

LÉGISLATION  
La publicité foncière et sa  
réforme du 19 juin 2024

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE  
La mobilité électrique gagne  
aussi les immeubles

COPROPRIÉTÉ  
Faut-il un, deux ou dix devis  
avant de voter des travaux ?

# 35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

*et vous*

Numéro 589 | Novembre 2024 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

# TAXES FONCIÈRES : UNE HAUSSE CONTINUE QUI ACCABLE LES PROPRIÉTAIRES !



**FLASH**  
ÉNERGIE

LE CONSULTANT ÉNERGIE DES PROPRIÉTAIRES

**ÉCONOMISEZ JUSQU'À 30%**  
SUR VOTRE FACTURE D'ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ\*

DÉCOUVREZ  
VOTRE REMISE



FLASHEZ ICI



## PARTICULIER

-15% GARANTIS\*



Souscription  
en quelques clics



Gratuit  
Sans engagement



Pas de coupure  
Ni intervention



Aucune paperasse  
Zéro administratif



Audit gratuit  
et sur-mesure



La meilleure offre  
du marché



Achat groupé  
Négociation  
des contrats



Solution clé en main  
Accompagnement  
sur toute la durée

**POUR ÊTRE RAPPELÉ PAR UN CHARGÉ D'AFFAIRES, CONTACTEZ :**  
**proprietaires@flash-consulting.fr - 03 87 22 42 89**

\*L'offre vous permet de bénéficier de réductions sur le prix du kWh HT par rapport aux tarifs réglementés de vente en vigueur (prix de l'électricité et du gaz établis par les pouvoirs publics et proposés par les fournisseurs historiques). L'éligibilité à l'offre est soumise à la validation des critères définis par Flash Énergie. Toute demande sera étudiée selon les conditions spécifiques en vigueur au moment de la souscription. Flash Énergie se réserve la possibilité de valider ou non chaque demande de souscription. Retrouvez la liste de nos fournisseurs sur [flash-consulting.fr](http://flash-consulting.fr)  
SASU FLASH CONSULTING - 150 Rue Nicolas Louis Vauquelin, 31100 Toulouse - RCS TOULOUSE B 848 300 950 - SIREN : 848300950 - Création graphique : JB Studio Graphique



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

**E**nfin! Enfin la France a un gouvernement! Enfin, le logement a une Ministre, de plein exercice de surcroît! Enfin, des mesures en faveur du logement ont été dévoilées par le Premier Ministre dans sa déclaration de politique générale! Enfin, la ministre du Logement et de la Rénovation urbaine a exposé sa feuille de route! Enfin, le projet de loi de finances (« PLF ») a été présenté le 10 octobre dernier! Enfin, on pouvait espérer que l'avenir de la France et des propriétaires soit plus radieux que ces derniers mois.

Enfin... en fait, il n'en est rien! Rien de significatif en matière de politique du logement sauf des déclarations d'intention qui n'engagent pas mais un Premier Ministre qui veut redresser les finances de l'État en réduisant les dépenses d'un côté et en augmentant les recettes de l'autre: impôt sur les entreprises, suppression de fonctionnaires, contribution exceptionnelle des très hauts revenus... Avec son budget 2025, Michel Barnier s'engage à contenir le déficit à 5 % du PIB en 2025 grâce à un effort de 60 milliards d'euros (41,3 milliards d'économie et 19,3 milliards de recettes).

S'agissant des propriétaires, les mesures proposées dans le PLF sont tout simplement (encore!) décourageantes et sans ambition. Pour le Premier Ministre, il s'agit simplement de collecter des recettes tout en baissant les factures: le gouvernement espère récupérer 6 milliards d'euros de plus sur les factures d'électricité. Un projet déjà contesté! Après être successivement sorties des aides de MaPrimeRénov' et du dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE), les chaudières à gaz, même les plus écologiques, verront leur TVA passer de 5,5 à 20 %. Une mesure qui doit rapporter 200 millions d'euros aux caisses de l'État! Et surtout, certains dispositifs touchent les propriétaires louant des logements meublés ou l'ensemble des ménages puisqu'il a été décidé de réintégrer les amortissements dans le calcul de la plus-value des loueurs en meublé non professionnels. Nourri par la volonté de lutter contre les plates-formes et d'une manière générale contre la location saisonnière, le gouvernement, obnubilé par le gain de recettes, intègre tous les logements, dont le logement étudiant. C'est oublier que le logement meublé non touristique concerne surtout les petites surfaces très demandées par les étudiants, les jeunes actifs et les salariés en mobilité professionnelle et que c'est lui qui souffre le plus de la rénovation énergétique avec un DPE plus sévère et une méthode de calcul le plus souvent inadaptée. Les Parlementaires ont été immédiatement alertés et des amendements ont été déposés par l'UNPI en ce sens.

## « **Faites-moi de bonne politique et je vous ferai de bonnes finances** »

Mais une nouvelle fois, c'est le ministère des Finances qui décide de la politique du logement... pas le ministère du Logement! Nommé le 1<sup>er</sup> avril 1815 par Talleyrand ministre des Finances puis confirmé à ce poste par Louis XVII puis sous le règne de Louis-Philippe 1<sup>er</sup>, Louis Baron prononça en Conseil de Ministres la phrase suivante: « *Faites-moi de bonne politique et je vous ferai de bonnes finances* ». Nous sommes loin de cette déclaration d'intention! C'est bien l'inverse qui se produit! Très rapidement, les dissensions entre le Premier Ministre et la ministre du Logement sont apparues... L'une voulant mettre en œuvre une politique du logement qui avait invité les professionnels de l'immobilier à espérer, l'autre qui, quelques jours plus tard, a freiné les ardeurs de la première. Le point de vue des deux sur l'avenir du calendrier énergétique en est la preuve.

Mais bien plus, le gouvernement dans son ensemble, soutenu par des parlementaires, reproche aux propriétaires d'affecter leurs biens à la location saisonnière, considérant qu'il y a là un choix qui n'est fait que pour des raisons fiscales, pour leurs finances. Or, c'est justement ce que fait le gouvernement qui, en freinant l'ambition de la ministre du Logement, fait prévaloir de bonnes finances au détriment d'une bonne politique. En agissant sur les recettes et les dépenses, Bercy impose une politique du logement sans saveur, émietlée et sans perspective eu égard à la crise immobilière que la France connaît.

Pourtant, et citant à nouveau Louis BARON, « *L'État doit être le plus honnête homme de France* ».

# Sommaire

## L'UNPI en action

### 6 | Actualités

Un nouveau leadership pour défendre les propriétaires immobiliers en Europe

### 8 | Chambres locales

Les défis des propriétaires • La propriété immobilière : une valeur fondamentale à défendre activement • Le rôle central dans la défense et la représentation des propriétaires immobiliers

### 10 | Médias

Taxe foncière: une hausse continue injustifiable selon l'UNPI

## Le dossier de l'UNPI

### 14 | Taxe foncière : une hausse continue qui accable les propriétaires !

## L'UNPI et vous

### 28 | Rénovation

Bail Rénov' : le bon départ sur le chemin de la rénovation

### 32 | Législation

La publicité foncière et sa réforme du 19 juin 2024

### 36 | Transition énergétique

La mobilité électrique gagne aussi les immeubles

### 40 | Copropriété

Faut-il un, deux ou dix devis avant de voter des travaux ?

### 42 | Questions réponses

Durée du bail en cas de changement de propriétaire • Restitution du dépôt de garantie • Décence dans la partie habitation • Location d'un logement à un étudiant

### 46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

### 50 | Petites annonces

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

11, quai Anatole France - 75007 Paris  
Tél. 01 44 11 32 52  
Fax 01 45 56 03 17  
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

Gérant de la presse  
Alexis Thomasson

Directeur de la publication  
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction  
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro  
Frédéric Zumbiehl, Christophe Demay,  
Nicolas Forest et Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction  
Lola Moulis  
lola@takeoffmedias.com

Service publicité  
Sarah Honigbaum  
sarah@takeoffmedias.com

Abonnements  
01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52  
35millionsdeproprietaires@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  
STF Imprimerie  
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 €

Cette édition comprend  
pour les abonnés :  
un encart jeté First Voyages France



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 35 millions de Propriétaires.

hellio

# Réussir la transition énergétique de vos logements

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



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



habitatcollectif@hellio.com  
copropriete.hellio.com  
01 84 80 06 71



## ÉLECTIONS À L'UIPI

## Un nouveau leadership pour défendre les propriétaires immobiliers en Europe

**F**in septembre, à Berlin, Kai Warnecke, Président de l'Association des propriétaires immobiliers d'Allemagne, a été désigné pour prendre la présidence de l'UIPI (Union internationale de la propriété immobilière), association européenne de défense des droits des propriétaires immobiliers, dont l'UNPI est membre. Il succédera à Stratos Paradias, qui a dirigé cette organisation avec dévouement pendant plus de 20 ans, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

À cette même occasion, Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI, a été élu Vice-Président de l'UIPI. Il portera la voix des propriétaires français au niveau européen, assurant ainsi la défense de leurs intérêts dans un contexte européen en pleine évolution. Ces élections interviennent à un moment clé, marqué par la nomination de Dan Jørgensen, socialiste danois, en tant que premier Commissaire européen à l'énergie et au logement de l'histoire de l'Union européenne. Cette désignation est particulièrement significative, car les décisions de l'Union européenne ont un impact direct sur les politiques nationales, notamment en matière de logement et de rénovation énergétique. ■



**1<sup>er</sup> rang :** Dr. Luis Menezes Leitão (ALP – Portugal), Dr. Kai Warnecke (Haus&Grund - Allemagne), Stratos Paradias (POMIDA-Grèce), Sylvain Grataloup (UNPI – France).  
**2<sup>e</sup> rang :** Agustin Pujol (CCPU - Espagne), Emmanuelle Causse (Secrétaire générale de l'UIPI), Dario Dal Verme (CONFEDILIZIA – Italie).

## Questionnaire de satisfaction

**Afin que cette revue, qui est d'abord la vôtre, réponde au mieux à vos attentes nous vous proposons de remplir un questionnaire de satisfaction.**

**Nous vous remercions par avance pour votre participation.**

Accédez au questionnaire en scannant le QR code!



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



## PARIS ATTITUDE

### Trouvez le locataire idéal

*Nous accompagnons les propriétaires dans la mise en location de leur logement auprès d'une clientèle professionnelle et internationale, pour des durées de location flexibles (1 mois à 1 an), permettant de maximiser leur rentabilité locative.*

<https://e.parisattitude.com/proprietaire>

### Pourquoi mettre en location chez Paris Attitude ?

Depuis 2001, nous avons reçu plus de 500 000 clients, dont 70% internationaux. Partenaire logement de la mobilité professionnelle, Paris Attitude accompagne au mieux les plus grandes entreprises et leurs salariés dans la recherche de biens prêts-à-vivre.

Quelques chiffres :

- Nous sommes l'agence parisienne la mieux évaluée avec une note de **4.6/5** sur Trustpilot
- Plus de **10 000** propriétaires nous ont déjà confié leurs biens
- Une rentabilité locative **20%** supérieure au marché meublé classique à Paris
- Le taux d'occupation moyen de nos logements est de **95%**
- Plus de **5 000** sociétés nous ont déjà fait confiance et ont loué nos biens

### Comment se déroule la mise en location d'un bien chez Paris Attitude ?

1. Prise de contact incluant l'estimation locative, puis rencontre dans votre logement avec prise de photos professionnelles, visite virtuelle, et signature du mandat de gestion
2. Mise en ligne de votre bien sur notre site et mise en avant auprès de nos clients locataires
3. Sélection et envoi de dossiers préqualifiés et organisation des visites éventuelles
4. Gestion administrative suite au choix du futur locataire : rédaction du bail puis signature électronique
5. Gestion financière : encaissement et reversement des loyers (et du dépôt de garantie selon les cas), ménage et états des lieux en option



## Louez votre bien à une clientèle d'affaires internationale

Paris Attitude vous trouve le locataire idéal !



TrustScore **4.6** | + 2000 avis

### Contactez-nous

<https://e.parisattitude.com/proprietaire>  
+33(0) 1 76 21 57 94



UNPI 40

## Les défis des propriétaires



De gauche à droite : Benoît Lestideau, Trésorier de l'UNPI 40, Dominique Cassagnau, Président du Tribunal de Dax, Jean-Christophe Gaymard, notaire, Claudine Labadie-Poudenx, Présidente de l'UNPI 40, Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI, Lionel Causse, Député des Landes, Alexis Arras, Adjoint au maire de Dax.

© Photo UNPI

Le 18 octobre, les propriétaires de l'UNPI 40 se sont rassemblés autour de Claudine Labadie-Poudenx, leur présidente depuis 2015, réélue à l'unanimité pour une durée de trois ans, afin de partager un moment convivial à l'occasion de l'Assemblée générale annuelle de la Chambre. Plusieurs intervenants ont pris la parole pour aborder les problématiques actuelles liées à la propriété immobilière. Dans ses propos introductifs, Sylvain Grataloup, Président national de l'UNPI, a tenu à redonner espoir aux propriétaires, tout en soulignant la diversité des territoires et les défis spécifiques auxquels chaque département est confronté. Dominique Cassagnau, Président du tribunal de commerce de Dax, a présenté les actions de cette instance souvent méconnue. Jean-Christophe Gaymard, notaire, est intervenu sur le sujet du testament, apportant des informations précieuses aux propriétaires présents. Puis, Alexis Arras, adjoint au Maire de Dax, a apporté son éclairage sur la politique menée par la ville en matière de logement. Ce dernier a rappelé le rôle fondamental des propriétaires privés en tant qu'acteurs essentiels de la politique du logement. Denis Jacques, Président de l'URPI Nouvelle-Aquitaine et de l'UNPI 33-24, était également présent pour soutenir cet événement. Pour conclure, Lionel Causse, Député des Landes, a évoqué les discussions en cours s'agissant du projet de loi de finances pour 2025, soulignant les implications à venir pour les propriétaires immobiliers. ■

UNPI 67

## Le rôle central dans la défense et la représentation des propriétaires immobiliers

Le 21 septembre, Gérard Weber, Président de l'UNPI 67, a organisé l'Assemblée générale annuelle de l'association. Après avoir présenté les actions menées par la Chambre au cours de l'année écoulée, les participants ont pris part à une table ronde portant sur le thème : « Crise immobilière et désengagement des propriétaires privés ». À cette occasion, Sylvain Grataloup, Président national de l'UNPI, a rappelé le rôle central de l'organisation dans la défense et la représentation des propriétaires immobiliers. Il a également présenté les principaux axes de travail de la Fédération, tout en mettant en lumière les nouveaux services en cours de développement, destinés aux Chambres locales et à leurs adhérents. Pierre Staub, expert-comptable, a proposé une simulation de rentabilité d'un bien immobilier, offrant ainsi aux participants des perspectives concrètes en matière d'investissement. Enfin, Corinne Reinheimer, référente du dispositif Visale pour l'Alsace, est intervenue pour présenter cet outil gratuit, qui offre des garanties rassurantes pour les propriétaires privés. ■

UNPI 37/41/45

## La propriété immobilière : une valeur fondamentale à défendre activement



© Photo UNPI

Le 17 septembre, l'UNPI 37/41/45 a tenu son Assemblée générale annuelle à la Salle des fêtes de l'Hôtel de ville de Tours, sous la présidence de Julien Berbigier. Cet événement a rassemblé près de 200 participants, venus assister à des échanges enrichissants sur les enjeux actuels du marché énergétique et les solutions d'accompagnement pour les copropriétés. Le dispositif 'Bail Rénov', porté par l'UNPI et d'autres organisations, a également été présenté. L'intervention de Sylvain Grataloup, Président national de l'UNPI, a été particulièrement saluée. Il a rappelé qu'en cette période de crise profonde, il est essentiel de renouer avec des valeurs partagées, en particulier celle de la propriété immobilière. Il a encouragé l'ensemble des participants à continuer de croire en cette valeur fondamentale et à la défendre activement. ■



© Photo UNPI

De gauche à droite : Marie-Mélanie Geiss, Juriste de l'UNPI 67, Pierre Staub, expert-comptable, Coralie Adam, Directrice de cabinet de l'UNPI, Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI, Gérard Weber, Président de l'UNPI 67.

# Équipez vos copropriétés en bornes de recharge !

Envie de vous former  
à la mobilité électrique ?

Favoriser le passage à la mobilité électrique est nécessaire. Le programme Advenir Formations forme gratuitement et partout en France les syndicats de copropriété et copropriétaires dans leurs démarches d'installation de bornes de recharge.



Création : C&P - Crédit photo : Unsplash

Plus d'information sur :

**je roule  
en électrique.fr**

Piloté par :



En partenariat avec :



17 OCTOBRE 2024

## Taxe foncière : une hausse continue injustifiable selon l'UNPI



© Photo DR

© Photo : Anne-Sandrine Di Girolamo, les Ondes de l'Immo

- **Invitée: Sylvain Grataloup**, Président de l'UNPI et **Frédéric Zumbhiel**, juriste à l'UNPI
- **Journaliste: Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo

Cette année encore, la taxe foncière est en hausse. Une hausse confirmée par l'UNPI qui a publié la dix-huitième édition de son Observatoire National des Taxes Foncières. Entre 2013 et 2023, les propriétaires immobiliers ont ainsi vu leur taxe foncière augmenter en moyenne de +32,9 %, soit une hausse quatre fois plus importante que celle des loyers, qui n'ont progressé que de +7,7 % sur la même période. Entre 2023 et 2024, toujours selon l'UNPI, la taxe foncière a bondi de 4,9 % dans les 200 villes les plus peuplées de France. Pour expliciter et commenter ces chiffres, nous avons invité Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI et Frédéric Zumbhiel, juriste à l'UNPI.

