

AMÉNAGER

Le choix d'une clôture  
et d'un portail pour  
délimiter sa propriété

FISCALITÉ

Mission parlementaire relative  
à la fiscalité locative

INVESTIR

L'acquisition de locaux  
professionnels financée  
par crédit-bail

# 25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

*et vous*

Numéro 582 | Mars 2024 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728 |

NOTRE DOSSIER

# DEVENIR PROPRIÉTAIRE

UN RÊVE TOUJOURS POSSIBLE,  
MAIS DIFFICILE AUJOURD'HUI

Changez votre  
assurance  
de prêt et  
économisez  
des milliers  
d'euros !



Crédit photo : Adobe Stock



Le comparateur d'assurance de prêt,  
pour changer en toute simplicité !

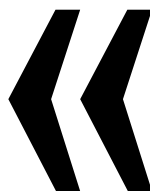
Excellent  ★ Trustpilot

**Exemple d'économies sur switchassur.fr au 01/05/2023** : pour un couple de 34 ans, chacun employé, non-fumeur et assuré à 100 % en Décès/Incapacité/Invalidité, empruntant 220 000 € au taux de 3,20 % sur 20 ans. Sur la durée du prêt, le coût moyen de l'assurance bancaire est 24 640 € contre 7 000 € sur SwitchAssur, soit une économie supérieure à 10 000 €.

**SwitchAssur.fr est un site édité par SECURIMUT**, 222 Cours Lafayette - CS 33453 - 69441 LYON CEDEX 03. SAS au capital de 200 000 € détenue à plus de 10 % de son capital par des entités du groupe Aéma - RCS Lyon 487 899 148 - Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 005 662 [www.orias.fr]. Autorité de contrôle prudentiel et de résolution - 4 Place de Budapest - 75436 Paris cedex 09.



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



*Aujourd'hui vous avez des propriétaires qui renoncent à louer et c'est un problème. Il faut redonner confiance aux propriétaires ». C'est en ces termes que Guillaume KASBARIAN, nouveau Ministre du logement, a donné le ton le 12 février dernier.*

D'une rhétorique à l'autre, le Président de la République, le Premier Ministre et le Ministre du logement ont tenté, ces dernières semaines, de rassurer les propriétaires. Des annonces successives, une loi de finances peu encourageante, des mesures fiscales ciblant le logement de courte durée, un projet d'arrêté simplifiant tout en complexifiant le DPE pour les petites surfaces et, depuis le 19 février, une coupe franche dans le budget accordé à MaPrimeRénov', n'ont en réalité rien apporté de rassurant aux propriétaires et, bien au contraire, ont poursuivi l'œuvre entreprise par les pouvoirs publics depuis plusieurs décennies. Il ne fait désormais plus de doute, pour nos gouvernants, que le propriétaire ne se définit qu'à l'aune de ses revenus et ses conditions économiques, de son patrimoine au fil du temps constitué productif de plus-values et générateur d'injustices.

Cependant, au-delà du chapelet de mesures économiques, comptables et fiscales au milieu desquelles les propriétaires se débattent pour en ressortir amoindris et, pour un certain nombre d'entre eux, s'inscrire dans une forme de précarité et de vulnérabilité, il y a une autre dimension qui est totalement négligée, voire et certainement ignorée : c'est celle de la reconnaissance.

Même s'il est évident que la première dimension est appréhendée par les pouvoirs publics, la dignité du propriétaire mérite d'être prise en considération et il est en droit de revendiquer un droit à être reconnu. Aujourd'hui, individuellement, le propriétaire a peur, il est en colère, il vit dans l'incertitude, il ne ressent que du mépris et il souffre d'agressions et, un propriétaire en souffrance, n'est pas tout seul. A partir d'un certain seuil, leurs histoires individuelles dont l'UNPI est quotidiennement la confidente révèlent incontestablement un phénomène structurel dans les atteintes à leur dignité. Oui, le propriétaire a besoin d'être reconnu et les pouvoirs publics se doivent de prendre en compte la vérité des situations concrètement vécues par eux.

## **Il faut redonner confiance aux propriétaires ou comprendre autrement les propriétaires**

Pour redonner confiance aux propriétaires, ce sont sur ces deux tableaux que les pouvoirs publics doivent agir et la grande réforme du logement qu'appelle inlassablement l'UNPI de ses vœux se doit de relier, comme le décrit Pierre Rosanvallon, les épreuves personnelles aux enjeux collectifs. Il ne faut pas oublier que la propriété a participé à la construction de l'histoire des Français et le propriétaire a été celui qui a été reconnu dans son patrimoine et dans ses revenus, plus précisément dans son individualité. Mais qu'est devenue la reconnaissance collective ? Elle est absente du discours. Bien au contraire, elle est écartée par un regard, des mots et des combats qui réduisent le propriétaire à son individualité qui elle aussi est méconnue quand elle n'est pas raillée. Le temps de la fierté du propriétaire a bien changé car les conditions de vie ont changé, les conditions de syndicalisation ne sont plus les mêmes expliquant que l'attente de reconnaissance, soutenue autrefois par l'action syndicale, reste aujourd'hui importante car insatisfaite. Le ressenti des propriétaires et la manière dont les pouvoirs publics en particulier et la société en général l'accueillent sont probablement de plus en plus importants pour eux.

Oui, le propriétaire attend une revalorisation de sa dimension économique personnelle mais il attend surtout une reconnaissance personnelle qui le lie à collectivité. Il est convaincu qu'il joue un rôle fondamental dans la construction d'une société juste et apaisée, par opposition à ceux qui n'apportent rien au groupe social mais dont, pourtant, la reconnaissance n'est pas contestée.

Cependant, la revalorisation économique, objective, est instituée mais la reconnaissance individuelle, ressentie, donc collective ne l'est pas et c'est sur cette distinction que tout se joue. Il semble manifestement plus facile de manifester de l'ardeur sur le premier tableau car, pour agir sur le second, il faut davantage de courage pour reconnaître le propriétaire, tant en qualité d'individu que de groupe institué, comme un acteur essentiel de l'action économique sociale et environnementale. Redonner confiance aux propriétaires, c'est le comprendre autrement.

# Sommaire

## L'UNPI en action

### 6 | Actualités

Un nouveau ministre pour une nouvelle politique du logement ?  
• Plafonds de loyer 2024 pour le dispositif « Loc' Avantages » • Bail Rénov', l'information gratuite des propriétaires bailleurs • Les mauvais chiffres de la construction... • Le ministre annonce une correction du DPE en faveur des « petites surfaces »

### 9 | En bref

L'UNPI participe à la cérémonie de l'ANAH • Les rencontres des ESH : réussir les défis du logement abordable • Les acquis de l'UNPI

### 12 | Chambres locales

La chambre de Dax organise sa toute première conférence de l'année • Les propriétaires de Lozère ont tenu leur assemblée générale

### 13 | Médias

Pourquoi faire un DPE et s'intéresser à la question de la rénovation de son patrimoine immobilier ? • Louer son logement en toute confiance : n'oubliez pas la garantie VISALE !

## Le dossier de l'UNPI

### 14 | Devenir propriétaire : un rêve toujours possible, mais difficile aujourd'hui

## L'UNPI vous informe

### 22 | Fiscalité

Mission parlementaire relative à la fiscalité locale

## L'UNPI et vous

### 28 | Investir

L'acquisition de locaux professionnels financée par crédit-bail

### 32 | Aménager

Le choix d'une clôture et d'un portail pour délimiter sa propriété

### 36 | Fiscalité

Taxe foncière : la justice censure des revalorisations massives opérées par le fisc en Isère

### 40 | Questions réponses

Hébergement, sous-location et prêt par le locataire • Élection du président de séance et du président du conseil syndical • Travaux de rénovation énergétique

### 44 | Questionnaire de satisfaction

### 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  
Arnaud, Couvelard, Frédéric Zumbiehl,  
Christophe Demay, Sylvain Grataloup,  
Kevin Lannuzel, Sylvie Lenormand

Secrétariat de rédaction  
Lola Moulis  
lola@takeoffmedias.com

Service publicité  
Sarah Honigbaum  
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 304455009  
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

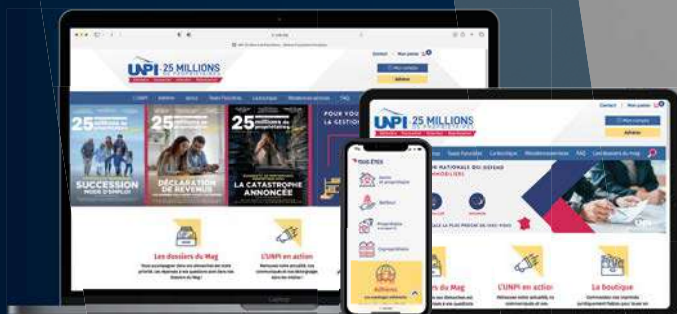
Dossiers

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)

## PERSPECTIVES

## Un nouveau ministre pour une nouvelle politique du logement ?

Par Frédéric Zumbiehl



Copyright © 2024 Antonin Albert/Shutterstock

Guillaume Kasbarian, nouveau ministre chargé du Logement.

**C**e 12 février, l'annonce d'une réforme du DPE (voir page 8) donnait à RTL l'occasion d'interviewer le tout nouveau ministre chargé du Logement, Guillaume Kasbarian. Ce dernier a souligné l'intention du Gouvernement de « *simplifier au maximum le parcours, (...), pour avoir plus d'offre locative, pour débloquer la construction* ». Il s'est fait le défenseur d'une grande « *politique de l'offre* » : « *Vous avez un certain nombre de propriétaires qui ne veulent plus louer, parce que, c'est beaucoup, parfois trop de complexité, d'embêtements, parfois des impayés locatifs qui arrivent, etc. etc., et la rentabilité qui est parfois plus faible que d'autres types d'investissements. Et donc, si je me mets deux secondes à la place d'un propriétaire, je comprends que certains d'entre eux se disent « moi je renonce à louer, je préfère laisser vide le logement », et c'est un problème. Donc il faut redonner confiance aux propriétaires bailleurs, pour qu'ils puissent se dire « c'est plus simple, c'est un peu plus rentable, et j'ai moins d'embêtements en cas d'impayés » (...); on ne peut plus avoir des années et des années de procédure* »<sup>(1)</sup>.

On espère que ces paroles sont l'annonce d'un véritable changement de paradigme dans la politique du logement. En tout cas, le ministre Kasbarian peut faire valoir — ce qu'il ne manque pas de faire — qu'il est à l'origine de la loi « *Kasbarian* » du 23 juillet 2023, qui est censée faciliter l'expulsion des squatteurs mais aussi celle des locataires qui ne payent plus leur loyer, et à laquelle l'UNPI a beaucoup contribué. ■

1) <https://www.youtube.com/watch?v=hqmbSYo9yQ8>.

## LOCATION

## Plafonds de loyer 2024 pour le dispositif « Loc'Avantages »

Par Arnaud Couvelard

**U**n arrêté du 28 décembre 2023 (J.O. du 31 décembre) récapitule les plafonds de loyer applicables pour tous les baux conclus, reconduits ou renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 dans le cadre du dispositif Loc'Avantages (réduction d'impôt prévue par l'article 199 ter du Code général des impôts). Pour chaque commune de France sont définis un plafond « *location intermédiaire* », un plafond « *location sociale* » et un plafond « *location très sociale* ». Cet arrêté peut être consulté sur le site Légifrance<sup>(1)</sup>. Compte tenu de la longueur de l'arrêté (376 pages), la fonction de recherche « *Ctrl + F* » d'un ordinateur peut être fort utile!

L'année précédente (plafonds 2023), il s'agissait simplement des plafonds de 2022 actualisés selon l'évolution de l'IRL<sup>(2)</sup> du 2<sup>e</sup> trimestre 2022 par rapport à l'IRL du 2<sup>e</sup> trimestre 2021 (+ 3,6 %). Cette année, les plafonds de loyer sont déterminés à partir d'une « *estimation d'un loyer de marché hors charges* » qui diffère suivant que le bien loué se situe ou non dans une commune (ou un arrondissement) couvert par un observatoire local des loyers, avec une actualisation selon l'IRL.

Rappelons que, dans tous les cas, les plafonds de loyer récapitulés dans l'arrêté ne peuvent pas être utilisés tels quels. Au plafond de loyer applicable dans la commune considérée, il doit être « *fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante* :

*0,7 + 19 / S*, dans laquelle S est la surface du logement exprimée en mètres carré de surface habitable. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2 » (article 2 terdecies H de l'annexe III du Code général des impôts).

**À noter :** comme chaque année, nous publierons les plafonds 2024 (plafonds de loyer et de ressources de l'ensemble des dispositifs d'incitation fiscale) dès leur parution par l'administration fiscale<sup>(3)</sup>. ■

1) Sur le site [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr), taper « arrêté du 28 décembre 2023 annexe III » dans la barre de recherche.

2) Indice de référence des loyers.

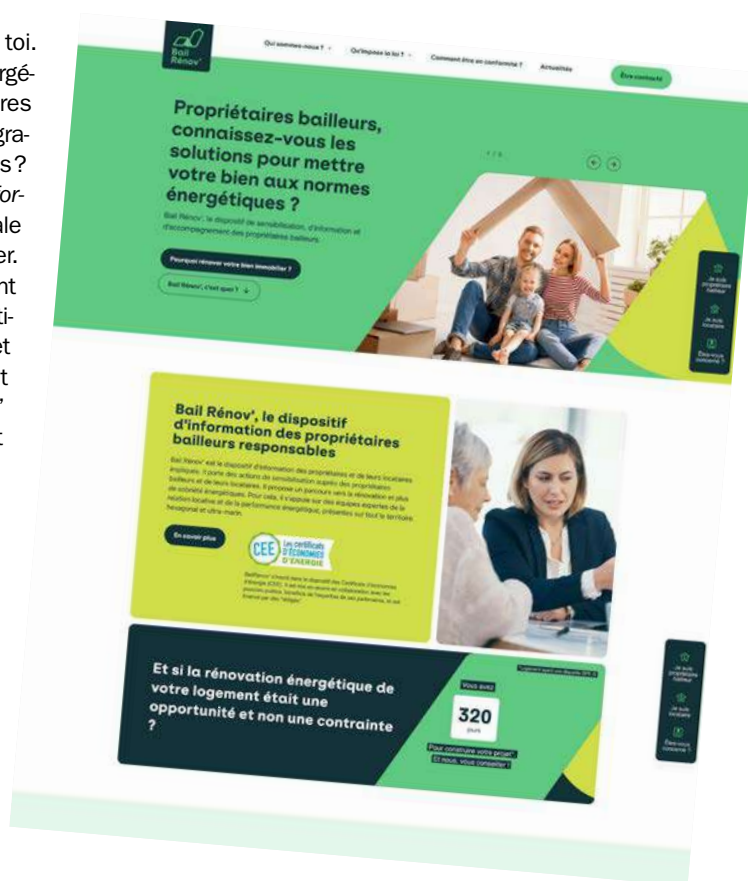
3) Pour les plafonds 2023, voir le numéro de juillet/août 2023 (pages 30 et suivantes).

