaire-d'Aude, avec le passage d'un taux au profit du ou des syndicats de 21,90 % en 2017 à 35,80 % en 2022 ! Parfois, c'est à l'échelle d'un département entier que les propriétaires subissent une hausse brutale des taux au profit des syndicats de communes. C'est le cas par exemple dans le Rhône, où le vieux syndicat départemental d'énergies du Rhône (SYDER) gère notamment la distribution de l'électricité pour près de 200 communes. Avec l'augmentation des dépenses du Syder et la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, les taux appliqués aux propriétaires ont flambé. Au point que de nombreuses communes membres s'en expliquent, sur leur portail internet ou magazine⁽³⁾. De nombreux élus et l'UNPI ont dénoncé le problème. Le Gouvernement ayant été sourd aux critiques, la solution est venue du Conseil constitutionnel. Le 17 mars 2022, les Sages de la rue Montpensier ont en effet censuré l'absence de compensation des anciennes parts de taxe d'habitation et un report sur les autres contribuables en « méconnaissance pour ces communes et pour leurs contribuables de l'objectif pour-

Le financement des syndicats n'est plus réparti qu'entre les propriétaires, entrepreneurs, et occupants de résidences secondaires

Cette hausse est quasiment quatre fois supérieure à l'évolution des loyers entre les troisièmes trimestres 2012 et 2022

suivi par le législateur ». Obligé de rectifier le tir, le parlement a inscrit dans la loi de finances rectificative du 16 août 2022 plusieurs correctifs. Dès 2022 les compensations prendront en compte les anciennes parts de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes. A la bonne heure ! Mais outre le fait que les propriétaires ne vont pas être remboursés pour les « trop perçus » versés jusqu'en 2022 au profit des syndicats, les syndicats vont-ils jouer le jeu à l'avenir ? Les taux vont-ils baisser au vu des nouvelles compensations ? On rencontre le même problème pour la « Gemapi » : un produit est voté et des taux sont prélevés sur les différents impôts locaux. Là aussi, pour éviter qu'avec la suppression de la taxe d'habitation les taux explosent pour les propriétaires, la loi de finances rectificative d'août dernier a inscrit une dotation supplémentaire. Cependant, cette mesure ne joue que pour les « gemapi » existantes en 2017, au moment où la taxe d'habitation a commencé à être supprimée. Pour les taxes « gemapi » instaurées plus tard, elles ne sont, dès l'origine, réparties qu'entre les propriétaires et les entrepreneurs. Ceci explique pourquoi, par exemple à Meaux et Evreux, où une taxe GEMAPI est prélevée pour la première fois en 2022, le taux est très élevé (1,16 % en 2022) !

La taxe foncière, dernier levier fiscal des collectivités

Si on met de côté les trous dans la raquette ci-dessus détaillés, les collectivités reçoivent des compensations pour la perte des recettes de taxe d'habitation. Ces compensations sont même « dynamiques » (elles augmentent d'année en année). Cependant, outre le fait que certaines communes se plaignent du fait que les compensations n'augmentent pas autant qu'auraient augmenté leurs recettes de taxe d'habitation (du fait d'un essor démographique important), elles n'ont plus la main sur un taux de taxe d'habitation (elles ne peuvent augmenter que le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires). Quelle solution si, ne se satisfaisant pas des compensations reçues, elles veulent accroître significativement leurs recettes ? Bien évidemment..., la taxe foncière. Ainsi, la plupart des comptes-rendus de conseils municipaux soulignent que les communes n'ont pratiquement plus que l'augmentation du taux de taxe foncière comme levier pour dégager des recettes supplémentaires. C'est surtout pour cette raison que la réforme « Macron », avec son système de compensation en fonction de taux figés de taxe d'habitation (ceux de 2017), était de mauvais augure pour les propriétaires. Par ailleurs, les propriétaires pâtissent encore d'une image de « nantis », ce qui explique l'absence de complexe d'édiles locaux au moment de relever le taux de la taxe foncière : « *cette mesure forte n'aura pas d'impact sur les locataires de logements sociaux. Ce sont les bailleurs qui absorberont l'augmenta-*

tion »⁽⁴⁾. D'autres élus expliquent que, les propriétaires bénéficiant aussi de la suppression de la taxe d'habitation, ils demeurent « gagnants » malgré la hausse de leur taxe foncière. Outre qu'il s'agit d'un dévoiement total de la réforme « Macron » (censée redonner du pouvoir d'achat aux Français), c'est économiquement faux. D'une part, les propriétaires bailleurs, qui ne payaient pas la taxe d'habitation, sont dans tous les cas perdants. Quant aux propriétaires occupants, s'ils échappent aujourd'hui à des montants parfois faramineux de taxe d'habitation, d'autres payaient une taxe d'habitation bien moindre que la taxe foncière, du fait des taux votés ou de l'application d'abattements pour charges de familles (réservés à l'habitation principale).

+ 26,3 % en dix ans...

Après avoir compilé les taux de taxe foncière pour toute la France, l'UNPI constate qu'en dix ans, entre 2012 et 2022, les propriétaires ont payé en moyenne 26,3 % de plus de taxe foncière. Cette hausse est quasiment quatre fois supérieure à l'évolution des loyers entre les troisièmes trimestres 2012 et 2022 (estimée à 6,7 % par l'Insee)⁽⁵⁾. Certes, un peu plus de la moitié de cette hausse est due à la revalorisation légale des valeurs locatives (de 14,0 % sur la période, rappelons-le). Mais la hausse des taux et la multiplication des taxes annexes (taxe Gemapi et taxes spéciales) ont doublé la note !

Evidemment, la hausse moyenne de 26,3 % cache des situations variées. La taxe foncière a par exemple triplé dans la commune de Popolasca, en Haute-Corse (+ 186,8 %). A l'inverse, la taxe foncière a par exemple diminué de 40,6 % à Châtenay-en-France que nous citons tantôt. Si on se concentre sur les cinquante villes les plus peuplées du territoire, on s'aperçoit que la taxe foncière (hors TEOM) a bondi de plus de 30,0 % dans quatorze grandes villes. Strasbourg arrive largement en tête des hausses les plus fortes. En dix ans la taxe foncière y a presque doublé (+ 45,6 %), en raison d'une hausse des taux de chacun des bénéficiaires de la taxe foncière (département, avant que le taux départemental soit en 2021 intégré au taux communal, commune et métropole). À Nantes la hausse atteint 39,3 %, le taux communal ayant presque augmenté de quatre points tandis que la métropole de Nantes a rehaussé son taux de quasiment six points. Marseille arrive en

3) Voir par exemple https://genas.fr/wp-content/uploads/2022/02/5-minutes-pour-comprendre_BAT.pdf ou <https://www.mairie-lentilly.fr/fiscalite-pourquoi-une-telle-augmentation-de-la-taxe-foncier-en-2022/>.

4) Villejuif notre ville, avril 2023, page 15.

5) Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre - y compris loi de 1948, 3^{ème} trimestres 2012 et 2022.

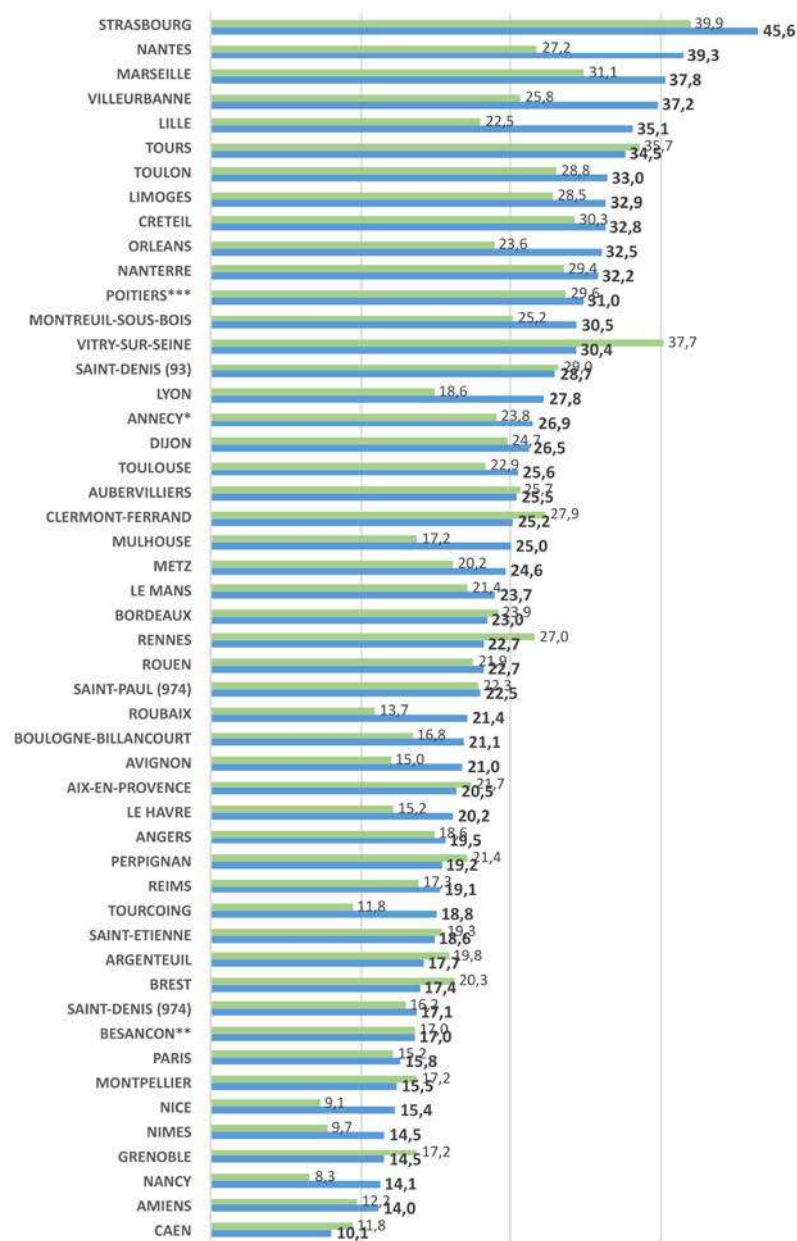
troisième position (+ 37,8 %) en raison notamment d'une hausse à plusieurs reprises du taux communal, en particulier en 2022. Soulignons ici que l'UNPI 13-83 et près de 240 propriétaires marseillais ont attaqué en justice le nouveau taux de 44,54 % de la Ville et... obtenu l'annulation de ce taux (Tribunal administratif de Marseille, Nos 2204585, 2204739, 14 avril 2023 ⁶⁾). Hélas, le tribunal a accordé un délai à la Ville pour régulariser rétroactivement l'adoption du taux (la procédure de vote n'avait pas été correctement suivie) et, lors du conseil municipal du 30 juin dernier, la Ville a confirmé le nouveau taux. Villeurbanne (+ 37,2 %) et Lille (+ 35,1 %) sont les dernières grandes villes (sur les cinquante villes les plus peuplées de France) où la taxe foncière a progressé de plus de 35,0 %. Une baisse des taux de TEOM tempère la hausse de taxe foncière dans plusieurs de ces villes. C'est le cas en particulier à Nantes (hausse de 27,2 % TEOM comprise), à Villeurbanne (+ 25,8 %) ou Lille (+ 22,5 %). C'est un pis-aller pour les propriétaires occupants, qui règlent les deux impôts. Rappelons en revanche que, pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer la TEOM auprès de leur locataire mais non la taxe foncière, seule compte la hausse de taxe foncière hors TEOM. Concernant la taxe foncière TEOM comprise, on peut aussi signaler que Vitry-sur-Seine (+ 37,7 %) et Tours (+ 35,7 %) font leur apparition dans le top 4 des plus fortes hausses en raison d'une forte augmentation des taux de TEOM sur leur territoire.

La taxe foncière représente 2,4 loyers en moyenne

Désormais, en 2022, en prenant en compte les taux communaux, intercommunaux, ceux au profit des syndicats de communes ainsi que les taxes annexes à l'impôt foncier (à l'exception de la TEOM, qu'un propriétaire bailleur peut récupérer auprès de son locataire d'habitation), les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 39,94 % sur l'ensemble du territoire. Etant donné – nous l'avons vu – que la base d'imposition est censée représenter six mois de loyers, on peut dire que, théoriquement, la taxe foncière coûte 2,4 loyers mensuels. La moyenne de 39,94 % cache évidemment des situations très diverses (la taxe foncière est l'impôt de l'inégalité la plus totale). Villeneuve-Minervois, dans l'Aude, est la toute première commune de France – à notre connaissance – à franchir la barre des 100 %. En 2022, les taux y atteignent 100,50 % (117,60 % si on ajoute la TEOM). Il y a plusieurs explications à cela. Tout d'abord, le taux départemental de l'Aude était, avant son incorporation dans les taux communaux en 2021 (réforme valable pour toute la France), l'un des plus forts du pays. Ceci explique que les sept premières places du classement des communes aux taux les plus élevés sont des communes audoises. Ensuite, le taux prélevé à Villeneuve-Minervois au

CLASSEMENT

Hausse de taxe foncière (en bleu) et de taxe foncière + TEOM (en vert) 2012 / 2022 dans les 50 villes les plus peuplées de France (en %)



* Ancey est une «commune nouvelle» issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique d'Ancey.
 ** Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée en revanche une REOM).
 *** Il existe dans cette ville un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum applicable.

6) <http://marseille.tribunal-administratif.fr/A-savoir/Vie-du-tribunal/Communique-de-presse-du-14-avril-2023-Taxe-fonciere>



PODIUM —
Strasbourg arrive largement en tête des hausses les plus fortes. En dix ans, la taxe foncière a bondi de plus de 45 % !