Au jeu des hausses continues de cette taxe, les grandes métropoles affichent quelques records. À Paris, la taxe foncière a ainsi explosé de + 83 % entre 2013 et 2023. Strasbourg enregistre, quant à elle, une augmentation de +52 % sur la même période, tandis que Nice subit une hausse spectaculaire de 21,7 % pour la seule année 2024.

En raison de la suppression de la taxe d'habitation, les propriétaires sont donc devenus la principale cible des hausses de taux et des taxes additionnelles. Parmi elles, la taxe GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations), créée en 2015, est désormais prélevée dans trois quarts des communes. D'autres taxes, comme la taxe spéciale d'équipement, se multiplient également. C'est le cas de la taxe « ligne à grande vitesse », imposée depuis 2023 dans 2340 communes du Sud-Ouest. Une multiplication des taxes qui interroge sur les incohérences de la fiscalité des collectivités locales, désormais hors de contrôle.

Flashez ce QR code afin d'accéder au podcast de l'émission **#274**



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



## Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les solutions pour mettre votre bien aux normes énergétiques ?



 Pour tout savoir, prenez rendez-vous  
avec un conseiller sur **bailrenov.fr**

Bail Rénov' est un dispositif gratuit d'information sur la rénovation énergétique dédié aux propriétaires bailleurs



Les acteurs mobilisés pour vous accompagner dans votre projet





Salon de la Copropriété  
et de l'Habitat



Congrès Professionnel  
des Copropriétés

## 6 & 7 NOVEMBRE 2024

### PARIS EXPO – PORTE DE VERSAILLES

**Le salon de la Copropriété et de l'Habitat est un événement spécialisé, à taille humaine, plébiscité par l'ensemble des acteurs de la filière.**

**100% dédié aux copropriétés et à l'habitat**, le salon est un véritable fédérateur sectoriel ; non seulement pour les organisations professionnelles, les syndicats de copropriétés, les administrateurs de biens, les acteurs de l'immobilier, l'ensemble des professionnels du marché, mais aussi pour les Présidents et les membres de Conseil Syndical.

**Depuis 29 ans, chaque année**, le Salon est l'événement de référence pour plus de 9.100 décideurs qui recherchent des solutions concrètes et qui souhaitent échanger sur les enjeux et les dernières actualités du secteur.

Il s'articule principalement autour de **8 grandes thématiques**, afin d'apporter des solutions sur mesure ainsi que des services spécifiques à ses exposants et ses visiteurs.



Banques - Assurances - Financements



Infrastructures et Équipements de Mobilité



Energies - Eau - Déchets



Sécurité - Solutions de confort



Travaux - Rénovation - Maintenance



Automatisation - Numérique



Parties communes - Entretien - Hygiène



Syndics - Experts - Organisations Professionnelles

Pendant 2 jours intenses, 254 exposants et 9.100 participants viennent échanger, s'informer et faire des affaires pour échanger sur les bonnes pratiques et acquérir une vision prospective des métiers et des enjeux des copropriétés.

Plus de 80 conférences et ateliers sont organisés pour appréhender les meilleures pratiques, trouver des solutions concrètes, se former et s'enrichir, pour mieux répondre aux enjeux environnementaux, réglementaires et humains de la vie en copropriété.

Nouveauté en 2024, des ateliers participatifs sont proposés. L'objectif est de permettre aux professionnels et aux copropriétaires d'échanger, de manière interactive, sur les solutions à mettre en place pour accélérer le développement des travaux de rénovation énergétique.

Pendant le salon, se déroule aussi le **Congrès professionnel des Copropriétés**. Il se positionne comme un lieu de partage afin de favoriser des échanges approfondis, entre professionnels, autour de sujets techniques, juridiques, réglementaires ou encore des modes de vie et nouveaux usages en copropriétés afin de les accompagner dans la gestion et la valorisation de leurs copropriétés.

Le Congrès professionnel des Copropriétés, c'est aussi le Campus Copro qui propose des tables rondes réunissant étudiants et professionnels du secteur afin de promouvoir le métier de syndic, les formations, le recrutement ou encore les nouveaux formats et mode de gestion de cabinet de syndic en 2024.

**La soirée nocturne du 1er jour**, quant à elle, mobilise tous les professionnels autour des rencontres et échanges d'affaires, dans une atmosphère conviviale.

Sur les stands et dans les conférences, ateliers et formations, le Salon de la Copropriété et de l'Habitat traite aussi de bien de sujets pratico-pratiques que des thématiques ci-dessous :

- **La Rénovation énergétique** (financement, subventions et primes, conduite de travaux),
- La Maîtrise des charges et **économies d'énergies** (eau, fluides et électricité) et des modes de chauffage alternatifs,
- Les **Mobilités douces**, garage à vélo, ...
- **Actualité juridique et jurisprudences récentes**, de la Valorisation du patrimoine et des bâtiments, des risques du défaut d'entretien, du carnet numérique du logement, du bien vivre ensemble, ....

**Ainsi que :**

- Le choix entre DPE (Diagnostic de Performance Energétique), DTG (Diagnostic Technique Global) et PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux), la planification des travaux,
- **L'individualisation des frais de chauffage et les économies d'énergie possibles**,
- Le syndic **en logement social**, les spécificités de la gestion des copropriétés tertiaires
- **Le Campus Copro** pour traiter des questions RH, **de recrutement, de formation et de reconversion**,
- **Le choix entre la revente et/ou les travaux**,
- Le métier de Syndic : actualités réglementaires, **loi du 9 avril 2024, le syndic d'intérêt collectif, le mandataire ad-hoc, le prêt collectif**,
- Le vote des décisions de travaux en assemblée générale, comment lever les freins au changement
- **Le contrôle des comptes travaux, la comptabilité en copropriété**,
- Les formations : l'assemblée générale, le conseil syndical et le contrat de syndic.

**Parmi les temps forts, l'édition 2024 du Salon de la Copropriété et de l'Habitat propose également :**

- **Les Grand Prix des Copropriétés**, organisés par le Magazine Copropriété et Travaux. Les Grands prix récompensent les hommes et les femmes qui font bouger les lignes de la Copropriété et mettent en valeur des initiatives remarquables, issues des entreprises du secteur et/ou des copropriétés. Au travers de 8 catégories : Banques - Assurances - Financements, Énergies - Eau - Déchets, Travaux - Rénovation - Maintenance, Parties communes - Entretien - Hygiène, Infrastructures et Équipements de Mobilité, Sécurité - Solutions de confort, Automatisation - Numérique, Syndics - Experts.
- **Une nocturne**, le mercredi 6 novembre,
- **Le Congrès Professionnel des Copropriétés**.

Le salon est aussi l'occasion d'accueillir parlementaires et élus attentifs à ces sujets, avec des visites officielles.

**Salon de la Copropriété et de l'Habitat**

[www.copropriete-habitat.com](http://www.copropriete-habitat.com)

Paris Expo – Porte de Versailles  
Pavillons 5.2 et 5.3

6 et 7 Novembre 2024 de 9h00 à 18h00  
Nocturne le mercredi 6 novembre de 18h00 à 22h00

**ENQUÊTE** — L'Observatoire national des taxes a publié son 18<sup>e</sup> rapport le 15 octobre dernier. Étaient analysées l'augmentation de l'impôt foncier entre 2013 et 2023 sur l'ensemble du territoire français, mais également les augmentations 2023-2024 dans les 200 villes les plus peuplées de France. La hausse moyenne atteint 33 % en dix ans. Rien qu'en 2024, la taxe foncière a bondi de 5 % dans les grandes villes de France. L'UNPI a défendu auprès de la presse plusieurs propositions pour réformer cette « fiscalité manifestement injuste » <sup>(1)</sup>. Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

# Taxes foncières : une hausse continue qui accable les propriétaires !

Paris est de loin la grande ville de France où la taxe foncière a le plus augmenté entre 2013 et 2023 (+ 83 %, + 64 % TEOM comprise), ceci malgré l'encadrement des loyers par arrêté préfectoral. La capitale demeure néanmoins l'une des grandes villes aux taux les moins élevés (21,15 % en 2023).



Copyright (c) 2024 Wirestock Creators/Shutterstock

LA REVUE DE L'UNPI

1) Communiqué de presse du 15 octobre 2024.

## La taxe foncière en quelques mots...

### Des colonnes et des taux

Tout avis de taxe foncière comporte un tableau, dont chaque colonne correspond à un niveau de collectivité ou à une taxe additionnelle à la taxe foncière.

### Les taux du bloc communal

Dans l'ordre, les trois premières colonnes indiquent le taux de la commune, celui au profit du ou des syndicats de communes, et celui de l'intercommunalité. Sont affichés les taux 2024 mais aussi, pour rappel et sauf cas particulier, les taux 2023. Si un taux com-

est prélevé au profit d'un syndicat de communes. Rappelons ici que, depuis 2021, le département ne prélève plus de taxe foncière. Chaque commune s'est vu transférer le taux départemental de 2020 pour compenser la perte des recettes de taxe d'habitation sur les résidences principales. La colonne « département » a donc disparu des avis d'imposition.

### Les « taxes spéciales »

Dans la quatrième colonne des avis de taxe foncière est renseigné le taux des « taxes spéciales ». Dans le cas le plus simple, apparaît ici le taux de la taxe spéciale d'équipement (TSE) applicable dans la commune considérée et prélevée au bénéfice d'un établissement public foncier local dont la mission



Copyright (c) 2024 Stephen W Brooks/Shutterstock

## Depuis 2023, une nouvelle taxe spéciale d'équipement destinée à financer l'extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Toulouse et Dax est prélevée dans 2.340 communes du Sud-Ouest

munal est toujours prélevé, il arrive qu'aucun taux ne figure dans la colonne « intercommunalité », tout simplement parce que cette dernière n'a pas (encore) décidé de lever un taux de taxe foncière. Concernant la colonne dédiée au syndicat de communes, celle-ci est le plus souvent vide. Toutefois, dans environ 2.350 communes, un taux de taxe foncière

consiste à acquérir des terrains en vue de leur utilisation pour un projet public. Cependant, de plus en plus souvent, la colonne « taxes spéciales » affiche la somme des taux de plusieurs taxes. Par exemple, en Ile-de-France, le taux renseigné correspond à la somme d'une TSE, d'une TSE spéciale au profit de la Société du Grand-Paris et de la taxe addition-

**À SAVOIR****Comment l'UNPI collecte les données ?**

**P**our la période 2013 à 2023, l'Observatoire national des taxes foncières a décortiqué les fichiers « Recensement des éléments d'imposition » publiés par le ministère de l'Économie. A l'inverse, aucune publication officielle ne récapitule les taux applicables en 2024. Seuls les taux votés par les communes et certaines intercommunalités ont été publiés par la Direction générale des Finances publiques, les taux des syndicats de communes et des taxes additionnelles restant inconnus. La presse s'en est satisfait pour diffuser dès l'été des chiffres d'augmentation imprécis. L'UNPI, quant à elle, produit des chiffres 2024 incontestables grâce aux nombreux avis d'imposition envoyés par ses adhérents. Ces avis permettent en même temps d'affiner les données 2013-2023, les fichiers « REI » ne tenant pas compte de certaines situations, comme les fusions de communes. Un grand merci aux propriétaires ayant alimenté l'Observatoire national des taxes foncières !

## L'UNPI produit des chiffres 2024 incontestables grâce aux nombreux avis d'imposition envoyés par ses adhérents

nelle spéciale annuelle (TASA) levée depuis 2015 pour financer le développement des transports en commun dans la région. De même, depuis 2023, une nouvelle taxe spéciale d'équipement destinée à financer l'extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Toulouse et Dax est prélevée dans 2 340 communes du Sud-Ouest <sup>(2)</sup>. Bien souvent, cette TSE-TGV s'ajoute à une TSE « classique ». Dans toutes les communes où plusieurs « taxes spéciales » sont prélevées, l'avis d'imposition ne précise pas quel est le taux précis de chacune des taxes. Néanmoins, il est indiqué (en bas à gauche de l'avis d'imposition) quels sont, pour l'avis considéré, les montants en euros reversés par exemple au Grand-Paris ou pour le « Grand projet ferroviaire Sud-Ouest ».

**La « taxe ordures ménagères »**

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

**À noter**

Les valeurs locatives des locaux professionnels ont été totalement refondues en 2017 à partir des loyers de marchés. Pour ces locaux, un « lissage » à la baisse ou à la hausse est appliqué (qui est alors mentionné sur les avis de taxe foncière). Les pourcentages d'augmentation publiés par l'UNPI ne valent donc plus pour les locaux à usage professionnel.

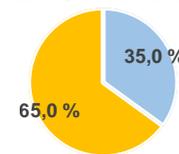
2) Voir notre magazine de février 2023, page 40.

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

**La taxe GEMAPI**

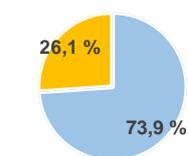
La dernière colonne des avis d'imposition a fait son apparition en 2015. Elle concerne la taxe GEMAPI. En effet, depuis maintenant neuf ans, les collectivités (le plus souvent des intercommunalités) exerçant une compétence en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations peuvent décider d'instaurer une taxe pour financer spécialement leurs dépenses de prévention des inondations. Hélas pour les propriétaires, les collectivités ayant recours à cette taxe sont de plus en plus nombreuses.

Proportion de communes avec une taxe GEMAPI en 2018



- Communes où une taxe GEMAPI est appliquée
- Communes sans taxe GEMAPI

Proportion de communes avec une taxe GEMAPI en 2023



- Communes où une taxe GEMAPI est appliquée
- Communes sans taxe GEMAPI

**Des taux appliqués aux valeurs locatives**

Si on reprend un avis d'imposition, sous les taux et l'adresse du logement considéré, est renseignée la « base » du bien considéré. Il s'agit de la valeur locative cadastrale de ce bien, censée représenter son loyer annuel potentiel, diminué d'un abattement de 50 % pour charges. C'est sur cette base que s'appliquent les taux des collectivités. La valeur locative des logements est calculée par l'administration fiscale (et non les collectivités territoriales) selon des règles extrêmement complexes et contestables, qu'il serait vain de vouloir résumer en quelques lignes, et qui devraient d'ailleurs être modifiées à partir des taxes foncières 2028 <sup>(3)</sup>. La valeur locative d'un bien est fixée lors de sa construction. Pour les immeubles anciens, les valeurs locatives ont été calculées dans les années 1970. Les valeurs locatives sont fixées une fois pour toutes, sauf travaux significatifs induisant une mise à jour de la valeur locative. Néanmoins, les valeurs locatives de tous les logements de France sont revalorisées chaque année selon un même coefficient. Ainsi, en 2024, les valeurs locatives ont été majorées de 3,9 % par rapport à 2023. De même, entre 2013 et 2023, les valeurs locatives ont augmenté de 19,9 %.

Sur la ligne « cotisation » des avis de taxe foncière sont affichés, pour chaque colonne, le produit de la « base » par le taux 2024. Sauf cas particulier, un peu plus bas dans l'avis, sont indiquées les cotisations demandées en 2024 et le pourcentage d'augmentation entre 2023 et 2024.



Copyright (c) 2023 Iuri Dzvinisky/Shutterstock

À Strasbourg, la taxe foncière a augmenté de plus de moitié entre 2013 et 2023, résultat d'une hausse de taux votée par chacune des collectivités bénéficiaires de l'impôt et de la majoration légale de presque 20 % des valeurs locatives.

## Les montants de taxe foncière payés par les propriétaires ont augmenté en moyenne de 20,0 % entre 2018 et 2023 sur l'ensemble du territoire français. Entre 2013 et 2023, soit en dix ans, la hausse atteint 32,9 %

Mathématiquement, puisque la base a été majorée de 3,9 % en 2024 et que le montant à payer résulte du produit de la base par le taux, cela signifie que, même dans une commune où aucun taux n'a été relevé, les propriétaires ont payé 3,9 % de plus d'impôt en 2024. C'est ce pourcentage d'augmentation que l'on retrouve en bas de chaque colonne où le taux n'a pas changé, à quelques différences près liées aux règles d'arrondi. De même, entre 2013 et 2023, puisque les valeurs locatives ont augmenté de 19,9 %, les propriétaires ont payé, même à taux inchangés, 19,9 % de plus d'impôt...

### Les « frais de gestion »...

Disons enfin un mot des « frais de gestion » qui apparaissent en bas à droite des avis de taxe foncière. En effet, une fois les taux appliqués aux valeurs locatives, l'Etat applique 3 % à titre de « *frais de gestion de la fiscalité directe locale* » aux cotisations prélevées pour chaque bénéficiaire de l'impôt. Par exception, le taux appliqué à la cotisation au profit des syndicats de communes ou concernant la TEOM est de 8 %. L'expression « *frais de gestion* » est malheureuse.

