

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
Immeubles collectifs
Le déploiement des
bornes de recharge

FISCALITÉ
PLF 2023
Réduire les impôts
de production

DÉCENCE
Garde-corps
Que faire dans les logements
anciens et récents ?

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI



25% DE HAUSSE EN DIX ANS

TAXES FONCIÈRES 2022

L'ANNÉE NOIRE

■ COMPRENEZ VOTRE TAXE FONCIÈRE ■ NOTRE PALMARÈS DES HAUSSES ■
■ QUE PEUT-ON ATTENDRE DES CONTESTATIONS MENÉES PAR L'UNPI ? ■

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

25 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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



Christophe Demerson,
Président de l'UNPI

@DemersonUNPI

Comme tous les propriétaires français, vous avez reçu votre avis de taxes foncières au début du mois de septembre, avec la désagréable surprise de les voir augmenter, parfois exploser. C'est le cas par exemple à Tours, Marseille, Pau, Strasbourg, Nantes, et de nombreuses communes de plus petite taille. La palme d'or 2022 revient à Poissy avec 23,9 %. De quoi s'étrangler.

Plus globalement, **vos taxes foncières ont augmenté de 24,9 % en l'espace de 10 ans**. Alors qu'en parallèle, la hausse des loyers est de 7,5 % et l'inflation de 10,4 %. Ces chiffres illustrent parfaitement la pression fiscale que nous subissons depuis de trop nombreuses années ; que vous soyez propriétaires et/ou bailleurs.

Malheureusement le pire est à venir si nous ne faisons rien. Rappelons-le, le niveau de taxes foncières est la conséquence directe du niveau des dépenses communales. Or, depuis la disparition de la taxe d'habitation, **le poids de ces dépenses pèse presque uniquement sur les propriétaires**. Si certains maires parviennent à maîtriser leur budget, nous les saluons. En revanche, d'autres n'ont que faire de dépenser seulement aux frais des propriétaires. Nous sommes devenus la variable d'ajustement des finances locales.

Taxes foncières : les élus dépensent, les propriétaires pleurent

Ce phénomène va s'aggraver dans les années qui viennent, en raison de la réduction des subventions de l'État aux collectivités locales, et du coût de la rénovation énergétique des bâtiments publics, **payé par les propriétaires, donc vous !**

Il est temps de dire STOP ! Une délégation de l'UNPI, composée de notre Directeur Eudes Baufreton, de Juliette Martin, notre Responsable des affaires publiques et de moi-même, a rencontré le conseiller fiscal de Bruno Le Maire, Ministre des Finances que j'ai déjà rencontré en juin, afin de faire entendre une nouvelle fois la voix des propriétaires. Parallèlement, nous rencontrons en ce moment même, de nombreux députés dont l'objectif est de **plafonner les taxes foncières à 3,5 %** dans le cadre du projet de loi de finance 2023, voté ces jours-ci.

Vous pouvez compter sur notre mobilisation totale, à votre service, pour défendre les propriétaires.



Sommaire

Actualités

6 | En bref

Eudes Baufreton, nouveau directeur général de l'UNPI • Observatoire National des Taxes Foncières • Création de la Chambre UNPI Paris Métropole • Vous pouvez effectuer ou modifier votre déclaration sur la plateforme OPERAT jusqu'au 31 décembre 2022

8 | Médias

Squat : les logements occupés illégalement doivent être entretenus par les propriétaires • Hausse de la taxe foncière, nouvelles contraintes énergétiques : vers une raréfaction de l'offre locative en Auvergne ? • Sylvain Grataloup : « Les propriétaires ont du mal » • Les inquiétudes des propriétaires de la région mulhousienne • Extrait de l'interview – David GONTHIER était l'invité de BFMTV Alpes dans le 12-17 • « L'année prochaine sera encore pire avec l'inflation ! » • Une augmentation de 27,9 % en dix ans • Face à la flambée de la taxe foncière, les propriétaires immobiliers réclament de la neutraliser • Taxe foncière : elle flambera de 7 % l'an prochain et des voix s'élèvent déjà

12 | UNPI et réseaux sociaux

Informer

14 | Transition énergétique

Immeubles collectifs. Le déploiement des bornes de recharge pour véhicules électriques dans votre immeuble

15 | Urbanisme

Magasins de l'ombre. Vers un encadrement des « dark stores »

16 | Louer

Devez-vous équiper votre logement ancien de garde-corps ?

17 | Louer

Devez-vous entretenir votre logement occupé illégalement ?

Dossier

20 | Taxes foncières : +25 % en dix ans 2022 année noire

La Taxe foncière à Marseille

Votre taxe foncière est-elle vouée à des hausses sans fin ?

Défendre

34 | Fiscalité

PLF 2023. Réduire les impôts de production

Le regard de l'UNPI sur le projet de loi de finances 2023

40 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

Conseiller

42 | Questions réponses

Plafonnement de la hausse des loyers pour certains locaux commerciaux et exemple de calcul • Cession de bail et clause de garantie solidaire • Question inscrite une seconde fois à l'ordre du jour d'une assemblée

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
25 millions de propriétaires

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

Gérant, directeur de la publication
Christophe Demerson

Directeur de la rédaction
Eudes Baufreton

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

Ont collaboré à ce numéro
Livia Broche, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjumez, Frédéric Zumbiehl, Juliette Martin, M^{re} Jacques Gobert - SCP Gobert & Associés, M^{re} Pierre de Plater

Secrétariat de rédaction
TAKEOFF MEDIAS

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

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

Siège social
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

Tarifs
Le numéro : 4,50 €
Abonnement 1 an : 49 €
Dom-Tom, étranger : 59 €

Notre publication adhère à
A R P P
autorité de
régulation professionnelle
de la publicité
Elle s'engage à suivre ses
Recommandations en faveur
d'une publicité loyale et
respectueuse du public.



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

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

www.unpi.org



Abonnez-vous

**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour **49€ TTC**

Version papier

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

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **29€ TTC**

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

**25 millions de
propriétaires**

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

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

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

ARRIVÉE

Eudes Baufreton, nouveau directeur général de l'UNPI

_Par la rédaction



© Photo DR

Eudes Baufreton est vendéen de naissance. Diplômé d'études supérieures de finance et de gestion, diplômé de l'IHEDN en intelligence économique et affaires publiques, Eudes Baufreton a débuté sa carrière à Londres en qualité de directeur financier. À son retour en France, il a dirigé et développé une mutuelle d'assurance spécialisée dans la couverture de risques professionnels. De 2005 à 2021, Eudes Baufreton a dirigé l'association Contribuables Associés, forte de 350 000 membres à travers toute la France, dont la mission est de lutter contre les gaspillages d'argent public et de militer pour une meilleure utilisation de nos impôts.

En 2022, Eudes Baufreton est lauréat du prix Renaissance de l'économie, du Cercle Renaissance. Il est par ailleurs membre bénévole du conseil d'administration de l'ALEPS (Association pour la liberté d'entreprendre et le progrès social) présidée par Pascal Salin, et de l'IREF (Institut de Recherche Economique et Fiscale) présidée par M^e Jean-Philippe Delsol. Depuis la rentrée de septembre, Eudes Baufreton a rejoint l'équipe de l'UNPI, en remplacement de Pierre Hautus, lui-même en route pour de nouvelles aventures professionnelles.

« Je suis honoré de rejoindre cette admirable institution qu'est l'UNPI, que je connais depuis longtemps. En tant que propriétaire occupant et bailleur d'une part, mais aussi au titre de mon engagement personnel pour la défense des propriétaires.

Je salue le travail extraordinaire des équipes, au niveau local et national, au service de ce double objectif commun qu'est d'assister les propriétaires, et de les représenter. Ces expertises, locales et nationales, sont complémentaires et forment la richesse de l'UNPI. La pression sur les propriétaires immobiliers, qu'elle soit juridique, fiscale, environnementale et économique va s'accroître ces prochaines années. Plus que jamais, les propriétaires et les bailleurs comptent sur nous ».

Eudes Baufreton, Directeur général de l'UNPI

MÉDIAS

Observatoire National des Taxes Foncières

_Par Eudes Baufreton,
Directeur général de l'UNPI

Le 12 octobre s'est tenue la conférence de presse annuelle de l'UNPI. L'Observatoire National des Taxes Foncières mesure depuis seize ans une multitude de dérives.

En présence de nombreux journalistes, le président de l'UNPI, Christophe Demerson a présenté les résultats de cette grande étude annuelle. L'UNPI dénonce l'explosion de cette taxe tentaculaire et demande au Gouvernement de l'encadrer.



© Photo DR

LANCEMENT**Création de la Chambre UNPI Paris Métropole***_Par la rédaction*

© Photo DR

Le Président de la Chambre des Propriétaires du Grand Paris (CPGP) a décidé de quitter la Fédération Nationale UNPI. À la suite de cette décision, la chambre syndicale des propriétaires Paris Métropole a été créée. Il s'agit de l'unique chambre locale parisienne affiliée UNPI. Cette dernière propose des missions historiques :

- La défense de vos intérêts en tant que propriétaire auprès des institutions nationales ;
- L'abonnement à la revue 25 millions de propriétaires et son contenu en ligne ;
- Des consultations juridiques gratuites en ligne ;
- Un accès à un réseau de consultants experts pour vous aider dans vos démarches.

«La Chambre des Propriétaires du Grand Paris repose sur deux piliers, le digital et la proximité. Afin d'offrir un maximum de prestations à distance mais également de répondre et d'accompagner nos adhérents au plus près.

Au plaisir de vous y accueillir.

Nous souhaitons rapidement donner à cette chambre de grandes ambitions.»

Alexis Thomasson, Président de l'UNPI Paris Métropole

Offre de bienvenue :

60 € au lieu de 120 € pour un abonnement d'1 an auprès de l'UNPI Paris Métropole (soit 50 % de réduction) jusqu'au 31 décembre 2022 - Cotisation déductible de vos revenus fonciers (hors régime microfoncier).

Infos sur : parismetropole.unpi.org. 11, Quai Anatole France 75007 Paris. ■

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

**Vous pouvez effectuer
ou modifier votre
déclaration sur
la plateforme
OPERAT jusqu'au
31 décembre 2022**

_Par Livia Broche, juriste de l'UNPI

Dans notre précédent numéro (p. 34), nous vous indiquions comment mettre en œuvre vos obligations de réduction de consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire assujettis dont vous êtes propriétaire. Le renseignement de ces données de consommation est une obligation légale que vous devez respecter si vous y êtes assujetti(e). Nous vous précisons que vous aviez jusqu'au 30 septembre 2022 pour effectuer sur la plateforme OPERAT la première déclaration annuelle de consommation d'énergie de 2020 et 2021, ainsi que la déclaration des données de référence. Dans un communiqué, le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et le ministère de la Transition énergétique, qui rappellent que l'année 2022 est une année d'apprentissage, accordent une tolérance pour le remplissage de ces déclarations. Vous pouvez effectuer de nouvelles déclarations ou modifier les déclarations que vous avez réalisées jusqu'au 31 décembre 2022. Le communiqué ajoute que les données de consommation de référence pourront, y compris au cours de l'année 2023, être modifiées afin que vous puissiez sélectionner l'année de référence la plus adaptée à votre stratégie de réduction des consommations d'énergie (sur ce point, v. notre précédent numéro, p. 35). ■



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

ACTUALITÉ JURIDIQUE

12 octobre 2022

National ► actu.fr

Squat : les logements occupés illégalement doivent être entretenus par les propriétaires

Un ex-locataire qui squattait un logement avait attaqué le propriétaire en justice après être tombé à cause d'un garde-corps défilant car mal entretenu.

Alors qu'en 2021, l'Observatoire lancé par l'ex-ministre du Logement Emmanuelle Wargon dénombrait près de 124 affaires de squats, un arrêt concernant l'entretien de ces logements a été rendu par la Cour de Cassation. Il stipule que les propriétaires ont l'obligation d'entretenir leurs logements, même s'ils sont habités illégalement.

L'arrêt a été rendu le 15 septembre 2022 après qu'un ex-locataire avait attaqué son propriétaire après être tombé par la fenêtre de l'appartement qu'il squattait. Ayant été blessé, l'ex-locataire, à qui le tribunal avait ordonné un an plus tôt de libérer les lieux, réclamait plusieurs dizaines de milliers d'euros à son propriétaire. Et la cour de Cassation lui a donné raison.

Le propriétaire responsable de l'accident

En effet, le garde-corps du balcon de l'appartement était endommagé, et s'il avait été entretenu, le locataire ne serait pas tombé et ne se serait pas blessé.

« D'après cet arrêt, on apprend que l'ex-locataire avait assigné le bailleur et la société de gestion locative en responsabilité, c'est-à-dire qu'il leur demandait des dommages et intérêt pour le préjudice subi », détaille Livia Broche, juriste spécialisée en droit immobilier au sein de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers, jointe par actu.fr.

Difficile d'entretenir un logement squatté

Pour autant, les bailleurs soulevaient, lors du procès, qu'ils n'avaient pas pu entretenir le bien puisque quelqu'un l'occupait illégalement. « Mais pour la Cour de Cassation, aucune faute ne permet de réduire la responsabilité du propriétaire », argumente Livia Broche. « Celui-ci n'a pas demandé de mesure d'instruction avec expertise judiciaire ni de constat sur l'état de la façade, aussi en cause dans la dégradation du garde-corps. On lui reprochait aussi de ne pas avoir pris de mesure tendant à demander au locataire de pénétrer dans le logement pour entretenir le bien », décrypte la juriste.

Obligations des propriétaires et des gestionnaires

Ainsi, cet arrêt est l'occasion, pour l'UNPI de rappeler aux propriétaires leurs obligations. « Lorsqu'un logement est squatté, il faut mettre en marche les procédures jusqu'au bout », martèle Livia Broche, juriste de l'UNPI.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

19 septembre 2022

Régional ► La Montagne

Hausse de la taxe foncière, nouvelles contraintes énergétiques : vers une raréfaction de l'offre locative en Auvergne ?

Une taxation foncière qui grimpe et de nouvelles normes imposées aux propriétaires bailleurs pourraient réduire l'offre locative dans les prochaines années en Auvergne.

« Il va y avoir un problème. » Christophe Demerson, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers, se montre pessimiste quant à l'offre locative dans les prochaines années. En cause, un cocktail détonnant selon lui : l'augmentation des impôts fonciers combinée aux nouvelles normes énergétiques.

« Les taxations représentent 25 % de la recette d'un propriétaire bailleur »

— Christophe Demerson Président de l'UNPI

« Si vous prenez en moyenne nationale, les taxations représentent aujourd'hui 25 % de la recette d'un propriétaire bailleur. Quand il rentre 100 euros de loyer, il en donne 25 pour la taxe foncière. C'est la moyenne aujourd'hui, déplore Christophe Demerson. Mais avec l'augmentation exponentielle depuis dix ans, et ce qui se prépare l'année prochaine, ça ne passera pas. » À cela, s'ajoute la loi Climat et résilience. Les premières mesures ont été appliquées au 24 août 2022 : en France métropolitaine, les loyers sont gelés pour les logements en Diagnostic de performance énergétique (*) F ou G. Dès janvier 2023, les maisons ou appartements classés G et consommant plus de 450 kWh/m² par an ne pourront plus être loués.