CAGNES SUR MER — À Cagnes-sur-Mer, dans les Alpes-Maritimes, la taxe foncière TEOM comprise a augmenté de 12,5 % en 2023. « Et on veut que l'on limite les loyers à 3.5 % ? Ce n'est pas raisonnable. Les propriétaires doivent aussi faire face à l'augmentation des charges de copropriété. » (Lionel F., Cagnes-sur-Mer).



BAYONNE — À Bayonne, comme dans de nombreuses villes du Sud-Ouest, les propriétaires payent désormais une taxe spéciale "TGV".

profit d'un syndicat de communes a quasiment doublé, conséquence du report de l'ancien taux prélevé dans le cadre de la taxe d'habitation sur les autres contribuables (voir précédemment). Enfin, dans le cadre d'un pacte financier et fiscal, le taux prélevé au profit de « Carcassonne Agglo » est passé de 1,50 % en 2021 à 18,71 % en 2022. Si des communes comme Carcassonne ont abaissé d'autant leur taux communal, les élus villeneuvois ont voté une baisse environ moitié moins importante que la hausse du taux intercommunal...

À l'extrême opposé, les taux n'atteignent par exemple que 9,18 % à Châtenay-en-France, dans le Val-d'Oise. La commune a en effet décliné en 2021 le transfert de droit de l'ancien taux départemental à la commune et fixé son taux communal à 5 % (le reste du taux global est composé du taux intercommunal et des taxes annexes, dont la taxe Gemapi). « Pas de service, pas d'impôt » a déclaré à l'UNPI son maire iconique, M. Jacques Renaud, ce dernier précisant que les services publics étaient gérés sur son territoire par l'intercommunalité.

+ 9,3 % en 2023 dans les grandes villes de France

La hausse de taxe foncière en 2023 atteint des niveaux jamais atteints. Dans les 200 villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté en moyenne de... 9,3 % ! C'est deux fois plus qu'entre 2021 et 2022 (la hausse était de 4,7 %). C'est sans commune mesure avec la hausse entre 2020 et 2021 (la hausse était de 1,3 % en moyenne dans les même 200 villes). Certaines villes ont relevé leur taux dans une proportion spectaculaire. Grenoble a par exemple augmenté son taux de taxe foncière de plus de treize points ! Par comparaison, Bagnolet tenait en 2022 le record de hausse du taux communal avec un relèvement de 6,4 points. De manière plus globale, en 2023, 35 communes ont rehaussé leur taux, avec une hausse moyenne de 3,2 points, alors qu'en 2022 elles étaient 24 (avec une hausse moyenne de 2,3 points). Il reste que le chiffre incroyable de 9,3 %

Grenoble a par exemple augmenté son taux de taxe foncière de plus de treize points !



© Photo Alexander Kagan

provient essentiellement de la revalorisation de 7,1 % des valeurs locatives, majoration la plus forte depuis 37 ans (voir ci-après).

Les plus fortes hausses

Parmi les 200 villes les plus peuplées de France, la Ville de Paris affiche de loin la plus forte hausse de taxe foncière entre 2022 et 2023 (+ 60,8 %), conséquence directe du relèvement du taux de la Ville (de 13,50 % à 20,50 %) couplé à la majoration des valeurs locatives de 7,1 % en 2023. Certes, avec des taux tous compris hors TEOM de 21,15 %, la Ville demeure la 7^{ème} ville aux taux les plus bas parmi les 200 villes les plus peuplées de France (c'est également la 2^{ème} ville aux taux les plus bas parmi les 50 plus grandes villes de France, désormais derrière Boulogne-Billancourt). Néanmoins, la valeur locative moyenne à Paris étant certainement l'une des plus élevées de France, la note est salée pour les propriétaires. Le taux de taxe d'enlèvement des ordures ménagères étant stable à Paris, la hausse TEOM comprise pour les propriétaires occupants est un peu moindre (+ 44,4 %). Meudon affiche également une hausse spectaculaire (+ 44,0 %, + 37,8 % en prenant en compte la TEOM), là encore en raison d'une hausse de sept points, comme à Paris, du taux au profit de la Ville. En troisième position, les propriétaires subissent à Grenoble une hausse de 32,9 % (+ 29,5 % TEOM comprise). Le taux de la Ville a en effet été relevé de plus de treize points ! Avec un taux global de 67,93 % (hors TEOM), Grenoble devient la ville aux taux de taxe foncière les plus élevés parmi les 50 villes les plus peuplées du territoire (elle se plaçait quatrième en 2022). Franconville, dans le Val-d'Oise, est la dernière ville où la taxe foncière a augmenté de plus de 30,0 % en seulement un an (+ 30,3 %), en raison de la hausse de quasiment sept points du taux communal mais

PARIS — Paris affiche la plus forte hausse de taxe foncière 2022-2023 parmi les 200 plus grandes villes de France (+ 60,8 %, + 44,4 % en incluant la taxe "ordures ménagères").

En 2023, ce sont treize villes de plus où une taxe Gemapi est prélevée

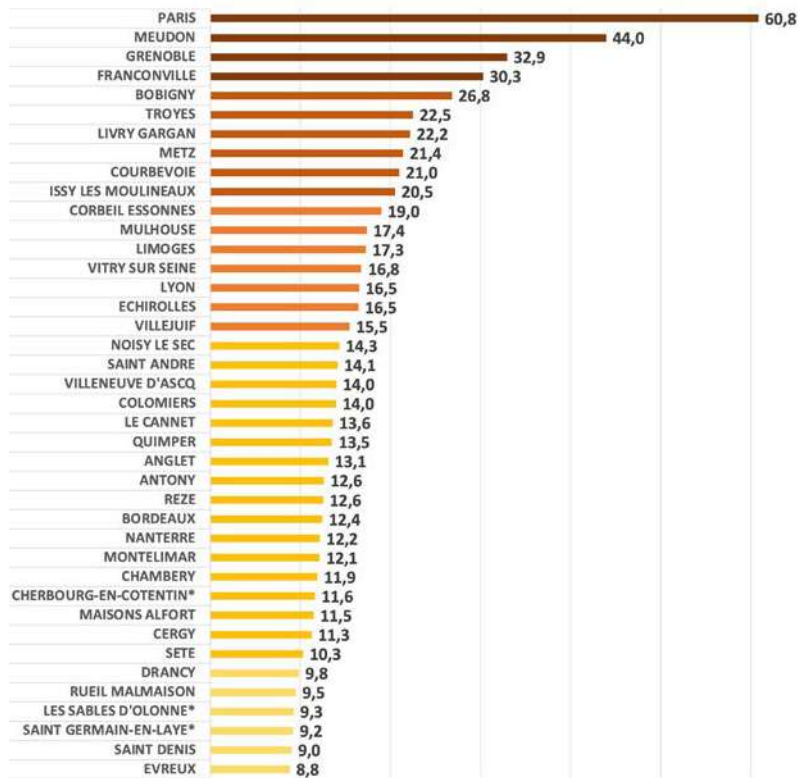
aussi, à la marge, en raison du passage du taux de taxe Gemapi de 0,15 % à 0,86 %. Six autres grandes villes de France accusent une hausse de plus de 20 %. C'est le cas tout d'abord de Bobigny (+ 26,8 %), en raison d'une hausse du taux communal de quasiment huit points. Bobigny est suivie de Troyes (+ 22,5 %), où ont augmenté à la fois le taux communal (de plus de quatre points) et le taux intercommunal (de plus de deux points). Viennent ensuite Livry-Gargan (+ 22,2 %), Metz (+ 21,4 %), Courbevoie (+ 21,0 %) et Issy-les-Moulineaux (+ 20,5 %).

De (très) rares baisses de taux

À l'automne 2022, au moment de se déclarer opposés à un plafonnement en 2023 de l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation (voir ci-après), des membres du Gouvernement avaient déclaré que les communes pouvaient toujours diminuer leur taux pour amoindrir un peu la hausse de 7,1 % des valeurs locatives. Parmi les 200 villes les plus peuplées du territoire, six communes ont saisi cette opportunité. Aucune d'entre elles ne figurent parmi les 50 plus grandes villes de France. Saint-Louis, à la Réunion, est la ville ayant le plus abaissé son taux (passage d'un taux de 74,23 % à un taux de 72,00 %), après une première baisse déjà en 2022, ceci « afin de limiter la pression fiscale (...) dans un contexte marqué par des tensions inflationnistes » (conseil municipal du 31 mars dernier). En 2023, la hausse n'y atteint donc que 4,0 %. De même, à Wattrelos, la hausse n'atteint « que » 5,7 % grâce à la baisse d'un point du taux communal. Hélas, le taux de TEOM appliqué par la métropole de Lille ayant augmenté, la hausse pour les propriétaires occupants repasse au-dessus des 7,1 % de majoration des valeurs locatives (+ 7,6 %). Les taux communaux ont également baissé à Castres, Brive-la-Gaillarde, Compiègne et Tarbes, mais trop faiblement pour ralentir significativement la hausse liée à l'indexation des valeurs locatives (dans toutes ces villes l'augmentation dépasse 6,0 %). Signalons par ailleurs le cas de Poitiers. Grâce à une baisse de quasiment deux points du taux de TEOM sur son territoire, la taxe foncière TEOM comprise n'y a augmenté que de 3,9 % (contre 7,2 % pour la seule taxe foncière).

Encore de nouvelles taxes additionnelles

En 2023, ce sont treize villes de plus où une taxe Gemapi est prélevée (les propriétaires payent donc désormais une taxe Gemapi dans 153 villes sur les 200 villes les plus peuplées de France). Or, comme nous l'avons vu (voir précédemment), avec la suppression de la taxe d'habitation, la taxe n'est plus répartie qu'entre propriétaires et entrepreneurs, ce qui explique l'apparition de taux particulièrement élevés. L'impact sur les hausses de taxe foncière est palpable. Par exemple, à Saint-Denis (Réunion), la taxe foncière a augmenté de 9 % entre 2022 et 2023 en raison de l'instauration d'une nouvelle

CLASSEMENT**Plus fortes hausses de taxe foncière 2022-2023
200 villes les plus peuplées de France (en %)**

* La commune ayant fusionné avec d'autres communes, une harmonisation des taux est en cours. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique de la Ville.

taxe Gemapi au taux de 0,71 %. Sans cette taxe, tous les autres taux étant restés stables, la hausse n'aurait été que de 7,1 % en raison de la majoration des valeurs locatives.

En 2023, l'instauration d'une nouvelle taxe « TGV » dans de nombreuses communes du Sud-Ouest (voir ci-dessus) se fait également sentir. Par exemple, à Bayonne, la hausse entre 2022 et 2023 atteint 8,2 % après le passage d'un taux de « taxes spéciales » (à la fois taxe spéciale d'équipement « classique » et taxe « TGV ») de 0,34 % à 0,68 %.

Des hausses de TEOM

Traditionnellement, sauf ici ou là, les taux de TEOM sont plus stables que les taux de taxe foncière. Les hausses de taxe foncière TEOM comprise sont donc en moyenne moins fortes que les hausses de taxe foncière seule. En 2023, les hausses TEOM comprise (+ 9,3 % en moyenne) sont aussi fortes que les hausses hors TEOM (+ 9,3 %), ce qui traduit encore une hausse notable des taux de TEOM. On signalera par exemple ici le cas d'Aix-en-Provence. En raison de la hausse du taux de TEOM (au profit de la métropole d'Aix-Marseille) de 10,60 % en 2022 à 14 % en 2023, la taxe foncière TEOM comprise a augmenté en un an de 15,8 % (alors que la hausse de taxe foncière hors TEOM n'y est que de 8,0 %).

7) Amendement I-CF4 de M. de Courson et dix-huit députés, adopté en commission le 6 octobre 2023.

8) Réunion de la Commission des Finances du 26 septembre 2023.

Le scandale de la revalorisation de 7,1 % des valeurs locatives en 2023

L'explosion de la taxe foncière en 2023 est abondamment commentée depuis des mois. Chacun se rejette la faute. Au « 20 heures » de France 2 et TF1 du 24 septembre dernier, le Président de la République mettait la hausse sur le compte des collectivités locales : « quand vous avez votre taxe foncière qui augmente, ce n'est pas le gouvernement. (...) C'est votre commune qui le décide. Et c'est un scandale quand j'entends des élus qui osent dire que c'est la faute du gouvernement ». Tout à l'inverse, on peut lire dans des procès-verbaux de conseils municipaux, par exemple à Créteil, que, « pour ne pas ajouter à la hausse brutale de 7,1 % des bases du foncier bâti décidée par le gouvernement, la municipalité a décidé le gel des taux des impositions directes pour 2023 » (procès-verbal du conseil municipal du 7 mars 2023). Pour l'UNPI, qui a formulé de nombreuses alertes pour empêcher que la revalorisation n'atteigne plus de 7 % en 2023, les choses sont ici très claires. Certes, l'indexation des valeurs locatives sur le glissement annuel de l'IPCH de novembre résulte de la loi (article 1518 bis du Code général des impôts) et donc du parlement. Cependant, dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances pour 2023, de nombreux parlementaires, y compris de la majorité, avaient poussé pour un plafonnement exceptionnel de l'augmentation en 2023. C'est ainsi que, en octobre 2023, la Commission des Finances de l'Assemblée nationale a adopté un amendement limitant à 3,5 % la hausse des valeurs locatives en 2023. Comme l'indique l'exposé de l'amendement, il s'agissait d'une « mesure d'équité fiscale » qui « permettra de préserver le pouvoir d'achat des ménages » tout en assurant aux collectivités des rentrées substantielles. Par ailleurs, le choix s'est porté sur une augmentation de 3,5 % « par parallélisme » avec le blocage actuel à 3,5 % de la révision des loyers⁽⁷⁾. Même Éric Coquerel, député LFI, a voté la mesure après avoir salué l'« équilibre » trouvé.