Certes, un tiers de la somme ici collectée correspond à des « *frais d'assiette et de recouvrement* ». Cependant, les deux autres tiers sont prélevés par l'État « *en contrepartie des frais de dégrèvement et de non-valeurs qu'il prend à sa charge* » (article 1641 du Code général des impôts). Il faut comprendre en effet que, en présence par exemple du dégrèvement pour les propriétaires âgés de condition très modeste, l'État règle aux collectivités concernées la part non payée par les bénéficiaires du dégrèvement. Les « *frais de gestion* » correspondent donc moins à des frais de collecte qu'à une sorte de contribution générale destinée à financer les dégrèvements de taxe foncière.

### Une augmentation d'un tiers en dix ans !

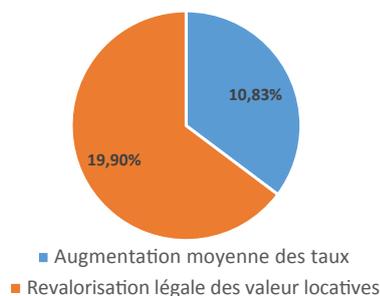
Tous taux cumulés (taux communaux, intercommunaux, ceux au profit des syndicats de communes ainsi que les taxes annexes à l'impôt foncier à l'exception de la TEOM), les montants de

4) Indice des loyers d'habitation ILH, secteur libre - y compris loi de 1948, 4<sup>es</sup> trimestres 2013 et 2023.  
5) Indices IPC Ensemble des ménages, oct. 2013 et oct. 2023.

taxe foncière payés par les propriétaires ont augmenté en moyenne de 20,0 % entre 2018 et 2023 sur l'ensemble du territoire français. Entre 2013 et 2023, soit en dix ans, la hausse atteint 32,9 % ! La taxe foncière augmente quatre fois plus vite que les loyers (+ 7,7 % selon l'Insee)<sup>(4)</sup>. La hausse est sans commune mesure non plus avec l'inflation de 19 % constatée par l'Insee entre octobre 2013 et octobre 2023<sup>(5)</sup>.

Les propriétaires ont vu les taux de taxe foncière augmenter et les taxes additionnelles (taxes spéciales d'équipement, taxe GEMAPI, etc.) se multiplier. En tout, la hausse des taux atteint 10,8 % en dix ans. Cependant, la plus grande partie de la hausse de 32,9 % s'explique par la forte revalorisation des valeurs locatives entre 2013 et 2023. En effet, compte tenu des coefficients records applicables en 2022 et 2023, les valeurs locatives ont augmenté de 19,9 % en dix ans...

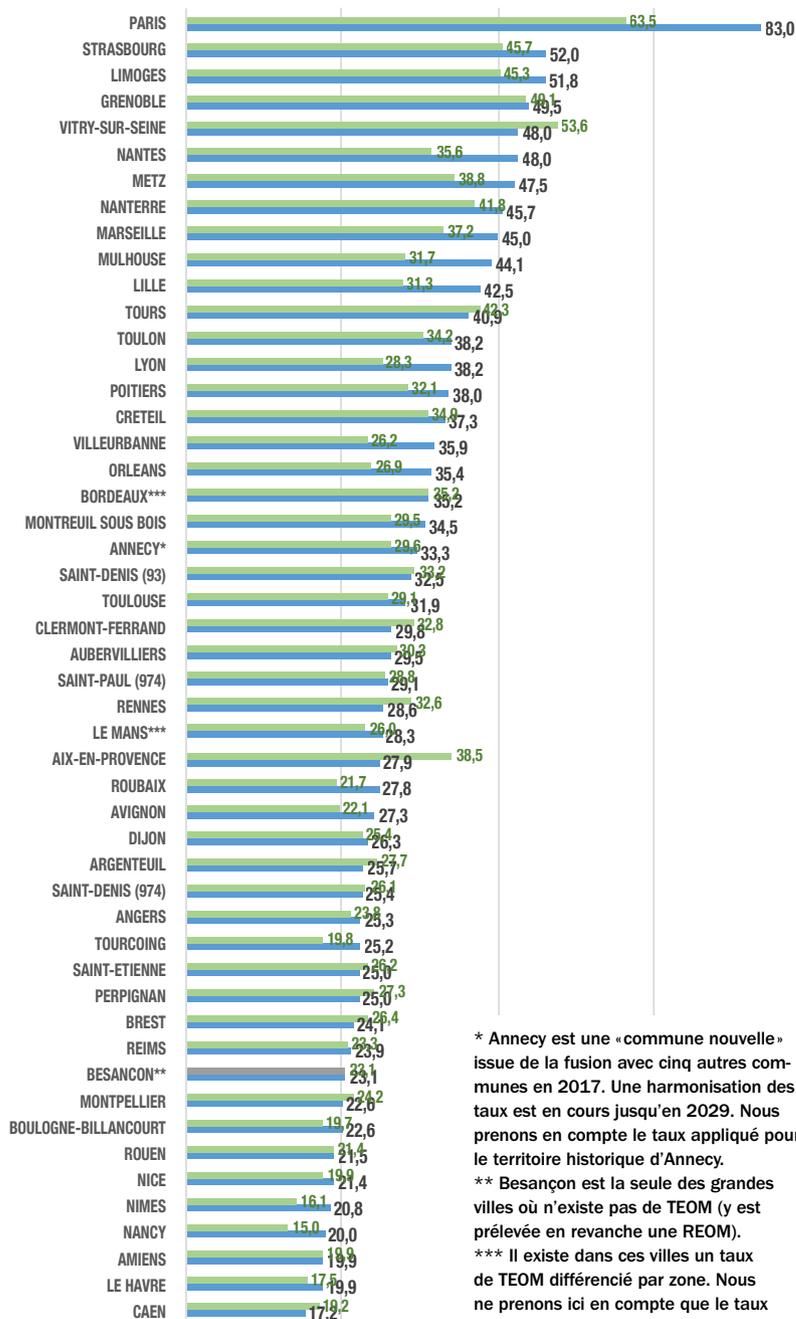
**Origines de l'augmentation de 32,9 % entre 2013 et 2023**



Si on se concentre sur le cas des 50 villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a par exemple explosé à Paris (+ 83,0 %, + 63,5 % TEOM comprise), principalement en raison de l'explosion du taux communal en 2023. L'UNPI reçoit quantité de témoignages de propriétaires parisiens qui ne comprennent pas que leur taxe foncière puisse bondir de plus de 80 % alors que les loyers sont bloqués dans la capitale. De toute évidence, les propriétaires bailleurs parisiens voient leur complément de revenus ou de retraite issus de leur bien s'effondrer. La taxe foncière a également augmenté de plus de moitié dans deux autres grandes villes : Strasbourg (+ 52,0 %, + 45,7 % TEOM comprise) et Limoges (+ 51,8 %, + 45,3 % TEOM comprise). A la majoration légale de 19,9 % des valeurs locatives entre 2013 et 2023 s'est ajoutée, dans ces villes, une hausse des taux votés par la plupart des bénéficiaires de l'impôt (commune, intercommunalité, mais également département avant l'incorporation du taux départemental au taux communal en 2021). La hausse dépasse les 40 % dans une dizaine d'autres villes, au premier rang desquelles Grenoble (+ 49,5 %, + 49,1 % TEOM comprise) et Vitry-sur-Seine (+ 48,0 %, + 53,6 % TEOM comprise)

**CLASSEMENT**

**Hausse de taxe foncière (en bleu) et de taxe foncière + TEOM (en vert) 2013 / 2023 dans les 50 villes les plus peuplées de France (en %)**



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

**Évolution de la taxe foncière, comparée aux loyers et à l'inflation**



En bas de tableau, Caen est la seule grande ville où la taxe foncière a moins augmenté que la majoration légale de 19,9 % des valeurs locatives entre 2013 et 2023 (+ 17,2 %, + 19,2 % TEOM comprise). L'Observatoire national des taxes foncières relève en effet régulièrement une baisse de son taux communal. Les taux sont restés également très stables au Havre, Amiens ou Nancy, d'où des hausses de taxe foncière qui correspondent peu ou prou à la majoration de 19,9 % des valeurs locatives (respectivement +19,9 %, + 19,9 % et + 20,0 %).

### La taxe foncière représente 2,4 loyers en moyenne

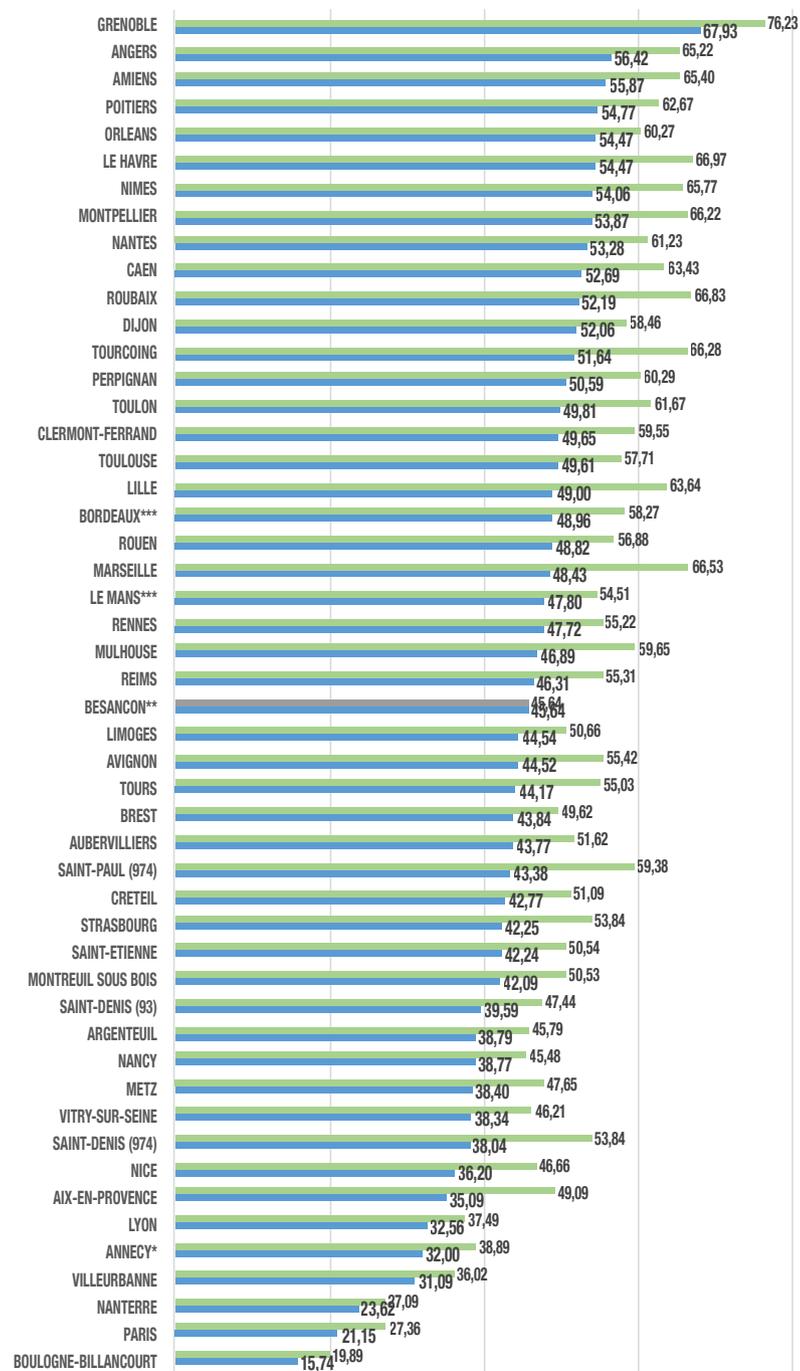
En 2023, en prenant en compte les taux communaux, intercommunaux, ceux au profit des syndicats de communes ainsi que les taxes annexes à l'impôt foncier (à l'exception de la TEOM, qu'un propriétaire bailleur peut récupérer auprès de son locataire d'habitation), les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 40,36 % sur l'ensemble du territoire. C'est la première fois depuis la création de l'Observatoire national des taxes foncières que les taux de taxe foncière moyens dépassent les 40 %. Étant donné que la base d'imposition est censée représenter six mois de loyers, on peut dire que, théoriquement, la taxe foncière coûte 2,4 loyers mensuels.

### C'est la première fois depuis la création de l'Observatoire national des taxes foncières que les taux de taxe foncière moyens dépassent les 40 %

La moyenne de 40,36 % cache évidemment des situations très diverses. A Villeneuve-Minervois, dans l'Aude, les taux cumulés atteignent 99,09 % (116,19 % si on ajoute la TEOM) en 2023. A l'opposé, on peut citer le cas de Châtenay-en-France, dans le Val-d'Oise, dont les taux cumulés s'élèvent à 8,80 % cette même année (ou 15,82 % TEOM comprise). Côté grandes villes de France, les taux vont de 67,93 % à Grenoble (76,23 % TEOM comprise), 56,42 % à Angers (65,22 %), 55,87 % à Amiens (65,40 % TEOM comprise), à 15,74 % à Boulogne-Billancourt (19,89 % TEOM comprise), 21,15 % à Paris (27,36 % TEOM comprise), 23,62 % à Nanterre (27,09 % TEOM comprise). Certes, ces

#### CLASSEMENT

### Taux de taxe foncière (en bleu) et taux de TF + TEOM (en vert) 50 villes les plus peuplées de France en 2023 (en %)



\* Annecy est une «commune nouvelle» issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017. Une harmonisation des taux est en cours jusqu'en 2029. Nous prenons en compte le taux appliqué en 2022 pour le territoire historique d'Annecy.

\*\* Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée en revanche une TEOM).

\*\*\* Il existe dans ces villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum.



Copyright (c) 2024 SYLVAIN FELTEN/Shutterstock

À Anglet (64), la hausse du taux communal, du taux de la Communauté d'agglomération Pays basque comme de celui des taxes spéciales d'équipement explique que l'augmentation de taxe foncière en 2024 (+ 7,1 %, + 6,4 % TEOM comprise) est bien supérieure à la seule majoration des valeurs locatives (de 3,9 % en 2024).



Copyright (c) 2022 Jean-Lucichard/Shutterstock

Neuilly-sur-Seine était en 2023 la quatrième commune de France aux taux les moins élevés (13,70 %). En 2024, la Ville a perdu quelques places (mais quelques places seulement) à ce palmarès en raison d'une hausse du taux communal (à l'origine d'une hausse de 14,1 % hors TEOM en 2024).

## Dans les 200 villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 4,9 % en 2024

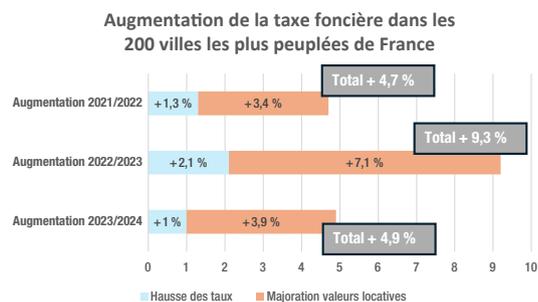
dernières villes sont caractérisées par des valeurs locatives très élevées. Pour une même surface de bâti, les propriétaires grenoblois ne paient pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires boulois-billancourtois. Toutefois, en « *équivalent loyer* », l'écart entre ces deux villes est significatif. Théoriquement, après avoir rappelé que les valeurs locatives sont censées représenter six mois de loyer potentiel de chaque bien, c'est l'équivalent de plus de quatre mois de loyer qui est prélevé à Grenoble, tandis qu'un peu moins d'un loyer est ponctionné à Boulogne-Billancourt. Si l'on se concentre uniquement sur les montants de taxe foncière effectivement payés, il vaut mieux comparer par exemple Metz et Angers, dont on

peut préjuger que les valeurs locatives sont comparables. Les taux cumulés à Angers (56,42 %) sont supérieurs de presque 20 points à ceux appliqués à Metz (38,40 %).

### **+ 4,9 % en 2024** **dans 200 villes de France**

Dans les 200 villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 4,9 % en 2024. Cette hausse est presque quatre fois supérieure à l'augmentation constatée dans ces mêmes villes par exemple entre 2020 et 2021 (hausse

moyenne de 1,3 %). Elle est néanmoins sensiblement moins élevée que la hausse moyenne record de 9,3 % observée entre 2022 et 2023. En effet, 23 communes sur 200 ont relevé leur taux en 2024, contre 35 en 2023. De même, 13 intercommunalités ont procédé à une augmentation de taux en 2024, contre 19 en 2023. Cependant, l'écart d'augmentation entre la période 2023-2024 et la période 2022-2023 provient essentiellement des coefficients de revalorisation des valeurs locatives applicables. En 2023, même à taux inchangés, les propriétaires ont subi un coefficient de revalorisation record de 7,1 % ! En 2024, le coefficient de revalorisation des valeurs locatives, même s'il demeure élevé, n'atteint que 3,9 %. En ce sens, l'année 2024 est comparable à l'année 2022 (avec un coefficient de revalorisation de 3,4 %, la taxe foncière avait augmenté de 4,7 % dans les 200 villes les plus peuplées de France).



