

AMÉNAGER

Pourquoi faire le choix  
d'une maison en bois ?

INVESTIR

Immobilier de montagne,  
la nouvelle donne

LÉGISLATION

Haro sur les locations  
meublées touristiques !

# 25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83  
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS  
ÉDITION  
Marseille

*et vous*

Numéro 580 | Janvier 2024 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728

NOTRE DOSSIER

# L'ADAPTATION AU VIEILLISSEMENT

## L'AUTRE URGENCE DU LOGEMENT





Propriétaires  
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs  
immobiliers

Informer  
Conseiller  
Défendre

[www.unpi13.org](http://www.unpi13.org)

Marseille - Aix-en-Provence - Toulon



@unpi13



@unpi13et83



@unpi13et83



LA REVUE DE L'UNPI  
**25 millions de propriétaires**

Marseille (6°), 7 rue Lafon  
Aix-en-Provence, 22 rue Sallier  
Toulon, 36 rue Paul Lendrin



**Sylvain Grataloup,**  
Président de l'UNPI

**C**'est par ces mots d'Ovide parlant de Janus et déposés dans Les Fastes il y a près de deux mille ans que le premier éditorial de l'année commencera. Ce mois de janvier se veut, plus que jamais, porteur d'espoirs et messenger de nombreuses attentes. C'est le mois de Janus, dieu latin des passages, des commencements et des fins. Et s'il est de coutume de faire le bilan de l'année achevée pour se projeter vers un avenir moins sombre, je le fais sous les auspices de ce dieu latin.

L'année 2023 est derrière nous et c'est tant mieux!

Elle a été cauchemardesque pour les propriétaires: la viralité de l'encadrement des loyers, la hausse de la taxe foncière à l'automne, les chaud et froid en matière de rénovation énergétique, l'absence de fiabilité du DPE, la baisse du prix de l'immobilier, l'encadrement des locations saisonnières, l'augmentation des impayés de loyer, la perte du pouvoir d'achat...

Elle a été éprouvante pour l'immobilier en général: la hausse des taux d'intérêts, l'inflation, le coût des matériaux, l'indisponibilité des entreprises agréées, les délais interminables, la baisse des mutations immobilières, l'effondrement de la construction de logements neufs, les communes tiraillées entre la zéro artificialisation nette et la nécessité de construire, des professions de l'immobilier en souffrance, les freins à l'investissement locatif dans l'habitation...

## **« ... tu vois en même temps ce qui est dans ton dos et ce qui est devant toi »**

Il est temps que l'on en finisse avec l'absence de politique du logement, avec la remise en cause brutale des modèles économiques, avec l'opprobre jeté sur le propriétaire, source de tous les maux... Il est temps que le gouvernement prenne la mesure de la gravité de la situation, avec de vrais indicateurs, et du chaos dans lequel il emmène les Français. Il est temps que les pouvoirs publics arrêtent de prendre des mesures éparses et sans ampleur et de naviguer à vue.

Pour une fois, peut-être, mes vœux pour l'année qui s'annonce sont sincèrement – mais fébrilement – porteurs d'un espoir de changement et de renouveau.

Je formule le vœu que les pouvoirs publics soient tout d'abord à l'écoute des propriétaires, qu'ils acceptent de se résoudre à l'idée que le propriétaire n'est plus un privilégié mais un Français que les mesures successives appauvrissent largement au point de les inscrire dans une forme de précarité, voire de vulnérabilité...

Je formule ensuite le vœu que les pouvoirs publics acceptent d'associer les propriétaires à la table des discussions pour construire une vraie politique du logement, soucieuse de remettre en place un équilibre nécessaire à la stabilité de notre société.

Je formule enfin le vœu que le gouvernement et le Parlement puissent accepter de faire confiance aux propriétaires et voir dans la propriété un bel outil au service du logement et des Français.

Je vous souhaite à tous une belle année 2024.



# Sommaire

## L'UNPI 13 & 83 en action

### 6 | Actualités

La participation des propriétaires immobiliers aux décisions administratives • La loi du 27 juillet 2023 a-t-elle vraiment changé les délais d'expulsion des squatteurs ? • Une inquiétude de plus pour les propriétaires : les squats et les assurances • Société des Eaux de Marseille : une prochaine réunion avec les usagers • L'agenda de fin d'année du Président Auguste Lafon et de Juliette Hillmeyer, directrice générale • La lettre d'un de nos adhérents • Insalubrité et mise en sécurité des immeubles : une atteinte au droit de propriété ? • Nos ateliers du mois de janvier • Nos conférences téléphoniques sur un numéro de téléphone non surtaxé • Nos conférences en Visio

## L'UNPI vous informe

### 10 | Législation

Nouvelles règles d'hygiène et de salubrité dans le Code de la santé publique

## Le dossier de l'UNPI

### 14 | L'adaptation au vieillissement, l'autre urgence du logement

## L'UNPI et vous

### 22 | Aménager

Pourquoi faire le choix d'une maison en bois ?

### 26 | Investir

Immobilier de montagne, la nouvelle donne

### 30 | Fiscalité

L'accès aux aides à la rénovation énergétique des résidences à usage d'habitation

### 36 | Législation

Haro sur les locations meublées touristiques ! Point d'étape sur la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif

### 39 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

### 40 | Questions réponses

Préavis réduit du locataire dans les zones « tendues » • Acte de cautionnement en cas de colocation • Signature d'un bail mixte professionnel et d'habitation • Vente d'un parking

### 44 | Index des parutions 2023

### 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, Sylvie Lenormand,  
Laurent Caillaud, Kevin Lannuzel,  
Christophe Demay, François Morabito,  
Arnaud Couvelard, Céline Zekri

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.



Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique  
**www.unpi.org**



# Abonnez-vous

## JE SOUHAITE M'ABONNER

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour **59€ TTC**

Version papier

■ **2 ans** (22 numéros) pour **89€ TTC**

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **44€ TTC**

Pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46  
ou nous écrire à [25millionsdeproprietaires@unpi.fr](mailto:25millionsdeproprietaires@unpi.fr)

**25** LA REVUE DE L'UNPI  
**millions de propriétaires**

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

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

Code Postal ..... Ville .....

Tél. ....

E-mail .....

Bulletin à compléter et à retourner impérativement  
accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :

**25 millions de Propriétaires - Service abonnements**  
**11 quai Anatole France 75007 PARIS**

Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires  
et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement.

Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre.

Coordonnées sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org)



## ÉDITO

# La participation des propriétaires immobiliers aux décisions administratives



**Auguste Lafon,**  
Président de  
l'UNPI 13 et 83

**L**e principe du contradictoire est un droit fondamental de notre droit français aux termes duquel on ne peut condamner quelqu'un sans qu'il ait pu faire valoir ses arguments. En matière d'insalubrité d'un appartement ou de mise en sécurité d'un immeuble, le propriétaire se voit condamné à effectuer des travaux sans qu'il soit tenu au courant des visites des services de l'administration et de la rédaction de leurs rapports sur les travaux à réaliser. Or, les arrêtés qui sont pris sont susceptibles d'être annulés par une décision de justice statuant sur l'existence réelle ou supposée de l'insalubrité ou du péril. Cette absence de débat contradictoire nous paraît d'autant plus inadmissible que ces procédures sont très lentes et qu'elles aboutissent à la privation du paiement des loyers pendant de longs mois avant même que le tribunal ait statué. Le propriétaire est sanctionné a priori, alors que l'enquête qui permet la prise d'un arrêté d'insalubrité, ou de mise en sécurité, n'a aucun caractère contradictoire, et qu'aucun jugement n'est intervenu sur l'état de son appartement ou de son immeuble.

Nous réclamons depuis de nombreuses années que le propriétaire soit informé et convoqué pour un débat contradictoire

dès la première visite des services de l'administration. C'est pourquoi l'UNPI 13 et 83 va demander une modification de la loi, et, va déposer une proposition de loi qui obligerait l'administration à instaurer un débat contradictoire lors d'une phase de conciliation. Nous sommes persuadés que cela pourrait aboutir à une résolution des problèmes beaucoup plus rapide. Par ailleurs, l'extension du champ d'application du permis de louer est aussi une de nos grandes préoccupations, qui induit encore plus de bureaucratie et de coûts supplémentaires. L'accumulation des contraintes qui en résultent pour les propriétaires pourraient finir par décourager les bailleurs de mettre en location de leurs appartements. Cela constitue un de nos chantiers pour cette nouvelle année.

En attendant, nous vous souhaitons une bonne année 2024, ainsi qu'à tous vos proches. Nous espérons qu'elle nous apportera à tous de nouveaux textes, un peu plus en faveur des propriétaires, ce qui pourrait débloquer en grande partie la crise du logement due à trop de mesures coercitives.

**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



**LÉGISLATION**

## La loi du 27 juillet 2023 a-t-elle vraiment changé les délais d'expulsion des squatteurs ?

Si cette loi a étendu la nature des locaux, visés aux locaux commerciaux, agricoles ou professionnels, peut-on dire qu'elle a amélioré la situation du bailleur, dont le souhait premier est d'expulser les squatteurs et de récupérer son bien comme tout propriétaire d'un objet volé ? Le problème est que passé le délai de 48 heures le propriétaire qui n'a pas réagi devra obtenir l'autorisation par une décision de justice. Lorsque le propriétaire obtient cette décision (ce qui peut durer plusieurs mois) il faudra qu'il obtienne le concours de la force publique pour expulser le squatteur ce qui rallongerait également les délais. Bien que la loi ELAN a supprimé la période d'hiver pour les squatteurs, nous ne voyons pas d'amélioration concrète dans le département des Bouches du Rhône, au niveau d'un raccourcissement du délai, pour procéder à l'expulsion effective des squatteurs, et ce, même si l'on obtient une décision de justice qui précise les délais d'expulsion qui donc ne sont pas respectés par le préfet. Nous considérons que la responsabilité du préfet pourrait être engagée pour octroyer des délais supplémentaires à la décision définitive d'un tribunal ayant ordonné une expulsion. ■

**PRÉOCCUPATION**

## Une inquiétude de plus pour les propriétaires : les squats et les assurances

Devant le nombre croissant de squats d'immeubles appartenant à des propriétaires privés et devant la difficulté d'obtenir rapidement une expulsion nous avons interrogé nos spécialistes en assurance. Le but était de déterminer la responsabilité des propriétaires en cas d'incendie et de dégradations des lieux. Il nous a été répondu que les squatteurs ne sont pas titulaires d'un contrat et donc bien responsables. Cependant, les assurances ne couvriront pas les dégâts qu'ils occasionnent aux lieux et aux autres occupants. Nous nous demandons ce qu'il adviendrait si les squatteurs mettaient le feu au logement avec toutes les conséquences que cela pourrait engendrer selon la gravité de l'incendie. Encore un terrible sujet d'inquiétude pour les propriétaires privés. Des indemnités devraient être mises à la charge des préfets et de l'État si les propriétaires n'ont pas été en mesure d'obtenir rapidement l'autorisation d'expulser des squatteurs. ■

**RENCONTRE**

## Société des Eaux de Marseille : une prochaine réunion avec les usagers



Chaque année durant le mois de décembre, la Société des Eaux de Marseille organise une réunion avec les usagers, pour leur présenter leur rapport de l'année écoulée et pour écouter les problèmes qu'ont pu rencontrer les usagers avec leurs services. Cette année, l'évènement aura lieu dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Nous y participons mais allons d'ores et déjà leur formuler une demande au nom des propriétaires (qui ne sont pas en copropriété) et qui ont fait installer des compteurs individuels au nom des occupants de l'immeuble avec un compteur commun pour l'eau du nettoyage de la cage d'escalier. Il nous paraît indispensable que la Société des Eaux envoie le relevé des compteurs individuels au propriétaire de l'immeuble, en même temps que les factures du compteur commun. Cela permettrait de contrôler s'il y a une différence entre la somme des compteurs individuels et celle du compteur commun.

Si vous avez des questions à poser à la Société des Eaux, écrivez-nous par mail à [info@unpi13.org](mailto:info@unpi13.org) ou par courrier au 7 rue Lafon 13006. Nous ne manquerons pas de leur faire part de vos préoccupations.

Par ailleurs, nous en profitons pour vous rappeler une formalité importante à respecter lorsqu'il y a un changement de locataire et donc de titulaire du compteur d'eau. L'ancien locataire et le nouveau locataire doivent remplir un imprimé qui comprend les références du nouveau locataire, la nouvelle adresse du locataire partant ainsi que le relevé de l'index du compteur. L'imprimé dûment rempli devra alors être envoyé à la Société des Eaux par mail. Nous disposons de cet imprimé dans nos bureaux et pouvons vous le communiquer à votre demande. ■

## ÉVÈNEMENTS

## L'agenda de fin d'année du Président Auguste Lafon et de Juliette Hillmeyer, directrice générale



➤ **Le 14 novembre** : Rencontre avec la direction de la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment en vue de renouveler notre partenariat et de faciliter la mise en contact de leurs adhérents avec les propriétaires immobiliers.

➤ **Le 20 novembre** : Assistance à la séance du conseil municipal de la ville de Marseille. La séance portait essentiellement sur le logement à Marseille et nous avons pu aussi surveiller le respect des conditions du 2<sup>ème</sup> vote des conseillers municipaux à la suite de l'annulation du 1<sup>er</sup> vote du budget communal.

➤ **Le 24 novembre** : Rencontre avec le secrétaire général pour les Affaires régionales.

➤ **Le 28 novembre** : Participation aux 100 ans de Procvivis Provence (SACICAP) en présence de l'ensemble des acteurs de l'immobilier Ville, Métropole...

➤ **Le 30 novembre** : Intervention très remarquée de notre Président et de notre directrice à l'assemblée générale annuelle des notaires des Bouches du Rhône qui a réuni plus de 600 notaires. L'objet de leurs interventions était de mieux faire comprendre notre complémentarité, et toute l'aide que nous pouvons apporter aux nouveaux acquéreurs immobiliers devant la complexité croissante des lois. Nous avons pu concrétiser de nombreux contacts devant un public très intéressé par notre structure, notre connaissance de tous les problèmes du propriétaire immobilier et notre représentativité auprès des pouvoirs publics.

➤ **Le 5 décembre** : Réunion de travail avec nos professionnels partenaires du Var.

➤ **Le 6 décembre** : Rencontre à l'occasion des 20 ans de l'ADIL en présence du préfet, M. MIRMAND, de Mme VASSAL, et de l'ensemble des acteurs immobiliers.

➤ **Le 12 décembre** : Signature de la convention BailRénov avec les différents acteurs du dispositif dans le Var.

Le Président LAFON et Juliette Hillmeyer ont participé à d'autres événements importants comme le forum des entrepreneurs le 19 novembre, le rendez-vous annuel du logement à la mairie de Marseille le 27 novembre, ou encore la convention annuelle du Comité régional d'Action Logement le 21 novembre. Par ailleurs, du fait de leurs nouvelles fonctions au sein de la fédération, ils ont participé activement au Comité Fédéral de l'UNPI France le 14 décembre. À la fin du mois décembre, ils ont également signé pour le compte de l'UNPI 13 et 83, la convention BailRénov avec les différents acteurs du dispositif dans les Bouches du Rhône. Enfin, notre dernier Conseil d'Administration de l'année 2023, s'est tenu le 19 décembre. Nous espérons que notre Président et notre directrice ont pris un repos bien mérité durant les fêtes de fin d'année car le programme de 2024 sera lui aussi très chargé. ■

## COPROPRIÉTÉ

## La lettre d'un de nos adhérents

Nous sommes heureux de vous communiquer la lettre d'un syndic bénévole de copropriété à propos du prêt collectif qu'il a pu obtenir pour des travaux urgents à faire dans les parties communes de sa copropriété. « Cela faisait 3 ans que nous cherchions des aides pour le financement des travaux urgents (ANAH, ADIL...) Il ne faut pas s'étonner si certains immeubles marseillais s'effondrent; les petits copropriétaires ne peuvent pas toujours s'endetter pour financer la remise en état des parties communes. Un remerciement particulier à Mme FARI de la Caisse d'Épargne et Mme RIPERT qui m'ont bien conseillé et aidé. » Mme RIPERT est désormais à la retraite mais a été remplacée dans ce domaine par Mme MINA qui est très compétente et dévouée. Mme ALTESE peut également aider et conseiller les syndics bénévoles sur les formalités à remplir pour obtenir un prêt collectif. Un grand merci à cet adhérent pour son retour d'expérience à propos de l'efficacité de nos services qui sont toujours là pour vous aider à résoudre vos problèmes. ■

## DROIT DE PROPRIÉTÉ

## Insalubrité et mise en sécurité des immeubles : une atteinte au droit de propriété ?

Les textes en matière de mise en insalubrité d'un appartement, ou de la mise en sécurité d'un immeuble ne prévoient pas que le propriétaire soit informé en premier. Cela est inadmissible car le propriétaire est responsable, et devrait donc être le premier informé. La législation française ne respecte pas ce qui devrait être une évidence. À savoir, que les visites sur place, pour se rendre compte de l'état d'un immeuble, et que la rédaction de rapports sur les travaux à effectuer doivent se faire en concertation avec le propriétaire. Cela fait des années que notre chambre syndicale demande que le respect du contradictoire soit mis en application, et que le propriétaire soit immédiatement averti, afin qu'il puisse donner son opinion, avant même que le rapport de l'état de son immeuble et des travaux à effectuer soient décidés par l'administration. Nous espérons que la proposition de loi que nous allons déposer soit votée par le parlement prochainement. ■





## FORMATIONS

# Nos ateliers du mois de janvier



Copyright (c) 2013 pic3/Shutterstock

**A** fin 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](http://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](mailto:info@unpi13.org) ou au **04 91 00 31 61**

Pour les ateliers de **Toulon** en écrivant à [srudelleunpi83@gmail.com](mailto:srudelleunpi83@gmail.com) ou au **06 62 79 67 28**

Pour les ateliers d'**Aix-en-Provence** en écrivant à [aix@unpi13.org](mailto:aix@unpi13.org) ou au **04 42 26 37 39**

### I/ Ateliers en présentiel à Marseille, (6<sup>e</sup>), 7 rue Lafon :

Mardi 9 janvier à 17h00, sur le thème « *Comment réduire les droits de succession pour les héritiers lourdement imposés* » animé par Maître Agnès MICHELIS, notaire à Marseille.