« Avec beaucoup de biens dégradés, l'Auvergne et le Limousin seront particulièrement touchés, prévient Christophe Demerson. Il pourrait y avoir beaucoup d'interdictions à la location. »

LÉGISLATION

12 octobre 2022

Régional ► Le Progrès

Sylvain Grataloup : « Les propriétaires ont du mal »

Sylvain Grataloup, président de l'UNPI 69 Métropole de Lyon et vice-président de l'UNPI France.

« L'État n'a plus d'argent et va le chercher là où il y en a, notamment chez les propriétaires », lance Sylvain Grataloup, le président de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) 69 Métropole de Lyon et vice-président de l'UNPI France, rappelant, par ailleurs, la mise en place de l'encadrement des loyers à Lyon ou encore « le calendrier intenable de la rénovation énergétique ». De quoi accentuer, selon lui, la pression sur les propriétaires, qui s'interrogent. La taxe foncière a augmenté de 33 % en dix ans. Les propriétaires se demandent si oui ou non, ils ont raison d'investir ou de conserver leur immobilier. Les propriétaires ont du mal. Tous ont du mal. Il y a, par exemple, beaucoup de retraités, qui s'inquiètent... Ils sont aussi confrontés à la hausse du coût des charges.

« La question du pouvoir d'achat des propriétaires m'inquiète énormément »

Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI 69

Avec la suppression de la taxe d'habitation, personne n'était dupe. Les gens se sont dit qu'on allait aller chercher l'argent ailleurs [...]. La question du pouvoir d'achat m'inquiète énormément ».

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

9 octobre 2022

Régional ► L'Alsace

Les inquiétudes des propriétaires de la région mulhousienne

L'Union nationale des propriétaires immobiliers 68 Mulhouse a tenu son assemblée générale ce samedi 8 octobre à Rixheim, dans un contexte qui suscite beaucoup d'inquiétudes pour ses adhérents : travaux imposés aux bailleurs ayant des logements insuffisamment isolés, flambée des charges, hausse de la taxe foncière...

Sur les près de 1500 adhérents que compte l'association, pas loin de 300 étaient présents, samedi 8 octobre, dans la grande salle du Trèfle à Rixheim, pour l'assemblée générale de l'association, qui rayonne sur toute l'agglomération et même au-delà. Une forte affluence à la hauteur des inquiétudes des propriétaires, observait Claudine Bertrand, la directrice de l'association.



Jean Perrin, Président d'honneur de l'UNPI et Jean-Michel Arcay, président de l'UNPI 68.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

6 octobre 2022

Régional ► BFM DIC1

Extrait de l'interview – David GONTHIER était l'invité de BFMTV Alpes dans le 12-17

Quelles sont les solutions pour aider à baisser la facture d'énergie ? La rénovation est-elle la seule solution ?

Ça passe forcément par la rénovation. La proposition de baisser la température, c'est bien mais ça a ses limites. Il faut absolument rénover les biens et essayer de les rénover en profondeur pour vraiment faire baisser la note de chauffage.

Seulement, ça coûte de l'argent. Y a-t-il des aides pour ça ? Pour tout le monde ?

Oui, il y a des aides. Le processus qui s'appelle France Renov, ou encore l'ADIL, Soliha...

Il y a dans les Hautes-Alpes et les Alpes de Haute-Provence de vraies passoires énergétiques, nous faisons partis des plus mauvais élèves de France. Est-ce vrai ?

Oui, mais c'est surtout une problématique liée au diagnostic de performance énergétique puisqu'il est maintenant obligatoire depuis 2006 pour les ventes de biens et pour les locations. La loi Climat et Résilience est venue apporter un coup de massue aux propriétaires puisque la réglementation a prévu une interdiction de louer les bâtiments qui sont classés G à partir de 2025, les F à partir de 2028 et les députés ont même rajouté au dernier moment une interdiction des E en 2034.

TAXES FONCIÈRES

19 septembre 2022

Régional ► La Montagne

« L'année prochaine sera encore pire avec l'inflation ! »

Christophe Demerson, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers, se dit particulièrement inquiet des hausses de la taxe foncière « *qui ne datent pas d'aujourd'hui* ». Il est urgent d'agir selon lui.

Les taxes foncières tombent. Comme annoncé, on constate d'importantes hausses par endroits. L'année prochaine sera encore pire avec le retour de l'inflation ! Les propriétaires sont inquiets, catastrophés. C'était malheureusement prévisible avec la suppression de la taxe d'habitation. Les collectivités locales ont besoin de rentrées d'argent, il y a des manques à gagner, les maires sont inquiets et vont chercher la ressource. Et où se trouve-t-elle ? Les logements sociaux ne payent pas d'impôts fonciers, ils sont exonérés vingt ou vingt-cinq ans. Ils se tournent donc vers nous.



On vous sent inquiet

J'ai plus que des craintes ! Nous alertons, et ça ne date pas d'aujourd'hui. Si nous mesurons, en moyenne nationale, c'est 31,74 % d'augmentation sur dix ans. C'est trois fois l'inflation et trois fois l'augmentation des loyers.

Quelle mesure préconisez-vous ?

J'ai attiré l'attention du ministre de l'Économie Bruno Le Maire là-dessus, je lui ai dit : « *On encadre les loyers, on trouve des mécanismes pour tout, eh bien il faut trouver un mécanisme pour encadrer ce dérapage, parce que les Français ne vont pas pouvoir payer. Ni les propriétaires occupants ni les propriétaires bailleurs.* » On est un peu au bout de l'histoire là. Il y a aujourd'hui des maires qui mettent en place, par exemple, la taxe Gemapi, une taxe supplémentaire pour les inondations qui a été instaurée. Beaucoup de maires ne l'avaient jamais mise jusque-là. Même s'il y a un petit ruisseau chez eux. Ils le font tous aussi sur la TEOM (Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères).

C'est-à-dire ?

Les communes peuvent dire qu'elles n'ont augmenté que de 2 ou 3 %. Mais en réalité, quand vous additionnez la TEOM, la Gemapi, les frais d'assiette, vous êtes à 8, 9 ou 10 %. Et puis, il y a aussi la taxe d'habitation qui est maintenue pour les résidences secondaires, et l'État a autorisé les maires à l'augmenter de 60 %. Pleins de Français qui avaient des biens, qui ne valent pas forcément des milliards, des biens de famille, un petit appartement, une petite maison ou une petite ferme, se retrouvent avec un foncier qui a explosé et une taxe d'habitation majorée.

TAXES FONCIÈRES

26 septembre 2022

Régional ► Vaucluse Matin

Une augmentation de 27,9 % en dix ans

Si la hausse enregistrée cette année semble spectaculaire, voir augmenter le montant de la taxe foncière d'une rentrée à l'autre n'a rien d'inédit. Au contraire. « *Hélas, ça a toujours pas mal augmenté. Sur 2010-2020, on était à 27,9 % d'augmentation. En dix ans donc* », analyse Frédéric Zumbiehl de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI).

Une hausse importante... qui avait pourtant tendance à ralentir

Le chiffre est impressionnant. Pourtant, il y avait (étonnamment) matière à être optimiste avec cette décennie 2010-2020. Elle était, certes, marquée par une forte hausse. Mais cette dernière était moins importante que celles des années qui la précédaient : +27,9 % de 2010 à 2020 ; mais +30 % de 2009 à 2019 ; et +33 % si on prend les dix ans d'encore avant, selon les chiffres de l'UNPI.

Cette hausse d'une décennie à l'autre avait donc tendance à ralentir. Le coefficient des valeurs locatives de l'an dernier (à 0,2 %) avait de quoi prolonger cet optimisme... « *Mais hélas, avec une année comme celle-ci où le coefficient est de 3,4 %, le rythme d'augmentation repart très fortement.* »

L'UNPI est d'ores et déjà mobilisée pour tenter de limiter les dégâts avec l'année 2023 qui se profile.

« *On compte sur le gouvernement pour être en mesure de freiner le mouvement. Ne serait-ce que bloquer l'évolution des valeurs locatives. Il ne faudrait pas que, l'an prochain, elles augmentent de 6 % à cause de l'inflation.* »

TAXES FONCIÈRES

3 octobre 2022

Régional ► Ouest France

Face à la flambée de la taxe foncière, les propriétaires immobiliers réclament de la neutraliser

La taxe foncière augmentera l'an prochain de 7 %, en raison de la revalorisation automatique des bases. L'Union des propriétaires immobiliers réclame une modification du dispositif pour « *neutraliser la hausse* ».

Les bases de taxe foncière flamberont de 7 % en 2023, en raison de l'inflation. À moins que le Parlement modifie la règle d'indexation, dans le cadre des débats sur le projet de Loi de finances qui vont démarrer le 10 octobre. C'est ce que réclame l'Union des propriétaires immobiliers (Unpi).

Faut-il freiner la hausse automatique des bases de taxe foncière en 2023 ?

Oui. 7 %, c'est énorme. Cette année, elles augmentent déjà de 3,4 %, contre 0,2 % en 2021. Il faut arrêter cette spirale infernale.

Pourquoi le gouvernement n'a-t-il pas revu le dispositif dans le projet de loi de finances ?

Il ne veut pas se mettre à dos les collectivités locales, qui ont besoin de ressources. Il préfère gagner leur confiance, plutôt que celle des propriétaires. Mais c'est peut-être un calcul politique. Rien ne dit qu'il ne va pas accepter un amendement au cours des débats au Parlement. Les jeux ne sont pas faits.

La neutralisation totale comme solution ? Le rapporteur du Budget à l'Assemblée suggère une hausse limitée à 3,5 %.

Le mieux serait une neutralisation totale de la hausse. Mais on a peu d'espoir. Il faut au moins une neutralisation partielle. 3,5 %, en effet, cela correspond au plafonnement de la hausse des loyers en cours de bail, décidé cette année par le gouvernement (dans la loi pouvoir d'achat, adoptée cet été, NDLR). Il serait légitime que les bases de taxe foncière n'augmentent pas davantage que cet indice.

Et si la hausse est maintenue à 7 % ?

Des propriétaires n'arriveront plus à payer, notamment les bailleurs. Outre la hausse de la taxe foncière, ils sont soumis actuellement à l'obligation de lourds travaux de rénovation énergétique.

TAXES FONCIÈRES

3 octobre 2022

Régional ► 24matins.fr

Taxe foncière : elle flambera de 7 % l'an prochain et des voix s'élèvent déjà

Les propriétaires immobiliers commencent à se rassembler face à l'augmentation de la Taxe foncière comme à Marseille.

Elle devient très difficile à payer pour beaucoup de propriétaires immobiliers, comme l'explique l'UNPI (Union Nationale de la Propriété Immobilière). « *Elle* », c'est la Taxe foncière dont vous devrez vous acquitter avant le 15 octobre. Si vous payez en ligne sur impots.gouv.fr ou sur l'appli mobile [impots.gouv](https://impots.gouv.fr), vous bénéficiez d'un délai supplémentaire de 5 jours, jusqu'au mercredi 20 octobre.

La hausse de la taxe foncière va s'inviter dans les débats du budget 2023

Pour l'année prochaine, la hausse de la taxe foncière va s'inviter dans les débats du budget 2023 et ce, dès le mois d'octobre. Alors que l'UNPI demandait un plafonnement de la taxe foncière, le gouvernement a refusé cette proposition (face à la demande et pression de l'Association des maires).

Augmentation de 7 % pour près de trente millions de propriétaires

Conformément aux dispositions de l'article 1518 bis du Code général des impôts, la taxe foncière fait l'objet d'une révision annuelle basée sur l'indice des prix à la consommation harmonisée. Au final, elle devrait augmenter de 7 % pour près de trente millions de propriétaires (elle correspond à la hausse automatique annuelle des 'valeurs locatives') ; pour exemple, un ménage propriétaire qui s'acquitte d'environ 850 euros par an de taxe devra payer 50 euros de plus l'an prochain.

Dialogue de sourds...

Alors que l'Union des propriétaires immobiliers juge cette hausse insupportable, l'Association des maires de France se défend en ajoutant 'les communes subissent de plein fouet l'inflation, et demande le maintien de la revalorisation'. Tout le monde a été mis devant le fait accompli sans aucune concertation. À Marseille, 238 propriétaires ont déposé un recours en justice contre la hausse de la taxe foncière (+14 %). Ils demandent l'annulation de l'augmentation de la taxe foncière. Le président de la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires des Bouches-du-Rhône et du Var a précisé : « *L'augmentation s'est faite de façon trop brutale, tout le monde a été mis devant le fait accompli sans aucune concertation* ».





Immeubles collectifs

Le déploiement des bornes de recharge pour véhicules électriques dans votre immeuble

RÉGLEMENTATION — Le décret n°2022-1249 du 21 septembre 2022 précise les modalités de déploiement des infrastructures collectives de recharge relevant du réseau public de distribution. *Par Livia Broche, juriste de l'UNPI*



Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, en votre qualité de propriétaire ou de syndicat de copropriétaires d'immeubles collectifs, vous pouvez bénéficier du préfinancement de l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques au sein de votre parc de stationnement privé (art. L. 353-12 du code de l'énergie). Sur demande, vous pouvez le faire réaliser sous la maîtrise d'ouvrage du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité. Les coûts seront avancés par le gestionnaire du réseau. En revanche, le déploiement ne pourra pas bénéficier de la prise en charge par le tarif d'utilisation des réseaux publics d'électricité.

La convention de raccordement

Le décret précité précise le contenu de la convention de raccordement conclue avec le gestionnaire de réseau à l'article D. 353-12-1 du Code de l'énergie. En cas de demande de raccordement à l'infrastructure collective faite pendant l'application de la

convention avec le gestionnaire de réseau de distribution vous devrez payer une contribution indépendamment du niveau effectif d'équipement dans votre immeuble. Si vous devez faire engager des travaux autres que ceux prévus dans la convention ou que la puissance totale de l'infrastructure a été atteinte, la convention expire par anticipation.

La détermination de la contribution

Elle est déterminée à titre principal en fonction du coût de l'infrastructure collective de l'immeuble collectif et du ratio entre la puissance demandée au titre de votre branchement individuel et la puissance totale de l'infrastructure collective. La commission de régulation de l'énergie propose les montants minimum, lié à la puissance de votre branchement individuel et maximum, pour la demande de branchement individuel qui nécessite une puissance inférieure ou égale à 9 kilovoltampères. En outre, les règles de calcul de la contribution peuvent prévoir une actualisation annuelle. Elles sont établies par le gestionnaire du réseau public de distribution et soumises à l'approbation de la commission de régulation de l'énergie.

Les indemnités de retard de raccordement

En principe, le délai d'installation de l'infrastructure collective ne peut excéder six mois à compter de l'acceptation, par le demandeur, de la convention de raccordement (art. L. 324-3-1 du code de l'énergie). En cas de dépassement, une indemnité est due par le gestionnaire. Elle est fixée à 0,55 % du coût hors taxes de l'infrastructure collective par semaine calendaire de dépassement du délai. Toutefois, l'article D. 342-4-14 du Code de l'énergie prévoit que ce délai peut faire l'objet d'une dérogation, notamment, en cas de :

- > « nécessité d'entreprendre des travaux d'extension ou de renforcement du réseau de distribution d'électricité en amont de l'infrastructure collective ;
- > nécessité de réaliser des percements d'éléments porteurs de l'immeuble ;
- > nécessité de réaliser des travaux en présence d'amiante [...] ».

