

FISCALITÉ

Les travaux éligibles au  
doublement du déficit foncier

POLITIQUE

Lettre ouverte au Ministre  
du logement, Olivier Klein

ACTUALITÉ

L'Anah et l'ANRU concluent  
un partenariat à Montpellier

# 25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83  
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS  
ÉDITION  
Marseille

*et vous*

Numéro 574 | Juin 2023 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728



LOCATIONS SAISONNIÈRES

# L'ÉTAU SE RESSERRE POUR LES PROPRIÉTAIRES

■ DÉCRYPTAGE DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE ■ ANALYSES DES DÉMARCHES PRÉALABLES À LA MISE EN LOCATION DE VOTRE BIEN ■ QUID DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ■ L'IMPOSITION LIÉE À VOS LOCATIONS ■

# Le gaz et l'électricité font bon ménage avec les pompes à chaleur hybrides.

Découvrez la pompe à chaleur hybride.  
Le meilleur de la PAC combiné  
aux avantages du chauffage au gaz  
et réalisez jusqu'à 40 % d'économie d'énergie\*.



[pac-hybride.grdf.fr](https://pac-hybride.grdf.fr)  
#LeGazVertLavenir



L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

La PAC hybride gaz fait partie des équipements gaz dernière génération. \* Économie d'énergie en kWh d'énergie primaire par an, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire : de 30 % à 40 % en fonction de l'ancienneté de la chaudière remplacée et de l'énergie d'origine. Calculs réalisés par un bureau d'études indépendant sur la base de la méthode d'élaboration des diagnostics de performance énergétique (3CL-2021). Calcul effectué sur la base de la méthode 3CL-2021 pour une maison moyenne située en zone climatique H<sub>2</sub>, en se référant aux contenus carbonés du chauffage électrique et du gaz naturel indiqués dans l'arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique : Maison de 110 m dont le degré d'isolation thermique est dans la moyenne du parc (tranche d'années de construction typique : 1975 à 1981).



**Christophe Demerson,**  
Président de l'UNPI

[@DemersonUNPI](#)

**L**e mardi 9 mai dernier, notre Ministre délégué de la Ville et du Logement, Olivier Klein avait convoqué le Conseil national de la refondation pour le logement (CNR). Le Président de la République voulait une synthèse et des propositions concrètes. La communauté immobilière tout entière retenait son souffle et attendait les annonces. Et patatras, voilà que le vendredi 5 mai, à la veille d'un grand pont, la séance est annulée sans explication et surtout sans date de report. Cette désertion n'est assurément pas une bonne nouvelle. De plus, ce ne sont pas les déclarations du Président de la République le 11 mai dans la presse qui pourront hélas nous rassurer : « *La vérité c'est qu'on a beaucoup d'aides et qu'on crée un paradis pour les investisseurs immobiliers.* »

## Politique du logement : l'État aurait-il déclaré forfait ?

Des propos peu rassurants mais toujours dans la ligne de ceux tenus depuis l'élection présidentielle de 2017. Mais le feuilleton n'est pas terminé puisque le Président en appelle en conclusion à une nouvelle concertation, une conférence des parties, précisant que « *l'on ne peut tout attendre de la réforme gouvernementale* ».

Mais alors pourquoi la politique publique du logement est-elle toujours autant négligée alors qu'elle est au cœur de la vie quotidienne des Français ? Tous les acteurs, tous les élus auront prévenu. En vain. L'exécutif est resté sourd aux signaux, tous les signaux et les arbitrages ont été perdus. Olivier Klein s'est montré impuissant à imposer les dossiers de l'incitation ; seuls les dossiers de la contrainte et de la taxation ont été retenus. Les recettes fiscales du logement se portent bien. Elles ont plus que doublé en vingt ans passant de quarante à quatre-vingt-dix milliards d'euros... Hors IFI.

**Christophe Demerson,**  
Président de l'UNPI — L'association nationale  
qui défend les propriétaires immobiliers

# Sommaire

## L'UNPI en action

### 6 | L'UNPI 13 et 83 en action

Notre assemblée générale du samedi 24 juin de 9h à 12h • Aix-en-Provence : déménagement de nos locaux • Une nouvelle permanence dans nos locaux de Marseille sur rendez-vous pour vous aider à trouver des financements pour vos travaux • Nos conférences en visio • La fiscalité des locations saisonnières • Rappel de nos horaires et services à Marseille dans les Bouches du Rhône et dans le Var • Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé • Notre permanence fiscale tenue par maître Rallo, avocat au barreau de Marseille • Nos ateliers du mois de juin • La nouvelle obligation déclarative au fisc de tous vos biens immobiliers • Version numérique - Le tarif de nos imprimés

### 12 | En action

L'UNPI au Sénat ! • Rencontre avec Brice Hortefeux • Lettre ouverte à l'attention de Monsieur le Ministre du logement

## Le Dossier de l'UNPI

### 16 | Locations saisonnières, l'étau se resserre

Le régime juridique et fiscal de la location saisonnière

## L'UNPI en région

### 26 | Grand-Est

Bien investir, la preuve par Troyes  
« Notre rôle est aussi d'orienter les investisseurs »  
« Des opportunités à Troyes mais aussi en ruralité »  
« Une ville idéale pour l'investissement locatif »

## L'UNPI vous informe

### 32 | Investir

Dans le cas d'une stratégie patrimoniale, la nue-propriété offre de nombreux avantages

### 34 | Fiscalité

Rénovation énergétique  
Travaux éligibles au doublement du déficit foncier

### 36 | Environnement

Quelles solutions pour optimiser la gestion de l'eau ?

## L'UNPI et vous

### 40 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

### 42 | Questions réponses

Inscription d'une question à l'ordre du jour par un copropriétaire  
• Paiement du loyer pendant le délai de préavis • Déclaration sur l'interface « Gérer mes biens immobiliers » • Retenues sur le dépôt de garantie

### 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  
Eudes Baufreton

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

Ont collaboré à ce numéro  
Livia Broche, Arnaud Couvelard,  
Juliette Martin, M<sup>e</sup> Pierre de Plater,  
Sylvie Lenormand, Frédéric Zumbiehl,  
Christophe Demay, M<sup>e</sup> Kevin Lannuzel,  
Laurent Loccurcio, M<sup>e</sup> Céline Zeki, M<sup>e</sup>  
François Morabito

Secrétariat de rédaction  
TAKEOFF MEDIAS

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

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

Siège social  
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés  
UNPI à 90 %

Iconographie  
iStock - Unsplash

Maquettiste  
Fleur Bonnaud  
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

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

Notre publication adhère à

ARPP

autorité de  
régulation professionnelle  
de la publicité  
Elle s'engage à assurer ses  
Recommandations en faveur  
d'une publicité loyale et  
respectueuse du public.



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.



# LES RENTIÈRES



“ J’ai vendu en **viager**  
et elle en **nue-propriété**.  
Faut toujours qu’elle fasse  
son intéressante...”



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

À votre écoute pour valoriser votre patrimoine immobilier

**0 800 400 230** Service & appel  
gratuits

[seniorcg.com](http://seniorcg.com)

SAS Senior Consulting Group au capital souscrit de 320 000 € R.C.S POITIERS 823 260 427 - Siège social, 19 rue Boncenne, 86 000 Poitiers Tél : 0800 400 230 – contact@seniorcg.com - Carte Professionnelle N°8601 2016 000014881 délivrée par la CCI de la Vienne - Garantie S.O.CAF 120 000 € avec gestion de fonds 26 av. de Suffren, 75 015 PARIS - Mandataire d’intermédiaire d’assurance à l’ORIAS sous le n°20007812 - Garantie 3 000 000 € RCP STARSTONE INSURANCE SE

**SENIOR** Consulting  
Group

POUR UNE NOUVELLE GÉNÉRATION D’ACTIFS

## ÉDITO

## Les deux thèmes de notre assemblée générale : celui de la complexité du calcul de la taxe foncière et de notre recours devant le tribunal administratif et celui de la rénovation énergétique



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

La taxe foncière est basée sur le loyer théorique que votre logement pourrait rapporter s'il était loué. Or cette valeur locative cadastrale prend pour base de calcul la surface réelle du bien auquel l'administration fiscale rajoute des m<sup>2</sup> selon le nombre de points d'eau, de WC, de baignoires et autres moyens de confort. Elle ajoute ensuite des correctifs en fonction de la situation du bien dans la commune ou de son état.

Ce système est très complexe à comprendre. Nous pensons que pour connaître la valeur locative d'un appartement il suffit de s'en référer à la base d'évaluation des loyers par l'ADIL, organisme paraétatique qui établit chaque année le niveau moyen des loyers par secteurs.

Par exemple, en 2021, selon les calculs de l'ADIL, les loyers de la ville de Marseille sont compris dans une fourchette allant de 11,10 €/m<sup>2</sup> dans le 1<sup>er</sup> arrondissement à 13,60 €/m<sup>2</sup> dans le 8<sup>ème</sup>. Ensuite, l'ADIL affine ses calculs par secteurs et par quartiers. Elle fait de même pour les différentes villes du département. Par exemple, elle indique pour cette même année que les communes dont les loyers enregistrés sont les plus chers du département sont situées au sein des conseils de territoires de Marseille, de la Provence et du Pays d'Aix: Aix-en-Provence et Venelles (15,20 €/m<sup>2</sup>), Carry-le-Rouet (16,10 €/m<sup>2</sup>), Sausset-les-Pins (16,70 €/m<sup>2</sup>) et Cassis (16,80 €/m<sup>2</sup>).

Ce sont ces mêmes niveaux de loyers qui sont appliqués

lors des conventionnements signés entre les propriétaires et l'ANAH. Il faudrait donc tout simplement se référer à la base de l'ADIL à laquelle on appliquerait des coefficients en fonction de la surface habitable, de l'année de construction ou du quartier. Pour obtenir ce changement il faut passer par une modification de la loi. Nous allons donc déposer une proposition de loi pour modifier le système en place, beaucoup trop complexe.

Cette réforme de la taxe foncière est un énorme chantier auquel les propriétaires immobiliers doivent être associés car il concerne plus de 50 millions de logements en France. La réforme a été de nouveau reportée, mais c'est un sujet dont nous parlerons lors de notre assemblée générale du 24 juin prochain. Notre avocat M<sup>e</sup> GOBERT sera présent et vous parlera de la procédure que nous avons dû introduire devant le tribunal administratif pour contester la validité de la décision de la commune de Marseille qui a augmenté de façon démesurée le taux d'augmentation de la taxe foncière. Lors de notre assemblée générale nous parlerons aussi de la rénovation énergétique. Les débats seront riches et nous espérons que vous viendrez nombreux pour participer vous aussi aux discussions. ■

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



**BCI**  
Diagnostics & Expertises

- ✓ Loi Carrez
- ✓ Amiante
- ✓ Termites
- ✓ Plomb
- ✓ Électricité
- ✓ Performance énergétique
- ✓ Gaz
- ✓ Certificat de conformité
- ✓ Calcul de millièmes

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

**ÉVÈNEMENT**

## Notre assemblée générale du samedi 24 juin de 9h à 12h

Comme chaque année, nous tiendrons notre assemblée générale à l'Hôtel Mercure rue Neuve Saint Martin de 9h à 12h. Elle sera suivie d'un apéritif offert et d'un repas auquel vous pouvez participer moyennant une participation. Vous recevrez prochainement vos convocations détaillant le programme composé de la partie statutaire (rapport financier, rapport moral et rapport d'activités) puis d'un débat sur deux sujets d'actualité : l'augmentation de la Taxe Foncière et la rénovation énergétique. ■

**ACTUALITÉ**

## Aix-en-Provence : déménagement de nos locaux

Depuis le 1<sup>er</sup> juin dernier nous avons déménagé et nous tenons désormais nos permanences d'Aix-en-Provence à l'adresse suivante :

**Le Mansard C, 1 Place Martin Luther King - Aix-en-Provence**

Nos nouveaux locaux sont mis à notre disposition par la SCP BENEDICTIS, COEFFARD et MAUREL, Huisiers de justice à Aix-en-Provence. Vous n'aurez pas de problème pour garer votre voiture. Les horaires d'ouverture, vos interlocuteurs ainsi que nos coordonnées téléphoniques restent inchangés. ■

**NOUVEAUTÉ**

## Une nouvelle permanence dans nos locaux de Marseille sur rendez-vous pour vous aider à trouver des financements pour vos travaux

Nos partenaires AVISOFI et AVIFI vous recevront pour une étude gratuite et personnalisée sur la faisabilité et les moyens de financement de travaux immobiliers que vous avez le projet (ou que vous devez) d'exécuter en maison individuelle ou en copropriété et ce, quel que soit votre statut, votre âge ou votre état de santé. La permanence se tiendra à Marseille le 16 juin de 14h à 17h. ■

**FORMATIONS**

## Nos conférences en visio



Le mardi 20 juin de 18h à 20h, en visio sur le thème « L'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique en copropriété » animé par Sandrine HENRY, déléguée générale de l'Association AVEM (Association pour l'Avenir du Véhicule Électro-mobilité) et chargée de mission Advenir Formations. Cet atelier a pour but de répondre aux interrogations liées à l'installation de bornes de recharge en copropriété et notamment : comment faire valoir son droit à la prise ? Quelles solutions techniques pour déployer des bornes de recharge en copropriété ? Quelles aides financières pour financer le projet ?

Pour vous inscrire, il faut remplir un formulaire par Internet à l'adresse ci-après : <https://bit.ly/20062023UNPI13>

Pour les grosses copropriétés, de plus de 50 lots, vous pouvez réserver une consultation personnalisée en écrivant à sandrine.henry@avem.fr. ■

**LOCATION**

## La fiscalité des locations saisonnières

Face à la complexité des lois fiscales sur les locations meublées, qu'elles soient à l'année ou à la saison, nous allons demander une consultation à un avocat fiscaliste pour aborder les sujets suivants : Les problèmes fiscaux majeurs qui peuvent se poser pour les loueurs en meublé non professionnels dont les revenus des locations meublées sont au régime du réel (durant la vie du propriétaire et à son décès). Quel est l'intérêt de passer au régime du loueur en meublé professionnel lorsque l'on est propriétaire personne physique ? Quel peut être l'intérêt et les inconvénients de faire de la location meublée lorsqu'on est propriétaire par le biais d'une SCI ? Si vous avez-vous-même des questions sur ce sujet vous pouvez les poser soit en nous écrivant à [vrupert@unpi13.org](mailto:vrupert@unpi13.org) soit en nous téléphonant au 0684962160. Cette consultation commune (qui répondra à toutes vos questions) sera payante moyennant un tarif que nous vous indiquerons. ■

## PRÉCISIONS

## Rappel de nos horaires et services à Marseille dans les Bouches du Rhône et dans le Var

**P**our les questions juridiques (Bouches du Rhône ou Var) vous pouvez joindre nos juristes tous les matins de 9h à 12h, sur un numéro non surtaxé: 08 06 11 05 41

### > À Marseille:

Vous pouvez joindre le secrétariat par téléphone au 04 91 00 31 61 pour des renseignements administratifs. Nos bureaux sont ouverts tous les jours de 9h à 12h et de 13h15 à 17h15.

- **Les consultations gratuites d'avocats à Marseille:** Tous les mardis de 14h à 17h, tous les mercredis de 15h à 17h sans rendez-vous et un vendredi par mois sans rendez-vous.

- **Pour une consultation gratuite d'avocat sur la fiscalité des locations:** Il faut prendre rendez-vous soit par téléphone au 04 91 00 31 61, soit par mail à [ngastaud@unpi13.org](mailto:ngastaud@unpi13.org).

- **Pour une consultation gratuite d'avocat sur un problème d'urbanisme:** Il faut prendre rendez-vous au numéro ci-dessus.

- **Les consultations gratuites pour les problèmes d'assurances** ont lieu à Marseille tous les lundis de 10h à 12h et de 15h à 17h.

- **Les consultations gratuites de notaires** ont lieu à Marseille tous les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> mardis de 10h à 12h sans rendez-vous.

- **Pour tous les autres professionnels:** Géomètre-expert, huissier, expert-comptable, architecte, maître d'œuvre, expert en évaluation des loyers commerciaux et foncier, gestionnaire de patrimoine, il faut prendre rendez-vous soit par téléphone au 04 91 00 31 61 soit en écrivant à [ngastaud@unpi13.org](mailto:ngastaud@unpi13.org).

### > À Aix en Provence:

Les bureaux sont ouverts tous les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9h à 12h ainsi que le mardi de 14h à 17h. Pour des



Copyright © 2017 Christian Mueller/Shutterstock

rendez-vous ou des questions administratives vous pouvez téléphoner au 04 42 26 37 39. Pour avoir une consultation gratuite de professionnels, il faut téléphoner au 04 42 26 37 39 durant les heures d'ouverture des bureaux ou écrire à [aix@unpi13.org](mailto:aix@unpi13.org).