## RÉNOVATION

**Bail Rénov', l'information gratuite des propriétaires bailleurs**

Par Christophe Demay

**S**i tu ne vas pas vers la rénovation, la rénovation viendra à toi. Dernier né dans la galaxie des dispositifs de rénovation énergétique, Bail Rénov' se veut pro-actif : il contacte les propriétaires bailleurs afin de leur proposer une information personnalisée et gratuite. Comment (bien) lire son DPE ? Quelles sont mes obligations ? Vers qui me tourner ? « *On sait qu'il y a aujourd'hui un besoin d'information générale* », expliquait Laure-Reine Gapp, directrice générale de Bail Rénov', lors de la présentation du dispositif, début février. Dans le collimateur de la loi Climat et résilience, les bailleurs sont parfois désemparés face à leurs obligations. Financé par les certificats d'économie d'énergie (CEE) et porté par sept associations et acteurs du logement et de la rénovation (UNPI, Soliha, Habitat et Humanisme, Casbâ, Sonergia, Energies demain, Anil), Bail Rénov' ne distribue aucune subvention. On informe, on conseille, avant de passer le relais au service public de la rénovation énergétique. « *Nous sommes une entrée supplémentaire en parfaite cohérence avec France Rénov' et les mécanismes existants* », résumait en conférence de presse Philippe Pelletier, président d'Habitat et Humanisme. Doté de 25 millions d'euros sur trois ans, exclusivement dédié aux propriétaires bailleurs (et à leurs locataires), Bail Rénov' se déploie progressivement : 26 départements déjà couverts, l'ensemble du territoire devrait suivre d'ici septembre. 16 000 bailleurs de logements E, F et G ont d'ores et déjà été identifiés. Plusieurs milliers d'entre eux seront contactés au cours des prochains mois pour bénéficier d'un conseil gratuit, d'une réunion d'information collective (550 sont annoncées d'ici 2026), une visite de leur logement, etc. La rénovation commence d'abord par une solide information. ■



## CONSTRUCTION

**Les mauvais chiffres de la construction...**

Par Frédéric Zumbiehl

**L**e Service des données et études statistiques, service statistique interministériel, vient de publier des chiffres concernant la construction pour le ministère de la Transition écologique et solidaire. Le SDES produit son enquête à partir de la base Sita-del, qui recense les autorisations d'urbanisme accordées en France, les déclarations d'ouverture de chantier, de fin de chantier, etc. Crise immobilière oblige, les chiffres ne sont évidemment pas bons. Malgré une légère embellie en décembre 2023 par rapport au mois précédent, la construction de logements est en berne. « *Sur l'année 2023, 373 100 logements ont été autorisés à la construction, soit 115 900 de moins*



Copyright © 2023 shokky/Shutterstock

que lors de l'année précédente (- 23,7 %) et 19,0 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020) », peut-on lire sur le portail du ministère de la Transition écologique. Même son de cloche pour l'habitat non résidentiel : « *en 2023, avec 22,4 millions de m<sup>2</sup>, les enregistrements de mises en chantier régressent (- 15,0 %) par rapport à l'année 2022* ». Cependant, la demande elle-même

diminue. Avec une baisse du nombre de réservations, « *l'encours de logements disponibles à la fin du trimestre progresse une nouvelle fois (+2,3 % ; + 16,7 % sur un an) atteignant un niveau historiquement haut de 131 400 logements neufs* ». ■

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

## Le ministre annonce une correction du DPE en faveur des « petites surfaces »

Par Frédéric Zumbiehl



Copyright (c) 2022 Victor Vetter/Shutterstock

**Christophe Béchu, a été reconduit comme ministre de la Transition écologique.**

### Les anomalies du nouveau DPE

Depuis son entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021, l'UNPI ne cesse de dénoncer les anomalies du « nouveau DPE ». Plusieurs correctifs ont déjà été apportés, concernant notamment les logements construits avant 1975. Ces derniers mois, c'est surtout le cas des logements de petite taille, fortement pénalisés par la méthode utilisée, qui occupait les discussions. Ce 12 février 2024, le ministre (reconduit) de la Transition écologique, Christophe Béchu, vient enfin d'annoncer dans les colonnes du *Parisien* une correction du DPE. Le problème vient notamment du fait que la taille d'un chauffe-eau (qui n'augmente pas beaucoup avec la taille du logement) et les surfaces de déperdition de chaleur sont proportionnellement plus importantes pour les petits logements que pour les grands. Comme le note le ministre, « plus la surface d'un logement est petite, plus la part de l'eau chaude sanitaire pèse sur son classement, sans lien réel avec le nombre d'occupants ». Ceci explique que « plus de 27 % des très petits biens, ceux de moins de 40 m<sup>2</sup>, soient considérés comme des passoires, ce qui ne reflète pas la réalité ». Afin de corriger ce « biais de calcul » défavorable aux petites surfaces, le ministre annonce

procéder à une correction « par un arrêté dont nous lançons la consultation cette semaine ». Un coefficient de pondération tenant compte de la surface devrait être introduit. Selon le ministre, cette réforme devrait permettre à environ 140 000 logements de quitter le statut de passoire énergétique (classes F ou G).

**« Plus de 27 % des très petits biens, ceux de moins de 40 m<sup>2</sup>, sont considérés comme des passoires, ce qui ne reflète pas la réalité »**

**Christophe Béchu**, ministre de la Transition écologique

### Une attestation à obtenir via le site de l'Ademe

Une fois la méthode du DPE modifiée par arrêté, la mesure profitera aux logements pour lesquels un DPE vient à être établi. Cependant, le ministre indique que les propriétaires de petits logements déjà détenteurs d'un DPE n'auront pas besoin de faire établir un nouveau diagnostic pour profiter du correctif et avoir un meilleur classement énergétique. Il leur suffira de se procurer une attestation de nouvelle classe énergétique sur le portail de l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) à partir du numéro de leur DPE existant. Il faut en effet rappeler que, depuis un décret de 2011, tous les diagnostiqueurs de France sont tenus de renseigner les données qu'ils ont collectées auprès de l'Ademe<sup>(1)</sup>. Dès lors, en renseignant leur numéro de DPE (figurant en haut à droite dans les DPE établis depuis juillet 2021), les propriétaires concernés pourront lancer un « recalcul » automatique de leur classement énergétique. Si une attestation officielle ne devrait pouvoir être obtenue qu'à partir de juillet prochain, il est d'ores et déjà possible de faire une simulation à l'adresse <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil>. Selon les cas, il est possible de gagner une classe, voire deux classes. Dans le pire des cas, il est attribué la même classe énergétique qu'avant la correction. ■

**R**appelons que, selon le calendrier actuel, les logements doivent être classés au minimum F en 2025, E en 2028, et D en 2034. Dès lors, par exemple, le propriétaire d'un logement passant de G à F profite d'un sursis de trois ans (il n'est plus concerné que par l'échéance de 2028). Il lui faudra quand même se mettre aux normes avant 2028... ■

1) Décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, aujourd'hui codifié aux articles R.126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.



## ÉVÈNEMENT

## L'UNPI participe à la cérémonie des vœux de l'ANAH



© Photo UNPI

De gauche à droite : Sylvain Grataloup (Président de l'UNPI) et Thierry Repentin (Président de l'ANAH).



© Photo UNPI

De gauche à droite : Sylvain Grataloup (Président de l'UNPI) et Annaïg Le Meur (Députée).

**M**ercredi 24 janvier 2024, comme chaque année, l'UNPI était présente à la cérémonie des vœux de l'ANAH. Ce fut l'occasion pour le Président Sylvain Grataloup de rencontrer le Président de l'ANAH Thierry Repentin ainsi que la Directrice Générale Valérie Mancret-Taylor. Cette rencontre a permis un moment d'échanges constructifs, la possibilité d'évoquer les problèmes rencontrés par les propriétaires et propriétaires bailleurs avec les

équipes de l'ANAH notamment MaPrimeRénov' et avec la députée Annaïg Le Meur présente également, sur la fiscalité. Depuis l'année 2020, plus de 2 millions de logements ont été améliorés grâce à « MaPrimeRénov' ». Le message de l'ANAH pour 2024 : « *poursuivons ensemble cet effort, donnons confiance aux Français afin qu'un nombre croissant de ménages passe à l'acte* ». Avec le dispositif « Bail Renov' » l'UNPI sera présente. ■

## ÉVÈNEMENT

Les rencontres des ESH :  
réussir les défis du logement abordable

**D**ans un contexte de crise immobilière massive, la Fédération des Entreprises sociales pour l'Habitat (ESH) a organisé, mercredi 24 janvier, des ateliers débats dédiés aux enjeux du logement abordable à la Maison de la Mutualité. Cet événement a réuni plus d'une centaine de personnalités avec notamment des élus, des collectivités, des associations mais aussi des bailleurs. Ces derniers sont intervenus autour de différentes thématiques dont celle de relancer la production de logements abordables et durables. Pour l'UNPI, le Vice-Président Alexis Lagarde est intervenu en rappelant les préconisations de la fédération. Enfin, le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, annonçait en conclusion qu'il fallait rétablir la confiance, et faire un choc de simplification. ■



© Photo UNPI

De gauche à droite : Christophe Béchu (Ministre de la Transition écologique) et Alexis Lagarde (Vice-Président de l'UNPI).

## RÉTROSPECTIVE

## Les acquis de l'UNPI en 2023



Copyright (c) 2024 Antonin Albert/Shutterstock

Seul le Premier ministre, Gabriel Attal, a reconnu la grave crise immobilière lors de son discours de politique générale en janvier 2024.

L'année 2023 a été marquée par l'évident manque d'intérêt du Gouvernement pour le logement (il est significatif que le nouveau gouvernement Attal soit resté un mois sans ministre du Logement). Seul le Premier ministre, lors de son discours de politique générale en janvier 2024, a reconnu la grave crise immobilière. Le Parlement est divisé et ne propose que quelques réformes sans ambition qui reposent sur une image dégradée du propriétaire assimilé à un privilégié. Malgré les actions de l'UNPI, il est extrêmement difficile d'obtenir des réformes allant dans le bon sens, d'autant plus que le pouvoir exécutif n'a aucune ligne de pensée. Parfois, c'est des tribunaux que vient le salut...

### Renforcement de la réglementation anti-squat

L'UNPI a largement contribué à l'élaboration de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (loi « Kasbarian »).

Parmi les améliorations obtenues, on peut citer :

- > l'extension formelle du délit de squat aux locaux à usage commercial, agricole ou professionnel même ne constituant pas des « domiciles » ;
- > la clarification et le durcissement de l'infraction de violation de domicile ;
- > l'extension de la procédure devant le préfet pour faire cesser une occupation illicite aux logements vacants ;
- > la simplification des démarches visant à faire constater un squat pour solliciter l'intervention du préfet.

### Le sursis maximal dont peut bénéficier un occupant sous le coup d'un jugement d'expulsion passe de 3 ans à 1 an

### Réduction de plusieurs délais en matière d'expulsion

Depuis la loi Kasbarian du 27 juillet 2023, concernant les baux d'habitation :

- > les clauses résolutoires prennent effet six semaines après un commandement de payer resté infructueux (contre deux mois jusqu'ici) ;
- > le sursis maximal dont peut bénéficier un occupant sous le coup d'un jugement d'expulsion passe de 3 ans à 1 an ;
- > le délai de rigueur de deux mois après l'envoi d'un commandement d'avoir à quitter les lieux est supprimé si le juge de l'expulsion a constaté la mauvaise foi du locataire ou son introduction dans les lieux par fraude (squatteurs).

## Encadrement des loyers : annulation de l'arrêté préfectoral du 3 juin 2020 fixant les plafonds de loyer à Paris

Statuant sur des recours initiés par le réseau UNPI, la Cour administrative d'appel de Paris a finalement annulé l'arrêté préfectoral fixant les plafonds de loyer à Paris de 2020 (CAA PARIS, 8<sup>ème</sup> ch., 2 octobre 2023, n°22PA04136). Hélas, le même jour et en sens inverse, la Cour a infirmé l'annulation de l'arrêté de 2019 (affaire n°22PA04134) et confirmé la validité de l'arrêté de 2021 (affaire n°22PA04137). Divers recours de l'UNPI (fédération et chambres locales) sont encore engagés concernant l'encadrement des loyers à Lyon, à Bordeaux, etc.

## Un aménagement des obligations de performance énergétique ?

L'UNPI n'a de cesse de dénoncer la brutalité du calendrier d'interdiction des logements énergivores, en particulier en période d'inflation, de pénurie de matériaux et d'artisans qualifiés. Le 22 septembre 2023, Bruno Lemaire, ministre de l'Economie, a semblé indiqué à la presse qu'un aménagement du calendrier était possible. Il a ensuite « clarifié » ses propos <sup>(1)</sup>, tandis que d'autres ministres ont exclu une telle solution. Cela montre néanmoins que, à force d'alertes, les professionnels de l'immobilier ont obtenu une prise de conscience des pouvoirs publics sur les dangers de la réglementation actuelle. Des changements viennent être annoncés en 2024, ne serait-ce que concernant les logements de petite surface (voir en page 8).

## Maintien de certains dispositifs fiscaux

L'UNPI a obtenu que, dans la loi de finances pour 2023, les SCI soumises à l'IS ne soient pas exclues du taux réduit à 15 %. Par ailleurs, le seuil au-delà duquel les bénéficiaires sont taxés au taux normal de 25 % est passé de 38 120 € à 42 500 €. De même, alors que l'exonération d'impôt sur les revenus de location d'une partie de sa résidence principale (sous conditions de plafonds) devait disparaître fin 2023, la loi de finances pour 2023 l'a prolongée jusqu'en juillet 2024 (cette exonération vient d'être à nouveau prolongée jusqu'en fin 2026 par la loi de finances pour 2024).

## Annulation de la hausse de taxe foncière à Marseille par le tribunal administratif

Saisie par l'UNPI 13-83, le Tribunal administratif de Marseille a prononcé l'annulation du taux de taxe foncière voté par la ville de Marseille pour l'année 2022 (TA Marseille, 14 avril 2023, n° 2204585). C'est une décision rarissime. Hélas, le Tribunal a



Copyright (c) 2023 Werner Lercoy/Shutterstock

## Saisie par l'UNPI 13-83, le Tribunal administratif de Marseille a prononcé l'annulation du taux de taxe foncière voté par la ville de Marseille pour l'année 2022

reporté les effets de l'annulation de plusieurs mois, laissant à la Ville la possibilité de revoter le taux de taxe foncière en respectant, cette fois, la procédure.

## Annulation d'augmentations intempestives de taxe foncière pratiquées en Isère

En 2019, l'UNPI avait dénoncé le fait que de nombreux propriétaires avaient vu leur valeur locative (retenue pour le calcul de la taxe foncière) être augmentée par la Direction départementale des Finances publiques de l'Isère, ceci sans préavis ni explication précise. Ce 29 décembre 2023, avec l'aide de l'UNPI 38, une vingtaine de propriétaires ont obtenu du Tribunal administratif de Grenoble la décharge de la hausse infligée en 2019 (voir notamment TA Grenoble, 29 décembre 2023, n°2107999). Le Tribunal a jugé que le « principe général des droits de la défense » imposait au fisc de permettre au préalable aux propriétaires concernés de présenter leurs observations (sur ce sujet, voir page 36). ■

1) Voir *Le Parisien* du 27 septembre 2023.



Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI  
inscrivez-vous à la newsletter  
et recevez nos enquêtes !  
**www.unpi.org**

## UNPI 40

## La chambre de Dax organise sa toute première conférence de l'année

L'UNPI 40 a organisé sa toute première conférence de l'année 2024. Cet événement a été l'occasion pour les intervenants conviés à cette réunion de traiter de sujets intéressants.

Tout d'abord, M. Noirault, expert de justice près de la Cour d'Appel de Pau, a exposé toute la réglementation régissant la location de meublés de tourisme. Il a apporté des éléments d'information aux propriétaires désireux de faire classer leurs meublés de tourisme. L'expert a également souligné les avantages à appliquer la réglementation en vigueur afin de ne pas se perdre dans les méandres des situations locales.

Dans un deuxième temps, Mme Delerce, directrice de l'Anah, a présenté un sujet de pleine actualité, « MaPrimeRénov' ». L'aide est tout particulièrement dédiée à la rénovation énergétique des logements. La présentation a permis de faire état des nouveautés réglementaires, entrées en application en janvier 2024. Il est vivement conseillé de se tenir informé des changements intervenus depuis le début de l'année et de consulter le site « MaPrimeRénov' ». Les dernières mesures de l'Anah ont également été abordées. Le service public France Rénov' offre un accompagnement gratuit pour guider les propriétaires dans leur projet de rénovation. De plus, des aides annexes sont proposées par l'ANAH telles que « MaPrimeAdapt' »,



De gauche à droite : Sophie Barbet (Cheffe de service construction Habitat Anah), Laure Delerce (Cheffe de bureau Habitat Anah), Claudine Labadie-Poudenx (Présidente UNPI 40) et Noël Noirault (Expert Immobilier près de la Cour d'Appel de Pau).

pour adapter les logements à la perte d'autonomie des résidents ou « Ma Prime Logement Décent » pour lutter contre l'habitat indigne afin de réhabiliter des logements indécents ou dégradés. Cette conférence a été très enrichissante et a permis aux participants d'obtenir des réponses à toutes leurs interrogations. ■

## ASSEMBLÉE NATIONALE

## Les propriétaires de Lozère ont tenu leur assemblée générale

L'assemblée générale de la chambre départementale des propriétaires de la Lozère (UNPI 48) s'est tenue le samedi 27 janvier à Mende. Une trentaine d'adhérents ainsi que les membres du bureau y ont participé à l'invitation de la Présidente, Mme Béatrice Bonhomme. La Présidente a abordé les différentes missions de l'UNPI au niveau national et départemental. Elle a énuméré les différents acquis obtenus en 2022/2023 grâce à l'intervention des chambres des propriétaires auprès du gouvernement. La rénovation énergétique interroge toujours les propriétaires quant au délai d'exécution et au coût engendré à la suite du résultat des DPE. Mme Bonhomme a également précisé que l'ensemble des articles parus dans notre revue *25 Millions de propriétaires* étaient disponibles en ligne et mettaient en évidence le travail, l'action et l'impact de l'UNPI au cours des dix dernières années. Le Trésorier, M. Affortit, a présenté le bilan financier de l'association apportant une vision claire de sa santé financière. Le Secrétaire, Jérémie Bringer a évoqué la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives) et la commission de conciliation auxquelles il assiste régulièrement, soulignant ainsi l'engagement de l'UNPI dans ces domaines. Monsieur Ho Yu Hin a abordé le sujet des SCPI enrichissant ainsi la diversité des sujets abordés. ■



De gauche à droite : M. Affortit (Trésorier), Mme Bonhomme (Présidente) et M. Bringer (Secrétaire).



**Michel DUBOIS**  
GROUPE DE RÉFLEXION SUR LA  
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE UNPI



**Anne-Sandrine  
DI GIROLAMO**  
invité



**Jérôme DRUNAT**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
APAGL - ACTION LOGEMENT



15 FÉVRIER 2024

## Pourquoi faire un DPE et s'intéresser à la question de la rénovation de son patrimoine immobilier ?

Pourquoi faut-il se pencher sur la question du DPE et donc s'intéresser à la question de la rénovation de son patrimoine immobilier ? Au micro pour répondre à ces questions, Michel Dubois qui dirige un groupe de travail et de réflexion sur la rénovation énergétique au sein de l'UNPI.