### II/ Ateliers en présentiel à Aix-en-Provence dans nos nouveaux locaux (Immeuble Le Mansard Entrée C 2<sup>e</sup> étage 1 place Martin Luther king) :

Mardi 16 janvier de 10h00 à 11h30, sur le thème « *Succession, anticipation successorale et donation* » animé par Maître DEFALQUECAHON Nadia, notre notaire partenaire à Aix-en-Provence.

Mardi 30 janvier de 10h00 à 12h00, sur le thème « *Peut-on modifier les millièmes de copropriété en cas d'erreur du règlement de copropriété ?* » animé par M. Bernard MASALA, géomètre expert & expert de justice à la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence.

Ces ateliers se dérouleront sur inscription uniquement. Le nombre de personnes est limité à 8, il est donc indispensable de s'inscrire et de recevoir une confirmation pour y participer. L'accueil débutera dès 9h45 afin de commencer à 10h00. Vous pouvez vous inscrire soit à partir de votre espace adhérent sur notre site Internet [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org), soit par mail à [aix@unpi13.org](mailto:aix@unpi13.org) soit en téléphonant à Mme MAVEL au 04 42 26 37 39

### III/ Ateliers à Toulon, 36 rue Paul Lendrin

Pour connaître les thèmes et les dates de ces ateliers, il faut téléphoner à Mme RUDELLE au 06 62 79 67 28 durant les horaires d'ouverture de nos locaux à Toulon. ■

## FORMATIONS

# Nos conférences téléphoniques sur un numéro de téléphone non surtaxé

> **Mardi 16 janvier à 18h00**, sur le thème « *Comment savoir si mon terrain est constructible, quelle est la liste et les particularités des différents zonage des PLU* » animée par Maître Grégoire LADOUARI, avocat au barreau de Marseille.

> **Le jeudi 1<sup>er</sup> février à 18h00**, sur le thème « *Les motifs de déplaçonnement d'un bail commercial* » par M. BOI, expert en estimation de la valeur locative commerciale. Attention le numéro de téléphone a changé et le nouveau numéro à appeler est le suivant : **01 59 42 30 46** et le code est le numéro **72.84.54**. ■

## FORMATIONS

# Nos conférences en Visio

> **Jeudi 25 janvier à 18h00**, sur le thème « *L'IFI quelles solutions pour le réduire* » animée par Matthieu ARRIGHI, conseiller en investissements et gestion de patrimoine. Pour vous inscrire écrivez-nous à [ngastaud@unpi13.org](mailto:ngastaud@unpi13.org). Quelques jours avant la conférence, M. ARRIGHI communiquera le lien de connexion sur votre messagerie personnelle. ■

## 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 **04 91 00 31 61**

### > Tarif de nos imprimés

Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au 04 91 00 31 61 pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org) ou vous reporter à la page 45. ■

# Nouvelles règles d'hygiène et de salubrité dans le Code de la santé publique

**RÉGLEMENTATION** — Le 1<sup>er</sup> octobre 2023 est entré en vigueur le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés. Ce décret insère dans la partie réglementaire du Code de la santé publique six nouvelles sous-sections dédiées aux règles d'hygiène et de salubrité des logements et leurs abords, y compris les parties communes. Ce faisant il codifie, en les actualisant, des règles jusqu'ici contenues dans les règlements sanitaires départementaux. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste à l'UNPI**

## Les règlements sanitaires départementaux sont-ils abrogés ?

Parmi les interrogations que suscite ce décret, l'une est centrale : avec ce décret, les règlements sanitaires départementaux sont-ils abrogés ? La question est importante concernant par exemple les règles de hauteur sous plafond. En effet, la plupart des RSD imposent une hauteur minimum de 2,20 mètres, là où l'article 4 du décret « *décence* » du 30 janvier 2002 prévoit une alternative (la pièce principale doit avoir soit « *une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes* »). Jusqu'ici, les tribunaux considéraient que les éventuelles dispositions plus restrictives des RSD doivent s'appliquer. Or, le nouvel article R.1331-20 du Code de la santé publique renvoie désormais à l'alternative fixée par le décret « *décence* » : « *les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres sont impropres à l'habitation saufs'ils respectent les dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent* ».

## Les RSD a priori mis à l'écart...

Plusieurs arguments plaident en faveur d'une mise à l'écart des RSD. Si les règles d'hygiène et de sécurité devaient au départ être précisées par les règlements départementaux, il est prévu depuis une loi du 6 janvier 1986 que ces règles sont fixées par « *décrets en Conseil d'Etat, pris après consultation*

*du Haut Conseil de la santé publique* » (article L1, devenu L.1311-1 du Code de la santé publique). On peut donc penser que les RSD ne continuaient à s'appliquer qu'en attendant les décrets prévus par la loi de 1986. C'est d'ailleurs ce qu'a clairement jugé la Cour de cassation dans un arrêt déjà ancien : le RSD de Paris doit recevoir application « *dès lors que les décrets en Conseil d'Etat prévus pour l'application de l'article L. 1<sup>er</sup> du Code de la santé publique en sa rédaction issue de la loi du 6 janvier 1986 n'ont pas été publiés* » (Cass., ch. crim., 15 novembre 1990, n° 90-80.148).

**La pièce principale doit avoir soit « une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes »**

Certes, le Code de la santé publique énonce que « *les décrets mentionnés à l'article L. 1311-1 peuvent être complétés par des arrêtés du représentant de l'Etat dans le département* » (article L.1311-2 du Code de la santé publique). Cependant, si cet article permet aux préfets de « *compléter* » les décrets, on peut





Copyright (c) 2022 Obatala-photography/Shutterstock

penser qu'il leur interdit d'adopter des mesures directement contraires. En l'occurrence, le nouvel article R.1331-20 du CSP prévoyant une alternative (soit une hauteur sous plafond de 2,20 mètres, soit un volume de 20 mètres cubes), on peine à imaginer qu'un préfet puisse n'imposer qu'une seule branche de l'alternative seulement. De fait, le décret du 29 juillet 2023 est généralement présenté comme harmonisant, au plan national, les règles de salubrité.

### Il n'empêche que...

On ne peut cependant pas dire que la messe est dite. D'une part, jusqu'ici les tribunaux ont appliqué les règles restrictives des RSD alors même qu'elles paraissent directement contraires au décret « *décence* » (voir notamment Cour d'appel de Paris - Pôle 4 - Chambre 3 - 9 juin 2022 - n° 18/09880,

qui rappelle la jurisprudence en la matière). Certes, il s'agirait maintenant d'appliquer des dispositions restrictives du RSD en dépit, non seulement du décret sur la *décence*, mais également d'un décret prévu par le Code de la santé publique en matière d'hygiène et de salubrité. On peut néanmoins s'attendre à tout de la part de tribunaux désireux de défendre des occupants dès qu'il y a le moindre doute sur la salubrité du logement. D'autre part, surtout, le ministre du Logement a réfuté toutes les accusations, venant notamment de la Fondation Abbé Pierre, de nivellement par le bas. Ainsi déclarait-il à France Inter en septembre dernier que « *ce décret ne change strictement rien aux normes en vigueur* ». Il n'est pas exclu que, sitôt les conséquences du nouvel article R.1331-20 du CSP bien cernées, les pouvoirs publics apportent un correctif. Pour sûr, l'UNPI suivra de très près cette question.

## « Un sous-sol peut être mis à disposition aux fins d'habitation si ses caractéristiques ne constituent pas un risque pour la santé de l'occupant et s'il répond à des conditions d'hauteur sous-plafond et d'ouvertures n'exposant pas à la pollution »

### Précisions sur les hauteurs et surfaces minimums

La rédaction du nouvel article R.1331-20 du Code de la santé publique n'est pas des plus limpide. Après avoir indiqué que toutes « les pièces de vie et de service du logement » (donc, pas uniquement la pièce principale) doivent avoir une hauteur sous-plafond de 2,20 mètres, il précise que sont conformes « les locaux (...) [qui] respectent les dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 ». Or ce dernier article énonce simplement que tout « logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ». On croit donc comprendre que tout logement sera décent et salubre dès lors qu'il comporte une pièce principale faisant 9 mètres carrés et 2,20 mètres de hauteur ou ayant un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes, peu important le fait que d'autres pièces du logement aient des hauteurs sous plafond moindres. Attention toutefois : si le décret « décence » n'impose une surface minimale que pour la pièce principale, le nouvel article R.1331-23 du CSP précise, en ce qui concerne la salubrité, que « les autres [pièces de vie] ont une surface au moins égale à sept mètres carrés ». Un autre point doit appeler la vigilance : pour apprécier le respect de l'article 4 du décret décence (et désormais) de l'article R.1331-20 du CSP, le calcul du volume habitable ne prend pas en compte les « parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre » (article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitation). Il n'est donc pas possible de louer, par exemple, un logement d'une hauteur sous plafond d'1,70 mètre même mesurant 12 mètres carrés (12 x 1,70 = 20,4).

### Une codification à droit constant ?

Pour l'essentiel, le décret du 29 juillet 2023 reprend peu ou prou les règles déjà contenues dans les RSD ou le décret « décence » de 2002. On note cependant d'importantes nouveautés ici ou là. C'est le cas notamment au sujet de la hauteur sous plafond, comme on vient de le voir. C'est le cas aussi des sous-sols.

Jusqu'ici la jurisprudence semblait considérer que tout sous-sol (la qualification de sous-sol étant liée au niveau d'enfouissement dans le sol) est par nature impropre à l'habitation, quelle que soit la façon dont il est aménagé, même si par exemple il dispose d'ouvertures sur l'extérieur (voir par exemple Conseil d'Etat, 3/5 SSR, 4 janvier 1985, n° 47248).

Prenant le contrepied de cette jurisprudence, après le nouvel article R.1331-17 du CSP rappelant que les sous-sols et caves « sont par nature impropres à l'habitation », l'article R.1331-18 s'empresse de préciser qu'« un sous-sol peut être mis à disposition aux fins d'habitation si ses caractéristiques ne constituent pas un risque pour la santé de l'occupant et s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il satisfait aux exigences de hauteur sous-plafond, d'ouverture sur l'extérieur, d'éclairage et de configuration posées respectivement par les articles R. 1331-20 à R. 1331-23 ;
- les ouvertures sur l'extérieur n'exposent pas les occupants à des sources de pollution, notamment, à des émissions des gaz d'échappement de véhicules à moteurs thermiques ;
- il est aménagé à usage d'habitation ».

Là encore, il faut a priori considérer que les éventuelles interdictions de tout sous-sol dans les RSD doivent désormais être écartées.

Signalons que la solution adoptée pour les combles est similaire, mais elle n'apporte ici rien de très nouveau puisqu'il était déjà admis que, par exception, des combles présentant toutes garanties de salubrité puissent être loués.

Entre autres nouveautés, on signalera également que :

- il est désormais prévu expressément que toute pièce destinée au sommeil doit comporter un dispositif d'occultation de la lumière au moyen par exemple de volets ou persiennes (article R.1331-33 du CSP) ;
- s'agissant des salles d'eaux ou cabinets d'aisance utilisés en commun par des locataires différents, une limitation « du nombre de personnes appelées à en faire usage » ou des règles de distance maximale sont instaurées (article R.1331-30 du CSP).

### Des adaptations prochaines pour les logements atypiques (mobil-homes, roulottes, etc.)

Désormais, il est clairement indiqué que les mêmes normes de salubrité s'appliqueront en principe « aux installations que sont notamment les maisons mobiles, les campements, les huttes, les caravanes, les chapiteaux, les bateaux, les roulottes, les cabanes informelles, les abris, les conteneurs » (article R.1331-15 du CSP). Néanmoins, un décret à paraître d'ici juillet 2025 doit d'abord procéder à des adaptations de la réglementation pour ces locaux (article 6 du décret du 29 juillet 2023).



## Relèvement de l'amende à 750 € et nouvelle possibilité de contravention forfaitaire en cas d'infraction

Le décret du 29 juillet 2023 relève le montant de l'amende encourue en cas d'infraction aux règles d'hygiène ou de salubrité. Jusqu'ici punie d'une contravention de la troisième classe — soit 450 € — l'infraction est désormais punie d'une amende de la quatrième classe — 750 € (nouvel article R. 1312-14 du CSP).

Bien entendu, cette contravention est susceptible de frapper aussi bien des propriétaires que des occupants qui n'utiliseraient pas leur logement conformément à la réglementation. On rappellera en effet ici qu'une partie substantielle des règles édictées concernent la bonne utilisation qui doit être faite des logements. A l'occasion du décret, l'amende encourue en cas de nuisances sonores domestiques « *de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme* » est également relevée à 750 € (article R.1337-7 du CSP modifié par l'article 4 du décret du 29 juillet 2023).



Copyright (c) 2020 Paul Maguire/Shutterstock

### DÉCRET

Le décret n° 2023-641 du 20 juillet 2023 relatif à l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et au ramonage des conduits de fumée insère également dans la partie réglementaire du Code de la santé publique des règles jusqu'ici contenues dans les règlements sanitaires départementaux. La notice accompagnant ce décret est ici plus claire que celle accompagnant le décret du 29 juillet 2023 : « *le décret codifie dans le code de la santé publique les dispositions des articles 31.3 et 31.6 du titre II de la circulaire du 9 août 1978 relative au règlement sanitaire départemental type. Par ailleurs, le décret introduit une obligation d'information sur l'entretien et la bonne utilisation des dispositifs à combustible solide en vue de réduire leurs émissions de particules fines dans l'atmosphère, et indique que les spécifications techniques relatives à l'entretien des foyers et appareils à combustibles solides seront précisées par arrêté (il s'agit notamment des appareils indépendants de chauffage individuels au bois ou à charbon de type inserts, foyers ouverts, foyers fermés, poêles à granulés, poêles à bûches, poêle à accumulation lente de chaleur, cuisinières domestiques, poêles hydrauliques, poêles à charbon)* ».

## Les infractions en matière de règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitations sont ajoutées à la liste des contraventions pouvant donner lieu à une amende forfaitaire (de 135 € dans cette hypothèse)

En second lieu, les infractions en matière de règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitations sont ajoutées à la liste des contraventions pouvant donner lieu à une amende forfaitaire (de 135 € dans cette hypothèse) dont le paiement met fin à toute action publique (article 5 du décret). C'était déjà le cas pour les contraventions en matière de nuisances sonores.

Bien sûr, en dehors des amendes, la méconnaissance des règles de salubrité ou d'hygiène est susceptible de déboucher sur plusieurs procédures, que récapitule utilement le nouvel article R.1331-16 du CSP. Ainsi, toute infraction « *peut également, selon la nature des règles méconnues, leur importance ou leur cumul, et eu égard à l'éventuel risque ou au danger qui en résulte, constituer : 1° une situation d'urgence justifiant que soient*

*ordonnées, conformément à l'article L. 1311-4, l'exécution immédiate de mesures sanitaires ; 2° ou une situation d'insalubrité parmi celles définies aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23, relevant du pouvoir de police de la salubrité des immeubles, locaux et installations du représentant de l'Etat (...); 3° ou un ou plusieurs désordres non constitutifs d'un danger ou risque pour la santé des personnes mais nécessitant qu'il y soit mis fin pour des motifs d'hygiène ou de salubrité, relevant de la police administrative du maire (...)* ». ■





# L'adaptation au vieillissement, l'autre urgence du logement

**ENJEU** — La France vieillit, inéluctablement. En 2050, un habitant sur trois aura plus de soixante ans. Face à la séniorisation galopante de la population française, l'adaptation du logement devient un enjeu pour les propriétaires. Pour encourager le maintien à domicile de nos aînés, le gouvernement déploie à partir de 2024 un nouveau dispositif, baptisé « MaPrimeAdapt' » et largement inspiré de MaPrimeRénov'. **Par Christophe Demay**

**L**es papy-boomers renversent la pyramide des âges. Plus de 6 millions de personnes auront de 75 ans à 84 ans en 2030. Presque un Français sur dix. En dix ans, la tranche d'âge aura ainsi augmenté de 50 %. Et avec une espérance de vie qui devrait encore grappiller quelques précieuses années dans le futur, les séniors deviendront de plus en plus nombreux. Selon les savantes prédictions des démographes, en 2050, un habitant sur trois aura plus de 60 ans contre un sur cinq en 2005, tandis que les doyens avec plus de 85 printemps au compteur, seront près de 5 millions, trois à quatre fois plus qu'aujourd'hui.

### Le tsunami du vieillissement

Nos logements ne sont pas prêts pour absorber cette vague. Le maintien à domicile est pourtant une nécessité en même temps qu'un souhait profond. C'est simple, neuf Français sur dix aspirent à (bien) vieillir chez eux sans toujours avoir conscience des implications en termes d'aménagements. « *Il est difficile d'imaginer que le logement où on a toujours vécu et auquel on reste attaché, représente un danger* », témoigne Jean-Philippe Arnoux, directeur Silver Économie et Accessibilité chez Saint-Gobain. D'ailleurs, c'est souvent faute d'alternative et à contrecœur qu'une personne âgée se résout à quitter son logement, après une mauvaise chute ou un pépin de santé.

L'enjeu est donc sociétal, mais aussi sanitaire et économique. Le ministère de la Santé recense deux millions de chutes chaque année chez les plus de 65 ans. Souvent bénignes, parfois dramatiques. Le bilan est lourd : selon les chiffres officiels, ces chutes entraînent annuellement plus de 10 000 décès et 130 000 hospitalisations avec 40 % de personnes qui ne regagneront pas leur domicile. Un véritable problème de santé publique qui pèse sur les finances avec un coût estimé à deux milliards d'euros, dont 1,5 milliard d'euros pour la seule Assurance maladie. Au pied du mur, la France doit donc négocier le « *virage domiciliaire* » : permettre à une majorité de Français de bien vieillir chez eux, dans un environnement adapté, afin de diminuer le nombre d'accidents domestiques et la prise en charge dans les Ehpad.