### > À Toulon:

Les bureaux sont ouverts le mardi après-midi de 14h30 à 17h30, le jeudi matin de 10h à 12h le vendredi matin de 10h à 12h.

Pour bénéficier d'une consultation gratuite avec un professionnel, il faut appeler Mme RUDELLE au 06 62 79 67 28 ou lui écrire à [srudelleunpi83@gmail.com](mailto:srudelleunpi83@gmail.com).

À Arles, la permanence est tenue par Monsieur FRICKER à qui il faut téléphoner au 06 25 04 32 96. ■

## FORMATIONS

### Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

Le numéro à appeler est le: 07 56 75 00 05 et le code est le numéro 72.84.54.

- > **Mardi 13 juin à 18h**, sur le thème « *Rappel des différents régimes des locations meublées saisonnières et des obligations des propriétaires* » animée par Monsieur Thibaut DELORME expert-comptable.

- > **Jeudi 15 juin à 18h**, sur le thème: « *Les locations meublées saisonnières et les autorisations de changement d'usage* » animée par M<sup>e</sup> Grégoire LADOUARI, avocat au barreau de Marseille. ■

## FISCALITÉ

### Notre permanence fiscale tenue par maître Rallo, avocat au barreau de Marseille

**M**aitre Benjamin RALLO tiendra une permanence sur la fiscalité des locations le 23 juin de 9h à 12h dans nos locaux de Marseille 7 rue Lafon. Il faut s'inscrire soit en écrivant à [ngastaud@unpi13.org](mailto:ngastaud@unpi13.org) soit par téléphone au 04 91 00 31 61. Nous vous communiquerons alors un créneau horaire. ■





## LA GESTION LOCATIVE, NOTRE MÉTIER

En tant qu'administrateur de biens, notre rôle est de gérer l'aspect comptable, administratif, juridique et fiscal de votre investissement.

**ONEGESTION, accompagne, les investisseurs, les bailleurs afin de valoriser leur patrimoine et sécuriser leurs revenus locatifs avec un paiement mensuel garanti.**

avec  
**ONEGESTION**

Dette locative :	0 €
Honoraires d'avocat :	0 €
Frais d'huissier :	0 €
Serrurier :	0 €
Remise en état du bien :	0 €
Manque à gagner :	0 €

DÙ À LA VACANCE LOCATIVE

Pour un coût total de : **390 €**

DÉDUCTIBLES À 100%  
DE VOS REVENUS FONCIERS

sans  
**ONEGESTION**

Dette locative :	15 600 €
Honoraires d'avocat :	2 100 €
Frais d'huissier :	1 200 €
Serrurier :	600 €
Remise en état du bien :	17 500 €
Manque à gagner :	1 800 €

DÙ À LA VACANCE LOCATIVE

Pour un coût total de : **38 800 €**

## LMP / LMNP

Une offre meublée sur mesure, qui vise à obtenir une fiscalité plus avantageuse pour constituer un patrimoine avec l'accompagnement d'un expert comptable.

## Simplifions nos échanges avec la DIGITALISATION

- ✓ Accès myonegestion.com
- ✓ Vos comptes 7J/7 et 24h/24
- ✓ Tous vos documents disponibles sur votre espace
- ✓ Votre gestionnaire attitré
- ✓ Application mobile pour les bailleurs et locataires



SCAN ME

**ONEGESTION a 25 ans d'expérience grâce à ses valeurs humaines et son savoir-faire**

## FORMATIONS

## Nos ateliers du mois de juin



Copyright (c) 2016 vichie81/Shutterstock

Afin de participer à nos ateliers, vous pouvez vous inscrire soit en vous rendant sur votre espace personnel à partir de notre site [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org), soit par mail ou par téléphone dont les coordonnées sont les suivantes : Pour les ateliers de Marseille en écrivant à [info@unpi13.org](mailto:info@unpi13.org) ou au 0491003161.

Pour les ateliers de Toulon en écrivant à [srudelleunpi83@gmail.com](mailto:srudelleunpi83@gmail.com) ou au 0662796728.

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

> **Lundi 12 juin de 14h à 16h**, conférence en présentiel sur le thème « *L'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique en copropriété* » animée par Sandrine HENRY, déléguée générale de l'Association AVEM (Association pour l'Avenir du Véhicule Électro-mobilité) et chargée de mission Advenir Formations. Cet atelier a pour but de répondre aux interrogations liées à l'installation de bornes de recharge en copropriété et notamment : comment faire valoir son droit à la prise ? Quelles solutions techniques pour déployer des bornes de recharge en copropriété ? Quelles aides financières pour financer le projet ?

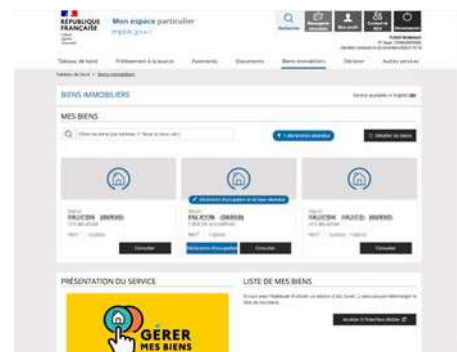
> **Mardi 27 juin de 14h à 15h**, atelier sur le thème « *Comment contester une AG en copropriété: recevabilité, procédure, moyens* » animé par Maître Jocelyne PUVENEL, avocate au barreau de Marseille.

### II/ Ateliers sur Toulon, 36 Rue Paul Lendrin :

> **Mardi 20 juin à 18h**, sur le thème « *Propriétaires et solidaires, dispositif gagnant/gagnant avec une location ultra sécurisée* » animé par Mme Sylvie ESCHALIER, responsable de la mobilisation de logements propriétaires et solidaires de la FÉDÉRATION HABITAT ET HUMANISME. Inscription obligatoire auprès de Mme RUDELLE au 0662796728. ■

## GESTION

## La nouvelle obligation déclarative au fisc de tous vos biens immobiliers



**T**out propriétaire d'un ou plusieurs logements doit déclarer aux impôts qui occupe les biens immobiliers dont il est propriétaire. Pour ceux qui ne peuvent pas (ou ne veulent pas) le faire par Internet, nous avons à leur disposition des formulaires papier qu'il faut remplir et renvoyer en RAR au service des impôts. Si vous êtes dans ce cas n'hésitez pas à venir chercher cet imprimé dans nos bureaux ou prendre rendez-vous avec nos services qui vous aideront à les remplir ou à le faire par Internet en téléphonant au 0491003161. ■

## INFORMATION

## Version numérique Le tarif de nos imprimés

### > Journal en version numérique

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

### > Nos tarifs 2023

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

### > Tarif de nos imprimés

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



# Monsieur Hugo

## Gérez plus facilement vos locations



**1** Gagnez du temps en automatisant à 100 % votre gestion locative.

**2** Louez en toute sécurité avec nos outils à jour de la réglementation.

**3** Louez l'esprit plus tranquille : nos 4 900 artisans traitent (sans aucun frais) vos pannes, fuites, dans toute la France.



Recevoir le code de réduction pour tester

2 mois d'essai  
**GRATUIT**

“ L'une des 5 meilleures appli immobilières

**Challenge**<sup>s</sup>  
L'économie de demain est l'affaire de tous

[www.monsieurhugo.com](http://www.monsieurhugo.com) - 01 82 88 92 52

ÉVÈNEMENT

## L'UNPI au Sénat!

Par Juliette Martin, chargée d'affaires publiques



© Photo UNPI

© Photo UNPI

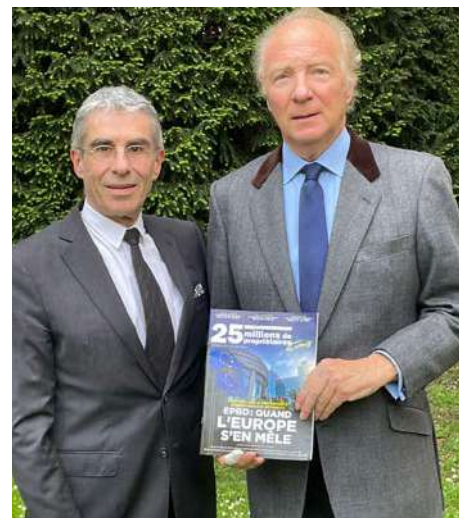
Le jeudi 11 mai avait lieu le premier petit-déjeuner de l'UNPI au Sénat. Celui-ci marque le début d'une longue série de rencontres avec les parlementaires, députés comme sénateurs, à travers des événements similaires pour les sensibiliser sur les problématiques que vous rencontrez. Cette première édition était co-organisée avec Vincent Segouin, Sénateur de l'Orne, et animée par ce dernier, Dominique Estrosi-Sassone, Sénatrice des Alpes-Maritimes, Robin Rivaton, économiste spécialiste de l'immobilier, Christophe Demerson, Président national de l'UNPI, et David Gonther, diagnostiqueur thermique et gérant de Alpes Diagnostic Immobilier. Ces différents profils ont permis de faire un état des lieux, tant du côté propriétaires que diagnostiqueurs et sur l'ensemble du territoire, de l'impact du nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) dans le quotidien. Quel que soit l'intervenant, le constat est unanime. Le nouveau DPE est une machine technocratique qui tourne parce que l'administration a décidé que les logements classés G, F ou E étaient des logements indécents. Mais à quel prix? Est-ce logique de fermer des centaines de milliers de logements alors même que des personnes dorment dans la rue? Cette législation ne va-t-elle pas favoriser l'émergence d'un marché gris?

Toutes ces questions essentielles ont besoin d'être posées mais surtout méritent une réponse. Les sénateurs et sénatrices présents, issus de différentes régions françaises, ont tous et toutes été stupéfaits par les conséquences directes et les exemples concrets apportés par les intervenants. Dominique Estrosi-Sassone, qui préside la commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique, apportera la première pierre à l'édifice avec un rapport prévu d'ici la fin de l'année. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des prochaines étapes!

DPEB

## Rencontre avec Brice Hortefeux

Par Juliette Martin, chargée d'affaires publiques



© Photo UNPI

Christophe Demerson (à gauche) en compagnie du député européen Brice Hortefeux (à droite).

Le président Christophe Demerson a rencontré le député européen Brice Hortefeux pour échanger sur l'EPBD (dossier 25 millions de propriétaires N° 573 du mois de mai 2023). Grâce au travail méticuleux et efficace de l'UIPI et de sa secrétaire générale Emmanuelle Causse ainsi que l'UNPI, les mesures votées en plénière au Parlement européen sont moins défavorables qu'initialement prévu. Malgré tout, le combat continue puisque le certificat de performance énergétique, qui correspond à notre DPE actuellement en vigueur, doit être redéfini dès 2025. Cette mesure entraînera encore des coups supplémentaires pour les propriétaires. Nous poursuivons votre défense sur le sujet!

**Grâce au travail méticuleux et efficace de l'UIPI et de l'UNPI, les mesures votées en plénière au Parlement européen sont moins défavorables qu'initialement prévu**

# Avec meilleureSCPI.com je bénéficie :

- ➔ d'un accès au **plus large choix de SCPI** du marché
- ➔ d'un conseil indépendant avec un **accompagnement dans le temps** par des **conseillers spécialisés**
- ➔ d'un outil de souscription en ligne pour **plus de 50 SCPI**

**Investir  
en immobilier  
dès 187 euros**



## Document à caractère publicitaire

Le montant des investissements réalisés dans les fonds et les revenus qu'ils génèrent peuvent enregistrer des hausses comme des baisses en fonction des fluctuations du marché immobilier, et sont soumis aux risques inhérents aux investissements en immobilier. Il existe donc un risque de perte en capital, et il se peut que les investisseurs ne récupèrent pas l'intégralité de leur placement. Pour une définition et une description plus complète des risques, merci de vous reporter au prospectus et DICI des fonds disponibles sur [meilleurescpi.com](https://meilleurescpi.com).

MeilleureSCPI.com (S.A.S. au capital de 10 000 € - Siret 532 567 583 0010 RCS de Paris) est inscrite à l'ORIAS sous le numéro d'immatriculation 13000814 (<https://www.orias.fr>) au titre des activités réglementées suivantes :  
- Conseiller en investissement financier (CIF) enregistré auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

**meilleure  
scpi • com**

 **N° gratuit** 0 805 696 022

[contact@meilleurescpi.com](mailto:contact@meilleurescpi.com)

DPE

# Lettre ouverte à l'attention de Monsieur le Ministre du logement

**RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE** — Dans un précédent numéro de *25 millions de propriétaires* (mai 2023, p. 11), nous vous indiquions la participation de Christophe Demerson, Président de l'UNPI, à un webinar dans le cadre de la feuille de route relative à l'aménagement de la qualité de réalisation des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE). **Propos recueillis par Juliette Martin**

Lors de ce webinar, David Gonthier, diagnostiqueur et membre de la chambre UNPI de Gap (05), avait rédigé 40 questions à l'attention du Ministre. Malheureusement, au vu du nombre de questions et d'interrogations que suscite un tel sujet, il n'avait pas été possible de les poser. Monsieur le Ministre Olivier Klein, il est nécessaire et plus qu'urgent de répondre aux questions des acteurs principaux de la chaîne immobilière afin de les rassurer. Nous en publions une partie afin d'alerter le Gouvernement sur la catastrophe industrielle en cours.

## Petits logements

Les petits logements sont fortement pénalisés par le mode de calcul du DPE. Votre ministère a été alerté par la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier sur les impacts très négatifs sur le marché locatif déjà très tendu. Quand allez-vous mettre en œuvre des correctifs pour traiter ce sujet que tous les professionnels considèrent comme étant une priorité ?

## Comment pouvons-nous expliquer aux propriétaires qu'une mesure aussi pénalisante qu'une interdiction de louer est basée sur un outil de mesure qui ne peut pas être fiable à 100% ?

A Paris 55 % des logements de moins de 18 m<sup>2</sup> sont en G. Ce n'est pas un problème de fiabilité des diagnostics, c'est un problème de méthode d'attribution de la classification qui pénalise fortement les petits logements. L'impact social est évident. Quand la méthode va-t-elle être adaptée pour tenir compte de cette problématique des petites surfaces ?

## Altitude

Un logement en montagne consomme forcément plus qu'un logement à Nice. Pour que le DPE soit plus fiable, il faudrait qu'il existe aussi une grille de classification pour les logements situés entre 400 et 800 mètres d'altitude comme il en existe au niveau des logements situés à plus de 800 mètres. Quelle est votre proposition à ce sujet ?

## Echéancier

Tous les professionnels s'accordent à dire que le planning n'est pas tenable. Dans les Hautes Alpes, 67 % des logements sont classés E, F ou G. Ils vont donc progressivement être interdits à la location. Or il est très difficile aujourd'hui d'obtenir des devis des entreprises pour des travaux. Il est plus que nécessaire de revoir le calendrier. La dernière directive européenne prévoit qu'une norme minimale de performance énergétique doit être mise en œuvre pour les logements au-delà de E à compter de 2030. Avez-vous prévu de corriger le calendrier pour adopter un échéancier réaliste ?

## Locaux mitoyens

La fiabilité des diagnostics passe forcément par la fiabilité des données d'entrée. Or à ce jour les données concernant les locaux mitoyens au logement ne peuvent pas forcément être obtenues par le diagnostiqueur. Un premier diagnostiqueur pourra accéder à ce garage car le copropriétaire voisin est présent alors qu'un autre diagnostiqueur ne pourra pas avoir accès. Cela crée forcément des distorsions entre deux diagnostics d'un même logement indépendamment de la qualité de travail des diagnostiqueurs. Comment pouvons-nous expliquer aux propriétaires qu'une mesure aussi pénalisante qu'une interdiction de louer est basée sur un outil de mesure qui ne peut pas être fiable à 100 % ?

## Atteinte au droit de propriété

Le problème de fiabilité du DPE apparaît au grand jour car il est lié à une interdiction de louer qui est une contrainte extrême pour le propriétaire bailleur et une atteinte au droit de propriété. Prévoyez-vous aussi d'interdire aux jeunes ménages qui viennent d'acheter leur logement de l'occuper car il est énergivore ?

## Cas d'exemption

Les exemptions prévues par la loi Climat et Résilience ne visent que la non possibilité par le juge d'ordonner des travaux mais le logement reste non décent. Il ne peut donc pas continuer à être loué. L'exemption doit donc lever l'indépendance juridique du bien. Avez-vous prévu une modification des textes en ce sens ?