> **Invité :**

**Michel Dubois**, Groupe de travail et de réflexion sur la rénovation énergétique au sein de l'UNPI.

> **Journaliste :**

**Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo.

Ce podcast est enregistré en partenariat entre **Les Ondes de l'Immo** et l'UNPI.



Flashez ce QR code afin d'accéder au podcast de l'émission **#3**

15 FÉVRIER 2024

## Louer son logement en toute confiance : n'oubliez pas la garantie VISALE !

Nous avons pensé qu'il serait bénéfique de faire un point sur la garantie VISALE : quels sont les avantages pour le propriétaire mais aussi pour le locataire ? Quelles sont les conditions d'accès à ce dispositif ? Et surtout, pourquoi dit-on que VISALE est un moyen de sécuriser ses revenus locatifs. Et pour répondre à ces questions, Jérôme Drunat, Directeur Général de l'APAGL Groupe Action Logement.

> **Invité :**

**Jérôme Drunat**, Directeur Général de l'APAGL Groupe Action Logement.

> **Journaliste :**

**Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo.

Ce podcast est enregistré en partenariat entre **Les Ondes de l'Immo** et l'UNPI.



Flashez ce QR code afin d'accéder au podcast de l'émission **#4**

# Devenir propriétaire

## Un rêve toujours possible, mais difficile aujourd'hui

**ÉTUDE** — Les Français aiment la pierre. Beaucoup, passionnément, même. Huit Français sur dix aspirent à devenir un jour propriétaires quand ils ne le sont pas déjà. Pour beaucoup, le rêve est devenu réalité au cours des dernières décennies. Mais après des années d'euphorie qui ont vu le marché immobilier culminer à des sommets sans précédents, la situation s'est retournée. L'accession à la propriété (re)devient difficile, tandis que l'empilement des charges qui pèsent sur les bailleurs les détournent parfois de l'investissement locatif.

Par Christophe Demay

C'est un rêve ancré dans notre mémoire collective. Un rêve qui aura attendu longtemps avant d'éclorre. La France des débuts du XX<sup>e</sup> siècle est d'abord un pays de locataires. La propriété immobilière reste fortement concentrée : en 1900, 10 % des plus riches possèdent 85 % du patrimoine immobilier, plus de la moitié de la population ne possède rien. Pour devenir propriétaire, il faut souvent hériter. Dit autrement, on naît propriétaire, mais on le devient rarement. Il faut attendre l'Entre-deux-guerres pour voir l'accession à la propriété timidement s'amorcer. La copropriété émerge, poussée par la reconstruction

et la nécessité de faire accéder à la propriété toute une catégorie de Français de condition moyenne, dans l'incapacité de financer une opération de construction dans son ensemble, mais susceptible d'y contribuer pour partie. On l'a oublié, mais la première loi sur la copropriété qui lui donne un statut, un règlement et un syndicat, vient en 1938. Si l'accession à la propriété progresse, cette croissance se fait lentement. L'accès aux capitaux reste compliqué et le contrôle des loyers nuit à l'investissement locatif. Le blocage des loyers dès 1914 ne sera jamais remis en cause au cours des décennies suivantes, détournant les capitaux privés d'un investissement alors jugé peu rentable. Résultats, l'entre-



tien des immeubles n'est pas réalisé et la construction est indirectement freinée : malgré des gros besoins liés aux destructions de la Grande guerre, la France construit deux fois moins que le Royaume-Uni ou l'Allemagne. Au lendemain de la Seconde guerre mondiale, deux tiers des ménages ne sont pas propriétaires de leur résidence principale.

### Un rêve qui devient réalité

Avec les Trente Glorieuses (1945-1973), l'accession à la propriété accélère. En 1968, selon l'Insee, sur 100 ménages, 12 sont encore logés gratuitement, 42 sont déjà propriétaires et 46 sont locataires. Acheter un bien neuf ou faire construire un pavillon relève d'un luxe non accessible à la majorité des Français. L'accès aux financements reste compliqué pour les classes modestes, mais aussi pour les classes moyennes qui sont pourtant en train d'exploser. Une révolution va se produire. La démocratisation du crédit hypothécaire et la transformation du système bancaire à la fin des années 1960 ouvrent la voie à de nouveaux profils de propriétaires. Le crédit immobilier devient peu à peu la porte d'entrée vers la propriété. Non seulement, un couple avec un apport et un revenu fixe peut espérer devenir propriétaire, mais il peut même caresser le rêve d'acheter du neuf. La maison individuelle avec son lopin de terre est rendue accessible pour bon nombre de Français. Les politiques publiques de l'époque contribuent largement à la diffusion du pavillon en lotissements périurbains. En 1973, la construction neuve atteint ainsi un pic, avec 550 000 unités (le record tient toujours !) dont les deux tiers sont aidés par l'État.

Les pouvoirs publics jouent alors un rôle essentiel. La réforme du financement du logement de 1977 (dite « réforme Barre ») va encore accélérer le mouvement : en dix ans, la proportion de ménages propriétaires réalise un bond spectaculaire passant de 46,7 % à 53,5 %. En basculant les politiques d'une aide à la pierre vers une aide à la personne, l'accession à la propriété s'élargit encore à de nouveaux publics. A la fin des années 1980, un ouvrier sur deux est ainsi devenu propriétaire de son logement. En l'espace de 50 ans, l'accession à la propriété a



**DISPARITÉ** — La France des débuts du XX<sup>e</sup> siècle est d'abord un pays de locataires. La propriété immobilière reste fortement concentrée : en 1900, 10 % des plus riches possèdent 85 % du patrimoine immobilier.

### RÉTROSPECTIVE

## La propriété d'aujourd'hui, une idée révolutionnaire

L'idée que l'on se fait aujourd'hui de la propriété individuelle et privée plonge ses racines dans la Révolution française. Sous l'Ancien régime, la propriété était attachée à la notion de pouvoir et de souveraineté, apanage d'une maigre élite constituée de la noblesse, du clergé et de quelques bourgeois. À la veille de la Révolution de 1789, le royaume de France

compte plus de 27 millions d'âmes, mais on ne recense alors que quelques centaines de milliers de propriétaires. Les paysans possèdent parfois leur terre, mais la propriété immobilière reste exclusivement partagée entre le clergé, la noblesse et la grande bourgeoisie. Les révolutionnaires inscrivent la propriété comme un droit inviolable et sacré dans la Déclaration des droits de l'homme. Une ligne rouge est désormais tracée entre le pouvoir et la propriété. Oui, tout homme est libre, et tout le monde peut devenir propriétaire. Pourtant, il faudra encore attendre près de deux siècles avant que ce rêve ne se concrétise.





Copyright (c) 2023 kbrL\_no/Shutterstock

ainsi connu une croissance inédite. 57,2 % des Français sont aujourd'hui propriétaires de leur résidence principale, 64 % des ménages sont propriétaires d'un bien immobilier. Et lorsque les Français ne sont pas encore propriétaires, ils aspirent souvent à le devenir par optimisation financière pour éviter de ne plus perdre l'argent d'un loyer, par souhait de se constituer un patrimoine et de le transmettre à leur descendance.

### **L'immobilier, une passion française**

Les Français veulent devenir propriétaires de leur résidence principale, mais ils aspirent aussi souvent à en faire une source de revenus. L'investissement locatif s'est aussi démocratisé au cours des dernières décennies, porté par une cascade de politiques de

**En 1968, selon l'Insee, sur 100 ménages, 12 sont encore logés gratuitement, 42 sont déjà propriétaires et 46 sont locataires.**

défiscalisation. Loi Malraux, loi Méhaignerie, loi Périssol, loi Besson, Scellier, De Robien, Duflot, Pinel... Autant de dispositifs pour soutenir l'investissement dans le neuf, pour encourager la rénovation dans l'ancien, pour aider l'activité en zone rurale, pour développer le logement étudiant, l'investissement dans le locatif meublé...

Plus que la contrepartie d'une baisse d'impôts, l'ad-



Copyright (c) 2023 fizkes/Shutterstock

**VITALITÉ —**  
*« L'accession à la propriété s'est très bien portée jusque 2019, avec 900 000 accédants. Parce que les conditions propices étaient réunies en dépit de la hausse substantielle de prix de l'immobilier. »*

hésion à ces mécanismes repose sur l'appétence des Français pour la pierre. L'immobilier reste le placement préféré après le livret A. Même en 2024 dans une conjoncture qui s'est durcie, cet attrait pour la chose immobilière n'est pas démenti. Selon une enquête menée par YouGov pour le compte du réseau Laforêt en septembre 2023, 24 % des Français ont déjà réalisé un achat locatif et 20 % ont l'intention de le faire à court terme. Dans l'imaginaire collectif, la pierre demeure une valeur refuge par excellence.

L'aversion pour les risques inhérents à d'autres placements guide souvent les investisseurs vers l'immobilier qui apparaît à la fois comme un placement solide et rentable. L'investissement locatif permet de se constituer un patrimoine, d'apporter un revenu régulier et complémentaire, ainsi que de

transmettre un capital à ses enfants.

Cette croyance fortement ancrée n'est pourtant pas aussi ancienne qu'on le croit. Durant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, la location restait peu rentable avec des loyers fortement encadrés. Il faudra attendre la loi de 1948 pour donner de l'oxygène aux propriétaires bailleurs en libérant les loyers des logements neufs ou fraîchement rénovés (les loyers des logements existants restant quant à eux bloqués), et du même coup, rendre l'investissement locatif plus attractif.

La hausse quasi continue de l'immobilier depuis la Seconde Guerre mondiale a fortement marqué les esprits en France. À moyen ou long terme, il existe cette idée fortement ancrée qu'un bien immobilier ne peut prendre que de la valeur.

### **Un marché qui s'emball**

La croyance que l'immobilier représente un placement sûr, s'est encore renforcée au cours des deux dernières décennies en se nourrissant de la hausse quasi ininterrompue des prix. On ne compte plus les études et analyses sur le sujet. Depuis 2000, les prix de l'immobilier ancien ont été multipliés par plus de deux voire trois selon les métropoles (et selon les études). Près de quatre dans la capitale. Une telle prise de valeur en si peu de temps demeure

**Depuis 2000, les prix de l'immobilier ancien ont été multipliés par plus de deux voire trois selon les métropoles (et selon les études). Près de quatre dans la capitale**

inédite aux yeux de Henry Buzy-Cazaux, Président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers (IMSI).

Cette croissance des prix a été encouragée par des taux d'intérêt bas et une politique de prêts qui a permis de financer des achats « même sans un apport », relève Henry Buzy-Cazaux. « *On a un peu oublié qu'un achat immobilier suggérait un apport personnel qui sécurise l'emprunteur en cas de revente accélérée.* » Comme si l'immobilier était devenu aussi un produit de consommation courante. « *Tout le monde n'est pas fait pour devenir propriétaire. Pour un achat immobilier, il y a besoin de stabilité: stabilité professionnelle, stabilité affective, afin d'éviter les reventes accélérées. Mais ces dernières années, nous avons vu que même dans les cas de revente accélérée, au bout de deux ans, le propriétaire générait une plus-value.* »

Les prix se sont envolés. Là-aussi, de nombreuses études ont nourri le sujet pour évoquer la corrélation entre le marché et le revenu des Français. De 1960 à 2000, il fallait en moyenne 2,5 années de revenus pour devenir propriétaire. L'analyse menée par le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGED) a montré une relative stabilité par rapport à la croissance des revenus durant cette période. Ce n'est plus vrai aujourd'hui, il faut désormais deux fois plus d'années de revenus. « *L'écart entre les revenus des ménages et les prix immobiliers a très largement été compensé par des taux très bas, et une politique de distribution de prêts généreuse* », remarque Henry Buzy-Cazaux.

### L'émergence d'une nouvelle classe de propriétaires

Michel Mouillart, grand spécialiste de l'économie immobilière, rejette pourtant cette idée de « *bulle immobilière* » comme on l'entend parfois, en écho à la bulle spéculative parisienne du début des années 1990. « *L'accession à la propriété s'est très bien portée jusque 2019, avec 900 000 accédants. Parce que les conditions propices étaient réunies en dépit de la hausse substantielle de prix de l'immobilier.* »

Finalement, la recette est un peu celle déjà vécue dans les années 1960 avec la démocratisation du crédit immobilier. Des taux fixes, des durées longues, un apport réduit, ces ingrédients ont ouvert la propriété à des populations qui en avaient été souvent écartées jusqu'à présent. « *En 2019, 19 % des ménages accédant à la propriété étaient des ménages pauvres des trois premiers déciles par unité de consommation.* » Une politique d'octroi des prêts généreuse et une évolution bénéfique, aux yeux de Michel Mouillart, loin d'être aussi risquée qu'on l'entend parfois. « *En 2023, le taux de défaut de paiement, c'est 0,12 % du nombre de ménages détenant des crédits. C'est pratiquement le taux le plus bas de la zone euro. Cette politique de crédit a surtout permis à des*



Copyright (c) 2018 Cioacan Cosmina Carmen/Shutterstock

**RECORD** — Selon Eurostat, la Roumanie compte plus de 95 % de propriétaires.

## STATISTIQUES

### Une Europe de propriétaires

**A**vec 57 % de propriétaires de leur résidence principale, 64 % de ménages propriétaires immobiliers, la France est cependant loin d'être championne d'Europe. À regarder chez nos voisins européens, certains pays comptent parfois beaucoup plus de propriétaires.

Recordman toutes catégories, la Roumanie. Selon Eurostat, le service statistiques de l'Union européenne, le pays compte plus de 95 % de propriétaires, l'énorme majorité non-accédants, sans prêt à rembourser. Viennent ensuite la Croatie (90 %), la Pologne (84,2 %), l'Espagne (75,4 %), la Grèce (75,4 %), l'Italie (72,4 %), la Belgique (71,3 %). La France ne pointe qu'à la huitième position. À l'inverse, les pays d'Europe du Nord affichent des taux bien plus bas, l'Allemagne et la Suisse (même si elle n'appartient pas à l'UE) ferment la marche avec des locataires plus nombreux que les propriétaires.

Bizarrement, plus le pays est riche, et moins il compte de propriétaires. Question d'histoire, de culture et parfois même, de réglementation. Dans les pays de l'ex-bloc de l'Est, le nombre élevé de propriétaires s'explique par la vague de privatisations des logements qui appartenait autrefois au régime communiste. Les États se sont ainsi déchargés de l'entretien des biens immobiliers, à des prix défiant toute concurrence.

Dans l'Europe du Sud, la raison est d'abord culturelle: l'accession à la propriété constitue un jalon important dans le parcours de vie, et aussi un signe de réussite sociale. En revanche, la population d'Europe du Nord apparaît davantage sensible à l'usage qu'à la propriété. L'explication tient aussi à l'importance du parc social dans ces pays qui maintient la population dans le locatif.

**« Morale de l'histoire, on se retrouve fin 2023, avec un marché qui a perdu un tiers de sa substance par rapport à 2019. Cette chute n'est pas le fait de la hausse des prix, elle est le fait d'une politique de crédits qui a été modifiée en écartant les ménages au faible apport »**

Michel Mouillart, spécialiste de l'économie immobilière

*ménages de réaliser un projet immobilier, avec des revenus et un apport de plus en plus bas. »*  
 Malheureusement, cette belle mécanique a fini par s'enrayer. Pour l'économiste, la cause est d'abord à rechercher dans la recommandation du HCSF (Haut conseil de stabilité financière) de décembre 2019. « Cette recommandation revient à limiter l'accès au crédit à des centaines de milliers de ménages ne disposant pas d'un apport suffisant », regrette Michel Mouillart. La crise Covid et ses confinements ne feront que retarder l'échéance. « Morale de l'histoire, on se retrouve fin 2023, avec un marché qui a perdu un tiers de sa substance par rapport à 2019. Cette chute n'est pas le fait de la hausse des prix, elle est le fait d'une politique de crédits qui a été modifiée en écartant les ménages au faible apport. »

**Changement de paradigme**

Pour Henry Buzy-Cazaux, « le paradigme a aussi changé au cours des dernières années ». La qualité technique occupe une part de plus en plus importante dans la définition de la valeur. On pense forcément à cette valeur verte qui s'est imposée et qui sanctionne irrémédiablement les passoires thermiques étiquetées F ou G sur l'échelle du DPE. Alors que le diagnostic demeurerait un simple accessoire de la transaction qui ne retenait -au mieux- qu'une attention limitée, il est devenu un critère essentiel qui détermine aussi la valeur vénale du bien. Cette valeur verte, observée depuis dix ans par les Notaires de France, demeurerait jusqu'à présent timide et même imperceptible dans les zones tendues. La loi Climat et résilience de 2021 est passée par là. La dernière étude des Notaires de France dévoilée fin 2023, montre combien la classe énergétique d'un bien pèse désormais sur les prix de vente, et combien les écarts se creusent entre les logements vertueux et les passoires thermiques. Les acquéreurs ne sont pas les seuls à lire désormais le DPE, les banques l'épluchent aussi. Elles en ont fait aussi un critère supplémentaire dans la délivrance de leurs prêts. Qu'il s'agisse de l'achat d'une résidence principale ou d'un investissement locatif, un logement classé F et G est devenu synonyme d'une charge énergétique plus lourde, et d'une rénovation à venir à court ou moyen terme.