### Les plus fortes hausses

En 2024, c'est Nice qui affiche la hausse la plus forte parmi les 200 villes les plus peuplées de France (+ 21,7 %, + 17,7 % TEOM comprise). Le taux communal y a en effet été relevé de presque six points tandis que, dans le même temps, les propriétaires niçois subissent l'instauration d'une taxe GEMAPI au taux de 0,53 %.

Saint-Priest, au sud-est de Lyon, est la seconde grande ville où la taxe foncière a le plus augmenté en 2024 (+ 20,9 %, + 19,3 % TEOM comprise). Les propriétaires y ont subi le relèvement de presque cinq points du taux communal et, là, encore, l'instauration d'une nouvelle taxe GEMAPI de 0,15 % au profit de la Métropole de Lyon.

Quatre autres grandes villes affichent des hausses de plus de 15 %. À Saint-Etienne, la hausse atteint 18,5 % (+ 16,1 % TEOM comprise) en raison d'une augmentation de presque cinq points du taux communal. À Nancy, la hausse atteint 17,7 %, les propriétaires ayant subi à la fois une hausse de quatre points du taux communal et celle, d'un peu moins d'un point, du taux au profit de la Métropole du Grand Nancy. À Annecy, la hausse s'élève à 17,5 % (+ 14,6 % TEOM comprise) pour les propriétaires dans le centre historique de la ville<sup>6)</sup>, le taux communal ayant progressé de plus de quatre points. Enfin, au Cannet, dans les Alpes-Maritimes, la



À Nancy, la hausse 2023/2024 atteint 17,7 %, les propriétaires ayant subi à la fois une hausse de quatre points du taux communal et celle, d'un peu moins d'un point, du taux au profit de la Métropole du Grand Nancy.



À Annecy, la hausse 2023/2024 s'élève à 17,5 % (+ 14,6 % TEOM comprise) pour les propriétaires dans le centre historique de la ville<sup>6)</sup>, le taux communal ayant progressé de plus de quatre points.

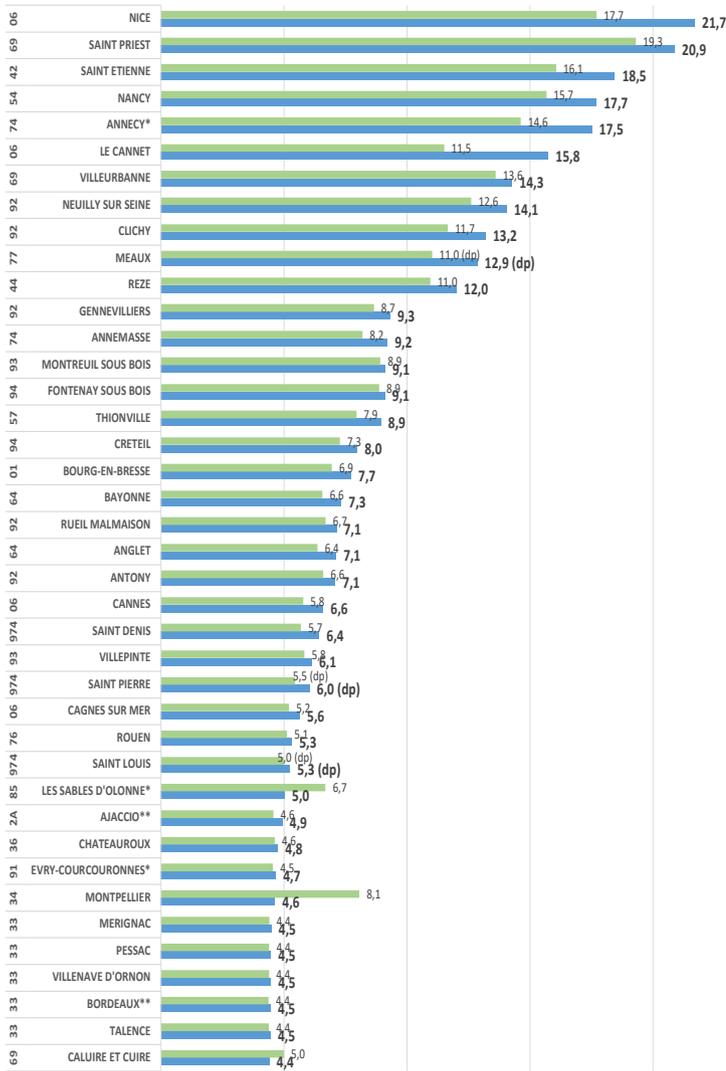
hausse atteint 15,8 % (+ 11,5 % TEOM comprise) en raison d'une augmentation de presque deux points du taux communal et de l'instauration d'une taxe GEMAPI au taux de 0,74 %.

### Les moins fortes hausses

À Mantes-la-Jolie, dans les Yvelines, la hausse de taxe foncière n'atteint qu'1,2 % en 2024. Cette augmentation largement inférieure à la revalorisation de 3,9 % des valeurs locatives s'explique par une baisse d'un point du taux communal, sans doute bien venue après l'instauration d'un nouveau taux au profit de la communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise en 2022 (qui avait provoqué une hausse de 22 % en 2022).

6) Annecy ayant fusionné avec des communes alentours en 2017, une harmonisation de taux est en cours. Nos chiffres ne tiennent compte que du taux appliqué pour le territoire historique de la Ville.

**CLASSEMENT**  
**Plus fortes hausses de taxe foncière (en bleu)**  
**et de TF + TEOM (en vert) 2023/2024**  
**200 villes les plus peuplées de France (en %)**



\* La commune ayant fusioné avec d'autres communes, une harmonisation des taux est en cours. Nous prenons en compte le taux appliqué pour le territoire historique de la Ville.  
 \*\* Ville appliquant des taux minorés de TEOM par zone. Nous ne prenons en compte que le taux maximum.  
 (dp) : donnée provisoire à affiner en fonction du taux GEMAPI 2024 (manquant).

À Poissy, membre de la même communauté urbaine, la hausse (+ 2,8 %) est là encore inférieure à la revalorisation de 3,9 %, grâce à une baisse de presque un demi-point du taux communal. Hélas, à Mantes-la-Jolie comme à Poissy, une hausse des taux de TEOM décidée par la communauté urbaine (de 4,04 % à 7,52 % pour Mantes, et de 6,07 % à 7,95 % pour Poissy) provoque des hausses TEOM comprise importantes. Ainsi, pour les propriétaires occupants, la taxe foncière TEOM comprise a bondi en 2024 de 9,9 % à Mantes-la-Jolie et de 7,6 % à Poissy. S'agissant des propriétaires bailleurs, ce seront en principe leurs locataires (la TEOM peut être récupérée auprès des locataires) qui subiront la hausse.

La ville de Castres est dans une configuration similaire. Grâce à une baisse de plus d'un demi-point du taux communal, la taxe foncière n'y a progressé que de 2,9 % en 2024. En revanche, en raison d'une hausse de plus d'un point du taux de TEOM, la hausse TEOM comprise y atteint 4,6 %.

**Encore de nouvelles taxes additionnelles !**

Chaque année, les intercommunalités sont de plus en plus nombreuses à appliquer la taxe GEMAPI-inondations, cette taxe facultative créée en 2015 (voir ci-dessus). Parmi les 200 villes les plus peuplées du territoire, une taxe GEMAPI était prélevée dans 115 villes en 2021, 140 villes en 2022, 153 villes en 2023. En 2024, une taxe GEMAPI est appliquée dans une vingtaine de nouvelles villes, pour un total de 174 villes sur 200.

**En 2024, une taxe GEMAPI est appliquée dans une vingtaine de nouvelles villes, pour un total de 174 villes sur 200**

L'impact d'une nouvelle taxe GEMAPI est loin d'être insignifiant. Au-delà des cas de Nice et du Cannet que nous avons déjà cités, l'instauration par exemple d'une nouvelle taxe GEMAPI au taux de 0,53 % à Cagnes-sur-Mer provoque une hausse de 5,6 % alors que, les autres taux appliqués étant stables, l'impôt foncier n'aurait dû y progresser que d'environ 3,9 %. De même, à Rouen, l'instauration d'une taxe GEMAPI au taux de 0,67 % provoque une hausse de taxe foncière de 5,3 %, contre 3,9 % du fait de la stabilité des autres taux applicables. Les cas d' Ajaccio ou de Montpellier sont analogues. Malgré des taux stables, la taxe foncière y progresse de 4,9 % (à Ajaccio, passage du taux de taxe GEMAPI de 0,73 % à 1,11 %) et de 4,6 % (à Montpellier, passage d'un taux de 0,83 % à 1,22 %).

En dehors de la taxe GEMAPI, l'instauration d'une nouvelle taxe spéciale d'équipement (au profit d'un établissement public foncier) peut également avoir un impact significatif. C'est le cas à Châteauroux où, malgré des taux stables, l'application d'une nouvelle taxe spéciale d'équipement au taux de 0,38 % provoque une hausse de 4,8 % de l'impôt foncier.

Rappelons en revanche que 2 340 communes du Sud-Ouest ont déjà subi en 2023 l'instauration d'une nouvelle taxe spéciale « TGV » prélevée pour financer l'extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Dax et Toulouse.

## Indexation des valeurs locatives sur l'inflation: + 15 % en trois ans

En raison de l'indexation des valeurs locatives sur l'inflation, celles-ci ont été majorées de 3,4 % en 2022, 7,1 % en 2023 et 3,9 % en 2024. Cela fait en tout une augmentation de 15,1 % en seulement trois ans (rappelons qu'en mathématiques les pourcentages ne s'additionnent pas — ils se conjuguent en quelque sorte). Les valeurs locatives constituant l'assiette des taux de taxe foncière, entre 2021 et 2024, les propriétaires ont donc subi une hausse minimum de 15 %, bien souvent aggravée par une augmentation de taux (ne serait-ce que l'instauration d'une taxe GEMAPI-inondations).

Des parlementaires ont bien entendu cherché à plafonner cette indexation, qu'il s'agisse de l'indexation de 7,1 % prévue pour 2023 (un amendement en ce sens a même été adopté en commission des finances de l'Assemblée nationale) ou de celle de 3,9 % prévue pour 2024. Le Gouvernement a cependant écarté tout plafonnement dans chaque

projet de loi de finances adopté via la procédure de l'article 49,3 de la Constitution.

Pourtant, même si un plafonnement s'imposait, c'est le système même d'indexation actuel qu'il est urgent de réformer.

### L'indexation sur un indice contestable

Alors que l'article 1518 bis du Code général des impôts prévoit que les valeurs locatives doivent être majorées par le Parlement « *en tenant compte des variations des loyers* », le Parlement a depuis longtemps pris l'habitude d'indexer chaque année les valeurs locatives sur l'inflation prévisionnelle. Cependant, on déplorait un écart entre les prévisions d'inflation et l'inflation réelle, écart en défaveur des propriétaires. Pour mettre fin à cette anomalie, mais aussi pour limiter l'arbitraire du Parlement, il a été décidé en 2017 d'indexer les valeurs locatives sur le glissement annuel de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre (le coefficient applicable l'année N correspond au glissement annuel de l'IPCH de novembre de l'année N-1).

Ce système est pourtant contestable. D'une part, pourquoi l'article 1518 bis du CGI renvoie-t-il à l'IPCH et non à l'indice des prix à la consommation (IPC) ? Si l'Insee calcule aujourd'hui l'IPCH, c'est sous l'injonction des institutions européennes, qui ont imposé une méthode de calcul harmonisée entre les membres de l'Union européenne. Cependant, pour mesurer l'inflation en France, l'Insee continue d'établir des données à partir de l'IPC. Or, le glissement annuel de l'IPC du mois de novembre est le plus souvent inférieur au glissement annuel de l'IPCH. Ainsi, le glissement annuel de l'IPCH de novembre 2023 (retenu pour la majoration des valeurs locatives en 2024) s'élève à 3,9 %, contre 3,5 % pour l'IPC du même mois de novembre. Il en est de même pour l'IPC de novembre 2022 (+ 7,1 % contre 6,2 % pour l'IPC) ou de novembre 2021 (3,4 %, contre 2,8 % pour l'IPC de novembre 2021). En second lieu, pourquoi le Code général des impôts renvoie-t-il à l'indice IPCH du mois de novembre, et non à une moyenne sur l'année entière ? De toute évidence, les indices fluctuent mois après mois et, pour chiffrer véritablement l'inflation d'une année considérée, l'Insee établit une moyenne annuelle à partir des IPC mensuels. Or, les taux d'inflation annuels publiés par l'Insee sont très généralement inférieurs aux glissements annuels de l'IPCH de novembre. Ainsi, les valeurs locatives ont augmenté de 7,1 % en 2023 alors que l'inflation mesurée pour l'année 2022 par l'Insee s'élève à 5,2 %. De même, les valeurs locatives ont augmenté de 3,4 % en 2022 alors que l'inflation mesurée pour l'année 2021 atteint 1,6 % ! Il n'y a que pour l'année 2023 où le taux d'inflation annuel (+ 4,9 %) est supérieur au coefficient de revalorisation appliqué en 2024 (+ 3,9 %).

### BILAN

## Publication du rapport de l'UNPI sur la taxe foncière

**C**omme chaque année, l'UNPI publie son rapport au sujet de la taxe foncière, document de référence, réalisé à partir des avis d'imposition envoyés par ses adhérents. Les résultats sont une nouvelle fois alarmants: la hausse de cette taxe ne cesse de s'aggraver année après année. Les propriétaires se trouvent dans une situation critique, submergés par un cumul de taxes qui pèsent lourdement sur leurs biens, souvent acquis au prix de nombreux sacrifices.

Cette augmentation de la taxe foncière constitue une pression supplémentaire qui ne tient pas compte des réalités financières très diverses des propriétaires. Qu'il s'agisse de retraités vivant avec une pension modeste ou de jeunes couples encore en train de rembourser leur prêt immobilier, cette hausse frappe aveuglément. L'impact de cette hausse est également ressenti sur le marché de l'immobilier. En augmentant le coût de détention des biens, elle décourage les investissements, limite l'accès à la propriété et peut entraîner une augmentation du loyer (dans les villes qui ne pratiquent pas l'encadrement et si le marché le permet). Finalement, ce sont tous les citoyens qui se retrouvent pénalisés.

Cette taxe, combinée à d'autres dispositifs comme l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et l'encadrement des loyers, accentue les fractures sociales, opposant ceux qui paient à ceux qui ne paient pas. Cela crée une situation injuste. Il est donc urgent de réformer cet impôt. À l'occasion de la publication de ce rapport, l'UNPI avance cinq propositions concrètes pour soulager les propriétaires et rétablir une fiscalité plus équitable (voir page 26).



© Photo : Anne-Sandrine Di Girolamo, les Ondes de l'Immo

« Pour la présentation du 18<sup>e</sup> rapport de l'Observatoire national des taxes foncières, l'UNPI a réuni la presse dans les locaux de Vitra, éditeur de meubles et objets design »

## L'indexation des valeurs locatives sur l'inflation est d'autant plus choquante que, en matière d'impôt sur le revenu, les tranches d'imposition sont chaque année réévaluées pour éviter précisément aux contribuables de payer plus d'impôt en raison de l'inflation

7) Débats en Commissions des finances de l'Assemblée nationale, 13 octobre 2023, 2<sup>e</sup> séance de 14 heures 30

8) Il paraît plus logique d'indexer les valeurs locatives sur l'ILH (indice mesurant l'évolution des loyers des résidences principales) que sur l'indice de référence de loyers (indice calculé à partir de l'inflation et servant à plafonner les révisions de loyer, non à mesurer l'augmentation des loyers).

9) Article 2 de la loi de finances pour 2024 modifiant l'article 197 du Code général des impôts.

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

Plus largement, et comme leur nom l'indique, les « valeurs locatives » sont censées représenter le loyer annuel potentiel de chaque propriété. Comme la députée Véronique Louwagie, « on peut [donc] s'interroger sur le fait de procéder à l'indexation des bases locatives en se référant à l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH). Quel lien a-t-il avec le foncier et la valeur locative ? On se demande ce qu'il vient faire là »<sup>(7)</sup>. D'ailleurs, malgré la réforme de 2017, et comme nous l'avons déjà souligné, on peut encore lire au début de

l'article 1518 bis du CGI que les valeurs locatives sont censées être majorées « en tenant compte des variations des loyers ». Ce n'est que pure logique, sachant que l'on parle de valeurs locatives.

De fait, si les valeurs locatives avaient été indexées par exemple sur l'Indice des loyers d'habitation – secteur libre<sup>(8)</sup> publié par l'Insee, les valeurs locatives n'auraient pas augmenté de 19,9 % en dix ans mais de 7,7 %, induisant une hausse de taxes foncières (en prenant en compte les taux) bien moindre.

### L'impôt sur le revenu est quant à lui gelé...

L'indexation des valeurs locatives sur l'inflation est d'autant plus choquante que, en matière d'impôt sur le revenu, les tranches d'imposition sont chaque année réévaluées pour éviter précisément aux contribuables de payer plus d'impôt en raison de l'inflation. Par exemple, au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le seuil de la première tranche d'imposition est passée de 10 777 € à 11 294 €<sup>(9)</sup>, soit une augmentation de 4,8 %. Cette mesure sanctuarise les montants à payer quelle que soit l'inflation. Dans le même temps, tout à l'inverse, on indexe la taxe foncière (ou plus précisément les valeurs locatives) sur l'inflation, ce qui fait que les propriétaires doivent payer plus d'impôt en fonction de l'inflation. C'est une anomalie qu'il convient de régler urgemment. ■

Retrouvez les chiffres  
d'augmentation pour  
toutes les communes  
de France sur le portail  
internet de l'UNPI,  
[www.unpi.org](http://www.unpi.org).