Il y avait cependant en face une forte opposition des représentants d'élus locaux. Au point que Gabriel Attal, ministre chargé des comptes publics, se soit montré plutôt favorable à une autre solution : « les associations d'élus locaux nous ont implorés de ne pas modifier la règle légale ». Le mieux serait de laisser filer la majoration de 7,1 % des valeurs locatives, alors que les « collectivités pourraient baisser leur taux pour compenser la revalorisation du coefficient des valeurs locatives cadastrales liée à l'inflation »⁽⁸⁾ (Gabriel Attal, réunion du 26 septembre 2022). Le Gouvernement a visiblement cédé à la pression des élus locaux puisque, dans le projet de loi de finances engagé par Elisabeth Borne dans le cadre de la procédure du « 49.3 », a été écartée toute idée de plafonner l'indexation des valeurs locatives sur

l'inflation en 2023. Certes, la procédure de l'article 49,3 de la Constitution a été enclenchée avant même que les députés aient pu débattre en séance publique du plafonnement à 3,5 % de la revalorisation des valeurs locatives (pour être intégré à la loi, l'amendement voté en commission devait encore être débattu dans l'hémicycle). Cependant, dans le texte présenté par le Gouvernement ont été inclus des amendements parlementaires non encore soumis au vote. Pourquoi n'a-t-il pas fait de même avec une mesure aussi importante que le plafonnement à 3,5 % ?

Rebelote en 2024 ?

Alors que le projet de loi de finances pour 2024 est en train d'être discuté, il est essentiel de plafonner l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation. En réalité, c'est tout le dispositif d'indexation qui doit être réformé, comme le demande l'UNPI depuis plusieurs années (voir notamment notre lettre au ministre, 25 millions de propriétaires, janvier 2022, page 10).

L'indexation sur un indice contestable

Les règles actuelles d'indexation des valeurs locatives proviennent d'un amendement parlementaire adopté lors de l'examen de la loi de finances pour 2017. La députée Valérie Rabault, à l'origine de l'amendement, avait des intentions louables. Jusqu'ici, le Parlement fixait librement et chaque année un coefficient de majoration des valeurs locatives « *en tenant compte des variations des loyers* » (article 1518 bis, alinéa premier du CGI). Cependant, de fait, et comme l'indiquait la députée, « *le coefficient de revalorisation forfaitaire des valeurs locatives a été le plus souvent identique, ces dernières années, à l'inflation prévisionnelle* ». Il s'agit certainement d'un dévoiement de l'article 1518 bis du CGI (voir plus loin). Il reste que l'inflation prévisionnelle est « *nettement supérieure à l'inflation constatée. Depuis 2005, l'écart cumulé s'élève à 2,8 points* ». Dès lors, pour que les valeurs locatives soient indexées sur l'inflation réelle, il s'agit de les indexer sur le « *dernier taux constaté d'inflation annuelle totale* ». Le choix a donc été fait d'indexer les valeurs locatives sur le glissement annuel de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre (le coefficient applicable l'année N correspond au glissement annuel de l'IPCH de novembre de l'année N-1).

Pourtant, ce système encourt de sérieuses critiques. En premier lieu, pourquoi l'article 1518 bis du CGI renvoie-t-il à l'IPCH et non à l'indice des prix à la consommation « tout court » (IPC) ? Si l'Insee calcule aujourd'hui l'IPCH, c'est sous l'injonction des institutions européennes, qui ont imposé une

Les valeurs locatives ont augmenté de 7,1 % en 2023 alors que l'inflation mesurée pour l'année 2022 par l'Insee s'élève 5,2 %

méthode de calcul harmonisée entre les membres de l'Union européenne. Cependant, pour mesurer l'inflation en France, l'Insee continue d'établir des données à partir de l'IPC. Or, le glissement annuel de l'IPC du mois de novembre est le plus souvent inférieur au glissement annuel de l'IPCH. Ainsi, le glissement annuel de l'IPCH de novembre 2022 est de 7,1 %, contre 6,2 % pour l'IPC du même mois de novembre. De même, le glissement annuel de l'IPCH de novembre 2021 était de 3,4 %, contre 2,8 % pour l'IPC de novembre 2021. En second lieu, pourquoi le Code général des impôts renvoie-t-il à l'indice IPCH du mois de novembre, et non à une moyenne sur l'année entière ? De toute évidence, les indices fluctuent mois après mois et, pour chiffrer véritablement l'inflation d'une année considérée, l'Insee établit une moyenne annuelle à partir des IPC mensuels. Or, les taux d'inflation annuels publiés par l'Insee sont très généralement inférieurs aux glissements annuels de l'IPCH de novembre. Ainsi, les valeurs locatives ont augmenté de 7,1 % en 2023 alors que l'inflation mesurée pour l'année 2022 par l'Insee s'élève 5,2 %. De même, les valeurs locatives ont augmenté de 3,4 % en 2022 alors que l'inflation mesurée pour l'année 2021 atteint 1,6 % !

Pourquoi indexer des « valeurs locatives » sur l'inflation ?

Plus largement, et comme leur nom l'indique, les « valeurs locatives » sont censées représenter le loyer annuel potentiel de chaque propriété. Quelle est la logique à indexer ces valeurs locatives sur l'inflation ? D'ailleurs, de manière assez curieuse, et malgré la réforme de 2017, on peut encore lire au début de l'article 1518 bis du CGI que les valeurs locatives sont majorées « *en tenant compte des variations des loyers* ». Ce n'est que pure logique, sachant que l'on parle de valeurs locatives.

Certes, l'injonction de tenir compte de l'évolution des loyers n'avait pas grande valeur juridique. Aussi, comme l'indique Valérie Rabault dans son amendement de 2016, le Parlement avait pris l'habitude de fixer des coefficients de majoration en fonction de l'inflation. Cela n'en reste pas moins un dévoiement complet de l'article 1518 bis et du concept de « valeurs locatives ». Si les valeurs locatives avaient été indexées sur l'Indice des loyers d'habitation – secteur libre publié par l'Insee, la hausse des taxes foncières subie par les propriétaires aurait été d'un tout autre ordre (voir les derniers ILH dans notre encadré) !

Glissements annuels des derniers Indices des Loyers d'Habitation (Insee)

Trimestre	Secteur libre (y compris loi 1948)
2023-T2	1,6
2023-T1	1,5
2022-T4	1,3
2022-T3	1,0
2022-T2	0,7
2022-T1	0,6
2021-T4	0,5
2021-T3	0,5
2021-T2	0,6
2021-T1	0,6
2020-T4	0,6
2020-T3	0,7

9) <https://www.capital.fr/votre-argent/impot-sur-le-revenu-voici-le-nouveau-bareme-pour-2024-1478929>.
10) <https://www.lefigaro.fr/vox/economie/la-suppression-de-la-taxe-d-habitation-a-rompu-le-lien-financier-entre-la-commune-et-ses-habitants-20230927>.



Copyright © 2023 Olivierrouge 3/Shutterstock

LYON — La taxe foncière a augmenté de 16,5 % en 2023 à Lyon. « Il est évident que l'augmentation importante de la taxe foncière compense la suppression de la taxe d'habitation. Cette suppression laisse à la seule charge des propriétaires bailleurs ou occupants le financement des services publics locaux pourtant utilisés par tous, locataires comme propriétaires! Je suggère qu'une partie de la taxe foncière soit récupérable auprès du locataire au même titre de la taxe des ordures ménagères, ce qui me paraît être équitable! » (Françoise D., Lyon).

Ce que demande l'UNPI

Il est impensable que les propriétaires aient subi une hausse moyenne de 9,3 % de leur taxe foncière entre 2022 et 2023 dans les grandes villes de France. Comme si la taxe foncière n'avait pas déjà augmenté de 26,3 % en moyenne entre 2012 et 2022 sur l'ensemble du territoire. Croit-on que les propriétaires ont des moyens financiers illimités? Qu'ils peuvent, sans souffrances, supporter à la fois un blocage des loyers, des obligations de travaux de performance énergétique et une hausse faramineuse des impôts? Alors que le Gouvernement songe à la manière de protéger les Français contre l'inflation (notamment, revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu pour « neutraliser les effets de l'inflation sur le niveau d'imposition des ménages »⁽⁹⁾), il est incroyable qu'on demande aux propriétaires de payer plus de taxe foncière en période d'inflation. Il est urgent de réformer les règles d'indexation des valeurs locatives; celles-ci doivent être indexées sur l'évolution des loyers et non l'inflation! A minima, le gouvernement doit absolument plafonner le coefficient de majoration pour 2024. Les propriétaires payent pour l'inflation, mais aussi pour la suppression de la taxe d'habitation. La taxe foncière est le dernier levier fiscal des communes, et les propriétaires sont désormais

Tout le monde profite, mais seuls les propriétaires payent

L'Observatoire des taxes foncières

Retrouvez les chiffres d'augmentation pour toutes les communes de France sur le portail internet de l'UNPI, www.unpi.org.

les seuls à payer pour la bibliothèque municipale, l'entretien des rues, l'éclairage public. « La suppression de la taxe d'habitation a rompu le lien financier entre la commune et ses habitants » écrivait récemment Arnaud Robinet, maire de Reims, dans les colonnes du *Figaro*⁽¹⁰⁾. Tout le monde profite, mais seuls les propriétaires payent, dont beaucoup (les propriétaires bailleurs) ne sont pas « sur place » pour en profiter. Etant domiciliés ailleurs, ces propriétaires ne peuvent même pas participer aux élections municipales. Les locataires eux, peuvent bien voter pour un candidat qui fera construire une nouvelle piscine. Ce n'est pas à eux qu'on demandera de payer un surplus de taxe foncière. Il est primordial de remettre de la justice et de la démocratie dans les impôts locaux. Une solution – simple – peut consister à permettre au propriétaire de mettre tout ou partie de la taxe foncière à la charge du locataire, comme c'est déjà le cas pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. ■

Mérule

Le fléau qui progresse en silence

ÉTUDE — Elle a toujours existé, la Bible en parle déjà comme la « lèpre des maisons ».

La mérule, le vorace champignon qui s'attaque aux bois des constructions, connaît aujourd'hui une expansion. Parce que nos logements sont de plus en plus hermétiques et que les travaux de rénovation ne sont pas toujours réalisés comme il le faudrait...

Plus aucune région ne semble épargnée. **Par Christophe Demay**

Dans la grande famille des champignons, on en compte de toute sorte. Mais la mérule est de loin le plus redoutable pour le bâtiment. À en croire les experts, elle serait capable de mettre à terre une maison en moins de deux ans lorsqu'elle bénéficie de conditions propices. Patrick Laurent, mycologue et expert judiciaire, résume ces conditions : « de l'humidité, de l'obscurité pour permettre aux spores de germer et surtout, le confinement ». Trois ingrédients, ni plus, ni moins, mais le mélange est détonnant. Car une fois apparue, la mérule va grignoter méthodiquement tous les bois du bâtiment en se nourrissant de leur cellulose. Installé, le champignon reste difficile à déloger : même lorsque la fuite ou la malfaçon sont réparées le privant d'apport en eau, sa croissance est ralentie, mais il ne disparaît pas pour autant.

Un fléau qui gagne du terrain

Si la Serpula lacrymans ou mérule pleureuse a toujours existé, elle connaît un regain d'activité depuis deux décennies. En 2019, en se basant sur les chantiers de traitement réalisés en France, le FCBA, Institut technologique du bois, recensait près de 2 300 communes infestées, avec des régions, la Bretagne en tête, plus durement touchées. Pour Patrick Laurent, ces chiffres restent cependant très en dessous de la réalité. La SEMHV (Station d'études mycologiques des Hautes-Vosges), son laboratoire, a vu la demande d'analyses littéralement exploser en l'espace de quelques années. « Depuis 15 ans, les infestations de mérule augmentent de façon exponentielle. » Et contrairement à une croyance largement répandue, le champignon ne se rencontre pas seulement dans le quart nord-ouest de l'hexagone. Bien sûr, la façade ouest « de Bordeaux à Dunkerque » reste plus exposée en raison de

son climat, mais aucun territoire ne semble épargné. Dans son agenda pour les semaines à venir, Patrick Laurent évoque des expertises judiciaires au Puy-en-Velay, en Savoie, en Lorraine... Et parfois encore dans des endroits plus inattendus que l'on pensait épargnés, comme la Corse ou Monaco.