« Aujourd'hui nous observons une pénalisation des biens mal classés sur l'échelle du DPE, même si cette décote n'est pas encore à la hauteur de travaux nécessaires pour amener le bien à un niveau performant », relève Henry Buzy-Cazaux.

**Des charges, encore des charges, toujours des charges**

« La propriété est aujourd'hui associée à un coût de fonctionnement croissant avec la rénovation énergétique, mais aussi avec le poids de la fiscalité locale qu'on ne peut ignorer. La taxe d'habitation a aujourd'hui disparu, mais nous voyons la taxe foncière désormais exploser. » Henry Buzy-Cazaux complète la liste avec un coût assurantiel qui s'alourdit — et qui promet de s'alourdir encore plus —, en lien avec les phénomènes de catastrophes naturelles et le réchauffement climatique, l'explosion des coûts de réparation et d'entretien, l'inflation normative et réglementaire... En témoigne l'explosion des dépenses contraintes passées de 27 % en 2001 à 32 % vingt ans plus tard selon France Stratégie. Principal fautif? Le logement qui pèse pour les deux tiers dans ces dépenses contraintes.

Les charges représentent un nouveau frein à l'accession à la propriété qui se matérialise aujourd'hui par le refus des banques d'accorder un prêt à des ménages modestes parce que la facture énergétique sera trop lourde à supporter pour les revenus du ménage et/ou qu'ils n'auront pas les moyens de rénover. En clair, les banques ne se contentent plus seulement de savoir si l'emprunteur a la capacité d'acheter et de rembourser chaque mois son crédit, elles regardent aussi si le candidat aura les moyens d'entretenir et d'améliorer son patrimoine. Si le propriétaire occupant est exposé à davantage de charges que par le passé, que dire alors du propriétaire bailleur. En vingt ans, la réglementation s'est considérablement étoffée, avec des règles de décence sans cesse enrichies, des diagnostics toujours plus nombreux, des mécanismes d'encadrement des loyers, des autorisations/déclarations de mise en location...

Ces contraintes pèsent de plus en plus sur les propriétaires et contribuent à les détourner d'un investissement locatif dont la rentabilité s'effondre avec la remontée des taux d'intérêts. « On assigne au propriétaire bailleur un rôle social et économique, poursuit Henry Buzy-Cazaux. Il est le relais de la politique publique, on exige de lui qu'il contribue à la modération des loyers, à l'amélioration de la qualité du parc... On le met sous contrainte, mais il faut un juste équilibre, on ne peut lui faire tout endosser, il faut aussi qu'il se retrouve. Visiblement, nous n'avons pas trouvé cet équilibre, puisque le nombre d'investisseurs, dans l'ancien comme dans le neuf, recule aujourd'hui. » Henry Buzy-Cazaux plaide ainsi pour l'émergence d'un nouveau dispositif fiscal afin de soutenir l'investissement dans la pierre. « Le nombre d'investisseurs



Copyright (c) 2018 goodluz/Shutterstock

## « Il est urgent de redonner l'envie d'investir dans l'immobilier »

Henry Buzy-Cazaux

*a été divisé par deux. Il est urgent de redonner l'envie d'investir dans l'immobilier. Cela passe par une fiscalité des investisseurs. Aujourd'hui, si le Pinel a été reconduit jusque la fin d'année, la relève n'est pas assurée. »*

### Une France de propriétaires qui stagne

2024. Finalement, la France n'est pas devenue ce pays de propriétaires auquel ont souvent aspiré nos Présidents. De Valéry Giscard d'Estaing qui voulait rendre les Français « propriétaires de la France » à Nicolas Sarkozy qui, durant sa campagne en 2007, disait vouloir « une France de propriétaires ». L'ancien Président promettait 70 % de ménages propriétaires, une France où chacun pourrait réaliser le rêve de devenir propriétaire, même chez les plus modestes.

Mais depuis quinze ans, le compteur reste bloqué sur 57 % de ménages propriétaires de leur résidence principale, et selon les derniers chiffres de l'Insee, l'accession à la propriété aurait même tendance

à légèrement reculer. Entre 2013 et 2023, la part des propriétaires occupants dans la population française serait passée de 57,7 % à 57,2 %. Rien de catastrophique, un léger fléchissement, mais néanmoins inédit depuis des décennies, et qui traduit bien un changement de paradigme, selon Henry Buzy-Cazaux.

Pourtant, malgré des prix élevés, malgré des taux d'intérêts moins avantageux, malgré des charges qui s'accumulent, le rêve de devenir propriétaire reste profondément enraciné dans notre culture comme le montrent les enquêtes d'opinion à répétition. « Incontestablement, les pays latins ont cette culture de la propriété. Le logement reste un marqueur social très fort, en particulier chez les classes moyennes, pour lesquelles l'accession à la propriété demeure synonyme de réussite », témoigne Henry Buzy-Cazaux. Huit Français sur dix aspirent toujours à devenir propriétaires selon un sondage Procivis-Harris Interactive de 2023 pour le compte de la Fondation Jean Jaurès. Le rêve est bien intact et 61 % des Français qui ne sont pas déjà propriétaires en font même une priorité. Y compris chez les jeunes générations, 80 % des 18-34 ans en font un objectif prioritaire ! Les Français ne semblent pas prêts à renoncer à leur désir de propriété, même si le rêve a de plus en plus de mal à se réaliser. ■

# Mission parlementaire relative à la fiscalité locative

**ANALYSE** — Dans le cadre de l'audition de l'UNPI par la mission parlementaire sur la fiscalité locative, nous souhaitons faire part à nos adhérents du questionnaire auquel a été soumis notre Fédération par la voix de son Président, M. Sylvain Grataloup. **Sylvain Grataloup, président de l'UNPI**

## Quelle est l'appréciation de la fiscalité locative par l'UNPI et sur la nécessité d'une réforme fiscale ?

À titre préliminaire, l'UNPI considère que l'organisation législative, réglementaire et fiscale du logement ne correspond plus à la réalité et la très grave crise du logement que la France traverse depuis plusieurs mois révèle qu'elle est davantage une crise structurelle que conjoncturelle.

Il est évident de constater que le poids de la fiscalité attachée à l'immobilier participe d'une inégalité devant l'impôt et qu'il représente surtout une contrainte pour favoriser une politique efficace de l'habitat et un développement des locaux d'activités de toute nature dont la finalité est de permettre de loger les Français dans les meilleures conditions. En effet, la location immobilière subit le poids de l'impôt progressif jusqu'à 66,2 %, prélèvements sociaux et CEHR <sup>(1)</sup> compris, des droits d'enregistrement à l'acquisition (équivalent d'un mois et demi de loyer pendant dix ans), de la taxe foncière (souvent proche de deux mois de loyer), et de l'IFI <sup>(2)</sup> (pouvant représenter cinq mois de loyer – non déductible des impôts directs).

Cette situation bien connue ne fait que s'aggraver avec le temps alors que l'immobilier est un actif aux vertus citoyennes, sociales, environnementales en comparaison d'autres placements. Toutes les études démontrent que, sans optimisation fiscale, les rendements locatifs peuvent devenir rapidement négatifs en France du fait de la compilation de tous les impôts et taxes, expliquant que de très nombreux propriétaires préfèrent aujourd'hui arbitrer leur patrimoine immobilier au profit d'actifs financiers en France et ailleurs... Face à cette désaffection aggravée par la loi Climat & Résilience (et prochainement par le Décret Tertiaire), il est nécessaire

d'inverser la pyramide des âges des propriétaires bailleurs, en redonnant de l'attractivité à l'acquisition de biens immobiliers. Pour autant, l'UNPI n'entend pas avantager l'immobilier à d'autres actifs mais souhaite un rééquilibrage de la fiscalité dans un souci de justice fiscale, donc sociale, et d'apporter une réponse efficace à la politique du logement, notamment pour réussir la rénovation énergétique du pays...

## La location immobilière subit le poids de l'impôt progressif jusqu'à 66,2 %, prélèvements sociaux et CEHR compris, des droits d'enregistrement à l'acquisition, de la taxe foncière et de l'IFI

Dans le prolongement de ce qui précède, l'UNPI reste convaincue que la multiplication de mesures éparses et construites de manière isolée ne peut permettre à résoudre cette crise mais contribuer à épaissir le maquis législatif et fiscal sans néanmoins parvenir à une équité et une justice fiscale et sociale, seule solution pour résoudre la crise du logement. En effet, la fiscalité est décourageante pour les primo-investisseurs qui préfèrent s'engouffrer dans les niches fiscales comme le meublé. À titre d'exemple, la plupart des jeunes adhérents de l'UNPI ne sont souvent que propriétaires de meublés à défaut d'être propriétaire de leur résidence principale. De même, beaucoup d'investisseurs avaient préféré choisir le

1) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

2) Impôt sur la fortune immobilière.



Copyright (c) 2023 Victor Veltar/Shutterstock

neuf pour ses lois de défiscalisation qu'il offrait, privilégiant un gain d'impôt mais aussi une revente programmée des biens à l'issue des montages, et sans se soucier pour autant de l'impact économique et social de leur acquisition (participation à la construction de logements, création d'emploi favorisée...). C'est pourquoi on constate que les investisseurs les plus expérimentés renoncent souvent au développement de leur patrimoine car la fiscalité devient confiscatoire au-delà d'un seuil de revenus. Au fil du temps, la fiscalité est donc devenue la motivation essentielle des Français et des investisseurs, ce qui a permis le développement des lois de défiscalisation et du meublé touristique, ce qui représente un coût pour l'État sans toujours répondre aux besoins. De leur côté, la quasi-totalité de nos concitoyens attachés à la « pierre » (qui détiennent en général 2 à 3 biens, résidence principale comprise) sont en voie de disparition car ils

détiennent un patrimoine trop fiscalisé et soumis aux contraintes incessantes des réglementations qui dégradent la rentabilité de leur patrimoine. En la matière, la loi « Climat & Résilience » est aujourd'hui déterminante dans leur volonté d'arbitrer, d'autant que la pyramide des âges de ces propriétaires n'est pas compatible avec la durée d'amortissement des travaux et que les aides de l'État sont insuffisantes ou difficiles à mettre en œuvre (voir quasi-inexistante pour les biens détenus en SCI). Cette situation se traduit par une paupérisation des propriétaires qui bradent la plupart du temps leurs biens énergivores et se privent d'un complément de revenus alors qu'ils sont souvent retraités avec de petites pensions. Ce phénomène est la raison essentielle de la décreue progressive d'adhérents que constate l'UNPI au plan national. S'agissant des éléments de cette réforme, l'UNPI souhaiterait que la réflexion ne s'appuie pas seu-

lement sur les conséquences d'un système fiscal complexe, source évidente d'injustice ou d'iniquité fiscale et/ou sociale. En revanche, il est impératif que la réflexion repose sur les raisons qui ont amené les législateurs successifs à créer le système actuel au seul bénéfice des recettes de l'État mais au détriment d'une vraie politique du logement. C'est pourquoi l'UNPI demande que les pouvoirs publics s'attèlent à une réforme d'envergure et globale de la fiscalité immobilière, en favorisant notamment ce que devrait être le logement dans les 20 prochaines années afin que la société et nos concitoyens, qu'ils soient propriétaires et locataires, puissent entrevoir une stabilité et que chacun ait un toit.

Pour autant, l'UNPI, dont c'est la mission, rappelle que le droit de propriété, également droit à valeur

## **L'UNPI demande que les pouvoirs publics s'attèlent à une réforme d'envergure et globale de la fiscalité immobilière, en favorisant notamment ce que devrait être le logement dans les 20 prochaines années**

constitutionnelle, doit être protégé et renforcé car elle est convaincue, comme l'ont souligné les défenseurs du droit de propriété lors de la Révolution française, qu'elle est et reste plus encore aujourd'hui, un mécanisme vertueux : le propriétaire assure une prestation de service à l'occupant, ce qui présente une utilité sociale incontestable ; il est également un puissant facteur de création de richesses qui incite celui qui détient un bien à en être responsable et à assumer son indépendance économique, permettant à l'État de consacrer son énergie et ses ressources au profit de ceux qui sont dans la difficulté. Cela est particulièrement significatif s'agissant de la détention d'une résidence principale qui permet à son propriétaire de bénéficier de la sécurité d'un logement. Le droit de propriété pousse son titulaire à tisser des liens avec de nombreux intervenants économiques : notaires, architectes, entreprises du bâtiment, magasins de bricolage, administrateurs de biens, établissements financiers, assureurs, etc. Il incite ainsi le propriétaire à prendre en charge l'organisation de son droit et à s'assumer. Du point de vue sociétal, le droit de propriété est un facteur d'ordre, de croissance et de stabilité. Son développement incite à la création de richesses ; sa mise en œuvre permet aux acteurs de mettre à la disposition d'autres personnes des locaux d'habitation et d'activités afin de servir le droit au logement et le développement économique. En cela, la fiscalité immobilière est

un outil essentiel d'une politique de l'habitat et de développement des territoires, faisant qu'elle devrait être une priorité nationale.

### **Quelle est la position de l'UNPI sur une égalité de traitement fiscal entre la location nue et la location meublée ?**

L'UNPI, dans le prolongement de ce qui précède, est favorable à un rapprochement, voire une harmonisation de la fiscalité des locaux nus et des locations meublées, de courte et de longue durée, avec un taux d'imposition unique (sorte de flat tax immobilière) mais avec des taux d'abattement qui seraient modulables en fonction de différents critères dictés par l'orientation de la politique du logement qui, désormais, se doit de reposer sur la durée de l'engagement (3 ans, 6 ans ou plus), le niveau de loyer, la qualité énergétique, et le secteur géographique. Une fiscalité plus juste et moins lourde permettrait une relance immédiate de l'investissement immobilier (neuf et ancien) et donc de compenser l'impact budgétaire. L'outil fiscal ne doit plus être une finalité mais un moyen. **Aussi, l'UNPI est favorable à une harmonisation des systèmes existants mais à la double condition que la fiscalité attachée à chacun d'eux soit harmonisée et modulable, permettant ainsi de répondre aux spécificités des différents territoires français (urbain, rural, montagne, littoral).**

### **Dans le cadre d'un alignement de ces deux régimes (nue/meublée), quel mode de transition pourrait être envisagé selon l'UNPI ?**

Il paraît évident pour l'UNPI que la société a impérativement besoin de stabilité, notamment pour se projeter sur le long terme, et c'est de son absence qu'elle souffre. Mais il est exact que le passage d'un système à un autre est toujours délicat. S'agissant de la transition, il convient de ne pas retomber dans le piège de la loi de 1948, loi dite conjoncturelle, dont on a mis des années à se débarrasser, par des mesures successives qui en ont restreint son champ d'application. **C'est pourquoi l'UNPI demande que la réflexion s'inscrive uniquement dans l'avenir et n'envisage aucune rétroactivité dont les effets seraient catastrophiques car elle remettrait en cause les modèles économiques qui ont pu être élaborés. En outre, cette réforme globale du logement par sa fiscalité pourrait perdre de son efficacité car elle se diluerait dans l'ancien système fiscal.**



## Comment l'UNPI apprécierait un rapprochement de la fiscalité des résidences secondaires avec celle des logements vacants ?

On ne peut comparer la valeur sociétale des résidences secondaires avec celle des logements vacants (dont la définition reste toujours une difficulté) pour leur imposer une fiscalité commune. Pour l'UNPI, les résidences secondaires subissent déjà une double fiscalité locale (taxe foncière + taxe d'habitation) qui peut être au surplus aggravée en fonction des communes et lourdement pénalisée par l'IFI (pas d'abattement). Détenir une résidence secondaire qui correspond à un usage et à un mode de vie relève du droit absolu de la propriété qui ne doit pas être contraint par une fiscalité punitive. *A contrario*, il n'est pas illogique qu'un logement vacant (de longue durée) sans utilité sociale puisse être taxé dans les secteurs tendus. Quelles que soient les raisons, souvent légitimes (travaux importants, problème d'indivision, contentieux...), le législateur doit contraindre les propriétaires qui ne donnent pas un sens à leur bien, au même titre que les terrains à bâtir sans projet de construction, particulièrement dans les territoires en tension où la spéculation pourrait être le seul objectif. Il convient tout de même de souligner que le parc de résidences secondaires reste marginal et que toute mesure fiscale contraignante n'aurait aucun effet sur la crise du logement. Le problème du logement des saisonniers reste entier mais ne doit pas remettre en question le marché des résidences secondaires qui est déterminant pour le fonctionnement de certaines communes touristiques. En effet, il serait utopique de penser qu'un partage d'usage serait possible alors que les périodes d'utilisation (principalement de vacances scolaires) sont les mêmes...

## Pour relancer la construction, l'UNPI pourrait-elle envisager une approche fiscale selon la dissociation « foncier/bâti » et « nue-propriété/usufruit » ?