### La France en retard

La marche est haute. Car si tous les pays riches sont confrontés au défi du vieillissement, la France recordman en Europe du nombre de séniors accueillis en Ehpad, a pris du retard dans l'adaptation du logement. Selon un rapport de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav) et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), 6 % des logements (seulement) répondent aujourd'hui aux attentes en matière de maintien à domicile. Pour rattraper le retard, le gouvernement annonce 680 000 logements adaptés supplémentaires dans les dix

ans. Ambitieux. Car il ne faut pas compter sur la construction neuve. « *80 % des logements de 2050 existent déjà* », rappelle volontiers Pedro Mariano, le vice-président de HB Développement, l'association qui porte la marque SilverBat, label de l'adaptation du logement porté par la Capeb.

L'effort sera donc concentré sur le parc ancien. « *94 % de logements sont inadaptés au vieillissement de la personne, mais tous ne sont pas adaptables*, souligne toutefois Jean-Philippe Arnoux. *Adapter une chambre de bonne au sixième étage sans ascenseur n'a aucun sens. De même un logement au milieu de nulle part, éloigné de tous services. On estime que 50 % des logements ne sont pas adaptables.* »

### Les propriétaires occupants en première ligne

Le défi du maintien à domicile est d'abord une préoccupation de propriétaire : les trois quarts des séniors de plus de 65 ans sont aujourd'hui propriétaires de leur maison. Mais comme la rénovation énergétique, les travaux d'adaptation du logement rencontrent plusieurs écueils.

Le frein est d'abord financier. Avant MaPrimeAdapt', des aides de l'Anah ou de la Cnav existaient déjà, mais elles manquaient de lisibilité, étaient synonymes de délais longs, de dossiers fastidieux et, surtout, elles laissaient au propriétaire un reste à charge souvent rédhitoire. Car l'adaptation du logement coûte cher, de l'ordre de 8 000 à 9 000 euros en moyenne, selon Pedro Mariano.

**6 % des logements (seulement) répondent aujourd'hui aux attentes en matière de maintien à domicile**

En moyenne, on dit bien, car les coûts peuvent aisément s'envoler lorsqu'il s'agit d'installer un monte-escalier. Le frein est aussi psychologique.

« *Le rapport au vieillissement est toujours compliqué, témoigne Pedro Mariano. À 65 ans, personne ne se projette avec une barre d'appui dans ses toilettes.* » Encore moins assis sur un monte-escalier. « *Entre l'âge réel et l'âge ressenti, il y a souvent un gros décalage.* » Mais pourquoi voulez-vous mettre du matériel médical chez moi, je ne suis pas grabataire ?

Jean-Philippe Arnoux le reconnaît volontiers. « *Il y a quinze ans, quand on parlait de travaux d'adaptation, on avait un peu l'impression de faire entrer l'hôpital dans la maison.* » Entre le matériel hospitalier et le matériel dédié à l'autonomie de la personne, il n'y avait guère une grande différence. L'adaptation du logement a progressé pour se fondre dans

## Chiffres clés

L'adaptation du logement au vieillissement c'est :

**2,3 millions** de logements à adapter sur la décennie à venir (2024-2033)

**700 000** chutes évitées chaque année

Un marché estimé à **1,9 milliard** d'euros chaque année à partir de 2027

**5,2 milliards** d'euros économisés pour la prise en charge en Ehpad ou autre structure d'accueil pour personnes âgées.

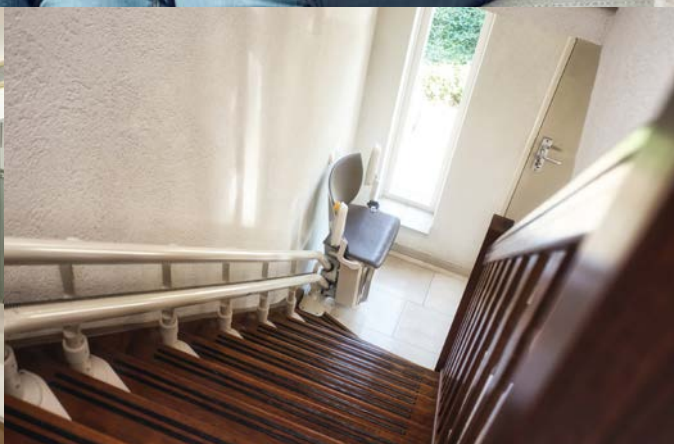




Copyright (c) 2020 Viktoriia Hnatuk/Shutterstock



Copyright (c) 2021 Jason Finn/Shutterstock



Copyright (c) 2020 A-photography/Shutterstock

l'habitat. « Aujourd'hui, les industriels et les professionnels ont réalisé de gros progrès sur l'esthétique et la fonctionnalité des objets pour qu'ils s'intègrent mieux et soient davantage acceptés des propriétaires. La prévention doit être de la séduction et l'adaptation peut aussi participer à la valorisation du bien en apportant du confort pour toutes les générations. » Malgré ces efforts, l'adaptation du logement traîne encore de nombreux stéréotypes qui sont autant de repoussoirs auprès des séniors. Par exemple, elle reste trop souvent assimilée au handicap. Alors, on attend, on attend jusqu'à ne plus avoir d'autre choix. En France, l'âge moyen pour adapter le logement

**« La prévention doit être de la séduction et l'adaptation peut aussi participer à la valorisation du bien »**

avoisine les 84 ans. C'est trop tard. « Aujourd'hui, les personnes âgées agissent souvent en réaction et non par anticipation, regrette Jean-Philippe Arnoux. L'urgence n'est jamais bonne conseillère. Je milite pour



Copyright (c) 2022 Zamznuti tonov/Shutterstock

*que la question de l'adaptation du logement soit posée dès le départ en retraite, par exemple au travers d'un questionnaire ou d'une visite à domicile. »*

En la matière, MaPrimeAdapt' représente un progrès puisque l'aide est désormais ouverte à tous les septuagénaires et plus sans condition de perte d'autonomie. C'est mieux, mais c'est encore très insuffisant selon Caroline Giraux, ergothérapeute au sein du cabinet Ergocité et membre de l'Anfe (Association nationale française des ergothérapeutes). « Soixante-dix ans, c'est déjà trop tard. Dans l'idéal, dès la cinquantaine, il faudrait déjà

*réfléchir à certains aménagements dans la salle de bain. Aujourd'hui, nous restons davantage dans le soin, et nous ne privilégions pas la prévention. »*

### **L'adaptation, ce n'est pas uniquement la salle de bain**

Passer du curatif au préventif, le discours revient souvent lorsqu'on interroge un professionnel. L'adaptation ne se résume pas à une succession d'équipements, Pedro Mariano parle bien d'« *une réflexion globale* » sur le logement et son environnement pour répondre aux besoins et aux envies de la personne. Cela prend donc du temps. Même si la salle de bain, les toilettes ou les escaliers concentrent l'énorme majorité des subventions délivrées, l'attention doit se porter sur toutes les pièces. À l'intérieur comme à l'extérieur. Remplacer par exemple les pas japonais du jardin ou les gravillons pour faciliter la circulation, automatiser l'éclairage, ajouter une main courante dans l'escalier... Trop souvent, l'adaptation du logement se cantonne aux pièces d'eau. Jean-Philippe Arnoux y voit une logique :

**« Pour adapter un logement, nous rencontrons généralement la personne pour définir ses besoins et ses envies, avant de visiter l'habitation »**



« La salle de bain est la pièce où la personne âgée se rend souvent compte des premières limitations, lorsqu'elle éprouve des difficultés par exemple à sortir de sa baignoire ». C'est là aussi que le danger apparaît le plus visible, mais ce n'est pas forcément là que les accidents surviennent : une bonne partie des chutes survient dans les chambres où les travaux d'adaptation sont parfois négligés. Installer un interrupteur à côté du lit, mettre un éclairage progressif pour éviter l'éblouissement au lever, rendre plus accessible le four micro-ondes traditionnellement placé en hauteur par les cuisinistes, etc. il existe une foule d'aménagements. Plus la réflexion sera menée en amont, plus elle sera accompagnée, plus le maintien à domicile sera facilité, bien plus que des travaux menés dans l'urgence pour permettre à une personne âgée de réintégrer son domicile après une hospitalisation et une mauvaise chute.

### **Le propriétaire plus important que son logement**

L'adaptation du logement est d'abord une histoire de personne. Pour les professionnels du secteur, il n'existe pas d'adaptation standardisée. « Il faut à la fois une vision globale et personnalisée, plaide Caroline Giraux. Pour adapter un logement, nous rencontrons généralement la personne afin de définir ses besoins, ses envies, avant de visiter l'habitation. » L'ergothérapeute intervient dans le neuf comme dans l'ancien. La question de l'adaptation est souvent une question de bon sens. Où il faut penser à tout, vraiment à tout. Y compris à ces petits gestes du quotidien tellement insignifiants lorsqu'on est jeune, devenus tellement compliqués avec le poids des années. Un exemple tout simple soufflé par Caroline Giraux : « si une personne souffre d'arthrite, elle peut éprouver des difficultés à manipuler de nombreux objets du quotidien, comme un simple robinet ou une poignée de porte ». L'installation d'un mitigeur peut alors simplifier la vie. Des gestes simples, mais qui peuvent avoir une grande incidence sur l'autonomie des occupants. « Une personne peut ne pas avoir nécessairement besoin d'aide pour faire sa toilette, mais y être contrainte parce que le matériel n'est plus adapté, poursuit Caroline Giraux. Lorsque l'adaptation du logement n'a pas été réalisée ou lorsqu'elle a été mal réalisée, il peut y avoir une perte de compétence et une perte d'autonomie. » Dit autrement, l'adaptation du logement permet de garder les personnes âgées en autonomie le plus longtemps possible.

### **L'adaptation, nouveau vivier d'arnaques**

Marché florissant pour les prochaines décennies, les travaux d'adaptation du logement attirent aussi les convoitises de pseudo professionnels ou artisans peu scrupuleux. La peur de l'arnaque est aussi un frein aux travaux. Nos aînés restent, malheureuse-

### **PRÉCISIONS**

## **Bailleur, locataire, qui réalise les travaux ?**

**M**aPrimeAdapt' s'adresse aussi aux locataires du parc privé. En effet, depuis 2016, le bailleur ne peut plus s'opposer à des travaux destinés à adapter le logement à la perte d'autonomie. Il suffit que le locataire adresse au bailleur une demande par lettre recommandée avec AR qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. À défaut de réponse dans le délai de deux mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux de transformation. La liste de ces travaux à la charge des locataires a été précisée par le décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016. Ils peuvent porter sur la suppression de portes ou de cloisons, la création ou la modification de prises électriques, des modifications dans l'aménagement des pièces d'eau (cuisine, salle de bain, toilettes), installation d'un fauteuil d'escalier, etc. Les travaux peuvent donc se révéler assez lourds. Pour autant, le locataire ne sera pas tenu de remettre en état le logement à son départ.

### **À NOTER**

## **Adaptabilité ou adaptation ?**



Copyright (c) 2023 sasirin pamai/Shutterstock

**L**es deux notions, si elles sont très proches, ne se recouvrent pas totalement. La notion d'adaptabilité est liée à l'évolution du logement. En clair, on prépare le logement au vieillissement, sans pour autant réaliser les travaux adéquats. Exemple concret, dans la salle de bain, on prévoit des renforts dans les murs pour plus tard accueillir un siège de douche ou une barre d'appui. Cette anticipation se révèle parfois judicieuse au moment de rénover sa salle de bain. L'adaptation du logement est la mise en place de solutions pour faciliter le maintien à domicile et diminuer le risque d'accidents domestiques. Les normes sont à peu près les mêmes que pour un logement PMR.



## NOUVEAU DISPOSITIF

**MaPrimeAdapt', en trois questions****Qui peut en bénéficier ?**

Les aides qui existaient jusqu'à présent étaient réservées aux personnes en perte d'autonomie. « Avec MaPrimeAdapt', on renverse la table, pour réellement passer à la prévention », se réjouit Jean-Philippe Arnoux, directeur Silver Economie et Accessibilité chez Saint-Gobain. La prime est désormais ouverte aux plus de 70 ans, même lorsqu'ils ne ressentent pas (encore) le besoin d'adapter le logement. Elle est également ouverte à leurs cadets de 60 à 69 ans en perte d'autonomie et aux personnes en situation de handicap sans condition d'âge. L'aide accessible aux propriétaires ou locataires du parc privé est calculée en fonction des revenus : plus la retraite est modeste, plus le reste à charge est réduit. Mais tout le monde ne peut y prétendre : des plafonds de revenus sont fixés. Une personne seule avec un revenu de plus de 20805 euros en province ou 27343 euros en Ile-de-France, est exclue du dispositif. À la différence du crédit d'impôt qui existait jusqu'à présent et auquel s'est justement substituée MaPrimeAdapt' qui lui s'adressait à tous les ménages sans condition de revenus.

**À combien s'élève l'aide ?**

La subvention versée porte uniquement sur l'adaptation de la résidence principale et couvre de 50 % à 70 % des travaux dans la limite de 22000 euros pour les Franciliens et 10500 euros pour les provinciaux. L'aide n'est pas seulement financière, elle comporte aussi une part de conseil avec le recours à un AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage) obligatoire. Celui-ci, architecte ou technicien, va d'abord réaliser un diagnostic logement autonomie et orienter éventuellement vers un ergothérapeute. Cet AMO intervient également dans l'élaboration du projet de travaux afin de s'assurer qu'il colle réellement aux besoins de la personne, dans la sélection des devis et dans le fastidieux montage du dossier financier, en mobilisant toutes les aides existantes. Car les collectivités mettent aussi la main à la poche. Par exemple, la métropole d'Amiens (Somme) propose une subvention supplémentaire afin que le reste à charge de toute personne éligible à MaPrimeAdapt' ne dépasse pas 10 % du montant des travaux.

**Quels travaux sont finançables ?**

La liste des travaux aidés est assez étoffée : douche sans ressaut, barre d'appui, sol anti-dérapant, monte-escaliers, volets roulants électriques, adaptation de la cuisine, aménagement d'une rampe d'accès en extérieur... L'aide ne porte pas uniquement sur les travaux d'adaptation, mais aussi sur les travaux induits. « Dans l'inconscient collectif, l'adaptation c'est d'abord la salle de bain parce que c'est la pièce la plus dangereuse où la personne chute le plus souvent », explique Pedro Mariano de HB Développement, l'association qui porte le label SilverBat. Mais on chute aussi dans les autres pièces. » L'installation de chemins lumineux ou d'un éclairage intelligent relève par exemple des travaux éligibles. Les travaux de connectivité sont également finançables pour permettre demain, éventuellement, une solution de télémédecine. ■

ment, des cibles privilégiées. En matière de travaux, 70 % des victimes d'arnaques sont des personnes âgées, rappelle Jean-Philippe Arnoux.

À qui se fier ? Des entreprises et associations spécialisées émergent toutefois. Jean-Philippe Arnoux en cite quelques-unes : Soliha Adapt, BelAvie, Merci Julie... Pour mieux s'y retrouver dans le choix des entreprises, les fédérations du bâtiment proposent aussi leurs propres labels « Les Pros de l'accessibilité » pour la Fédération française du bâtiment, ou le label « SilverBat » porté par la Capeb, adossé à une formation de deux à trois jours, avec plus de 2000 entreprises adhérentes. Pour lutter contre les fraudes et veiller à l'efficacité des travaux, le directeur de Saint-Gobain se réjouit aussi de voir la nouvelle MaPrimeAdapt' assortie d'un recours systématique à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) agréée par l'Anah. Il y voit un garde-fou contre les « géronto-délinquants et chasseurs de primes » dont l'appétit risque encore d'être aiguisé par les milliards d'euros de subventions posés sur la table par l'État et de plus en plus souvent, par les collectivités locales.

**MaPrimeAdapt', l'arme de massification...**

Pour aider les propriétaires à aménager leur logement, l'État injecte quatre milliards d'euros dans MaPrimeAdapt'. Véritable copier-coller de MaPrimeRénov', également gérée par l'Anah, la toute nouvelle subvention a pris son envol au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Comme sa grande sœur, elle doit simplifier l'accès aux aides grâce à une plateforme en ligne et des relais au sein des agences France Rénov', tout en raccourcissant les délais. « Il faudra faire beaucoup plus, plus vite, et aussi mieux », résume Pedro Mariano.

Lors de la présentation du dispositif début novembre à l'Assemblée nationale, le ministre du Logement Patrice Vergriete dévoilait l'objectif du gouvernement à travers cette prime : adapter 680000 logements en l'espace de dix ans, avec un gros effort dès les premières années. « Sur le quinquennat 2023-2027, l'ambition du gouvernement est de doubler le nombre de logements adaptés par an pour un budget de 1,5 milliard d'euros. » Comme MaPrimeRénov' a dopé la rénovation, MaPrimeAdapt' doit amener la massification de l'adaptation du logement. Pour le propriétaire, cela commence à faire beaucoup. Rénovation énergétique et adaptation, les deux chantiers reposent sur ses épaules et se télescopent dans un espace-temps réduit. En vérité, rien n'empêche de cumuler les deux aides, de profiter des travaux de rénovation énergétique pour réaliser aussi l'adaptation du logement. Ou vice-versa. « Cette approche globale est dans la tête des décideurs, mais elle doit encore se traduire avec des textes », selon Pedro Mariano qui a participé à l'élaboration de MaPrimeAdapt'.



Copyright (c) 2021 Geksi/Shutterstock

## Rénovation énergétique et adaptation du logement : « Cette approche globale est dans la tête des décideurs, mais elle doit encore se traduire avec des textes »

### ... toutefois insuffisante face aux enjeux

À peine née, la nouvelle PrimeAdapt' doit cependant essuyer les critiques. Dans un rapport au vitriol publié en octobre, la Cour des comptes lui reproche d'abord un sérieux manque d'ambition. 680 000 logements adaptés sur dix ans, le chiffre impressionne, mais il ne répond pourtant pas à l'enjeu du maintien à domicile. « Ils ne couvriraient dès lors pas le besoin estimé des deux millions de ménages identifiés comme prioritaires et n'apporteraient de réponse que pour les 500 000 ménages vivant dans

*des conditions sanitaires très dégradées* », argumente la Cour des comptes.

La critique porte sur une ambition insuffisante, mais aussi sur le format même de la nouvelle aide. Le choix d'une aide à la pierre pour MaPrimeAdapt' n'était peut-être pas ce qu'il y avait de plus judicieux. Les professionnels le disent, l'adaptation du logement est d'abord une histoire de personne.