## Cas des baux reconduits tacitement

Le cas des baux reconduits tacitement qui deviennent indécents aux échéances réglementaires est insoluble pour les propriétaires. Le locataire est en place et donc généralement les travaux sont impossibles à réaliser. Quelles sont les solutions proposées aux propriétaires ? Avez-vous envisagé un congé pour travaux énergétiques ?



Copyright (c) 2022 Obatala-photography/Shutterstock

### Impact social

Il faut plusieurs mois pour réaliser des travaux significatifs de rénovation énergétique. Comme à ce jour ce sont les petits logements qui sont les plus concernés, de nombreux petits logements vont être sortis du marché locatif à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Avez-vous prévu des places en logements sociaux pour compenser cette diminution de l'offre ? Une étude d'impact a-t-elle été réalisée à ce niveau ?

### Données d'entrée

Le moteur de calcul 3CL demande la saisie de certaines données qui ne sont pas à la portée du diagnostiqueur dans la plupart des situations comme par exemple : « *le bâtiment est-il majoritairement isolé ?* ». Faut-il donc expertiser l'ensemble des logements d'une résidence pour réaliser le DPE d'un logement ?

Nous pourrions imposer au syndic de mettre à disposition sur les extranets les données de construction / chauffage / eau chaude sanitaire à l'attention des diagnostiqueurs. Cette mesure a-t-elle été envisagée ?

Concernant les données en provenance des propriétaires, il arrive régulièrement que nous n'ayons pas les coordonnées de ceux-ci. L'administrateur de bien ne souhaite pas que leurs clients soient

## Dans les Hautes Alpes, 67 % des logements sont classés E, F ou G.

contactés directement par un diagnostiqueur. Comment mettre en œuvre une procédure qui nous permette d'obtenir dans ce cas les informations essentielles détenues par les propriétaires ?

La fiabilité des diagnostics passe forcément par la fiabilité des données d'entrée. Or à ce jour les données concernant les locaux mitoyens au logement ne peuvent pas forcément être obtenues par le diagnostiqueur : garage situé sous le logement et appartenant à un autre propriétaire par exemple. Un premier diagnostiqueur pourra accéder à ce garage car le copropriétaire voisin est présent alors qu'un autre diagnostiqueur ne pourra pas avoir accès. Cela crée forcément des distorsions entre 2 diagnostics d'un même logement indépendamment de la qualité de travail des diagnostiqueurs. Comment pouvons-nous expliquer à nos clients propriétaires qu'une mesure aussi pénalisante qu'une interdiction de louer est basée sur un outil de mesure qui ne peut pas être fiable à 100 % ? ■





**ATTRAIT** — La location saisonnière séduit. Pour l'investisseur, elle est souvent synonyme d'une rentabilité attrayante. Pour le propriétaire d'une résidence principale ou secondaire, elle représente un complément de revenus non négligeable. Mais la location saisonnière voit son cadre réglementaire évoluer sans cesse. Face à l'essor des plateformes en ligne et confrontés à une crise du logement, les pouvoirs publics bougent les curseurs et cherchent à encadrer davantage ce marché. **Par Christophe Demay**

# Locations saisonnières, l'étau se resserre

## L'attrait de la location saisonnière...

La crise sanitaire n'aura finalement été qu'une parenthèse aussitôt refermée. Dès 2022, la location saisonnière renouait avec une croissance insolente. Records battus pour Airbnb et Abritel, avec 86 millions de nuitées, 26 % de plus qu'avant la crise sanitaire. Du jamais vu. Les plateformes de location de courte durée ne sont pas les seules à profiter du retour massif des touristes. Les acteurs historiques, qui ont saisi le virage de l'e-commerce, ont le vent en poupe. Avec plus de 303 millions de nuitées, et 600 millions d'euros de chiffre d'affaires, le réseau Gites de France a progressé de 20 % par rapport à 2019.

Si autant de propriétaires optent désormais pour la location saisonnière, ce n'est pas anodin. Les plateformes ont naturellement leur part de responsabilité. Apparues à la fin des années 2000, elles ont énormément simplifié la gestion tout en ouvrant ce marché à des zones pas forcément touristiques. Rien de plus facile que de mettre son annonce en ligne pour commencer à louer et devenir visible de tous. À cette ergonomie, les plateformes ajoutent aussi des gages de sécurité pour louer en toute sérénité. Contrairement à la location longue durée, le risque d'impayé apparaît quasi nul puisque la réservation s'accompagne généralement d'un acompte et que le solde est acquitté dès l'entrée des lieux.

## « Il serait insupportable qu'une passoire thermique se retrouve sur un site internet dont je ne citerai pas le nom pour devenir un meublé touristique »

**Olivier Klein**, ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, sur France Inter, le 21 février 2023.

La montée en puissance des conciergeries ces dernières années apporte aussi une explication. On en dénombre désormais 5 000 en France selon le réseau CLF, Conciergeries locatives de France. Elles contribuent à faciliter la gestion locative de courte durée, en prenant en charge l'accueil, le ménage, les menues réparations...

La facilité de gestion n'explique pas tout. Des prix totalement libres, une fiscalité intéressante, la rentabilité nette d'une location saisonnière se révèle souvent plus attrayante qu'une location longue durée. Et c'est d'autant plus vrai si le territoire a un potentiel touristique.

C'est valable pour les investisseurs, c'est valable aussi pour les propriétaires d'une résidence secondaire ou d'une résidence principale qui peuvent se dégager un complément de revenus non négligeable. Le cabinet de conseil économique Asterès a mené une petite étude sur le sujet, il a estimé qu'un hôte non professionnel en France avait dégagé un revenu médian net de 3 086 euros en 2022 en louant sa résidence principale ou secondaire sur la plateforme Airbnb. De quoi inciter d'autres propriétaires à se lancer à leur tour dans la location saisonnière.

### ...mais une réglementation qui se durcit sans cesse

Le vent tourne cependant. Face à l'ampleur du phénomène, les pouvoirs publics changent les règles du jeu. Chaque année apporte son lot de nouvelles contraintes qui rendent l'investissement peut-être moins attractif qu'il ne l'était ou qu'un propriétaire ne pouvait l'espérer. La décennie 2010-2020 a été marquée par une inflation des mesures ciblant directement les plateformes de locations courte durée. La loi Warsmann (2012) a d'abord soumis les propriétaires à une déclaration obligatoire, avant que la loi Alur (2014) n'aille plus loin en précisant noir sur blanc que l'affectation d'un logement à la location saisonnière constituait un changement d'usage (changement soumis à autorisation dans de nombreux territoires). La loi Elan (2019) a encore donné un tour de vis supplémentaire en durcissant les sanctions, en limitant à 120 jours la location d'une résidence principale ou en obligeant le propriétaire à déclarer le nombre de nuitées. Malgré tout, cette réglementation galopante n'a pas suffi à freiner l'essor de la location saisonnière.

Depuis quelques années, les communes ajoutent donc de nouvelles contraintes, en particulier lorsqu'elles voient leur offre de location classique se réduire à peau de chagrin au profit du tourisme. L'objectif est clair : coûte que coûte, limiter le nombre de meublés touristiques sur leur territoire. Par exemple, au Pays basque, l'offre locative de courte durée dopée par les plateformes a bondi de 130 % entre 2016 et 2020 selon l'Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées (Audap). Au point de déstabiliser le marché immobilier. Pour enrayer le développement des meublés de tourisme, et faciliter l'accès au logement, 24 communes du Pays Basque ont donc adopté des mesures radicales. Depuis mars 2023, des compensations sont exigées : si un propriétaire veut transformer des locaux d'habitation en location meublée de courte durée, il doit d'abord transformer un local non dédié à l'habitation (un commerce, un bureau...).

Le Pays basque est loin d'être la seule collectivité à s'attaquer à la location saisonnière. On pourrait même dire que les communes rivalisent d'imagination. En 2021, Montpellier a limité le nombre de locations de résidences secondaires à un bien pour six ans ; Bordeaux exige une compensation pour toute location de meublé touristique. Depuis 2022, à Marseille, les biens loués via les plateformes doivent disposer d'un numéro d'enregistrement auprès de la mairie. Saint-Malo a établi un quota pour les locations de meublés touristiques, pas plus de 12,5 % intra-muros...

Ces restrictions restent parfois mal vécues par les propriétaires qui peuvent se voir subitement privés d'une source de revenus plus ou moins confortable. Au Pays basque, cela tourne même au feuilleton judiciaire. En 2022, le tribunal administratif avait donné raison aux propriétaires. La Communauté d'agglomération du Pays Basque a revu sa copie, cette fois le tribunal administratif a donné raison aux élus locaux. Mais la bataille est sans doute loin d'être finie entre des propriétaires qui aspirent à jouir librement de leur bien, et les pouvoirs publics qui souhaitent à tout prix stopper l'hémorragie de la location longue durée.

### La location saisonnière rattrapée par la rénovation énergétique

Si les contraintes s'accumulent sur la location saisonnière, le marché de la longue durée est loin d'être épargné. Permis de louer, encadrement des loyers, multiplication des diagnostics immobiliers... Autant d'obligations qui ne concernent pas les propriétaires de meublés touristiques.

La rénovation énergétique et son cortège de nouvelles règles risquent d'encourager encore cet appel d'air en faveur de la location de courte durée. Depuis août 2022, toutes les passoires énergétiques avec un DPE en F ou en G voient leur loyer gelé. Interdiction d'y toucher, le bailleur ne peut même plus appli-

**130 %**

L'explosion de l'offre locative de longue durée au Pays basque entre 2016 et 2020.

**3 086 euros**

Le complément de revenu moyen dégagé en 2022 par un hôte non professionnel louant sa résidence principale ou secondaire sur Airbnb.

**Deux**

Le nombre de propositions de loi déposées ces dernières semaines au Sénat et à l'Assemblée nationale pour soumettre également les locations saisonnières à des critères de performance énergétique minimale.



Copyright (c) 2017 Boris Stroujko/Shutterstock

quer l'IRL (Indice de référence des loyers). L'État ne laisse pas le choix ; si l'on veut pouvoir réviser le loyer, il est nécessaire de rénover le logement pour atteindre au minimum une étiquette E. Voulue par la loi Climat et résilience de 2021, cette mesure n'est rien pourtant à côté des futures interdictions de location. À partir de 2025, défense de louer une passoire thermique en G, et à partir de 2028, en F. Les pouvoirs publics craignent donc de voir leurs propriétaires s'engouffrer sur le marché de la location saisonnière. D'autant que les passoires thermiques sont souvent des logements de petite surface, faciles à transformer en meublés. Paris illustre bien ce risque avec deux tiers de ses studios (moins de 20 m<sup>2</sup>) qui se retrouvent en F et G (19 % et 47 % respectivement).

Le risque est suffisamment important pour que le gouvernement prenne position. Pas question de laisser faire. Olivier Klein, ministre chargé du Logement, a déjà réaffirmé à plusieurs reprises depuis l'automne 2022, qu'il ne permettrait pas qu'un propriétaire échappe à l'interdiction de louer une passoire thermique, en transformant son logement en meublé touristique. Côté pouvoirs publics, on réfléchit à des règles identiques pour la location saisonnière en interdisant la location des passoires énergétiques. Afin de rééquilibrer les marchés de la location saisonnière et de la location classique. Du côté des parlementaires, on y songe aussi très sérieusement. En février, plusieurs sénateurs ont déposé une proposition de loi pour soumettre les locations saisonnières au même régime que les

**BIARRITZ — Les restrictions restent parfois mal vécues par les propriétaires. Au Pays basque, cela tourne au feuilleton judiciaire. En 2022, le tribunal administratif avait donné raison aux propriétaires. La Communauté d'agglomération du Pays Basque a revu sa copie, cette fois le tribunal administratif a donné raison aux élus locaux. Mais la bataille est sans doute loin d'être finie...**

**« Il faut que l'on travaille pour que ce soit les mêmes règles, on ne peut pas sortir des logements dont nous avons besoin pour loger nos concitoyens. [...] Nous nous donnerons les moyens de mettre tous les garde-fous nécessaires »**

Olivier Klein, ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, BFM Business, le 25 octobre 2022.



Copyright (c) 2020 pikselstock/Shutterstock

## ALTERNATIVE

### Le bail mobilité, nouveau format intermédiaire

Entre la location saisonnière et la location longue durée, le bail mobilité. Placé sur orbite par la loi Elan, ce bail concerne les meublés. Il est signé pour une durée d'un à 10 mois maximum, sans possibilité d'être renouvelé. Autrement dit, à l'échéance, le locataire doit quitter le logement, à moins que le bailleur et le locataire ne s'accordent pour conclure un nouveau bail, classique cette fois. Ce bail a été mis en place pour répondre à des situations particulières : mutation professionnelle, étudiants, stagiaires, travailleurs saisonniers... Pour le bailleur, ce contrat offre plusieurs avantages. Plus flexible qu'un bail traditionnel (aucune déclaration ou autorisation administrative pour le propriétaire), le bail mobilité permet un cautionnement bancaire, et peut bénéficier de la garantie Visale qui protège contre les impayés.

locations traditionnelles. Autre assemblée, même idée. Fin avril, les députés du groupe Renaissance ont à leur tour rédigé une proposition de loi pour astreindre les locations saisonnières au DPE. Autrement dit, les propriétaires devront rénover leur logement pour continuer à louer, même s'il s'agit d'un meublé de tourisme. Pas de passe-droit, le calendrier serait identique : dès 2025 si le logement est classé G, 2028 s'il est en F et 2034 pour

les étiquettes E. Parce que la situation change d'une commune à l'autre, le projet de texte laisse toutefois la possibilité aux communes de déroger à la règle. La proposition de loi ne s'arrête pas là, elle envisage aussi des compétences élargies pour les élus locaux afin de réglementer l'implantation des locaux à usage touristique. Par exemple, en étendant aux zones tendues la déclaration obligatoire de changement d'usage, alors que jusqu'à présent celle-ci est réservée aux communes de plus de 200 000 habitants, à quelques départements franciliens, et à des communes éparses listées par arrêté préfectoral. Le texte propose enfin de revoir le régime fiscal de ces locations meublées, pour le rendre un peu moins attractif.

Bien sûr rien n'est fait pour le moment, rien ne dit que l'une ou l'autre de ces propositions de loi sera adoptée. Mais il existe bel et bien une volonté, y compris au sein du gouvernement, pour encore resserrer l'étau autour des locations saisonnières auxquelles on prête tous les maux : déstabilisation du marché locatif longue durée, inflation des prix, assèchement de l'offre locative dans les zones touristiques et même concurrence déloyale vis-à-vis des professionnels du tourisme... En période de crise du logement, la location saisonnière apparaît de plus en plus comme le bouc émissaire rêvé pour expliquer le manque d'appétence des investisseurs pour le locatif classique. ■

# Gestion locative

**Monsieur Hugo : la seule plateforme qui automatise à 100 % votre gestion locative et traite vos problèmes (sans aucun frais).**



## Faites-vous partie des 74 % de propriétaires qui gèrent seuls leurs locations ?

Si oui, vous savez que la gestion locative peut être un véritable casse-tête. Vous cherchez sûrement des solutions pour :

- Passer moins de temps à gérer vos locations.
- Ne plus avoir de doutes pour les gérer en conformité avec la réglementation.
- Louer l'esprit plus tranquille sans vous préoccuper des problèmes locatifs.

Et si vous avez confié votre bien à une agence immobilière: quelle alternative pour déléguer votre gestion à moindre coût avec des garanties qui vous protègent encore mieux ?

## 1/ Gagnez du temps en automatisant à 100 % la gestion de vos locations

Profitez de la seule plateforme qui prélève automatiquement les loyers :

- Choisissez le bon candidat sans vous tromper via notre outil anti-fraudeur qui démasque les faux dossiers (67 % des dossiers sont actuellement falsifiés).
- Rédigez un bail conforme (même sans connaissance juridique) via notre application juridique et signez-le électroniquement.
- Finis les retards de paiement avec le prélèvement automatique des loyers.
- Gagnez du temps avec l'envoi automatisé des quittances.
- Tenez sans erreur votre comptabilité en ligne via notre outil intuitif.
- Révisez facilement le loyer avec notre outil conforme aux dernières lois qui envoie un courrier personnalisé au locataire.
- Louez sans prise de tête : notre puissant outil calcule les charges à régulariser et génère automatiquement le courrier pour le locataire.

## Gérer seul ses locations ne se limite pas à encaisser les loyers.

Il faut se battre pour être payé dans les temps, gérer la paperasse, louer en respectant la loi, traiter les litiges ou impayés, choisir un artisan en cas de fuite en espérant que la facture ne va pas exploser... Autant de tâches qui prennent un temps fou et se révèlent souvent coûteuses. C'est là que Monsieur Hugo intervient.