Au-delà de toute considération fiscale, l'UNPI estime que la dissociation « foncier/bâti » et « nue-propriété/usufruit » est une réponse sociale pour répondre à l'accession au logement mais qu'elle risque de contribuer à la paupérisation des bénéficiaires. A l'instar du BRS (Bail Réel Solidaire), la durée de détention de ces dispositifs apparaît trop longue pour en retirer un profit lors des sorties. En effet, dans une époque où les événements de la vie imposent une plus grande mobilité résidentielle (mutation, nouvel enfant, divorce, accident de la vie...), ces montages

de longues durées apparaissent illusoire, d'autant que la durée moyenne de détention d'un bien en France est de 8 ans. Toute la question est de savoir si la propriété est une fin en soi et quel doit être son prix (financier et humain) pour être profitable...

## L'UNPI serait-elle favorable à une extension du Logement Locatif Intermédiaire aux personnes physiques ?

Face aux besoins actuels de logements à caractère social lié à un pouvoir d'achat très fragilisé, l'UNPI est favorable à une extension de Logements Intermédiaires aux personnes physiques, sous réserve qu'elle n'entraîne pas un déséquilibre du marché libre par leur nombre. Cela étant, force est de constater que le dispositif Loc'avantages, qui a la même finalité, ne semble pas fonctionner et qu'il faudrait déjà évaluer les raisons de ce constat. Selon l'UNPI, le développement des Logements Locatifs Intermédiaires doit se faire d'une manière harmonieuse entre le secteur privé et le secteur public afin d'éviter toute distorsion de concurrence.

## L'UNPI estime que la dissociation « foncier/bâti » et « nue-propriété/usufruit » est une réponse sociale pour répondre à l'accession au logement mais qu'elle risque de contribuer à la paupérisation des bénéficiaires

## Quelles sont les propositions que pourrait faire l'UNPI dans le cadre de la lettre de mission du Premier ministre ?

Les règles fiscales actuelles ne permettent plus de réaliser une justice sociale et fiscale. En effet, l'absence d'attractivité des logements nus de longue durée conjuguée à une diminution des revenus locatifs (encadrement des loyers versus augmentation des taxes foncières par exemple) invite les propriétaires à trouver des mécanismes fiscaux plus intéressants ou bien à se réfugier dans les niches fiscales, en choisissant d'autres modèles bien moins contraignants et plus rentables. Encore une fois, l'UNPI considère que la propriété est l'outil le plus vertueux pour servir le droit au logement et que la fiscalité doit s'inscrire dans un rapport équilibré entre les droits et devoirs du propriétaires.

## Voici quelques propositions de l'UNPI pour parvenir à une réforme :

> Une égalité de traitement dans la fiscalité des revenus avec l'instauration d'un taux unique forfaitaire pour les revenus fonciers à l'instar de la flat tax appliquée aux dividendes. De même des abattements fiscaux uniques quel que soit le régime de la location (meublé, non meublé, courte ou longue durée...), avec néanmoins des variations qui pourraient tenir compte d'un engagement de durée de location, d'un montant de loyer, d'un niveau de performance énergétique, du secteur géographique concerné... Rappelons que les revenus fonciers peuvent actuellement être imposés jusqu'à 66,20 % (IRPP + CSG/RDS + Cotisation exceptionnelle sur les hauts revenus) sans compter les impôts locaux et sur le capital !

> À défaut de sa disparition pure et simple, le remplacement de l'IFI par un impôt sur le capital dont l'assiette serait étendue à toute les classes d'actifs, dès lors que ces dernières seraient improductives. Ainsi les placements financiers en France et à l'étranger, les œuvres d'art, les yachts... seraient concernés. Avec des taux d'imposition plus faibles et un niveau de déclenchement plus élevé, cette formule toucherait certes les résidences principales et secondaires ainsi que les biens vacants mais épargnerait les biens locatifs. Comme le préconisait le Sénat à l'occasion d'un amendement du projet de loi de Finances, cet impôt sur le capital pourrait s'appeler « L'impôt sur la fortune improductive ». Rappelons que la France est le seul pays d'Europe avec l'Espagne à appliquer cet impôt qui n'est toujours pas déductible des revenus fonciers.

> Le partage équitable de la taxe foncière entre le bailleur et le locataire depuis la disparition de la taxe d'habitation, sachant que cette imposition bénéficie autant à l'occupant qu'au propriétaire. Au regard de l'évolution inexorable des taxes foncières (+ 9 % en 2023) dont certains prédisent un doublement, ce partage est nécessaire et à défaut il finira par remettre définitivement en cause la pertinence d'un investissement immobilier au détriment du parc locatif. Toutefois, les règles de répartition de cette taxe entre un locataire et son bailleur pourraient tenir compte de la performance énergétique du logement et du niveau de loyer appliqué... A cela, faire en sorte que les communes qui plafonnent les loyers ne puissent plus augmenter la taxe foncière.

> La création d'un statut du bailleur privé — utilisant le mécanisme de l'amortissement — qui reconnaisse la qualité « d'agent économique, social et environnemental » d'un propriétaire bailleur et

relance l'investissement locatif du neuf comme de l'ancien, en substitution des lois de défiscalisation et sous réserve que le patrimoine réponde aux règles de la décence et aux exigences de la performance énergétique. A minima, la possibilité de déduire du revenu global sans limitation les dépenses de rénovation énergétique jusqu'en 2050, en renonçant en contrepartie à toute aide de l'état.

## L'UNPI propose la création d'un statut du bailleur privé — utilisant le mécanisme de l'amortissement — qui reconnaisse la qualité « d'agent économique, social et environnemental » d'un propriétaire bailleur et relance l'investissement locatif du neuf comme de l'ancien, en substitution des lois de défiscalisation

> L'établissement d'un statut idoine pour les dirigeants de foncières intermédiaires qui sont devenus des professionnels de l'aménagement des territoires du long terme. Par leur ancrage régional, ils peuvent non seulement participer aux obligations de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) avec des opérations de niche (surélévations, dents creuses...) qui n'intéressent pas les grands opérateurs mais aussi répondre efficacement aux objectifs de la rénovation énergétique (Climat & Résilience, décret tertiaire) grâce à leur capacité d'intervention à vocation patrimoniale au travers des immeubles qu'ils détiennent. Le développement de cette catégorie d'entrepreneur de l'immobilier serait bénéfique pour répondre à la problématique de « reconstruire la ville sur la ville ».

> La diminution des droits d'enregistrement pour les primo-accédants dans l'ancien, tout comme une baisse de la TVA pour les logements neufs, afin de solvabiliser cette catégorie d'acquéreur, surtout dans un marché difficile où les conditions d'emprunt sont pénalisantes.

Au-delà de la crise du logement que traverse le pays, il est donc temps de rééquilibrer la charge de l'impôt entre toutes les sources de revenus et tous les actifs, de sortir des régimes d'exception pour tendre vers un régime général et pourquoi pas de réformer progressivement les vieux impôts qui relèvent de la fiscalité locale, étant précisé que ces derniers ont perdu tout fondement économique en créant des inégalités de traitement territorial (droits d'enregistrement, taxe foncière)... ■

# Rénovation globale en copropriété

## Réduction de 65% des consommations d'énergies

Décryptage d'une résidence à Auxerre qui affiche des performances remarquables.

« Nous avons dressé un état des lieux, présenté au conseil syndical et aux copropriétaires, une analyse de leurs charges, les points forts et faibles de la copropriété afin que les scénarii qui seront étudiés par la Maîtrise d'œuvre soient mieux compris. »

Jacques NOTTE, de l'Association des Responsables de Copropriété Icaunaise de l'Yonne qui a joué le rôle d'AMO pour ce projet



### Rechercher une maîtrise d'œuvre

L'association a mobilisé l'**ADIL** et son Espace Conseil **France Rénov'**, le **CAUE**, afin d'accompagner le **Conseil Syndical** et leur **syndic** dans la préparation d'un dossier d'appel d'offres.

### Les solutions de rénovation sur le projet

#### Du côté du chauffage et de la ventilation :

- La chaudière collective d'origine a été remplacée par trois petites chaudières gaz à condensation pour l'eau chaude et le chauffage.
- Une ventilation mécanique contrôlée est également installée.

#### Du côté de l'isolation :

- Réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.
- L'étanchéité et l'isolation des toits-terrasses sont reprises.
- Les planchers bas sur cave sont également isolés en sous-face.
- Remplacement des menuiseries extérieures et des volets roulants.

« Nous avons informé des différentes aides possibles en fonction de la capacité financière des copropriétaires, participé aux réunions d'information et assisté aux Assemblées Générales pour être certain de ne pas perdre de temps. En réalité, nous avons fait le travail de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage qui n'existait pas à l'époque ».



Avant rénovation



Après rénovation

### GRDF accompagne vos projets de rénovation

Dans le cadre de ses **missions de service public**, GRDF accompagne les syndicats et les copropriétés dans leurs projets de rénovations, aussi bien sur le volet technique que dans le déroulement des différentes étapes.

Ces aménagements sont un moyen d'améliorer l'**étiquette DPE** de votre résidence et d'alimenter votre **plan pluriannuel de travaux**.

**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 !



Quel que soit votre fournisseur.

# L'acquisition de locaux professionnels financée par crédit-bail

**ANALYSE** — Le recours au contrat de crédit-bail immobilier est une technique très populaire d'acquisition de locaux professionnels par les entreprises. Ces dernières ont en effet bien compris l'avantage qu'il présente en termes de financement, notamment lorsqu'il s'agit d'opérations coûteuses, telles que l'acquisition de bureaux ou de locaux hôteliers.

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

**P**lus récemment, cette technique de financement a été adoptée par les dirigeants d'entreprises et les investisseurs immobiliers y trouvant un moyen de développer leur patrimoine privé sans obérer de manière trop importante leurs finances personnelles. Or le crédit-bail immobilier, tout incontournable qu'il soit, est un dispositif complexe à appréhender qui demande une bonne maîtrise de ses implications juridiques et comptables. Surtout, mal anticipées, ses conséquences fiscales peuvent être ravageuses.

## Quel est l'intérêt de recourir au crédit-bail immobilier ?

La technique du crédit-bail immobilier est connue : un établissement de crédit, le crédit-bailleur, va se porter acquéreur d'un bien immobilier qu'il va louer au crédit preneur pour un loyer défini. Le crédit-bailleur a certes la propriété du bien pendant toute la durée du financement mais le contrat de bail permet au crédit preneur d'en avoir la disposition. À l'issue de l'opération, le crédit preneur pourra acquérir le bien immobilier objet du financement, souvent pour un montant symbolique ; il exerce alors l'option d'achat prévue au contrat. Le crédit-bail permet ainsi à un investisseur d'acquérir un bien immobilier sans s'endetter de façon importante ou ponctionner lourdement sa trésorerie. La contrepartie de la mise à disposition du bien est le versement d'une rede-

vance de crédit-bail – le loyer – incluant deux composantes : l'amortissement du coût de l'immeuble et le coût du financement de l'opération.

## Quel est le régime fiscal du crédit-bail Immobilier ?

Pendant la durée de vie du contrat, les redevances de crédit-bail sont déductibles, mais seulement dans certaines limites : il est considéré que les loyers versés au cours des premières années de crédit-bail

## Le crédit-bail permet à un investisseur d'acquérir un bien immobilier sans s'endetter de façon importante ou ponctionner lourdement sa trésorerie

correspondent aux frais d'acquisition et à l'amortissement des constructions que le preneur aurait pu pratiquer. Ces loyers sont intégralement déductibles. Seule la part des redevances correspondant à l'amortissement du terrain ne peut faire l'objet d'aucune déduction. Il s'agira des loyers versés en fin de période de crédit-bail. Le crédit-bail permet ainsi



Copyright (c) 2023 HJBC/Shutterstock

de bénéficier d'un avantage fiscal intéressant par rapport à d'autres modes de financement : l'amortissement accéléré du bien pendant la durée de vie du contrat par le bais de la déduction des redevances. Cet avantage correspond à la différence entre la quote-part de redevances déductible et l'amortissement que le locataire aurait pu déduire s'il avait été propriétaire du bien.

En fin de contrat de crédit-bail, lors de la levée de l'option d'acquisition, le crédit preneur devra verser une somme établie à l'avance, souvent peu significative, pour accéder à la propriété du bien. Il devient alors propriétaire du bien, ce qui entraîne des conséquences fiscales, notamment l'imposition d'une plus-value d'acquisition du bien égale à :

- La valeur totale du bien lors de la signature du contrat
- Diminuée du prix de levée de l'option d'achat
- Diminuée des sommes que le locataire aurait pu

## **L'avantage fiscal lié au suramortissement du bien est intégralement repris au moment de la levée de l'option, ce qui peut entraîner une fiscalité lourde en fin de contrat**

déduire s'il avait été propriétaire de l'immeuble depuis cette date (les amortissements que le locataire aurait pu pratiquer principalement)

- Diminuée de la quote-part de loyers non déductibles
- Ainsi, l'avantage fiscal lié au suramortissement du bien est intégralement repris au moment de la levée de l'option, ce qui peut entraîner une fiscalité lourde en fin de contrat.

## Quelle structure mettre en place dans le cadre de l'acquisition des locaux professionnels ?

Comme pour n'importe quel actif immobilier professionnel, l'investisseur aura le choix soit de loger le contrat de crédit-bail directement dans sa société opérationnelle ayant l'usage des locaux objet du contrat, soit de le loger dans une SCI dont il sera associé.

### La détention des actifs immobiliers par la société opérationnelle est à déconseiller

Il n'est généralement pas recommandé de loger l'immobilier d'entreprise directement au sein de la société opérationnelle. La principale contrainte réside dans l'impact de la détention du bien immobilier sur la valorisation de la société opérationnelle qui le détient. Cette situation peut complexifier la cession des titres à un tiers, rendant l'opération beaucoup plus onéreuse. Par ailleurs, le cédant peut souhaiter conserver l'actif immobilier, par exemple pour continuer à bénéficier du paiement des loyers malgré la cession de l'activité opérationnelle. Or, toute tentative de réorganisation immobilière antérieure générera des coûts fiscaux non négligeables. Le risque sera alors la cession de l'immeuble à un prix minoré afin de faciliter l'opération.

## En général, il n'est pas recommandé de loger l'immobilier d'entreprise directement au sein de la société opérationnelle

### La détention des actifs immobiliers par le dirigeant au travers d'une SCI

La détention du bien immobilier par le dirigeant, directement ou au travers d'une structure de détention, présente de nombreux avantages. Cela permet au chef d'entreprise de se constituer un patrimoine privé par le biais du paiement des loyers par sa société d'exploitation et d'anticiper et optimiser la transmission de son patrimoine (transfert de tout ou partie des titres, en pleine propriété ou en nue-propriété, transmission échelonnée, etc.). L'un des schémas les plus classiques est l'acquisition de l'immobilier d'entreprise via une SCI détenue par le dirigeant. Cette dernière s'endette afin d'acquérir l'immeuble qui sera loué à la société d'exploitation. Alternativement, le financement peut être réalisé par le biais d'un crédit-bail. Les loyers versés permettent d'assurer le paiement des redevances de crédit-bail et ainsi de faire financer l'acquisition de l'immeuble par l'activité opérationnelle.

## Quel régime d'imposition de la SCI est le plus optimum ?

### Le régime de la SCI à l'IR

Traditionnellement, une SCI est assujettie à l'IR<sup>(1)</sup>. Elle le restera tant qu'elle n'exerce pas d'activité commerciale (location aménagée au cas particulier), sauf option expresse pour l'IS<sup>(2)</sup>. Le résultat de la société, positif ou négatif, est alors imposé directement au niveau de chaque associé par transparence fiscale.

- **Pendant la durée de vie du contrat de crédit-bail**, le résultat de la société sera composé des loyers perçus par la sous-location des locaux à la société opérationnelle et, à ce titre, sera imposé dans la catégorie des bénéfices non commerciaux (ci-après BNC) (BOI-RFPI-CHAMP-10-30 n° 80).

Les redevances de crédit-bail seront déductibles du résultat de la SCI, dans les limites évoquées ci-dessus permettant ainsi de limiter la fiscalisation des loyers.

- **La levée de l'option de crédit-bail** aura des conséquences financières très favorables dans le cadre de la SCI assujettie à l'IR :

- L'avantage lié au suramortissement, dont le montant peut être significatif, devra être réintégré et sera imposé directement au niveau de l'associé de la SCI selon le barème de l'impôt sur le revenu.

- Par ailleurs, la levée d'option d'achat se traduit par un changement de nature de l'activité exercée : elle passe de la sous-location à une activité de location directe, taxable dans la catégorie des revenus fonciers. En raison de ce changement de régime fiscal, la plus-value latente portant sur le bien objet du crédit-bail est immédiatement imposable. Cette plus-value est calculée d'après la valeur vénale de l'immeuble déterminée à la date de levée d'option. Il est néanmoins possible de demander le report de l'imposition de cette plus-value jusqu'à la date à laquelle intervient la transmission de l'immeuble notamment.

- Enfin, les loyers perçus par la SCI à partir de cette date ne sont plus diminués de redevances de crédit-bail et sont intégralement imposables dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés. La fiscalité des revenus peut alors vite devenir confiscatoire. Pour un contribuable dont le taux marginal d'imposition (ci-après « TMI ») est de 45 %, les revenus fonciers seront imposables au taux global de 62,20 % (en tenant compte des prélèvements sociaux et de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus).

### L'option pour la SCI à l'IS

Afin de fortement limiter les conséquences fiscales défavorables liées à la levée de l'option d'achat, il peut être intéressant d'opter pour l'imposition des

1) Impôt sur le revenu.