« Cette aide devrait être attachée aux personnes plutôt qu'au logement, qu'il s'agisse de la prise en compte de la situation sociale ou de l'état de dépendance de celles-ci », reprend la Cour des comptes.

MaPrimeAdapt' n'est sans doute pas la solution miracle d'autant qu'une bonne partie des seniors avec des revenus jugés trop hauts en restent exclus. Mais la nouvelle prime marque cependant un virage majeur. Et grâce à l'abondante communication qui entoure son avènement, elle participe à la sensibilisation et l'information. Avec un message simple : prévenir plutôt que guérir, pas besoin d'attendre la perte d'autonomie pour réaliser des travaux chez soi. ■

# Pourquoi faire le choix d'une maison en bois ?

**DÉCRYPTAGE** — À ossature bois, de type poteau poutre, en rondins, en madriers ou en panneaux de bois massif, préfabriquée en atelier, réalisée en auto-construction..., la maison en bois séduit pour ses nombreuses facettes. Avantages, inconvénients, coût, possibilités architecturales sont décryptés pour vendre un rêve accessible. **Par Sylvie Lenormand**

**S**euls quelques mois, voire quelques courtes semaines, sont nécessaires pour installer une maison en bois. Par ailleurs, le chantier nécessite peu de main d'œuvre et ne génère que de très faibles nuisances sonores puisque dans la plupart des cas les éléments sont préfabriqués en atelier pour être assemblés rapidement avec un minimum de déchets. Les principaux types de constructions de maisons en bois sont la maison à ossature bois ou MOB, la maison bois en poteau poutre, en fustes empilées, en madriers ou en panneaux massifs, avec chacun leurs particularités, leurs avantages et leurs inconvénients. Quelle qu'elle soit, la maison en bois ne requiert pas de lourds travaux de fondations, ce qui permet de réduire le coût de la main d'œuvre. Le bois est aussi plus léger que les parpaings tout en étant capable de supporter de lourdes charges, offrant une plus grande surface habitable qu'une maison maçonnée, à architecture identique.

## L'ossature bois a le vent en poupe !

La maison à ossature bois ou MOB constitue plus de 80 % des constructions bois à l'heure actuelle.

Elle repose sur de petites sections de bois verticales écartées de 40 à 60 cm et de 15 cm d'épaisseur environ qui forment l'ossature dans laquelle on peut inclure des panneaux isolants ce qui permet de gagner en surface habitable. Des panneaux de bois dense en contreventement assurent la rigidité et la solidité de la construction. Tous les éléments peuvent être préfabriqués en atelier et sont livrés directement sur chantier pour monter la maison en quelques jours. En guise de finition, il est possible de remplacer les bardages bois par des bardages en composite, des plaquettes de parement ou un enduit projeté. Comptez entre 1 500 et 2 000 € le m<sup>2</sup>, selon la superficie, l'essence de bois et la configuration du bien (maison de plain-pied ou surélevée) pour une maison à ossature bois de bonne facture.

## Des constructions plus traditionnelles

La maison en bois de type poteau poutre est directement issue de la technique de construction à colombage qui consiste à assembler des poutres traversantes horizontalement et verticalement pour faire la hauteur et la longueur totale de la maison et qui apportent une touche esthétique à l'ensemble.

« Aujourd'hui, plus d'une maison sur 10 est construite en bois »

## ATYPIQUE

### Hors gabarit

**L**es constructions en bois, faciles à installer sur n'importe quel terrain, se multiplient, imaginées par des professionnels qui apportent de vraies solutions pour optimiser l'espace tel que le jardin ou répondre à de nouvelles problématiques de logement. Celles-ci peuvent aussi bien servir de résidence principale que secondaire, de pièce de vie supplémentaire, de bureau, de chambre d'amis ou de pool house. Quelques exemples...

➤ De 11 à 40 m<sup>2</sup>, c'est la dimension des studios en bois, clés en main, proposés par **Greenkub**, prêts à être installés dans le jardin. Les panneaux de bois utilisés sont parfaitement « manu-

portables », ce qui permet d'accéder à tous les terrains sans difficulté. La structure bois Eco Brique promet d'excellentes propriétés mécaniques et physiques. Le système inclut une isolation non inflammable de type M1 de 12 cm d'épaisseur et de 20 cm au niveau du sol, compatible avec la RE 2020. L'ensemble est posé sur un système de fondations métalliques, se présentant sous forme de 12 platines de 50 cm x 50 cm en acier galvanisé ancrées dans le sol. Les panneaux de structure utilisés sur toutes les faces de la construction sont traités contre les moisissures et les insectes. Cinq jours est la durée moyenne d'installation d'un studio, réalisée par les équipes de Greenkub. [www.greenkub.fr](http://www.greenkub.fr)

➤ **Copacabanon** est née de la rencontre entre un architecte, Nelson Wilmotte, et un constructeur de chalets jurassiens,





© Photo Copacabanon



Greenkub

© Photo Greenkub



© Photo Artichouse

Toute l'ossature autoportante peut être fabriquée en atelier où il est également possible d'intégrer de grandes surfaces vitrées (de 2 à 5 mètres de large), promettant une grande liberté architecturale. Il faut compter de 6 à 8 semaines de construction pour être hors d'eau hors d'air et de 1 500 à 1 800 € le m<sup>2</sup>. La technique de construction en fustes ou rondins,

quant à elle, est celle qui fait le plus penser aux chalets de montagne, les troncs étant juste débarrassés de leur écorce et lavés. C'est l'épaisseur du bois (30 à 40 cm) et le tassement des fustes qui permet l'isolation et l'étanchéité de l'ensemble. La forte inertie de la maison induit une amplitude thermique faible, été comme hiver. Cette technique de construction

**ARTICHOUSE —**  
Technique de construction en madriers de bois massifs (pin ou épicéa polaire). Tous les madriers sont connectés avec des chevilles bois et des tiges filetées qui prennent la hauteur complète du mur.

Jérémy Dumont-Fillon, dont le désir était d'amener l'architecture à la nature en valorisant l'excellence de la filière bois française. Ils créent ainsi leurs cabanes à vivre en bois réalisées sur-mesure et personnalisables d'une superficie de 5 à 45 m<sup>2</sup>. Les panneaux des façades sont conçus à partir de trois tranches de bois massif assemblées et collées selon un procédé unique pour un maximum de robustesse. La gamme se décline en six modèles au style différent, avec un aménagement et des finitions intérieures et extérieures personnalisables. Ces cabanes sont dotées d'une structure autoportante sans fondations ni dalle de béton et peuvent être indépendantes énergétiquement. [www.copacabanon.com](http://www.copacabanon.com)

➤ **Castorama** propose un studio Déco Home en bois, idéal comme bureau, chambre d'amis ou salle de jeux, d'une surface

hors tout de 10,91 m<sup>2</sup>. Il est équipé d'une porte double et d'une fenêtre oscillo-battante en PVC. Bardage en panneaux préassemblés en sapin du Nord. Isolation en laine de verre (60 mm d'épaisseur). A poser sur dalle plane. [www.castorama.fr](http://www.castorama.fr)

➤ Réalisées sur-mesure, les **Tiny Houses** sont de vraies petites maisons écologiques en bois de 10 à 30 m<sup>2</sup>. À l'intérieur, le gain de place est une notion essentielle avec des placards coulissants, des espaces multifonction, des trappes, des tablettes rabattables, des meubles modulables ou hybrides. On peut les poser sur n'importe quel terrain même non constructible puisque les Tiny Houses sont sur roues, à condition d'obtenir une autorisation de stationnement prolongée ou renouvelable tous les 3 mois. [www.tinyhousefrance.org](http://www.tinyhousefrance.org)





© Photo Greenkub



© Photo Poirot Construction



© Photo ENB

**POIROT CONSTRUCTION –** Toutes les pièces sont calibrées, entaillées, découpées, percées et numérotées. Les différents éléments de la maison bois sont ensuite livrés progressivement sur site et chaque auto-constructeur peut être suivi personnellement dans l'avancée de son chantier.

artisanale rend unique chaque maison avec le charme du bois à l'intérieur comme à l'extérieur mais limite les possibilités architecturales à cause de la forte présence esthétique des rondins.

**Pour les amateurs d'auto-construction**

Plébiscitée par les bricoleurs adeptes de l'auto-construction, la construction en madriers est la moins coûteuse et aussi la plus industrialisée puisque toutes les pièces de bois sont usinées et profilées, prêtes à être empilées les unes sur les autres. Ces maisons en kit sont livrées comme un meuble à monter, tous les éléments étant numérotés. Avis aux bricoleurs : au fil des ans, les murs se tassent lentement sous leur propre poids et perdent quelques centimètres de hauteur... il est important de l'anticiper au moment de la construction !

La maison en panneaux de bois massif ou panneaux structurels se compose de murs pleins préfabriqués en atelier puis livrés sur chantier, donc rapides à monter. Son isolation se fait par l'extérieur, ce qui garantit un très bon confort d'été. Le plus gros inconvénient est la nécessité d'une grue pour assembler les lourds murs mais l'avantage est de pouvoir faire sortir de terre une maison en 2-3 jours ! Son

coût reste néanmoins élevé en raison du prix du bois massif : comptez un minimum de 1 900 € le m<sup>2</sup>.

**Bois : avantages et inconvénients**

Le bois est un matériau vivant, chaleureux et naturellement excellent isolant thermique (deux fois plus isolant que les parpaings). Il est aussi moins polluant à condition de choisir un bois issu de forêts gérées durablement et de proximité pour limiter le transport. Seul le confort d'été reste un problème, étant limité à cause de l'inertie trop faible de la maison (sauf pour les constructions en fustes). Il faut donc veiller à mettre en place des protections solaires, des volets roulants et une ventilation traversante. Selon le type de construction, le budget est aussi de 10 à 20 % plus élevé que pour une construction traditionnelle mais il faut surtout vous renseigner sur le PLU (Plan Local d'Urbanisme) en vigueur sur la commune avant d'acheter votre terrain pour savoir si tous types de formes architecturales et de constructions bois sont autorisés. Enfin, il faut garder à l'esprit que le bois nécessite beaucoup d'entretien même traité au préalable. Il est souvent conseillé de réappliquer régulièrement un traitement contre les insectes xylophages, les champignons et les vers pour éviter tout déconvenue. A prévoir également : l'entretien du bardage à l'aide d'une lasure ou d'une peinture. En revanche, oubliez les préjugés : une maison en bois n'est pas moins résistante au feu qu'une maison en béton, le bois se consumant lentement et transmettant 10 fois moins de chaleur que le béton. ■

**« En auto-construction, il est rare de bénéficier d'une garantie en cas de malfaçons ! »**

# Optimisez votre chaufferie collective au gaz

Découvrez l'expérimentation réalisée dans une copropriété gérée par le syndic Clardim à Arcueil (92).

« La mise en place d'actions de conduite, de réglage ou d'entretien permettent de réaliser des économies d'énergie immédiates, et sans travaux. »

## Recenser toutes les actions d'économies d'énergies immédiates



Julien Galli  
Reon Ingénierie



Laurent Carlier  
Syndic Clardim

Julien Galli de Réon Ingénierie qui est intervenu sur la chaufferie le confirme et explique la démarche : « **Pour chaque action, des indicateurs ont été définis sur le gaz et l'électricité avec une fourchette de gain estimée, en termes de consommation, de bénéfice environnemental et sur le plan financier** ».

Cette démarche comprend plusieurs étapes concrètes et propres à chaque copropriété :

1. Collecter les données sur l'immeuble.
2. Effectuer une visite technique des installations.
3. Confronter les données à la réalité du terrain.
4. Évaluer les gains énergétiques et financiers.

**GRDF accompagne vos projets d'optimisation et de rénovation, contactez-nous pour bénéficier des solutions à votre disposition.**

**09 69 36 35 34**

Du lundi au vendredi de 8h à 17h

N° Cristal, appel non surtaxé

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

## Réduction immédiate des consommations de 10% à 20%

« Il s'agit d'une copropriété de 108 appartements dans le 92, équipée d'une chaufferie installée en 1998, et nous voulions en améliorer la **consommation énergétique** », explique Laurent Carlier, co-gérant de Clardim. Une visite sur place a permis de faire l'inventaire des installations, évaluer les besoins en puissance et analyser le réseau de chauffage.

« Grâce à de simples réglages, les **gains immédiats sont de 10% sur le poste gaz** (chauffage et eau chaude sanitaire) et de **20% pour l'électricité** consommée par les équipements de la chaufferie », détaille Julien Galli.





# Immobilier de montagne, la nouvelle donne

**OPPORTUNITÉS** — Qu'ils soient propriétaires, locataires ou investisseurs, les Français font les yeux doux au marché de la montagne, qui se présente aujourd'hui comme une option crédible été comme hiver. Avec, ce qui n'allait pas de soi, de sérieux atouts face au réchauffement climatique. **Par Laurent Caillaud, Savana Media**

**V**oilà probablement l'un des plus grands paradoxes sur lesquels repose le marché immobilier français ! Alors que le réchauffement climatique annonce une inévitable raréfaction de l'enneigement, au moins jusqu'à moyenne altitude, on aurait pu croire les stations de ski, héritées en grande partie des années 60 à 90, condamnées à s'étioler. Il n'en est rien... Le premier tournant eut lieu lors de la canicule de l'été 2003, qui a amené des dizaines de milliers de vacanciers à rejoindre la montagne (Alpes, Pyrénées et Auvergne) afin de fuir la chaleur.

## « Les acheteurs veulent en priorité retrouver en montagne le confort dont ils disposent dans leur logement à Paris, à Lille ou à Londres »

Vincent Davy, président de la FPI Alpes

Pour nombre d'entre eux, ce fut une première aux allures de révélation sur fond de nature préservée et d'air pur. Et même s'il n'existe aucune statistique officielle, les professionnels de l'hôtellerie d'altitude sont unanimes pour considérer que les stations de ski, qui s'éveillaient tout doucement au tourisme estival, ont gagné cette année-là leurs galons de rivales des stations littorales les plus courues — et les plus encombrées. Un mouvement qui s'est subitement accéléré à l'aune des années Covid-19, des périodes de confinement qu'elles ont engendré et de la généralisation du télétravail. D'un coup, la montagne, pas seulement française, est devenue

une destination majeure. Dans le neuf comme dans l'ancien, pour les résidences principales comme secondaires ainsi que pour cette solution hybride que l'on appelle la résidence semi-principale.

La crise sanitaire a donc fait découvrir aux Français les joies de la vie à la montagne, été comme hiver. « Nos clients ne sont plus à la recherche d'un bien où ils iraient uniquement pour skier mais plutôt d'une véritable résidence secondaire dans un joli cadre où ils pourraient se rendre tout au long de l'année. C'est d'ailleurs pour cette raison que même les stations de basse altitude (autour de 1 000 mètres) connaissent un franc succès auprès des vacanciers comme des investisseurs, explique Charles-Antoine Sialelli, directeur Alpes d'Athena Advisers. Et les stations en sont bien conscientes, étoffant leur offre d'activités et de services. »

### Un marché en voie de consolidation

La FNAIM Savoie Mont-Blanc a enregistré pour la saison d'été 2023 une fréquentation en hausse de 1,9 % par rapport à 2022, elle-même considérée comme une année record. Et des réservations pour l'hiver 2023-2024 déjà en avance sur celles de l'an passé. Cet engouement se traduit sur le plan immobilier, avec des prix en moyenne montagne s'établissant entre 4 500 et 5 000 €/m<sup>2</sup>, autour de 10 000 €/m<sup>2</sup> dans les stations comme Avoriaz et Chamonix et jusqu'à 20 000 voire 40 000 €/m<sup>2</sup> dans des stations de prestige, comme Courchevel ou Méribel. Et même si les volumes de vente se contractent sous l'effet de la hausse des taux, la demande reste soutenue et porte ce marché dont les prix devraient rester stables ou éventuellement très légèrement baisser dans les mois à venir, mais moins que ceux du reste du marché français, selon la FNAIM. « L'immobilier de tourisme en montagne réagit avec modération à la



© Photo EDIFIM

hausse des taux», confirment Grégory Flon et Benjamin Berger, respectivement président fondateur et directeur général associés du réseau d'agence Cimalpes. La remontée des taux d'intérêt n'a en effet qu'un impact réduit sur un marché composé à 59 % de résidences secondaires (chiffre FNAIM). «*Quand les zones urbaines rencontrent des corrections, l'immobilier en montagne, plus particulièrement dans les Alpes, suit une autre courbe qui s'apparente à une consolidation*, poursuivent les dirigeants de Cimalpes. *La montagne offre ce double avantage : celui de l'investissement patrimonial mais aussi celui d'un mode de vie plus sain, plus proche de la nature, et donc plus séduisant à long terme. Par conséquent, même si le marché immobilier global connaît des soubresauts, celui de la montagne n'a jamais aussi bien porté sa réputation de valeur refuge.*» Il s'agit en fait de repenser le modèle de la vie en montagne. Ni feu de paille, ni méthode Coué, l'immobilier de mon-

tagne semble cumuler les atouts. «*Nous voyons de plus en plus de clients, surtout dans le monde post-Covid-19, qui recherchent un cocon avec de l'espace pour se réunir en famille et entre amis ou encore un espace pouvant faire office de bureau pour y travailler une bonne partie de l'année. Ils vont favoriser l'achat d'un chalet, demi-chalet ou penthouse dans une station un peu moins connue pour avoir plus d'espace et un meilleur emplacement dans ce resort*», ajoute Camille Letuve, directeur associé d'Athena Advisers.

**« Nous voyons de plus en plus de clients qui recherchent un cocon avec de l'espace pour se réunir en famille et entre amis »**

Camille Letuve, directeur associé d'Athena Advisers

## ORIENTATION

**Les 6 tendances qui influencent le marché immobilier de la montagne (\*)****1 Une concentration des acteurs**

Durant les deux dernières années, certains acteurs de l'immobilier ont procédé à l'acquisition de petits groupes d'agences ou d'agences indépendantes influentes sur leurs territoires dans les Alpes. Le développement devient stratégique pour gagner des parts de marché.