Monsieur Hugo, le 1<sup>er</sup> assistant personnel des propriétaires, lance son offre de **gestion locative « zéro prise de tête »**. Déjà considérée comme "l'une des 5 meilleures appli immobilières" par le magazine *Challenges* pour son service de mise en location, cette nouvelle plateforme de gestion locative va encore plus loin.

## 2/ Louez l'esprit plus tranquille

99 % des logiciels de gestion locative vous abandonnent en cas de pépin ! Avec Monsieur Hugo, confiez la résolution de vos problèmes locatifs à nos experts :

- Vos urgences (pannes, fuites) sont traitées en moins de 2 heures par l'un de nos 4 900 artisans (toute la France). Vous n'aurez pas à payer les frais d'intervention.
- Vous êtes indemnisé immédiatement en cas d'impayés: nous avons négocié les meilleures conditions de remboursement, avec des tarifs de gros, pour sécuriser au maximum votre investissement (GLI à 1.98 % du loyer).

**Des milliers de bailleurs utilisent Monsieur Hugo : l'offre la plus complète du marché. Elle est 5 fois moins chère (27 €/mois) qu'une agence immobilière et vous protège 2 fois mieux.**

**Gagnez du temps, respectez la Loi et louez l'esprit plus tranquille avec Monsieur Hugo.**



Recevoir le code de réduction pour tester

Scannez maintenant ce QRcode pour bénéficier d'un **ESSAI GRATUIT DE 2 MOIS**

« Bien plus puissant qu'un simple logiciel de gestion locatif, Monsieur Hugo est unique car il traite sans frais tous vos problèmes locatifs. »

Bruno, fondateur et CEO

[www.monsieurhugo.com](http://www.monsieurhugo.com) - 01 82 88 92 52

# Le régime juridique et fiscal de la location saisonnière

**LÉGISLATION/RÉGLEMENTATION** — Longtemps considérée comme l'un des éléments essentiels d'une stratégie d'investissement patrimonial, la location saisonnière est aujourd'hui attaquée de toutes parts. Il est plus que jamais nécessaire de maîtriser le régime juridique qui lui est applicable tant les contraintes réglementaires se sont accumulées ces dernières années. **Par M<sup>e</sup> Kevin Lannuzel, avocat**

## Que recouvre la notion juridique de « location saisonnière »

L'appréhension globale du régime juridique de la location saisonnière reste un exercice malaisé. Il n'en existe pas de définition légale unifiée. Cette notion est appréhendée par divers dispositifs législatifs venant lui rattacher des régimes variés. Certaines caractéristiques se détachent plus nettement de l'analyse de ces dispositifs : il s'agit de la mise en location de locaux à usage d'habitation, meublés, ne constituant pas la résidence principale du locataire. Mais en pratique, ce qui la caractérise c'est sa durée : les locaux sont donnés à la location pour de courtes durées. C'est bien parce que cette activité est accusée de faire sortir un nombre important de logements du parc de biens immobiliers à usage d'habitation que le législateur a entendu l'encadrer strictement, sinon en restreindre le développement. C'est cette caractéristique qui a justifié la création d'un certain nombre de régimes juridiques spécifiques à la location saisonnière.

## Les démarches préalables à la mise en location saisonnière

### > L'immatriculation de l'activité

Une déclaration de création d'activité doit être dans tous les cas souscrite dans les 15 jours qui suivent la date de début de l'activité de location saisonnière. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 cette démarche doit être exclusivement réalisée en ligne, via le guichet unique des formalités des entreprises, sur le site de l'INPI (un numéro de Siret vous sera notamment attribué). Attention, il est primordial de faire démarrer l'activité à la date d'acquisition du local donné en location sous peine de ne plus pouvoir déduire les frais d'acquisition du bien.

### > La vérification du règlement de copropriété

Pour les locaux situés dans des immeubles d'habitation, il est nécessaire de vérifier que le règlement de copropriété permet la mise en location saisonnière du logement. En toute hypothèse, il

reste préférable de sensibiliser les locataires sur les règles applicables à la copropriété, notamment en termes de nuisances sonores.

### > Les démarches administratives préalables

Outre une déclaration préalable de mise en location obligatoire dans la grande majorité des cas, une autorisation liée au changement d'usage du local est requise dans les communes de plus grande taille. Pour rappel le changement d'usage s'entend de la location d'un « local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » (c. de la construction et de l'habitation, art. L631-7). L'obtention de cette autorisation peut être conditionnée à la mise en place d'une compensation : le propriétaire doit pouvoir justifier de la transformation d'un autre local, affecté à un usage autre que l'habitation, en un logement, ce qui s'avérera impossible dans la grande majorité des cas. Par ailleurs, une obligation déclarative renforcée donnant lieu à enregistrement est applicable dans ces mêmes communes. Lorsque l'activité de location porte sur un logement constituant la résidence principale du bailleur (c'est-à-dire un logement occupé au moins huit mois par an) et que ce logement est donné en location moins de 4 mois par an, les conditions de location sont plus souples.

### Le régime administratif applicable à la location saisonnière

	Le logement est-il la résidence principale du loueur ?	
	OUI	NON
<b>Communes de moins de 200 000 habitants</b>	Aucune obligation administrative préalable	Déclaration préalable en mairie (art. L324-1-1, II c. tour.)
<b>Communes de plus de 200 000 habitants ET communes des départements de la petite couronne parisienne (art. L631-7 c. constr. et hab.) ET communes faisant partie des zones en tension sur demande expresse (art. L631-9 c. constr. et hab.)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obligation renforcée de télédéclaration préalable soumise à enregistrement (art. L324-1-1, III c. tour.)</li> <li>Pas d'autorisation de changement d'usage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obligation renforcée de télédéclaration préalable soumise à enregistrement (art. L324-1-1, III c. tour.)</li> <li>Autorisation en cas de changement d'usage soumise à un régime de compensation (art. L631-7 et s. c. constr. et hab.)</li> </ul>

### > La délégation de l'application de la réglementation aux plateformes numériques

En pratique le contrôle du respect de la réglementation par les loueurs a été mis à la charge des plateformes numériques :

- Obligation d'information des loueurs de leurs obligations administratives préalables — la mise en ligne de l'annonce de location est conditionnée à l'obtention d'une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations.
- Obligation de communication, sur simple demande des communes, du nombre de jours au cours desquels le meublé a fait l'objet d'une location par leur intermédiaire
- Obligation de s'assurer que le propriétaire n'offre plus à la location un logement déclaré comme résidence principale lorsque ce meublé a été loué plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile. Ces obligations sont assorties d'amendes pouvant aller jusqu'à 50 000 euros par logement en cas de manquement.

### La mise en location du bien

#### > Les caractéristiques minimales d'un logement donné en location saisonnière

La location saisonnière n'est pas concernée par les normes de décence applicables aux locations longue durée (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002). Néanmoins, lorsque le bien ne satisfait pas à un état normal de décence et qu'il n'est pas équipé des éléments mobiliers indispensables à l'habitabilité minimum du logement, le locataire peut refuser de prendre possession des lieux et être indemnisé.

**EN PRATIQUE :** afin d'éviter toute problématique liée à l'inexécution contractuelle, il est recommandé de mettre à disposition des locaux répondant aux critères de décence applicables aux locations d'habitations principales et disposant d'un ensemble mobilier suffisant pour permettre au locataire de dormir, manger et vivre convenablement dans le logement. A cet égard, il peut être utile de se référer à la liste établie par l'article 2 du décret 2015-981 du 31 juillet 2015 (décret qui fixe la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé).

#### > La contractualisation de la relation avec le bailleur

C'est ici le droit commun du louage, bien plus libéral que celui de la location meublée à titre de résidence principale, qui s'applique (c. civ. Art. 1714 et s.). Bien qu'un contrat écrit reste obligatoire et que certaines mentions doivent impérativement y figurer (coût total de la location, montant de la taxe de séjour, durée du séjour, dates d'arrivée et de départ, conditions de paiement, superficie habitable, etc.), ce régime est extrêmement souple. Notamment la fixation du montant du loyer et de la durée du bail est libre. La réalisation d'un état des lieux n'est pas non plus obligatoire, même si cela est fortement

recommandé. Bien entendu, la signature du bail peut se faire par signature électronique dont la valeur juridique est désormais identique à celle de la signature manuscrite.

### La fiscalité applicable

#### > L'imposition des loyers

Le principe général, énoncé par l'article 35, I, 5° bis du CGI, est ici l'imposition des revenus de l'activité de location saisonnière dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (ci-après « BIC ») en raison de sa nature commerciale. Peu importe à cet égard que la location soit réalisée ou non de façon habituelle. Le régime micro-BIC est applicable dès lors que le chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 77 700 € HT : l'impôt est calculé sur la base des loyers perçus après application d'un abattement de 50 %. Au-delà de ce chiffre d'affaires, ou sur option du bailleur, c'est le régime réel qui s'applique. C'est ici que le régime de la location meublée prend tout son intérêt puisqu'il permet non seulement d'imputer sur les loyers les charges de la propriété (notamment les frais d'acquisition et les intérêts d'emprunt), mais surtout d'amortir le bien.

**EN PRATIQUE :** il sera souvent plus intéressant d'opter pour le régime réel, seul régime permettant de dégager un résultat fiscal déficitaire. Ce déficit fiscal est reportable sur une période de 10 ans en régime LMNP, mais seulement sur des revenus de même nature.

**Il sera souvent plus intéressant d'opter pour le régime réel, seul régime permettant de dégager un résultat fiscal déficitaire. Ce déficit fiscal est reportable sur une période de 10 ans en régime LMNP, mais seulement sur des revenus de même nature**

#### > Le principe d'exonération de la TVA

L'activité de location meublée est par principe exonérée de TVA. Il n'en va autrement que lorsque des prestations de services accompagnent la location.

#### > Les taxes locales

Les loueurs de meublés en saisonnier sont assujettis à la CFE (cotisation foncière des entreprises), sauf exonération en cas de location de la résidence principale. Dans cette dernière hypothèse, la taxe d'habitation est due.

Par ailleurs les loueurs doivent collecter la taxe de séjour dont le tarif exact est fixé par délibération du conseil municipal. Le classement des logements en meublés de tourisme permet de bénéficier d'un tarif spécifique plus avantageux. ■

# Une offre tout inclus pour louer et rentabiliser facilement votre résidence principale ou secondaire



Leader européen de la location saisonnière depuis plus de 50 ans, Interhome Group vous propose de découvrir son offre « full service ».

A la fois conciergerie, agence immobilière et agence de voyage, le groupe propose diverses solutions pour prendre soin de votre bien et le rentabiliser.

## INTERHOME EN QUELQUES CHIFFRES C'EST :

La gestion d'environ  
**40 000** logements dans  
**28** pays pour le compte de plus  
de **21 000** propriétaires

# 200

agences locales en  
Europe dont plus de  
**45** en France

**9 millions** de  
nuitées comptabilisées  
en **2022**





Fort de cette expérience et de cette implantation locale, le groupe Interhome propose à tous ses propriétaires des services adaptés à leurs besoins.

Si vous souhaitez mettre votre bien en location, Interhome s'occupe de tout : rédaction de l'annonce, organisation d'un shooting photo professionnel, distribution via son réseau européen direct sur toutes les plateformes en ligne (en France et à l'international), auprès de comités d'entreprise (C.S.E) et d'agences de voyage, accueil des clients, ménage, intendance et inventaire tout au long de l'année, même en hors saison.

Du côté des vacanciers, Interhome offre un vaste choix : appartement, maison, villa, chalet, à la mer, à la montagne à la campagne ou en ville, il y en a pour tous les goûts. Sur place les équipes Interhome accueillent les vacanciers et restent à leur disposition durant leur séjour:

- Un kit de bienvenue est disposé dans le bien.
- Un livret de bienvenue indiquant tous les événements et numéros indispensables est à disposition dans le logement
- Les ménages sont gérés par les équipes locales
- Un kit bébé est disponible à la demande : lit bébé, poussette, chaise haute...



De plus un service client multilingue et disponible 24/7 permet aux clients de séjourner en toute sérénité.

Le groupe innove sans cesse : il est désormais possible de réserver des logements pour effectuer un séjour en

« workation » (télétravail hors de son domicile). Dotés d'une bonne connexion wifi et d'un espace de travail dédié ils permettent d'allier plaisir et travail. Dans un autre domaine, le groupe, très engagé dans l'éco-responsabilité, propose d'identifier les logements pour séjour durable. 12 critères ont été retenus et si une propriété répond à au moins 7 d'entre eux, elle sera identifiée par le pictogramme d'un arbre vert.

**Bien plus qu'un véritable service de conciergerie immobilière, Interhome facilite la location de votre maison ou appartement. Avec son offre tout inclus vous confiez la gestion complète de votre bien à des équipes sérieuses et spécialisées. Interhome s'occupe de tout pour que vous ne pensiez à rien.**

**Pour plus d'informations nous vous invitons à contacter Clémentine Nourtier :**

[clementine.nourtier@interhome.group](mailto:clementine.nourtier@interhome.group)  
ou au +33 (0)6 65 62 31 83.

**POUR QUE LA LOCATION SAISONNIÈRE PROFITE À TOUS, TOUTE L'ANNÉE !**



# Bien investir, la preuve par Troyes

**OPPORTUNITÉS** — La capitale de l'Aube, située seulement à 1h30 de Paris, fait partie de ces villes où il est encore possible d'investir à des prix attractifs. Porté par une démographie positive et le dynamisme économique et touristique, le marché immobilier progresse toujours tout en proposant de belles opportunités. **Par Laurent Loccurcio**

**L**es statistiques de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'Appel de Reims confirment la bonne orientation du marché immobilier aubois en 2022. Avec une progression annuelle des prix des appartements anciens de 8,7 % et des maisons anciennes de 7,3 %, l'Aube enregistre une progression plus forte que la moyenne nationale 2022 (hors Île-de-France), respectivement de + 5,8 % et 6,2 %. Il faut également retenir qu'en trois ans, la hausse du prix des appartements anciens dans l'Aube atteint près de 30 %, et le prix médian de 1 560 € du m<sup>2</sup> atteint en 2022 pour les appartements anciens est le plus haut de ces dix dernières années. La spécificité auboise étant que le marché est essentiellement concentré sur la grande agglomération troyenne avec les deux tiers des transactions et un prix médian de 1 620 € du m<sup>2</sup>, en hausse de 10,3 %. Même si le prix des appartements anciens est résolument orienté à la hausse, Troyes reste cependant une destination attractive avec un niveau de prix au mètre carré des appartements anciens bien moins élevé que Reims (2 510 €) et Dijon (2 200 €).

## Concentration sur l'agglomération

Pour mieux comprendre les particularités du marché immobilier local, il faut rappeler que si l'Aube compte plus de 300 000 habitants, l'agglomération de Troyes Champagne Métropole — 81 communes autour de Troyes — en regroupe 175 000. Conséquence, le marché des appartements anciens est surtout concentré dans l'agglomération avec un prix au m<sup>2</sup> de 1 620 €, et à un degré moindre, la périphérie troyenne (1 500 €). La situation géographique du bien parmi les nombreuses communes composant l'agglomération troyenne a de l'importance. La plus prisée reste Sainte-Savine (1 780 €), devant Troyes

(1 620 €), Saint-Julien-les-Villas (1 520 €), Saint-André-les-Vergers (1 350 €). La Chapelle-Saint-Luc en revanche est toujours délaissée avec un prix médian de seulement 1 120 € en 2022.

Même constat de disparités, cette fois entre les différents quartiers troyens. Le plus recherché étant le quartier Vassales-Tauxelles (1 890 €), devant celui de la Cathédrale (1 880 €), Sénardes-Moline (1 790 €), Gare (1 730 €), Trévois-Croncels (1 630 €), Saint-Martin (1 560 €), Jules-Guesde (1 520 €), Charmilles (1 490 €) Écrevolles (1 490 €), Marots (1 320 €) et Chartreux (1 270 €). Les appartements les plus prisés sont les T2 et les T3 qui représentent 60 % des ventes. Autre indicateur à noter, 41 % des acquisitions relèvent d'un investissement locatif. Logique dans un département où la demande locative est importante, soutenue par la démographie positive et le desserrement des ménages. Aujourd'hui, 41 % des foyers étant composés de personnes seules.

## Les maisons anciennes toujours prisées

Le marché des maisons anciennes a connu une augmentation des prix et des volumes de transactions au cours de l'année 2022. C'est même le bien immobilier le plus prisé dans l'Aube où il s'est vendu deux maisons anciennes pour un appartement ancien. Du côté des maisons individuelles, c'est toujours La Rivière-de-Corps qui tire le marché (237 300 euros), devant Sainte-Savine (201 800 €), Saint-Parreaux-Tertres (181 000 €), Saint-André-les-Vergers (180 000 €), Troyes (179 000 €), La Chapelle-Saint-Luc (175 400 €), Pont-Sainte-Marie et Saint-Julien-les-Villas fermant la marche. En périphérie proche, des communes telles que Saint-Lyé (200 000 €) et Saint-Germain (180 100 €) tirent toujours leur épingle du jeu.