« Depuis 15 ans, les infestations de mérule augmentent de façon exponentielle »

Un fléau qui profite de la rénovation

Pourquoi cette mérule, connue depuis des siècles, prospère aujourd'hui ? Pour Patrick Laurent, l'explication est à rechercher dans les normes de construction qui ont considérablement évolué au cours des dernières années. Le mieux est parfois l'ennemi du bien. Plus on isole, plus le bâtiment est confiné, plus on favorise la condensation, plus les conditions deviennent propices au développement du champignon. Et cela vaut dans le neuf comme dans l'ancien. « Les normes sur l'isolation ont fait beaucoup de mal, d'autant que la RT 2012 a souvent été mal appliquée. » L'expert en mycologie évoque par exemple des maisons cubiques construites avec une ventilation insuffisante ou un défaut d'étanchéité dans la toiture plate. Parfois, il n'en faut pas davantage à la mérule pour germer et se développer. Cela vaut aussi pour l'ancien, où la rénovation énergétique peut parfois faire plus de mal que de bien. Exemple ? Le mur en briques ou en pierres isolé avec un placage en polystyrène, sans aucune lame d'air. Un cas d'école pratiquement. « Nos matériaux modernes ne sont pas forcément

« Si on ne permet pas à l'eau de sortir, à un moment ou un autre, on aura forcément des problèmes, des moisissures ou des champignons, sans qu'il s'agisse forcément d'une mэрule »

ventilation ou même si la VMC sous-dimensionnée — ce qui arrive fréquemment — ne permet pas de renouveler l'air correctement, il existe un risque. « *Un humain dégage en moyenne trois litres d'eau par jour* », rappelle volontiers notre expert. Pour une famille, en ajoutant la vapeur dégagée par les autres activités humaines, on arrive très vite à 15-20 litres. « *Si on ne permet pas à l'eau de sortir, à un moment ou un autre, on aura forcément des problèmes, des moisissures ou des champignons, sans qu'il s'agisse forcément d'une mэрule.* »

Un fléau qui laisse les propriétaires désespérés

Malheureusement, la mэрule reste souvent invisible aux yeux d'un profane. On l'a dit, le vorace champignon n'apprécie guère la lumière et affectionne tout particulièrement les endroits confinés et non ventilés comme les doublages d'un mur, les caves, les vides sanitaires... Regrettablement, lorsque l'infestation apparaît aux yeux du propriétaire, les dégâts sont déjà considérables et la facture peut très vite atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros. Car le traitement pour éradiquer la mэрule est lourd, extrêmement lourd : il faudra vider la maison, mettre à nu la maçonnerie, traiter les murs par injection, éventuellement remplacer les bois trop endommagés... L'infestation est souvent vécue comme un drame. « *Depuis 12 ans, j'ai souvent fait l'assistant social. Des gens s'effondrent parfois.* » Les propriétaires sont d'autant plus désespérés que les assurances ne veulent pas en entendre parler. Lorsque le champignon est le résultat d'un défaut de conception, dans une rénovation ou une construction neuve, le propriétaire a bien sûr la possibilité de faire jouer la garantie décennale de l'entreprise qui est intervenue. Mais si la mэрule est née à la suite d'une fuite, l'indemnisation se révèle plus compliquée : les assureurs refusent souvent leur prise en charge estimant que le parasite est d'abord le résultat d'un mauvais entretien ou d'une négligence. Un sinistre peut en cacher un autre, les propriétaires victimes d'infestation se retrouvent alors à batailler, parfois durant des années, afin d'être indemnisés. ■



LÉGISLATION

La réglementation existante

C'est presque un no man's land. Pas de normes, pas de certification obligatoire pour les professionnels qui interviennent... En 2014, la loi Alur a instauré une information mэрule obligatoire en cas de vente. Si le bien se trouve dans une zone d'infestation définie par arrêté préfectoral, le vendeur doit communiquer l'information au moment de signer l'acte de vente ⁽¹⁾. En pratique, bientôt dix ans après la loi, cette information peut paraître désuète. On recense à peine quelques dizaines de communes en France placées en zone d'infestation mэрule. Et encore, le plus souvent, la zone définie par arrêté se cantonne à quelques parcelles cadastrales, alors que la mэрule et ses spores n'ont que faire de telles limites. Seul le Finistère fait aujourd'hui exception. Le préfet du département a imposé une information mэрule à l'ensemble des communes.

adaptés au bâti ancien, poursuit Patrick Laurent qui rappelle une règle toute simple : Lorsqu'on concentre la chaleur dans un bâtiment, on concentre aussi l'humidité. » Et si la maison est dépourvue de

1) Article L126-25 du Code de la construction et de l'habitation

Un nouveau zonage pour la taxe sur les logements vacants, la surtaxe sur les résidences secondaires et d'autres dispositifs non fiscaux

EXAMEN — Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifie le champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). Les textes concernant la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires renvoyant à la TLV, le champ de cette surtaxe est également modifié. Le décret du 25 août dernier a même une incidence sur le champ de dispositifs non fiscaux (blocage des loyers de relocation, droit à un préavis réduit du locataire, etc.). **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

Petit retour en arrière

Des élus de nombreuses communes situées en dehors des zones « tendues » définies par les textes relatifs à la taxe sur les logements vacants (TLV) se plaignaient de ne pas pouvoir appliquer une surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires. Répondant à ce souhait, et comme nous l'indiquions dans nos colonnes ⁽¹⁾, le législateur a décidé d'étendre le champ d'application de la TLV, la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires pouvant être votée dans toutes les communes où s'applique la TLV (article 73 de la loi de finances pour 2023). L'objectif initial était de permettre aux communes demandeuses d'instaurer une surtaxe dès 2023. Ainsi, la loi de finances pour 2023 avait spécialement décalé du 1^{er} octobre 2022 au 28 février 2023 la date limite pour appliquer une surtaxe dès 2023, le décret listant les nouvelles communes éligibles devant paraître d'ici là. Finalement, la première liste imaginée ne faisant pas l'unanimité, ce n'est que le 26 août dernier que la liste définitive a été publiée. Les nouvelles communes éligibles à la surtaxe d'habitation ne pourront donc l'appliquer qu'en 2024. Les désaccords sur la nouvelle liste des communes concernées sont en particulier liés au fait que, si des communes souhaitent être classés en zone « tendue » pour avoir la possibilité d'appliquer une surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, d'autres préfèrent rester en zone « non tendue » pour pouvoir appliquer une extension de

Remarque

On pouvait penser que la surtaxe sur les résidences « secondaires » allait disparaître avec la réforme de la taxe d'habitation. Cette dernière ne concernant désormais plus que les résidences secondaires, celles-ci sont déjà vertement pénalisées. Faut-il permettre en plus de majorer cette taxe d'habitation... lorsqu'elle concerne des résidences secondaires ? C'est un tantinet absurde.

la taxe d'habitation sur les logements vacants. Ces diverses taxes sont en effet alternatives :

- En zone « tendue », la TLV est de droit et est perçue par l'État, les communes pouvant par ailleurs voter et percevoir une majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires ;
- Sur le reste du territoire, les communes et intercommunalités peuvent décider d'étendre et percevoir la taxe d'habitation aux logements vacants. Des communes se plaignaient de « perdre de l'argent » en passant de la zone « non tendue » à la « zone tendue » (la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires leur rapporterait moins que la taxe d'habitation étendue aux logements vacants). Ainsi donc, si le Gouvernement a trouvé un accord avec les représentants d'élus locaux sur le nouveau périmètre de la « zone tendue », c'est en promettant un système de compensation pour les collectivités perdantes ⁽²⁾. Ceci illustre à merveille ce que l'on savait déjà : les surtaxes d'habitation sur les résidences secondaires ou l'extension de la taxe d'habitation sur les logements vacants sont avant tout et surtout un outil permettant aux communes et intercommunalités de gagner de l'argent...

La TLV et la possibilité d'appliquer une surtaxe d'habitation étendues à 2 263 nouvelles communes

Depuis la loi de finances pour 2023, l'article 232 du Code général des impôts sur la TLV ne prévoit plus que l'appartenance d'une commune à une zone d'urbanisation continue (ZUC) de plus de 50 000

1) Voir notre magazine de février 2023, page 37

2) <https://www.lagazettedescommunes.com/882722/taxe-dhabitation-sur-les-residences-secondaires-les-nouvelles-regles-du-jeu/>



Copyright (c) 2015 Sergey Dzyuba/Shutterstock

ZONE TENDUE — Orléans figure désormais sur la liste des unités urbaines classées en zone tendue aux côtés d'Avignon, Caen, Chambéry, Cluses, Bailly-Romainvilliers, Creil, Lunel, Nîmes, Rennes, Saint-Cyprien, Salon-de-Provence.

Les surtaxes d'habitation sur les résidences secondaires ou l'extension de la taxe d'habitation sur les logements vacants sont avant tout et surtout un outil permettant aux communes et intercommunalités de gagner de l'argent...

habitants soit un critère pour être classé en zone « tendue ». Cependant, au lieu de définir le champ d'application de la TLV d'un bloc, l'article 232 envisage le champ d'application de la TLV en deux parties. Dès lors, le décret d'application du 25 août 2023 comporte lui aussi deux listes, chacune correspondant à l'une des branches de l'article 232. Cela a son importance : si la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires peut-être adoptée dans les communes des deux listes annexées au décret, d'autres dispositifs non fiscaux (voir ci-après) ne continueront de s'appliquer que dans les communes de la première liste (zone « tendue » historique). Ainsi, désormais, l'article 232, I, 1^o énonce d'une

part que la TLV est applicable de droit « 1^o Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ». Les communes répondant à ces critères sont énumérées dans la première liste annexée au décret n° 2023-882 du 25 août 2023 (« 1^o Liste des

À noter

Rappelons que, à l'inverse, l'extension de la taxe d'habitation aux logements vacants ne pouvant être votée que dans les communes non soumises à la TLV (article 1407 bis du CGI), les extensions éventuellement votées dans les 2270 nouvelles communes listées sont caduques.



Copyright (c) 2018 Alexandros Michailidis/Shutterstock

L'imprécision des termes employés (« proportion élevée », « déséquilibre marqué », « niveau élevé ») laisse toute place au pouvoir réglementaire pour façonner librement le champ d'application de la TLV

communes au titre du 1° du I de l'article 232 du code général des impôts»). D'autre part, l'article 232, I, 2° énonce que la TLV est applicable « dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements ». Les communes répondant à ces critères sont énumérées dans la seconde liste annexée au décret du 25 août 2023 (« 2° Liste des communes au titre du 2° du I de l'article 232 du code général des impôts »). Il faut ici être vigilant : les deux listes sont reproduites l'une

après l'autre dans une même « annexe », sans lien hypertexte différent permettant d'accéder à une seule d'entre elles.

Remarque : les critères à réunir pour caractériser l'état de tension du marché locatif sont quasiment les mêmes pour les deux alinéas de l'article 232, I. On notera cependant que, pour les communes hors ZUC de plus de 50 000 habitants, l'indice lié à la proportion élevée de résidences « secondaires » remplace celui du nombre élevé de demandes d'attribution d'un logement social. Il reste que l'article 232 ne mentionne que des indices à titre indicatif. Par ailleurs, l'imprécision des termes employés (« proportion élevée », « déséquilibre marqué », « niveau élevé ») laisse toute place au pouvoir réglementaire pour façonner librement le champ d'application de la TLV (et de la surtaxe d'habitation facultative). Il en va ici comme pour la définition des territoires pouvant être soumis à encadrement des loyers par arrêté préfectoral (utilisation par l'article 140 de la loi ELAN d'adjectifs de valeurs purement subjectifs)...

À noter : rappelons que, à l'inverse, l'extension de la taxe d'habitation aux logements vacants ne pouvant être votée que dans les communes non soumises à la TLV (article 1407 bis du CGI), les extensions éventuellement votées dans les 2 270 nouvelles communes listées sont caduques.

La TLV et la surtaxe d'habitation étendues dès 2024

Concernant la TLV, et comme l'indique l'article 232, II du Code général des impôts, « la taxe est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ». Le décret du 25 août 2023 sur le champ d'application de la TLV entrant immédiatement en vigueur, il faut considérer que tout logement vacant au 1^{er} janvier 2024 dans l'une des 3 697 communes listées par ce décret (deux listes confondues) est passible de la TLV (peu important le fait qu'il y a quelques semaines encore la commune concernée n'était pas en zone « tendue »). Rappelons par ailleurs que, comme nous l'indiquions dans notre magazine de février dernier, le taux de « la TLV augmente de plus d'un tiers (...) et passe de 12,5 % la première année de vacances, à 17 % ». Il « passera ensuite de 25 % à 34 % les années suivantes ».

Concernant la surtaxe d'habitation, elle ne s'appliquera en 2024 que si la commune délibère en faveur de cette surtaxe avant le 1^{er} octobre 2023 (selon les règles habituelles définies par l'article 1639 A bis du code général des impôts). Rappelons ici que la majoration (entre 5 % et 60 %) ne porte pas sur le montant total de la taxe d'habitation (qui fait intervenir généralement un taux communal et un taux intercommunal) mais uniquement sur la part communale de taxe d'habitation. Par ailleurs elle peut, sur réclamation, être contestée dans plusieurs hypothèses, par exemple dans le cas des « personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de celui de leur habitation principale » (article 1407 ter du CGI).

294 communes de plus dans la zone tendue « historique » (ZUC de plus de 50 000 habitants)

Conformément à la loi de finances pour 2023, le décret du 25 août 2023 ajoute une liste de 2 263 communes dans lesquelles la TLV et la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires (sur option de la commune) sont applicables. Cependant, le décret du 25 août a également allongé la liste des communes situées dans une ZUC de plus de 50 000 habitants (zone « tendue » historique) où ces dispositifs sont également applicables. Ainsi, la première liste annexée au décret du 25 août 2023 (au titre du I, 1^o de l'article 232 du CGI) comprend désormais 1 434 communes, contre 1 140 jusqu'ici. Comme le précise une note du ministère chargé de la Ville et



Copyright © 2023 Iolab/Shutterstock

VAL-DE-MARNE — Le champ d'application de l'encadrement des changements d'usage s'applique automatiquement dans les « communes de plus de 200 000 habitants et (...) celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. »

du Logement, cela est notamment dû au nouveau classement en zone tendue des unités urbaines d'Avignon, Caen, Chambéry, Cluses, Bailly-Romainvilliers, Creil, Lunel, Nîmes, Orléans, Rennes, Saint-Cyprien, Salon-de-Provence⁽³⁾.

Quid des dispositifs non fiscaux renvoyant au champ de la TLV ?

Le champ d'application de divers dispositifs étant défini par rapport au champ de la TLV, on pouvait se demander si ces dispositifs allaient être étendus à 3 697 communes comme la TLV. Comme l'indique la note précitée du ministère, les dispositifs non fiscaux restent en principe assis sur le champ historique de la TLV (communes d'agglomérations de plus de 50 000 habitants, 1 434 communes selon la première liste annexée au décret du 25 août). C'est le cas notamment du blocage des loyers de relocation et renouvellement par décret annuel. En effet, l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 vise les « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où... » (champ défini exactement comme l'article 232, I, 1^o du Code général des impôts, auquel correspond uniquement la première liste annexée au décret du 25 août). C'est le cas également du préavis réduit du locataire en zone « tendue ». La note du ministère cite d'autres dispositifs dont le champ n'est pas modifié : l'effort de production supplémentaire de logements sociaux (loi SRU), la possibilité de dérogation au PLU, certaines dérogations à l'obligation de créer des aires de stationnement pour le neuf, etc.