**2 Ubérisation de la location touristique, mythe ou réalité ?**

La professionnalisation de la mise en location devient une véritable réponse aux propriétaires désireux de rentabiliser leurs propriétés tout en bénéficiant d'une résidence secondaire à la montagne.

**3 La rénovation, nouvel enjeu majeur**

La rénovation des bâtiments est perçue par les professionnels du secteur comme le prochain grand enjeu de l'immobilier. Bien que cette année encore, les locations saisonnières et les transactions ne soient pas contraintes par le volet logement de la Loi Climat & Résilience, tout porte à croire qu'il faut anticiper.

**4 Une fiscalité toujours attractive pour les acquéreurs**

L'acquisition d'un bien et sa mise en location bénéficient de différentes mesures pour optimiser ses revenus et sa fiscalité. Notamment via le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP).

**5 Les Alpes, première destination de ski au monde**

Avec une infrastructure de pointe, une clientèle internationale et une offre hôtelière diverse, les Alpes confirment leur statut de destination ski incontournable.

**6 Un marché dynamique porté par le tourisme et la rareté de l'offre**

Le marché de l'immobilier dans les Alpes n'est pas hermétique à la conjoncture mais suit ses propres règles. Bien que stable, le marché semble en fin de cycle haussier, dissuadant la spéculation sur une croissance des prix future et incitant les vendeurs à ne pas attendre.

(\*) Source Cimalpes

**Le casse-tête des passoires thermiques**

Le fait que les grandes chaînes hôtelières soient nombreuses à vouloir s'implanter en altitude, avec les investissements que cela représente, constitue un autre indicateur de la bonne santé de ce marché. Avec en corollaire une inexorable montée en gamme de l'offre, redonnant peu ou prou aux stations le caractère élitiste qu'elles avaient dans les années 50, avant la démocratisation du ski. «L'essor de l'immobilier haut de gamme en montagne, que ce soit dans les Alpes françaises ou suisses, représente une tendance de fond ces dernières années», estime Thibault de Saint Vincent, le président de Barnes International, un réseau de référence pour l'immobilier de prestige. «Cette tendance s'explique principalement par la qualité de vie exceptionnelle qu'offrent les stations de ski. De nombreuses destinations de montagne ont en effet élargi leur offre d'activités estivales avec la randonnée,

le VTT, le golf et d'autres sports de plein air. Cela les rend attrayantes toute l'année». Ainsi des stations comme Chamonix et Megève ont aujourd'hui le vent en poupe auprès des acheteurs du monde entier. «L'amélioration des infrastructures de transport telles que les liaisons aériennes et les autoroutes a pour sa part facilité l'accès aux régions montagneuses, ce qui a élargi la clientèle potentielle. Le réchauffement climatique a finalement un impact limité sur le pouvoir d'attraction des stations de montagne car de plus en plus de résidents ou de visiteurs ne considèrent plus le ski comme une activité essentielle», ajoute Thibault de Saint Vincent. Une situation qui se vérifie dans les Alpes de manière générale, moins en Auvergne et dans les Pyrénées, plus axées sur un tourisme rural et menacées par le manque de neige en hiver. Reste un bémol de taille dans ce tableau idyllique : la part de logements énergivores (classés F ou G au DPE) est nettement plus importante dans les stations de ski que dans l'ensemble des communes métropolitaine, à 38 % contre 21 % (source FNAIM). Ceci étant dû à la politique d'urbanisme volontariste des années 60, pas toujours regardante sur la qualité de construction. Leur interdiction à la location, qui pourrait commencer dès 2025 pour les moins bien classés, ressemble à un casse-tête autant pour les municipalités que pour les propriétaires privés. Le coût d'une rénovation est en effet quasiment impossible à rentabiliser, à moins de disposer de la puissance financière d'un promoteur immobilier (lire interview ci-contre). Le neuf — ou l'ancien réhabilité dans les règles de l'art — paraît donc cumuler les atouts, moyennant un surcoût allant de 30 à 100 % (!) sur de l'ancien non rénové. ■



# « Le neuf est l'avenir de l'immobilier d'altitude »

**ENTRETIEN** — Vincent Davy est directeur régional de Crédit Agricole Immobilier pour la région Auvergne-Rhône-Alpes et président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) Alpes. Avec 50 membres sur 5 départements (Drôme, Isère, Savoie, Haute-Savoie et Hautes-Alpes), la FPI Alpes agit pour améliorer la qualité de l'habitat, les conditions de logement et la productivité, maîtriser les prix de revient et favoriser la production de logements collectifs afin de répondre aux besoins variés du plus grand nombre de concitoyens.

**À part celles situées à haute altitude, les stations luttent contre le manque de neige. Dans ces conditions, le modèle des stations de ski traditionnelles est-il obsolète ?**

**Vincent Davy :** Dans les Alpes, les stations les plus élevées comme Val-d'Isère, Tignes, Val-Thorens ou l'Alpe-d'Huez ne sont pas réellement menacées par un manque d'enneigement sur leur domaine skiable. Les modèles et les prévisions météorologiques à long terme sont assez rassurants sur ce point. Les principaux groupes immobiliers opérant en montagne continuent donc d'y développer des programmes de qualité. Pour les stations situées à moyenne altitude, tout dépend de la manière dont elles ont réussi à prendre le virage d'une certaine vie de village active toute l'année. C'est par exemple le cas de La Clusaz, qui est aujourd'hui un modèle de ce que peuvent et doivent devenir les stations pour continuer d'exister malgré le manque de neige, en misant sur des activités culturelles, gastronomiques et sportives à savourer en toute saison. De manière globale, enfin, il va de soi que les constructions souvent massives des années 70 et 80 ne sont plus d'actualité !

**En quoi le neuf se pose-t-il en alternative crédible en montagne face au charme de l'ancien ?**



© Photo DR

**Vincent Davy, directeur régional de Crédit Agricole Immobilier pour la région Auvergne-Rhône-Alpes et président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) Alpes.**

Habiter dans un chalet ancien de bois paraît très tentant sur le papier. Mais s'il n'a pas été réhabilité pour correspondre aux standards modernes en termes de confort et de performance énergétique, le rêve se montre très loin de la réalité... Les constructions neuves d'aujourd'hui cumulent le meilleur des deux mondes, avec un confort remarquable, de grands espaces lumineux, une isolation de haut niveau et la généralisation des matériaux nobles, à commencer par la pierre et le bois, autant à l'intérieur que pour les façades extérieures. Ces matériaux sont d'ailleurs bien souvent des matériaux de récupération, prélevés sur d'anciennes constructions comme des fermes abandonnées.

**Les chalets bénéficient-ils d'une cote d'amour supérieure à celle des appartements dans le neuf ?**

Les acheteurs veulent en priorité retrouver en montagne le confort dont ils disposent dans leur logement à Paris, à Lille ou à Londres. Un appartement est pour eux le choix naturel car ils n'ont pas forcément envie de devoir s'occuper de la gestion d'un chalet, plus lourde. C'est le rôle du promoteur de connaître sa clientèle et de lui proposer le cas échéant une alternative sous forme de chalet.

**Est-il encore possible de construire en montagne ? Y a-t-il des terrains disponibles ?**

Bien sûr, mais ils sont comme en plaine déterminés par le PLU et le schéma de cohérence territoriale, le SCoT. Donc par la volonté des élus. En parallèle, les promoteurs mènent dès que c'est possible des opérations de restructuration et de réhabilitation d'anciens immeubles des années 60 à 90 dont les appartements sont rénovés, agrandis et habillés de matériaux nobles. Ce qui revient à une construction neuve, mais sur un emplacement déjà construit.

**Le prix de la construction en altitude réserve-t-il l'achat à une clientèle aisée ?**

Oui, automatiquement. Le prix du foncier, déjà, est plus élevé car l'offre est plus rare qu'en plaine. Le prix des travaux est pour sa part plus élevé car il y a moins d'entreprises de construction qui travaillent en altitude, parce que les matériaux utilisés sont chers et parce qu'un chantier dans une station de ski obéit à des règles spécifiques. Le gros œuvre doit en effet s'arrêter et les grues doivent être démontées durant la saison hivernale pour ne pas gêner les vacanciers.

**Sur le plan de l'investissement patrimonial, est-il intéressant d'acheter en montagne ?**

Sans hésiter ! Il y a en montagne structurellement plus de demande que d'offre, par manque de place. Par rapport à d'autres destinations de villégiature comme le bord de mer, l'investissement sera a priori plus lourd financièrement mais il aura, sans jeu de mots, le statut d'une valeur refuge. ■

# L'accès aux aides à la rénovation énergétique des résidences à usage d'habitation

**ANALYSE** — Il n'aura échappé à personne que l'État français a fait de la rénovation énergétique du parc immobilier un objectif majeur. Quitte à imposer une pression notable sur les propriétaires de biens immobiliers anciens. Il deviendra en effet impossible de louer un bien immobilier classé G à compter de 2025, les logements classés F en 2028 et les logements classés E en 2035.

Par Kevin Lannuzel, avocat fiscaliste associé du cabinet Agil'IT

L'objectif est louable puisque la disparition des fameuses « passoires thermiques » permettra de répondre aux enjeux environnementaux actuels tout en impactant très favorablement le pouvoir d'achat des occupants. Il n'en reste pas moins que cette marche forcée vers le logement responsable soulève d'épineux problèmes en raison de la pénurie d'artisans dans le secteur de la rénovation, du prix des matériaux ou encore des taux d'emprunt ayant significativement augmenté. Fort heureusement, l'État français a prévu la mise en place d'un ensemble d'aides permettant d'alléger l'impact financier de ces opérations de rénovation. Nous nous attachons ici à en faire un état des lieux et à en clarifier les lignes directrices.

## Les aides financières

### MaPrimeRénov'

Le dispositif MaPrimeRénov' est la principale aide financière à la réalisation de travaux en vue de l'amélioration de la performance énergétique d'un logement.

### Qui peut y prétendre

Cette prime s'adresse aux propriétaires, occupants ou bailleurs. Seules sont visées les personnes physiques. Les biens immobiliers détenus par une

société ne peuvent donc pas en bénéficier. À cette règle il existe une exception notable : les associés personnes physiques d'une SCI soumise à l'IR peuvent en bénéficier lorsqu'ils occupent le bien à titre de résidence principale <sup>(1)</sup>.

### Quels sont les logements concernés

Il s'agit des logements occupés à titre de résidence principale c'est-à-dire les logements effectivement occupés au moins 8 mois par an. Les résidences secondaires sont donc exclues. Par ailleurs, le logement doit avoir été construit depuis au moins 15 ans. La seule exception concerne les travaux de remplacement des chaudières au fioul pour lesquels ce délai minimum est réduit à 2 années.

### Quels sont les travaux éligibles

Les travaux de rénovation énergétique éligibles à MaPrimeRénov' sont notamment les travaux d'isolation thermiques, de remplacement d'appareils de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, d'installation d'une VMC Double-flux ou encore la réalisation d'un audit énergétique. La liste exhaustive des travaux éligibles est détaillée par le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique. Ces travaux doivent par ailleurs répondre à un certain nombre de critères techniques et doivent être réalisés par une entreprise du bâtiment qualifiée RGE, c'est-à-dire reconnue garante de l'environnement.

**Les biens immobiliers détenus par une société ne peuvent pas bénéficier de MaPrime Rénov'**

1) Si la SCI ne peut prétendre aux aides en tant que personne morale, ses associés le peuvent individuellement en tant que propriétaires occupants. Il faudra démontrer l'occupation du logement par la production d'une convention d'occupation à titre gratuit, à titre de résidence principale. La demande doit être faite au nom de l'associé et non au nom de la SCI.



Copyright (c) 2023 Miha Creative/Shutterstock

### Pour quels montants

La prime dont le montant est forfaitaire variera en fonction du type de travaux réalisés, des revenus du propriétaire, de la localisation du logement et du gain énergétique visé. S'agissant des conditions de ressources, les bénéficiaires sont classés en plusieurs catégories, chacune bénéficiant d'un niveau d'aide différent. Il sera tenu compte du dernier revenu fiscal de référence du bénéficiaire afin de déterminer la catégorie à laquelle il appartient. Les plafonds d'aide sont déterminés par type de travaux réalisés. Mais plusieurs primes peuvent être accordées dès lors que le propriétaire réalise différentes catégories de travaux dans un même logement. Le montant maximal annuel de la prime s'étale de 5 000 € pour les foyers les plus aisés à 11 000 € pour les plus modestes.

En toute hypothèse, le plafond global d'aide par logement est fixé à 20 000 € pour des travaux réalisés sur une période de 5 ans maximum. Ce plafond

## MaPrimeRénov' : le plafond global d'aide par logement est fixé à 20 000 € pour des travaux réalisés sur une période de 5 ans maximum

par logement est également applicable aux propriétaires bailleurs, dans la limite de trois logements.

### Conditions d'octroi

La prime est versée sur justification d'achèvement des travaux et de leur montant. Ils doivent être réalisés dans les deux ans à compter de l'avis d'attribution de la prime. S'agissant des propriétaires bailleurs, ils doivent par ailleurs s'engager à louer le logement en tant que résidence principale pour une durée minimale de 5 ans. Ils doivent également informer les locataires de la réalisation des travaux.





Copyright (c) 2019 Virrage Images/Shutterstock

### MaPrimeRénov' Sérénité

Des aides plus importantes sont attribuées aux ménages modestes et très modestes pour la rénovation énergétique globale de leur logement permettant un gain énergétique minimum de 35 %. La prime finance alors jusqu'à 65 % du coût des travaux, en fonction des conditions de ressources, élevant le plafond annuel de prime à 22 750 € maximum.

### Cumul avec les autres aides disponibles

MaPrimeRénov' est cumulable avec les aides de l'Anah, les aides des collectivités territoriales, les primes énergie générées par les certificats d'économies d'énergie, l'éco-prêt à taux zéro.

### Les primes Coup de pouce économies d'énergie

Le dispositif « coup de pouce économies d'énergie » regroupe un certain nombre d'aides financières destinées à financer certains travaux de rénovation énergétique. Leur montant dépend du niveau de ressources des ménages.

### Pour quels bénéficiaires

Ils sont attribués aux propriétaires occupants ou bailleurs par les fournisseurs d'énergie dans

## MaPrimeRénov' Sérénité : des aides plus importantes sont attribuées aux ménages modestes et très modestes pour la rénovation énergétique globale de leur logement permettant un gain énergétique minimum de 35 %

le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE). Ils concernent les logements existants de plus de deux ans, résidence principale ou secondaire. Ces logements peuvent être détenus par une SCI soumise à l'IR.

### Pour quels travaux

Des primes peuvent être versées pour plusieurs catégories de travaux : chauffage, isolation, thermostat avec régulation performante ou encore rénovation globale.

### La prime rénovation globale

La prime rénovation globale des maisons individuelles peut s'avérer particulièrement intéressante.

La rénovation globale consiste à mettre en œuvre un ensemble de travaux considérés comprenant la rénovation des équipements de chauffage, de distribution d'eau sanitaire et d'isolation. Ces travaux de rénovation globale doivent respecter les exigences suivantes :

1° Les travaux portent au moins sur une des catégories de travaux d'isolation telles que définies par la réglementation existante et répondant à un cahier des charges précis ;

2° Les travaux permettent d'atteindre une baisse de consommation annuelle énergétique d'au moins 55 % ;

3° Les travaux ne doivent pas conduire à l'installation d'équipements consommant du charbon, du fioul ou du gaz ou entraînant une hausse des émissions de gaz à effet de serre.

La prime est alors calculée sur la base de la consommation annuelle d'énergie finale économisée de la maison rénovée exprimée en euros par MWh. Son montant peut atteindre 350 € / MWh. L'octroi de ces aides est conditionné à la réalisation d'un audit énergétique et à la réalisation des travaux par un professionnel certifié RGE.

#### Cumul avec les autres aides disponibles

Les primes coup de pouce sont cumulables avec les aides de l'Anah, les aides des collectivités territoriales, l'éco-prêt à taux zéro, le dispositif MaPrimeRenov'.

#### Travaux réalisés dans le cadre du dispositif Loc'Avantages

Les propriétaires bailleurs peuvent obtenir une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique de leur bien immobilier. Mais ces mêmes aides sont également disponibles pour la réalisation de travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé. Ce dispositif est ouvert aux propriétaires détenant le bien directement ou au travers d'une SCI soumise à l'IR. Ce dispositif répond au double objectif de proposer des logements à des prix abordables pour les locataires aux revenus modestes et de lutter contre la précarité énergétique de ces mêmes populations par la diminution de leurs factures énergétiques. Son application est donc conditionnée à la location du bien à des locataires ayant des revenus inférieurs à certains plafonds et en tant que résidence principale. Les travaux réalisés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 % et d'atteindre au minimum une étiquette D. Il s'agira de réaliser un ensemble de travaux incluant l'isolation et le remplacement des systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude. L'aide proposée pourra alors atteindre 25 % du montant total des travaux HT dans la limite de 15 000 € par logement. Pour bénéficier de ce dispositif, le propriétaire devra

## Afin de gérer au mieux le financement des travaux de rénovation énergétique, il est intéressant de solliciter le plus rapidement possible Mon Accompagnateur Rénov', c'est-à-dire l'interlocuteur tiers de confiance chargé d'assister les particuliers dans leur projet de travaux de rénovation

signer une convention avec l'Anah dans le cadre de Loc'Avantages précisant ses engagements, notamment en termes de plafonnement du loyer et de durée de location du bien (6 ans minimum). De façon complémentaire, le propriétaire pourra bénéficier d'une réduction d'impôt sur ses revenus fonciers bruts pouvant aller jusqu'à 65 %. Ce dispositif est cumulable avec les aides des collectivités territoriales, les primes énergie générées par les certificats d'économies d'énergie, l'éco-prêt à taux zéro, le dispositif MaPrimeRenov'.