Vous avez des questions sur l'installation de bornes de recharges électriques dans votre immeuble collectif ? Contactez-nous. ■

0,55 %

En cas de retard de raccordement, une indemnité est due par le gestionnaire. Elle est fixée à 0,55 % du coût hors taxes de l'infrastructure collective par semaine calendaire de dépassement du délai.

Magasins de l'ombre

Vers un encadrement des « dark stores »

MUTATION — A nouveaux commerces, nouvelle configuration des lieux. **_Par Bertrand Desjuzeur**

Le contexte

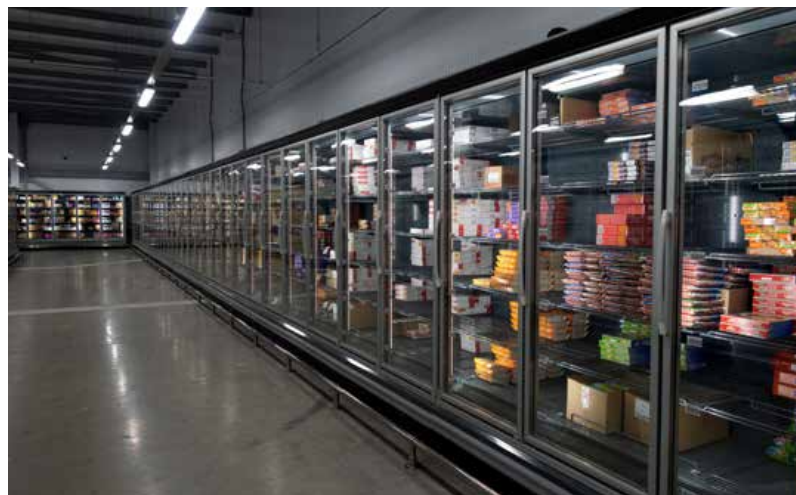
Depuis quelques temps, un nouveau type de commerces se développe : des petits entrepôts situés en centre-ville servent de points de départ pour des livraisons à domicile d'une clientèle qui passe commande par des serveurs électroniques. Une variante de ce type de locaux vise spécifiquement la livraison de repas. Ces magasins de l'ombre, ces sombres cuisines, dark stores ou dark kitchens pour reprendre les idiomes anglo-saxons, inquiètent les pouvoirs publics locaux. En effet, afin d'être au plus près de la clientèle, les opérateurs recherchent des locaux de centres-villes mais n'ayant pas l'usage de la visibilité sur la voie publique, ils délaissent la présentation des vitrines et contribuent à transformer des rues animées en simples lieux d'arrivée et de départ de livreurs.

Les critiques

Ces livraisons de repas à partir de ces cuisines peuvent susciter des nuisances de voisinage. Le député Hadrien Clouet (LFI, Haute-Garonne) s'en est fait l'écho dans une question au ministre de l'économie⁽¹⁾. Ces établissements créent une concurrence aux restaurants traditionnels puisqu'ils n'ont pas besoin de salles de restaurant ou de serveurs. Ils peuvent susciter des troubles de voisinage par des nuisances sonores ou olfactives. Cette ubérisation des restaurants peut, de surcroît, provoquer des difficultés sociales lorsque, sans recourir à des salariés, ils font appel à des prestataires pour assurer les livraisons.

La réglementation actuelle

En matière sanitaire, le ministre indique que l'établissement doit être déclaré auprès de la direction départementale de protection des populations et répondre, pour les règles d'hygiène, aux mêmes exigences que celles imposées aux restaurants. En droit de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations sont décrites à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme. La destination « *commerce et activités de service* » comporte les sous-destinations suivantes : « *artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques* ». Les dark kitchens relèvent de la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » différente de la restauration. Quant



Copyright (c) 2020 Pili Green/Shutterstock

Afin d'être au plus près de la clientèle, les opérateurs recherchent des locaux de centres-villes mais n'ayant pas l'usage de la visibilité sur la voie publique, ils délaissent la présentation des vitrines.

aux nuisances de voisinage, elles peuvent engager la responsabilité de leurs auteurs. Le maire, en vertu de son pouvoir de police, peut prendre les mesures pour assurer la tranquillité publique notamment par la réglementation du stationnement des véhicules. Les voisins peuvent le cas échéant engager des recours pour trouble anormal de voisinage.

Les pistes d'évolution

Le ministère de l'économie a indiqué que la définition des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme était en cours de révision afin de permettre une plus grande efficacité des contrôles. Une concertation a été engagée en septembre dernier par la ministre des PME (Olivia Grégoire) et le ministre de la ville (Olivier Klein) avec les associations d'élus concernées par l'implantation des dark stores et des dark kitchens. La question portait notamment sur la classification de ces établissements au regard du droit de l'urbanisme, qui peuvent être considérés soit comme des entrepôts, soit comme des commerces.

Les perspectives sont les suivantes⁽²⁾ : il est envisagé de considérer les dark stores comme des entrepôts, même s'ils disposent d'un point de retrait ; quant aux dark kitchens, elles feraient l'objet d'une nouvelle catégorie. Un prochain arrêté du ministre délégué à la ville et au logement doit préciser ces modalités qui permettront aux maires de mieux réguler ces établissements. ■

1) Journal Officiel AN Q
6 septembre 2022, n° 149.

2) Communiqué du
6 septembre 2022.

Devez-vous équiper votre logement ancien de garde-corps ?

ANALYSE — La Cour de cassation s'est prononcée sur le cas d'un logement ancien dont une fenêtre était dépourvue de garde-corps alors que sa partie basse se situait à moins de 90 centimètres du plancher. Le locataire, qui avait chuté de la fenêtre, avait assigné le propriétaire pour manquement aux règles de décence. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste de l'UNPI**

La cour d'appel avait rejeté la demande du locataire, et la Cour de cassation a rejeté à son tour son pourvoi en cassation. Comme elle l'indique, « la cour d'appel a retenu à bon droit que le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 imposait seulement aux bailleurs d'entretenir les garde-corps existants dans un état conforme à leur usage, mais non d'installer de tels dispositifs dans les immeubles anciens qui en étaient dépourvus, en l'absence de dispositions légales ou réglementaires l'imposant » (C. Cass., Civ. 3^{ème}, 22 juin 2022, n° 21-10.512, Publié au bulletin). La Cour de cassation prend le soin de préciser qu'il s'agissait en l'espèce d'un immeuble ancien et qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'imposait la pose de garde-corps. Elle confirme que la réglementation du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui date de 1978, ne s'applique pas aux immeubles construits antérieurement. Cette précision est plus que bienvenue puisque, par exemple, des collectivités ont tendance à refuser des permis de louer pour des immeubles anciens en invoquant l'inobservation de normes récentes.

Question de sécurité

Il reste que la question des garde-corps, qui sont un équipement crucial de sécurité (des accidents sont chaque année déplorés), est particulièrement sensible. Ainsi, en 2002, tout en énonçant que le Code de la construction et de l'habitation ne s'appliquait pas aux immeubles anciens, une cour d'appel a jugé que découlait de son obligation générale de délivrance l'obligation pour le bailleur de prévoir un dispositif antichute (quel qu'il soit) s'agissant d'une fenêtre dont l'allège ne s'élevait qu'à 0,85 mètre du plancher (CA Aix-en-Provence, 10^{ème} ch., 7 mai 2002, n° 98/19173).

Beaucoup plus récemment, la Cour de cassation a également jugé, sans même citer aucun texte, qu'il était anormal qu'une « fenêtre située au 5^{ème} étage et à 42 cm du sol de l'appartement [soit] (...) dépourvue de garde-corps susceptible d'empêcher une chute ». Il s'en « déduisait que l'imprudence de la victime » [la

cour d'appel avait noté que celle-ci s'était « assis[e], alcoolisé[e] et ayant consommé du cannabis, sur un rebord de fenêtre au 5^{ème} étage ce dont toute personne normalement avisée concevrait le danger »] « n'était pas la cause exclusive du dommage » et que le propriétaire engageait sa responsabilité (C. Cass, Civ. 2^{ème}, 7 avril 2022, n° 20-19.746, publié au bulletin). Précisons que, dans cette affaire, s'agissant d'une victime tierce au contrat de bail, c'était la responsabilité du propriétaire en tant que gardien du logement qui était recherchée et non sa responsabilité contractuelle.

Absence de garantie

On ne peut donc pas conclure que l'arrêt du 22 juin 2022 de la Cour de cassation offre la garantie aux propriétaires de logements anciens qu'ils ne seront pas inquiétés en cas d'inobservation de normes postérieures à la construction du logement. Bien au contraire, s'agissant en particulier des garde-corps,

Art. R.134-59
(anc. R.111-15) du CCH

Impose un garde-corps d'une hauteur d'au moins 1m qui peut être abaissée jusqu'à 0,80m s'il a plus de 50cm d'épaisseur aux étages autres que le rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation afin de prévenir les risques de chutes depuis les balcons, terrasses, galeries, loggias

« On ne peut pas conclure que l'arrêt du 22 juin 2022 de la Cour de cassation offre la garantie aux propriétaires de logements anciens qu'ils ne seront pas inquiétés en cas d'inobservation de normes postérieures à la construction du logement »

la prudence comme la responsabilité commandent de se conformer même pour des immeubles anciens aux règles du CCH, ou à défaut de prévoir des équipements de sécurité d'effort équivalent. Précisons, par ailleurs, que le respect des dernières normes s'impose généralement en cas de remplacement d'un équipement ancien ou de rénovation complète d'un logement. ■

Devez-vous entretenir votre logement occupé illégalement ?

DÉCRYPTAGE — Le décret n° 2022-120 du 30 janvier 2022 relatif aux caractéristiques du logement décent vous impose en votre qualité de bailleur notamment d'entretenir les garde-corps existants dans un état conforme à leur usage. Qu'en est-il lorsque votre bien est illégalement occupé ? **_Par Livia Broche, juriste de l'UNPI**



© Photo DR

La condamnation des propriétaires

Un arrêt rendu par la Cour de cassation le 15 septembre 2022 a surpris un grand nombre de propriétaires. Dans cette affaire, une personne a chuté au sol depuis la fenêtre de la cuisine suite à la rupture du garde-corps. Cette personne était déchue de tout titre d'occupation conformément à une décision rendue par le tribunal d'instance. En dépit de sa qualité d'occupant illégal, elle a assigné notamment le propriétaire et la société de gestion locative du bien en responsabilité. La Cour de cassation a condamné solidairement le propriétaire et la société de gestion du bien, respectivement sur le fondement de la responsabilité extracontractuelle du fait des bâtiments en ruine et du fait personnel. Elle retient que, d'une part, l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier par la victime ne peut constituer une faute de nature à exonérer le propriétaire lorsqu'il est établi que l'accident résulte du défaut d'entretien de l'immeuble. Et d'autre part, que le fait pour l'occupante d'être sans droit ni titre au jour de l'accident ne constitue pas une faute de nature à exclure ou réduire son droit à indemnisation. Les propriétaires

Art. 145 du CPC

Permet en dehors de tout procès de permettre à une personne de saisir un juge pour qu'il ordonne une mesure d'instruction notamment une expertise.

soutenaient que la chute du garde-corps avait été causée par la défectuosité des parties communes. Toutefois, la Cour de cassation a pris le soin de préciser qu'ils n'en apportaient pas la preuve et c'est « *en l'état de ces constatations* » que les propriétaires et la société de gestion ont été condamnés.

Les recommandations de l'UNPI

L'UNPI a décortiqué pour vous l'ensemble des constatations de la Cour de cassation et vous recommande la mise en place de certaines mesures.

> Avant l'incident

1. Entrez des démarches afin de justifier que vous avez essayé d'obtenir de l'occupant une autorisation de pénétrer dans les lieux pour une intervention afin de permettre la mise en œuvre de votre obligation d'entretien. Vous pouvez le faire en adressant par exemple une lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier.
2. Conservez les documents portant précisément sur l'entretien, la réparation ou la conservation de votre bien afin de pouvoir les produire en cas de litige.
3. S'il y a lieu, mettez en œuvre la procédure d'expulsion et/ou délivrez un commandement d'avoir à quitter les lieux à l'occupant.

> Après l'incident

1. Sollicitez, sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile (CPC) une mesure d'instruction in futurum.
2. Faites à minima dresser un constat d'huissier de l'état de la façade à la date du sinistre, si vous contestez que l'incident soit causé par un défaut d'entretien.
3. Vérifiez que vous ne pouvez pas apporter la preuve que la chute est liée à une maladresse ou une imprudence de l'occupant.

Vous rencontrez des difficultés avec votre locataire ou un occupant illégal ? L'UNPI, l'association de défense des propriétaires, et ses chambres locales sont là pour vous conseiller. ■



ASSURANCE DE PRÊT IMMOBILIER

En choisissant Allianz,
vous pourriez réaliser
jusqu'à 16 000 € d'économies* !

(*) Cotisation pour un couple de cadres de 38 ans (bénéficiaire de la remise automatique pour les co-emprunteurs), non-fumeurs, qui empruntent 195 000 € sur 23 ans à un taux d'intérêt de 1,45 %, assurés à 100 % par tête par le contrat Allianz Assurance Emprunteur pour le Décès, la Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), l'Incapacité Temporaire totale de Travail (ITT) et l'Invalidité Permanente (IPT) complétée de l'option « Dos-Psy » permettant le rachat de l'exclusion des atteintes discales et vertébrales et des affections psychiatriques, des troubles anxiodépressifs (...) sans condition d'hospitalisation, en comparaison de la moyenne des contrats groupe du marché extraite de l'étude Profidéo sur l'assurance emprunteur A4035 de mai 2021.

Qu'est-ce que l'assurance de prêt immobilier ?

L'achat de votre résidence principale ou secondaire (appartement ou maison), l'investissement locatif sont des investissements qui nécessitent souvent un prêt.

Souscrire une assurance de prêt immobilier permet de garantir la prise en charge de tout ou partie des échéances de votre prêt dans le cas où vous seriez dans l'incapacité de rembourser le capital restant dû en cas de décès, d'arrêt de travail, d'invalidité, de perte d'emploi, de maladies redoutées.⁽¹⁾



Suis-je obligé de souscrire l'assurance emprunteur auprès de ma banque ?

Non, aujourd'hui votre banque ne peut pas refuser l'assurance que vous avez choisie si elle présente des garanties équivalentes. Elle ne pourra pas vous prélever de frais additionnels en cas de substitution d'assurance. Depuis plusieurs années, les pouvoirs publics votent des mesures pour renforcer la concurrence en matière d'assurance emprunteur, et faciliter la comparaison et le choix de l'assurance emprunteur.



Quand peut-on changer d'assurance de prêt immobilier ?

Vous êtes libre de choisir ou changer votre assurance de prêt immobilier et ainsi, récupérer du pouvoir d'achat.