- 1) Sur l'impact de ce décret, voir notre magazine de septembre 2023, page 28
- 2) Voir par exemple, à propos de la réforme des congés par la loi ALUR de 2014, Civ. 3^e, 23 nov. 2017, n° 16-20.475, Civ. 3^e, 9 février 2022, n° 21-10.388.
- 3) <https://www.lesepl.fr/wp-content/uploads/2023/09/zonage-TLV-decret-du-25-aout-2023.pdf>

Concernant la surtaxe d'habitation, elle ne s'appliquera en 2024 que si la commune délibère en faveur de cette surtaxe avant le 1^{er} octobre 2023

BON À SAVOIR

Modification du champ du blocage des loyers et du préavis réduit

La mise à jour des agglomérations de 50 000 habitants tendues (zone tendue historique) invite à tout reprendre depuis le début. Le mieux est de consulter le décret du 25 août 2023 sur internet (taper « décret 2023-822 » sur votre moteur de recherche et cliquer sur le premier lien proposé). Concernant le blocage des loyers de relocation et renouvellement par décret ou le préavis réduit, seule la première liste en annexe vous intéresse. Si le logement considéré est situé dans une des communes listées, il faut considérer que toute relocation ou tout renouvellement à compter du 27 août 2023 (date d'entrée en vigueur du décret du 25 août) est soumis au décret de blocage des loyers de relocation ou renouvellement ⁽¹⁾. Cela, même si, au moment où

vous avez signé le bail, le logement considéré n'était pas situé en zone tendue. À l'inverse, la note précitée du ministère chargé du Logement indique que 35 communes sont « sorties » de la zone tendue historique. C'est le cas par exemple des communes de l'agglomération de Beauvais ou de communes de l'agglomération de Grenoble, comme Voiron. Les logements situés dans ces communes sont immédiatement « libérées » du blocage des loyers de relocation ou renouvellement ; lors par exemple de la prochaine relocation, le propriétaire pourra augmenter son loyer librement (si le marché le permet...). Il en va de même pour le préavis réduit. De notre point de vue, les tribunaux concluant généralement à l'application immédiate des règles favorables aux locataires ⁽²⁾, il faut considérer que, même pour un bail ancien, le locataire aura le droit de délivrer congé avec un préavis d'un mois dans toute commune figurant dans la première liste annexée au décret du 25 août, même si, il y a quelques semaines encore, cette commune n'était pas classée en zone tendue.

RÉCAPITULATIF (non exhaustif)

	Avant la réforme	Après la réforme
Taxe sur les logements vacants	De droit dans 1 140 communes	De droit dans 3 697 communes (deux listes annexées au décret du 25 août 2023)
Surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires	Potentiellement dans 1 140 communes (la commune doit décider de l'instaurer)	Potentiellement dans 3 697 communes (deux listes annexées au décret du 25 août 2023), sur décision de la commune
Taxe d'habitation sur les logements vacants	Potentiellement, toutes communes autres que 1 140 en zone « tendue » (sur décision de la commune et/ou intercommunalité).	Potentiellement, toutes communes autres que les 3 697 communes listées par le décret du 25 août 2023 (sur décision de la commune et/ou intercommunalité).
Blocage des loyers de relocation et renouvellement par décret annuel, préavis réduit du locataire (habitation principale)	1 140 communes en zone « tendue »	1 434 communes uniquement de la première liste annexée au décret du 25 août 2023

Rappelons toutefois que, si tous ces dispositifs restent cantonnés au champ historique de la TLV, la liste des communes tendues d'agglomérations de plus 50 000 habitants comprend désormais 1 434 communes (contre 1 140 jusqu'ici). Il faut ici être très vigilant (voir notre encadré).

Par exception, certains dispositifs voient leur champ être sensiblement étendu avec celui de la TLV. C'est le cas notamment du plafonnement des honoraires des professionnels intervenant dans la location d'un logement à usage d'habitation principale. Le décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014 fixe différents plafonds pour la « zone très tendue » (zone A bis de certains dispositifs fiscaux), la « zone tendue » et le reste du territoire. La « zone tendue » étant définie par référence aux communes listées par le décret sur la TLV, le plafond concernant la zone tendue concerne désormais 3 697 communes (toutes communes des deux listes annexées au décret du 25 août, hors celles de la zone A bis...).

Une autre exception concerne le champ d'application de l'encadrement des changements d'usage. On sait que celui-ci s'applique automatiquement dans les « communes de plus de 200 000 habitants et (...) celles des départements des Hauts-de-Seine,

Il faut considérer que, même pour un bail ancien, le locataire aura le droit de délivrer congé avec un préavis d'un mois dans toute commune figurant dans la première liste annexée au décret du 25 août

de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne » (article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation). Cependant, l'article L.631-9 du CCH permettait jusqu'ici au préfet, sur proposition du maire, de l'étendre aux « communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts ». La loi de finances pour 2023 ayant supprimé la condition d'appartenance à une ZUC de plus de 50 000 habitants, l'extension est désormais possible sur les communes des deux listes annexées au décret du 25 août 2023. ■

IMMOBILIER D'EXCEPTION CÔTE D'AZUR PARIS-ÎLE-DE-FRANCE

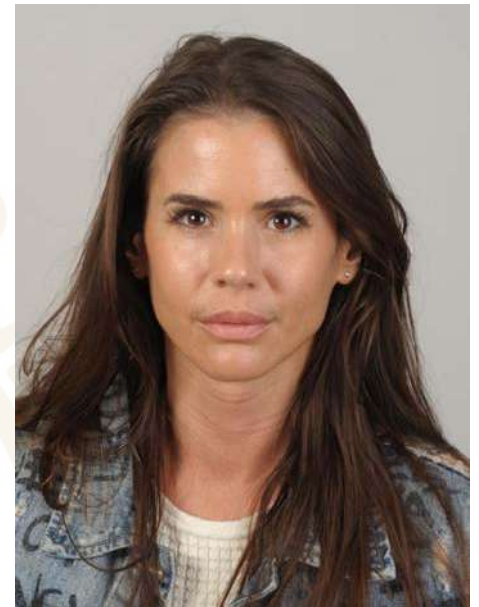
| GESTION IMMOBILIÈRE

| TRANSACTION

| PROMOTION

DE LA CÔTE D'AZUR À PARIS, LA SUCCESS STORY D'OLMETA IMMOBILIER

En matière d'immobilier, il y a le prêt-à-porter, et il y a le sur-mesure. Né à quelques encablures du prestigieux Rocher monégasque, Olmeta immobilier appartient nécessairement à la seconde catégorie. En l'espace de quelques années, le groupe est devenu une véritable référence de l'immobilier de prestige.



**Océane
Nadalle-Olmata,
présidente d'Olmata
Immobilier**

Océane Nadalle-Olmata est une femme d'affaires discrète. Sa réussite à la tête du Groupe Olmeta fait pourtant figure de success story. Avec un cursus immobilier spécialité droit et finances, elle a d'abord lancé une activité de location événementielle, Olmeta Loc. Créée en 2018, elle sera la première pierre du groupe.

L'entreprise propose de louer des voitures de luxe, mais aussi des jets ou des yachts pour des excursions d'affaires ou des vacances de rêve. Rapidement, le groupe se diversifie également vers la domiciliation d'entreprises avec Olmeta Dom qui permet à n'importe quelle société (ou même un particulier) de disposer d'un siège de prestige à proximité de Monaco. Co-working, assistance administrative, accompagnement personnalisé, centre d'affaires agréé pour les examens, l'offre de services s'étoffe rapidement pour répondre aux besoins des clients.

Mais il manquait encore une pierre à l'édifice: l'immobilier, indispensable auprès d'une clientèle de prestige. La jeune femme d'origine corse, passionnée par le monde immobilier, va donc compléter l'offre. Olmeta Immobilier est né.

Gestion immobilière, transaction, et promotion

En 2021, une première agence voit le jour à Roquebrune-Cap-Martin, berceau du Groupe. Une deuxième agence voit le jour dès l'année suivante, à Beausoleil, autre commune voisine de Monaco, et Nice. Avec ces trois implantations, l'enseigne propose ainsi des biens d'exception dans le Var et les Alpes Maritimes. 2023, Olmeta immobilier s'implante dans la capitale sur la célèbre avenue des champs Elysée, puis Argenteuil dans le val d'Oise. Prochaine étape en projet: Deauville.

Dans la capitale comme sur la Côte d'Azur, l'enseigne s'adresse toujours à une clientèle de prestige, avec des demeures à couper le souffle qui se vendent à plusieurs millions d'euros, mais elle a aussi diversifié son portefeuille avec des biens davantage accessibles au commun des mortels. Malgré sa jeune existence, le groupe déjà reconnu pour son expertise, séduit une clientèle internationale, notamment par le biais de gestionnaires de patrimoine qui leur confie des investissements en immobilier.

Océane Nadalle-Olmata, présidente d'Olmata Immobilier, détient la carte G pour la Gestion immobilière et la carte T pour réaliser des transactions immobilières. Elle possède également le titre d'experte immobilière au sein du Collège des experts immobiliers du SNPI (Syndicat national des professionnels de l'Immobilier), une des principales organisations professionnelles du secteur.

Le groupe affiche désormais l'ambition de se développer partout en France. Dans la transaction, dans la gestion mais aussi dans la promotion immobilière. Dans le cadre de son développement, Olmeta Immobilier compte actuellement un projet dans le sud de la Corse avec une première phase de +40 logements puis une seconde de +100 logements. La success story n'est pas finie, elle s'enrichit d'un nouveau chapitre.

Passer un hiver au chaud mais plus économe

STRATÉGIE — Près de 2/3 de notre facture d'énergie annuelle est consacrée au chauffage.

Pour passer l'hiver au chaud sans faire exploser son budget énergétique, il faut choisir un système de chauffage économique, adapté à ses besoins et à ses habitudes de vie.

Quelques écogestes, simples à adopter, sont également de rigueur. **Par Sylvie Lenormand**

La pompe à chaleur a récemment été présentée par le gouvernement comme une solution d'avenir, écologique et économique, permettant de faire baisser les factures énergétiques jusqu'à 60 %. Il est d'ailleurs prévu de produire 1 million de PAC en France d'ici 2027 et de former de nouveaux installateurs. Pour les logements déjà équipés d'un réseau d'eau chaude dédié au chauffage (chaudière + radiateurs), la pompe à chaleur air-eau, qui capte les calories de l'air extérieur pour les restituer dans le circuit d'eau chaude, est l'option à privilégier. Mais pour apprécier la performance d'une PAC, il faut tenir compte de son COP (Coefficient de Performance) qui définit son rendement. Par exemple, une PAC avec un COP de 3 restitue 3 kWh d'énergie par kW d'électricité utilisé. Son fonctionnement et son efficacité sont aussi tributaires des températures et de la région dans laquelle vous habitez. En plus de l'achat de l'appareil, il faut inclure le prix de l'installation, portant l'investissement entre 6 000 et 10 000 €. Cependant la pompe à chaleur air-eau bénéficie d'une éligibilité aux aides financières de l'État pour les travaux : MaPrimeRenov', les CEE ⁽¹⁾ des fournisseurs d'énergie, les aides de l'ANAH, des départements et des communes.

Bois ou gaz, deux alternatives

Pour remplacer votre vieille chaudière au fioul ou au gaz, vous pouvez vous tourner vers une chaudière biomasse fonctionnant au bois (granulés, sciure, écorce, résidus organiques, paille, coques de fruits...) dont le rendement peut aller jusqu'à 95 %. En plus, le bois reste l'énergie la moins chère et présente un excellent bilan carbone. La chaudière biomasse peut chauffer l'ensemble du logement et même fournir l'eau chaude sanitaire mais il est conseillé de choisir un appareil répondant aux critères de la norme NF EN 303.5 (classe 5) ou qui porte le label Flamme Verte. A noter que l'installation de ce type de chau-



La tête de robinet thermostatique intelligente de Delta Dore fonctionne avec tous les radiateurs à eau et assure la synchronisation automatique du réglage des radiateurs sur les têtes d'une même pièce.

© Photo Deliat

« L'interdiction des chaudières au gaz a finalement été abandonnée bien que des incitations soient faites pour se tourner vers des énergies renouvelables »

dière nécessite quelques travaux et la disponibilité d'un espace de stockage pour les granulés ou les bûches et reste donc élevé (entre 5 000 et plus de 20 000 € en fonction du rendement de l'appareil et du type de chargement, manuel ou automatique). Si vous désirez continuer avec le gaz, optez pour une chaudière à condensation, à Très Haute Performance Énergétique (THPE) et considérée comme un système de chauffage peu onéreux. Son principe est d'utiliser la vapeur d'eau contenue dans la fumée, augmentant la température du fluide caloporteur et permettant de consommer jusqu'à 30 % de moins de gaz qu'une chaudière classique.

1) Certificats d'économies d'énergie

Avec 34 dB (A) à 5 mètres, ALFEA M est l'une des pompes à chaleur air/eau les plus silencieuses du marché. La technologie embarquée Smart Protect permet de gagner une demi-journée d'installation et 1 m² car tous les éléments indispensables au fonctionnement optimal de la PAC sont déjà intégrés dans le module hydraulique.



Unité extérieure de la pompe à chaleur air-eau Vitocal 250-A avec installation photovoltaïque en toiture et système de batteries Vitocharge.

Yali Plus est l'émetteur électrique de chauffage idéal lorsque l'installation d'une solution eau chaude n'est pas pertinente, pour des contraintes techniques ou d'autoproduction d'électricité. Trois finitions de façade et 13 longueurs de 400 à 2000 mm. Doté d'une programmation hebdomadaire et journalière.