#### Les aides locales à la rénovation énergétiques et Mon Accompagnateur Rénov'

Il existe par ailleurs de nombreuses aides accordées par les collectivités locales pour l'amélioration des performances énergétiques des logements. Il est impossible de les lister ici de façon exhaustive mais elles sont recensées sur le site de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (l'ANIL) <sup>(2)</sup>. Afin de gérer au mieux le financement des travaux de rénovation énergétique, il est intéressant de solliciter le plus rapidement possible Mon Accompagnateur Rénov', c'est-à-dire l'interlocuteur tiers de confiance chargé d'assister les particuliers dans leur projet de travaux de rénovation. Il assure un accompagnement des particuliers dans tout leur parcours de travaux en proposant un appui technique, administratif, financier et social.

Il est d'ailleurs obligatoire d'y avoir recours depuis janvier 2023 pour pouvoir prétendre aux principaux dispositifs d'aide mis en place par l'état.

#### Les changements attendus en 2024

À partir de 2024, les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique seront intégralement refondus en deux piliers principaux :

> Un pilier performance qui reprendra l'essentiel du dispositif MaPrimeRenov', mais recentré sur les rénovations globales. Ce dispositif vise à accélérer la sortie de certains logements de leur catégorie de passoire thermique. L'attribution des primes sera donc conditionnée au gain d'au moins deux classes de DPE.

2) <https://www.anil.org/aides-locales-travaux/>

Le second pilier — efficacité — a pour objectif de soutenir les rénovations par petits bouquets de travaux ayant pour finalité la rénovation de l'isolation et l'installation d'équipement de chauffage décarboné.

L'objectif est d'évoluer vers un reste à charge minimal pour les propriétaires avec un taux de prise en charge pouvant aller jusqu'à 90 % pour les ménages les plus modestes. L'ensemble de ces mesures sera porté par le renforcement du rôle de l'Accompagnateur Rénov' dont l'accompagnement deviendra obligatoire pour l'ensemble des dossiers d'aide.

## Les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation, principale ou secondaire, achevés depuis plus de deux ans bénéficient, sous certaines conditions, du taux réduit de TVA de 5,5 %

### Les aides fiscales

#### L'imputation du déficit foncier sur le revenu global

En principe, une part importante des charges liées à un projet de rénovation énergétique devrait pouvoir être considérée comme déductible fiscalement. Or, lorsque l'immeuble est loué nu, son exploitation est susceptible de générer un déficit déductible du revenu global dans la limite d'un plafond annuel dont le montant est fixé à 10 700 € pour la généralité des immeubles. Ce régime est applicable aux biens détenus directement ou par le biais d'une SCI soumise à l'IR. Ce plafond de déficit foncier imputable sur le revenu global est relevé de 10 700 à 21 400 € maximum, à titre temporaire et sous certaines conditions, pour les immeubles loués faisant l'objet de travaux de rénovation énergétique leur permettant de sortir du statut de « *passoire thermique* ». Ce relèvement de la limite d'imputation du déficit concerne :

- Les immeubles faisant l'objet de travaux de rénovation énergétique destinés à les faire passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D ;
- Les dépenses pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Attention, l'avantage lié à l'imputation des déficits sur le revenu global doit être nuancé. Cela permet bien entendu de réaliser une économie immédiate de trésorerie, bénéfique non négligeable en période de travaux. Néanmoins, elle représente en réalité un coût fiscal sur la durée globale de l'exploitation : 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 coûtera au propriétaire le montant des prélèvements sociaux.

#### TVA à 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique

Les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation, principale ou secondaire, achevés depuis plus de deux ans bénéficient, sous certaines conditions, du taux réduit de TVA de 5,5 %. Ce dispositif bénéficie aux propriétaires personnes physiques détenant un bien immobilier directement ou par l'intermédiaire d'une société soumise à l'IR, ainsi qu'aux personnes morales. Les travaux concernés par l'application du taux sont ceux portant sur la pose, l'installation et l'entretien de matériaux et équipements dès lors qu'ils respectent des caractéristiques techniques et des critères de performance minimale. Le taux réduit s'applique également à la fourniture des matériaux, équipements et appareils lorsqu'ils sont fournis par le prestataire réalisant les travaux. En revanche, sont exclus du taux réduit les travaux qui concourent à la production d'un immeuble neuf ou augmentant la surface de plancher des locaux existants de plus de 10 %.

#### Exonération de la taxe foncière pour les travaux d'économies d'énergie

Les collectivités locales sont autorisées à exonérer temporairement de taxe foncière certains logements lorsqu'ils réunissent certaines conditions de performance énergétique. Cette exonération est applicable à l'ensemble des propriétaires.

Les logements éligibles sont les logements :

- anciens achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1989 ayant fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses en faveur des économies d'énergie et du développement durable ;
- neufs achevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 dont le niveau élevé de performance énergétique globale est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur.

Ces logements bénéficient alors d'une exonération de taxe foncière pendant cinq ans à concurrence de 50 % ou de 100 %. Il doit être noté que le projet de loi de finances pour 2024 prévoit de modifier les conditions d'éligibilité de ces exonérations afin d'en clarifier la portée.





Copyright (c) 2016 empspy/Shutterstock

## L'« éco-prêt à taux zéro » (éco-PTZ) s'adresse à l'ensemble des propriétaires, occupants ou bailleurs, pour les biens immobiliers détenus directement ou par l'intermédiaire d'une société soumise à l'IR

### Les financements incitatifs : l'éco-prêt à taux zéro

Les banques peuvent accorder des prêts ne portant pas intérêt à des personnes physiques en vue du financement de travaux d'amélioration de performance énergétique des logements anciens. Ce prêt dénommé « éco-prêt à taux zéro » (éco-PTZ) s'adresse à l'ensemble des propriétaires, occupants ou bailleurs, pour les biens immobiliers détenus directement ou par l'intermédiaire d'une société soumise à l'IR. Ce prêt est accordé sans condition de ressources pour certains travaux portant sur les locaux déclarés en résidence principale (qu'ils soient occupés par le propriétaire ou le locataire) et achevés depuis plus de deux ans.

Il peut s'élever jusqu'à 50 000 € et est strictement accordé pour les travaux suivants :

➤ Travaux de rénovation permettant au logement d'améliorer sa performance énergétique. Plusieurs actions sont éligibles : isolation, mise en place de

double vitrage, installation d'équipement de chauffage ou de production d'eau chaude utilisant une source d'énergie renouvelable, etc.

➤ Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement, soit 331 kWh/m<sup>2</sup> maximum par an et un gain énergétique d'au moins 35 %.

➤ Travaux de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif pour des systèmes peu consommateurs d'énergie.

Un audit énergétique réalisé par un diagnostiqueur qualifié doit être effectué au préalable pour déterminer les travaux nécessaires. Les travaux doivent obligatoirement être réalisés par des professionnels qualifiés RGE. L'éco-PTZ est cumulable notamment avec les aides de l'Anah, les aides des collectivités territoriales, les primes énergie générées par les certificats d'économies d'énergie, le prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété, le dispositif MaPrimeRenov'. Ce dispositif serait prorogé de 4 ans par le projet de loi de finances pour 2024, soit jusqu'au 31 décembre 2027. ■

# Haro sur les locations meublées touristiques !

## Point d'étape sur la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif

**BILAN** — Accusées de provoquer la raréfaction des logements offerts à la location à l'année, les meublés de tourisme sont dans le collimateur des pouvoirs publics. La proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, déposée à l'Assemblée nationale au printemps dernier par les députés Renaissance, Socialistes, Horizons et apparentés, constitue sans doute l'attaque la plus forte de ces dernières années menée contre les locations de courte durée. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

**E**n novembre dernier, le Gouvernement engageait la « *procédure accélérée* » sur la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif. Elle ne fera donc l'objet que d'une seule lecture par l'Assemblée nationale et le Sénat. C'est bien le signe de l'intérêt qu'elle suscite auprès de Matignon. Les rapporteurs de la loi, les députés Iñaki Echañiz (Socialistes) et Annaïg Le Meur (Renaissance), tablaient même sur une adoption au Palais Bourbon dès le 6 décembre 2023. Toutefois, les débats ayant été houleux — les rapporteurs ont publié un communiqué dénonçant une obstruction des députés RN et LR —, la suite de la discussion ne pourra pas se tenir avant la fin janvier 2024. Il n'est cependant pas inutile d'évoquer les mesures phares du texte, tel qu'amendé en commission et en séance publique. Elles ont en effet de bonnes chances d'exister encore dans la version finale.

### Extension de l'encadrement des changements d'usage à toute la France (à la main des collectivités)

Tout d'abord, le texte en projet réécrit l'article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation pour permettre aux collectivités de toute la France de décider elles-mêmes — la délibération doit être motivée — de soumettre à autorisation les changements d'usage (amendement adopté en commis-

sion n° 178). C'est une des raisons pour lesquelles la précision « *en zone tendue* » a été retirée du titre initial de la proposition de loi. À ce jour, en dehors des zones tendues, une collectivité ne peut encadrer les changements d'usage qu'avec l'accord du préfet.

### Extension des exigences de performance énergétique aux meublés touristiques

En zone d'encadrement, pour obtenir une autorisation temporaire de louer en meublé – courte durée, la proposition de loi prévoit qu'il faudra désormais « *justifier* » du respect des exigences énergétiques applicables aux logements loués à titre de résidence principale (selon le même calendrier) ! Rappelons ici que les personnes louant leur résidence principale quelques jours ou semaines dans

**Pour obtenir une autorisation temporaire de louer en meublé – courte durée il faudra désormais « justifier » du respect des exigences énergétiques applicables aux logements loués à titre de résidence principale**



Copyright (c) 2020 Davizro Photography/Shutterstock

l'année n'ont jamais d'autorisation à demander (article L.631-7-1 A, dernier alinéa du CCH). Dès lors, elles pourront continuer à effectuer des locations touristiques quelle que soit la performance énergétique du logement qu'elles habitent.

### **Possibilité de n'autoriser que 90 jours de location — au lieu de 120 — pour les personnes louant leur résidence principale (à la main des collectivités)**

En l'état actuel du texte, une collectivité pourra décider qu'une personne louant sa résidence principale n'aura le droit de la louer que maximum 90 jours dans l'année, contre 120 jours maximum aujourd'hui. On s'étonne des arguments apportés pour justifier la mesure. L'amendement adopté en commission n° 88 insiste en particulier sur le fait qu'en comptant les jours de congés payés, les jours fériés et les weekends, les occupants peuvent déjà être absents 129 jours par an... Si on ajoute

## **Une collectivité pourra décider qu'une personne louant sa résidence principale n'aura le droit de la louer que maximum 90 jours dans l'année, contre 120 jours maximum aujourd'hui**

120 jours de location, « cela apparaît difficilement compatible avec une occupation réelle d'un logement comme résidence principale au moins 8 mois par an ». C'est pour le moins intrusif... Par ailleurs, on ne voit pas bien l'intérêt de la mesure. Puisque l'on parle de résidence principale, l'éventuelle limitation à 90 jours ne va pas pour autant amener l'occupant à mettre son logement sur le marché de la location à l'année. Il lui sera simplement interdit, au-delà de 90 jours, de louer à des touristes son logement les jours où il est absent.



## Ce sont surtout les petits propriétaires, ceux qui louent un ou deux meublés pour compléter leur retraite, qui vont pâtir de ces mesures

### Possibilité pour une commune d'imposer un nombre maximum d'autorisations temporaires à délivrer (tous propriétaires confondus)

Selon le texte en projet, afin d'agir sur le nombre de locations saisonnières sur leur territoire, les collectivités auront désormais la possibilité de fixer un nombre maximal de nouvelles autorisations temporaires délivrables, non pas par propriétaire mais pour tous les propriétaires confondus. Dans ce cas, la délibération locale devra définir une « *procédure de sélection entre les candidats* » et chaque autorisation ne pourra valoir que 5 ans (l'idée étant de permettre aux recalés de retenter leur chance assez vite).

### Possibilité de réserver les constructions nouvelles à un usage strict d'habitation principale !

C'est probablement l'une des mesures les plus attentatoires au droit de propriété contenues dans le texte en projet. Ce dernier prévoit en effet que, notamment là où s'applique la taxe sur les logements vacants, le règlement du PLU pourra délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements devront être à usage exclusif de résidence principale<sup>(1)</sup>. 9 300 communes seraient concernées. En cas d'infraction, et après mise de demeure d'avoir à régulariser la situation, le maire pourrait infliger une astreinte de 1 000 € par jour de retard avec un maximum de 100 000 € au total ! Cette mesure suscite évidemment de multiples interrogations. Elle ne se rapproche d'aucune « *servitude de logement* » aujourd'hui connue. Si les articles L.151-14 et suivants du Code de l'urbanisme permettent déjà de délimiter dans le PLU des emplacements réservés aux « *logements* », d'imposer des « *catégories de logements* » ou des « *logements d'une taille minimale* » à l'occasion de nouveaux programmes immobiliers, il s'agit en pratique d'imposer des logements sociaux, intermédiaires ou de favoriser l'installation de familles en résidence principale (s'agissant des servitudes de taille minimale). Non d'imposer un usage à titre d'habitation principale. Plus largement, la réglementation des changements d'usage vise à interdire d'utiliser un logement (à usage d'habitation) comme meublé touristique (considéré comme un usage commercial). Avec la mesure envisagée, il s'agit d'obliger à un usage d'habitation principale au sein même de la catégorie « *habitation* ».

## À noter

L'abattement reste à 50 % pour les chambres d'hôtes. Bien sûr, les meublés loués à l'année n'étant pas concernés, ceux-ci bénéficient toujours de l'abattement de 50 % pour le micro BIC. Par exception, l'abattement reste de 71 % pour les meublés classés dans les communes « *très peu denses* » ou dans les stations de sport d'hiver.

1) En Corse, la mesure pourra même être décidée par la Collectivité de Corse pour les communes non couvertes par un PLU.

### Forte remise en cause du régime fiscal des meublés

Pour terminer, la proposition de loi examinée plombe le régime fiscal actuel des locations meublées de courte durée (ce point n'a cependant pas encore été examiné en séance publique). À l'heure où nous écrivons ces lignes, le projet de loi de finances pour 2024 supprime l'abattement de 71 % dans le cadre du « *micro BIC* » pour les meublés classés (sauf meublés classés situés en zone non tendue et dégageant moins de 50 000 € de recettes), mais pas pour les chambres d'hôtes.

La proposition de loi va beaucoup plus loin :

➤ elle étend la suppression de l'abattement de 71 % aux chambres d'hôtes.

➤ l'abattement forfaitaire de droit commun de 50 % passe à 30 % pour tous les meublés saisonniers (classés ou non). Par ailleurs, le micro-BIC est désormais réservé aux meublés classés dégageant moins de 30 000 € de recettes (contre 188 700 € à ce jour) et aux meublés non classés dégageant moins de 15 000 € de recettes (contre 77 000 € à ce jour). Le régime fiscal en micro des meublés touristiques non classés est donc aligné sur celui des locations vides.

➤ Enfin, le texte en projet revient sur le calcul de la plus-value pour les loueurs en meublé non professionnels. Ces derniers bénéficient du régime des plus-values non professionnelles. Jusqu'ici, les LMNP n'ont pas à déduire du prix d'achat les amortissements éventuellement pratiqués, alors que les LMP doivent le faire (dans le régime des plus-values professionnelles). À l'avenir, les LMNP devraient, comme les LMP, déduire les amortissements pratiqués.

Selon les auteurs de l'amendement adopté en commission n° 201, il s'agit de « *rééquilibrer les arbitrages des propriétaires* » (CE201). Sans entrer dans le détail de ce point technique, on peut gager que ce sont surtout les petits propriétaires, ceux qui louent un ou deux meublés pour compléter leur retraite, qui vont pâtir de ces mesures. Ce sont eux qui ont tendance à choisir le régime « *micro* », car plus simple à défaut d'être plus avantageux. Les investisseurs, eux, se placent généralement sous le régime réel. L'UNPI se bat en ce moment même pour tenter d'infléchir les mesures les plus négatives de la proposition de loi « *Le Meur* ». Elle a cependant face à elle une majorité décidée à en découdre avec la location touristique. Et qui semble oublier que, peut-être, si des propriétaires se détournent de la location à l'année, c'est en raison des contraintes fiscales et réglementaires écrasantes qu'elle induit. Ce n'est pas en matraquant les locations touristiques que l'on encouragera les propriétaires à revenir sur le marché traditionnel. Mais plutôt en libérant — ne serait-ce qu'un peu — la fiscalité et la réglementation, ou, entre autres difficultés majeures, en facilitant l'expulsion des locataires indéliçats (compter encore un à deux ans, malgré la loi Kasbarian...). ■

VENTE — Cour d'appel d'Aix-en-Provence,  
Chambre 1-1, 25 octobre 2023, n° 19/19455

## La nullité d'un mandat de vente non exclusif opposée à une agence immobilière

L'absence de mentions essentielles à charge du professionnel de l'immobilier lors de la formation du mandat de vente constitue un vice du consentement entachant la validité du contrat. Par M<sup>e</sup> Céline ZEKRI, avocat à Nice

Il est courant de confier la vente d'un bien immobilier à un professionnel de l'immobilier par le biais d'un mandat de vente exclusif, semi-exclusif ou non exclusif. Le mandat non exclusif de vente autorise le propriétaire à vendre lui-même son bien immobilier sans versement d'une commission d'agence dès lors que le potentiel acquéreur n'a pas visité préalablement ledit bien avec l'agence immobilière mandatée. Si tel s'avère ne pas être le cas, le mandant s'engage à verser une indemnité forfaitaire à titre de clause pénale équivalent au montant des honoraires stipulés dans le contrat. En l'espèce, une agence

immobilière assigne ses mandants au paiement des honoraires d'agence soutenant que la vente avait été conclue avec une personne ayant visité le bien et formulé une offre d'achat par son intermédiaire en violation des dispositions contractuelles. En défense, les particuliers mandataires soulèvent la nullité du contrat avec effet rétroactif ayant pour conséquence l'anéantissement du mandat tant dans ses effets passés que futurs. Deux mandats de vente originaux différents l'un de l'autre sont communiqués à l'instance, l'un par les vendeurs, l'autre par l'agence immobilière. Celui en possession des mandants ne comporte ni le cachet de l'agence, ni la mention ni le numéro de la carte professionnelle de l'agent immobilier. Or, tout document à usage professionnel tel qu'un mandat de vente aux termes duquel l'agent immobilier est autorisé à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération doit contenir le numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le nom ou la raison sociale, l'activité et l'adresse de l'entreprise. Ceci en application tant de la loi Hoguet du 2 janvier 1970, de ses textes d'application que du droit commun des mandats. La Cour d'appel confirme la décision de première instance en rejetant la demande de paiement des honoraires de l'agence immobilière, en érigeant les informations précitées en informations essentielles justifiant, lorsqu'elles font défaut, la nullité relative du mandat non expressément prévue par la loi. ■

BAIL COMMERCIAL — Cour de cassation, arrêt du 16 novembre 2023,  
Pourvoi n° 22-14.091, publié au Bulletin

## La clause de renonciation du preneur à l'indemnité d'éviction dans un bail commercial

Le bailleur peut-il se prévaloir d'une clause de renonciation du preneur à l'indemnité d'éviction lors de la délivrance d'un congé sans renouvellement ?