2) Impôt sur les sociétés.

revenus à l'IS. Le principe est identique à celui du schéma de la SCI à l'IR, mais la SCI opte pour l'IS. Le résultat de la société reste alors imposable au niveau de la société. Les associés ne sont imposés qu'en cas de distribution du bénéfice.

- **Pendant la durée de vie du contrat de crédit-bail**, les modalités de détermination du résultat de la société sont globalement identiques à celles relatives à la SCI assujettie à l'IR. La différence se situe au niveau du régime d'imposition des loyers qui seront assujettis à l'IS au taux de droit commun (soit 15 % et 25 % au-delà de 42 500 €).

Au-delà de ces considérations, le choix de la SCI assujettie à l'IS peut également répondre à un objectif d'allègement de l'effort de trésorerie nécessaire à l'acquisition par une diminution de l'imposition des revenus des associés pendant la détention du bien.

- **C'est lors de la levée de l'option de crédit-bail** que l'option pour l'IS présentera un réel avantage :
  - > L'avantage fiscal lié au suramortissement du bien devra également être réintégré au résultat de la société, mais l'impact financier sera circonscrit à la SCI et le taux d'imposition sera limité au taux normal de l'IS, soit 25 %. Cela peut présenter un réel avantage pour les associés ayant déjà un taux marginal d'imposition élevé.

- > Surtout, le passage d'une activité de sous-location à une activité de location ne se traduit pas par un changement de régime fiscal, les revenus étant imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Ainsi, lorsque le contrat de crédit-bail est conclu par une SCI assujettie à l'IS, la levée de l'option d'achat n'entraîne pas l'imposition de la plus-value latente portant sur les locaux. Les contrats de crédit-bail étant généralement conclus pour de longues périodes, l'impact financier peut être très significatif.

Par ailleurs, après la levée de l'option, le régime de l'IS permettra à la SCI de déduire la quasi-intégralité des charges, et notamment des frais d'acquisition et de l'amortissement du bien (charge représentative de la dépréciation liée à l'usage du bien), ce qui diminue fortement l'assiette imposable

## Quel impact de la structuration sur la cession de l'immeuble ?

Comme nous l'avons vu, le régime de la SCI assujettie à l'IS semble être le régime le plus favorable, en ce qu'il permet de limiter les conséquences fiscales liées à l'option d'acquisition du bien, de diminuer l'effort financier de l'investisseur s'agissant du paiement des loyers et d'optimiser la déduction des charges et des amortissements au niveau du calcul du résultat de la SCI. Au moment de la ces-

sion de l'immeuble par la SCI, l'avantage du régime de l'IS est moins net. Les plus-values de cession seront imposables selon le régime des plus-values professionnelles, régime plus pénalisant que celui applicable aux SCI assujetties à l'IR détenues par des associés personnes physiques en raison de la reprise des amortissements et de l'absence d'application d'abattement pour durée de détention. On constate généralement que malgré cela, la SCI à l'IS sera globalement plus avantageuse que la SCI à l'IR, même si une analyse propre à chaque situation doit être réalisée.

## Lorsque le contrat de crédit-bail est conclu par une SCI assujettie à l'IS, la levée de l'option d'achat n'entraîne pas l'imposition de la plus-value latente portant sur les locaux

### L'optimisation du schéma de détention : apport de l'usufruit temporaire des parts de la SCI à une société à l'IS

Une fois l'option d'acquisition levée, l'usufruit des parts de la SCI est cédé, pour une certaine durée, à la société d'exploitation assujettie à l'IS.

Ce schéma permet, sous certaines conditions, de bénéficier du meilleur régime fiscal, que ce soit en phase de détention ou en phase de cession :

- > Pendant la période de détention du bien : le résultat courant de la SCI (c'est-à-dire les loyers principalement) revient à l'usufruitier, c'est-à-dire la société d'exploitation. Il sera donc imposable en application des règles de l'IS, ce qui permet de déduire l'intégralité des charges et l'amortissement du bien. L'effort de trésorerie nécessaire à l'acquisition du bien s'en trouve considérablement allégé.

- > En cas de cession du bien, que ce soit pendant la période de démembrement ou non, la plus-value revient au dirigeant et sera imposable en application du régime des plus-values des particuliers, c'est-à-dire après application de l'abattement pour durée de détention et sans reprise des amortissements pratiqués.

Attention néanmoins, ce schéma est délicat à mettre en œuvre et nécessite de s'assurer de l'intérêt à agir de la société opérationnelle. L'accompagnement par un professionnel qualifié nous paraît ici indispensable. ■

# Le choix d'une clôture et d'un portail pour délimiter sa propriété

**CHOIX** — En plus de délimiter votre terrain, la clôture signe l'accueil d'une maison et contribue à valoriser votre bien, au même titre que le portail. Matériaux, styles, aspects sont à choisir avec soin selon que vous privilégiez l'aspect esthétique ou fonctionnel. **Par Sylvie Lenormand**

**A**vant de faire le choix d'une clôture, son aspect, ses dimensions et sa configuration, il est capital de se poser quelques questions. Est-ce juste pour délimiter le terrain ? Pour dissuader les indésirables intrusions ? Pour empêcher vos animaux de compagnie de s'échapper ou barrer l'accès au terrain à d'autres espèces à quatre pattes ? Ou tout simplement pour préserver son intimité ? Le choix de la hauteur de la clôture, sa constitution (pleine ou ajourée), son matériau (esthétique, durabilité, entretien) sera dicté par les réponses à ces questions. De nombreuses possibilités sont proposées par des fabricants spécialisés ou les Grandes Surfaces de Bricolage, certaines faciles à mettre en œuvre, d'autres nécessitant l'intervention de poseurs avertis. Les budgets quant à eux varient surtout en fonction du matériau et du type de pose exigé. Grillage souple ou rigide, lisses, lames ou barreaux, panneaux occultants, murs en pierre ou en béton, clôture végétale donnent le ton.

## Attention à ne pas bloquer une servitude de passage en installant votre clôture !

### Préparer son projet

Il faut avant tout tenir compte des règles locales d'urbanisme, plus ou moins contraignantes. En premier lieu, vérifiez bien vos limites de propriété (que ce soit avec vos voisins ou avec le domaine public). Une clôture doit être installée sur votre parcelle

de terrain et non à cheval sur la limite séparative des deux terrains (le vôtre et celui du voisin) ! Il est parfois utile de faire effectuer un bornage par un géomètre-expert, plus fiable que le cadastre. La réalisation d'une clôture représente un gros budget et il serait dommage que votre voisin exige son retrait ou sa démolition en cas de litige de propriété (et il en a parfaitement le droit !). De même, une clôture mitoyenne sur la limite séparative de deux propriétés ne peut être changée sans l'accord des deux parties. En bordure de voie publique, il peut aussi y avoir des restrictions : une clôture ne doit par exemple pas entraver l'écoulement des eaux. Il est également primordial de prendre connaissance du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui détermine les éventuelles dimensions et hauteurs à respecter, les couleurs ou les matériaux autorisés. Enfin, une déclaration préalable de travaux est obligatoire si votre clôture dépasse les 2 mètres ou si votre propriété se trouve à proximité d'un monument historique.

### Simples comme du grillage ou des panneaux

Le grillage souple est la clôture la plus facile et la plus économique à installer. Il suffit d'implanter quelques poteaux métalliques ou en bois dans le sol et de dérouler le grillage en rouleau. C'est d'ailleurs la solution la plus utilisée dans les milieux ruraux mais ce n'est pas la plus sécuritaire. Le grillage existe aussi sous forme de panneaux rigides, plus efficaces en termes de sécurité et surtout plus résistants. Ceux-ci restent à privilégier sur des terrains plats ou peu pentus, contrairement au grillage souple qui s'adapte à tous les reliefs. Pour se mettre à l'abri des regards indiscrets, il suffit d'ajouter une haie végétale ou des brise-vue en polyéthylène ou





Les lames de clôture en composite, composées d'anas de lin et de PVC recyclé et d'encres free COV (c'est-à-dire sans composés organiques volatils), imitent le Cèdre Rouge à la perfection, sans déboiser les forêts tropicales.

© Oceéwood



© Karine Medina Photographie



© Forest Style

© jardins-animes.com

**Clôture en composite**  
Doma Styl Daniel Moquet.

**Panneaux de bois occultant**  
de 180 x 180 cm, certifiés  
FSC®/PEFC. Les lames  
alternées laissent passer le  
vent pour plus de résistance.

**Clôture en panneaux de noisetier**  
tressé horizontalement (branches de  
2,5 cm de diamètre). Fixation avec  
piquets, fers à béton ou poteaux de  
bois et pieds en acier galvanisé.

PVC imputrescibles. Pensez à installer un portillon coordonné. Le panneau occultant en bois est une alternative abordable au panneau grillagé et bien plus respectueux de l'intimité. Il convient d'opter pour des bois traités autoclave classe 3 ou des panneaux réalisés dans des essences exotiques en vérifiant que le bois est bien certifié, c'est-à-dire issu de forêts gérées durablement. Il est également important de veiller à ne pas poser les panneaux directement sur le sol pour éviter un pourrissement prématuré. Ce type de panneaux existe aussi en composite promettant un entretien plus facile mais à un prix plus élevé, d'autant qu'au coût des panneaux, il faut ajouter celui des poteaux, des kits d'angle et des profilés (eux aussi en composite) et que les prix varient en fonction des décors ou motifs ajourés plus ou moins sophistiqués.

### Lames, lisses et barreaux dans tous les matériaux

Les clôtures les plus classiques sont composées de lisses, de lames ou de barreaux en bois, PVC, composite, aluminium, acier ou fer forgé posés entre piliers sur des murets. Elles nécessitent une mise en œuvre dans les règles de l'art. Les moins coûteuses sont celles en PVC mais ce matériau est peu résistant aux intempéries et vieillit assez mal. Le composite, fabriqué à partir de plastique recyclé mélangé à des fibres de bois ou des fibres naturelles à base de déchets agricoles, supportent mieux toutes les conditions climatiques et offre un bon rapport qualité-prix. Les lisses ou barreaux en bois sont ceux qui présentent l'aspect le plus naturel mais leur entretien est conséquent, certaines essences nécessitant d'être traitées tous les ans. L'aluminium a le vent en

**Bien choisir sa clôture est une affaire de budget...**

Des pierres naturelles sont empilées dans un grillage métallique pour former une sorte de mur épais et résistant. C'est un gabion, très tendance à l'heure actuelle.



Les lames en composite, composées d'anas de lin et de PVC recyclé et d'encres free COV, imitent le chêne clair à la perfection sans nécessiter d'entretien et sans changer de couleur au fil des ans.

## À SAVOIR

### Une clôture peut-elle être anti-bruit ?

Certaines clôtures ou panneaux « anti-bruit » sont conçus spécifiquement pour absorber les ondes sonores provenant d'une route passante ou d'une voie ferrée par exemple.

Pour être efficace, un mur anti-bruit doit mesurer au minimum 2 m de hauteur. Plus les matériaux sont denses, plus ils disposent d'un fort pouvoir acoustique pour limiter les décibels. Il existe des panneaux vendus en kit moyennement efficaces mais les murs en dur garantissent une meilleure protection. Pour bien comparer, il faut savoir qu'une rue bruyante présente un indice sonore entre 70 et 80 décibels. Une palissade de bois de 20 mm propose une réduction de 25 dB, un mur en briques de 75 mm promet 40 dB de réduction, un mur de parpaings (75 mm) 50 dB, un gabion (1 m de large) : 60 dB. Une haie végétale bien fournie peut également atténuer les ondes sonores. Sachez aussi que si une nouvelle route se construit à proximité de chez vous, non prévue à la construction de votre bien, c'est au maître d'ouvrage de s'occuper de la protection sonore de votre maison.

poupe pour sa résistance aux chocs, son absence d'entretien, sa rigidité adaptée aux grandes ouvertures et dimensions et ses nombreux coloris mais il nécessite un budget trois fois supérieur à celui du PVC. Le béton est aujourd'hui souvent utilisé pour les panneaux et peut l'être pour les lisses. De nouvelles techniques de moulage lui confèrent une esthétique irréprochable. Hydrofugé et teinté dans la masse, le béton ne réclame que peu d'entretien pouvant être lavé au jet en conservant de bonnes caractéristiques mécaniques.

### Des murs quasi infranchissables

Murs et murets constituent des clôtures en dur, d'une grande durabilité et qui mettent à l'abri du regard le terrain et la maison. Ils peuvent être montés en pierres naturelles mais aussi en pierre reconstituée, en briques ou en parpaings à recouvrir d'un enduit ou d'un crépi. Pour rendre cet obstacle infranchissable, il faut prévoir une hauteur d'au moins 2,60 m. Selon le type de matériau choisi ou le type de pierres et la technique de montage du mur, le budget peut vite s'élever. Par ailleurs, certaines pierres (par exemple les pierres de taille) exigent la patte d'un artisan confirmé. Les pierres traditionnelles nécessitent un travail de maçonnerie plus classique mais qui ne s'improvise pas non plus car il faut prévoir des fondations, trier les pierres, monter le mur, préparer du mortier, faire les joints et assurer la finition du dessus du mur (plate ou au naturel). Aujourd'hui, la tendance est aux murs en gabion qui se présentent sous forme de cages ou de casiers métalliques remplis de pierres naturelles non-gélives. La taille des mailles dépend du choix du remplissage et du type de remplissage dépend le prix : une tonne de galets en marbre bleu coûte plus cher qu'une tonne de moellon. D'esprit plus contemporain que les murs de pierres classiques, le gabion mérite d'être associé à des haies végétales pour un aspect moins industriel. Mais pour rester 100 % naturel, rien de mieux qu'une haie végétale qui peut être très dissuasive selon les espèces choisies (tels que le pyracantha et ses redoutables épines...). De l'arrosage à la taille, elle nécessite davantage d'entretien.

### Ne pas oublier le portail

Le portail est indissociable de la clôture et il définit d'emblée votre lieu de vie. Pour le choisir, il faut donc trouver un compromis entre esthétique, technique et praticité. Comme la clôture, il peut être plein ou ajouré selon que l'on désire ou non occulter la vue. Il est disponible dans un grand nombre de matériaux (bois, PVC, aluminium, acier, composite...) et de formes et peut être battant ou coulissant selon la configuration du terrain. Le portail battant nécessite un débattement suffisant pour son ouverture qui est généralement prévue vers l'intérieur de la propriété pour ne pas empiéter sur



© Kostum

le domaine public et gêner les passants. Le portail coulissant, quant à lui, se déplace latéralement d'un seul côté du passage sur un rail au sol. Cette solution est adaptée aux terrains en pente mais il faut disposer d'une largeur de refoulement légèrement supérieure à la largeur du portail (entre 50 et 60 cm). Il existe cependant des versions à coulissants télescopiques qui permettent de diviser la largeur de refoulement. Penser à motoriser son portail dès l'installation apporte un confort supplémentaire. Ce sont des systèmes à bras ou à vérins qui sont utilisés pour les modèles de portails battants tandis que pour le portail coulissant la transmission est effectuée par crémaillère. Le portail peut être accompagné d'un portillon du même modèle qui permet l'entrée de personnes à pied. ■

Les panneaux grillagés rigides en clôture sont ici associés à un portail et un portillon en aluminium pour faciliter l'entrée.



© SAFAP

Clôture et portail assortis en aluminium offrent de nombreuses options de personnalisation grâce à la technologie par découpe laser qui permet d'imaginer différents motifs.



© Charuel

## PARTICULARITÉ

### À l'ancienne, la clôture en fer forgé

La clôture en fer forgé évoque les demeures anciennes, les manoirs et les châteaux. Il est encore possible aujourd'hui de faire appel à un ferronnier d'art ou à un forgeron pour créer le modèle de votre choix. Le fer forgé est en réalité de l'acier à faible teneur en carbone, dur et malléable, à travailler à chaud. Ce matériau est adapté aux grandes dimensions et hauteurs supérieures à 2 mètres. Les grilles en fer forgé peuvent être très dissuasives quand elles sont équipées de pointes anti-intrusion et promettent une grande résistance. Il est néanmoins nécessaire de repeindre régulièrement la clôture à l'aide d'une peinture antirouille. Le prix d'une telle réalisation est à l'image du travail exigé mais il existe des clôtures en fer forgé en kit standardisées plus abordables.



© Karine Medina Photographie

# Taxe foncière

## La justice censure des revalorisations massives opérées par le fisc en Isère

**ACTIONS JUDICIAIRES** — Chaque année des chambres UNPI engagent des recours contre une réglementation abusive ou une fiscalité confiscatoire. Cette fois, c'est au tour de l'UNPI 38 - Grenoble d'emporter un succès judiciaire. Il s'agissait pour elle de défendre une vingtaine d'adhérents qui, comme de nombreux propriétaires de l'Isère, avaient vu leur taxe foncière bondir en 2019 à la suite d'une réévaluation de la valeur locative de leur logement par l'administration fiscale. Plus de quatre ans après, par une trentaine de jugements du 29 décembre 2023, le Tribunal administratif de Grenoble leur a finalement donné raison. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

**C**'est une belle opération pour l'UNPI 38 et ses adhérents. Se battre contre l'administration fiscale n'est pas chose aisée. Cette fois, la persévérance a payé.