Chauffage indépendant

Fan d'électricité, il faut garder en tête qu'il s'agit de l'énergie la plus coûteuse. Seuls les radiateurs à inertie fluide ou sèche tirent leur épingle du jeu, en accumulant la chaleur avant de la redistribuer pendant plusieurs heures, à condition de disposer d'un logement bien isolé. Certains modèles intelligents

OBLIGATION

Entretien obligatoire

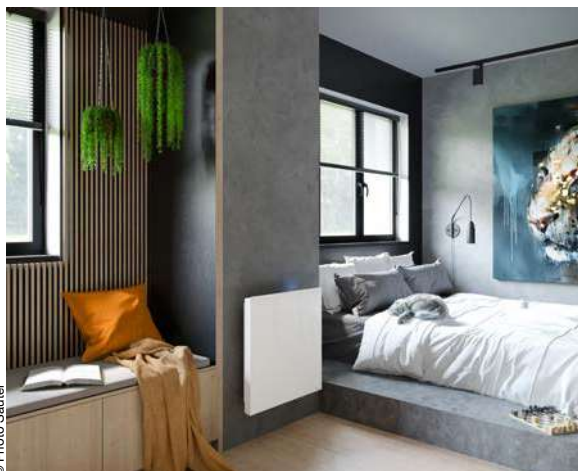
Pour fonctionner à plein rendement, une chaudière doit être correctement entretenue car mal réglée, elle peut être source de surconsommations mais aussi de production de pollution. Une révision annuelle est d'ailleurs obligatoire pour les chaudières fioul, gaz ou bois et largement conseillée pour les pompes à chaleur et les systèmes solaires combinés. Pour ne pas négliger l'entretien de vos systèmes de chauffage, mettez en place un contrat de maintenance avec l'installateur agréé de votre choix, assorti ou non d'un engagement pour dépannage. Une visite d'entretien tous les ans doit aussi être prévue pour les poêles à bois, les inserts et les foyers fermés afin de vérifier notamment l'état des joints et du brûleur mais aussi afin de ramoner les conduits d'évacuation.

« Les radiateurs à inertie couplés à un système de domotique permettent un chauffage contrôlé au dixième de degré près »

équipés d'un système de régulation sont programmables à distance et permettent de piloter différentes zones de chauffe indépendamment depuis une seule interface pour adapter au mieux votre consommation électrique à vos besoins de chauffage. Vous pouvez aussi choisir une pompe à chaleur air-air qui puise les calories dans l'air extérieur pour les restituer à l'intérieur sous forme d'air chaud grâce à un ou plusieurs « splits » ou ventilo-convecteurs qui font aussi souvent office de climatisation. L'énergie solaire peut être envisagée pour une autoconsommation grâce à des panneaux solaires photovoltaïques installés sur le toit de la maison. Le plus gros inconvénient reste l'intermittence de cette production : impossible la nuit ou limitée lorsque les journées raccourcissent et quand le soleil brille peu en hiver...

Thermostat d'ambiance obligatoire

L'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) assure que la consommation globale d'un logement en chauffage peut diminuer de 25 % avec l'installation de thermostats d'ambiance programmables ou connectés. Leur rôle est de piloter la température d'un logement ou d'une pièce de la



Couplée à des panneaux photovoltaïques Vitovolt 300 (avec systèmes de montage pour des toits inclinés, plats ou toiture-terrasse), le système de batteries Vitocharge garantit une utilisation maximale de l'électricité produite pouvant satisfaire au socle de consommation d'un ménage, utilisable dans le foyer, stockée temporairement ou injectée dans le réseau.

© Photo Sauter

© Photo Weissmann

Le corps de chauffe du radiateur à inertie Gyali est en pierre réfractaire. Les appareils de cette gamme fonctionnent tout seul grâce à l'activation du mode "auto". Avec le détecteur absences/présences, le radiateur connaît les habitudes des habitants du foyer et anticipe la chauffe pour ne fonctionner que lorsque cela est nécessaire.

manière la plus précise possible en déterminant des consignes différentes selon le jour et la nuit et des tranches horaires dans lesquelles vous êtes présent dans votre logement, etc. Si vous disposez d'une chaudière, il est possible de connecter directement le thermostat à celle-ci et c'est une sonde placée dans une des pièces à vivre qui mesure la température mais il semblerait que les dispositifs les plus efficaces pour faire un maximum d'économies d'énergie sont ceux bénéficiant d'une sonde de température extérieure. Un thermostat d'ambiance peut également être placé sur chaque radiateur, y compris électrique. Selon le plan de Sobriété Énergétique engagé par l'État, tous les bâtiments (logements, bureaux) devront être équipés de thermostats d'ici le 1^{er} janvier 2027

et pour permettre à tous les Français de s'équiper, un « plan thermostat » devrait être lancé d'ici à l'hiver prochain, mobilisant tous les acteurs de la filière : fabricants, distributeurs, entreprises de maintenance de chauffage, énergéticiens...

Des éco gestes simples à appliquer

Adopter des gestes simples au quotidien renforce l'optimisation de la consommation énergétique. Baisser le chauffage de 1 °C par exemple permet d'économiser 7 % de chauffage par an. Il faut aussi veiller à ne chauffer que les pièces occupées en fermant les portes d'accès aux chambres inoccupées, au cellier, à la cave, au sous-sol. Pensez à éteindre les radiateurs quand vous aérez si vos appareils ne sont pas équipés de détecteurs de fenêtres ouvertes. D'une manière générale, l'isolation est indispensable mais vous pouvez aussi maximiser l'effet cocooning en posant d'épais double-rideaux devant les fenêtres, des tapis sur des sols carrelés, des plaids pour se lover... Pour bénéficier d'une chaleur homogène, un logement confortable doit être ni trop sec ni trop humide : un taux d'humidité entre 40 et 60 % est parfait. Vérifiez également les systèmes de ventilation, les bouches d'aération, multipliez les humidificateurs d'air sur les radiateurs, équipez-vous de purificateurs d'air ou d'ionisateurs si besoin. ■

« Avec un thermostat d'ambiance programmable connecté, il suffit d'un accès internet pour piloter à distance le chauffage de votre logement : l'allumer quelques heures avant votre retour ou le baisser en cas d'absence imprévue... »

PARTICULARITÉ

Le cas des copropriétés

Le chauffage au fioul étant progressivement interdit dans tous les logements y compris collectifs, il est parfois obligatoire de trouver des alternatives faisant la part belle aux énergies renouvelables dans le parc existant. Plus la copropriété comporte de lots et d'appartements, plus la solution collective est privilégiée sur le plan budgétaire mais quelle que soit la solution retenue, il est primordial que chaque résident puisse réguler sa consommation. Lorsque la production est mutualisée, l'individualisation des frais de chauffage est

obligatoire depuis la loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015, renforcée par la loi Elan. « Pour mesurer la consommation individuelle de chaque copropriétaire, il existe deux outils : les compteurs d'énergie thermique pour un réseau de chauffage horizontal et des répartiteurs de frais de chauffage pour un réseau vertical », précise Laurent Sireix, Président d'Ista, société qui accompagne les gestionnaires d'immeubles dans l'application de la loi et qui assure en plus aux résidents un suivi personnalisé et connecté de leurs consommations : alertes mail/SMS en cas de surconsommation, paramétrages d'objectifs de consommations en fonction d'un logement comparable et formation aux éco gestes.

PLUS DE 10 000 RÉFÉRENCES EN STOCK LIVRÉES SOUS 48H



VOLTEX.fr

marques de prestige et designers iconiques

PARIS 40 boulevard Henri IV / PARIS 140 Boulevard Haussman / PARIS 29 Boulevard Raspail

BORDEAUX 49 Cours Georges Clemenceau

MARSEILLE 167 Rue Paradis

LYON 23 Cours de la Liberté

TOULOUSE 102 Quai de Tounis / TOULOUSE 19 place Saint-Georges

BAIL COMMERCIAL – Cass. 3e civ., 7 septembre 2023, n° 21-14.282

La résiliation du bail commercial renouvelé en résidence de tourisme à l'expiration d'une période triennale

Le bail commercial renouvelé en résidence de tourisme peut-il être résilié à l'expiration d'une période triennale (3, 6, 9 ans) ? Par M^e Morabito, SCP Gobert & associés

1) « Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale. »

Un litige opposait un bailleur et son locataire dans le cadre d'un bail commercial renouvelé au sein d'une résidence de tourisme. Le locataire avait donné congé au cours de la deuxième échéance triennale du bail renouvelé. En réaction, le bailleur avait assigné le locataire en nullité du congé. Selon la Cour d'appel (Cour d'appel de Paris, chambre 3, 27 janvier 2021, n° 19/14773), l'article L. 145-7-1 du Code de commerce ⁽¹⁾ s'applique aux « baux initiaux conclus lors de l'édification de la résidence ou lors de sa réhabilitation selon les conditions au code général des impôts ». Ainsi, la cour d'appel autorisait le locataire à résilier le bail commercial renouvelé à l'expiration d'une période triennale. La décision a été confirmée par la Cour de cassation (Cass.

3^e civ., 7 septembre 2023, n° 21.14-282) : l'objectif poursuivi par le législateur est une volonté de rendre fermes les baux commerciaux entre l'exploitant et les propriétaires d'une résidence de tourisme classée afin d'assurer la pérennité de l'exploitation pendant une période initiale de 9 ans minimum. La Cour de cassation confirme donc que l'article L. 145-7-1 du code de commerce n'est pas applicable aux baux renouvelés soumis au seul article L. 145-12 du même code. En conclusion, le bailleur ayant consenti un renouvellement de bail commercial ne pourra opposer au preneur l'impossible résiliation du bail commercial en résidence de tourisme à l'expiration d'une période triennale. La Loi Novelli de 2009 ne protège donc le bailleur que pendant le premier bail. Est-ce insuffisant ? ■

COPROPRIÉTÉ – Cour d'appel de Chambéry, 1^{re} chambre, 27 juin 2023, n° 22/01787

L'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic

Le non-respect de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic entraîne-t-il l'irrégularité ou la nullité de la résolution d'assemblée générale désignant le syndic ?

Par M^e Morabito, SCP Gobert & associés

Le 14 août 2014, l'assemblée générale des copropriétaires renouvelait le mandat de syndic pour une durée de 3 ans. Une copropriétaire, ni présente ni représentée, contestait cette décision en se prévalant de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version en vigueur du 27 mars 2014 au 6 novembre 2015 : « Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic (...) ». Le juge de première instance constatait qu'aucune mise en concurrence n'avait eu lieu avant le vote sur la désignation

COPROPRIÉTÉ - Cass. 3e civ. 8-6-2023 n° 21-19.058 F-D

La primauté de l'intention commune des parties contractantes sur la désignation erronée du bien vendu dans l'acte de vente

L'intention des parties contractantes et leur comportement ultérieur déterminent l'objet du contrat de vente.

Par M^e Céline ZEKRI, avocat à Nice

L'intervention de lots de copropriété de faible superficie, tels que les débarras, les chambres de service ou les caves, constitue une source de contentieux récurrente dans les copropriétés. En l'espèce, deux biens situés au même étage par un seul copropriétaire sont vendus à deux copropriétaires distincts. La première vente en 1996 portait sur l'acquisition à titre principal d'un appartement mais également d'un lot composé d'une pièce et des sept millièmes des parties communes. Ce lot correspondait à une chambre de service de 10 m². La deuxième vente en 2007 était composée d'une pièce et des trois millièmes des parties communes. Ce lot correspondait à un débarras de 6,45 m². Or les clés des deux lots sont interverties. En 2014, l'acheteur de la chambre de service assigne l'acheteur du débarras en remise des clés. La Cour d'Appel de Paris rejette

la demande de remise des clés et condamne sous astreinte à faire rectifier devant notaire l'acte de vente de 1996. Saisi d'un pourvoi par l'acheteur de la chambre de service, la Cour de cassation précise que l'objet du contrat doit être déterminé en fonction de la volonté réelle des parties sans se borner aux indications dans l'acte de vente. En tout état de cause, la recherche des juges du fond porte sur la commune intention des parties dans leur convention mais également dans leur comportement ultérieur. En effet, l'acheteur de la chambre de service en 1996 a occupé régulièrement sans protestation ni réserve le débarras pendant 18 ans. De plus, lors de la vente en 2007 la commune intention des parties était d'acquérir une chambre de bonne à des fins locatives et non d'un débarras comme indiqué dans l'acte. Dès lors, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi sur le fondement de la commune intention des parties. ■

du syndic lors de l'assemblée générale et jugeait que la procédure de renouvellement, prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, dont les dispositions sont d'ordre public, était irrégulière en raison de ce non-respect. Dès lors, la résolution litigieuse était annulée. La Cour d'appel de Grenoble confirmait le jugement de première instance.

Mais cette décision était cassée par la Cour de cassation le 21 septembre 2022 : « en l'absence de disposition en ce sens, le non-respect par le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence n'est pas sanctionné par la nullité de la désignation du syndic par l'assemblée générale ». L'affaire était renvoyée devant une autre cour d'appel (Chambéry) qui confirmait la position de la haute juridiction : « bien que le syndicat des copropriétaires

ne justifie pas d'une impossibilité pour le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence, le texte susvisé, dans sa version alors applicable, ne prévoyait pas que le non-respect par le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence était sanctionné par l'irrégularité ou la nullité de la désignation du syndic par l'assemblée générale. »

Désormais, la rédaction actuelle de l'article 21 de la loi de 1965 précise que la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic est une formalité qui n'est pas prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic. En conclusion, l'absence de respect par le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence n'est pas sanctionnée par l'irrégularité ou la nullité de la résolution de l'assemblée générale désignant le syndic. ■

BAIL D'HABITATION

Prise en charge (partielle) par le locataire des honoraires d'un mandataire

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — J'ai mandaté une agence pour faire visiter le logement loué et réaliser l'état des lieux d'entrée. Puis-je faire payer une partie de ses honoraires à mon locataire ?