**1 620** euros/m<sup>2</sup>

Le prix médian des appartements anciens dans l'agglomération troyenne en 2022 reste très attractif par rapport à d'autres grandes villes proches, telles que Reims (2 510 €/m<sup>2</sup>) ou encore Dijon (2 200 €/m<sup>2</sup>).

**41 %**  
de foyers d'une personne

La demande locative est forte dans l'Aube. Dynamisme économique, démographie positive et le desserrement des ménages expliquent le besoin de logements plus nombreux, notamment T2 et T3.



© Photo UNPI 10

### Un marché qui attire les investisseurs hors Aube

Si 77 % des acquéreurs de biens immobiliers aubois sont originaires du département, la part des investisseurs d'autres régions, notamment d'Île-de-France, ne cesse de grandir. Des Franciliens à la recherche de plus grandes surfaces d'habitation à moins d'une heure et demie de Paris s'intéressent au marché local. Des investisseurs choisissent aussi d'arbitrer entre leurs placements en optant pour une ville en devenir dont les prix restent modérés tout en assurant une rentabilité grâce à une demande locative assurée.

### Une ville qui change

Il est vrai que la ville de Troyes n'en finit pas de changer. Après la rénovation de son centre historique, c'est tout le quartier de la gare qui change de visage depuis quelques mois déjà. D'importants investissements, tant publics que privés, ont été réalisés pour moderniser le quartier en prévision de l'électrification de la ligne 4, reliant déjà Paris Gare de l'Est à la capitale auboise. Un pôle multimodal

## RÉNOVATION

### Des opportunités à saisir

Pour ceux qui sont prêts à investir en vue d'une rénovation énergétique, le parc résidentiel présente des opportunités. Actuellement, 31 % des logements sont classés en énergivore (E) et 17 % en très énergivore (F et G). À noter qu'au-delà des mécanismes fiscaux, il existe aussi de nombreux dispositifs locaux, régionaux ou nationaux pour aider au financement des travaux. La grande agglomération de Troyes Champagne Métropole a fixé l'objectif d'une réduction de 27 % des consommations énergétiques dans le secteur résidentiel à l'horizon 2030, dans le cadre de son projet de territoire.

s'est créé autour de la gare, avec de multiples services pour les habitants. Les effets de cette modernisation commencent à se faire sentir sur le marché immobilier. Le prix des appartements anciens dans le quartier de la gare figure parmi ceux qui ont le plus progressé en 2022, soit + 9,6 % pour atteindre 1 730 €/m<sup>2</sup>. Tous ces éléments font de Troyes non seulement une ville attractive, mais aussi, et surtout, une ville d'avenir !



© Photo UNPI 10



© Photo UNPI 10

# 12 000

Le nombre actuel d'étudiants à Troyes. Pour la très grande majorité, ils sont extérieurs au département et ont besoin de se loger pour leurs études.

## Une campagne qui attire toujours

L'Aube a aussi un caractère rural et naturel qui séduit les touristes de passage mais aussi des habitants de petites villes et centres bourgs bien vivants. Le prix de l'immobilier y est encore plus attractif mais il faut bien connaître le terrain et s'entourer d'avis spécialisés pour bien investir.

En dehors de l'agglomération troyenne, le prix de l'immobilier varie beaucoup selon les secteurs géographiques. Exemple avec les maisons anciennes pour lesquelles le prix médian en 2022 variait grandement entre Nogent-sur-Seine (166 700 €) et les autres villes aubois, Romilly-sur-Seine (100 000 euros) et Bar-sur-Aube (92 800 €). Des différences qui s'expliquent par la vitalité économique et la qualité du patrimoine immobilier existant. De ce point de vue, Nogent-sur-Seine, qui bénéficie désormais d'une ligne SNCF électrifiée qui met Paris gare de l'Est à 55 minutes seulement a vu son attractivité renforcée. Le département de l'Aube bénéficie également de paysages verdoyants, de belles forêts mais aussi de trois grands lacs artificiels. Autant d'éléments, ajoutés à d'autres points forts comme le vignoble champenois par exemple, qui ajoutent à la qualité de vie de ses habitants. Dans les paysages vallonnés du Pays d'Othe, le prix médian établi par

les statistiques notariales des maisons anciennes s'établit à 133 000 € mais il y a aussi dans ce secteur de belles demeures de charme, très bien rénovées. Dans le Nogentais, la zone nord-ouest du département limitrophe de la Seine-et-Marne, le prix médian des maisons atteint 120 000 €. La Côte des Bar paraît plus délaissée, avec un prix médian de 87 900 €. Mais cette région qui est celle du vignoble de Champagne connaît aussi un développement de l'œnotourisme et accueille de plus en plus de touristes à la recherche d'hébergements. Avec ses grands lacs, le secteur boisé de la Forêt d'Orient possède de solides atouts d'autant qu'il se situe dans le cadre protégé d'un parc naturel régional. Après les confinements, la demande de maisons spacieuses dans un environnement agréable se confirme dans le secteur rural.

Le marché des appartements anciens est plus étroit dans les parties rurales du département. Dès que l'on s'éloigne de Troyes, le prix médian retombe, avec par exemple 870 € du m<sup>2</sup> dans le Nogentais ou encore 790 €/m<sup>2</sup> à Romilly-sur-Seine, la deuxième ville de l'Aube avec 17 000 habitants.

## Troyes, ville étudiante

Pour surmonter la crise de l'industrie textile, Troyes et l'Aube ont notamment misé sur l'enseignement supérieur pour remonter la pente. Pari réussi puisque en dix ans, le nombre d'étudiants a progressé de plus de 30 %.

Actuellement, plus de 12 000 étudiants sont inscrits parmi les 170 formations de l'enseignement supérieur dispensées dans l'agglomération troyenne. Ces dernières années, les cursus de haut niveau se sont mis en place, aboutissant à des diplômes d'ingénieurs dans tous les domaines ou des formations de management très performantes. Des établissements sont aussi très réputés, tels que l'Université de Technologie de Troyes par exemple. Figurant dans le classement des meilleures écoles d'ingénieurs françaises et internationales, l'établissement de 3 000 étudiants attire un quart de candidats étrangers. La plupart de ses étudiants viennent d'autres départements français. La demande en logements étudiants est importante en conséquence sur l'agglomération troyenne, notamment près des quartiers où sont situées ces écoles. C'est le cas sur le secteur Brossolette où est situé le campus du groupe Yschools, du côté de Rosières-près-Troyes et Saint-André-les-Vergers, avec la présence de l'UTT, de l'IUT, de l'EPF notamment. Beaucoup d'étudiants optent aussi pour le centre-ville, pour la présence de l'Université de Reims-Champagne-Ardenne mais aussi pour l'animation des rues. Soutenu par les collectivités locales, le développement de l'enseignement supérieur à Troyes se poursuivra encore ces prochaines années. En témoigne l'implantation récente d'un campus de l'ESTP et l'extension de l'EPF, deux écoles d'ingénieurs. ■

# « Notre rôle est aussi d'orienter les investisseurs »

**BILAN** — Interview. Denis Lapôte, président de la chambre syndicale de l'UNPI 10.

Propos recueillis par Laurent Loccurcio



## Que pourriez-vous dire pour présenter brièvement votre ville ?

Troyes mérite assurément d'être davantage connue. La ville a eu un riche passé historique, notamment au Moyen-Âge avec les grandes foires. C'est à partir de cette époque que les Comtes de Champagne ont structuré un bâti qui est aujourd'hui encore bien visible dans les rues troyennes. Le patrimoine architectural exceptionnel de la « ville aux 10 églises » a traversé les siècles. Mieux encore, le cœur historique qui, sur une carte prend la forme d'un bouchon de Champagne comme un clin d'œil au produit emblématique des vignes de la région, a été remarquablement restauré. Les maisons à pans de bois attirent non seulement les touristes, mais aussi les réalisateurs qui trouvent un décor historique comme pour la dernière grande

production française, Les trois mousquetaires. Mais au-delà des aspects historiques qui attirent de nombreux touristes français et étrangers, Troyes est aussi un centre-ville vivant, commerçant, dans lequel de plus en plus d'habitants cherchent à se loger.

## Quels sont les points forts aujourd'hui à retenir ?

D'abord, le département de l'Aube est l'un des rares de la région Grand Est à connaître une démographie positive. Plusieurs facteurs y contribuent, tels que le développement continu de l'enseignement supérieur et des écoles d'ingénieurs, ainsi que l'implantation de grandes entreprises industrielles. La dernière en date étant le groupe français de cosmétiques Clarins qui plante à Troyes son nouveau site de production avec plus de 300 emplois à terme. Enfin, la liaison ferroviaire à 1h30 de Paris, et l'autoroute A5 reliant la région parisienne sont aussi des atouts aux yeux d'une population francilienne qui cherche à élargir son champ de recherche. Tous ces facteurs contribuent à augmenter les besoins immobiliers locaux, notamment locatifs.

## Comment jugez-vous l'offre immobilière ?

Elle est très diversifiée avec des bâtiments médiévaux restaurés, notamment dans les secteurs sauvegardés, des logements plus récents en immeubles ou en lotissements dans le reste de l'agglomération. La ville a su tirer parti également de son histoire industrielle puisque de nombreux lofts ont pris place dans d'anciennes usines textiles situées le plus souvent à proximité du centre-ville. Il existe aussi une offre significative de logements ou d'immeubles à rénover surtout avec la nouvelle réglementation visant à réduire le parc d'habitations énergivores à brève échéance. Il y a là incontestablement des opportunités à saisir pour un investisseur, compte tenu du contexte fiscal favorable à ce type d'opération et des dispositifs d'aides.

## Quel peut-être le rôle de la chambre syndicale de l'UNPI 10 auprès d'investisseurs éventuels ?

La chambre syndicale de l'Aube s'est structurée de manière à accueillir et accompagner efficacement tous nos adhérents. Nous bénéficions également d'un large réseau d'experts dans les différentes thématiques touchant à l'immobilier capable d'apporter, bénévolement faut-il le préciser, des réponses à ceux qui voudraient investir et s'implanter à Troyes et dans l'Aube. Tous ces professionnels connaissent parfaitement le terrain et sauront orienter utilement ceux qui voudraient s'intéresser à Troyes et à l'Aube. Ils seront accueillis bien volontiers! ■

# « Des opportunités à Troyes mais aussi en ruralité »

**ÉTUDE** — Interview. Christophe Voinchet, directeur du Groupe DAMONTE immobilier à Troyes, membre du conseil d'administration de la chambre syndicale de l'Aube. **Propos recueillis par Laurent Loccurcio**



© Photo UNPI 10

## Quel est votre analyse du marché actuel à Troyes en tant qu'agent immobilier ?

Le secteur le plus recherché est le centre-ville de Troyes dont le patrimoine culturel et l'architecture médiévale ont été superbement mis en valeur. Grâce à cela les habitants reviennent au centre-ville et les touristes français et étrangers sont de plus en plus nombreux. Un investisseur pourra ainsi opter pour la location classique en logement ou de meublés touristiques par exemple. Il est difficile de donner des prix moyens car chaque immeuble est unique, avec de nombreux paramètres comme l'état général, le niveau de confort, la qualité de la rénovation. Toutefois, un appartement dans un hôtel particulier du XVI<sup>e</sup> siècle se négocie autour de 2 500 euros du m<sup>2</sup>. Pour de petits logements (surfaces inférieures à 30m<sup>2</sup>) très bien rénovés les 4 000 euros du m<sup>2</sup> ont été franchis ces derniers mois.

## Qu'en est-il en dehors du cœur historique de la ville ?

Dans le reste de l'agglomération troyenne, bien desservie par les transports en commun, se trouvent de nombreux lotissements édifiés à partir des années 50 et jusqu'à aujourd'hui. Pour une maison de ce

type, il faut compter entre 150 000 et 420 000 euros en fonction des critères tels que la surface habitable, la qualité de la construction, la taille du jardin et la situation géographique. À noter cependant que l'agglomération comprend une rocade périphérique et des voies d'accès au centre-ville permettant de résider à une quinzaine de minutes de son lieu de travail.

## Existe-t-il un marché immobilier intéressant dans les zones rurales du département ?

Il y a également de belles opportunités à saisir dans les secteurs ruraux du département. La campagne auboise offre des paysages diversifiés, des lacs, des forêts, des vignes de champagne. Le réseau autoroutier aubois, avec l'A5 et l'A26, dessert également ces zones rurales. Pour un budget situé entre 250 000 et 300 000 euros, il est possible de devenir propriétaire d'une maison de caractère de 150 à 200 m<sup>2</sup>, avec des dépendances et du terrain, parfois agrémenté d'une piscine. Sur ces mêmes secteurs, il est fréquent de voir des pavillons plus ou moins récents proposés à moins de 150 000 euros. Enfin, pour ceux que les travaux ne rebutent pas, les biens à 120 000 euros ou moins sont relativement nombreux.

## Quels sont les autres marchés qui pourraient intéresser un investisseur à la recherche de rendement locatif ?

La population étudiante ne cesse de grossir d'année en année, entraînant une forte demande locative de logements et notamment de studios. Au cours des dix dernières années, leur nombre est passé de 7 000 à 12 000 grâce au développement de filières d'enseignement supérieur. Le mouvement se poursuit avec l'implantation régulière de nouvelles écoles. Un contexte favorable à la location de logements meublés et équipés, ou nus, proches des écoles. Il est possible de trouver ce type de bien pour lesquels la rentabilité est assurée. Pour l'acquisition d'un studio, il faut compter 60 000 à 80 000 euros. Le montant des loyers varie de 280 euros pour un studio nu à 400 euros pour un studio bien meublé et équipé. En conclusion, Troyes présente évidemment des opportunités dans son agglomération, tous biens confondus, mais aussi dans sa partie plus rurale et proche de la nature. ■

# « Une ville idéale pour l'investissement locatif »

**ANALYSE** — Interview. M<sup>e</sup> Eddy Van Der Linden, notaire à Troyes, adhérent de l'UNPI 10.

Propos recueillis par Laurent Loccurcio



© Photo UNPI 10

## Pour quelles raisons est-il intéressant d'investir à Troyes ?

La proximité de Troyes avec Paris est un avantage majeur. Située à 1h30 de Paris en train et reliée par autoroute, c'est une ville idéale pour les personnes cherchant à investir dans une propriété en dehors de Paris mais d'un accès facile. Autre raison, les prix de l'immobilier à Troyes restent relativement bas par rapport à d'autres villes. Les investisseurs peuvent donc obtenir des rendements intéressants sur leurs placements, tant pour l'acquisition d'une habitation principale que pour l'investissement locatif. Autre point, Troyes est une destination touristique forte et représente un marché potentiel pour les investisseurs immobiliers cherchant à miser dans des propriétés locatives saisonnières. Enfin, le marché immobilier troyen est en croissance, offrant ainsi des opportunités pour une plus-value à long terme.

## Quelles sont les précautions à prendre avant de réaliser son investissement ?

Avant d'investir dans l'immobilier, il faut considérer sa situation juridique et fiscale ainsi que ses objectifs, notamment en termes de transmission patrimoniale. Les investisseurs doivent se familiariser avec les différentes options d'achat disponibles, telles que l'achat en tant que personne physique, c'est-à-dire l'acquisition seule, en indivision, en couple marié ou pacsé ou en union libre. Une autre solution est de privilégier l'acquisition avec une personne morale via une société (SCI ou SARL à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés). Il est déterminant de choisir la solution la mieux adaptée à sa propre situation juridique et fiscale et aux objectifs définis. Par ailleurs, plusieurs dispositifs existent. Citons l'investissement sous le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP), bénéficiant d'avantages fiscaux par la location d'un bien immobilier meublé. Les revenus locatifs générés sont considérés comme des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), ce qui peut permettre de déduire les charges liées à l'investissement et de bénéficier d'une réduction d'impôts.

## Y-a-t-il aussi des nouveautés fiscales à retenir en vue d'un investissement ?

Oui, par exemple, en 2023, le montant maximal du déficit foncier déductible passe de 10700 à 21400 € pour certains travaux de rénovation énergétique (v. page 34 de ce numéro). Un doublement favorable aux bailleurs effectuant ces travaux dans leurs logements locatifs avant le 31 décembre 2025. En cas de location nue et si vous avez opté ou si vous relevez du régime d'imposition au réel, vous pouvez déduire vos charges de vos revenus fonciers. Si le montant de vos charges est supérieur à vos revenus fonciers, cette situation génère un déficit foncier. Ce dernier peut alors être déduit de votre revenu global et vous permettre de diminuer le montant de l'impôt sur le revenu.