### Les revalorisations intempestives de 2019

Tout commence en 2019, lorsque de nombreux propriétaires isérois découvrent que la valeur locative de leur logement, telle que retenue pour le calcul des impôts locaux, en particulier la taxe foncière, a été réévaluée par l'administration fiscale. L'UNPI s'en émeut, la presse en parle. Au point que le Secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'Action et des comptes publics, Olivier Dussopt, est obligé de réagir. Par un communiqué du 2 septembre 2019, il dément toute opération de revalorisation exceptionnelle (le fisc procédant à des revalorisations chaque année). Il n'y aurait « *aucun lien avec la suppression de la taxe d'habitation* ». Quelques jours plus tard, *Le Parisien* enfonce pourtant le clou en liant les revalorisations iséroises à la signature d'une convention d'« *optimisation des bases fiscales* » entre « *le directeur des impôts de l'Isère (...)* et *le président de l'Association*

*des maires et adjoints de l'Isère* »<sup>(1)</sup>. Difficile de dire combien de propriétaires exactement se sont fait « *revalorisés* » en 2019. On évoque le chiffre de 12 000 propriétaires<sup>(2)</sup>.

### Des revalorisations pour cause d'« éléments de confort » nouveaux

Certains propriétaires ont découvert qu'ils avaient été « *revalorisés* » en recevant leur taxe foncière. D'autres ont eu la chance de recevoir un courrier préalable de l'administration fiscale. Hélas il s'agissait d'un courrier-type laissant simplement entendre que, compte tenu de la modernisation générale des logements, des éléments de confort aujourd'hui courants devaient être rajoutés à leur fiche cadastrale. Comme nous le relations dans ces colonnes en décembre 2019, les intéressés ont dû harceler leur centre des impôts pour en savoir un peu plus. Selon Jérôme Aubreton, président de l'UNPI 38, il semble que le fisc a « *fait tourner la moulinette* » avec quelques mots-clés, le « *chauffage central* » en particulier. Tous ceux dont la fiche cadastrale ne mentionnait pas l'existence d'un chauffage central, alors que cet équipement est devenu courant, ont été revalorisés.

1) <http://www.leparisien.fr/economie/impots/hausse-de-la-taxe-fonciere-en-isere-la-discrete-convention-entre-les-maires-et-le-fisc-09-09-2019-8148252.php>.

2) *Le Dauphiné libéré*, 23 janvier 2024.

3) Rappelons ici que, à ce jour, les valeurs locatives reposent encore sur les données recueillies en 1970.



**« Le Parisien lie les revalorisations iséroises à la signature d'une convention d'« optimisation des bases fiscales » entre le directeur des impôts de l'Isère et le président de l'Association des maires et adjoints de l'Isère »**

**L'UNPI 38 mène la fronde**

Les formulaires déclaratifs sont-ils mal faits ? Y'a-t-il eu un oubli ou une fraude de ceux qui étaient propriétaires au moment des déclarations de 1970<sup>(3)</sup> ? S'agit-il de procéder à une mise à jour qui aurait pu être faite il y a de nombreuses années ? L'installation d'un chauffage central après 1970 n'avait pas à être déclaré. C'est au fisc qu'il appartient de mettre à jour les évaluations foncières en fonction des informations en sa possession, par exemple une déclaration de revenus faisant valoir d'importantes dépenses d'améliorations. Dans l'émission « Capital » du 13 octobre 2019 (M6), le directeur départemental des Finances publiques n'a-t-il pas expliqué lui-même que si des fiches ne correspondent pas à la réalité, c'est « *de la faute, reconnaissons-le, de nos bases anciennes, et qu'il fallait effectivement mettre à jour* ». Cependant, quelle que soit l'origine précise du problème, des propriétaires isérois n'acceptent pas d'être mis devant le fait accompli. Certains propriétaires, qui n'ont pourtant pas de chauffage central, n'ont même pas pu combattre la présomption

de nouveaux éléments de confort du fisc. L'UNPI 38 réunit ses adhérents, monte un dossier, et aide les volontaires à contester formellement leur hausse d'impôt. Ces réclamations ne donnant rien, l'UNPI confie à M<sup>e</sup> Laëtitia Pignier, avocat au barreau de Grenoble, le soin de saisir le Tribunal administratif de Grenoble pour le compte d'une vingtaine d'adhérents. Pour chacun de ces derniers, il s'agit de demander la décharge du surplus de taxe foncière 2019 lié à la revalorisation opérée par l'administration fiscale.

## Victoire au tribunal

Aux derniers jours de l'année 2023, le Tribunal administratif de Grenoble a donné raison aux adhérents ayant suivi l'UNPI 38 jusqu'au bout. Par une trentaine de jugements du 29 décembre 2023, le tribunal a estimé que chacun des requérants était « *fondé à demander la réduction du montant de la taxe foncière 2019 correspondant à la revalorisation de la valeur locative opérée la même année par l'administration fiscale* ». Après avoir fixé la bonne valeur locative à retenir en 2019 pour chaque dossier, le Tribunal a prononcé à chaque fois la décharge de la différence entre le montant de taxe foncière prélevé en 2019 et ce qu'il aurait dû être en appliquant les taux de l'année à la bonne valeur locative (voir par exemple TA Grenoble, 29 décembre 2023, n° 2106497). Pour ce faire, le Tribunal n'est pas rentré dans le détail des « *éléments de confort* » ci-dessus évoqués. Il a simplement censuré la procédure d'imposition suivie. Selon un considérant général, « *lorsqu'une*

## À SAVOIR

### Le taux de taxe foncière 2023 de la ville de Grenoble au tribunal

L'UNPI est en action contre la taxe foncière partout sur le territoire. Après l'UNPI-Marseille et l'UNPI-Lyon, c'est à l'UNPI 38 d'attaquer, non pas les hausses intempestives de valeurs locatives, mais les taux de taxe foncière eux-mêmes. Elle est ainsi partie intervenante dans un recours en annulation lancé contre le taux 2023 de la Ville de Grenoble. On sait en effet que, après la hausse record de 2023, Grenoble est devenue la ville aux taux de taxe foncière les plus élevés parmi les 50 villes les plus peuplées du territoire (nouveau taux global de 67,93 %, hors TEOM) <sup>(1)</sup>. Elle vient de déposer dans ce cadre une question prioritaire de constitutionnalité. De manière très originale, il s'agit notamment de dire que le plafond fixé par le Code général des impôts pour les hausses de taxe foncière est bien trop lâche pour être conforme au principe d'égalité devant l'impôt. Une affaire à suivre de très près...

## Le tribunal a estimé que chacun des requérants était « *fondé à demander la réduction du montant de la taxe foncière 2019 correspondant à la revalorisation de la valeur locative opérée la même année par l'administration fiscale* »

*imposition est, telle la taxe foncière sur les propriétés bâties, assise sur la base d'éléments qui doivent être déclarés par le redevable, l'administration fiscale ne peut établir, à la charge de celui-ci, des droits excédant le montant de ceux qui résulteraient des éléments qu'il a déclarés qu'après l'avoir, conformément au principe général des droits de la défense, mis à même de présenter ses observations* ». En l'espèce, l'administration fiscale ne pouvait prétendre qu'elle a permis aux propriétaires concernés de se défendre en adressant un courrier automatisé sans accusé de réception à chacun d'entre eux. De fait, « *la requérante soutient ne pas avoir reçu de courrier d'information. La seule production par l'administration du modèle type du courrier d'information envoyé de façon automatisée et de l'extrait, concernant la requérante, du tableau comportant la liste des propriétaires destinataires du courrier, ne suffit pas, faute de production d'un accusé réception, à établir qu'elle a été mise à même de présenter ses observations* ».

### Quelle suite pour les propriétaires ?

Pour les propriétaires ayant tenu jusqu'au tribunal, la victoire obtenue devrait se concrétiser prochainement par un remboursement concernant l'année 2019, un remboursement partiel bien entendu, la taxe foncière sans réévaluation étant tout de même due... Mais, pour Céline Hartmann, directrice de

l'UNPI 38, les jugements du 29 décembre induisent également un remboursement pour les taxes foncières des années suivantes. En effet, la réévaluation de 2019 ayant été jugée irrégulière, l'administration fiscale doit recalculer les taxes en partant de la bonne valeur locative. Cela suppose que les propriétaires concernés aient également contesté leur taxe 2020, 2021, etc.

Par ailleurs, les jugements du 29 décembre constituent une victoire pour l'ensemble des propriétaires. Le Tribunal administratif de Grenoble a en effet censuré une façon d'agir. Qu'une revalorisation soit fondée ou non, l'administration ne peut appliquer des correctifs sans prévenir dignement les concernés pour qu'ils puissent, le cas échéant, réagir.

On peut néanmoins regretter une chose. Pour parvenir à faire rappeler cette vérité, l'UNPI 38, ses adhérents et M<sup>e</sup> Pignier ont déployé une énergie phénoménale. Or, le Tribunal administratif de Grenoble a rejeté en bloc toutes les demandes de condamnation de l'Etat au titre des frais de procès exposés par les requérants. Croit-on qu'il est facile de se battre contre l'administration ? Que tout le monde est juriste ? Ou qu'il appartient à des avocats ou des associations de travailler gratuitement pour que chacun puisse faire valoir son droit ? C'est ici une vraie prime accordée à ceux qui ne respectent pas les règles.

<sup>1</sup> Voir notre numéro de novembre 2023, page 24.

## INTERVIEW

**Jérôme Aubreton, président de l'UNPI 38**

© Photo UNPI  
Jérôme Aubreton,  
président de l'UNPI 38

**Qu'est-ce qui a poussé l'UNPI 38 à se jeter dans la bataille ?**

L'injustice ! Comment accepter une augmentation de 20 % ou 30 % parce que, en 1970, la personne qui était propriétaire de mon logement n'aurait pas déclaré le chauffage ? Si le problème vient bien de là, pour éviter de se faire « taxer » en raison d'oublis du précédent propriétaire, ne faudrait-il pas imposer la transmission de la fiche cadastrale lors de chaque vente ? Mais même, alors que la taxe foncière est un impôt déclaratif, comment peut-on être « majoré » d'office ? La méthode utilisée par le fisc en Isère était scandaleuse. Via le *Dauphiné libéré* nous avons fait

un appel à témoins ; pas moins de 600 lecteurs ont témoigné avoir subi la même revalorisation. L'UNPI 38 était ensuite dans son rôle en aidant les intéressés à réunir leurs forces et engager des recours.

**L'administration fiscale a-t-elle cherché à vous rencontrer ?**

Au début, non. Puis, la presse, aussi bien locale que nationale, s'est emparée du sujet. L'émission *Capital d'M6*, dans laquelle nous apparaissons, a fait grand bruit. Nous avons alors été « convoqués » par la direction fiscale iséroise. Cela a cependant tourné au dialogue de sourds. L'administration s'en est tenue à l'idée qu'il fallait mettre à jour des valeurs locatives ne correspondant plus à la réalité. Nous avons rétorqué que la méthode n'y était pas ; on ne peut pas majorer d'office plus de 10 000 propriétaires en appuyant sur un bouton. ■

## INTERVIEW

**M<sup>e</sup> Laëtitia Pignier, avocat au barreau de Grenoble**

(associée au cabinet Arbor, Tournoud et associés)

**Quelle fut pour vous la principale difficulté dans ce dossier ?**

La principale difficulté a été de récolter l'intégralité des documents et de devoir mener chaque dossier séparément puisque l'action de groupe (qui permet aux personnes victimes d'un même préjudice de la part d'un professionnel de se regrouper et d'agir en justice) n'est pas possible en matière fiscale. Le non-respect de la procédure contradictoire dans le rehaussement « automatisé » des taxes foncière par l'administration était en revanche évident et incontestable. Nous espérions d'ailleurs que le simple dépôt d'une réclamation contentieuse (qui est un recours préalable obligatoire devant le Directeur Départemental des Finances publiques avant de pouvoir saisir le Tribunal) aurait suffi pour obtenir gain de cause. La seule défense de l'administration a été de fournir un tableau établissant la liste des propriétaires prétendument destinataires des courriers d'informations et un exemplaire type de ce courrier d'information dont le contenu était insuffisant pour permettre de comprendre l'origine et le montant des impositions supplémentaires notifiées.

**D'après-vous, faut-il craindre un pourvoi en cassation de la part de l'Etat <sup>(1)</sup> ?**

Je ne pense pas car il est très probable que le Conseil d'Etat confirmerait le jugement du Tribunal administratif créant par là-même un précédent encore plus préjudiciable pour l'administration fiscale.

1) L'appel n'est pas possible contre les jugements du 29 décembre 2023.



© Photo UNPI  
M<sup>e</sup> Laëtitia Pignier, (avocat au barreau de Grenoble, associée au cabinet Arbor, Tournoud et associés)

**Est-il courant que le tribunal donne raison à des contribuables sans condamner l'Etat à rembourser les honoraires d'avocat ?**

Non cela n'est pas fréquent, surtout lorsque la procédure n'a été manifestement pas respectée comme cela est le cas en l'espèce. Cela est particulièrement choquant de mon point de vue car cela laisse dans l'esprit des usagers du service public de la justice, parfois modestes, l'idée que l'administration est toute puissante, et qu'il n'y a rien à gagner à contester ces décisions d'imposition, même lorsqu'elles sont manifestement irrégulières, et qu'il n'y a rien à espérer non plus du Juge, même lorsque l'administration fiscale traite les demandes précontentieuses par l'indifférence. ■

## BAIL D'HABITATION

**Hébergement, sous-location et prêt par le locataire**

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION — Mon locataire semble sous-louer ou prêter l'appartement que je lui loue et ne plus l'habiter. Le bail étant uniquement à son nom, puis-je résilier le bail pour ce motif ?**

Il faut distinguer plusieurs situations :

> Si le locataire continue d'habiter dans les lieux et fait vivre gratuitement sous son toit un membre de sa famille ou un ami, il s'agit alors d'un **hébergement**. Comme l'indique l'article 4, n) de la loi du 6 juillet 1989, est nulle toute clause « *qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui* ». Il ne peut donc être reproché à un locataire d'héberger gratuitement un tiers, qu'il soit ou non membre de sa famille.

> Si le locataire fait vivre une personne contre paiement d'un loyer, on peut alors parler de **sous-location** (ou de sous-location partielle si le locataire continue d'habiter dans les lieux). Or, selon l'article 8, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 6 juillet 1989, « *le locataire ne peut (...) sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur* »<sup>(1)</sup>. Cet article ajoute que le locataire doit transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Comme il s'agit d'un texte d'ordre public, l'interdiction de sous-louer sans l'autorisation écrite du bailleur s'applique même si elle n'est pas prévue dans le bail. La sous-location sans autorisation écrite du bailleur constitue un motif de résiliation du bail.

Toutefois, la résiliation ne sera pas systématiquement prononcée, les juges disposant d'un pouvoir souverain d'appréciation et les bailleurs confrontés à ce type de situation pouvant se heurter à un problème de preuve (il est en effet difficile de se procurer la preuve du caractère onéreux de la sous-location). Ainsi, la sous-location par le biais d'une plateforme internet pour seulement deux nuits n'a pas été jugée suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail (Cour d'appel de Paris, ch. 4-4, 30 octobre 2018, n° 16/18412).

A contrario, on peut relever de nombreuses décisions en faveur des bailleurs. Ainsi, des propriétaires, en s'appuyant sur des annonces mises en ligne par leurs locataires, ont pu obtenir la résiliation du bail et une indemnité au titre du préjudice subi. Selon un arrêt rendu par la Cour de cassation : « *attendu que, sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire; qu'ayant relevé que les locataires avaient sous-loué l'appartement pendant plusieurs années sans*



Copyright (c) 2015 grrmy/Shutterstock

*l'accord du bailleur, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, nonobstant l'inopposabilité de la sous-location au bailleur, que les sommes perçues à ce titre devaient lui être remboursées* » (3<sup>e</sup> ch. civ., 12 septembre 2019, n° 18-20.727).

Pour ce motif, le bailleur peut également délivrer en fin de bail un congé pour motif légitime et sérieux (comme en matière de résiliation, le juge appréciera en fonction de la gravité de l'infraction commise par le locataire).

1) Il existe toutefois une exception à ce principe : les contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire. Selon l'article L631-17 du Code de la construction et de l'habitation, « *le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste. Il est régi par le sous-titre 1<sup>er</sup> du titre III du livre III du code civil. Par dérogation à (...) l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (...), lorsque la personne de soixante ans et plus est locataire de son logement, elle informe préalablement le bailleur de son intention de sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, sans que le bailleur puisse s'y opposer.* »



➤ Enfin, si le locataire n'habite plus dans les lieux et y fait vivre une autre personne sans demander un loyer, on parlera de **prêt**. Le prêt peut être interdit contractuellement, comme c'est le cas dans nos baux (les baux UNPI références 80 et 103 indiquent que « le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement ou par prêt, à un tiers (quel qu'il soit) s'il n'occupe plus effectivement les lieux »). La Cour de cassation a conclu à la validité de ce type de clause : « la cour d'appel a retenu à bon droit que la stipulation contractuelle interdisant le prêt des lieux à un tiers sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, était licite, ne faisait pas obstacle, conformément aux dispositions de l'article 8 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, à ce que le preneur héberge un membre de sa famille mais prohibait qu'il mette les locaux à

la disposition d'un tiers, quel qu'il soit, si lui-même n'occupait plus effectivement les locaux » (3<sup>e</sup> ch. civ., 10 mars 2010, n° 09-10412).