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que « la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement (...) est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations » suivantes : la visite du logement, la constitution du dossier, la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux. Pour ces quatre types de prestations, l'article 5 ajoute que le montant des honoraires payés par le locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur et que les honoraires des professionnels de l'immobilier (mandatés par le bailleur) sont partagés entre ce dernier et le preneur dans des conditions fixées par le décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014 :

➤ l'organisation des visites, la constitution du dossier et la rédaction du bail :

Le montant des honoraires payés par le locataire pour ces trois prestations doit être inférieur ou égal à un plafond établi par mètre carré de surface habitable du logement mis en location : ces montants sont fixés à 12 €/m² de surface habitable en zone très tendue⁽¹⁾, à 10 €/m² en zone tendue⁽²⁾ et à 8 €/m² pour le reste du territoire.

Pour ces trois prestations, les honoraires sont dus à la signature du bail.

➤ la réalisation de l'état des lieux :

Pour cette prestation, un plafonnement spécifique et unique valant pour l'ensemble du territoire est appliqué : 3 €/m² de surface habitable.

Les honoraires liés à cette prestation sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

A noter : étant donné que l'article 5 fait seulement référence à l'« état des lieux », on pourrait croire que cette mesure concerne à la fois l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. Or, l'article 4 de la loi de 1989 énonce qu'« est réputée non écrite toute clause (...) k) qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie dès lors que celui-ci n'est pas établi par un commissaire de justice [ex-huissier] dans le cas prévu par l'article 3-2 ». Par conséquent, seuls les honoraires d'un état des lieux d'entrée liés à l'intervention d'un mandataire peuvent être mis à la charge du locataire, à hauteur de 3 €/m² de surface habitable (l'interdiction de facturer au locataire un état des lieux de sortie ne concerne pas le cas où



Copyright (c) 2021 David Gyung/Shutterstock

ce dernier est établi par un commissaire de justice⁽³⁾). Par exemple, si votre logement est situé en zone tendue, vous pouvez réclamer à votre locataire 10 €/m² pour l'organisation des visites et 3 €/m² pour la réalisation de l'état des lieux d'entrée (sachant que le montant des honoraires payés par votre locataire ne peut excéder celui qui vous est imputé).

Enfin, selon l'article 5, I, alinéa 4 de la loi du 6 juillet 1989, le bail doit reproduire, à peine de nullité, les trois premiers alinéas de l'article 5, I, ainsi que les montants des plafonds définis précédemment. Si ces mentions figurent bien dans le bail, votre locataire ne peut pas refuser de payer ces honoraires. ■

1) La zone « très tendue » correspond aux communes comprises dans la zone A bis du dispositif « Duflo/Pinel » (définie à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, anciennement R. 304-1 du CCH), c'est-à-dire Paris et certaines communes de la région parisienne.

2) La zone « tendue » correspond aux communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants (les deux listes complètes de ces communes figurent en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013), à l'exclusion des communes comprises dans la zone « très tendue ». A noter : depuis le décret n° 2023-822 du 25 août 2023, 3 697 communes (contre 1 140 auparavant) sont concernées par la taxe sur les logements vacants (sur ce sujet, voir notre article en page 30).

3) Voir l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989.

LOI DE 48

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — En 2023, quelles sont les augmentations de loyer pour les logements régis par la loi de 1948 ?

Le décret n° 2023-897 du 27 septembre 2023 (Journal Officiel du 28 septembre) a fixé les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948, à compter du 1^{er} juillet 2023 (effet rétroactif).

Valeur locative mensuelle en euros

Cat.	Agglomération parisienne		Hors agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants
II A	13,34	7,92	10,89	6,5
II B	9,17	4,92	7,51	4,09
II C	7,03	3,72	5,73	3,08
III A	4,25	2,25	3,48	1,94
III B	2,51	1,3	2,07	1,08
IV	0,26	0,12	0,26	0,12

— Les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948 sont augmentés de 3,49 % pour les catégories III A, III B, II A, II B et II C pour l'ensemble des communes, y compris celles situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne. Pour rappel, la distinction entre la région parisienne et la province a été supprimée en 2010 et en 2022 les loyers avaient été augmentés de 2,48 %.

— Quant aux logements de la catégorie IV, ils ne subissent aucune augmentation.

— Pour les loyers au forfait (article 34 de la loi de 1948), le taux de majoration est fixé à 3,49 % (il était de 2,48 % l'année dernière).

Dans l'agglomération parisienne, les communes concernées par ce décret sont :

- la ville de Paris, toutes les communes des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;
- les communes de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise qui figurent en annexe du décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 (modifiée par le décret n° 2019-968 du 17 septembre 2019).

A noter : les communes concernées sont les mêmes que celles visées par l'ancien décret (décret n° 2022-1217 du 7 septembre 2022). ■

BAIL COMMERCIAL

Révision d'un bail commercial suivant l'ICC

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Mon bail commercial qui a pris effet en 2000 comprend une clause de révision triennale selon l'indice du coût de la construction (ICC). Lors de la prochaine révision triennale en 2024, pourrai-je toujours appliquer l'ICC sachant que le bail n'a jamais été renouvelé ?

L'article 9 de la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment du renouvellement du bail ou de la révision triennale.

Le texte prévoit la soumission obligatoire des activités commerciales à l'ILC⁽¹⁾ et des activités tertiaires exercées dans des bureaux à l'ILAT⁽²⁾. Selon l'article 21 de la loi, cette disposition s'applique « aux contrats

1) Indice des loyers commerciaux.
2) Indice des loyers des activités tertiaires.

conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de la loi ».

Cette mesure ne concerne donc que les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014 (et non les baux prolongés tacitement).

Ainsi, en cas de renouvellement du bail (cela implique donc la signature d'un nouveau contrat), l'ILC (ou l'ILAT) doit être retenu à la place de l'ICC.

En l'espèce, le bail commercial qui n'a jamais été renouvelé depuis sa création en 2000, prévoit une révision triennale du loyer selon l'ICC. Ce bail n'ayant jamais été renouvelé, vous pouvez continuer à réviser le loyer selon l'ICC tant qu'un bail de renouvellement n'est pas conclu.

A noter : l'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par l'article 1^{er} de la loi du 7 juillet 2023) plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire est une PME au sens de la législation communautaire.

La loi ayant spécifiquement visé l'ILC (en plus de l'IRL pour les logements), les baux qui sont indexés sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) ou l'indice du coût de la construction (ICC) ne font l'objet d'aucune limitation particulière. ■

BAIL D'HABITATION

Application d'un complément de loyer

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — J'aimerais appliquer un complément de loyer pour un appartement de grand standing situé en zone tendue. Il semblerait que cela soit impossible si le logement est classé F ou G, est-ce exact ?

Dans les zones tendues où s'applique l'encadrement des loyers⁽¹⁾, l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoit que le loyer pratiqué lors d'une nouvelle location ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral. Selon ce même texte, lorsque le loyer atteint déjà le loyer de référence majoré, il est possible de prévoir dans le bail un complément de loyer, à condition de justifier de « caractéristiques de localisation ou de confort » particulières « par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ». Cette qualification étant assez floue, le législateur a entendu écarter cette faculté pour des logements présentant certains critères de mauvaise qualité. Ainsi, la liste des critères interdisant le complément de loyer est directement énoncée par la loi du 16 août 2022 : « *Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale* » (article 140 de la loi ELAN modifié par l'article 13 de la loi du 16 août 2022).



Copyright (c) 2022 Dmitry Kalinovsky/Shutterstock

Par conséquent, si le logement est classé F ou G, il n'est pas possible d'appliquer un complément de loyer.

Rappel : Depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement décent doit avoir une consommation d'énergie inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an⁽²⁾. Puis, un logement décent devra être classé de A à F à compter de 2025, de A à E à compter de 2028 et de A à D à compter de 2034. ■

1) Cela concerne Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux et 18 communes de la région parisienne (Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville).

2) Cette obligation concerne les baux signés ou reconduits après le 1^{er} janvier 2023.

**L'UNPI & vous**

Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.

Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas.

Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur www.unpi.org, rubrique « Réseau UNPI »

Gérez

vos biens immobiliers

Nos équipes de juristes mettent à votre disposition des **formulaires** à jour des dernières réglementations

Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site
www.unpi13.org

Contactez-nous au
04 91 00 31 61/65

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

Désignation	Prix unitaire TTC en €	Quantité	Total
BAUX			
Habitation vide	10 18 26 32 35		
Habitation meublée	10 18 26 32 35		
Habitation colocation meublée	10 18 26 32 35		
Habitation colocation vide	10 18 26 32 35		
Contrat de location saisonnière	10 + 4 par ex. sup		
Convention d'hébergement	10 + 4 par ex. sup		
Bail professionnel	10 18 26 32 35		
Bail commercial	50 + 10 par ex. sup		
Bail commercial dérogatoire	50 + 10 par ex. sup		
Bail de droit commun	10 18 26 32 35		
Bail de garage	10 + 4 par ex. sup		
Bail mobilité	10 18 26 32 37		
KITS			
Bail habitation vide	30		
Bail habitation meublée	30		
Bail saisonnier	40		
Etat descriptif simplifié	avec kit oblig		
Réservation de location saisonnière	avec kit oblig		
IMPRIMÉS			
Engagement caution	5 + 3 par ex. sup		
Fiche candidat locataire	gratuit		

Avenant de colocation	10 + 4 par ex. sup		
Lettre pour défaut d'assurance	gratuit		
État des lieux	10		
Lettre à adresser au contrôleur des impôts	gratuit		
Lettre d'augmentation du loyer	gratuit		
Inventaire du mobilier	5		
Inventaire complémentaire	3		
Autorisation de gérance	10		
Autorisation de sous-location	10		
Avenant de renouvellement bail commercial	15		
Avenant de révision triennale	5		
Demande de révision triennale	15		
Engagement de caution bail commercial	5 + 3 par ex. sup		
Cession de bail commercial	15		
Résiliation de bail commercial	20		
Résiliation de bail commercial dérogatoire	20		
Lettre de rappel	gratuit		
Lettre à la CAF	gratuit		
Déroulé de la procédure d'expulsion	gratuit		
Lettre au Préfet pour expulsion	gratuit		
Pour connaître les frais de port pour un envoi postal veuillez nous contacter au 04 91 00 31 61/65	Total ttc		
	Frais de port		
	Total ttc + frais de port		

Nos baux sont clairs,
pratiques et fiables

Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :
UNPI 13 - 7 rue Lafon 13006 Marseille
Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **UNPI 13**

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction

2° T. 2023 2123	INSEE 100 au 4° T 1953	LES VARIATIONS (en %)			
		Anuelles	Triennales	Sur 9 ans	
2014	3 ^e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4 ^e trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 ^{er} trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
2016	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
2017	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
2018	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2019	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
2020	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
2021	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
2022	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2023	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
2023	4 ^e trimestre	1886	+5,07	+10,75	+15,07
	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
2023	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
2 ^e trimestre	2123*	+7,99	+21,11	+30,97	

*Parution INSEE 26/09/2023

Important : la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment de la révision triennale légale ou du renouvellement du bail. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014. Pour ces baux, et sauf à aller au-devant de complications lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) doit donc être utilisé comme indice de référence.

ILC | Indice des loyers commerciaux

Champ d'application : toutes les activités commerciales, y compris celles exercées par les artisans, peuvent bénéficier de l'ILC. Sont en revanche exclues du champ d'application les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles.

2° T. 2023 131,81	ILC	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2020	3 ^e trimestre	115,70	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4 ^e trimestre	115,79	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
2021	1 ^{er} trimestre	116,73	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 ^e trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
2022	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
2023	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,68	+6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81*	+6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %

*Parution INSEE 26/09/2023

Important : L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 1^{er} de la loi du 7 juillet 2023 plafonne à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire est une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 salariés. C'est donc le critère de la taille de l'entreprise locataire

qui détermine si l'indexation est limitée ou non. Ce plafonnement concerne toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concerne les loyers indexés sur l'ILC du 2^e trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2024.

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

Champ d'application : activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts), activités industrielles, activités des professions libérales.

2° T. 2023 130,64	ILAT	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2020	1 ^{er} trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 ^e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 ^e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2021	1 ^{er} trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64*	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %

*Parution INSEE 26/09/2023

IRL | Indice de référence des loyers - « nouvelle version » |

POUR L'INDEXATION DES LOYERS D'HABITATION À COMPTER DU 10 FÉVRIER 2008

Cet indice concerne les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 (c'est-à-dire essentiellement les locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale), les locations meublées, les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (article L. 411-11 du Code rural) et les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984). Cet indice est publié chaque trimestre par l'Insee.

3 ^e T. 2023 141,03	1 ^{er} TRIMESTRE		2 ^e TRIMESTRE		3 ^e TRIMESTRE		4 ^e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2014	125,00	+ 0,60 %	125,15	+ 0,57 %	125,24	+ 0,47 %	125,29	+ 0,37 %
2015	125,19	+ 0,15 %	125,25	+ 0,08 %	125,26	+ 0,02 %	125,28	- 0,01 %
2016	125,26	+ 0,06 %	125,25	+ 0,00 %	125,33	+ 0,06 %	125,50	+ 0,18 %
2017	125,90	+ 0,51 %	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+ 0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+ 0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+ 0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62	+ 1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84	+ 3,60 %	136,27	+ 3,49 %	137,26*	+ 3,50 %
2023	138,61	+ 3,49 %	140,59	+ 3,5 %	141,03*	+ 3,49 %		

*Parution INSEE 13/10/2023

Important : L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 2 de la loi du 7 juillet 2023 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL. Ce plafonnement concerne les loyers indexés sur le 3^e trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 141,03 (la variation en glissement annuel de l'IRL ne pouvant excéder 3,5 %). Cette mesure vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2) [1].

A noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :

Par dérogation, la variation en glissement annuel de l'IRL ne peut excéder :

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 138,33) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 136,98).