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 15 OCTOBRE 2024



### Les propositions de l'UNPI

Face à cette situation, l'UNPI émet plusieurs propositions en vue d'une réforme de cette fiscalité manifestement injuste.

#### 1. Une réforme globale de la fiscalité locale

L'UNPI constate une rupture du lien entre usager et contribuable due à la suppression de la taxe d'habitation, tandis que les hausses successives de la taxe foncière alourdissent considérablement la charge fiscale. Pour rétablir une justice fiscale, l'UNPI propose de remplacer la taxe foncière par une "taxe usager". Cette nouvelle taxe serait payée par l'ensemble des habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, et serait ajustable en fonction de divers critères, tels que les revenus, la contribution sociale (rénovation énergétique, mise à disposition de logements), ou encore le statut de propriétaire ou non.

#### 2. La récupération partielle de la taxe foncière par les propriétaires

À court terme, l'UNPI souhaite que les propriétaires bailleurs puissent récupérer une partie de la taxe foncière auprès de leurs locataires, à l'instar de ce qui se pratique déjà dans les baux commerciaux. Le décret n°87-713 du 26 août 1987 sur les charges récupérables doit être réformé en conséquence. Les locataires, tout comme les propriétaires occupants, bénéficient des services publics et équipements collectifs financés par la collectivité, il est donc logique qu'ils participent à ces coûts.

#### 3. Une réforme de l'indexation des valeurs locatives

L'UNPI appelle à réformer l'indexation des valeurs locatives, qui constituent l'assiette de la taxe foncière. Actuellement indexées sur l'inflation (IPCH), ces valeurs devraient être alignées sur l'Indice des loyers d'habitation (ILH).

#### 4. Le dégrèvement dans les zones à loyers encadrés

L'UNPI demande la mise en place d'un dégrèvement de taxe foncière pour les propriétaires situés dans des zones où les loyers sont encadrés par un arrêté préfectoral.

#### 5. Des incitations à la rénovation énergétique

Enfin, l'UNPI plaide pour que le dégrèvement de taxe foncière soit automatiquement accordé aux propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique significatifs. Actuellement, cette décision relève de chaque commune, mais l'UNPI souhaite qu'elle devienne systématique.

COMMUNIQUÉ DU 15 OCTOBRE 2024

UNPI

# ENQUÊTE

## Profil type du propriétaire immobilier



L'image des propriétaires immobiliers privés est terriblement dégradée, tant auprès des parlementaires que du pouvoir exécutif, sans oublier les organismes publics ou associations de défense diverses. L'image renvoyée est le plus souvent une image de nanti, de privilégiés, de rentier voire même d'une manière caricaturale de marchands de sommeil.

Afin de faire tomber les idées reçues, il est impératif de disposer de données statistiques importantes alimentées par des données concrètes.

C'est pourquoi l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers lance une grande enquête nationale totalement anonyme afin de mieux connaître ses adhérents mais également toute personne possédant un ou plusieurs biens.

**PARTICIPEZ  
À CETTE  
ENQUÊTE  
NATIONALE  
EN SCANNANT  
CE QR-CODE !**



# Bail Rénov'

## Le bon départ sur le chemin de la rénovation

**RENCONTRE** — Lancé fin 2023, le dispositif Bail Rénov' couvre désormais la majorité des départements. Son ambition ? Informer et guider les propriétaires bailleurs au cœur des obligations de décence énergétique, mais souvent perdus dans le maquis des aides à la rénovation. Retour d'expérience dans la Drôme avec Éric Faucon, chargé d'opérations Bail Rénov' au sein de Soliha 26, et Nadège Martins, responsable de l'ADIL de la Drôme (Agence Départementale d'Information sur le Logement), également partenaire de Bail Rénov'. **Propos recueillis par Christophe Demay**

### Beaucoup de choses existent déjà en matière de rénovation énergétique, le dispositif Bail Rénov' trouve-t-il sa place ?

**Nadège Martins :** Quand nous avons lancé le dispositif en mai, je reconnais avoir été un peu sceptique. Beaucoup de choses ont déjà été mises en place dans la Drôme, je craignais que Bail Rénov' ne fasse doublon. Mais justement, parce qu'il existe tellement de dispositifs aujourd'hui autour de la rénovation, les gens sont un peu perdus. La rénovation énergétique, les aides, les travaux apparaissent trop compliqués. Pousser la porte d'un espace France Rénov', contacter un Accompagnateur Rénov', n'est pas si simple, il y a encore besoin d'accompagner en amont. En fait, c'est ça qu'attendent les bailleurs privés, qu'on leur apporte une première information, neutre et gratuite, qui ne les engage en rien. Participer à une réunion collective de Bail Rénov' est beaucoup moins impliquant que pousser la porte d'un espace France Rénov'.

**Éric Faucon :** L'enjeu de Bail Rénov' n'est pas de remplacer ce qui existe déjà, mais de renforcer l'accès à l'information en amont des propriétaires bailleurs. Entre MaPrimeRénov', le dispositif Loc'Avantages, Ma Prime Logement Décent, les CEE, les Coups de pouce, le dispositif loi Malraux, les subventions locales et j'en passe, les bailleurs privés peuvent souvent prétendre à des aides, mais ils ne le savent pas toujours.

### Quelles actions avez-vous menées dans le département, sous l'égide de Bail Rénov' ?

**E.F. :** Notre première action a été de présenter le dispositif auprès des intercommunalités, de la Caf, de la MSA<sup>(1)</sup>, du Département... Ces acteurs sont déjà beaucoup investis dans la rénovation énergé-

tique, nous ne voulions pas arriver en perturbant l'écosystème. Il était important de les rassurer sur la complémentarité du nouveau dispositif. Une fois le périmètre fixé avec chaque acteur, nous avons commencé à organiser les réunions collectives d'information et à mener les entretiens individuels qui permettent de visiter le logement et de fournir un conseil personnalisé.

**N.M. :** L'ADIL de la Drôme organise déjà quatre réunions chaque année avec les bailleurs privés, notamment sur le sujet d'impayés souvent source d'inquiétudes. Bail Rénov' nous a permis de renforcer notre action en ajoutant des réunions supplémentaires spécifiques à l'amélioration du logement. Les deux sujets ne sont pas éloignés, car un logement rénové, c'est aussi une baisse de charges pour le locataire, et donc un risque d'impayé moins important pour le bailleur.

### « Les bailleurs privés peuvent souvent prétendre à des aides, mais ils ne le savent pas toujours »

Éric Faucon

### Quel bilan tirez-vous de ces premiers mois d'expérience ?

**E.F. :** Notre ambition était que les réunions d'information collectives déclenchent des entretiens individuels qui amèneront ensuite vers l'espace France Rénov' ou l'Accompagnateur Rénov'. Que l'on passe de l'idée de rénover à un vrai projet, puis du projet à l'action. Depuis mai, nous avons déjà conduit une

(1) Mutualité Sociale Agricole



Nadège Martins, responsable de l'ADIL de la Drôme

Éric Faucon, chargé d'opérations Bail Rénov' au sein de Soliha 26

cinquantaine d'entretiens individuels auprès de bailleurs privés. Il n'y a aucun engagement à l'issue de ces entretiens, le propriétaire n'est tenu à aucune démarche. Pourtant, sur les 50 personnes rencontrées, 35 ont déjà formulé des demandes d'Accompagnateur Rénov' auprès de Soliha. Et probablement que les autres bailleurs ont démarré les démarches auprès d'un autre Accompagnateur Rénov', car ils restent libres de choisir celui qu'ils souhaitent.

**N.M.:** Nous nous rendons compte que Bail Rénov' participe également à une forme d'émulation. Les rencontres collectives menées dans le cadre de Bail Rénov' font écho au sein des collectivités. Par exemple, un élu d'une commune drômoise nous a interpellés pour mettre en place une réunion collective dans sa ville afin de sensibiliser les propriétaires et locataires. C'est essentiel que les élus locaux s'emparent du sujet car grâce à leur proximité, ils sont souvent des relais très efficaces. Bail Rénov' vient ainsi nourrir cette dynamique autour de la rénovation.

#### Et du côté des bailleurs privés, comment accueillent-ils le dispositif ?

**N.M.:** Dans la Drôme, un logement sur trois dans le parc locatif privé ne répondra plus aux normes de décence dès 2025. Lorsque nous communiquons ce chiffre en réunion, les gens sont stupéfaits. Les

**« L'idée n'est pas de faire peur, mais au contraire de rassurer les propriétaires. Pour éviter qu'ils soient pénalisés, nous les renseignons sur les dispositifs en place »**

Nadège Martins

loyers des passoires thermiques sont aujourd'hui gelés, et en cas de départ du locataire, demain, les bailleurs ne pourront plus remettre leur logement en location à moins d'effectuer des travaux de rénovation énergétique. L'idée n'est pas de faire peur, mais au contraire de rassurer les propriétaires. Pour éviter qu'ils soient pénalisés, nous les renseignons sur les dispositifs en place.

**E.F.:** Nous sommes confrontés à des profils de propriétaires bailleurs extrêmement variés, avec des personnes plus ou moins sensibilisées à la rénovation. À nous d'adapter notre discours. Certains par exemple n'ont pas pris conscience de leurs obligations. D'autres en revanche ont déjà un projet de rénovation, mais limité par exemple à l'isolation : nous devons alors leur faire comprendre l'intérêt d'une rénovation globale. Nous avons aussi beau-

## Bail Rénov' en chiffres

**7** comme le nombre de partenaires du programme Bail Rénov' : l'UNPI, l'Anil, la fédération Soliha, Habitat et humanisme, Sonergia, Énergies demain et Casbâ.

**1 000** propriétaires bailleurs sensibilisés dans le cadre d'ateliers collectifs

**400** accompagnements individuels à domicile réalisés entre janvier et septembre 2024.

**550** réunions collectives organisées, c'est l'ambition que Bail Rénov' s'est fixée sur la période 2024-2026 pour toucher les propriétaires bailleurs à travers le territoire.

**20 000** propriétaires bailleurs sensibilisés, c'est l'objectif de Bail Rénov' à l'horizon 2026. Cette sensibilisation doit déboucher sur 13 000 projets de rénovation.



Copyright (c) 2024 Svitiara Hulko/Shutterstock

coup de propriétaires qui estiment ne pas avoir à réaliser de travaux, parce que leur logement répond déjà aux normes de décence. Pourtant, lors des entretiens individuels, je m'aperçois que ce n'est pas forcément le cas et que le logement pourrait bénéficier de financements au titre de la décence. Je rencontre aussi des propriétaires qui ont déjà entrepris des démarches, mais sans aller plus loin, parce que le dispositif des aides reste trop complexe, parce qu'ils n'ont pas trouvé le bon chemin. Bail Rénov' joue alors le rôle de « la voiture balais » qui ne laisse pas ces propriétaires sur le bord de la route et les remet en selle.

### Bail Rénov' démystifie un peu la rénovation énergétique, en quelque sorte...

**E.F.:** Oui, c'est essentiel. Le calendrier des interdictions est souvent mieux connu que le parcours des aides qui demeure très obscur pour les propriétaires. Beaucoup de bailleurs ont le sentiment de n'avoir droit à rien. C'est faux, il n'y a pas que du coercitif, il y a aussi de l'incitatif. Nous leur montrons qu'ils peuvent

accéder à des subventions et à des avantages fiscaux. Nous démystifions aussi les travaux. La rénovation ne se résume pas à l'isolation des fenêtres ou des murs, elle doit être réfléchie de façon globale. C'est aussi ce que j'explique aux propriétaires. Par exemple, si vous changez simplement les menuiseries, vous pouvez créer d'autres problèmes dans votre logement.

**N.M.:** Nous tentons de les rassurer aussi. La rénovation énergétique fait peur. Les propriétaires ont souvent été démarchés par téléphone, ils ont pu entendre parler d'escroqueries, il y a un manque de confiance généralisé. Avec Bail Rénov' et l'ADIL, nous apportons une information et un conseil totalement gratuits et neutres : on ne cherche pas à leur vendre quoi que ce soit. Encore une fois, participer à une réunion collective ou solliciter un entretien individuel n'engage à rien, mais constitue déjà le premier pas vers la rénovation énergétique.

### Qu'est-ce qui motive les propriétaires bailleurs à se lancer dans la rénovation ?

**E.F.:** Il est important de les écouter. Le bien-être dans le logement du locataire est important bien sûr, mais nous devons aussi considérer la logique financière des bailleurs : un logement locatif constitue souvent un complément de revenus. Nous ne pouvons pas nous contenter de parler uniquement d'obligations. Nous rencontrons souvent des propriétaires désabusés et découragés, nous devons trouver des solutions dans lesquelles ils s'y retrouvent aussi financièrement.

La rénovation est aussi un nouveau souffle dans leur investissement pour valoriser leur patrimoine. Ceux qui possèdent une passoire thermique ont conscience que leur bien sera dévalué, mais nous devons aussi faire comprendre l'intérêt d'une rénovation ambitieuse. Ils peuvent se contenter d'une étiquette D, mais dans quinze ans, tous les logements seront classés en D, et leur bien aura perdu de sa valeur. Mon rôle est de les sortir du brouillard et de les accompagner sur le chemin de la rénovation avant de passer le relais à France Rénov' ou l'Accompagnateur Rénov'.

## INFORMER

### L'information avant les subventions

**M**aPrimeRénov', France Rénov', Mon Accompagnateur Rénov', la famille n'en finit plus de s'agrandir. Dernier né, Bail Rénov' a été lancé fin 2023, et poursuit son déploiement afin de couvrir l'ensemble du territoire. Encore un dispositif d'aide à la rénovation ? Oui, mais celui-ci se révèle différent, il n'apporte aucune subvention, juste de l'information et du conseil personnalisé. Il n'en demeure pas

moins précieux pour les propriétaires bailleurs privés, le cœur de cible, parfois désarmés face aux obligations de rénovations énergétiques qui pèsent sur eux. En France, un logement sur cinq dans le parc locatif privé est aujourd'hui une passoire thermique, avec un DPE en F ou G, et menacé d'indécence énergétique à l'horizon 2025-2028.

Bail Rénov' propose à la fois des réunions d'informations et des visites à domicile, totalement gratuites et sans engagement. L'ambition est bien d'informer, de rassurer et de proposer des solutions aux propriétaires bailleurs privés pour rénover leur patrimoine. <https://bailrenov.fr/>

# Vos travaux sont-ils vraiment efficaces ?

Pour le savoir, prenez part à une **expérimentation** sur la **Garantie de Performance Energétique** des travaux de rénovation et testez le concept du **Contrat de Performance Energétique** pour les **bailleurs privés**. Vous êtes **propriétaire-bailleur** d'une **maison individuelle** et vous réfléchissez à y réaliser des travaux de rénovation, **rejoignez-nous !**

- ✓ Maison occupée actuellement
- ✓ Étiquette E, Fou G
- ✓ Travaux de rénovation énergétique d'ampleur prévus en 2025
- ✓ Même locataire après travaux



« L'expérimentation de garantie de performance énergétique des travaux dans le cadre du programme Bail Rénov' pourrait être un levier pour accompagner les propriétaires qui souhaitent engager des travaux dans les logements qu'ils louent. C'est une des raisons de l'engagement de l'UNPI dans ce programme. Merci aux propriétaires de logements loués pour leur mobilisation dans le cadre de cette expérimentation. Pour participer, prenez contact avec l'équipe Sonergia. »

Michel DUBOIS, Administrateur UNPI

## Pourquoi participer ?

- L'état énergétique de votre logement sera évalué par des méthodes de mesure novatrices (avant et après la réalisation des travaux).
- Vous recevrez un conseil personnalisé sur les gains potentiels des travaux de rénovation énergétique réalisables dans votre logement.
- Vous participerez à la conception d'une offre de financement adossée à la performance énergétique des travaux de rénovation réalisés.
- Enfin, vous pourrez bénéficier d'un financement complémentaire pour réaliser vos travaux ( 2 500 €).

Contactez-nous pour étudier votre projet et intégrer l'expérimentation :

06 58 43 19 97

[alizee.fuchs@sonergia.fr](mailto:alizee.fuchs@sonergia.fr)

OU répondez au questionnaire (via le QR code) et nous vous contacterons



## Qui sommes-nous ?



Centre privé de recherche appliquée, Institut national pour la Transition Énergétique et environnementale du bâtiment qui a pour but d'impulser et faciliter les mutations du bâtiment pour construire un avenir viable.



Délégitaire CEE, membre fondateur du Groupement des Professionnels des Certificats d'Economie d'Énergie et société investie dans des programmes de recherche et développement afin de réfléchir aux solutions de demain aux côtés de nombreux acteurs de la filière.



Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, établissement public au service de l'innovation dans le bâtiment. Le groupe CSTB est au service de l'ensemble des acteurs de la construction pour faire progresser la qualité et la sécurité des bâtiments.