Par M<sup>e</sup> Morabito, SCP Gobert & associés

Un couple avait acquis une villa dans une résidence de tourisme et conclu un bail commercial avec la société exploitante en 2002. Le bail contenait une clause de renonciation de la locataire à son droit à une indemnité d'éviction. Le 23 septembre 2014, les propriétaires délivraient un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction avec effet au 31 mars 2015. Le 5 avril 2015, les propriétaires reprenaient possession de l'immeuble. Mais la société locataire demandait en justice l'annulation du congé, l'indemnisation du préjudice résultant de sa dépossession et la restitution des locaux loués ou, subsidiairement, le paiement d'une indemnité d'éviction. La Cour de cassation a rappelé que la Loi Pinel du 18 juin 2014 avait substitué à la nullité de la clause ayant pour effet de faire

échec au droit de renouvellement et d'indemnité d'éviction son caractère réputé non écrit, non soumis à prescription et applicable aux baux en cours : « Dès lors, quand bien même la prescription de l'action en nullité des clauses susvisées était antérieurement acquise, la sanction du réputé non écrit est applicable aux baux en cours. ». En outre, la Cour de cassation a considéré, de manière regrettable, que le notaire n'était pas tenu de mettre en garde les bailleurs sur le risque d'annulation d'une clause du bail qui était sans incidence sur la validité et l'efficacité de l'acte de vente qu'il instrumentait. En conclusion, il semble que les bailleurs aient été trompés par le preneur lors de l'insertion d'une clause de renonciation à l'indemnité d'éviction.

Sur ce même thème, la cour d'appel de Montpellier du 10 janvier 2017 (n° 14/06714) avait jugé, cette fois-ci en faveur du bailleur, que : « C'est donc avec une malignité certaine que le preneur a introduit dans le bail cette clause dont elle savait pertinemment que les différents propriétaires de l'immeuble, parmi lesquels les époux Y..., ne pourraient s'en prévaloir le moment venu, soit en fin de bail soit à l'issue d'un renouvellement de celui-ci. (...) ». Tenant compte de la spécialisation de la société gestionnaire de résidence de tourisme, les juges d'appel avaient fait droit à la demande d'annulation du bail formulée par le bailleur sur la base du dol, retenant que le preneur ne pouvait ignorer que cette clause était contraire aux dispositions d'ordre public et que rien ne permettait aux futurs acquéreurs de soupçonner que leur futur preneur ne faisait là que feindre de renoncer par avance au droit à une indemnité d'éviction. ■



## BAIL D'HABITATION

**Préavis réduit du locataire dans les zones « tendues »**

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Dans un article paru dans le numéro de novembre 2023, vous indiquez que le préavis réduit du locataire concerne à présent 1 434 communes énumérées dans un décret du 25 août 2023. Mon locataire invoque ce motif (le logement loué est situé dans l'une de ces 1 434 communes) pour bénéficier du délai de préavis d'un mois. En a-t-il le droit sachant que le bail a pris effet en septembre 2023 ?



Copyright (c) 2015 Jorisvo/Shutterstock

**Lille figure sur la liste des communes situées en zones tendues.**

**S**elon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le délai de préavis du locataire est de trois mois, sauf dans certains cas où il n'est que d'un mois, notamment « sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ».

L'article 17, I renvoie aux « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements » et ajoute qu'« un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones. » Ce décret est

celui du 10 juin 2015 dont l'article 1<sup>er</sup> indique que « les communes comprises dans les zones mentionnées au I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée sont celles qui figurent sur la liste annexée au décret du 10 mai 2013 susvisé. » Le décret du 10 mai 2013 énumère l'ensemble des communes où s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants.

Comme indiqué dans notre article paru en novembre 2023 (page 34), le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 a notamment élargi le nombre de communes concernées par la taxe sur les logements vacants. Avant ce décret, 1 140 communes en zone « tendue » étaient concernées par le délai de préavis réduit ; depuis ce décret, ce sont 1 434 communes qui sont concernées (ces communes sont reprises dans la première liste annexée au décret du 25 août 2023 <sup>(1)</sup>).

Par conséquent, tout locataire peut bénéficier du préavis réduit à un mois s'il invoque dans sa lettre de congé le motif lié aux « territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 » et que le logement est bien situé dans l'une des 1 434 communes concernées. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le décret du 25 août 2023 ne donne aucune indication quant à la date d'entrée en vigueur de cette mesure. A défaut de précision, cette mesure s'applique à compter du lendemain de sa parution au Journal Officiel, soit depuis le 27 août 2023.

Le décret ne précisant pas que cette mesure est d'application immédiate, elle ne devrait donc s'appliquer qu'aux nouveaux contrats conclus depuis le 27 août 2023 et aux baux renouvelés et tacitement reconduits depuis cette même date. Votre bail ayant pris effet en septembre 2023, votre locataire peut donc bénéficier du délai de préavis réduit.

À noter : les tribunaux concluant généralement à l'application immédiate de règles plus favorables aux locataires <sup>(2)</sup>, il faut à notre avis considérer que, quelle que soit la date de prise d'effet du bail, le locataire peut délivrer congé avec un préavis d'un mois si le logement est situé dans l'une des 1 434 communes. ■

1) Vous pouvez consulter ce texte sur le site [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) en tapant «2023-822» dans la barre de recherche.

2) Voir par exemple à propos de la réforme des congés par la loi ALUR de 2014 : Civ. 3<sup>e</sup>, 23 novembre 2017, n° 16-20.475 et Civ. 3<sup>e</sup>, 9 février 2022, n° 21-10.388.

## BAIL D'HABITATION

**Acte de cautionnement en cas de colocation**

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Je vais signer un bail d'habitation avec un couple en concubinage. Est-il suffisant de demander une seule caution ou me conseillez-vous d'en demander deux ?

**E**n demandant uniquement une caution à un colocataire, vous prenez le risque de ne plus avoir de garantie si ce colocataire donne congé et n'est pas remplacé et que le colocataire restant refuse de fournir une nouvelle caution.

Comme le prévoit l'article 8-1, VI de la loi du 6 juillet 1989, l'engagement de la caution s'éteint à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé du colocataire sortant si ce dernier n'est pas remplacé : « *La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.*

*L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution. »*

Afin de ne pas être confronté à ce genre de problème, nous vous conseillons donc de demander une caution (voire même plusieurs cautions) à chaque colocataire.

À noter : en cas de pluralité de cautions, un acte de cautionnement doit être souscrit pour chacune d'entre elles (des actes de cautionnement peuvent être commandés en page 43 du journal). ■

## BAIL MIXTE

**Signature d'un bail mixte professionnel et d'habitation**

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — J'ai mis en location un logement et un des candidats locataires souhaiterait en plus y exercer son activité libérale. Quel type de bail puis-je utiliser et y a-t-il des précautions à prendre ?

**V**ous pouvez utiliser le bail UNPI référence 80 (s'il s'agit d'une location nue) ou 103 (s'il s'agit d'une location meublée) et cocher la case « *Usage mixte professionnel et d'habitation* » dans la partie « *Destination des locaux* » en page 2 du bail.

Il n'est toutefois pas indifférent de signer un bail d'habitation ou un bail mixte d'habitation et professionnel. Du fait de son obligation de délivrance, le bailleur doit fournir un local apte à l'usage prévu (en l'occurrence ici aux usages d'habitation et professionnel).

En autorisant le locataire à exercer dans son habitation une activité professionnelle, on ne peut pas écarter totalement le risque que, plus tard, le locataire invoque l'obligation de délivrance du bailleur pour le conduire

à faire des travaux pour que le local corresponde à l'usage professionnel prévu contractuellement.

Le propriétaire serait ainsi tenu responsable si, par exemple, l'usage prévu se révélait impossible compte tenu des dispositions du règlement de copropriété (si le local est situé dans une copropriété), de la non-conformité aux normes en vigueur (notamment aux normes d'accessibilité) ou plus simplement parce que le local ne dispose pas des équipements indispensables à l'exercice de l'activité considérée.

Précisons enfin que la clause par laquelle le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrer un bien conforme à sa destination contractuelle (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 juin 2002, n° 00-19.037). ■

## COPROPRIÉTÉ

# Vente d'un parking

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Je vais vendre une place de stationnement dans une copropriété. Un ami m'a indiqué que dans certains cas les autres copropriétaires de l'immeuble pouvaient bénéficier d'une priorité à l'achat. Qu'en est-il sachant que notre règlement de copropriété ne prévoit rien à ce sujet ?

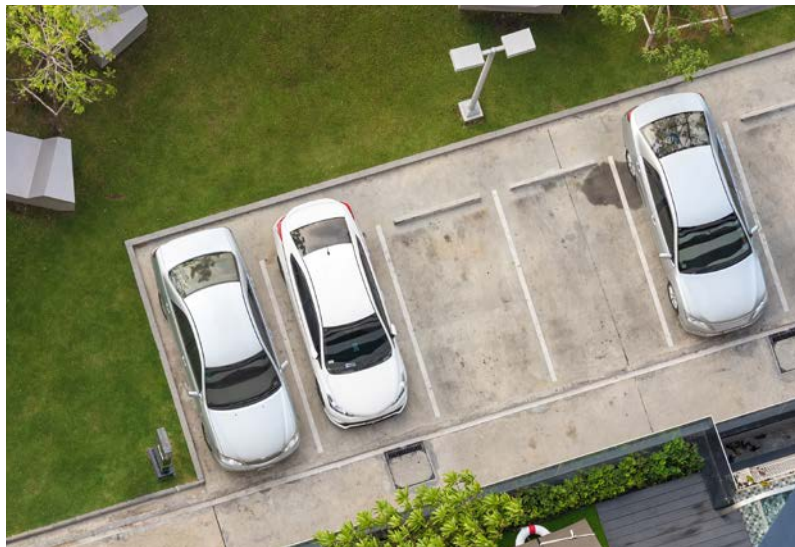
Le règlement de copropriété peut prévoir dans certaines conditions un droit de priorité des copropriétaires à l'occasion de la vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement.

En effet, selon l'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965 (créé par la loi Boutin du 25 mars 2009) :

« Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. »

Indépendamment de cette loi, le règlement de copropriété peut également contenir une clause qui interdit de céder des lots à d'autres qu'aux copropriétaires ou qui instaure un droit de préférence au profit de



Copyright (c) 2016 Nuamfolic/Shutterstock

ces derniers (mais les tribunaux peuvent, suivant les circonstances, déclarer de telles clauses illicites).

Votre règlement de copropriété ne comprenant aucune disposition de cet ordre, vous pouvez donc vendre librement votre place de stationnement sans en avertir préalablement le syndic ou les autres copropriétaires. ■



## 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](http://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
<b>BAUX</b>			
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		
<b>KITS</b>			
Bail habitation vide	30		
Bail habitation meublée	30		
Bail saisonnier	40		
Etat descriptif simplifié	avec kit oblig		
Réservation de location saisonnière	avec kit oblig		
<b>IMPRIMÉS</b>			
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	<b>Total ttc</b>		
	<b>Frais de port</b>		
	<b>Total ttc + frais de port</b>		

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 .....

**QUESTIONS / RÉPONSES**

**BAIL D'HABITATION**

Équipements mentionnés dans le contrat de location ..... Janvier n°569  
 Montant du dépôt de garantie ..... Janvier n°569  
 Diminution de loyer suite à des travaux entrepris par le locataire ..... Février n°570  
 Décence d'un logement ..... Mars n°571  
 Travaux de rénovation énergétique en cours de bail ..... Avril n°572  
 Congé pour reprise pour un usage mixte d'habitation et professionnel ..... Mai n°573  
 Domiciliation du siège de l'entreprise dans le logement loué ..... Mai n°573  
 Paiement du loyer pendant le délai de préavis ..... Juin n°574  
 Retenues sur le dépôt de garantie ..... Juin n°574  
 Congé adressé à un locataire âgé ..... Juillet-août n°575  
 Surface habitable erronée dans le bail ..... Juillet-août n°575  
 Exceptions liées aux travaux de rénovation énergétique ..... Septembre n°576  
 Congé pour reprise délivré par une SCI au profit d'un associé ..... Septembre n°576  
 Mention obligatoire dans l'acte de caution ..... Octobre n°577  
 Durée des baux après une vente d'immeuble ..... Octobre n°577  
 Prise en charge (partielle) par le locataire des honoraires d'un mandataire ..... Novembre n°578  
 Application d'un complément de loyer ..... Novembre n°578  
 Loyer de base dépassant le loyer de référence majoré ..... Décembre n°579

**BAIL COMMERCIAL**

Frais de rédaction ..... Mars n°571  
 Champ d'application du plafonnement temporaire de la hausse des loyers pour certains locaux commerciaux ..... Avril n°572  
 Révision d'un bail commercial suivant l'ICC ..... Novembre n°578

**COPROPRIÉTÉ**

Travaux d'économies d'énergie ..... Janvier n°569  
 Atteinte à la consistance de parties privatives ..... Février n°570  
 Informations contradictoires dans une convocation d'assemblée générale et risque d'annulation ..... Mars n°571  
 Mise à jour du règlement de copropriété ..... Avril n°572  
 Révocation du syndic ..... Mai n°573  
 Inscription d'une question à l'ordre du jour par un copropriétaire ..... Juin n°574  
 Mention d'une superficie inexacte dans l'acte de vente ..... Septembre n°576  
 Division d'un lot ..... Octobre n°577

**LOCATION MEUBLÉE**

Baux de courte durée pour une location meublée ..... Janvier n°569  
 Transmission du bail en cas de décès du locataire ..... Mars n°571  
 Reprise d'un logement abandonné par le locataire ..... Octobre n°577

Récupération de la taxe foncière sur le locataire ..... Décembre n°579

**FISCALITÉ**

Déclaration sur l'interface : « Gérer mes biens immobiliers » ..... Juin n°574  
 Taxe d'habitation sur les logements vacants ..... Juillet-août n°575  
 Changement de zonage du dispositif Pinel ..... Décembre n°579

**LOI DE 48**

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948 ..... Novembre n°578

**VENTE**

Clause de substitution dans un contrat de vente ..... Février n°570

**JURISPRUDENCE**

Le congé à préavis réduit doit être motivé même si le logement est situé en zone tendue ..... Janvier n°569  
 Quant à la preuve d'un dol : sur la régularité des attestations de voisinage ..... Janvier n°569  
 Covid-19 - Clause de force majeure dans le bail commercial et exigibilité de vos loyers ..... Janvier n°569  
 Absence d'effet sur le délai d'instruction de la demande par l'administration de pièce complémentaire non exigée ..... Janvier n°569  
 Responsabilité du diagnostiqueur pour une visite partielle d'une maison amiantée ..... Février n°570  
 Les limites posées au principe de majoration automatique du dépôt de garantie ..... Février n°570  
 L'amiante non traitée ne disparaît pas d'une vente à l'autre : condamnation du vendeur pour réticence dolosive ..... Mars n°571  
 Les justificatifs des provisions sur les charges peuvent être rapportés, par le bailleur, devant la Cour d'appel ..... Mars n°571  
 Domiciliation d'une société commerciale et clause d'habitation bourgeoise ..... Mars n°571  
 Assurance pertes d'exploitation et Covid : la clause d'exclusion de garantie vous est-elle opposable ? ..... Mars n°571  
 L'octroi de délais de maintien dans les lieux doit être justifié par des démarches de relogement ..... Avril n°572  
 Achat d'un bien infesté par des parasites : quelles sont vos voies de recours ? ..... Avril n°572  
 Droit de repentir du bailleur commercial : quand commettez-vous une faute ? ..... Avril n°572  
 Logement de fonction : l'inertie du bailleur est-elle créatrice de droits au profit de l'occupant ? ..... Avril n°572  
 La transmission tardive de l'attestation d'assurance n'expose pas le locataire à la résiliation de son bail ..... Mai n°573  
 Délais de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation ..... Mai n°573  
 Les frais de procédure constituent des charges de copropriété ..... Mai n°573  
 L'abandon de domicile requiert un départ brusque et imprévisible du locataire ..... Mai n°573  
 Le titulaire au bail dérogatoire ne peut revendiquer le statut des baux commerciaux si le bailleur lui a dûment notifié son

opposition à maintien ..... Juin n°574  
 L'indemnisation en cas d'expropriation des parties communes ..... Juin n°574  
 Le droit d'agir en justice du syndicat des copropriétaires ..... Juin n°574  
 Le droit de préférence du locataire commercial ne s'applique pas si l'immeuble vendu est constitué d'un seul local commercial et d'habitation ..... Juin n°574  
 Obligation de délivrance du bailleur dans un bail commercial et règlement de copropriété ..... Juillet-août n°575  
 L'illégalité du taux de TEOM 2016 voté par la commune de Paris est enfin actée ..... Juillet-août n°575  
 Responsabilité limitée du prêteur lors du financement de la construction d'une maison individuelle ..... Octobre n°577  
 Suspension du paiement du loyer commercial en cas de manquement du bailleur ..... Octobre n°577  
 La résiliation du bail commercial renouvelé en résidence de tourisme à l'expiration d'une période triennale ..... Novembre n°578  
 L'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic ..... Novembre n°578  
 La primauté de l'intention commune des parties contractantes sur la désignation erronée du bien vendu dans l'acte de vente ..... Novembre n°578  
 COVID-19 paiement du loyer en cas de clause de suspension liée à l'activité touristique ? ..... Décembre n°579  
 La location meublée de courte durée incompatible avec une habitation bourgeoise ? ..... Décembre n°579