[1] Pour connaître plus précisément le champ d'application de cette mesure, voir notre numéro d'octobre 2022 sur la loi pouvoir d'achat (p. 18)

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

(HORS TABAC, MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER OU EMPLOYÉ, BASE 2015)

Indice mensuel des prix 08/2023 **116,94**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94				

* En janvier 2016, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2015).

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 06/2023 = **129,7**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
2023	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7					

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2023 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 29 SEPTEMBRE 2023

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} octobre 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2023
Prêts à taux variable	4,05 %	5,4 %
Prêts relais	4,34%	5,79 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} octobre 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2023
• Montant ≤ à 3 000 €*	16,31 %	21,75 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	9,13 %	12,17 %
• Montant > à 6 000 €*	5,19 %	6,92 %

* Pour apprécier le caractère usuraire du taux effectif global d'un découvert en compte ou d'un prêt permanent, le montant à prendre en considération est celui du crédit effectivement utilisé.

PRÊTS, CRÉDITS ET SURENDETTEMENT À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

Par Bercy Infos, le 22 janvier 2023

Le taux de l'usure correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils vous accordent un prêt. Fixé à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant par la Banque de France, le taux de l'usure vise à vous protéger d'éventuels abus. Tour d'horizon de ses spécificités.

À savoir : Du 1^{er} février au 1^{er} juillet 2023, la publication des taux d'usure sera effectuée sur une base mensuelle, au lieu de trimestrielle. Cette mensualisation temporaire du taux d'usure permettra de lisser dans le temps l'évolution des taux d'usure, afin qu'ils assurent leur fonction protectrice en correspondant à l'état à date du marché.

QU'EST-CE QUE LE TAUX DE L'USURE ?

Le taux (ou le seuil) de l'usure est le taux maximal auquel un prêt peut être accordé. Il n'existe pas un, mais plusieurs taux d'usure en fonction du type de prêt. Ce taux s'applique aussi bien aux prêts immobiliers, qu'aux crédits à la consommation, aux découverts en compte, ou aux crédits renouvelable, etc.

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux de l'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un

tiers. Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant. Comme indiqué au début de cet article, notez qu'entre le 1^{er} février et le 1^{er} juillet 2023, la publication des taux d'usure sera effectuée sur une base mensuelle, au lieu de trimestrielle. Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégories de prêts (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, crédit renouvelable, etc.).

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

La fixation d'un taux d'usure permet de protéger l'emprunteur contre des taux excessifs qui lui seraient proposés. Des taux d'intérêt trop élevés pourraient placer l'emprunteur dans une situation financière difficile, et, à plus grande échelle, déstabiliser l'économie globale. Le taux de l'usure joue donc un rôle de régulateur.

QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG) est supérieur au taux de l'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire. L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une peine d'amende de 300 000 € (article L341-50 du Code de la consommation).

Source : www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure

Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

Depuis le 1^{er} juillet 1983, le versement destiné aux transports en commun a été étendu à toute l'Île-de-France. En conséquence, la FFB ne publie plus qu'une seule valeur, prenant en compte l'incidence de ce versement. Le coefficient de raccordement avec valeur applicable aux départements dans lesquels le versement destiné aux transports en commun n'était pas pris en compte est de 0,995.

2020	1 ^{er} trimestre	995,1
	2 ^e trimestre	995,2
	3 ^e trimestre	996,8
	4 ^e trimestre	1000,5
2021	1 ^{er} trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^{er} trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^{er} trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 27 juin 2023 (J.O. du 30 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2^e semestre 2023, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

$$\text{montant dû} \times \text{taux annuel valable pour le semestre} \times \text{jours de retard dans ce semestre} / 365 \text{ jours}$$

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	6,82 %
Professionnel	Particulier	6,82 %
Professionnel	Professionnel	4,22 %
Particulier	Professionnel	4,22 %

Particulier :
personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels.
Professionnel :
tous les autres cas.

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%	Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%	Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Moins de 6 ans	0 %	0 %	Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %	Entre 23 et 24 ans	Éxonération	37 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %	Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %	Entre 24 et 25 ans	Éxonération	46 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %	Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %	Entre 25 et 26 ans	Éxonération	55 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %	Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %	Entre 26 et 27 ans	Éxonération	64 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %	Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %	Entre 27 et 28 ans	Éxonération	73 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %	Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %	Entre 28 et 29 ans	Éxonération	82 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %	Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %	Entre 29 et 30 ans	Éxonération	91 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %	Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %	Plus de 30 ans	Éxonération	Éxonération
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %	Entre 22 et 23 ans	Éxonération	28 %			

A noter : selon l'article 1609 nonies G du CGI, une taxe forfaitaire supplémentaire (entre 2 et 6 %) s'applique aux ventes générant une plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € (ce seuil de 50 000 € s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention). Certaines ventes ne sont pas concernées par cette surtaxe (exemples : les cessions exonérées d'impôt sur le revenu comme la vente de la résidence principale, la cession de terrains à bâtir).

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2023, les revenus nets imposables de l'année 2022 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	42 271 €	31 703 €
2 personnes	51 584 €	38 688 €
3 personnes	60 897 €	45 674 €
4 personnes	70 212 €	52 659 €
Personnes en +	9 313 €	6 985 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2023

Un arrêté du 23 décembre 2022, publié au J.O du 28 décembre, a fixé à 5,4 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2023. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2023 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	118 371,80	Année 1981	121,40	Année 2002	32,70
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	67 600,80	Année 1982	105,50	Année 2003	30,80
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	28 411,00	Année 1983	95,50	Année 2004	28,80
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	17 386,80	Année 1984	86,70	Année 2005	26,40
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	12 522,10	Année 1985	81,60	Année 2006	24,00
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7 584,60	Année 1986	78,70	Année 2007	22,10
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 693,60	Année 1987	74,30	Année 2008	20,30
Années 1946, 1947, 1948	1 732,70	Année 1988	70,50	Année 2009	18,90
Années 1949, 1950, 1951	946,10	Année 1989	66,20	Année 2010	17,10
Années 1952 à 1958 incluse	691,60	Année 1990	61,90	Année 2011	15,20
Années 1959 à 1963 incluse	560,50	Année 1991	58,00	Année 2012	13,10
Années 1964 et 1965	525,10	Année 1992	53,90	Année 2013	11,70
Années 1966, 1967, 1968	495,60	Année 1993	51,00	Année 2014	11,20
Années 1969 et 1970	463,50	Année 1994	48,50	Année 2015	11,10
Années 1971, 1972 et 1973	403,20	Année 1995	45,50	Année 2016	11,00
Année 1974	284,50	Année 1996	43,30	Année 2017	9,80
Année 1975	263,60	Année 1997	41,70	Année 2018	8,10
Années 1976 et 1977	232,30	Année 1998	40,00	Année 2019	7,10
Année 1978	208,70	Année 1999	39,40	Année 2020	6,90
Année 1979	181,40	Année 2000	37,50	Année 2021	5,40
Année 1980	149,80	Année 2001	35,40		

Achats ventes - Immeubles de rapport

Cabinet spécialisé en investissement locatif recherche pour le compte de 850 investisseurs immeuble de rapport, murs de boutique, vente à terme, opérations de marchand de biens.

Tél.: 06 52 15 65 75. Majestic Immobilier & Patrimoine. E-mail: contact@miep.fr

Pour investisseur, immeuble de rapport comprenant 7 logements situés sur artère principale à Montluçon. Pas de travaux à prévoir, rentabilité 11 %. Prix 275 000 euros. Tous les logements sont loués.

M. Wichuta LAEPET. Tél.: 06 11 08 69 96. E-mail: wichuta@locationmontlucon.fr

Ventes offres

Bâtiment Industriel à vendre au CV de Montluçon. 3 200 m² au sol sur 2 niveaux. Idéal pour foncière ou investisseur. Potentiel remarquable ! Possibilité de conserver cour / patio intérieur. Prix 180 000 € (57 €/m²).

M. AUBERGER Franck. Tél.: 06 10 05 52 23. E-mail: aubergerfranck@hotmail.com

Divers

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans

stress et sans dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises.

Tél.: 06 68 02 00 06. E-mail: contact@gmat-courtage.fr Site internet: http://www.gmat-courtage.fr

Pour vos annonces, vous pouvez nous contacter au 01 44 11 32 52



Passez votre annonce

1 passage 25 € TTC | 2 passages 40 € TTC

Merci de nous faire parvenir votre annonce au plus tard le 10 de chaque mois pour une parution dans le numéro du mois suivant.

Ces mentions sont obligatoires pour les annonces publiées dans la presse écrite :

- > Faire apparaître les deux étiquettes du DPE : étiquette « énergie » et étiquette « climat » (lettres A à G).
> Remplir la mention suivante pour tout logement dès lors qu'un DPE est requis (cela ne concerne donc pas par exemple les locations saisonnières) : « Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : ... €. Prix moyens des énergies indexés au ... (abonnements compris) ».
> Intégrer la mention « Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou G) » si le DPE a été réalisé après le 1er juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

Bulletin à adresser à : 25 millions de Propriétaires 11 quai Anatole France 75007 PARIS
Règlement par chèque, libeller à l'ordre de: La Presse immobilière

Merci de cocher la rubrique dans laquelle vous souhaitez faire paraître votre annonce :

- checkbox Ventes offres checkbox Achats ventes immeubles de rapport checkbox Locaux commerciaux ou industriels
checkbox Locations saisonnières checkbox Autres locations Terrains checkbox Viagers checkbox Divers

Votre annonce (en indiquant vos nom, prénom et téléphone) :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

déclare sur l'honneur que les renseignements portés sur ce bulletin sont exacts et ne sont entachés d'aucune erreur ou omission de caractère trompeur. Je prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter les mentions reprises ci-avant. Signature :

NOS DOMAINES D'INTERVENTION



HABITATION

Propriétaire occupant et bailleur
Maison & Appartement



IMMEUBLE – 1€ le m²

Copropriétaire - Propriétaire - Syndic
Habitation, local commercial,
bâtiment industriel

Taux
préférentiel
2.60%



Scan me

GARANTIE LOYERS IMPAYES

- ✓ Loyers impayés pour votre locataire déjà en place OU à venir
- ✓ Dégradations locatives



PROTECTION JURIDIQUE **35€**

Pour l'ensemble de vos lots
si adhésion de la chambre UNPI
Appartement - Maison- Local commercial



ASSURANCE VIE avec GENERALI PLATINIUM

Epargne disponible, sécurisée et rendement diversifié
pour tous vos projets de vie

VOS INTERLOCUTEURS

Tél: 03.25.82.66.66

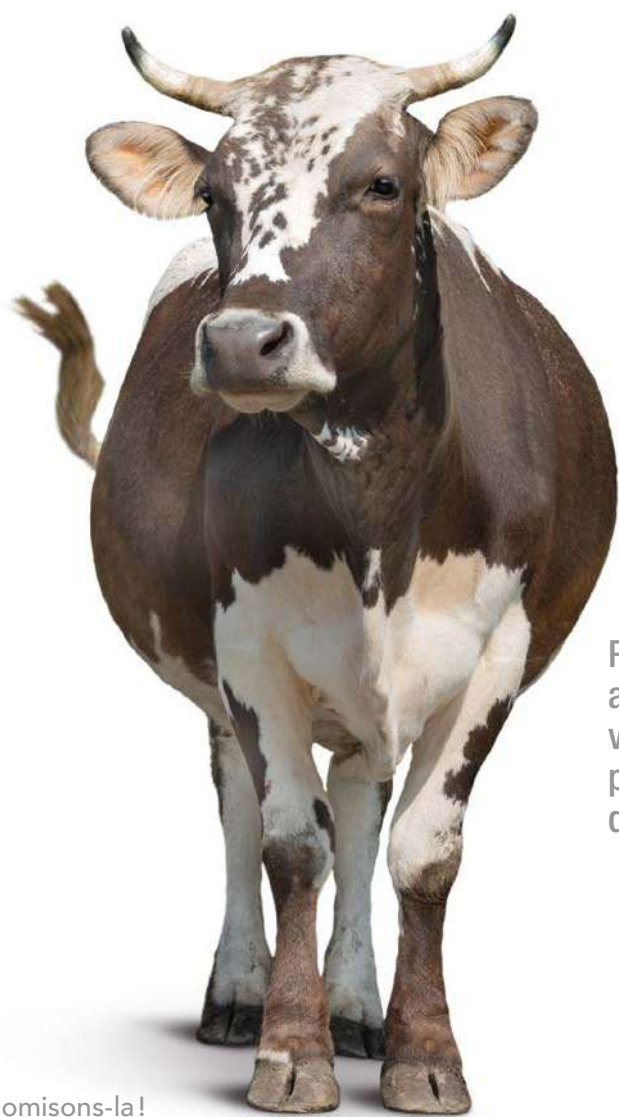
Marie-José ROBERT
mjrobert@agence.generali.fr

Denis LAPÔTRE
dlapotre@agence.generali.fr

Audrey LAPÔTRE
alapotre@agence.generali.fr

Laurine Noirot
laurine.noirot@agence.generali.fr

On remercie Marguerite qui aide à produire du gaz vert pour chauffer nos appartements.



Produit à partir de déchets agricoles recyclés, le gaz vert, une énergie d'avenir, permet déjà de se chauffer, de cuisiner et de rouler*.

copro.grdf.fr
#LeGazVertLavenir

L'énergie est notre avenir, économisons-la!



Quel que soit votre fournisseur.

* Le gaz vert, ou biométhane, est un gaz produit localement, principalement à partir de résidus agricoles, d'effluents d'élevage et de déchets issus des territoires. La part de biométhane actuellement injecté dans les réseaux gaziers est en moyenne de 2 à 3 % selon les régions. En 2030, les gaz renouvelables, dont fait partie le biométhane, pourront représenter 20 % de la consommation de gaz en France et 100 % en 2050.