La loi Lemoine ouvre depuis le 1^{er} septembre 2022 un droit de résiliation sans frais à tout moment à compter de la signature de l'offre de prêt de l'assurance emprunteur immobilier. Elle réduit aussi à cinq ans le droit à l'oubli pour les personnes ayant eu un cancer et supprime le questionnaire médical pour les prêts immobiliers inférieurs ou égaux à 200 000 € et dont la fin du remboursement intervient avant les 60 ans de l'assuré.



Allianz vous propose 2 types de garanties :

- Des garanties indispensables pour couvrir les risques de décès et PTIA (Perte Totale et Irréversible d'Autonomie).
- **Des garanties optionnelles** qui s'adaptent à vos besoins, à vos projets et aux exigences des banques (Incapacité temporaire totale ou partielle, Invalidité permanente totale ou partielle...).

Pour obtenir une simulation, flashez le QR Code

ou bien envoyez un mail à l'adresse suivante : marjorie.cohen@allianz.fr



(1) Liste exhaustive des modalités et conditions de mise en jeu des prestations décrites dans la notice d'information. Les garanties sont applicables dans les conditions et limites décrites dans la notice d'information.



Taxes foncières : +25 % en dix ans 2022 année noire



ENQUÊTE — Les chiffres de la seizième étude de l'Observatoire national des taxes foncières viennent d'être dévoilés à la presse. Ils portent sur la période 2016-2021 (augmentation en cinq ans) et sur la période 2011-2021 (augmentation en dix ans), les taux 2022 pour les 200 plus grandes villes de France étant également abordées.

Par Frédéric Zumbiehl, juriste de l'UNPI

ORLÉANS — Dans la capitale de la région Centre-Val de Loire (hausse de 15,0 % entre 2016 et 2021), les propriétaires ont subi le relèvement de quasiment cinq points et demi du taux intercommunal en 2021. Néanmoins, pour les propriétaires occupants, une baisse significative de la TEOM de 8,73 % à 5,80 % compense en partie la hausse (hausse TEOM comprise de 8,3 %).



La taxe foncière expliquée en quelques mots...

Des colonnes et des taux

Il n'est pas facile de s'y retrouver dans le mode de calcul de la taxe foncière, surtout lorsque, à la suite de la suppression de la taxe d'habitation, le législateur modifie les règles du jeu. Le mieux est de partir d'un avis de taxe foncière 2022, que chaque propriétaire – hélas – ne pourra jamais trouver très loin. Cet avis comporte un tableau, dont chaque colonne correspond à un niveau de collectivité ou à une taxe additionnelle à la taxe foncière.

> Les taux du bloc communal

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

> Les taxes spéciales d'équipement

Dans la quatrième colonne des avis de taxe foncière est renseigné le taux de la taxe spéciale d'équipement (TSE) applicable dans la commune considérée. Cette taxe est destinée à financer un établissement public foncier, dont la mission consiste à acquérir des terrains en vue de leur utilisation pour un projet public. Pour être précis, dans certains territoires, le taux affiché dans la colonne recoupe en réalité plusieurs taux. Par exemple, en Île-de-France, le taux renseigné correspond à la somme de la TSE, d'une TSE spéciale au profit de la Société du Grand-Paris et de la taxe additionnelle spéciale annuelle (TASA) levée depuis 2015 pour financer le développement des transports en commun dans la région. Si l'avis d'imposition ne précise pas quel est le taux précis de chacune de ces taxes, chaque avis indique quand même quels sont, pour l'avis considéré, les montants en euros qui seront reversés au Grand-Paris ou pour la TASA (on peut trouver l'information en bas à gauche du tableau des cotisations). Dans tous les cas, la multiplication de ces « petites » taxes annexes ajoute à l'augmentation de l'impôt foncier.

> La TEOM

La cinquième colonne d'un avis de taxe foncière est dédiée à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). 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 d'habitation. C'est la raison pour laquelle les chiffres publiés par l'UNPI ne tiennent généralement pas compte de la TEOM, qui est liée davantage au statut d'habitant qu'au statut de propriétaire.

> La taxe GEMAPI

Enfin, la dernière colonne a fait son apparition en 2015. Elle concerne la taxe GEMAPI. En effet, depuis maintenant sept 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. Nous aurons l'occasion de voir que son apparition dans de nombreuses villes influe sensiblement sur la hausse de l'impôt foncier.

Des taux appliqués aux valeurs locatives

Si on reprend son avis d'imposition, sous les taux et l'adresse du logement considéré, est renseignée la « base » du bien considéré. Il s'agit de la valeur locative cadastrale de ce bien, censée représenter son loyer annuel potentiel, diminué d'un abattement de 50 % pour charges. C'est sur cette base que s'appliquent les taux des collectivités. La valeur locative est calculée par l'administration fiscale selon des règles extrêmement complexes, qu'il serait vain de vouloir résumer en quelques lignes, et qui vont d'ailleurs être modifiées à partir des taxes foncières 2026. Toujours est-il que, une fois la valeur locative fixée pour un bien, celle-ci est majorée chaque année en fonction d'un coefficient valable pour le territoire national. Ainsi, entre 2016 et 2021, les bases de la taxe foncière ont augmenté de 5,3 %. Entre 2011 et 2021, les valeurs locatives ont été majorées de 12,2 %. Cela signifie qu'en cinq et dix ans, même dans une commune où aucun taux n'a été relevé, un propriétaire paiera au minimum 5,3 % (cinq ans) et 12,2 % (dix ans) de plus d'impôt.

Majoration de la valeur locative

Ainsi, entre 2016 et 2021, les bases de la taxe foncière ont augmenté de 5,3 %. Entre 2011 et 2021, les valeurs locatives ont été majorées de 12,2 %. Cela signifie qu'en cinq et dix ans, même dans une commune où aucun taux n'a été relevé, un propriétaire paiera au minimum 5,3 % (cinq ans) et 12,2 % (dix ans) de plus d'impôt.

L'UNPI conteste formellement l'indexation des valeurs locatives sur un indice différent de celui utilisé par l'INSEE pour évaluer l'inflation en France. Pour l'heure, en 2022, le coefficient de majoration des valeurs locatives atteint 3,4 %. C'est le coefficient le plus fort depuis 1989 !



© Photo UNPI

ANALYSE —
Le président de l'UNPI, Christophe Demerson, lors de la conférence de presse annuelle est revenu sur le matraquage en règle que subissent les propriétaires.

Précisons ici que jusqu'en 2018, les coefficients étaient fixés librement « *par la loi de finances en tenant compte des variations des loyers* » (article 1518 bis, premier alinéa du Code général des impôts). Depuis 2018, le coefficient de revalorisation de l'année N est fixé en fonction du glissement annuel de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre de l'année N-1. L'UNPI conteste formellement l'indexation des valeurs locatives sur un indice différent de celui utilisé par l'INSEE pour évaluer l'inflation en France (voir notre numéro de janvier 2022, page 10). Pour l'heure, en 2022, le coefficient de majoration des valeurs locatives atteint 3,4 %. C'est le coefficient le plus fort depuis 1989 ! De toute évidence, cette très forte revalorisation des valeurs locatives est pour beaucoup dans la forte hausse des taxes foncières constatée dans les grandes villes de France en 2022.

Sans oublier les « frais de gestion »

Notre exposé ne serait pas « complet » si nous oublions les « frais de gestion » facturés dans les avis de taxe foncière. En effet, une fois les taux appliqués aux valeurs locatives, l'État applique 3 % à titre de « *frais de gestion de la fiscalité directe locale* » aux cotisations prélevées pour chaque bénéficiaire de l'impôt. Par exception, le taux appliqué à la cotisation au profit des syndicats de communes ou concernant la TEOM est de 8 %.

Il y a de quoi bondir à l'idée qu'il faille payer des frais supplémentaires pour régler la taxe foncière, même si l'on comprend que l'administration fiscale doit mobiliser beaucoup de moyens pour taxer chaque propriétaire au profit des collectivités territoriales. Il faut toutefois souligner ici que l'expression « *frais de gestion* » utilisée par l'administration est très malheureuse. En réalité, sur les 3 % prélevés, 2 % le sont « *en contrepartie des frais de dégrèvement et de non-valeurs qu'il prend à sa charge* » et 1 % « *pour les frais d'assiette et de recouvrement* » (article 1641 du Code général des impôts). Il n'est pas certain que cela calmera tous les esprits. Car on apprend ici que ce n'est pas l'État qui prend en charge les dégrèvements de taxe foncière au profit par exemple des propriétaires démunis mais bien l'ensemble des propriétaires...

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

La hausse de la taxe foncière ne date pas d'hier. L'UNPI dénonce l'explosion des taxes foncières depuis un temps où la suppression de la taxe d'habitation n'était même pas dans les discussions. Cependant, plusieurs phénomènes peuvent expliquer en quoi la suppression de la taxe d'habitation accentue la hausse des taxes foncières. Outre le fait



Copyright (c) 2016 Kiev/Victor/Shutterstock

MEAUX — Les taxes Gemapi instaurées après 2017, ne sont, dès l'origine, réparties qu'entre les propriétaires et les entrepreneurs. Ceci explique pourquoi, par exemple à Meaux, où une taxe GEMAPI est prélevée pour la première fois en 2022, le taux est très élevé (1,16 %, voir ci-après!).

qu'aujourd'hui la taxe foncière est devenue le principal et quasi dernier levier fiscal des communes, il faut souligner que le système de compensation de la suppression de la taxe d'habitation comporte des failles. L'une d'entre elles, et que nous avons déjà évoquée dans notre dossier 2021, concerne les taux au profit des syndicats de communes ou les taxes Gemapi.

Un report des taxes d'habitation au profit des syndicats

Il faut ici comprendre que les syndicats de communes n'ont pas de « pouvoir de taux ». Soit ils sont financés par des contributions budgétaires des communes membres, soit ils décident d'instaurer des « contributions fiscalisées ». Dans ce cas, le syndicat vote un produit fiscal à atteindre et l'administration fiscale calcule un taux à prélever dans le cadre des

taxes d'habitation, des taxes foncières et de la cotisation foncière des entreprises. Le législateur n'ayant prévu aucune compensation des anciennes parts de taxe d'habitation au profit des syndicats, le produit n'est plus réparti qu'entre les propriétaires et entrepreneurs. Ceci a évidemment pour conséquence de faire gonfler les taux adossés à la taxe foncière. C'est le cas par exemple à Saint-Nazaire-d'Aude (passage d'un taux au profit du syndicat de 21,90 % à 35,70 %). En toute transparence, la mairie explique sur son site internet que cette augmentation résulte directement du fait que l'ancienne part de taxe d'habitation au profit du syndicat a été reportée sur les autres redevables. Le Gouvernement ayant été sourd aux critiques, tant de l'UNPI que d'élus locaux, la solution est venue du Conseil constitutionnel. Le 17 mars dernier, les Sages de la rue Montpensier ont en effet censuré l'absence de compensation des anciennes parts de taxe d'habitation et un report sur les autres contribuables en « *méconnaissance pour ces communes et pour leurs contribuables de l'objectif poursuivi par le législateur* ».

Obligé de rectifier le tir, le Parlement a inscrit dans la loi de finances rectificative du 16 août 2022 plusieurs correctifs. Dès 2022, les compensations prendront en compte les anciennes parts de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes. Pour l'année 2021, une dotation supplémentaire est instaurée. L'UNPI salue ces mesures. Mais outre le fait que les

La suppression de la taxe d'habitation comporte des failles. L'une d'entre elles, et que nous avons déjà évoquée dans notre dossier 2021, concerne les taux au profit des syndicats de communes ou les taxes Gemapi

Les propriétaires ne vont pas être remboursés pour les « trop perçus » versés en 2021 et 2022 au profit des syndicats (...), les syndicats vont-ils jouer le jeu ? Les taux vont-ils baisser au vu des nouvelles compensations ?

propriétaires ne vont pas être remboursés pour les « trop perçus » versés en 2021 et 2022 au profit des syndicats (ceux-ci ont voté des produits sans savoir que des compensations supplémentaires allaient être versées), les syndicats vont-ils jouer le jeu ? Les taux vont-ils baisser au vu des nouvelles compensations ? Le problème est identique pour la « Gemapi » : un produit est voté et des taux sont prélevés sur les différents impôts locaux. Là aussi, pour éviter qu'avec la suppression de la taxe d'habitation les taux explosent pour les propriétaires, la loi de finances rectificative d'août dernier inscrit une dotation supplémentaire. Cependant, cette mesure ne joue que pour les Gemapi existantes en 2017, au moment où la taxe d'habitation a commencé à être supprimée. Pour les taxes Gemapi instaurées plus tard, elles ne sont, dès l'origine, réparties qu'entre les propriétaires et les entrepreneurs. Ceci explique pourquoi, par exemple à Meaux et Evreux, où une taxe GEMAPI est prélevée pour la première fois en 2022, le taux est très élevé (1,16 %, voir ci-après !).

Les moyennes nationales

En 2021, en prenant en compte les taux communaux, intercommunaux, ceux au profit des syndicats de communes ainsi que les taxes annexes à l'impôt foncier (à l'exception de la TEOM, qu'un propriétaire bailleur peut récupérer auprès de son locataire d'habitation), les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 39,43 % sur l'ensemble du territoire. Etant donné — nous l'avons vu — que la base d'imposition est censée représenter six mois de loyers, on peut dire que, théoriquement, la taxe foncière coûte en moyenne 2,4 loyers mensuels. La moyenne de 39,43 % cache évidemment des situations très diverses (la taxe foncière est l'impôt de l'inégalité la plus totale). Les taux vont ainsi de 97,62 % à Saint-Nazaire-d'Aude (que nous citons tantôt) à Châtenay-en-France, dans le Val-d'Oise (8,62 % en 2021). La commune a en effet décliné en 2021 le transfert de droit de l'ancien taux départemental à la commune (dans le cadre de la compensation de la suppression de la taxe d'habitation) et fixé son taux communal à 5 %. « *Pas de service, pas d'impôt* » a déclaré à l'UNPI son maire iconique, M. Jacques Renaud, ce dernier précisant que les services publics étaient gérés sur son territoire par l'intercommunalité.

S'agissant à présent de l'augmentation de montants à payer, la hausse moyenne est de 9,4 % entre 2016 et 2021 sur l'ensemble du territoire français. Cette hausse est largement supérieure à l'inflation (esti-

mée à 6,9 % entre octobre 2016 et octobre 2021 ⁽¹⁾ et plus de trois fois supérieure à l'augmentation des loyers sur la période (+ 3,0 %) ⁽²⁾. On peut rappeler ici que les valeurs locatives ont été majorées de 5,3 % sur la période. Autrement dit, si la hausse atteint le chiffre de 9,4 %, c'est que les taux ont sensiblement été relevés.

Sur dix ans, entre 2011 et 2021, la hausse moyenne en France atteint 24,9 %, là encore bien loin de la majoration de 12,2 % des valeurs locatives sur la période. Cette hausse est 2,4 fois supérieure à l'inflation entre octobre 2011 et octobre 2021 (estimée à 10,4 % par l'Insee ⁽³⁾) et 3,3 fois supérieure à l'évolution des loyers entre les troisième trimestres 2011 et 2021 (estimée à 7,5 % par l'Insee ⁽⁴⁾).