## Comment actionner ce mécanisme sur le marché immobilier de Troyes ?

Les biens immobiliers énergivores constituent une part importante du parc local. Or, les travaux réalisés dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique — suite notamment à la délivrance d'un DPE (Diagnostic de performance énergétique) nouvelle génération — peuvent permettre de réaliser une bonne opération tant d'un point de vue de l'achat que de la possibilité de créer du déficit foncier.

En conclusion, il existe de nombreux dispositifs à adapter à chaque situation particulière. Et pour déterminer la situation optimale applicable à chacun, il est fortement recommandé de consulter son notaire. ■

# Dans le cas d'une stratégie patrimoniale, la nue-propiété offre de nombreux avantages

**RENCONTRE** — Alexandre Osorio De Abreu Vasconcelos, Président d'Allianz Patrimoine Immobilier, revient sur l'investissement en nue-propiété, dispositif encore trop méconnu et particulièrement intéressant dans l'optique de préparer sa retraite et transmettre son patrimoine. **Propos recueillis par la rédaction**

## L'acquisition en nue-propiété est souvent méconnue, pouvez-vous nous en expliquer les grands principes ?

On parle d'investissement immobilier en nue-propiété lorsque le bien acquis a fait l'objet d'un démembrement temporaire. Cet outil patrimonial est fondé sur le principe du démembrement de propriété temporaire qui consiste à dissocier la pleine propriété en deux droits réels distincts : la nue-propiété (les murs) à destination de l'investisseur et l'usufruit (l'usage) à destination d'une personne morale soumise à l'IR ou à l'IS. En principe, l'usufruit est confié à un bailleur social qui a pour fonction de louer le logement sous conditions de ressources, de percevoir des loyers et de prendre en charge la gestion locative. A l'extinction de l'usufruit, l'investisseur devient automatiquement plein propriétaire sans frais ni formalités. La durée de démembrement est imposée par programme. Elle se situe en moyenne entre 15 et 17 ans.

## Quel est le rôle d'un tel dispositif dans la société ?

Ce type de montage sert à compléter les mesures de financements pour les logements sociaux. Ils concernent principalement les villes en zone tendue, quasi toutes les grandes métropoles de France. Ces agglomérations doivent répondre à une forte demande locative et doivent donc mettre en place des solutions permettant d'augmenter leur parc immobilier.

Les bailleurs sociaux sont impliqués car ils disposent chacun d'un parc conséquent qui comprend les logements sociaux traditionnels mais également les logements issus des conventions d'usufruit en social (ULS) ou en intermédiaire (ULI).

## Comment est estimée la valeur de la nue-propiété ?

Acheter un bien en nue-propiété, c'est bénéficier d'un prix avec une décote importante entre 25 et 40 %.

Le taux de décote est déterminé par la somme des loyers non perçus actualisés sur la durée du démembrement. L'opérateur qui met en place le montage de l'opération immobilière en nue-propiété met en place la convention d'usufruit avec un taux qui va s'imposer à tous les lots du programme sur la base du calcul des loyers de l'ensemble des lots.

La reconstitution de la pleine propriété est sécurisée par le mécanisme de capitalisation sur la durée de démembrement fixée en début de l'opération.

**Cet outil patrimonial est fondé sur le principe du démembrement de propriété temporaire qui consiste à dissocier la pleine propriété en deux droits réels distincts : la nue-propiété (les murs) à destination de l'investisseur et l'usufruit (l'usage) à destination d'une personne morale soumise à l'IR ou à l'IS**

## Quels sont les avantages d'un investissement en nue-propiété ?

Dans le cas d'une stratégie patrimoniale, la nue-propiété offre de nombreux avantages :

➤ une réduction de prix : l'investisseur perçoit 100 % des loyers qui auraient dû être perçus tout au long de la durée d'usufruit temporaire sous forme d'une décote sur le prix d'acquisition ;



- > une absence de gestion pour l'investisseur: l'ensemble des travaux, entretien et taxes est à la charge de l'usufruitier qui est en général un bailleur institutionnel (professionnel de la gestion locative et de l'entretien du patrimoine);
- > des choix de sortie multiples: au terme de l'usufruit temporaire (i.e. à la fin du démembrement), l'investisseur aura le choix de louer le bien (percevoir des revenus), de le vendre (percevoir un capital) ou d'y vivre (pour sa retraite par exemple);
- > une optimisation de la transmission: le montant des droits de donation est déterminé sur la base de la seule nue-propriété du bien dont la valeur est déterminée suivant la valeur d'usufruit résiduel;
- > la valeur de la nue-propriété ne rentre pas dans l'assiette de l'IFI;
- > les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers existants de l'investisseur si l'usufruitier est un bailleur social ou une société imposée à l'IR;
- > l'imposition sur la plus-value est calculée sur la base de la pleine propriété à l'extinction du démembrement.

#### **Peut-on investir en cash ou à crédit ?**

Les 2 cas sont possibles, selon le souhait de l'investisseur. N'oublions pas que l'investissement immobilier en général est le seul investissement à pouvoir bénéficier de l'effet de levier du crédit.

#### **Comment se déroule la fin du démembrement ? Quelles sont les différentes étapes ?**

La fin du démembrement est encadrée par l'article 42 de la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 qui prévoit pour le nu-propriétaire de donner congé 6 mois avant l'extinction de l'usufruit, pour vendre, occuper ou poursuivre la location dans les conditions classiques. Et, pour l'usufruitier de proposer une solution de relogement comparable au locataire en place au sein de son parc.

Au-delà, il est important d'anticiper et de proposer des solutions d'accompagnement à l'investisseur pour la gestion de la sortie, habituellement 2 ans avant la fin du démembrement. Cet accompagnement doit être prévu dès l'acquisition.

#### **Peut-on investir en nue-propriété dans toute la France ?**

Oui, il est possible d'investir partout en France. C'est une offre de niche même si l'offre en nue-propriété est en développement. L'important est la valeur patrimoniale du bien, son emplacement d'autant plus qu'il s'agit d'un produit de préparation à la retraite et de transmission qui s'inscrit donc sur la durée.

#### **A qui s'adresse-t-il ?**

La nue-propriété est un dispositif particulièrement pertinent pour nos clients patrimoniaux qui présentent une appétence forte sur ce dispositif. Il s'adresse à ceux qui n'ont pas besoin de revenus immédiats



**Alexandre Osorio De Abreu Vasconcelos,  
Président d'Allianz  
Patrimoine Immobilier**

et qui souhaitent soit préparer des revenus complémentaires pour leur retraite, soit dans un objectif de transmission. Les expatriés font aussi partie des populations cibles par l'absence de fiscalité.

#### **Quels sont les impacts sur la transmission en cas de décès avant la reconstitution de la pleine propriété ?**

La reconstitution de la pleine propriété se revalorise par le mécanisme de capitalisation selon la durée de démembrement. Il est donc possible de transmettre son patrimoine en bénéficiant d'une assiette réduite par anticipation pendant la durée de démembrement par la mise en place d'une donation simple ou transgénérationnelle. En cas de décès, le barème fiscal de calcul d'un usufruit à durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans (art. 669 II CGI). ■

# Rénovation énergétique

## Travaux éligibles au doublement du déficit foncier

**EXAMEN** — Le législateur a doublé le plafond du déficit foncier imputable sur le revenu global (de 10 700 € à 21 400 €) pour certains travaux de rénovation énergétique payés entre 2023 et 2025 (voir notamment *25 millions de Propriétaires*, décembre 2022, page 37). Un décret du 21 avril 2023 vient de préciser quels sont les travaux concernés. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste de l'UNPI**



Copyright (c) 2018 Zakhar Mar/Shutterstock

### Travaux concernés

Le décret 2023-297 du 21 avril 2023 vient de détailler les travaux pour lesquels les contribuables pourront faire valoir le doublement du déficit foncier à compter de la déclaration d'impôt de l'année prochaine. Sa rédaction, qui comprend des renvois et des exceptions, est très malaisée. Cependant, on comprend qu'il s'agit des travaux éligibles à l'éco-PTZ, y compris les dépenses éligibles à MaPrimeRénov', mais à l'exclusion des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif et des « travaux de pose d'une chaudière à très haute performance énergétique ». Les lecteurs intéressés

pourront se reporter à la documentation officielle ou contacter gratuitement un conseiller du service France Rénov' (0 808 800 700). Il reste qu'il n'est généralement pas intéressant de faire jouer le doublement du déficit foncier.

### Une fausse bonne idée

« Cadeau empoisonné », « faux coup de pouce », « attrape-nigaud », la presse ne manque pas de qualificatifs péjoratifs pour présenter le dispositif. C'est qu'on en sort le plus souvent perdant. Certes, l'année des travaux, le contribuable pourra déduire de son revenu global 21 400 € au lieu de 10 700 €,

et donc payer moins d'impôt. Il y a bien ici un « *coup de boost, perceptible par le bailleur dès l'année où il engage les travaux* » (amendement parlementaire à l'origine de la mesure). Toutefois, le législateur a omis (sciemment ou pas) un aspect fondamental de la taxation des revenus locatifs. Depuis les années 1990 et la création de la contribution sociale généralisée (CSG), les revenus fonciers subissent non seulement l'impôt sur le revenu mais également divers « *prélèvements sociaux* ». Leurs taux n'ont cessé de croître depuis trente ans pour atteindre aujourd'hui le taux global de 17,2 % ! Dès lors, à long terme, il est quasiment toujours plus intéressant d'« *annuler* » un revenu foncier en y imputant un déficit (on économise à la fois de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux) que d'imputer un déficit sur le revenu global (on n'économise que de l'impôt sur le revenu). L'exemple chiffré (voir à droite) permet d'illustrer notre propos.

## Il est quasiment toujours plus intéressant d'« annuler » un revenu foncier en y imputant un déficit que d'imputer un déficit sur le revenu global

### Un risque élevé de remise en cause de l'avantage

Rappelons que le doublement du déficit foncier n'est définitivement acquis que pour des travaux « *permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G [...] à une classe de performance énergétique A, B, C ou D* » (article 156, I, 3° du Code général des impôts). Comme le précise le décret, cela suppose que le maître d'ouvrage puisse, sur demande, présenter à l'administration un DPE « *E, F ou G [...] la veille de la réalisation des travaux* » et un DPE « *A, B, C ou D [...] à l'issue des travaux et [...] au plus tard le 31 décembre 2025* ». Lorsqu'on sait que la réalisation de travaux ne permet jamais de garantir l'atteinte d'une meilleure classe énergétique, on peut gager que de nombreux contribuables, qui auront imputé 21 400 € de travaux sur leur revenu global l'année de paiement des travaux, verront le fisc remettre en cause le doublement du déficit foncier et reconstituer rétroactivement leur revenu global avec un déficit imputable limité à 10 700 €. Ceci dit, ce n'est pas un drame, puisque nous venons de voir qu'il est quasiment toujours plus intéressant de déduire des travaux sur les revenus fonciers que sur le revenu global. ■

### EXEMPLE CHIFFRÉ

**Prenons l'exemple simple d'un propriétaire percevant 20 000 € de loyer annuel et dont le taux marginal d'imposition à l'impôt sur le revenu est de 30 %**

D'habitude, il paye 20 000 x 30 %, soit 6 000 € d'impôt sur le revenu (ci-après IR), et 20 000 x 17,2 %, soit 3 440 € de prélèvements sociaux (ci-après PS), soit 9 440 € au total.

Imaginons qu'il réalise l'année N des travaux de rénovation énergétique déductibles d'un montant de 40 000 €. Dans le cadre de l'impôt sur les revenus de l'année N, ce propriétaire pourra faire valoir un déficit foncier de 20 000 - 40 000, soit 20 000 €. Rappelons enfin le mécanisme du déficit foncier : tout déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) s'impute sur le revenu global de l'année de paiement des travaux dans une certaine limite (10 700 € dans le cas général, 21 400 € à l'avenir pour les travaux de rénovation énergétique), le reste du déficit non imputé n'étant reportable que sur les revenus fonciers des dix années suivantes (article 156, I, 3° du Code général des impôts).

#### S'il impute 10 700 €

(limite actuelle) sur son revenu global...

- concernant l'année N, il économisera 9 440 € d'IR et de PS (puisque'il a un résultat foncier négatif), mais aussi 10 700 x 30 %, soit 3 210 € d'IR (puisque'il impute 10 700 € sur son revenu global).
- concernant l'année N+1, il pourra encore imputer son déficit restant (20 000 - 10 700, soit 9 300 €) sur son revenu foncier. Son résultat foncier s'élèvera donc à 20 000 - 9 300 €, soit 10 700 €. Il devra donc 10 700 x 30 %, soit 2 140 € d'IR, ainsi que 10 700 x 17,2 %, soit 1 840 € de PS, soit 3 980 € au total. Par rapport à une année normale, il économisera quand même 9 440 - 3 980, soit 5 460 €.

▶ **En deux ans, l'économie totale d'IR et de PS (9 440 + 3 210 + 5 460) s'élèvera donc à 18 110 €.**

#### S'il impute 20 000 € (la limite du déficit imputable est portée à 21 400) sur son revenu global...

- concernant l'année N, il économisera 9 440 € d'IR et de PS (puisque'il a un résultat foncier négatif), mais aussi 20 000 x 30 %, soit 6 000 € d'IR (puisque'il impute 20 000 € sur son revenu global).
- concernant l'année N+1, il n'a plus de déficit à imputer sur son revenu foncier. Comme d'habitude, il devra donc 9 940 € d'IR et de PS.

▶ **En deux ans, l'économie totale d'IR et de PS (9 440 + 6 000) s'élèvera à 15 440 €.**

**Conclusion : en imputant 20 000 € sur son revenu global, notre propriétaire a sensiblement fait baisser son impôt l'année N, beaucoup plus que s'il n'avait imputé que 10 700 €. Cependant, en deux ans, le gain sera moindre, il aura payé plus d'impôt.**

## À noter

La perte de gain fiscal peut être encore plus forte lorsque par exemple on est taxé à la tranche à 11 % ou lorsqu'on bénéficie déjà d'une réduction d'impôt Loc'Avantages associée à une subvention Anah pour des travaux. En cumulant les remises, le risque est de ne plus avoir du tout d'impôt à payer la première année et qu'une partie du déficit soit définitivement perdue. Rappelons ici qu'au cas où la réduction est supérieure au montant de l'impôt dû, il ne peut y avoir de remboursement (contrairement à un crédit d'impôt).

D'après les commentateurs, ce n'est que dans de rares hypothèses que le doublement du déficit foncier peut être intéressant : imputation d'un déficit dans le but d'atteindre la décote sur les faibles revenus, perspective d'une baisse de la tranche d'imposition avant une cessation d'activité par exemple, ou encore si les perspectives futures de revenus fonciers font craindre que dix années ne seront pas suffisantes pour éponger tout le déficit ...

# Quelles solutions pour optimiser la gestion de l'eau ?

**ANALYSE** — Avec le réchauffement climatique, la préservation de la ressource en eau est devenue capitale. Pour optimiser sa gestion et limiter sa consommation, il suffit d'adopter les bons réflexes et de choisir des équipements économes et adaptés. **Par Sylvie Lenormand**

**À** l'heure où la sécheresse s'accroît en France, la gestion de l'eau devient une préoccupation majeure. Un plan gouvernemental sur l'eau a d'ailleurs été présenté le 30 mars dernier. Celui-ci prévoit d'atteindre 10 % d'économie d'eau d'ici 2030 et comprend une cinquantaine de mesures visant la sobriété dans l'usage d'une ressource de plus en plus limitée. Mais économiser l'eau doit aussi devenir un réflexe au quotidien pour tous, que vous habitiez dans un appartement ou dans une maison individuelle, à titre personnel ou au sein d'une copropriété. Mieux maîtriser sa consommation commence par de simples réflexes, faciles à adopter. Si certains semblent déjà acquis, notamment pour l'arrosage des jardins et des potagers par exemple, puisqu'un récupérateur d'eau de pluie est désormais installé chaque minute, il reste des efforts à faire dans nos gestes quotidiens. En effet, l'eau de pluie récupérée ne couvre que 6 % de la consommation annuelle des Français. Selon l'Ademe, agence de la Transition Écologique, la facture d'eau potable des ménages n'est pas anodine puisqu'elle se situe à hauteur d'environ 500 € par an, sans compter le coût de l'énergie nécessaire pour la chauffer.