L'UNPI est partenaire du programme CEE Bail Rénov'

# La publicité foncière et sa réforme du 19 juin 2024

**ANALYSE** — La publicité foncière est l'ensemble des règles relatives à la publicité des droits réels portant sur des immeubles. L'article 710-1 du Code civil, modifié par l'ordonnance n° 2024-562 du 19 juin 2024 et qui entrera en vigueur au plus tard le 31 décembre 2028, la définit comme « *l'opération par laquelle l'état des droits réels portant sur les immeubles est rendu public, à des fins d'opposabilité aux tiers ou d'information* ».

Par Maître Nicolas Forest, notaire associé 1629 NOTAIRES

La publicité foncière peut être entendue dans deux sens différents. Dans un sens large, elle désigne la publicité de la plupart des droits réels (ou de certains droits personnels) portant sur un immeuble. Dans un sens étroit, elle désigne la publicité des droits autres que ceux réels accessoires, c'est-à-dire les hypothèques qui font l'objet d'une inscription.

Le but de la publicité foncière est d'assurer la sécurité du commerce immobilier. La publicité foncière apparaît d'autant plus nécessaire que notre système juridique pose en principe que le transfert de propriété s'opère par le seul échange des consentements. La convention des parties est seulement connue des contractants et par voie de conséquence les tiers l'ignorent. Or, il est indispensable que les tiers aient la possibilité de connaître le statut juridique d'un immeuble, ne serait-ce que pour sauvegarder leurs droits. D'occultes, les conventions deviennent publiques. Mais les tiers, une fois qu'ils ont été mis en mesure de connaître ces différents droits, seront aussi tenus de les respecter, car ils leur seront opposables.

La publicité foncière joue un rôle important de protection. Les candidats à l'acquisition immobilière ou les futurs créanciers munis de sûretés immobilières ont intérêt à connaître l'ensemble des droits réels grevant un ou plusieurs immeubles déterminés. Par exemple, un acquéreur doit être en mesure de savoir si son vendeur est le véritable propriétaire de l'immeuble et de vérifier si ce dernier n'est pas grevé de droits réels. Elle apporte un important élément de sécurité et de rapidité dans les transactions. De même, le créancier, souhaitant se faire consentir un droit réel accessoire sur un immeuble, a besoin de savoir s'il existe des hypothèques antérieures à sa garantie, car ces dernières primeront son droit de préférence.



© Photo DR

Maître Nicolas Forest,  
notaire associé 1629  
NOTAIRES.

## Histoire de la publicité foncière

L'existence d'une publicité foncière complète dans notre système juridique est relativement récente, puisqu'elle date seulement du décret du 4 janvier 1955. Son apparition est pourtant plus ancienne.

### Publicité foncière en droit romain

La publicité foncière n'était pas apparue nécessaire dans les droits formalistes, comme le droit romain. Ce droit connaissait des modes spéciaux de transfert de la propriété, comme la mancipio, l'in jure cessio et la traditio. Ces modes de transfert permettaient l'organisation d'une certaine forme de publicité qui empêchait une totale clandestinité. La mancipio avait des témoins, l'in jure cessio se faisait devant un magistrat. Les tiers avaient une possibilité de connaître le transfert de la propriété immobilière. Mais peu à peu, le droit romain a admis des transferts symboliques de la possession. Cette évolution sera consacrée par les codifications de Justinien.

### Publicité foncière dans l'ancien droit

L'ancien droit français a commencé originairement par connaître un système similaire, que ce soit dans les pays de coutumes ou dans ceux de droit écrit. Il en résultait d'importants dangers. Celui qui achetait un immeuble n'était jamais sûr d'en devenir propriétaire. Contrairement aux apparences, le système de l'ancien droit ne donnait pas de mauvais résultats. Les opérations immobilières, peu fréquentes, se passaient à l'échelon local et le plus souvent les notaires connaissaient la situation juridique de l'immeuble.

Toutes les tentatives royales pour instaurer un système général de publicité furent un échec. La



Copyright (c) 2020 BrezhnAtao/Shutterstock

## **Le but de la publicité foncière est d'assurer la sécurité du commerce immobilier. La publicité foncière apparaît d'autant plus nécessaire que notre système juridique pose en principe que le transfert de propriété s'opère par le seul échange des consentements**

noblesse s'y opposa toujours. Elle craignait que les hypothèques grevant leurs biens immobiliers soient révélées. La tentative de Colbert, par un édit de 1673 qui fut rapporté en 1674, d'instaurer la publication des hypothèques dans les présidiaux et les bailliages le démontre. Mais sur quelques points précis, certaines tentatives furent des succès. L'ordonnance de Villers-Cotterêts de 1539 réussit à imposer la publicité des donations qui prit le nom d'insinuation des donations.

### **Publicité foncière en droit révolutionnaire**

La publicité foncière est véritablement apparue, du moins dans sa forme moderne, avec le droit révolutionnaire au travers de deux grandes lois relatives à la publicité foncière, celle du 9 messidor an III et celle du 11 brumaire an VII. Il existe également une loi du 21 ventôse an VII qui a organisé les conservations des hypothèques, en prévoyant par exemple la responsabilité du conservateur des hypothèques, la nécessité d'avoir un cautionnement en faveur des usagers ou leur rémunération.

Avec le Code civil, on a assisté à une régression de la publicité foncière. Le principe de l'inscription des hypothèques a été maintenu. Mais le Code civil a rétabli des hypothèques légales générales dont les deux plus importantes étaient dispensées de publicité.

### **Refonte du droit de la publicité foncière issue du décret du 4 janvier 1955**

Après la Seconde guerre mondiale, il fut nécessaire de refondre l'intégralité du droit de la publicité foncière, ce qui fut fait par le décret du 4 jan-

vier 1955 qui tend à améliorer l'organisation de la publicité. Les actes à publier doivent permettre une identification précise des personnes parties à l'opération de publicité et des immeubles qui en sont l'objet. Elle a créé un fichier immobilier destiné à centraliser les renseignements. Ce fichier comporte des fiches personnelles et des fiches d'immeubles. Il est désormais possible de connaître l'ensemble des formalités qui ont été effectuées dans une conservation des hypothèques par une personne ou toutes celles qui l'ont été pour un immeuble déterminé. Le classement des documents est désormais plus sûr.

On assiste alors à un développement du domaine de la publication. L'extension a été importante pour les privilèges et les hypothèques, puisque les hypothèques légales, jusque-là non soumises à publicité, y sont désormais soumises et que de nombreux privilèges immobiliers ont été transformés en hypothèque légale. En dehors de ce domaine, la liste des actes soumis à publicité a été augmentée.

### Publicité foncière après le décret du 4 janvier 1955

Le bordereau hypothécaire normalisé est introduit dans une convention du 27 novembre 1990 signée entre la direction générale des impôts et le notariat. En contrepartie de l'informatisation des bureaux des hypothèques et d'une possibilité de télé-information, la profession notariale s'était engagée à présenter de manière normalisée les documents à publier à la conservation des hypothèques

La DGI a préparé le projet Télé@ctes dès décembre 2005, en partenariat avec le Conseil supérieur du notariat. Son objectif consistait dans une dématérialisation de tous les échanges entre les notaires et la Conservation des hypothèques.

Une ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 vient enfin remettre en cause une institution séculaire du droit de la publicité foncière, à savoir les conservateurs des hypothèques.

### La réforme de la publicité foncière par l'ordonnance du 19 juin 2024

La publicité foncière avait incontestablement vieilli. Un rapport remis au garde des Sceaux le 12 novembre 2018 intitulé « *Pour une modernisation de la publicité foncière* » proposait de l'adapter aux réalités contemporaines.

Prenant acte de cette nécessité, la loi du 20 novembre 2023 a autorisé le Gouvernement à modifier par voie d'ordonnance le droit de la publicité foncière. Tel a été le cas avec l'ordonnance du 19 juin 2024. Le rapport au Président de la République en précise l'objectif. Il ne s'agit pas « *de remettre en cause les principes fondateurs de l'actuel*



Copyright (c) 2023 syvtrabi/Shutterstock

*« système de publicité foncière ou d'en bouleverser le fonctionnement. Il s'agit plutôt de lui offrir un régime modernisé, simplifié et rationalisé, par la création d'une théorie générale de la publicité foncière, codifiée dans le code civil, afin d'améliorer son accessibilité et de renforcer son efficacité juridique ».*

L'ordonnance du 19 juin 2024 n'opère pas de véritable révolution : on peut plutôt parler de changement dans la continuité. L'un des objectifs consiste à simplifier et à moderniser le langage utilisé pour rendre le droit de la publicité foncière plus accessible. L'ordonnance doit être complétée par des décrets qui donneront à la matière sa véritable physionomie.

L'entrée en vigueur est fixée à la date de publication de son décret d'application, et au plus tard le 31 décembre 2028.

Cette ordonnance entend apporter un socle commun aux différentes règles de publicité foncière. Le livre 2 titre V du Code civil comprend un chapitre 1<sup>er</sup> intitulé « *principes généraux de la publicité foncière* ». On y retrouve le principe de l'authenticité pour pouvoir publier et celui dit de l'effet relatif.

Elle met aussi en avant le rôle informatif de la publicité foncière. L'article 710-6 du Code civil pose le principe suivant lequel toute personne peut obtenir les informations détenues par le service chargé de la publicité foncière.

## Toute personne a la possibilité de connaître les différentes informations qui ont été publiées dans un service de la publicité foncière. Elle n'a pas à justifier d'un intérêt particulier

### Caractères de la publicité foncière

#### Caractère obligatoire

L'ordonnance du 19 juin 2024 pose le principe du caractère obligatoire de la publicité. Mais il l'assortit de plusieurs exceptions qui restent pour l'essentiel celles existant actuellement.

#### Sanctions du défaut de publicité

Trois catégories de sanctions sont envisageables. Il est possible en premier lieu de sanctionner financièrement la personne qui aurait dû procéder à la publication. Le décret du 4 janvier 1955 avait prévu comme l'une des sanctions du défaut de publicité obligatoire une amende civile dont le montant, cinquante francs, étaient devenu dérisoire. Comme elle n'était plus recouvrée, la loi du 6 avril 1998 l'a supprimée. La personne n'ayant pas effectué la publication pourra être sanctionnée sur le terrain de la responsabilité délictuelle pour faute. Mais cette sanction a nécessairement une portée relativement réduite, puisqu'elle nécessite qu'un tiers démontre que le défaut de publicité lui a causé un préjudice.

La seconde catégorie de sanctions consiste à réduire l'efficacité de l'acte ou du jugement. Le défaut de publicité ne peut pas jouer entre les parties à l'acte qui n'a pas été publié au service de la publicité foncière. Si l'on reprend l'exemple de la vente, il est certain que l'acquéreur est devenu propriétaire par le seul échange des consentements. De ce point de vue, la publicité n'ajoute rien à son droit, puisqu'elle ne lui confère pas un titre inattaquable. En revanche, on peut réduire, par l'utilisation de l'opposabilité, le rayonnement de l'acte. Cette sanction s'harmonise en grande partie avec le fondement de la publicité foncière. Elle tend à l'information des tiers. Ces derniers, tant qu'ils n'ont pas été mis en situation de connaître une information relativement à un droit réel immobilier, ont légitimement la possibilité de l'ignorer. L'ordonnance du 19 juin 2024 adopte également le principe de l'inopposabilité des actes ou des jugements non publiés.

Il est enfin possible de sanctionner indirectement le défaut de publicité par la règle de l'effet relatif de la publicité foncière. En vertu de ce principe, aucune publication ne pourra être effectuée au service de la publicité foncière par un ayant cause quelconque, si le titre de son auteur n'a pas été au

préalable publié. Cette règle est assez incitative, car le défaut de publicité débouche parfois à terme sur un risque de blocage et de paralysie du bien immobilier. Par exemple un héritier a tout intérêt à publier l'attestation notariée, s'il désire aliéner un ou plusieurs immeubles dépendant de la succession.

#### Caractère public Droit à l'information

Tout système de publicité joue nécessairement un rôle d'information. Le droit de la publicité foncière ne déroge pas à ce principe. Les tiers doivent pouvoir avoir connaissance des différents renseignements relativement à un immeuble déterminé. Toute personne a la possibilité de connaître les différentes informations qui ont été publiées dans un service de la publicité foncière. Elle n'a pas à justifier d'un intérêt particulier.

Mais en pratique, les requérants ont presque toujours un intérêt à connaître la situation juridique d'un immeuble. Par exemple, le candidat à une acquisition immobilière veut savoir si l'immeuble qu'il se propose d'acheter est hypothéqué ou un créancier hypothécaire cherche à être informé du rang de sa sûreté.

Cette information se conçoit de deux manières différentes : les tiers vont consulter directement les différents documents ou ils demandent des copies ou des extraits des différents actes publiés. Le droit français de la publicité foncière a choisi le second système, celui des réquisitions écrites. Le premier risquerait d'entraîner des détériorations ou des pertes de documents. La publicité est quérable.

#### Principe du libre accès

Ce principe du libre accès à la publicité est posé par l'article 2443 du Code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021. Selon cette disposition, « les services chargés de la publicité foncière sont tenus de délivrer, à tous ceux qui le requièrent, copie ou extrait des documents, autres que les bordereaux d'inscription, qui y sont déposés dans la limite des cinquante années précédant celle de la réquisition, et copie ou extrait des inscriptions subsistantes ou certificat qu'il n'existe aucun document ou inscription entrant dans le cadre de la réquisition. Ils sont également tenus de délivrer sur réquisition, dans un délai de dix jours, des copies ou extraits du fichier immobilier ou certificat qu'il n'existe aucune fiche entrant dans le cadre de la réquisition ». Le service compétent pour recevoir les demandes sera normalement celui de la situation de l'immeuble.

#### Caractère civil

La réforme de la publicité foncière par l'ordonnance du 19 juin 2024 permet à la publicité foncière de faire son retour dans le Code civil. Les dispositions relatives à la publicité foncière se retrouvent à deux endroits distincts dans le Code civil. ■

# La mobilité électrique gagne aussi les immeubles

**ÉVOLUTION** — La conversion de masse a débuté. Poussée par l'Europe et la décarbonation, la voiture électrique doit progressivement effacer ce bon vieux moteur thermique. Et l'immobilier aussi va devoir s'adapter: qui dit voiture électrique, dit recharge. On compte de plus en plus de bornes dans le domaine public, elles doivent encore se démultiplier dans le résidentiel. Pour la promotion de la mobilité électrique, ce mix recharge publique-recharge privée apparaît indispensable selon Antoine Herteman, président de l'association Avere-France. **Propos recueillis par Christophe Demay**

## **Pourquoi la question de la recharge apparaît-elle essentielle ?**

La voiture électrique, synonyme d'énergie décarbonée, jouit plutôt d'une bonne image auprès des Français. Pourtant, s'ils devaient demain changer de véhicule, la plupart n'envisagent pas l'électrique. Plusieurs freins contrarient encore l'essor de la voiture électrique: son prix bien sûr, la question de l'autonomie et celle de la recharge. Où vais-je pouvoir recharger mon véhicule? La question est d'autant plus présente chez les personnes habitant en logement collectif. On le voit à travers les enquêtes: alors que 45 % des Français vivent en appartement, cette population ne représente aujourd'hui que 15 % des usagers de la voiture électrique.

## **En termes de recharge aujourd'hui, où en sommes-nous ?**

Depuis 2021, en collaboration avec le ministère de la Transition écologique, l'Avere-France édite un baromètre afin de suivre le développement de la recharge. Aujourd'hui, nous comptons 47 000 stations pour 150 000 points de recharge publics sur le territoire français dont 15 000 en très haute puissance avec plus de 150 kW pour permettre une recharge rapide lorsque le véhicule est adapté.

Il s'agit des bornes en accès libre dans les villes avec des places dédiées, les stations-services, les centres commerciaux, etc. Les grandes surfaces ont compris leur intérêt, elles ont intégré les bornes de recharge à leur business modèle, et elles équipent leurs parkings bien qu'elles ne bénéficient plus de subventions. Cette recharge publique se développe vite. Entre 2023 et 2024, elle a augmenté de 36 %,

ce qui équivaut aujourd'hui à 3 000 à 4 000 nouveaux points de recharge en France chaque mois. Un chiffre que l'on doit comparer aux 11 000 stations-services présentes sur le territoire.

## **Cette recharge ouverte au public est-elle suffisante pour répondre aux besoins actuels ?**

Aujourd'hui, nous sommes correctement dimensionnés en recharge ouverte au public par rapport au nombre de véhicules en circulation. L'objectif fixé par le gouvernement de 100 000 bornes a été atteint dès la fin 2022. L'ambition est désormais de disposer de 300 000 à 400 000 bornes de recharge publiques à l'horizon 2030.

**« Le coût d'installation d'une borne est très réduit, mais peu de propriétaires le savent aujourd'hui. L'information est un élément clé au même titre que les aides »**

Le nombre de bornes est important si on veut offrir un taux de disponibilité satisfaisant: l'utilisateur accepte d'attendre cinq minutes à une station-service pour remplir son réservoir, la recharge électrique publique doit aussi être disponible dans des délais comparables. Ce qui suppose de démultiplier les installations dans les zones de forte densité, mais sans délaissier pour autant les autres territoires. La recharge doit



© Photo Avere France

**Antoine Herteman, président de l'association Avere-France.**

## OBJECTIF

### La longue transition vers 2050

**C'**est le champion des émissions de gaz à effet de serre. Le transport pèse davantage que le bâtiment, l'industrie ou l'agriculture. La décarbonation des transports apparaît donc un enjeu essentiel si on veut parvenir à zéro émission nette à l'horizon 2050.