En cas de prêt interdit par le bail, il est donc possible de demander la résiliation du bail ou de délivrer un congé pour motif légitime et sérieux (le juge appréciant au cas par cas chaque situation). À défaut de clause interdisant le prêt, celui-ci ne pourra être reproché au locataire que s'il s'étale sur plusieurs années et constitue un véritable abandon de domicile.

**À noter :** le prêt pourra également être reproché au locataire sur la base d'une clause imposant une occupation personnelle des locaux. Ainsi, la Cour de cassation admet que le fait pour le locataire d'avoir quitté les lieux pour y faire vivre sa fille et ses enfants constitue un motif de résiliation du bail (3<sup>e</sup> ch. civ., 4 octobre 1994, n° 93-11329). ■

## COPROPRIÉTÉ

# Élection du président de séance et du président du conseil syndical

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Lors d'une assemblée générale, à quelle majorité doivent se faire élire le président de séance et le président du conseil syndical ?

Concernant l'élection du **président de séance** (ou président de l'assemblée) :

Selon l'article 15 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale désigne au début de chaque réunion son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le président est choisi parmi les copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés).

*Exemple d'un vote à la majorité de l'article 24 dans une copropriété de neuf copropriétaires qui comprend 10 000 millièmes : dans ce cas, si les copropriétaires présents ou représentés possèdent 6 000 de ces tantièmes, la majorité sera de 3 001 tantièmes.*

S'agissant du **président du conseil syndical**, il est simplement précisé à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qu'il doit être élu parmi ses membres.

Cet article ne comportant pas d'autres précisions, le président du conseil syndical doit être élu à la majorité des membres du conseil (cette élection se tient généralement en dehors de l'assemblée générale).

*Exemple : si le conseil syndical comprend cinq membres, le président doit être élu par au minimum trois de ses membres.* ■



Copyright (c) 2019 Matej Kastelic/Shutterstock

## BAIL D'HABITATION

**Travaux de rénovation énergétique**

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Mon locataire vient de quitter mon logement et je me demande s'il faut que j'entreprene des travaux de rénovation énergétique avant de le relouer. Le DPE établi il y a un an indique que mon logement est classé F (il précise notamment: 372 kWh/m<sup>2</sup>/an de consommation d'énergie primaire).

**D**epuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, un logement décent doit avoir une consommation d'énergie inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

À compter de 2025, un logement décent devra être classé de A à F, c'est-à-dire que ces deux seuils ne devront pas être dépassés: 420 kWh/m<sup>2</sup>/an de consommation d'énergie primaire et 100 kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>/an d'émission de gaz à effet de serre.

À compter de 2028, un logement décent devra être classé de A à E, c'est-à-dire que ces deux seuils ne devront pas être dépassés: 330 kWh/m<sup>2</sup>/an de consommation d'énergie primaire et 70 kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>/an d'émission de gaz à effet de serre.

À compter de 2034, un logement décent devra être classé de A à D, c'est-à-dire que ces deux seuils ne devront pas être dépassés: 250 kWh/m<sup>2</sup>/an de consommation d'énergie primaire et 50 kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>/an d'émission de gaz à effet de serre.

Selon le DPE établi il y a un an, votre logement consomme 372 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire.

À compter de 2028, votre logement classé F sera donc considéré comme indécemment (le seuil à ne pas dépasser à cette date étant de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an de consommation d'énergie primaire).

Avant de relouer, il est donc conseillé d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique, sous peine que votre futur locataire vous demande de mettre en conformité le logement en cours de bail.



Copyright © 2018 Bilanol/Shutterstock

**À noter:** le gouvernement a annoncé une correction de la méthode du DPE en faveur des logements de moins de 40 m<sup>2</sup>. Si la surface de votre logement est inférieure à 40 m<sup>2</sup>, vous pouvez faire une simulation à l'adresse <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/> accueil. Selon les cas, il est possible de gagner une classe, voire deux classes énergétiques <sup>(1)</sup>.

1) Voir notre brève en page 8.

**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 »



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

# Gérez vos biens immobiliers

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

## Commander → 3 solutions

[www.unpi.org](http://www.unpi.org)  
rubrique « La Boutique »

Contactez votre  
chambre locale UNPI

**Nouveau →**  
**Carnets de quittances de loyer avec système autocopiant** (Réf. 47)  
(50 liasses de 2 feuillets)

Remplissez le bon de commande ci-dessous

Réf.	Désignation	À l'unité		Jeu de 2 exemplaires		Jeu de 3 exemplaires		TOTAL
		Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	
K 31	Kit du propriétaire logement nu (3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	25,90 €		44,90 €		64,90 €		
K 32	Kit du propriétaire logement meublé (3 baux réf. 103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	27,90 €		47,50 €		66,90 €		
80	80 Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			14,90 €		19,50 €		
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					5,20 €		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			15,50 €		19,90 €		
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			15,50 €				
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			13,90 €		19,90 €		
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			5,20 €				
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			12,90 €		16,90 €		
102	Bail professionnel			12,90 €		16,90 €		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			12,90 €		16,90 €		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			12,90 €				
49-3	Bail commercial + notice explicative			16,90 €				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,50 €						
47	Carnet de quittances de loyer (50 liasses - autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	12,90 €						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	10,50 €						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,20 €						
							<b>TOTAL</b>	
							*Frais de port inclus	

## Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

25 millions de Propriétaires  
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

**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

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

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

Tél. ....

E-mail .....

# Questionnaire de satisfaction

En septembre 2022, 25 millions de propriétaires a fait peau neuve (maquette plus moderne, prise en main améliorée, augmentation du nombre de pages, etc.). Un an et demi après, nous vous proposons de remplir un questionnaire afin que cette revue, qui est d'abord la vôtre, réponde le mieux à vos attentes. Nous vous remercions par avance de votre participation.

Répondez au questionnaire de satisfaction en ligne



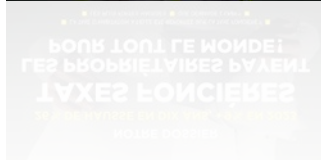
<https://forms.gle/3AGeW3UFQBdaUJ169>

Que pensez-vous des rubriques suivantes :

	Je la lis très souvent	Je la lis régulièrement	Je la lis peu	Je ne la lis jamais
Éditorial				
Actualités				
L'UNPI en action (en bref)				
L'UNPI en action (chambres locales)				
L'UNPI en action (médias)				
Questions-Réponses				
Jurisprudence				
Petites annonces				
Indices				

Sur chacun de ces thèmes, souhaitez-vous qu'il y ait dans la revue :

	Plus d'articles	Le même nombre d'articles	Moins d'articles
Copropriété			
Baux d'habitation			
Baux commerciaux			
Baux professionnels			
Baux meublés			
Baux saisonniers			
Fiscalité			
Construction			
Urbanisme			
Vente immobilière			
Succession, donation			
Indivision			
Location de garages			
SCI			
Investissement (ex. : dans les SCPI, dans l'hôtellerie)			
Environnement / Rénovation énergétique			
Aménagement / Décoration			



**Vous lisez la revue depuis :**

- Moins d'1 an
- Entre 1 et 2 ans
- Entre 2 et 3 ans
- Entre 3 et 5 ans
- Plus de 5 ans

**Chaque mois, lisez-vous :**

- La plupart des articles de la revue
- Quelques articles (variable d'un mois sur l'autre)
- Peu ou pas d'articles.

**Quelle note sur 10 donneriez-vous à « 25 millions de propriétaires » dans sa version actuelle ?**

- 10  9  8  7  6  5  4  3  2  1  0

**Vous arrive-t-il de revenir sur un ancien numéro pour consulter un ou plusieurs articles ?**

- Oui
- Non

**Recommandez-vous « 25 millions de propriétaires » à vos proches :**

- Régulièrement
- De temps en temps
- Jamais

**Vos suggestions et attentes (idées de nouvelles rubriques, de thèmes à aborder...):**

.....

.....

.....

.....

**Pour mieux vous connaître**

**Vous êtes :**

- Propriétaire occupant
- Propriétaire bailleur
- Propriétaire occupant et bailleur

**Votre situation professionnelle :**

- Agriculteur exploitant
- Artisan, commerçant ou chef d'entreprise
- Cadre
- Profession intermédiaire
- Employé
- Ouvrier
- Retraité
- Autre personne sans activité

**Quel âge avez-vous ?**

- Entre 20 et 35 ans
- Entre 36 et 50 ans
- Entre 51 et 65 ans
- Plus de 65 ans

**Combien de biens immobiliers possédez-vous ?**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- Entre 6 et 10
- Plus de 10

Adresse e-mail : .....@.....

Merci de retourner ce questionnaire à cette adresse :  
**UNPI, 11 quai Anatole France, 75007 Paris.**

Ou par mail (au format PDF) à :  
**25millionsdeproprietaires@unpi.fr**

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

	3 <sup>e</sup> T. 2023 <b>2106</b>	LES VARIATIONS (en %)			
		INSEE 100 au 4 <sup>e</sup> T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2015	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1625</b>	+0,62	-0,79	+22,00
	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
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1643</b>	+2,18	+1,92	+13,86
2017	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
	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
2018	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1667</b>	+1,34	+2,58	+9,45
	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
2019	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
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1746</b>	+0,75	+6,27	+14,87
2020	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
	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
2021	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1795</b>	+1,47	+7,68	+9,58
	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
2022	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
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>2037</b>	+8,01	+16,67	+26,36
2023	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
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>2123</b>	+7,99	+21,11	+30,97
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>2106*</b>	+3,39	+19,32	+29,44

\*Parution INSEE 20/12/2023

**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.

	3 <sup>e</sup> T. 2023 <b>133,66</b>	ILC BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>115,79</b>	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
	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 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>126,13</b>	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
2023	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>126,05</b>	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
	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 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>133,66*</b>	+5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %

\*Parution INSEE 20/12/2023

**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>ème</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.

	3 <sup>e</sup> T. 2023 <b>132,15</b>	ILAT BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	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 %
	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>114,87</b>	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
2022	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 %
	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>120,73</b>	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
2023	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 %
	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>128,59</b>	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
2023	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>130,64</b>	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>132,15*</b>	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %

\*Parution INSEE 20/12/2023

**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.

4 <sup>e</sup> T. 2023 <b>142,06</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 %	<b>142,06*</b>	+ 3,50 %

\*Parution INSEE 12/01/2024

**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>ème</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 142,06 (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].

**À 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 139,32) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 137,97).

[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 12/2023 **116,82**

	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	116,69	116,82

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

**BT01 | Indice bâtiment national BT 01\* |** \* Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 11/2023 = **130,3**

	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	130,3	130,3	

## TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 29 DÉCEMBRE 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> janvier 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024
Prêts à taux variable	4,22 %	5,63 %
Prêts relais	4,76 %	6,35 %
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> janvier 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024
• Montant ≤ à 3 000 €*	16,5 %	22%
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	9,7 %	12,93 %
• Montant > à 6 000 €*	5,51 %	7,35 %

\* 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 12 décembre 2023

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

À savoir: depuis le 1<sup>er</sup> février 2023, et pour une durée de 12 mois, la publication des taux d'usure est effectuée sur une base mensuelle au lieu de trimestrielle. Cette mensualisation temporaire permet 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.

**NDLR :** après avoir calculé et publié mensuellement les seuils de l'usure du 1<sup>er</sup> février 2023 jusqu'au 31 janvier 2024, la Banque de France a annoncé le retour à une publication trimestrielle pour accompagner la stabilisation des taux (communiqué de presse du 28 décembre 2023).

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

Le taux d'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 renouvelables.

#### COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux d'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'à partir du 1<sup>er</sup> février 2023, pour un période d'un an, la publication des taux

d'usure sera exceptionnellement 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 catégorie 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 d'usure joue donc un rôle de régulateur.

#### QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRES ?

Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG) est supérieur au taux d'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire. Il comprend notamment :

- le taux d'intérêt de base (ou taux nominatif),
- les frais, commissions et rémunérations diverses (tels que les frais de dossier),
- les coûts d'assurance et de garantie obligatoires,
- les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné ou d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement.

L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une amende de 300 000 euros (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	3 <sup>e</sup> trimestre	996,8
	4 <sup>e</sup> trimestre	1000,5
2021	1 <sup>e</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>e</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>e</sup> trimestre	1160,8
	2 <sup>e</sup> trimestre	1163,6
	3 <sup>e</sup> trimestre	1153,7
	4 <sup>e</sup> trimestre	1152,6

### Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 21 décembre 2023 (J.O. du 24 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1<sup>er</sup> semestre 2024, 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	8,01 %
Professionnel	Particulier	8,01 %
Professionnel	Professionnel	5,07 %
Particulier	Professionnel	5,07 %

**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 2024, les revenus nets imposables de l'année 2023 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	43 749 €	32 811 €
2 personnes	53 388 €	40 040 €
3 personnes	63 027 €	47 271 €
4 personnes	72 667 €	54 500 €
Personnes en +	9 639 €	7 229 €

**RENTES VIAGÈRES** | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2024

Un arrêté du 18 décembre 2023, publié au J.O du 20 décembre, a fixé à 4,8 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2024. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2024 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	124058,40	Année 1981	132	Année 2002	39,1
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	70850,40	Année 1982	115,40	Année 2003	37,10
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	29779,5	Année 1983	104,9	Année 2004	35,00
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18226,2	Année 1984	95,7	Année 2005	32,5
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13128,00	Année 1985	90,3	Année 2006	30
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7953,50	Année 1986	87,3	Année 2007	28
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3875,7	Année 1987	82,7	Année 2008	26,10
Années 1946, 1947, 1948	1820,7	Année 1988	78,7	Année 2009	24,6
Années 1949, 1950, 1951	996,30	Année 1989	74,2	Année 2010	22,70
Années 1952 à 1958 incluse	729,60	Année 1990	69,7	Année 2011	20,70
Années 1959 à 1963 incluse	592,20	Année 1991	65,6	Année 2012	18,50
Années 1964 et 1965	555,10	Année 1992	61,3	Année 2013	17,10
Années 1966, 1967, 1968	524,2	Année 1993	58,2	Année 2014	16,5
Années 1969 et 1970	490,50	Année 1994	55,6	Année 2015	16,4
Années 1971, 1972 et 1973	427,4	Année 1995	52,5	Année 2016	16,30
Année 1974	303	Année 1996	50,2	Année 2017	15,10
Année 1975	281,1	Année 1997	48,5	Année 2018	13,30
Années 1976 et 1977	248,30	Année 1998	46,7	Année 2019	12,20
Année 1978	223,5	Année 1999	46,10	Année 2020	12
Année 1979	194,9	Année 2000	44,1	Année 2021	10,50
Année 1980	161,8	Année 2001	41,9	Année 2022	4,8

**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>**

**Achats ventes immeubles de rapport**

Amis propriétaires, vous vendez un bien (immeuble, maison, appartement, commerce, murs de commerce, terrains...). Je suis multi-investisseur et agent commercial spécialisé dans l'investissement sur tous les départements français.

**M. Olivier GEORGES. Tel : 06 62 98 67 46.**

**E-mail : olivier.georges@projetlocatif.fr**

Particulier à particulier. Mouy 60, centre-ville, immeuble de rapport. 230 m<sup>2</sup>, 1 locataire agence bancaire. Revenu annuel 35 000 euros. Prix 385 000 euros.

**E-mail : danielmazure@wanadoo.fr**

**Tél. : 06 75 62 49 39**

**Ventes offres**

ANNONAY (Ardèche). Immeuble: 7 studios meublés loués. Loyers CC 28 320 €. Charges 4 500 €. TF 2 276 €. Prix 250 000 €. DPE D. CLIMAT A. Aucuns travaux à prévoir.

**M. Eric Dias. 07 87 16 27 22**

**Locaux commerciaux ou industriels**

Votre emplacement commercial sur Avignon (84). A louer 600 m<sup>2</sup> en totalité ou divisible. Grand parking, relié autoroute Avignon nord. Axe Auchan/Ikea/Leclerc. ZI Chalançon à Vedène (84 270).

**Tél. : 06 12 99 23 98**

**Dorénavant,  
vous pouvez passer  
et payer votre petite  
annonce en ligne sur  
le site de l'UNPI  
(unpi.org), rubrique  
"La boutique"**

**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 1<sup>er</sup> 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) : .....

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

**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

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](mailto:25millionsdeproprietaires@unpi.fr)

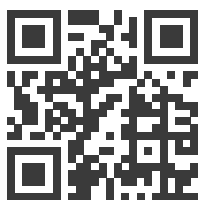
hellio

# Réussir la transition énergétique de vos logements

- + Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- + Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- + Audit énergétique
- + Assistance à maîtrise d'ouvrage et rénovation globale
- + Travaux pris en charge jusqu'à 100 %
- + Certificats d'Économies d'Énergie et MaPrimeRénov'
- + Photovoltaïque et bornes de recharge



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



[habitatcollectif@hellio.com](mailto:habitatcollectif@hellio.com)  
[copropriete.hellio.com](http://copropriete.hellio.com)  
01 84 80 06 71