La taxe foncière dans les cinquante villes les plus peuplées de France

Taux de la taxe foncière en 2021

Angers est depuis plusieurs années la grande ville de France aux taux cumulés de taxe foncière (taux communal, éventuellement taux intercommunal et taux au profit d'un syndicat de communes + taxes annexes hors TEOM) les plus élevés (56,42 %). Douze autres grandes villes cumulent des taux supérieurs à 50,00 %, aux premiers rangs desquelles on trouve Amiens (55,87 %), Poitiers (54,74 %), Grenoble (54,72 %) et Le Havre (54,47 %). Puisque l'assiette de la taxe foncière est censée représenter la moitié du loyer annuel potentiel de chaque bien taxé, dans toutes ces villes, les propriétaires doivent théoriquement payer en taxe foncière l'équivalent de plus de trois mois de loyers.

A l'inverse, Paris (14,13 %), Boulogne-Billancourt (15,72 %) et Nanterre (21,30 %) sont les grandes villes aux taux les plus bas. Ces villes sont suivies de Lyon (29,92 %), Annecy (30,47 %) ⁽⁵⁾ et Villeurbanne (31,03 %). Il faut ici préciser que ces villes, en particulier celles d'Ile-de-France, sont caractérisées par des valeurs locatives très élevées. Pour une même surface de bâti, les propriétaires angevins ne paient pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires parisiens. Toutefois, en « équivalent loyer », l'écart est significatif entre Paris et Angers. Théoriquement, c'est l'équivalent de plus de trois mois de loyer qui est prélevé à Angers, tandis qu'un peu moins d'un loyer est ponctionné à Paris. Si l'on se concentre uniquement sur les montants de taxe foncière effectivement payés, il vaut mieux comparer, par exemple, Metz et Angers. Les taux cumulés

1) IPC, base 2015, octobre 2016 et 2021.

2) Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 3^{ème} trimestres 2016 et 2021, Insee.

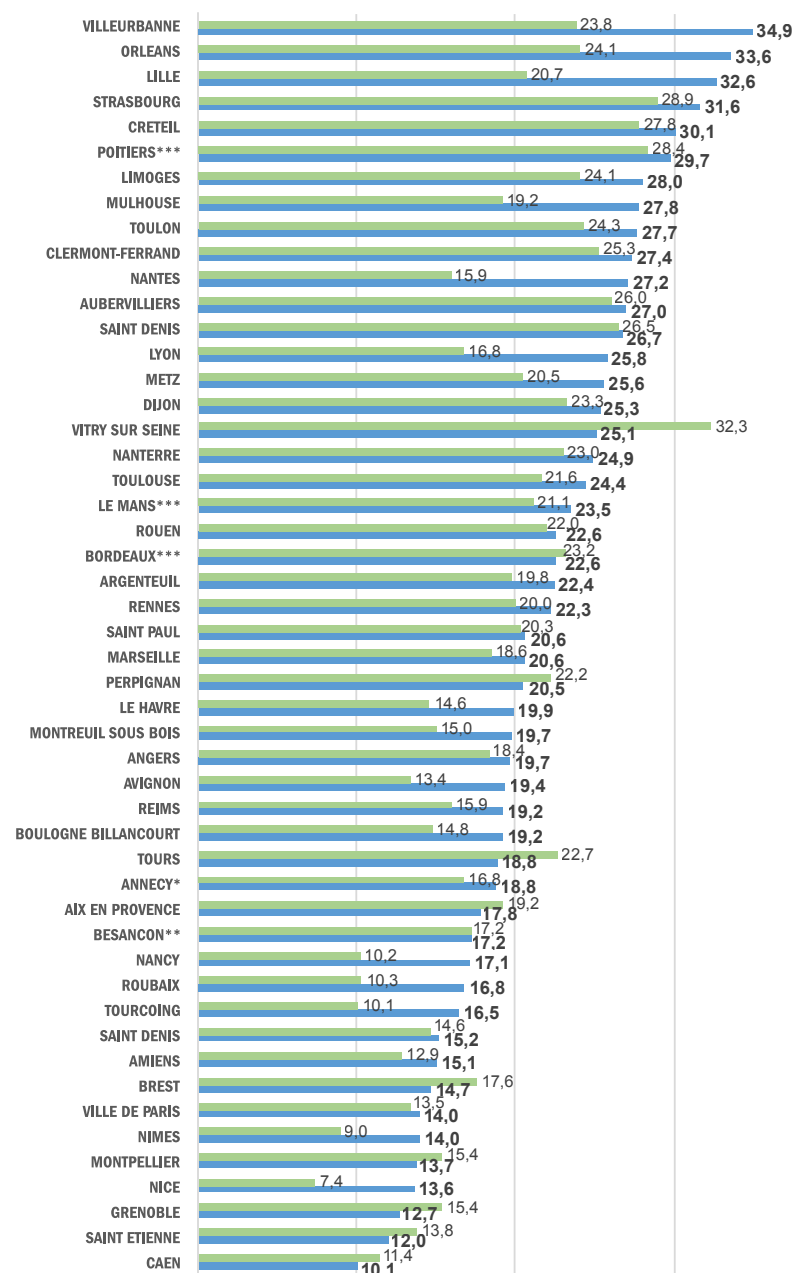
3) IPC, base 2015, octobre 2011 et 2021.

4) Indice des loyers d'habitation ILC, secteur libre – y compris loi de 1948, 3^{ème} trimestres 2011 et 2021, Insee.

5) Nous prenons ici en compte les taux applicables pour le territoire historique d'Annecy (à la suite de la fusion d'Annecy avec cinq communes alentours en 2017, une harmonisation des taux est en cours).

CLASSEMENT

Hausse de taxe foncière (en bleu) et de taxe foncière + TEOM (en vert) 2011 / 2021 dans les 50 villes les plus peuplées de France (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 2021 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 REOM).

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

à Angers (56,42 %) sont supérieurs de plus de 20 points à ceux appliqués à Metz (33,90 %).

Si on prend en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (qui pèse, rappelons-le, sur les propriétaires occupants mais que les propriétaires bailleurs peuvent récupérer auprès de leur locataire), le classement diffère assez sensiblement. Le Havre (66,97 %) prend ici la première place, suivie de Montpellier (65,79 %) et Nîmes (65,14 %). On constate également que Marseille, en milieu de tableau concernant les taux de taxe foncière hors TEOM, gagne le haut du classement des villes aux taux de taxe foncière TEOM comprise les plus forts (61,13 %). En effet, le taux de TEOM applicable sur son territoire (18,10 %) est de loin le plus élevé parmi les cinquante villes les plus peuplées de France.

En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus peuplées de France s'élèvent à 43,13 %. Ils sont donc supérieurs de quasiment quatre points à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 39,43 %). Si on inclut la TEOM, les taux de taxe foncière + TEOM s'élèvent en moyenne à 52,02 %

Hausse de la taxe foncière entre 2016 et 2021

Parmi les cinquante villes les plus peuplées de France, Villeurbanne est celle où la taxe foncière a le plus progressé entre 2016 et 2021 (+ 16,4 %). La hausse y est largement supérieure à la majoration légale des valeurs locatives sur cette période (+ 5,3 %) en raison, principalement, de la hausse de deux points et demi du taux communal. Il faut cependant noter que Villeurbanne demeure, parmi les 50 plus grandes villes de France, la sixième ville où les taux de taxe foncière sont les plus bas. Par ailleurs, une baisse de presque deux points du taux de TEOM prélevé par la métropole de Lyon, vraisemblablement en lien avec les actions judiciaires de l'ancienne association de contribuables CANOL, compense en partie l'augmentation pour les propriétaires occupants (la hausse TEOM comprise en cinq ans y est de 8,7 %). Pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer auprès de leur locataire la TEOM et non la taxe foncière, la hausse de 16,4 % de la taxe foncière est en revanche bien palpable. Limoges est la seconde grande ville où la taxe foncière a le plus augmenté en cinq ans (+ 15,6 %). Les propriétaires y ont subi une augmentation votée par chacun des bénéficiaires de la taxe : la ville de Limoges (+ un point et demi), Limoges-Métropole (nouveau taux de 1 %), et le département de la Haute-Vienne (quasiment un point et demi de plus, avant que le taux départemental de taxe foncière soit intégré au taux communal). A cela s'ajoute l'instauration au cours des années considérées d'une taxe spéciale d'équipement (au profit d'un établissement public foncier), au taux certes faible de 0,18 %, mais

Copyright (c) 2016 wantanee chansavadi/Shutterstock



LE HAVRE —
Avec 66,97 %, Le Havre prend la première place si on prend en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui pèse, rappelons-le, sur les propriétaires occupants mais que les propriétaires bailleurs peuvent récupérer auprès de leur locataire.

Copyright (c) 2013 StockphotoVideo/Shutterstock



Copyright (c) 2017 Walencienne/Shutterstock

HAUSSE —
Limoges (à gauche) et Poitiers (à droite) font partis des villes où l'impôt foncier a progressé de plus de 14 % en cinq ans.

qui ajoute encore à l'augmentation. Orléans et Poitiers sont les deux dernières villes où l'impôt foncier a progressé de plus de 14 % en cinq ans.

A Orléans (hausse de 15,0 %), les propriétaires ont subi le relèvement de quasiment cinq points et demi du taux intercommunal en 2021. Néanmoins, pour les propriétaires occupants, une baisse significative de la TEOM de 8,73 % à 5,80 % compense en partie la hausse (hausse TEOM comprise de 8,3 %). Ce report de la TEOM vers la taxe foncière est en revanche défavorable aux propriétaires bailleurs. Le schéma est identique à Poitiers (+ 14,7 %), où le taux prélevé au profit de Grand Poitiers est passé de 0,76 % à 5,17 %. Lors de l'augmentation décidée en 2021, la communauté urbaine justifiait cette hausse par la baisse des dotations de l'État en précisant que « les locataires ne sont pas concernés par cet effort qui portera sur les propriétaires ». Cependant, à la différence d'Orléans, le taux de TEOM y a plutôt progressé...

En bas de classement, Argenteuil sort nettement du lot, la taxe foncière des propriétaires argenteuillais

ayant diminué entre 2016 et 2021 (-0,7 %). La Ville a en effet baissé son taux de quasiment un point et demi en 2019. A Lille, la hausse est quasiment nulle (+ 0,29 %). Alors que le taux de la ville n'a pas évolué, le taux du département du Nord a baissé de plus de deux points (avant d'être incorporé au taux de la ville en 2021), cette baisse permettant d'annuler la majoration légale de 5,3 % des valeurs locatives, assiette de l'impôt. La taxe foncière TEOM comprise y a même diminué de 3,9 % en raison d'une baisse de quasiment trois points et demi du taux de TEOM sur son territoire. La taxe foncière a aussi faiblement augmenté à Tourcoing (+ 0,5 %) et Roubaix (+ 1,9 %) exactement pour la même raison (la taxe foncière TEOM y diminuant même de 3,5 % et 2,6 % en raison de la baisse du taux de TEOM). En moyenne, dans les cinquante villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté de 6,8 %, soit assez nettement moins que dans le reste du territoire (augmentation moyenne de 9,4 % au plan national). Pour les propriétaires occupants, la hausse TEOM comprise a été de 5,8 %.

L'Observatoire des taxes foncières

Retrouvez les chiffres d'augmentation pour toutes les communes de France sur le portail internet de l'UNPI, **www.unpi.org**. Sont également publiés le dossier de presse intégral, le communiqué du 12 octobre 2022 et le diaporama présenté à la presse.

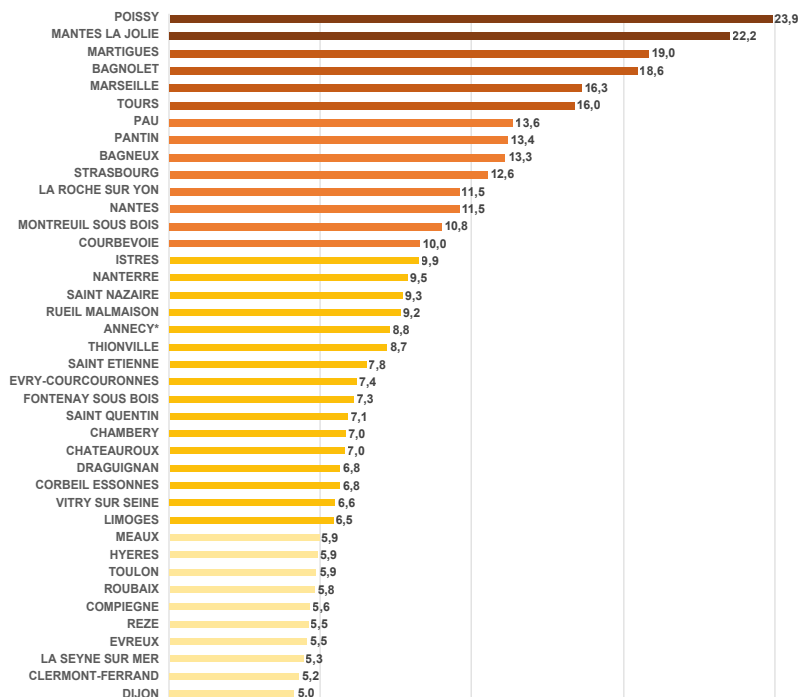


PODIUM —
Villeurbanne (en bas) et Orléans (en haut) occupe respectivement la première et la deuxième place du classement des augmentations sur dix ans. Dans ces villes, la hausse a dépassé les 30 %.

Hausse de la taxe foncière entre 2011 et 2021

La taxe foncière a augmenté de plus de 30 % dans cinq villes parmi les cinquante plus peuplées de notre territoire. La hausse atteint 34,9 % à Villeurbanne, en raison principalement de la hausse du taux de la Ville conjuguée à celle du taux départemental (incorporé au taux métropolitain en 2015 puis au taux de la Ville en 2021). Villeurbanne est suivie d'Orléans (+ 33,6 %) en raison de la hausse du taux départemental du Loiret et du fait qu'en 2021 le taux prélevé au profit d'Orléans-Métropole est passé de 1,28 % à 5,71 %. A Lille, la hausse est de 32,6 % en dix ans à cause de la hausse du taux départemental (incorporé en 2021 au taux de la Ville) mais surtout de l'explosion du taux communal au début de la décennie (+ 5 points et demi). Dans ces trois villes la baisse du taux de TEOM

applicable amoindrit la hausse pour les propriétaires occupants. TEOM comprise, la taxe foncière a progressé à Villeurbanne de 23,8 %, à Orléans de 24,1 % et à Lille de 20,7 %. Rappelons à nouveau que le report de la TEOM sur la taxe foncière est défavorable aux propriétaires bailleurs ; puisque seule la TEOM peut être mise à la charge du locataire d'habitation, ces propriétaires ont plus de charges à payer et moins de charges locatives à répercuter sur leur locataire. Strasbourg (+ 31,6 %) et Créteil (+ 30,1 %) sont les dernières villes où l'impôt foncier a bondi de plus de trente pour cent, en raison notamment d'une forte hausse du taux communal. En bas de tableau on trouve Caen. Son taux communal ayant baissé à plusieurs reprises depuis 2011 (diminution de quasiment deux points), la hausse n'y a été en dix ans que de 10,1 % (la baisse du taux communal a donc permis d'entamer un peu

CLASSEMENT**Plus fortes hausses de taxe foncière 2021-2022
200 villes les plus peuplées de France (en %)**

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

la majoration légale des valeurs locatives de 12,2 % sur la période). Saint-Etienne affiche également une hausse (+ 12,0 %) très légèrement inférieure à la majoration des valeurs locatives de 12,2 %, les taux de taxe foncière étant restés stables sur la période et les propriétaires bénéficiant d'une baisse infime du taux des taxes spéciales d'équipement.