Afin d'atteindre cet objectif, l'Europe a fixé un premier jalon en 2035 avec l'interdiction de vendre une voiture neuve ther-

être disponible partout, même sur le plateau des Millevaches dans le Limousin. Il est nécessaire de rassurer les gens et de lever les freins sur l'autonomie et la crainte de ne pas trouver une borne de recharge. Notre souci est de développer les infrastructures avec un temps d'avance sur le parc automobile et en prêtant une attention particulière au bon maillage territorial et au bon « mix » de puissances.

#### Et c'est sans compter la recharge privée...

Le mix recharge publique-recharge privée est essentiel pour rendre la voiture électrique attrayante. Aujourd'hui, 63 % des utilisateurs rechargent leur véhicule à domicile. C'est à la fois pratique et confortable puisque la recharge s'effectue en temps masqué durant la nuit. C'est aussi économique parce que le prix du kWh à la maison se révèle inférieur à la recharge publique et permet de réduire significativement le coût des déplacements : 3 € aux 100 km contre 10-12 € avec un véhicule thermique.

Les nouveaux usages vont encore encourager cette recharge privée. Je pense par exemple au smart charging qui permet de décaler la charge dans la nuit en bénéficiant d'un meilleur tarif et d'éviter le pic de consommation électrique du début de soirée. Nous avons aussi le V2H (véhicule-to-home) qui permet de redistribuer l'énergie de la batterie au réseau domestique. La voiture électrique a un impact sur l'environnement immobilier.

#### Et dans les immeubles collectifs ?

La recharge est plus difficile à mettre en œuvre. En maison individuelle, la plupart des propriétaires de véhicules électriques rechargent à l'aide d'une prise classique ou d'une prise renforcée. C'est simple et c'est sans doute ce qui explique pourquoi 85 % des utilisateurs de véhicules électriques vivent en maison individuelle. On rentre chez soi après le travail, on branche son véhicule qui se recharge durant la nuit. Le développement des services autour du pilotage et des flux directionnels renforcera l'intérêt d'une borne en résidence individuelle.

En collectif, la recharge privée apparaît plus compliquée puisqu'elle passe souvent par la copropriété. Elle se développe néanmoins. Aujourd'hui, 9200 immeubles en France disposent d'une installation

mique : tous les véhicules légers devront être décarbonés, électriques ou à hydrogène par exemple. Les poids lourds suivront dès 2040.

Aujourd'hui, dans les ventes de véhicules neufs en France -environ 2 millions les années fastes-, l'électrique représente 16 % (25 % au total si on compte les véhicules hybrides). La transition du thermique à l'électrique a réellement commencé en 2020 et elle risque de prendre un peu de temps. Au total sur les 40 millions de véhicules légers actuellement en circulation en France, seul 3 % du parc est électrifié.

collective et 30 500 copropriétés ont validé un schéma d'infrastructure collective. Cela représente 12 % du parc. C'est loin d'être suffisant, mais nous y travaillons : inutile d'attendre l'achat d'un véhicule électrique pour installer une infrastructure collective et même un point de charge à son emplacement, le coût de l'investissement est aujourd'hui réduit de moitié par les subventions et il se retrouve dans la valorisation du bien.

### La réglementation tente pourtant de promouvoir l'installation de bornes dans le collectif...

La réglementation a en effet évolué, notamment avec la loi LOM (Loi d'orientation des mobilités, 2019, ndlr). Dans le neuf, il n'existe pas d'obligation d'installer des bornes de recharge : il n'y a pas encore de besoin puisque la grande majorité du parc automobile demeure thermique. Mais les constructeurs doivent cependant anticiper sur les usages futurs : lorsque l'immeuble compte plus de 10 places de stationnement, ils ont une obligation de précâblage pour l'ensemble des parkings afin de faciliter l'installation de bornes dans l'avenir.

## Aller plus loin

### Deux sites pour s'informer :

advenir.mobi sur les aides disponibles.  
je-roule-en-electrique.fr sur les informations générales.  
L'Avere-France a également édité un guide afin de faciliter l'installation de bornes de recharge dans les copropriétés. Accessible gratuitement sur le site [www.aver-france.org](http://www.aver-france.org).

### Et dans les immeubles existants ?

La seule obligation pour les copropriétés est d'abord le sujet en assemblée générale. Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour la réalisation d'une étude sur la capacité de l'installation électrique existante à supporter des équipements de recharge, ainsi que les travaux à réaliser. Cette obligation est applicable lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif. C'est seulement une obligation d'information, la copropriété n'a bien sûr aucune obligation de voter les travaux.

En revanche, le particulier, propriétaire ou locataire, dispose d'un « droit à la prise » en copropriété. Pour faciliter la mobilité électrique, le copropriétaire ou son locataire peut en principe s'affranchir d'un vote en assemblée générale et installer une borne de recharge sur sa place de stationnement. Il est simplement tenu d'en informer le syndic.

### L'information est-elle passée auprès des copropriétés ?

Nous y travaillons, notamment aux côtés de l'UNPI, de l'UNIS et de la FNAIM afin d'apporter aux copropriétés une information complète et transparente. Il est essentiel de lever les freins pour accélérer le déploiement de la recharge à domicile tout en rendant le passage à l'électrique attrayant. La fin du véhicule thermique est programmée, chacun sait qu'il devra y passer, mais évitons les conversions forcées. Même s'il existe une obligation d'information en AG sur la recharge électrique, celle-ci est parfois négligée, noyée dans la masse des sujets multiples et variés que le syndic a déjà à traiter. En assemblée générale, le sujet risque souvent de déraiper en débat sur la voiture électrique. Il y a un énorme besoin de pédagogie. Les bornes de recharges restent encore une nouveauté pour le grand public avec de nombreuses idées reçues. En fait, les copropriétés ont souvent un peu peur de se lancer dans des travaux dont elles ne voient pas toujours l'utilisation à court terme.

### Les copropriétés craignent peut-être une dépense élevée...

C'est justement une idée reçue. Le prix moyen d'une borne de recharge dans une copropriété coûte de 1 000 à 2 000 euros. Mais il faut prendre en compte le crédit d'impôt de 500 euros pour l'installation d'une borne à domicile, sans conditions de revenus. Grâce au programme de CEE (certificats d'économies d'énergie) Advenir piloté par l'Avere-France, les copropriétés peuvent également bénéficier d'une subvention de 600 euros supplémentaires par borne et une aide couvrant 50 % de l'investissement dans l'infrastructure collective. Si on fait le calcul, le coût d'installation d'une borne de recharge apparaît finalement réduit, mais peu de propriétaires le savent aujourd'hui. L'information est un élément clé au même titre que les aides. ■

**« L'ambition est désormais de disposer de 300 000 à 400 000 bornes de recharge ouvertes au public à l'horizon 2030 »**

### À SAVOIR

## L'Avere-France, promoteur des mobilités électriques depuis 1978

Ce n'est pas parce qu'on en parlait moins avant que ça n'existait pas. Même si elle véhicule une notion de modernité, la mobilité électrique reste un vieux sujet.

L'Avere-France a vu le jour en 1978 sous l'égide de l'Union européenne qui a créé des associations dans chacun de ses Etats membres. L'objectif à l'époque ? Dans un contexte de crises pétrolières, l'Europe souhaitait promouvoir les mobilités électriques, toutes les mobilités électriques : les voitures bien entendu, mais aussi les deux-roues, les bateaux, les poids lourds...

L'association française, une des plus significatives en Europe, compte de nombreux acteurs : des énergéticiens (comme EDF ou Engie), des constructeurs de véhicules, des associations, des banques, des collectivités, des fabricants de bornes de recharge, des loueurs de véhicules, des gros utilisateurs (comme la Poste), etc. Elle apparaît aujourd'hui un interlocuteur privilégié des pouvoirs publics, systématiquement consulté sur les questions de mobilité électrique, mais aussi un important subventionneur. à travers le programme de certificats d'économies d'énergie (CEE) Advenir, doté de 500 millions d'euros, elle finance l'installation de bornes dans le résidentiel collectif et au sein des collectivités territoriales.



**« Ma maison n'est pas très grande, mais elle m'aide à compléter ma petite retraite. »**

Odile, hôte Airbnb en Gironde



**Comme Odile, des milliers d'hôtes partout en France arrondissent leurs fins de mois grâce à Airbnb. Ce sont eux qui en parlent le mieux.**



Découvrez son histoire sur [www.airbnb.com/parolesdhotes](https://www.airbnb.com/parolesdhotes)

# Faut-il un, deux ou dix devis avant de voter des travaux ?

**CONSTAT** — On a tendance à reprocher au syndic de faire voter des travaux sans présenter suffisamment de devis. Pourtant, l'obligation pour le syndic d'organiser une mise en concurrence dépend, pour une large part, de ce qu'a décidé en la matière l'assemblée générale des copropriétaires. **Par Frédéric Zumbiehl, Juriste UNPI**

## Le principe de la mise en concurrence

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 (sur le statut de la copropriété) prévoit le principe d'une mise en concurrence avant la signature de tous contrats engageant une copropriété. Ainsi, l'assemblée générale « arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire » (article 21, alinéa 2). Ce montant est voté à la majorité absolue des copropriétaires, ou à la majorité simple en seconde intention (« passerelle » de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Le décret d'application du 17 mars 1967 précise que « la mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises » (art. 19-2).

Trois hypothèses doivent donc être distinguées.

### 1<sup>er</sup> cas : l'assemblée générale n'a pas voté de seuil pour la mise en concurrence

La loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires doivent voter en assemblée générale un montant au-delà duquel la mise en concurrence s'impose. Théoriquement, le syndic doit donc inscrire spontanément à l'ordre du jour l'adoption d'un seuil de mise en concurrence. Cependant, même s'agissant d'un impératif légal, la Cour de cassation a jugé en 2014 que « la mise en concurrence n'était pas obligatoire à défaut de fixation par l'assemblée générale du montant à partir duquel elle devait être mise en œuvre » (Cour de cassation, Troisième chambre civile, 26 mars 2014,



© Pexels - Polina Tanklevitch

**« La mise en concurrence pour les marchés de travaux (...) résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises »**

13-10.693, publié au bulletin). Il n'est donc pas possible de contester l'adoption d'un marché sans mise en concurrence préalable, dès lors qu'aucun seuil de mise en concurrence n'a été voté en assemblée générale.



© Pixels - Helen Alp

## 2° cas : l'assemblée générale a voté un seuil de mise en concurrence sans en préciser les modalités

Dans cette hypothèse, il résulte de l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 que le syndic satisfait à l'obligation de mise en concurrence en réunissant « plusieurs devis » ou via l'établissement d'un devis descriptif (par exemple avec l'aide d'un architecte) soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises. Il suffit donc de réunir deux devis. La Cour de cassation a même précisé que, dans le cas où il s'agit de changer d'entreprise de nettoyage, l'obligation de mise en concurrence est satisfaite par la présentation d'un seul devis, dès lors que les copropriétaires peuvent le comparer avec le contrat du prestataire en place <sup>(1)</sup>. À la limite, il suffit que le syndic ait demandé plusieurs devis, peu important que les entreprises consultées n'en aient pas fourni pour l'intégralité des lots objets d'une décision d'assemblée générale, « dès lors que les documents annexés à la convocation décrivaient de façon suffisamment précise le détail des différents travaux prévus ainsi que leur coût global et par lots, de sorte que les copropriétaires avaient disposé des éléments nécessaires pour prendre une décision en connaissance de cause <sup>(2)</sup> ». En revanche, si trois devis ont été annoncés par le syndic, il n'est pas normal que seuls deux devis soient communiqués aux copropriétaires <sup>(3)</sup>.

- 1) Cour de cassation, Civ. 3<sup>e</sup>, 15 avril 2015, n°14-13.255
- 2) Cour de cassation, Civ. 3<sup>e</sup>, 27 novembre 2013, n°12-26.395
- 3) Cour d'appel de Paris, pôle 4 ch. 2, 20 janv. 2016, n°13/23988

## 3° cas : l'assemblée générale a voté un seuil de mise en concurrence et en a précisé les modalités

Dans cette hypothèse, le syndic est tenu de respecter les conditions de mise en concurrence votées par les copropriétaires. Si par exemple les copropriétaires ont voté l'obligation de réunir à chaque fois trois devis, le syndic ne pourra se contenter de mettre en concurrence seulement deux entreprises. ■

## À retenir

- > La mise en concurrence ne s'impose au syndic que si les copropriétaires ont adopté en assemblée générale un seuil de mise en concurrence. À défaut d'une telle décision, un seul devis pourrait suffire.
- > Si les copropriétaires ont voté un seuil de mise en concurrence sans en préciser les modalités, le syndic peut se contenter de réunir deux devis.
- > Les copropriétaires peuvent par une délibération expresse imposer au syndic de demander par exemple au moins trois devis différents pour chaque mise en concurrence.

## BAIL D'HABITATION

# Durée du bail en cas de changement de propriétaire

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — J'ai acheté un appartement loué. Le bail est de six ans car le vendeur était une personne morale. Est-ce que cette durée reste la même sachant que je suis un particulier (il est possible que je délivre un congé à la fin du bail)?

**L**a durée du bail en cours reste inchangée (six ans). Par contre, à l'échéance du bail, le bail sera reconduit pour trois ans étant donné que vous êtes un bailleur physique.

En effet, selon l'article 10, alinéa 3, de la loi du 6 juillet 1989 : « En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13<sup>(1)</sup>, et de six ans pour les bailleurs personnes morales. »

Pour rappel, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'« en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. »

Si cela n'a pas encore été fait, vous devez donc notifier ces informations à votre locataire, par exemple par lettre recommandée avec AR (dans ce courrier, vous pouvez également préciser qu'à l'échéance du bail en cours, et conformément à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, le bail sera donc reconduit pour trois ans étant donné que vous êtes un bailleur physique).

Enfin, vous indiquez votre éventuelle intention de délivrer congé à la fin du bail en cours.

Il faut noter que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 reporte, dans certains cas, la possibilité pour l'acquéreur d'un bien loué de délivrer un congé pour vente ou un congé pour reprise :

« En cas d'acquisition d'un bien occupé :

> lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

> lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

> lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. » ■

1) Il s'agit des bailleurs sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

## LOCATION MEUBLÉE

# Restitution du dépôt de garantie

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Existe-t-il un délai légal de restitution du dépôt de garantie pour les locations meublées?

**A** l'instar des locations vides, 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 ». Il doit même être « restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci

*pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées » (article 25-3 de la loi du 6 juillet 1989 qui renvoie à l'article 22 de la même loi).*

En cas de restitution tardive, l'article 22 de la loi de 1989 prévoit une pénalité de retard : « *le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme*

*égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. »*

**À noter :** le propriétaire d'un logement meublé peut demander au locataire un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer (article 25-6 de la loi de 1989), alors que pour les logements nus il ne doit pas dépasser un mois de loyer. ■

## BAIL COMMERCIAL

# Décence dans la partie habitation

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION — J'envisage de louer début 2025 un local commercial incluant une partie habitation. Le DPE global est classé G. Est-ce risqué de louer dans ces conditions étant donné que les logements classés G seront considérés comme indécents à compter de 2025 ?**

**R**appel : un bail consenti en vue de l'exercice d'une activité commerciale peut comporter une partie destinée à l'habitation (il s'agit alors d'un bail mixte.) Lorsque ces deux catégories de locaux sont louées dans le cadre d'un seul bail moyennant un loyer qui est généralement global, la destination commerciale l'emporte, ce qui confère au bail un caractère commercial pour l'ensemble.

S'agissant d'un bail mixte, la Cour de cassation retient que si la partie destinée à l'habitation constitue l'habitation principale du preneur, le bailleur est tenu de délivrer un logement décent : « *ayant relevé, par motifs adoptés, que suivant contrat du 1<sup>er</sup> septembre 1989, la SCI avait donné à bail commercial à M. X des locaux comprenant, au rez-de-chaussée, une pièce à usage de magasin, une cuisine et deux chambres et à la suite, séparés par une cour, une farinière et un fournil, et, au deuxième étage, trois pièces, une cuisine et un WC, et ayant constaté, par motifs propres, que M. X avait son habitation principale dans une partie des lieux loués, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant et sans être tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit que le bailleur était tenu de se conformer aux exigences de la loi relatives au logement décent délivré au locataire » (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 14 octobre 2009, n° 08-10.955).*

Or, le décret « *décence* » n° 2002-120 du 30 janvier 2002 comporte une exigence de performance éner-

gétique minimale. En effet, selon l'article 3 bis de ce décret applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 :

« *1.-En France métropolitaine, le niveau de performance minimal prévu au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 susvisée correspond, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :*

- *à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, à la classe F ;*
- *à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, à la classe E ;*
- *à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, à la classe D. »*

Le décret « *décence* » prévoit donc qu'un logement classé G loué à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 est indécents. En est-il de même si l'habitation principale est louée dans le cadre d'un bail commercial ?