**COPROPRIÉTÉ**

En ces temps d'inflation, quelles pistes peut explorer le syndicat pour baisser les charges de copropriété ? ..... Janvier n°569  
 Passe-moi l'syndic ! ..... Mars n°571  
 Jardins à usage privatif en copropriété : quand les ennuis fleurissent ..... Avril n°572

**LOCATION**

Bail commercial ou professionnel : quel bail pour quelle activité ? ..... Mars n°571  
 Locations saisonnières, l'étai se resserre ..... Juin n°574  
 Le régime juridique et fiscal de la location saisonnière ..... Juin n°574  
 Les aspects stratégiques de l'activité de location immobilière ..... Septembre n°576  
 La mise en location d'une partie de sa résidence principale ..... Septembre n°576  
 JO 2024, une opportunité en or pour louer son logement ..... Septembre n°576  
 Bail commercial : huit points de vigilance ..... Décembre n°579  
 L'encadrement des loyers arrive au Pays basque ! ..... Décembre n°579

**INVESTIR**

Obtention de crédit : vers plus de souplesse en janvier ? ..... Janvier n°569  
 Assurer son bien : entre obligation et intérêt ..... Janvier n°569  
 Le bail réel solidaire démocratise l'accession à la propriété dans les zones en tension ..... Février n°570

SCPI - Des atouts certains  
mais plusieurs points d'attention ..... Mars n°571  
Bien investir, la preuve par Troyes ..... Juin n°574  
Vignobles, forêts - Un investissement  
sous le signe du plaisir ..... Juillet-août n°575  
La deuxième vie des néo-vignerons .... Juillet-août n°575  
Lofts, péniches, usines, moulins : la nouvelle  
vague de l'immobilier atypique ..... Décembre n°579

## FISCALITÉ

Taxe d'aménagement : comment agir  
contre l'illégalité des taux majorés ? ..... Janvier n°569  
Loi de finances 2023 - Encore des coups de frein  
sur l'investissement immobilier ..... Février n°570  
Les bonnes pratiques pour optimiser  
sa déclaration de revenus 2022 ..... Avril n°572  
Vers l'annulation de la hausse record de la taxe foncière  
à Marseille : un procès historique ..... Avril n°572  
Rénovation énergétique : travaux éligibles  
au doublement du déficit foncier ..... Juin n°574  
Plafonds de loyers et de  
ressources pour 2023 ..... Juillet-août n°575  
La transformation d'une SCI à l'IR en SARL de famille :  
le passage à la location meublée ..... Novembre n°578  
Taxes foncières : Les propriétaires payent  
pour tout le monde ! ..... Novembre n°578  
Un nouveau zonage pour la taxe sur  
les logements vacants, la surtaxe sur  
les résidences secondaires  
et d'autres dispositifs non fiscaux ..... Novembre n°578  
Acquisition de l'immobilier d'entreprise  
par le dirigeant ..... Décembre n°579

## RENCONTRE

« En cas de contentieux : que faut-il faire ? »  
Maître Jean-François Haloche, avocat spécialisé  
dans les contentieux des successions ..... Février n°570  
Succession immobilière : « Si le nécessaire n'a pas été fait,  
ce sont les enfants qui trinquent » Loïc Parnière,  
conseiller en gestion de patrimoine ..... Février n°570  
« Bien comprendre le fonctionnement et le mode de  
gestion d'une SCPI est essentiel » Nicolas Van Den Hende,  
directeur de l'épargne Sofidy ..... Mars n°571  
« Nous sommes confiants sur le marché des SCPI »  
Christophe Roche, dirigeant du cabinet de gestion  
de patrimoine Octopus Patrimoine ..... Mars n°571  
Une action contre la hausse injuste de la taxe foncière  
à Marseille : « Cette procédure peut faire tache d'huile »  
Auguste Lafon, Président de l'UNPI 13 et 83 .... Avril n°572  
Gestion de votre bien : « Bénéficiez de l'expertise  
des chambres locales de l'UNPI » M. Rainero,  
administrateur de la chambre UNPI 12 ..... Avril n°572  
« L'EPBD va provoquer une catastrophe incommensurable »  
François-Xavier Bellamy, eurodéputé du  
Parti Populaire Européen (PPE) ..... Mai n°573  
« Le financement reste une grande inconnue » Emmanuelle  
Causse, secrétaire générale de l'UIPI ..... Mai n°573  
« Antenne relais - Pourquoi en accueillir chez vous ? »  
Erick Camus, président et fondateur d'Optibail ..... Mai n°572

« Notre rôle est aussi d'orienter les investisseurs »  
Denis Lapôte, Président de l'UNPI 10 ..... Juin n°574  
« Des opportunités à Troyes mais aussi en ruralité »  
Christophe Voinchet, directeur du Groupe Damonte et membre  
du conseil d'administration de l'UNPI 10 ..... Juin n°574  
« Une ville idéale pour l'investissement locatif » Eddy Van  
Der Linden notaire et adhérent de l'UNPI 10 ... Juin n°574  
« Dans le cas d'une stratégie patrimoniale,  
la nue-propriété offre de nombreux avantages »  
Alexandre Osorio De Abreu Vasconcelos,  
Président d'Allianz Patrimoine Immobilier ..... Juin n°574  
« S'installer sur une péniche aux portes de Paris »  
Sophie G. .... Décembre n°579  
« Pour Charlotte et William, c'est la vie de cathédrale ! »  
Charlotte Collet et William Rouger ..... Décembre n°579  
« Quand le financement devient  
lui aussi atypique » Cécile Roquelaure,  
directrice des études d'Empruntis ..... Décembre n°579

## URBANISME

Magasin de l'ombre - L'encadrement de l'installation  
des «dark stores» et «dark kitchens» ..... Mai n°573

## L'UNPI EN RÉGION

Une nouvelle taxe pour financer la ligne  
à grande vitesse dans le Sud-Ouest ..... Février n°570

## HABITAT

Mérule - Le fléau qui progresse en silence ..... Novembre n°578

## RÉNOVER

Vendre ou rénover, telle est la question ..... Janvier n°569  
Changer ses fenêtres pour réduire sa  
consommation énergétique ..... Février n°570  
Comment mieux gérer le confort d'été ? ..... Avril n°572  
Panneaux solaires photovoltaïques -  
Le choix d'une électricité verte et gratuite ..... Mai n°573  
Isolation des murs ITE versus ITI ..... Juillet-août n°575  
Passer à la fibre pour un futur haut débit. .... Octobre n°577  
Passer un hiver au chaud  
mais plus économe ..... Novembre n°578

## TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) - Propriétaires,  
sauvez votre patrimoine immobilier ! ..... Janvier n°569  
Rénovation énergétique - Après Paris, Bruxelles veut  
imposer de nouvelles contraintes juridiques aux propriétaires  
immobiliers français et européens ..... Janvier n°569  
Rénovation énergétique - Quand  
l'Union Européenne s'en mêle ..... Mai n°573  
Directives sur la Performance Énergétiques des Bâtiments  
(DPEB) - Quelles conséquences sur la politique de rénovation  
énergétique des bâtiments en France ? ..... Mai n°573  
Plan de sobriété énergétique gouvernemental :  
quels impacts sur le logement ? ..... Juillet-août n°575  
La recharge des véhicules électriques,  
c'est aussi dans les copros ! ..... Octobre n°577  
Les bornes de recharge en copropriété pour faciliter  
la mobilité électrique ..... Octobre n°577

## AMÉNAGER

Une piscine chez soi... en mode écologie... Juillet-août n°575  
Objets connectés pour un  
quotidien amélioré ..... Décembre n°579

## SUCCESSION

Succession immobilière -  
anticiper la douloureuse transmission ..... Février n°570  
Comment organiser votre succession ? ..... Février n°570  
Droits de successions ..... Mai n°573

## LÉGISLATION

Retour sur la réforme de l'état des risques ... Mars n°571  
« Gérer mes biens immobiliers » sur impots.gouv.fr :  
la nouvelle obligation déclarative des propriétaires  
de logement en sept questions ..... Mars n°571  
Loi anti-squat : le Sénat vote à son tour  
la loi en première lecture ..... Mars n°571  
L'installation d'une antenne relais  
chez un particulier ..... Mai n°573  
Droit de propriété et droit au logement - Rapide libre  
propos sur un nouveau paradigme ..... Septembre n°576  
Règles d'évolution des loyers :  
parution du décret annuel ..... Septembre n°576  
Liste des communes concernées  
par l'encadrement des loyers  
du 1<sup>er</sup> août 2023 au 31 juillet 2024 .... Septembre n°576  
Des faux baux mobilité  
et des locations « au lit » ..... Septembre n°576  
Le recul du trait de côte - Une préoccupation  
grandissante et légitime pour  
les propriétaires immobiliers ..... Septembre n°576  
Le décès du locataire : qu'advient-il du contrat de bail ?  
..... Octobre n°577  
Parution de la loi « Kasbarian » visant à protéger les loge-  
ments contre l'occupation illicite ..... Octobre n°577

## ENVIRONNEMENT

Quelles solutions pour optimiser  
la gestion de l'eau ? ..... Juin n°574  
Pompe à chaleur : Économique,  
écologique mais phonique ! ..... Septembre n°576  
Le risque d'argile, menace  
sur les maisons individuelles ..... Octobre n°577  
Le choix d'une maison écologique ..... Octobre n°577

## RÈGLEMENTATION

Tri des biodéchets obligatoire dès 2024... Décembre n°579

## TRANSACTION

Pré-état, état daté quelles différences,  
quelles obligations ? ..... Avril n°572

## GESTION

Protection Juridique : les bonnes pratiques ... Avril n°572

## CONTENTIEUX

Que faire en cas de refus  
de concours de force publique ? ..... Juillet-août n°575



**ICC | Indice du coût de la construction**

	2° T. 2023 <b>2123</b>	LES VARIATIONS (en %)			
		INSEE 100 au 4° T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2014	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1627</b>	+0,93	+0,18	+27,31
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1625</b>	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1632</b>	-0,97	+0,93	+19,82
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1614</b>	-0,43	-3,12	+18,16
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1608</b>	-1,17	-2,43	+16,44
2016	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1629</b>	+0,25	-0,61	+15,86
	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1615</b>	-1,04	-1,88	+16,61
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1622</b>	+0,50	-0,91	+13,03
2017	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1643</b>	+2,18	+1,92	+13,86
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1645</b>	+0,98	+1,86	+11,60
	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1650</b>	+2,17	+0,12	+10,22
2018	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1664</b>	+2,59	+2,65	+6,53
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1670</b>	+1,64	+2,64	+4,77
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1667</b>	+1,34	+2,58	+9,45
2019	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1671</b>	+1,27	+2,39	+11,18
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1699</b>	+2,10	+5,27	+13,42
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1733</b>	+3,77	+7,77	+15,38
2020	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1703</b>	+2,16	+4,54	+13,01
	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1728</b>	+3,41	+7,00	+14,59
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1746</b>	+2,77	+7,64	+15,10
2021	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1746</b>	+0,75	+6,27	+14,87
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1769</b>	+3,88	+7,54	+15,39
	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1770</b>	+2,43	+7,27	+13,90
2022	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1753</b>	+0,40	+5,35	+10,04
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1765</b>	+1,09	+5,69	+8,68
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1795</b>	+1,47	+7,68	+9,58
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1822</b>	+2,94	+9,04	+12,68
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1821</b>	+3,88	+7,18	+9,30
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1886</b>	+6,86	+8,83	+14,44
2023	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1886</b>	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1948</b>	+6,92	+12,73	+18,35
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1966</b>	+7,96	+12,60	+20,10
2023	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>2037</b>	+8,01	+16,67	+26,36
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>2052</b>	+8,80	+16,00	+27,06
	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>2077</b>	+6,62	+17,34	+26,03
2023	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>2123*</b>	+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<sup>er</sup> 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 <b>131,81</b>	ILC BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2020	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>115,70</b>	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>115,79</b>	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>116,73</b>	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>118,41</b>	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>119,70</b>	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
2022	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>118,59</b>	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>120,61</b>	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>123,65</b>	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
2023	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>126,13</b>	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>126,05</b>	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>128,68</b>	+6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>131,81*</b>	+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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1<sup>er</sup> 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 <b>130,64</b>	ILAT BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>115,53</b>	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>114,33</b>	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>114,23</b>	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>114,06</b>	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>114,87</b>	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>116,46</b>	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>117,61</b>	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>118,97</b>	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>120,73</b>	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>122,65</b>	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>124,53</b>	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>126,66</b>	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>128,59</b>	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>130,64*</b>	+ 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 <sup>e</sup> T. 2023 <b>141,03</b>	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE		2 <sup>e</sup> TRIMESTRE		3 <sup>e</sup> TRIMESTRE		4 <sup>e</sup> TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
<b>2014</b>	<b>125,00</b>	+ 0,60 %	<b>125,15</b>	+ 0,57 %	<b>125,24</b>	+ 0,47 %	<b>125,29</b>	+ 0,37 %
<b>2015</b>	<b>125,19</b>	+ 0,15 %	<b>125,25</b>	+ 0,08 %	<b>125,26</b>	+ 0,02 %	<b>125,28</b>	- 0,01 %
<b>2016</b>	<b>125,26</b>	+ 0,06 %	<b>125,25</b>	+ 0,00 %	<b>125,33</b>	+ 0,06 %	<b>125,50</b>	+ 0,18 %
<b>2017</b>	<b>125,90</b>	+ 0,51 %	<b>126,19</b>	+ 0,75 %	<b>126,46</b>	+ 0,90 %	<b>126,82</b>	+ 1,05 %
<b>2018</b>	<b>127,22</b>	+ 1,05 %	<b>127,77</b>	+ 1,25 %	<b>128,45</b>	+ 1,57 %	<b>129,03</b>	+ 1,74 %
<b>2019</b>	<b>129,38</b>	+ 1,70 %	<b>129,72</b>	+1,53%	<b>129,99</b>	+ 1,20 %	<b>130,26</b>	+ 0,95 %
<b>2020</b>	<b>130,57</b>	+ 0,92 %	<b>130,57</b>	+ 0,66%	<b>130,59</b>	+ 0,46 %	<b>130,52</b>	+ 0,20%
<b>2021</b>	<b>130,69</b>	+ 0,09 %	<b>131,12</b>	+ 0,42%	<b>131,67</b>	+ 0,83 %	<b>132,62</b>	+ 1,61 %
<b>2022</b>	<b>133,93</b>	+ 2,48 %	<b>135,84</b>	+ 3,60 %	<b>136,27</b>	+ 3,49 %	<b>137,26*</b>	+ 3,50 %
<b>2023</b>	<b>138,61</b>	+ 3,49 %	<b>140,59</b>	+ 3,5 %	<b>141,03*</b>	+ 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<sup>e</sup> trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 1<sup>er</sup> 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 10/2023 **116,79**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
<b>2017</b>	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
<b>2018</b>	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
<b>2019</b>	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
<b>2020</b>	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
<b>2021</b>	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
<b>2022</b>	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
<b>2023</b>	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79		

\* 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 2010**BT01 09/2023 = **130,2**

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

## TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> DÉCEMBRE 2023 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 29 NOVEMBRE 2023

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> décembre 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> décembre 2023
Prêts à taux variable	4,14 %	5,52 %
Prêts relais	4,63 %	6,17 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> décembre 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> décembre 2023
• Montant ≤ à 3 000 €*	16,44 %	21,92 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	9,54 %	12,72 %
• Montant > à 6 000 €*	5,39 %	7,19 %

\* 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<sup>er</sup> février au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> février et le 1<sup>er</sup> 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](http://www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure)

### Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

Depuis le 1<sup>er</sup> 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	2 <sup>e</sup> trimestre	995,2
	3 <sup>e</sup> trimestre	996,8
	4 <sup>e</sup> trimestre	1000,5
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	1022,3
	2 <sup>e</sup> trimestre	1033,4
	3 <sup>e</sup> trimestre	1055,2
	4 <sup>e</sup> trimestre	1066,4
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	1101
	2 <sup>e</sup> trimestre	1135,5
	3 <sup>e</sup> trimestre	1142,8
	4 <sup>e</sup> trimestre	1137
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	1160,8
	2 <sup>e</sup> trimestre	1163,6
	3 <sup>e</sup> trimestre	1153,7

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

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

Ventes offres

Nice, rue Puget, calme résidentiel, proximité tous commerces, poste, arrêt tramway, parc, crèche, écoles, faculté. Immeuble bon standing. T2 traversant Sud / Nord. 51,80 m². Bon état, rangements cuisine, salle de bain, W.-C séparés entièrement carrelés. Balcons. Garage avec grande hauteur (mezzanine possible). DPE: D; Climat: E. Appartement: 238 000 euros + garage: 30 000 euros.
M. Jean-Michel GOLFIER.
Tél.: 06 63 13 62 94.

EN CETTE NOUVELLE ANNÉE 2024, L'UNPI VOUS OFFRE L'INSERTION DE VOTRE PETITE ANNONCE IMMOBILIÈRE POUR UNE PARUTION
Pour vos annonces, vous pouvez nous contacter au 01 44 11 32 52



Passez votre annonce

- 1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)
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 :

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

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

Form area with horizontal dotted lines for writing the advertisement content.

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 :





UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires  
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs  
immobiliers



[www.unpi.org](http://www.unpi.org)

100 ASSOCIATIONS LOCALES



Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI  
**Inscrivez-vous à la newsletter**  
**et participez à nos enquêtes !**



@UNPI



@UNPI\_FR



@UNPI



@UNPI

**25** LA REVUE DE L'UNPI  
**millions de**  
**propriétaires**

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



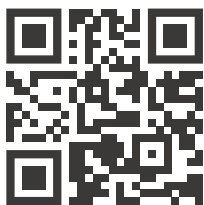
hellio

# Rénovez votre immeuble pour **éviter** **les interdictions** **de location**

- + Audit énergétique avec scénarios de travaux
- + Plan de financement (recherche et obtention des aides, des prêts et des dispositifs de défiscalisation de votre investissement)
- + DPE après travaux



**Votre  
énergie  
a de l'impact**  
hellio



habitatcollectif@hellio.com  
copropriete.hellio.com