2022, année noire pour les propriétaires

Si la hausse de taxe foncière a ralenti sur la seconde partie de la décennie passée (pour la France entière, + 9,4 % entre 2016 et 2021 contre 24,9 % entre 2011 et 2021), l'année 2022 est une année noire pour les propriétaires. Ne serait-ce qu'en raison du coefficient de revalorisation des valeurs locatives applicable cette année (+ 3,4 %), le plus fort jamais appliqué depuis 1989 ! En raison de cette majoration, tout propriétaire, même dans une com-

mune où les taux n'ont pas évolué, est assuré de payer 3,4 % de plus de taxe foncière qu'en 2021. La hausse devient insupportable quand, en plus de cette majoration, des hausses de taux sont votés...

Les plus fortes hausses

Sur ce point, la Communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise s'est particulièrement distinguée, avec l'instauration en 2022 d'un nouveau taux de taxe foncière de 6,00 %, cette hausse impactant les propriétaires des 73 communes membres de l'agglomération... Parmi les 200 villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a ainsi bondi de 23,9 % à Poissy et de 22,2 % à Mantes-la-Jolie !

En 2022, Martigues est la troisième ville de France où la taxe foncière a le plus augmenté (+ 19,0 %). La Ville a en effet relevé son taux communal de cinq points (nouveau taux de 37,68 % contre 32,68 % en 2021). Le conseil municipal a souligné à l'occasion du vote qu'il n'avait plus de pouvoir de taux que sur les taxes foncières (les taux de taxe d'habitation étant gelés entre 2019 et 2023, date à laquelle il n'existera plus que la taxe d'habitation sur les résidences secondaires) et qu'il était nécessaire de dégager un produit fiscal suffisant « pour assurer l'équilibre du budget ». A l'explosion du taux communal s'ajoutent, dans une bien moindre mesure, la légère hausse du taux prélevé à Martigues au profit de la Métropole d'Aix-Marseille (dans le cadre d'une harmonisation des taux après la fusion de différentes intercommunalités), comme celle du taux de taxe Gemapi adossé à la taxe foncière. Bagnolet est la quatrième ville de France où l'impôt foncier a le plus augmenté en un an (+ 18,6 %), là encore principalement en raison de l'explosion du taux communal (de 42,41 % en 2021 à 48,77 % en 2022). Bagnolet est suivie de Marseille, qui affiche la cinquième plus forte hausse parmi les 200 villes les plus peuplées et la première parmi les 50 villes les plus peuplées (+ 16,3 %). Le taux communal est en effet passé de 39,07 % en 2021 à 44,54 % en 2022 ! La hausse est telle qu'environ 240 propriétaires marseillais, emmenés par l'UNPI 13 et 83, ont décidé de saisir le Tribunal administratif de Marseille d'un recours visant à obtenir l'annulation du nouveau taux voté par la municipalité (voir en fin de dossier). Marseille est talonnée par Tours (+ 16,1 %). Là encore est en cause une explosion du taux communal (passage de 38,94 % à 43,44 %). Les propriétaires y

**A Marseille, le taux communal est passé de 39,07 % en 2021 à 44,54 % en 2022 !
La hausse est telle qu'environ 240 propriétaires marseillais, emmenés par l'UNPI 13 et 83, ont décidé de saisir le Tribunal administratif de Marseille d'un recours visant à obtenir l'annulation du nouveau taux voté par la municipalité**

UN TRAVAIL D'ÉQUIPE !

A la recherche des taux de l'année en cours...

Pour les années 2011 à 2021, l'UNPI produit ses estimations à partir des fichiers publiés par la Direction générale des finances publiques. A l'inverse, aucune publication officielle ne récapitule les taux de l'année en cours. Il faut donc aller glaner un à un les taux applicables dans chaque ville, chaque intercommunalité, sachant que bien souvent, les mairies contactées ne savent même pas elles-mêmes — c'est un comble ! — quels sont tous les taux de taxe foncière frappant leurs administrés. Impossible notamment de connaître les taux Gemapi ou les taux au profit du syndicat de communes. En effet, comme nous l'avons vu, ici l'intercommunalité vote seulement un produit, le fisc calculant ensuite un taux sur les taxes foncières et la cotisation foncière des entreprises. On peut même penser que ce n'est pas sans étonnement que certaines collectivités découvrent — plus tard — le niveau des taux qui résultent des produits qu'elles ont votés... En 2022, l'UNPI est allée encore plus loin en collectant les données pour les 200 villes les plus peuplées de France, contre 50 lors des éditions précédentes. C'est un travail de titan ! En réalité, l'UNPI n'aurait jamais pu réaliser son enquête sans l'aide de ses lecteurs, adhérents, sympathisants et celle des chambres de propriétaires de toute la France. Vous avez été des milliers à nous adresser vos avis de taxes foncières. Si nous avons pu recenser les taux 2022 pour les 200 plus grandes villes de France, c'est bien grâce à vous. Bravo et merci à tous !

ont également subi l'instauration en 2022 d'un nouveau taux de taxe Gemapi au profit de la métropole. Précisons que, les taux de TEOM étant restés stables à Marseille comme à Tours, la hausse de taxe foncière TEOM comprise pour les propriétaires occupants est moins forte : Marseille (+ 12,5 %), Tours (+ 13,3 %). Pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent mettre la TEOM à la charge de leur locataire mais non la taxe foncière, la hausse est plus forte... Sept autres villes affichent des hausses de plus de 10 % entre 2021 et 2022 : Pau (+ 13,7 %), Pantin (+ 13,4 %), Bagneux (+ 13,4 %), Strasbourg (+ 12,6 %), La-Roche-sur-Yon (+ 11,5 %), Nantes (+ 11,5 %) et Montreuil-sous-Bois (+ 10,8 %).

Des taxes GEMAPI qui flambent

Parmi les phénomènes marquants de l'année 2022, on peut citer la multiplication des taxes GEMAPI. En 2021, une taxe Gemapi adossée à la taxe foncière était prélevée dans 115 villes sur les 200 villes les plus peuplées de France. En 2022, cette taxe est prélevée dans 140 villes, soit 25 de plus. Or, nous avons vu qu'avec la suppression de la taxe d'habitation, la taxe n'est plus répartie qu'entre propriétaires et entrepreneurs, ce qui explique l'apparition de taux élevés. C'est le cas en particulier à Meaux et à Evreux (dans ces deux communes, un nouveau taux de taxe Gemapi de 1,16 % est prélevé dans le cadre de la taxe foncière). L'impact sur le montant à payer est palpable. Alors que dans ces villes les

taux n'ont pas augmenté (le taux des taxes spéciales d'équipement y a même légèrement diminué), la hausse atteint 5,9 % à Meaux et 5,5 % à Evreux alors qu'elle aurait, sans la Gemapi, avoisiné les 3,4 % liés à la revalorisation des valeurs locatives en 2022.

Une forte hausse des taux de TEOM

Ce qui frappe aussi en 2022, c'est la hausse des taux de TEOM dans les 200 plus grandes villes de France. Traditionnellement, sauf ici ou là, les taux de TEOM sont plus stables que les taux de taxe foncière. En 2022, la hausse TEOM comprise pour les propriétaires occupants est plus forte (+ 5,0 %) que la hausse hors TEOM (+ 4,7 %), ce qui traduit une hausse particulièrement forte des taux de TEOM dans les 200 villes les plus peuplées de France. On peut citer par exemple le cas d'Aubagne. La taxe foncière hors TEOM y a progressé de 3,9 %, soit un peu plus que les 3,4 % de majoration des valeurs locatives en raison d'une hausse du taux intercommunal (dans le cadre d'une harmonisation des taux à l'intérieur de la métropole d'Aix-Marseille), mais la taxe foncière TEOM comprise y a bondi de 10,6 % en raison du passage d'un taux de TEOM de 10 % à 14 % ! On peut citer aussi le cas de Montélimar, où la taxe foncière hors TEOM a augmenté de 4,0 % (majoration des bases et instauration d'une nouvelle taxe Gemapi obligent) mais où la taxe foncière TEOM comprise a bondi de 9,8 % à cause d'une hausse de plus de deux points du taux de TEOM. Une myriade d'autres communes subissent des hausses TEOM comprises plus fortes que la hausse de taxe foncière hors TEOM, comme Troyes, Arles, Melun.

Et pour 2023 ?

En 2022, concernant les 200 plus grandes villes de France, la hausse moyenne atteint 4,7 %. C'est une hausse record... Par comparaison, dans ces mêmes villes, les taxes foncières avaient augmenté de 1,3 % entre 2020 et 2021. Hélas, cela pourrait être pire l'année prochaine, en particulier parce que les économistes prévoient une flambée de l'indice des prix à la consommation harmonisé, sur lequel — nous l'avons vu — sont désormais indexées les valeurs locatives. Si rien n'est fait, les bases pourraient augmenter de 6 % ou 7 % en 2023, sans compter les hausses de taux ! L'UNPI se bat sur plusieurs fronts pour obtenir la neutralisation de cette indexation. Si le projet de loi de finances déposé par le Gouvernement ne comporte rien en ce sens, des amendements visant à plafonner à 3,5 % la hausse des valeurs locatives sont discutés au Parlement. L'UNPI se bat plus largement pour demander le blocage des taxes foncières (y compris des taux). Il n'est pas possible de demander aux propriétaires des travaux de rénovation énergétique, de plafonner les loyers ou les révisions de loyer, tout en les accablant d'impôts un peu plus chaque année... ■

La Taxe foncière à Marseille

ÉCLAIRAGE — Auguste Lafon, président de l'UNPI 13 et 83, nous apporte son expertise sur la hausse de la taxe foncière et les spécificités de la citée phocéenne. Interview. **_Propos recueillis par la rédaction**



Copyright (c) 2018 by valet/Shutterstock

HAUSSE — La ville de Marseille, par une décision du Conseil Municipal du 8 avril 2022, a décidé une augmentation de la taxe foncière sur le bâti, passant le taux de 39.07 % en 2021 à 44.54 % pour 2022.

Pourquoi faisons-nous un recours ?

Il n'a jamais été dans les habitudes de la chambre syndicale de lancer des procédures judiciaires mais devant l'importance de cette augmentation et la colère des propriétaires nous avons décidé de réagir. En effet, la ville de Marseille, par une décision du Conseil Municipal du 8 avril 2022, a décidé une augmentation de la taxe foncière sur le bâti, passant le taux de 39.07 % en 2021 à 44.54 % pour 2022, plus la hausse légale votée par le Parlement de 3,4 %. Cette hausse à Marseille, est intolérable pour de nombreux petits propriétaires retraités avec de petits revenus, pour des primo-accédants qui ont calculé les remboursements d'emprunts en tenant compte de la taxe foncière de leur logement et pour les commerçants sur lesquels on récupère généralement le foncier. Nous avons décelé dans la décision du Conseil Municipal une absence de concertation avec les élus, aucune étude d'impact et certains vices de forme qui nous permettent de penser que le Tribunal Administratif pourra nous donner raison en annulant cette décision qui bien évidemment créerait du désordre dans les services de recouvrement.

Quelles sont les spécificités de la métropole marseillaise ?

Les spécificités sur l'habitat marseillais et sur les

taxes foncières sont importantes par rapport à de nombreuses autres villes. En effet, cette taxe représente pour la ville 63 % des recettes alors qu'elle n'est supportée que par 20 % de la population. D'autre part, la base qui sert de calcul à l'impôt date de 1970 avec des secteurs de la ville qui ont subi des évolutions complètement différentes. Le centre-ville pauvre est particulièrement imposé alors que certains quartiers ont des taxes foncières relativement basses alors qu'ils ont évolué de façon favorable. Une part importante du logement locatif est assuré par des propriétaires bailleurs ce qui représente 66 % du parc locatif contre 34 % pour le parc social. Des travaux importants doivent être entrepris par les propriétaires du centre-ville pour les réhabilitations de l'habitat auxquels s'ajoutent les nouvelles normes sur la transition énergétique. L'augmentation importante de la taxe foncière aura une répercussion sur les financements de ces travaux. ■



Auguste Lafon

- Il a fait des études de droits et sciences politiques. Toute sa vie tourne autour de l'immobilier, une vraie passion !
- Une profession entre promotion immobilière et administration de biens.
- Trésorier, Vice-Président, Conseiller du Président. Depuis 1980, il a beaucoup œuvré pour la Chambre de l'UNPI de Marseille dont il est l'actuel Président.
- Il participe aussi à de nombreuses commissions liées à l'immobilier.

« Cette taxe représente pour la ville 63 % des recettes alors qu'elle n'est supportée que par 20 % de la population »

Votre taxe foncière est-elle vouée à des hausses sans fin ?

CONSTAT — La hausse des taxes foncières est colossale, inédite, sans doute durable en France. Existe-t-il des recours ? _Par Jacques GOBERT, SCP Gobert & Associés

La possibilité de recours contre la hausse de la taxe foncière

Elle peut être contestée dans des cas précis devant les tribunaux par les propriétaires ayant qualité pour agir à l'encontre des décisions prises par certaines collectivités. Si la contestation de certaines taxes a fait l'objet d'un nombre très limité de litiges, curieusement la contestation de la taxe foncière n'a que très rarement été entreprise. Il est vrai que le sujet est complexe et doit être traité avec beaucoup de rigueur et de spécialisation, et ce dans des délais contraints. En ce sens, la délibération d'un conseil municipal décidant du taux communal de taxe foncière, en plus de la contribution nationale, a fait récemment l'objet d'un recours en annulation accompagné d'un référé-suspension, en particulier devant le Tribunal administratif de Marseille. Il convient de rappeler quelques fondements juridiques d'une telle action.

« La hausse de la taxe foncière 2022 est colossale, inédite, et probablement durable dans la plupart des villes françaises. Elle peut être contestée dans des cas précis devant les tribunaux par les propriétaires ayant qualité pour agir à l'encontre des décisions prises par certaines collectivités »

Jacques GOBERT, SCP Gobert & Associés

Le non-respect de la procédure entraînant l'annulation de la hausse de la taxe foncière

En droit, l'adoption du taux communal de la taxe foncière est le résultat d'une procédure particulière. Elle est fixée par plusieurs textes du Code général des collectivités territoriales que doivent

suivre strictement le conseil municipal et les élus. En application des articles L.2312-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le vote du budget primitif — d'où découle l'adoption du taux communal de taxe foncière — doit être précédé d'un débat d'orientation budgétaire (DOB) basé sur un rapport d'orientation budgétaire (ROB) devant comporter des mentions obligatoires listées par l'article D.2312-3 du CGCT, dans le but de permettre une information éclairée et précise des conseillers municipaux lors du vote. Le non-respect de ces dispositions, entraîne l'annulation du budget et par là même de la délibération relative au vote du taux de taxe foncière qui en découle.