## Près de 40 % de l'eau potable consacrée à l'hygiène corporelle

Pour mieux gérer sa consommation en eau potable, il faut d'abord prendre conscience de ce qui consomme le plus dans un logement. 39 % de la facture d'eau est consacré à l'hygiène. Suivent les lave-linge et lave-vaisselle (22 %), la chasse d'eau (20 %) et la cuisine (6 %) ... La bonne pratique est d'éviter de laisser couler l'eau pour rien et de réduire le débit quand elle coule. Le débit d'un robinet standard est d'environ 12 litres par minute. L'installation de simples mousseurs ou régulateurs de jets (certifiés NF et de classe Z) qui se vissent sur les robinets des éviers et des lavabos réduit le débit de 30 à 50 % tout en conservant le même confort d'utilisation.



Bob est un mini lave-vaisselle éco-compact autonome qui peut fonctionner sans être raccordé à une arrivée d'eau grâce à son réservoir de 3,9 l. A utiliser au quotidien puisqu'il consomme 5 fois moins d'eau qu'un lavage main !



Pontos est un système se raccordant à la conduite principale, qui permet de surveiller l'eau à distance, via une application, pour détecter plus rapidement une fuite et surveiller en permanence le débit de l'eau.



Cette douchette intelligente Ekogest indique en temps réel sa consommation sous la douche. Les leds changent de couleur en fonction du nombre de litres écoulés : vertes : moins de 25 l ; jaunes : de 25 à 49 l ; rouges : plus de 50 litres.



© Photo Ista

En effet, son fonctionnement consiste à mélanger sous pression l'air et l'eau. De même, il existe des robinetteries plus économes que d'autres : des robinets thermostatiques vous feront réaliser entre 10 % et 30 % d'économie d'eau. Pour les éviers, les mitigeurs intelligents, équipés d'une cartouche à économie d'eau, réduisent également le débit. Au quotidien, il est conseillé de privilégier les douches aux bains qui consomment quatre fois moins d'eau qu'un bain : de 35 à 60 litres selon le temps passé sous la douche à plus de 150 litres pour un bain. Un bouton stop-douche sur le pommeau permet en plus d'arrêter l'eau le temps de se savonner... De même avec un seul verre d'eau par brossage de dents, vous économisez jusqu'à 320 litres d'eau par an !

### **Dans la cuisine, des appareils moins gourmands en eau**

Pour éviter de multiplier les cycles des différentes machines à laver, attendez que lave-linge et lave-vaisselle soient bien pleins et privilégiez

## **L'utilisation d'un lave-vaisselle utilise 3 fois moins d'eau qu'un lavage à la main !**

le mode Éco, sans pré-lavage inutile. Aujourd'hui tous les appareils électro-ménagers disposent d'une étiquette énergie qui n'indique pas seulement la consommation énergétique de l'appareil mais aussi sa consommation en eau et son niveau sonore. Ainsi les lave-vaisselle sont classés sur une échelle de A à G, le calcul de la consommation en eau étant basé sur 100 cycles de lavage avec le programme Éco. Les lave-vaisselle les plus efficaces sont actuellement classés B et leur consommation en eau est indiquée par un pictogramme représentant un petit robinet qui goutte. Même pictogramme pour le lave-linge dont les modèles les plus performants sur le marché sont classés A. De nombreux foyers sont aujourd'hui



© Photo Gamm Vert/ Kti Natura

## ASTUCE

### Recycler l'eau de pluie

L'eau de pluie n'est pas potable mais elle est douce et peut servir à l'arrosage des plantes, du potager, au lavage de la voiture et même dans les toilettes. Installer un récupérateur d'eau dans son jardin permet de bénéficier de 80 à 90 % de l'eau pluviale. Il existe un grand nombre de cuves extérieures en polyéthylène recyclable avec des contenances variées, de 200 à 2000 litres pour un usage domestique et allant jusqu'à 10000 litres quand il s'agit d'une cuve enterrée. En général, la pluie est canalisée par les gouttières reliées au récupérateur. Pour calculer le volume d'eau dont vous pouvez bénéficier gratuitement, il suffit de multiplier la surface au sol de votre maison par la pluviosité (en mètre), sachant qu'il faut retirer environ 10 % de pertes dues à l'évaporation. Pour un confort d'utilisation maximal, prévoir une pompe électrique pour remonter l'eau et l'acheminer directement dans le jardin est une option à envisager. Il faut aussi penser à couvrir le collecteur pour éviter le développement de vase, la prolifération des moustiques, protéger l'eau de la lumière et des débris et éviter que la cuve soit accessible aux jeunes enfants et aux animaux.

équipés d'un frigo américain avec distributeur d'eau et/ou de glaçons intégré qui permet, entre autres, de limiter l'achat de bouteilles en plastique mais qui nécessite beaucoup d'eau, donc, là encore, il est conseillé d'investir dans des modèles les plus économes et performants.

### Traquer les fuites

Un robinet ou une chasse d'eau qui goutte, c'est de 120 à plus de 600 litres de ce précieux liquide perdu chaque jour ! Il est donc primordial de traquer les éventuelles fuites mais dans les canalisations, elles peuvent passer inaperçues pendant longtemps. Pour détecter leur présence, rien de plus simple : il suffit de contrôler son compteur d'eau avant et après une période d'absence. Si celui-ci continue à tourner alors que personne n'utilise les appareils, c'est que de l'eau s'échappe dans les murs ou

1) Les compteurs d'eau individuels ne sont obligatoires que pour les copropriétés dont le permis de construire a été déposé à partir de 2007.

le sous-sol. Vous pouvez installer un limiteur de fuites dont la fonction est de fermer l'arrivée d'eau en cas de rupture d'une conduite. S'il s'agit d'une perte limitée mais récurrente, le limiteur met un peu plus de temps à fermer l'arrivée d'eau. Si vous soupçonnez une canalisation enterrée, la seule solution consiste à faire appel à un professionnel équipé de matériel sophistiqué (inspection vidéo, gaz traqueur, méthode électroacoustique...) pour traquer les fuites et les réparer. La chasse d'eau est aussi une grande consommatrice puisqu'une famille de quatre personnes peut consommer jusqu'à 220 litres par jour avec un réservoir de 9 litres. Les nouveaux modèles sont désormais équipés d'un réservoir à double chasse (6 et 3 litres), permettant une économie de plus de 100 litres par jour. Vous pouvez aussi placer des éco-plaquettes au fond du réservoir d'eau qui permettent d'économiser les derniers litres du réservoir (environ 3 litres à chaque chasse d'eau) en optimisant la pression de l'évacuation.

**La chasse d'eau est aussi une grande consommatrice puisqu'une famille de quatre personnes peut consommer jusqu'à 220 litres par jour avec un réservoir de 9 litres**

### Moins et mieux consommer l'eau dans les copropriétés

L'installation de compteurs d'eau individualisés dans les copropriétés<sup>(1)</sup> a pour objectif de faire changer le comportement des résidents et de leur faire prendre conscience de leur propre consommation. Le comptage individuel est une arme efficace pour lutter contre le gaspillage et les surconsommations. Les surplus apparaissant dans les charges de copropriété incitent davantage à réagir en cas de fuite d'un robinet, d'une chasse d'eau, de l'utilisation d'électro-ménager énergivore ou d'une consommation intensive. « *Après la mise en place de compteurs individuels dans un immeuble, on observe qu'en moyenne, ses habitants réduisent leur facture d'eau de 20 %* », précise-t-on chez Ista. Avec les nouveaux compteurs connectés, les copropriétaires ont aussi désormais la possibilité de consulter de manière journalière leur consommation et d'analyser les courbes pour détecter d'éventuels écarts. De même si un copropriétaire s'est fixé un budget à ne pas dépasser, il peut être alerté dès que la limite est atteinte et mieux maîtriser sa consommation et ses charges. ■

## ASSURANCES DE PRÊT : DES ÉCONOMIES À FAIRE EN RENÉGOCIANT VOS CONTRATS !

Vous avez des crédits immobiliers en cours ? Vous avez alors sûrement souscrit l'assurance emprunteur proposée par la banque.

Cette assurance permet, en fonction des garanties souscrites, le remboursement de tout ou partie du capital restant dû du crédit en cas de décès ou d'invalidité ou le remboursement des mensualités de votre emprunt en cas d'incapacité.

Son coût varie fortement en fonction des garanties souscrites mais également de l'organisme auprès duquel vous l'avez souscrite : la banque ou via un courtier !

Vous pouvez sans doute réaliser des vraies et belles économies à plusieurs niveaux :

✓ En changeant d'assurance de prêt pour obtenir un tarif plus avantageux, via une assurance externe à la banque également appelée « délégation d'assurance », proposée par exemple par Nousassurons.



✓ En adaptant les garanties à votre situation particulière : à la retraite ou en activité. Si vous ne travaillez plus, vous n'avez plus besoin de la garantie ITT.

✓ En adaptant votre assurance à votre profil de risque : vous avez arrêté de fumer depuis 2 ans minimum, vous pourrez bénéficier d'une tarification plus avantageuse.

**Depuis le 28 février 2022, la Loi Lemoine offre la possibilité de résilier et de changer à tout moment d'assurance emprunteur, sans frais.**

Et s'il vous reste moins de 200 000 € à rembourser avant vos 60 ans, vous n'aurez plus besoin d'effectuer de formalités médicales lors de votre changement d'assurance.

Quelle que soit votre situation, vous pouvez sûrement avoir une assurance mieux adaptée à vos besoins à un tarif plus avantageux !

POUR OBTENIR  
**UNE TARIFICATION  
SUR-MESURE,**  
CONTACTEZ DIRECTEMENT  
**NOUSSASSURONS :**

**AMELIE DARAIZE OU CLAIRE BELLAT**

PAR TÉLÉPHONE AU  
**02 44 88 00 57**

OU PAR MAIL :  
**SERVICEPRO@GESCOPIM.FR**

BAIL COMMERCIAL - CA paris, Pôle 1, ch. 2, 20 avril 2023, n° 22/18109

## Le titulaire d'un bail dérogatoire ne peut revendiquer le statut des baux commerciaux si le bailleur lui a dûment notifié son opposition à maintien

Par M<sup>e</sup> Pierre de Plater avocat – pdpavocat.fr

L'article L.145-5 du code de commerce dans sa version post-Pinel a encadré la mise en œuvre des baux dérogatoires au statut. Concrètement, les parties sont limitées par une période maximale de 36 mois et doivent établir un état des lieux d'entrée, amiablement ou par huissier. L'article précise également qu'à l'expiration de la période contractuelle de location, et au plus tard dans un délai d'un mois qui suit la date d'expiration du bail, le bailleur doit manifester au locataire son opposition à le voir occuper les lieux, si celui-ci ne les restitue pas de son propre chef. Si le bailleur n'y procède pas, alors la loi considère qu'il ne peut plus s'opposer à la mue du bail dérogatoire en bail commercial soumis au statut.

En l'espèce, un bail dérogatoire est conclu pour une période de 36 mois, courant jusqu'au 18 juin 2020. En raison du maintien du locataire dans les lieux, le bailleur lui avait notifié son opposition à maintien

dans les lieux, dans le mois de l'expiration du bail dérogatoire, soit le 6 juillet 2020. Cependant, le locataire avait continué d'occuper les lieux, et le bailleur avait attendu le 11 février 2022 pour engager une procédure en expulsion à son encontre.

Ainsi, le locataire prétendait que le bailleur ne souhaitait pas véritablement obtenir son départ et revendiquait dès lors l'application du statut des baux commerciaux. En d'autres termes, l'inaction du bailleur serait créatrice de droit. Cependant, la cour parisienne ne suivit pas l'argumentaire de l'ex-locataire et confirma l'ordonnance rendue par les premiers juges, qui avaient constaté l'occupation sans droit ni titre de l'appelant et prononcé son expulsion. En effet, il suffit pour le bailleur de notifier au locataire dérogatoire, dans le mois de l'expiration de son bail, son opposition à le voir maintenir dans les lieux, pour mettre inéluctablement fin à la relation locative. ■

COPROPRIÉTÉ – Cour de cassation, Chambre civile 3, 16 mars 2023, 22-11.429, Publié au bulletin

## L'indemnisation en cas d'expropriation des parties communes

**Le syndicat des copropriétaires, qui ne peut représenter chaque copropriétaire pour la défense de ses droits sur son lot privatif, ne peut se voir allouer une indemnité de dépréciation du surplus de l'ensemble de la copropriété.**

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

En cas d'expropriation, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé <sup>(1)</sup>. Le juge prononce des indemnités distinctes en faveur des parties qui les demandent à des titres différents <sup>(2)</sup>. À l'issue de l'expropriation d'une portion des parties communes d'un immeuble en copropriété au profit d'une société d'autoroute, la cour d'appel avait alloué au syndicat des copropriétaires une indemnité de dépréciation du surplus de la copropriété. Estimant que la disparition de près d'un tiers des emplacements de parking (forte dissuasion des candidats acquéreurs et diminution de la valeur marchande au mètre carré) entraînait

une dévalorisation de 20 % de la valeur de l'ensemble de la copropriété, la cour d'appel avait fixé le montant de l'indemnité de dépréciation en considération du prix au mètre carré de lots privatifs. Mais la société expropriante soutenait qu'en indemnisant globalement la dépréciation de l'immeuble, comprenant les parties communes et les parties privatives, là où elle devait la limiter aux seules parties communes, la cour d'appel avait retenu une indemnisation supérieure à la valeur dépréciée du surplus non exproprié des parties communes au profit du syndicat.

La Cour de cassation a fait droit à la société expropriante, considérant que le syndicat des copropriétaires ne pouvant représenter chaque copropriétaire pour la défense de ses droits sur son lot, il ne pouvait se voir allouer une indemnisation de dépréciation des parties privatives.

En résumé, le syndicat peut se voir indemniser de la diminution de la valeur des parties communes et les copropriétaires peuvent se voir indemniser de la dépréciation du prix au mètre carré de leurs lots privatifs. ■

1) Art. L 321-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2) Art. L 321-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.



COPROPRIÉTÉ - CA d'Aix-en-Provence, Chambre 1 2, 6 avril 2023, n° 22/10439

## Le droit d'agir en justice du syndicat des copropriétaires

Un syndicat des copropriétaires n'est pas en principe recevable à agir en justice en réparation des dommages causés à certaines parties privatives.

Par M<sup>e</sup> Céline Zekri, Avocat

La recevabilité du syndicat des copropriétaires à agir en justice est définie par les dispositions de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Les dispositions légales permettent au syndicat des copropriétaires d'agir en justice en demande ou en défense, notamment contre des copropriétaires mais également conjointement ou non avec un ou plusieurs d'entre eux en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Un copropriétaire peut notamment agir seul lorsque les actions concernent la propriété ou la jouissance de son lot à charge d'en informer le syndic. Des difficultés d'interprétation peuvent naître de la délimitation entre le domaine d'action en justice du syndicat des copropriétaires et celui d'un copropriétaire.

Selon la jurisprudence constante, le syndicat n'a pas qualité pour agir en justice aux fins d'obtenir la

réparation des dommages causés aux parties privatives sauf dommages constatés simultanément dans les parties communes et privatives, ou de manière généralisée dans l'ensemble des parties privatives. En l'espèce, un syndicat des copropriétaires a été autorisé par une ordonnance en référé à pénétrer dans le logement d'un copropriétaire et d'y faire exécuter les travaux préconisés dans ses parties privatives par un expert judiciaire aux frais avancés du copropriétaire concerné. La cour d'appel est alors saisie de la question de l'irrecevabilité de l'action en justice du syndicat des copropriétaires, agissant seul contre un copropriétaire.

L'expert judiciaire évoque un risque éventuel sur la solidité des solives, partie commune, mais n'identifie aucun désordre affectant les parties communes en lien avec la défaillance du copropriétaire assigné. Seuls des désordres affectant certaines parties privatives sont précisés dans le rapport de l'expert judiciaire. L'irrecevabilité de l'action en justice du syndicat est alors prononcée par la cour d'appel, laquelle rejette le risque éventuel sur une partie commune en tant que fondement de l'action en justice du syndicat des copropriétaires. ■

LOCAUX À USAGE MIXTE - CA Douai, ch. 2, Sect. 1, 23 mars 2023, n° 20/05233

## Le droit de préférence du locataire commercial ne s'applique pas si l'immeuble vendu est constitué d'un seul local commercial et d'habitation

Par M<sup>e</sup> Pierre de Plater avocat – pdpavocat.fr

Alors que l'article L.145-46-1 du Code de commerce<sup>(1)</sup> poursuit son épopée jurisprudentielle, l'arrêt rendu par la cour d'appel de Douai ajoute sa pièce à l'édifice. En l'espèce, un locataire était titulaire d'un bail commercial et d'habitation, dans un immeuble qui était entièrement occupé par celui-ci. Cet immeuble avait été vendu à un tiers, en février 2018. Le locataire avait alors attaqué la vente et revendiqué le bénéfice du droit de préférence Pinel. Il fut partiellement entendu par les premiers juges et décida d'interjeter appel de la décision. La cour d'appel infirma la décision de première instance, se prévalant de deux arguments particulièrement opportuns.