À ce jour, la question ne semble pas avoir été tranchée, mais il est possible que la réponse soit positive au vu notamment de l'arrêt précité du 14 octobre 2009. Si tel est le cas, le locataire pourrait vous demander, au besoin en justice, de réaliser les travaux qui s'imposent dans la partie logement si elle est classée G. Avant de louer, nous vous conseillons donc d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique dans la partie destinée à l'habitation pour rehausser sa note énergétique.

**À noter :** lors de sa déclaration de politique générale, Michel Barnier a annoncé que le DPE sera simplifié et que son calendrier sera adapté. Des annonces devraient donc intervenir sur ce sujet. ■

## LOCATION MEUBLÉE

# Location d'un logement à un étudiant

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Si un logement est loué à un étudiant, existe-t-il des règles particulières en matière de durée du bail et/ou de congé ?

**L**es contrats de location d'un **logement meublé** sont conclus pour une durée d'au moins un an et sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an.

Le bailleur qui souhaite mettre fin au bail doit, au moins trois mois avant l'échéance du bail, adresser au locataire un congé motivé : soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Par exception, « lorsque la location [meublée] est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable » (article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989).

Si, à l'issue des neuf mois, les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme.

Le bailleur qui souhaite mettre fin au bail adressera au locataire étudiant, au moins trois mois avant l'échéance du bail, un congé qui n'a pas besoin d'être motivé.

Un bail mobilité (contrat de location d'un logement meublé d'une durée entre un mois et dix mois, non renouvelable et non reconductible) peut également



Copyright (c) 2014 Jaek Frog/Shutterstock

être conclu avec un locataire étudiant. Ce dernier devra justifier, à la date de la prise d'effet du bail, suivre des études supérieures (article 25-12 de la loi du 6 juillet 1989).

Quant aux contrats de location d'un **logement vide**, ils sont conclus pour une durée d'au moins trois ans (il n'existe pas de règles particulières en matière de durée du bail ou de congé si le locataire est étudiant).

## 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 « Adhérer »



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

# Gérez

vos biens immobiliers

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

## Commander → 3 solutions

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

Contactez votre  
chambre locale UNPI

Remplissez le bon  
de commande ci-dessous

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

## Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

35 millions de Propriétaires  
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

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

Tél. ....

E-mail .....

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

11, quai Anatole France - 75007 Paris  
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17  
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

### ICC | Indice du coût de la construction

	2 <sup>e</sup> T. 2024 2205	INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 <sup>e</sup> T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2015	3 <sup>e</sup> trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 <sup>e</sup> trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 <sup>e</sup> trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 <sup>e</sup> trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 <sup>e</sup> trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 <sup>e</sup> trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 <sup>e</sup> trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 <sup>e</sup> trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 <sup>e</sup> trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 <sup>e</sup> trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 <sup>e</sup> trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 <sup>e</sup> trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 <sup>e</sup> trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 <sup>e</sup> trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 <sup>e</sup> trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 <sup>e</sup> trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 <sup>e</sup> trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 <sup>e</sup> trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 <sup>e</sup> trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 <sup>e</sup> trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 <sup>e</sup> trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 <sup>e</sup> trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 <sup>e</sup> trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 <sup>e</sup> trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	1886	+5,07	+10,75	+15,07
2022	1 <sup>e</sup> trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 <sup>e</sup> trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 <sup>e</sup> trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 <sup>e</sup> trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 <sup>e</sup> trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 <sup>e</sup> trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 <sup>e</sup> trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
2024	1 <sup>e</sup> trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2 <sup>e</sup> trimestre	2205*	+3,86	+21,09	+36,62

\*Parution INSEE 24/09/2024

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

### ILC | Indice des loyers commerciaux

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

	2 <sup>e</sup> T. 2024 136,72	ILC BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	3 <sup>e</sup> trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
2022	1 <sup>e</sup> trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 <sup>e</sup> trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
2024	1 <sup>e</sup> trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	136,72*	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %

\*Parution INSEE 24/09/2024

**Important :** Le plafonnement de la variation annuelle de l'ILC instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 a pris fin avec l'ILC du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Par conséquent, depuis ce trimestre (ILC du 2<sup>e</sup> trimestre 2024), les révisions de loyer selon l'ILC ne sont plus plafonnées. Pour rappel, l'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 7 juillet 2023) plafonnait à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire était une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 salariés. C'était donc le critère de la taille de l'entreprise locataire qui déterminait si l'indexation

était limitée ou non. Ce plafonnement concernait 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 concernait les loyers indexés sur l'ILC du 2<sup>e</sup> trimestre 2022 et s'appliquait jusqu'à l'ILC du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 inclus. Selon l'article 14 de la loi pouvoir d'achat : « *Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période* ».

### ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

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

	2 <sup>e</sup> T. 2024 136,45	ILAT BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	2 <sup>e</sup> trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 <sup>e</sup> trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 <sup>e</sup> trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	1 <sup>e</sup> trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	136,45*	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %

\*Parution INSEE 24/09/2024

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

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

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

3 <sup>e</sup> T. 2024 <b>144,51</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>2015</b>	<b>125,19</b>	+ 0,15 %	<b>125,25</b>	+ 0,08 %	<b>125,26</b>	+ 0,02 %	<b>125,28</b>	- 0,01 %
<b>2016</b>	<b>125,26</b>	+ 0,06 %	<b>125,25</b>	+ 0,00 %	<b>125,33</b>	+ 0,06 %	<b>125,50</b>	+ 0,18 %
<b>2017</b>	<b>125,90</b>	+ 0,51 %	<b>126,19</b>	+ 0,75 %	<b>126,46</b>	+ 0,90 %	<b>126,82</b>	+ 1,05 %
<b>2018</b>	<b>127,22</b>	+ 1,05 %	<b>127,77</b>	+ 1,25 %	<b>128,45</b>	+ 1,57 %	<b>129,03</b>	+ 1,74 %
<b>2019</b>	<b>129,38</b>	+ 1,70 %	<b>129,72</b>	+1,53%	<b>129,99</b>	+ 1,20 %	<b>130,26</b>	+ 0,95 %
<b>2020</b>	<b>130,57</b>	+ 0,92 %	<b>130,57</b>	+ 0,66%	<b>130,59</b>	+ 0,46 %	<b>130,52</b>	+ 0,20%
<b>2021</b>	<b>130,69</b>	+ 0,09 %	<b>131,12</b>	+ 0,42%	<b>131,67</b>	+ 0,83 %	<b>132,62</b>	+ 1,61 %
<b>2022</b>	<b>133,93</b>	+ 2,48 %	<b>135,84</b>	+ 3,60 %	<b>136,27</b>	+ 3,49 %	<b>137,26</b>	+ 3,50 %
<b>2023</b>	<b>138,61</b>	+ 3,49 %	<b>140,59</b>	+ 3,5 %	<b>141,03</b>	+ 3,49 %	<b>142,06</b>	+ 3,50 %
<b>2024</b>	<b>143,46</b>	+ 3,50 %	<b>145,17</b>	+ 3,26 %	<b>144,51*</b>	+ 2,47 %		

\*Parution INSEE 15/10/2024

**Important :** Le plafonnement de la variation annuelle de l'IRL instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par la loi du 7 juillet 2023) a pris fin avec l'IRL du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Par conséquent, depuis l'IRL du 2<sup>e</sup> trimestre 2024, les révisions de loyer selon l'IRL ne sont plus plafonnées.

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

Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.

La variation annuelle est identique (+ 2,47 %), mais l'indice de base est différent : il est de 141,74 dans les régions et départements d'outre-mer et de 140,36 en Corse.

**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 09/2024 **117,54**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
<b>2018</b>	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
<b>2019</b>	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
<b>2020</b>	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
<b>2021</b>	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
<b>2022</b>	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
<b>2023</b>	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
<b>2024</b>	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24	118,17	118,77	117,54*			

\* 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 08/2024 = **131,7**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
<b>2019</b>	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
<b>2020</b>	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
<b>2021</b>	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
<b>2022</b>	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
<b>2023</b>	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,6
<b>2024</b>	130,8	131,0	130,9	131,0	131,3	131,2	131,2	131,7*				

## TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2024 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 27 SEPTEMBRE 2024

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> octobre 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> octobre 2024
Prêts à taux variable	4,49 %	5,99 %
Prêts relais	5,01 %	6,68 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> octobre 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> octobre 2024
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,03 %	22,71 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	10,94 %	14,59 %
• Montant > à 6 000 €*	6,22 %	8,29 %

\* 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 2024

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

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

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

#### COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux d'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers. Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant. Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégorie de prêt (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, etc.).

#### À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

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

### OBLIGATIONS LÉGALES LIÉES À L'OFFRE DE PRÊT IMMOBILIER

Le prêt immobilier est soumis à une stricte réglementation. Pour souscrire ce type de prêt, des formalités doivent être respectées :

- une offre de contrat de crédit immobilier (dont les conditions doivent être maintenues durant 30 jours minimum à partir du moment où vous la recevez) doit être remise à l'emprunteur sur papier ou tout autre support durable,
- une fois l'offre reçue, l'emprunteur dispose d'un délai minimum de 10 jours avant de l'accepter,
- l'offre doit obligatoirement mentionner le taux annuel effectif global (TAEG), c'est-à-dire le coût total du crédit (intérêts, éventuels frais de dossier et/ou d'assurance, etc.),
- le taux proposé ne doit pas être supérieur au taux d'usure.

### 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 d'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire. Il comprend notamment :

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

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

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

## Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

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

2021	1 <sup>er</sup> trimestre	1022,3
	2 <sup>e</sup> trimestre	1033,4
	3 <sup>e</sup> trimestre	1055,2
	4 <sup>e</sup> trimestre	1066,4
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	1101
	2 <sup>e</sup> trimestre	1135,5
	3 <sup>e</sup> trimestre	1142,8
	4 <sup>e</sup> trimestre	1137
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	1160,8
	2 <sup>e</sup> trimestre	1163,6
	3 <sup>e</sup> trimestre	1153,7
	4 <sup>e</sup> trimestre	1152,6
2024	1 <sup>er</sup> trimestre	1171,8
	2 <sup>e</sup> trimestre	1172,2

## Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 26 juin 2024 (J.O. du 28 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2<sup>e</sup> semestre 2024, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	8,16 %
Professionnel	Particulier	8,16 %
Professionnel	Professionnel	4,92 %
Particulier	Professionnel	4,92 %

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

**PLUS VALUES IMMOBILIÈRES** | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

**LOI DE 1948** | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les revenus nets imposables de l'année 2023 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	43 749 €	32 811 €
2 personnes	53 388 €	40 040 €
3 personnes	63 027 €	47 271 €
4 personnes	72 667 €	54 500 €
Personnes en +	9 639 €	7 229 €

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

Un arrêté du 18 décembre 2023, publié au J.O du 20 décembre, a fixé à 4,8 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2024. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2024 sont les suivants :

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

**Ventes offres**

Tarn Castres 81. Résidence contenant 3T3 et 2T2 avec parking sécurisé. Appartements climatisés. Rénové en 2015 et entièrement loué. Proximité du centre. Très calme. Revenu locatif annuel 30 000 €, impôts foncier 4 000 €. Prix 499 000 €. Pas d'agence. DPE: D; GSE: C. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard: 4 500 €. Prix moyens des énergies indexés au 01/2024 (abonnements compris).

**Tel.: 06 08 17 74 52**

Dijon, centre historique, particulier, mono-propritaire, vend tout ou partie d'un immeuble locatif, entièrement loué (9 appartements + parkings), géré en direct (sans syndic). Recettes nettes mensuelles (hors charges locatives): 4 710 €/mois (ex. de juillet 2024); soit 56 515 €/an.

**Dossier disponible par mail à dussel75hu@free.fr.**

Vends ensemble immobilier (rapport de 11.5 %) comprenant immeuble d'habitation de x3 logements 95 m<sup>2</sup> + 26 garages loués + hangar + remises + dépendances + espace arboré et jardin + bâtiment à rénover (4 500 m<sup>2</sup> au total) à Commeny. Prix: 365 000 €.

**M. AUBERGER. Tel.: 06 10 05 52 23.**

Résidence située centre de Bourges, calme, 3 étages + RDCH, avec ascenseur, DPE D et E. Comprendant: 14 F2, 3 F4, 1 F5 terrasse, 5 garages, 20 parkings sécurisés, surface habitable 973 m<sup>2</sup>. Entièrement loués, pas de syndic, revenus locatifs annuels de 108 000 €.

**Tel.: 06 74 44 57 71.**

**Divers**

À louer locaux professionnels ou commerciaux 80 à 230 m<sup>2</sup>. Plein centre de Saint-Médard-en-Jalles 33 160. Bon standing, internet, fibre. Clim. Digi-code et parking. Station autobus TBM, direct gare Bordeaux. Connexion avec l'aéroport.

**Tous renseignements et visites au Tel.: 06 76 94 24 33 ou info@cujac.fr. SCI les Argonautes.**

**Viager**

Chers propriétaires, je suis spécialiste dans la vente en viager occupé, vente à terme ou nue-proprété. Si vous avez plus de 70 ans, ces mécaniques vous permettent de rester chez vous votre vie durant tout en percevant selon votre besoin, soit un bouquet seul, soit un bouquet et des rentes, voire même uniquement des rentes afin de maximiser vos revenus. Et connaissez-vous le

viager libre ou la vente à terme libre? Des solutions accessibles à tous, sans restriction d'âge, pour accélérer la vente de son bien.

**Hélène Pelisson, Tel.: 07 50 27 08 34. hpelisson@95bis.com. 95bis Viager, 1 place Puvis de Chavannes, 69006 Lyon. Présente partout en France.**

**Locations saisonnières**

Vends murs hôtel restaurant de 800 m<sup>2</sup>. Idéal pour réalisation de logements pour location saisonnière type Airbnb. Emplacement hyper centre-ville! A 200 m de la gare SNCF ville de Montluçon. Prix: 209 000 euros.

**M. AUBERGER. Tel.: 06 10 05 52 23.**

**Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI (unpi.org), rubrique "La boutique" "Revue 35 millions"**

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



**Passez votre annonce**

■ 1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)  
 ■ 1 passage 25€ TTC | ■ 2 passages 40€ TTC

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

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

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

Bulletin à adresser à : **35 millions de Propriétaires 11 quai Anatole France 75007 PARIS**  
 Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

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

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

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

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

**A remplir obligatoirement**

Je soussigné.....

Tél. .... E-mail .....

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

Copyright © 2017 Alex Thomson/Shutterstock

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



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



# Abonnez-vous

## JE SOUHAITE M'ABONNER

à 35 millions de Propriétaires :

Version papier

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

Version papier

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

Version numérique

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

Pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46  
ou nous écrire à [35millionsdeproprietaires@unpi.fr](mailto:35millionsdeproprietaires@unpi.fr)

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

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

Tél. ....

E-mail .....

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

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

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

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

11, quai Anatole France - 75007 Paris  
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17  
[35millionsdeproprietaires@unpi.fr](mailto:35millionsdeproprietaires@unpi.fr)

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires  
et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement.  
Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre.  
Coordonnées sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org)

# Faites le grand saut de la chaudière à très haute performance énergétique.



**Réalisez jusqu'à 30% d'économies d'énergie** en choisissant la chaudière THPE <sup>(1)</sup> compatible gaz vert <sup>(2)</sup> et participez à la décarbonation <sup>(3)</sup> de la France.

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

**[copro.grdf.fr](http://copro.grdf.fr)**  
**09 69 36 35 34**

Du lundi au vendredi de 8 h à 17 h  
N°Cristal, appel non surtaxé

L'énergie est notre avenir, économisons-la!

Quel que soit votre fournisseur.

(1) En changeant votre ancienne chaudière, vous faites de 20 à 30 % d'économies d'énergie en fonction de l'âge de la chaudière remplacée (Étude GRDF 2019). Le remplacement d'une ancienne chaudière fioul par une chaudière gaz THPE permet de réduire instantanément les émissions de CO<sub>2</sub> de 50 % (calcul GRDF effectué sur la base des contenus carbone du gaz naturel et du fioul domestique de la base carbone - juillet 2021 - en considérant une amélioration du rendement de l'installation de chauffage de 26 % liée au remplacement de l'ancienne chaudière au fioul par une chaudière gaz THPE.)

(2) Le gaz vert, ou biométhane, est un gaz produit localement, principalement à partir de résidus agricoles, d'effluents d'élevage et de déchets issus des territoires. La part de biométhane actuellement injecté dans les réseaux gaziers est en moyenne de 2,5 à 3% en France. Open Data Réseaux Énergies (ODRE) ([reseaux-energies.fr](http://reseaux-energies.fr)) - 2024

(3) Les Perspectives Gaz des opérateurs de réseau, publiées en 2023, démontrent qu'il est possible d'avoir une part de 20% de gaz verts dans la consommation de gaz en 2030, via un effet croisé de hausse de la production de gaz vert et une baisse des consommations de gaz liée aux effets de sobriété et d'efficacité énergétique. Source : perspectives gaz 2024 - [grdf.fr/institutionnel/publications-presse/publications](http://grdf.fr/institutionnel/publications-presse/publications).