En principe, si les documents budgétaires établis par la collectivité et communiqués aux élus municipaux sont, au regard des informations qu'ils contiennent, manifestement incomplets, inexacts, communiqués tardivement... la sanction doit être automatique : c'est l'annulation du vote conformément à la jurisprudence administrative. En effet, il ne peut être toléré que les conseillers municipaux- et leurs mandants citoyens, ne disposent pas d'une information suffisante pour se prononcer de manière effective et éclairée lors du vote du budget et de la délibération procédant au vote des taxes x y z, les règles du jeu démocratique imposent la loyauté des débats. Ainsi la circonstance qu'une majorité se soit dégagée malgré une forte opposition minoritaire, à l'occasion de tel ou tel débat n'excuse pas un tel manquement. En effet, le vote démocratique peut-il s'accommoder d'un débat fondé sur des données mensongères, inexistantes, tardives etc... ?

Et encore, « l'intérêt général » (concept jamais défini en droit) au nom duquel majorité et opposition affirment en cœur porter le message n'est-il pas dans ces conditions qu'un alibi destiné à masquer une information et/ou communication viciée ? A ces questions le Conseil d'Etat répond fermement : la règle de procédure organisant les débats et le respect d'une information loyale, doit seule guider la réflexion du Juge lorsqu'il doit statuer sur la légalité d'un vote. La hausse n'est donc pas inéluctable : **le contribuable propriétaire peut prendre en main son destin.**



Photo Savva Motov/lov

RECOURS — La délibération d'un conseil municipal décidant du taux communal de taxe foncière, en plus de la contribution nationale, a fait récemment l'objet d'un recours en annulation accompagné d'un référé-suspension, en particulier devant le Tribunal administratif de Marseille.

« En principe, si les documents budgétaires établis par la collectivité et communiqués aux élus municipaux sont, au regard des informations qu'ils contiennent, manifestement incomplets, inexacts, communiqués tardivement... la sanction doit être automatique : c'est l'annulation du vote conformément à la jurisprudence administrative »

Jacques GOBERT, SCP Gobert & Associés

Que faire en pratique ? Un propriétaire contribuable peut obtenir la décharge de sa taxe foncière après l'annulation du budget communal par le juge administratif : « Considérant (...) que, par un jugement devenu définitif en date du 31 mars 1989, le tribunal administratif de MARSEILLE a annulé la délibération n° 86.037 du 29 mars 1986 par laquelle le conseil municipal d'ARLES a adopté le budget primitif de la commune pour l'année 1986, au motif que, contrairement aux dispositions de l'article L 212-2 du code des communes, les crédits avaient été votés en bloc et non par chapitre ; que, par suite, les taux votés lors de cette délibération, lesquels ont déterminé la part communale de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation auxquelles le G.F.A. a été assujéti dans

les rôles de la commune d'ARLES au titre de l'année 1986, n'ont plus de base légale ; que le requérant est, dès lors, fondé à demander la décharge de la part communale de ces taxes » (Cour administrative d'appel de Lyon, 3^{ème} chambre, 19 juillet 1991, 89LY01177). Concernant la TEOM, dans plusieurs arrêts, le juge administratif a reconnu aux contribuables le droit de bénéficier de la décharge du montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Il ajoute que l'administration fiscale n'est « pas fondée à demander que le montant de la décharge à laquelle les contribuables de la métropole de Lyon ont droit soit limité ». Néanmoins, le Conseil d'Etat a encadré les critères pour apprécier le caractère disproportionné ou non de la TEOM. ■

PLF 2023

Réduire les impôts de production

DÉCRYPTAGE — Le projet de loi de finances pour 2023 a été présenté en conseil des ministres le 26 septembre 2022. Voici les principales mesures qui peuvent concerner les propriétaires, sous réserve de leur validation par le Parlement. Nous abordons ici le barème de l'impôt sur le revenu, puis la fiscalité locale et notamment la suppression de la CVAE et enfin une modification de TVA.

Par Bertrand Desjuzeur

Impôt sur le revenu

Barème de l'impôt sur le revenu

Les tranches du barème de l'impôt sur le revenu doivent être revalorisées de 5,4 %, ce taux étant celui de la hausse des prix constatée en 2022 (art. 2⁽¹⁾). Le barème serait donc le suivant pour une part de quotient familial.

Barème de l'impôt sur le revenu	
Fraction de revenu imposable pour une part	Taux d'imposition
≤ 10 777 €	0 %
De 10 777 € à 27 478 €	11 %
De 27 478 € à 78 570 €	30 %
De 78 570 € à 168 994 €	41 %
> 168 994 €	45 %

Revalorisations subsidiaires

L'indexation du barème de l'impôt sur le revenu provoque par contre-coup une indexation automatique d'une série de seuils d'imposition, notamment en matière de fiscalité locale.

En voici deux exemples :

➤ le plafond du revenu fiscal de référence à ne pas dépasser pour bénéficier d'un allègement de taxe foncière est porté à 11 885 € pour la première part et à 3 174 € par demi-part supplémentaire ;

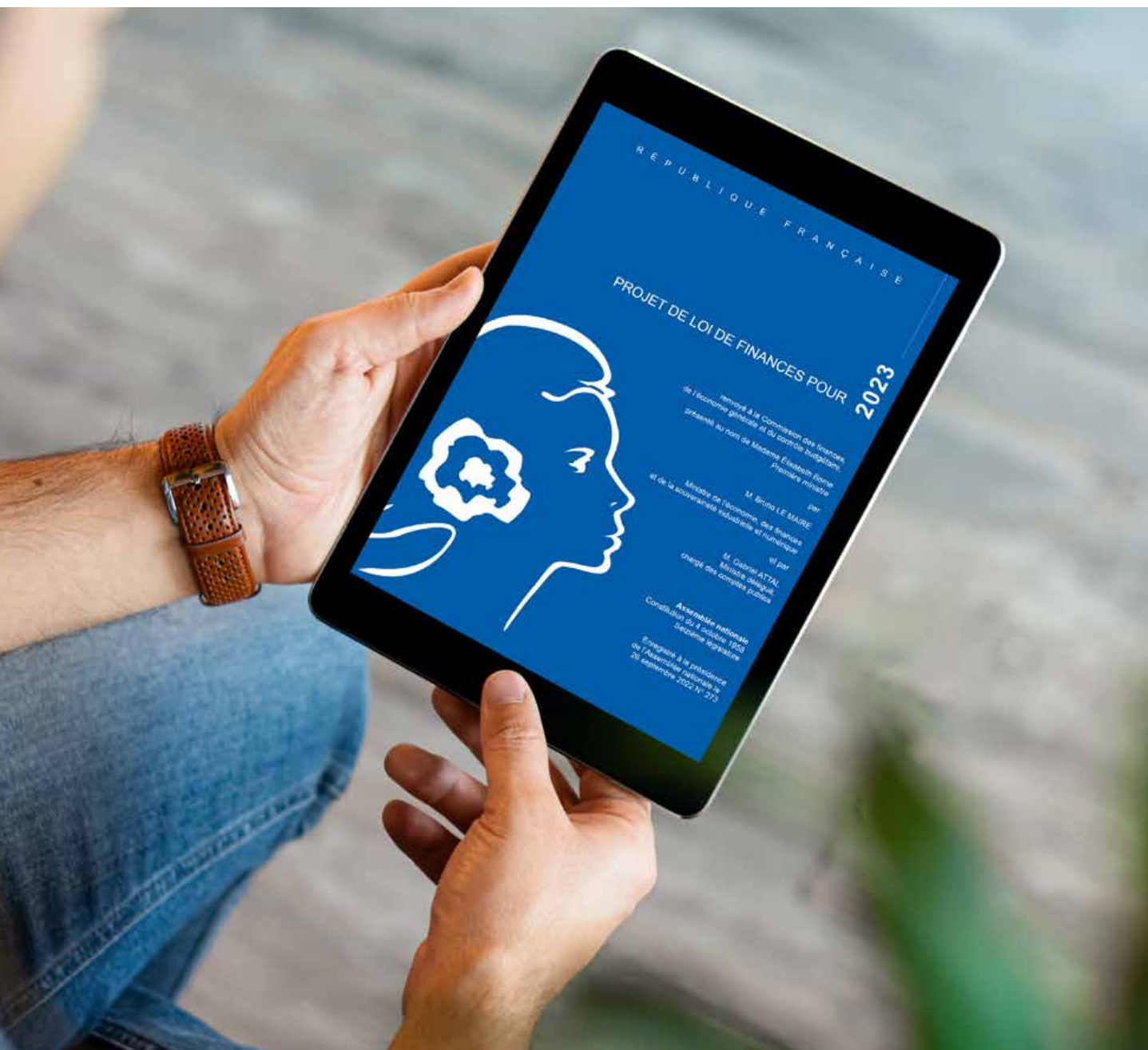
Les contribuables pourront plus facilement moduler leur taux de prélèvement à la source



➤ le plafond de ce même revenu à ne pas franchir pour bénéficier d'un plafonnement de la taxe foncière en fonction du revenu est augmenté à 27 947 € pour une part, somme majorée de 6 530 € pour la première demi-part supplémentaire et de 5 140 € à compter de la deuxième demi-part. ⁽²⁾

Modulation du PAS

Le régime de modulation du prélèvement à la source serait modifié. Rappelons qu'en dépit de l'objectif de faire du prélèvement à la source un régime d'imposition contemporain de la perception des revenus, il reste un décalage entre la perception



Copyright (c) 2020 ouh_desire/Shutterstock

des revenus et la fixation du taux de ponction fiscale qui s'y applique. En effet, de janvier à août, les prélèvements sont effectués sur la base de l'impôt sur le revenu de l'année n-2 et pour les prélèvements opérés de septembre à décembre, ils sont effectués sur la base des revenus de l'année n-1.

Toutefois, si le contribuable subit une baisse de revenus, il peut demander à l'administration fiscale de moduler le prélèvement à la baisse. Mais pour être éligible à cette modulation à la baisse, il faut que l'imposition soit inférieure de plus de 10 % à celle qui résulte du maintien du taux.

Le projet de loi prévoit de réduire ce seuil à 5 % pour

les revenus perçus à compter de janvier 2023. Le contribuable pourra donc plus finement demander un ajustement du PAS à la baisse, mais la demande restera formulée sous sa responsabilité. En cas d'erreur les pénalités resteront dues.

La fiscalité locale

Suppression en deux ans de la CVAE

Pour les entreprises, la suppression de la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) est une mesure majeure (art. 5). Elle contribue à l'objectif du Gouvernement de réduire les « impôts de production ». Le projet de loi prévoit de la supprimer en deux ans.

- 1) Sauf mention contraire, les articles mentionnés sont ceux du projet de loi de finances.
- 2) Montants applicables en métropole.
- 3) Art. 1586 ter modifié du code général des impôts.



Copyright (c) 2020 IAM NIKOM/Shutterstock

Pour 2023, les taux d'imposition seraient réduits de moitié. Le taux d'imposition de la CVAE est de 0,75 %. Mais pour les entreprises dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas 50 M€, il est appliqué un dégrèvement qui varie selon ce chiffre d'affaires. Les taux d'imposition seraient donc les suivants :

Taux de la CVAE ⁽³⁾		
Chiffre d'affaires (CA) HT de l'entreprise	Imposition 2022	Imposition 2023
< 500 000 €	0 %	0 %
De 500 000 € à 3 000 000 €	$0,25 \% \times (CA - 500\,000 \text{ €})$ 2 500 000 €	$0,125 \% \times (CA - 500\,000 \text{ €})$ 2 500 000 €
De 3 000 000 € à 10 000 000 €	$0,45 \% \times (CA - 3\,000\,000 \text{ €})$ 7 000 000 € + 0,25 %	$0,225 \% \times (CA - 3\,000\,000 \text{ €})$ 7 000 000 € + 0,125 %
De 10 000 000 € à 50 000 000 €	$0,05 \% \times (CA - 10\,000\,000 \text{ €})$ 40 000 000 € + 0,7 %	$0,025 \% \times (CA - 10\,000\,000 \text{ €})$ 40 000 000 € + 0,35 %
> 50 000 000 €	0,75 %	0,375 %

Les petites entreprises, dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas 2 M€, bénéficient d'un dégrèvement de 500 €. En lien avec la division par deux de la CVAE, ce dégrèvement serait ramené à 250 €. Le montant minimum de CVAE passerait de 125 € à 63 €.

La contribution économique territoriale (CET) comprend deux éléments, la CVAE et la cotisation foncière des entreprises (CFE). Pour éviter un effet de report de la CVAE vers la CFE, le projet de loi fixe un nouveau plafond de la CFE en fonction de la valeur ajoutée. L'article 1647 B sexies du Code général des impôts (CGI) limite la CET de chaque entreprise en fonction de la valeur ajoutée qu'elle produit. Si la cotisation dépasse 2 %, le redevable peut demander un dégrèvement de cotisation. Ce taux de 2 % applicable depuis 2021 serait abaissé. Le plafonnement serait fixé à 1,625 % en 2023 et à 1,25 % en 2024.

En 2024, la CVAE serait totalement supprimée. Cette contribution représente pour l'État une somme de 7,61 milliards d'euros.

Prorogation des exonérations de taxe foncière pour les logements sociaux

La loi actuelle prévoit déjà des mesures d'exonération de taxe foncière de longue durée en faveur des logements sociaux.

Les constructions de logements sociaux ouvrant droit à l'APL et financées par des prêts réglementés à hauteur de plus de 50 % sont exonérées de taxe foncière pendant 15 ans. Mais la durée de l'exonération est portée à 25 ans pour les décisions de subvention ou de prêt prises entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2022. Cette faculté serait prolongée jusqu'à fin 2026.

Pour les logements répondant à des exigences de performance énergétique, l'exonération est de 20 ans ; elle est même de 30 ans pour la période du 1^{er} juillet 2004 au 31 décembre 2022. Ici encore, la date limite de fin 2022 serait reportée à fin 2026. Les critères requis seraient modifiés pour tenir compte de l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale RE 2020. Le bénéfice de l'exonération de 30 ans supposerait donc de dépasser les exigences de la RE 2020.

7 milliards

La suppression de la CVAE en deux ans est une bonne nouvelle pour les entreprises mais elle va provoquer une perte de recettes de plus de 7 milliards pour l'État.

Les collectivités locales vont avoir davantage de manœuvre pour accroître la pression fiscale sur les créations de parkings

Enfin, les acquisitions de logements sociaux avec l'aide de l'État ou de l'ANRU ⁽⁴⁾ sont exonérées de taxe foncière pendant 15 ans. La durée est portée à 25 ans pour les décisions de subvention ou de prêts entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2022. Cette limite serait reportée à fin 2026.