Tout d'abord, la juridiction précise que l'article L.145-46-1 du Code de commerce ne vise pas les locaux à

usage mixte d'habitation et de commerce, pour uniquement concerner les locaux commerciaux. Ensuite, elle relève les exceptions à l'application du droit de préférence précisées par le texte, rappelant que ce droit ne trouve pas à s'appliquer en cas de « *cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux* ». En l'espèce, le locataire occupait la totalité de l'immeuble objet de la vente. C'est ainsi qu'elle a pu juger que le droit de préférence ne trouvait pas non plus à s'appliquer en pareille manière, en ce que l'utilisation du terme plusieurs « *locaux commerciaux* » ne constituait pas « *une qualification juridique distincte de celle, au singulier, de local commercial* ». En conclusion, le locataire n'était pas fondé à revendiquer l'application de l'article L.145-46-1 du Code de commerce. ■

1) Cet article instaure un droit de préférence au profit du locataire en cas de vente des locaux.

## COPROPRIÉTÉ

# Inscription d'une question à l'ordre du jour par un copropriétaire

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Je souhaite inscrire une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Comment dois-je procéder ?



© Photo Copyright (c) 2018 Matej Kastelic/Shutterstock

**T**out copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, comme l'énonce l'article 10, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 17 mars 1967 : « À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante ».

Il faut également savoir que :

➤ la ou les questions transmises au syndic doivent être précises et que le copropriétaire demandeur doit préparer les projets de résolution : « il appartient au copropriétaire qui demande l'inscription de certains

sujets à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires de préparer et d'adresser au syndic, aux fins de notifications, les projets de résolution qu'il souhaite voir soumis au vote de cette assemblée » (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 15 mars 1983)<sup>(1)</sup>.

➤ la demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. En effet, selon l'article 64 du décret du 17 mars 1967, « toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».

Rappelons que « sauf urgence », les convocations doivent être notifiées « au moins vingt et un jours avant la date de réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long » (article 9, alinéa 3, du décret du 17 mars 1967).

Etant donné ce délai de 21 jours, nous vous recommandons de faire parvenir votre question au syndic au moins un mois avant la date prévue pour la tenue de l'assemblée générale, sachant que vous pouvez adresser vos questions tout au long de l'année (elles seront inscrites à l'ordre du jour de la prochaine assemblée).

Enfin, le syndic n'a pas, selon une jurisprudence quasi constante, à se faire juge de l'opportunité ou de la validité de la question et est tenu de la mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou de la suivante en cas de réception tardive par le syndic (par exemple, le syndic qui reçoit une demande d'inscription de questions de la part d'un copropriétaire n'est pas tenu de modifier l'ordre du jour dès lors que ce dernier a déjà été envoyé avec les convocations<sup>(2)</sup>).

A noter : tout copropriétaire qui ne peut pas attendre la tenue de la prochaine assemblée annuelle « peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations » (article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965). ■

1) Sur ce sujet, l'article 10, alinéa 3, du décret du 17 mars 1967 apporte des précisions supplémentaires : « Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux. »

2) CA Nîmes, 1<sup>e</sup> ch. B, 30 novembre 2010, n° 09/01332

## BAIL D'HABITATION

# Païement du loyer pendant le délai de préavis

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — J'ai délivré congé à mon locataire qui m'a répondu vouloir quitter les lieux cinq mois avant l'échéance du bail. Quel montant de loyer devra-t-il régler dans ce cas ?

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que « pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur (...) ».

La règle est identique s'il s'agit d'un logement meublé constituant la résidence principale du locataire (article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989). Ainsi, lorsque le locataire reçoit congé, il n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux. Il peut donc quitter les lieux à tout moment au cours du délai de préavis de six mois sans avoir à respecter un quelconque délai. Pour bénéficier de cette faculté de résiliation immédiate, le locataire doit, conformément à la jurisprudence, remettre les clés au bailleur ou à son mandataire :

► en cas « d'absence de remise des clefs au bailleur ou au mandataire de celui-ci », les loyers restent dus (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 décembre 2002, n° 01-13488 et

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 juin 2004, n° 03-14285) ;

► le fait de remettre les clés à l'huissier mandaté par le locataire pour dresser l'état des lieux de sortie et d'en informer le bailleur n'est pas libératoire, car les clés n'ont pas été remises au bailleur ou au mandataire de celui-ci (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 juin 2001, n° 99-14998).

Par conséquent, si votre locataire vous remet les clés du logement (ou les remet à votre mandataire) cinq mois avant l'échéance du bail, il ne devra payer qu'un mois de loyer et de charges pendant le délai de préavis.

A noter : si le congé émane du locataire, ce dernier « est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis (...), sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur » (article 15 de la loi du 6 juillet 1989). ■

1) Ce délai est de trois mois s'il s'agit d'un logement meublé.

## FISCALITÉ

# Déclaration sur l'interface « Gérer mes biens immobiliers »

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — En cas de démembrement de propriété ou d'indivision, qui doit faire la déclaration sur « Gérer mes biens immobiliers (GMBI) » ?

Rappel <sup>(1)</sup> :

Les propriétaires ont jusqu'au 30 juin 2023 pour déclarer le statut d'occupation de leur(s) logement(s) via l'interface « Gérer mes biens immobiliers » de leur espace personnel sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) (ou de leur espace professionnel pour les personnes morales). Une déclaration doit être faite pour chaque bien immobilier (pour les propriétaires de plus de 200 biens, une procédure particulière est mise en place).

La réponse figure dans la Foire aux questions (FAQ) de « Gérer mes biens immobiliers » <sup>(2)</sup> :

« Qui est concerné par l'obligation déclarative de situation d'occupation et de loyer ?

L'obligation déclarative s'applique à tous les propriétaires titulaires de droit réel et qui ont la jouissance du bien : propriétaire, propriétaire indivis, usufruitier... En cas de démembrement, seul l'usufruitier pourra déclarer les situations d'occupation et de loyers. Le nu-propriétaire pourra visualiser son bien immobilier depuis le service en ligne « Biens Immobiliers » mais ne pourra pas déclarer l'occupation du bien, contrairement à l'usufruitier » (page 10).

Quant aux indivisions, cette même FAQ précise :

« En cas d'indivision, chaque indivisaire doit-il déclarer ? Que faire si je ne suis pas d'accord avec les autres indivisaires sur qui doit déclarer et le contenu de la déclaration ?

Une seule déclaration est attendue par bien. En cas de dépôts multiples, seule la dernière déclaration sera prise en compte » (page 13). ■

1) Pour plus de détails, voir notre article paru en mars dernier (pages 36 et 37).

2) [www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/1\\_metier/1\\_particulier/EV/5\\_patrimoine\\_logement/560\\_travaux\\_habitation/faq\\_gmbi.pdf](http://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/1_metier/1_particulier/EV/5_patrimoine_logement/560_travaux_habitation/faq_gmbi.pdf)

## BAIL D'HABITATION

**Retenues sur le dépôt de garantie**

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Des dégradations ont été constatées dans l'état des lieux de sortie signé par le locataire. En se basant sur cet état des lieux et celui d'entrée qui ne mentionne aucun désordre, puis-je retenir le dépôt de garantie ?

**Q**uand l'état des lieux de sortie révèle des dégradations par rapport à l'entrée dans les lieux, le dépôt de garantie doit être « restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile » (article 22 de la loi du 6 juillet 1989 applicable aux logements vides ou meublés loués à usage d'habitation principale).

Vous pouvez donc notifier à votre locataire (en principe par lettre recommandée avec accusé de réception) votre intention de retenir toute somme en considération des désordres constatés par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie, à condition de joindre des devis permettant de chiffrer les frais à retenir. Rappelons que la production d'un devis est suffisante pour justifier des retenues sur le dépôt de garantie.

Si le dépôt de garantie ne permet pas de couvrir toutes les dépenses liées aux dégradations, vous devrez mettre en demeure (par lettre RAR ou par acte d'huissier ou d'avocat) votre locataire de régler les sommes justifiées par l'état des lieux de sortie et les devis.



Copyright (c) 2017 Kittisak Jirasittichai/Shutterstock

A défaut de règlement amiable, il faudra saisir le juge des contentieux de la protection au sein du Tribunal judiciaire (article L.213-4-4 du Code de l'organisation judiciaire). Il est conseillé de faire appel à un avocat, même si le ministère d'avocat n'est pas obligatoire en cette matière. ■

**L'UNPI & vous**

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

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

**Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org), rubrique « Réseau UNPI »**

# Gérez

vos biens immobiliers

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

## Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site  
**www.unpi13.org**

Contactez-nous au  
**04 91 00 31 61/65**

Remplissez le bon  
de commande ci-dessous

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

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

Nos baux sont clairs,  
pratiques et fiables

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

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

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

Tél. ....

E-mail .....

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

3 <sup>ème</sup> T. 2022 2037	INSEE 100 au 4 <sup>e</sup> T 1953	LES VARIATIONS (en %)			
		Anuelles	Triennales	Sur 9 ans	
4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1615</b>	-1,46	+5,35	+27,27	
2014	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1648</b>	+0,12	+6,05	+29,76
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1621</b>	-0,98	+1,76	+27,04
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1627</b>	+0,93	+0,18	+27,31
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1625</b>	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1632</b>	-0,97	+0,93	+19,82
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1614</b>	-0,43	-3,12	+18,16
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1608</b>	-1,17	-2,43	+16,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1629</b>	+0,25	-0,61	+15,86
2016	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
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1645</b>	+0,98	+1,86	+11,60
2017	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
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1667</b>	+1,34	+2,58	+9,45
2018	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
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1703</b>	+2,16	+4,54	+13,01
2019	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
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1769</b>	+3,88	+7,54	+15,39
2020	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
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1795</b>	+1,47	+7,68	+9,58
2021	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
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1886</b>	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	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

\*Parution INSEE 16/12/2022

**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>ème</sup> T. 2022 126,13*	ILC BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008				
	ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
4 <sup>e</sup> trimestre	<b>116,16</b>	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %	
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>116,23</b>	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>115,42</b>	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>115,70</b>	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>115,79</b>	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>116,73</b>	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>118,41</b>	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>119,70</b>	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>118,59</b>	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
2022	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 %

\*Parution INSEE 16/12/2022

**Important :** L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 plafonne à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire est une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 salariés. C'est donc le critère de la taille de l'entreprise locataire qui détermine si l'indexation est

limitée ou non. Ce plafonnement concerne toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concerne les loyers indexés sur l'ILC du 2<sup>e</sup> trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

**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>ème</sup> T. 2022 124,53	ILAT BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010				
	ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2019	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>114,47</b>	+ 2,20 %	+ 5,59 %	+ 14,00 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>114,85</b>	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>115,43</b>	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>115,53</b>	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>114,33</b>	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>114,23</b>	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>114,06</b>	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>114,87</b>	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>116,46</b>	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>117,61</b>	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>118,97</b>	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>120,73</b>	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>122,65</b>	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>124,53*</b>	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %

\*Parution INSEE 16/12/2022

**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.

1 <sup>er</sup> T. 2023 <b>138,61</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 %						

\*Parution INSEE 14/04/2023

**Important :** L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL. Ce plafonnement concerne les loyers indexés sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 2<sup>e</sup> trimestre 2023. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 138,61 (la variation en glissement annuel de l'IRL ne pouvant excéder 3,5 %). Cette mesure vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2) [1].

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

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

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 137,27) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 136,60).

[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 03/2023 **115,33**

	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									

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

**BT01 | Indice bâtiment national BT 01\* | \* Nouvelle valeur, base 100 en 2010**BT01 02/2023 = **129,7**

	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										

## TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> MAI 2023 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 27 AVRIL 2023

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> mai 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> mai 2023
Prêts à taux variable	3,23 %	4,31 %
Prêts relais	3,39 %	4,52 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> mai 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> mai 2023
• Montant ≤ à 3 000 €*	15,87 %	21,16 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	8,43 %	11,24 %
• Montant > à 6 000 €*	4,8 %	6,4 %

\* 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 3 octobre 2022

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

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

Le taux (ou le seuil) de l'usure est le taux maximal auquel un prêt peut être accordé. Il n'existe pas un, mais plusieurs taux d'usure en fonction du type de prêt.

Ce taux s'applique aussi bien aux prêts immobiliers, qu'aux crédits à la consommation, aux découverts en compte, ou aux crédits renouvelable, etc.

#### COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

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

Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de

chaque trimestre pour le trimestre suivant.

Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégories de prêts (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, crédit renouvelable, etc.).

#### À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

La fixation d'un taux d'usure permet de protéger l'emprunteur contre des taux excessifs qui lui seraient proposés.

Des taux d'intérêt trop élevés pourraient placer l'emprunteur dans une situation financière difficile, et, à plus grande échelle, déstabiliser l'économie globale.

Le taux de l'usure joue donc un rôle de régulateur.

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

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

L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une peine d'amende de 300 000 € (article L341-50 du Code de la consommation).

Source : [www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure](http://www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure)

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

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

2019	2 <sup>e</sup> trimestre	994,5
	3 <sup>e</sup> trimestre	994,2
	4 <sup>e</sup> trimestre	994,3
2020	1 <sup>e</sup> trimestre	995,1
	2 <sup>e</sup> trimestre	995,2
	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

### Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 26 décembre 2022 (J.O. du 29 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	4,47 %
Professionnel	Particulier	4,47 %
Professionnel	Professionnel	2,06 %
Particulier	Professionnel	2,06 %

**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 2022, les revenus nets imposables de l'année 2021 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	40 802 €	30 601 €
2 personnes	49 792 €	37 343 €
3 personnes	58 781 €	44 087 €
4 personnes	67 772 €	50 829 €
Personnes en +	+ 8 990 €	+ 6 742 €

**RENTES VIAGÈRES** | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2023

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

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

Achats ventes - Immeubles de rapport

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

Tél.: 06 52 15 65 75.

E-mail: contact@miep.fr

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: www.gmat-courtage.fr

Amis propriétaires, vous vendez un bien locatif

(immeuble, maison, appartement, commerce...), je suis multi-investisseur et agent commercial spécialisé dans l'investissement immobilier sur tous les départements français.

Contactez-moi. M. Olivier GEORGES.

E-mail: olivier.georges@projetlocatif.fr

Tél.: 06 62 98 67 46

Ventes offres

Particulier vend au cœur de la commune de FONTAINE LES GRES à proximité des commerces, en deuxième rang dans un secteur très calme, un terrain entièrement constructible de 3563 m² (140 m de L x 25.5 de l) à plat, avec possibilité de construire sur sous-sol au prix de 30 €/m². La commune de Fontaine les Grès se situe à égale distance (20 km) de Troyes, de Romilly/Seine, de Arcis-sur-Aube, de Marigny le Châtel. Atouts de la commune: Docteurs, dentistes, kiné, ostéopathe, infirmiers, pharma-

cie, maison de retraite, écoles maternelle et primaire, cantine, garderie, ramassage scolaire pour lycéee et collège, bibliothèque municipale, boulangerie, alimentation, fleuriste, bar, tabac journaux, coiffeur, auto-école, plusieurs artisans. Disponible à la vente. M. et Mme BRISSET. 06 60 74 64 99.

VINTIMILLE. Front de mer Via Cavalotti, 1er étage, entièrement meublé, ascenseur, 3 pièces 70 m², cuisine américaine, sdb, cave. 240 000 €. Particulier. Claude AILLEAU.

Tél.: 06 07 18 20 30.

E-mail: ailleauclaude@orange.fr

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



Passez votre annonce

1 passage 25€ TTC | 2 passages 40€ TTC

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

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

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

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

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

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

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

Form area with horizontal lines for writing the advertisement details.

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. .... E-mail .....

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

## NOS DOMAINES D'INTERVENTION



### HABITATION

Propriétaire occupant et bailleur  
Maison & Appartement



### IMMEUBLE – 1€ le m<sup>2</sup>

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

Taux  
préférentiel  
**2.60%**



Scan me

### GARANTIE LOYERS IMPAYES

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



### PROTECTION JURIDIQUE **35€**

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



**ASSURANCE VIE avec GENERALI PLATINIUM**  
Epargne disponible, sécurisée et rendement diversifié  
pour tous vos projets de vie

## VOS INTERLOCUTEURS

Tél: 03.25.82.66.66

**Marie-José ROBERT**  
mjrobert@agence.generali.fr

**Denis LAPÔTRE**  
dlapotre@agence.generali.fr

**Audrey LAPÔTRE**  
alapotre@agence.generali.fr

**Laurine Noirot**  
laurine.noirot@agence.generali.fr

# Boostez la performance 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'

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



habitatcollectif@hellio.com  
copropriete.hellio.com