Taxe d'aménagement : favoriser la densité

La taxe d'aménagement doit être réformée sur deux points. Le premier réduit la fiscalité sur certains terrains pour lutter contre l'artificialisation des sols ; le second augmente fortement la fiscalité sur les parkings.

➤ Les collectivités pourront décider d'exonérer, en tout ou partie, de taxe d'aménagement les constructions réalisées sur des terrains pollués. Il s'agit d'une part des terrains réhabilités à la suite de l'arrêt définitif d'installations classées ou de terrains pollués situés dans un secteur d'information sur les sols (SIS) ⁽⁵⁾. Si les collectivités ont délibéré sur ce point avant le 1^{er} juillet 2023, l'exonération pourra s'appliquer aux opérations concernant des autorisations d'urbanisme délivrées à compter du 1^{er} janvier 2024.

4) Agence nationale pour la rénovation urbaine.

5) La liste de ces SIS figure sur le site www.georisques.gouv.fr.

6) Etablissements publics de coopération intercommunale.

➤ Les valeurs forfaitaires des aires de stationnement sont actualisées, le projet de loi précisant qu'elles n'ont pas été modifiées depuis 2011. Elles passent en 2 ans de 2 000 € à 3 000 €. De plus, elles seront désormais indexées sur le coût de la construction. Les communes et EPCI ⁽⁶⁾ peuvent majorer les valeurs forfaitaires dans la limite d'un plafond qui est également augmenté.

	Taxe d'aménagement		
	2022	2023	2024
Valeur forfaitaire par emplacement	2 000 €	2 500 €	3 000 €
Valeur maximale sur décision de la collectivité locale	5 000 €	6 000 €	6 000 €

L'augmentation du plafond est en principe applicable au 1^{er} janvier 2023 mais, puisque les communes doivent prendre leur décision avant le 1^{er} juillet pour qu'elle s'applique au 1^{er} janvier suivant, cela reporte en pratique cette faculté à 2024.

TVA pour les travaux dans les logements

Selon l'exposé des motifs de l'article 7 du projet de loi, la définition du périmètre des travaux de rénovation énergétique des logements éligibles au taux réduit de 5,5 % « est peu lisible pour les opérateurs » et « obsolète » au regard de l'évolution d'autres dispositifs comme l'éco-PTZ. Il est donc prévu de rationaliser le champ d'application de ce taux.

Selon l'article 278-0 bis A modifié du CGI, le taux réduit serait applicable aux prestations de rénovation énergétique aux conditions suivantes :

- être effectuées dans des locaux achevés depuis au moins 2 ans,
- les locaux doivent être affectés, ou affectés après travaux, à un usage de logement,
- les prestations portent sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils ou de systèmes ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables par l'amélioration de l'isolation thermique, le chauffage et la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire.

Le détail des mesures qui devraient entrer en application au 1^{er} janvier 2024 sera précisé par arrêté, après concertation.

Le texte conserve donc l'exigence que les locaux soient achevés depuis plus de deux ans mais il vise plus largement non seulement les locaux d'habitation mais ceux qui sont destinés à être affectés à l'habitation après travaux. En revanche, il ne mentionne pas les travaux induits qui sont indissociablement liés aux travaux de rénovation énergétique.

Les travaux d'importance qui équivalent à la



Copyright (c) 2019 orlat/Shutterstock

Alors que les prix de l'immobilier ont fortement augmenté, le barème d'imposition des successions n'a pas suivi. Les parlementaires parviendront-ils à rétablir l'équilibre ?

construction d'un immeuble neuf restent soumis à la TVA au taux normal. Il en est de même des travaux qui aboutissent à une augmentation de plus de 10 % de la surface de plancher. Enfin, le texte serait simplifié quant à la qualité du client auquel sont facturés les travaux. L'article 278-0 bis A précise actuellement qu'il doit s'agir

7) L'article 278-0 bis A du CGI renvoie à l'article 200 quater dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi de finances pour 2018, lequel mentionne l'acquisition d'un système de charge pour véhicule électrique.

du propriétaire, du syndicat des copropriétaires, du locataire ou de l'occupant ou de leur représentant légal. Le nouveau texte supprimerait ce détail, ce qui laisse ouvert le bénéfice de la mesure à tout client. Par ailleurs, l'article 7 vise aussi l'application du taux réduit de 5,5 % aux prestations de pose, d'installation et d'entretien d'infrastructure de recharge pour véhicules électriques. Le bénéfice de ce taux suppose le respect de trois conditions :

- > les infrastructures sont installées dans des locaux à usage d'habitation et sont destinées aux résidents,
- > la configuration des infrastructures répond aux exigences techniques fixées par arrêté,
- > les prestations sont réalisées par une personne répondant à des critères de qualification définies par arrêté.

Contrairement au cas des travaux de performance énergétique, il n'est donc pas requis que les locaux soient achevés depuis plus de deux ans.

Ajoutons que les prestations de pose, d'installation et d'entretien d'infrastructure de recharge pour véhicules électriques dans les logements de plus de deux ans bénéficient déjà du taux réduit de 5,5 %. ⁽⁷⁾

D'autres réformes possibles

Au-delà du projet de loi, d'autres sujets de fiscalité peuvent surgir au cours des débats.

Droits de succession ?

Les mesures décrites ci-dessus sont celles figurant dans le projet de loi mais elles sont susceptibles d'évoluer lors des débats parlementaires. Elles peuvent être complétées de mesures nouvelles par amendement. La baisse des droits de succession devait initialement faire partie du texte du projet de loi. Or, le ministre du budget, Gabriel Attal, a indiqué que le Gouvernement avait fait sur ce point le choix de la stabilité pour ne pas peser sur l'équilibre des finances publiques. Mais la question devrait revenir sur le devant de la scène au Parlement. La question de la hausse des prix de l'immobilier qui augmente mécaniquement la pression fiscale lors des successions, devrait être largement débattue. Le rapporteur général du budget à l'Assemblée, Jean-René Cazeneuve, a aussi évoqué la réforme du régime Pinel.

Vigilance sur la taxe foncière

La taxe foncière ne fait pas l'objet cette année de réforme spécifique. Il faudra suivre les travaux parlementaires pour vérifier que la revalorisation annuelle des bases n'est pas substantiellement augmentée au détriment des propriétaires privés. En effet, les élus locaux sont particulièrement sensibles à la perte de marge de manœuvre dont ils disposent sur leur fiscalité locale avec la suppression de la CVAE, qui se cumule avec la suppression en cours de la taxe d'habitation. ■

Le regard de l'UNPI sur le projet de loi de finances 2023



ANALYSE — Après avoir été présenté en Conseil des ministres le lundi 26 septembre, l'examen du projet de loi de finances 2023 a commencé à l'Assemblée Nationale le lundi 10 octobre. **_Par Juliette Martin, chargée d'affaires publiques**

Dans un contexte marqué par une aggravation de la dette par la crise sanitaire, la Cour des comptes avait souligné dans son rapport annuel publié en début d'année qu'il était essentiel de réaliser des efforts sans précédents pour maîtriser les dépenses de l'Etat. Si à l'heure où nous écrivons cet article, la volonté de l'exécutif d'avoir recours à l'article 49.3 de la Constitution, qui permet au gouvernement de faire passer le texte qu'il présente sans vote et sous couvert du rejet d'une motion de censure, ne fait plus aucun doute, il convient de se demander quand celui-ci va être utilisé et quels amendements vont être gardés.

Le logement est un thème essentiel de ce projet de loi de finances 2023. Il est abordé dans plusieurs articles, à travers la contribution de 300 millions d'euros d'Action Logement au Fonds national des aides à la pierre ou encore le renforcement des

moyens de l'ANAH en 2023 (500 millions d'euros pour les logements privés). Nous pouvons nous féliciter de la volonté d'application du taux réduit de TVA à 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans ainsi que sur les travaux qui leur sont liés ou encore de la dotation de 35 millions d'euros pour le déploiement de MaPrimeAdapt, qui doit permettre aux Français d'engager les travaux nécessaires pour rester chez eux (et remplacer les aides « Habiter facile » de l'ANAH, « Habitat cadre de vie » de la CNAV et le crédit d'impôt autonomie).

Focus sur le sujet de la rentrée : les taxes foncières

Depuis plusieurs semaines, le sujet des taxes foncières est revenu sur le devant de la scène. Nous avons tous été surpris de ne voir apparaître aucun amendement demandant le plafonnement des taxes foncières alors même que de nombreuses voix, de tout bord politique, ont abordé le sujet. Le ministre du budget a, dans un premier temps, affirmé que le gouvernement essaierait de freiner la hausse des valeurs locatives. Il n'en a rien été alors même que le rapporteur général, Jean-René Cazeneuve, ouvrait la voie à un possible plafonnement de la revalorisation à 3,5 %.

Face à ce manque de prise en considération du sujet, l'UNPI s'est mobilisée pour faire porter ses revendications jusque dans l'hémicycle. En effet, nous avons contacté de nombreux parlementaires, réalisé un rendez-vous avec le conseiller fiscalité de Bruno Le Maire ou encore effectué de nombreuses interviews pour alerter le grand public.

Plus qu'un sujet de fiscalité, la hausse des taxes foncières est un véritable sujet de société. Cette hausse est la conséquence directe des dépenses non-maîtrisées des collectivités et c'est vous, en votre qualité de propriétaire qui en payez les frais. Nous alertons depuis plusieurs mois sur la dégradation de votre situation économique et de votre pouvoir d'achat. Comment seul un député, Charles de Courson, et un seul groupe parlementaire (LIOT - Libertés, Indépendants, Outre-mer et Territoires) a pu se saisir de ce sujet et proposer un amendement demandant le plafonnement ?

En l'espèce et pour un certain nombre d'entre vous et notamment les retraités, ces augmentations drastiques de la taxe foncière (allant jusqu'à parfois +20%), auront pour conséquence de vous entrainer sous le seuil de pauvreté. De plus, elles interviennent alors que vous faites face à des difficultés supplémentaires de pouvoir d'achat avec le blocage de l'Indice de Référence des Loyers à 3,5 % et les obligations de travaux liés à la loi Energie Climat. Nous continuerons de militer pour un blocage des taux de votre taxe foncière mais surtout une neutralisation de l'indexation des valeurs locatives pour 2023. ■

BAIL D'HABITATION CA Limoges, ch. civ., 13 juillet 2022, n° 21/00733

La libre fixation du prix dans le congé pour vendre

La fixation du prix de vente d'un logement vide occupé par le titulaire d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 constitue un des motifs privilégiés de contestation du congé par le locataire. [_Par Pierre De Plater, avocat pdp avocat](#)

La fixation du prix de vente d'un logement vide occupé par le titulaire d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 est un aspect sensible. Elle constitue un des motifs privilégiés de contestation du congé par le locataire. En effet, celui-ci dispose au terme de l'article 15 II de la loi précitée, d'une faculté d'achat du logement qu'il occupe. Ce mécanisme est à double détente : le bailleur doit lui soumettre une première offre, avant de le proposer à la vente à un tiers acquéreur. En cas de réduction du prix, le bailleur doit réitérer l'offre au nouveau prix à son locataire. Les délais sont quant à eux strictement encadrés. La présente décision est utile en ce qu'elle qualifie le caractère dissuasif du prix de vente — qui entache la validité du congé — et pose, de manière corrélatrice, les limites de la liberté du bailleur. Aussi, le propriétaire fixe un prix de vente dissuasif — et

donc, abusif — lorsque son montant fait obstacle à la mise en œuvre, par le locataire, de son droit de préférence. Il ne peut pas se porter acquéreur et doit alors quitter les lieux à la prise d'effet du congé. En conséquence, la fixation du prix est libre, tant qu'elle n'anéantit pas les projets d'achat du locataire, au regard de son montant manifestement excessif. Il sera néanmoins précisé les deux aspects suivants. Tout d'abord, le caractère dissuasif du prix ne doit pas être confondu avec la volonté du bailleur de générer de la plus-value, ce qui n'est pas sanctionné. Consécutivement, le caractère manifestement excessif du prix de vente ne dépend pas de la situation personnelle du locataire, mais de l'état du marché. En tout état de cause, si le prix s'avérait dissuasif, le congé serait annulé et le bail serait reconduit pour la durée légale. ■

BAIL D'HABITATION CA Nîmes, 2^{ème} ch. sect. A, 29 sept. 2022, n° 21/01467

Le bailleur n'est pas responsable de la mésentente de ses locataires

Le bailleur qui loue une habitation à titre de résidence principale, est tenu de délivrer à son locataire un logement décent et de lui garantir une jouissance paisible des lieux.

[_Par Pierre De Plater, avocat pdp avocat](#)

En l'espèce, plusieurs locataires d'un EPIC⁽¹⁾ entretiennent de mauvaises relations. Un couple de locataires prend alors l'initiative d'assigner le bailleur et le locataire voisin. Le premier ayant échoué à leur garantir une jouissance paisible de leur logement, au regard des troubles causés par le second. Les demandeurs formulaient diverses demandes pécuniaires et exigeaient également du bailleur, soit un relogement, soit la résiliation du bail consenti à leur voisin indésirable, en raison de son occupation inappropriée, sous astreinte par jour de retard. Ni le tribunal, ni la cour n'ont donné

raison au couple de locataires. En tout premier lieu, la responsabilité du bailleur devait être évoquée, au motif que celui-ci reste juridiquement responsable des troubles de jouissance qui surviennent entre ses locataires, dans le même immeuble. Les juridictions ont alors détaillé les initiatives prises par le bailleur pour tenter de trouver une solution, avant de conclure qu'il avait effectivement mis en œuvre les diligences adéquates. Il avait en effet rappelé aux parties leurs obligations respectives et initié une tentative de conciliation, en vain. Il ne pouvait donc lui être reproché une quelconque inaction. Ensuite, la cour d'appel a posé une limite à l'obligation pour le bailleur d'assurer la jouissance paisible en cas de conflits locatifs entre ses locataires. En effet, s'il doit faire respecter les clauses du bail par ses locataires, il « ne peut intervenir pour régler les litiges entre particuliers ». Le bailleur n'est donc pas responsable des troubles de jouissance qui, bien qu'avérés, dépassent le cadre des rapports locatifs. ■

1) Etablissement public à caractère industriel et commercial.

BAIL D'HABITATION Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 2022, n° 21-23.335

Le délai de prescription de l'action subrogatoire de la caution contre le locataire

L'action subrogatoire de la caution contre le débiteur est soumise au délai de prescription de trois ans institué par l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 qui régit les baux d'habitation. [_Par Livia Broche, juriste de l'UNPI](#)

Au titre de la mise en location d'un local à usage d'habitation, une association s'est portée caution solidaire des engagements des locataires. La caution qui a payé des loyers et des charges a obtenu une injonction de payer en application du mécanisme de la subrogation. L'un des locataires a formé opposition à cette injonction de payer. Il prétend que le délai de prescription de l'action de la caution professionnelle était de deux ans, conformément aux articles L. 137-2 devenu L. 218-2 du code de la consommation. Cet article prévoit que les actions des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrivent par deux ans. Toutefois, la Cour de

cassation retient que le délai de prescription des actions qui dérivent d'un contrat de bail d'habitation est spécifiquement fixé à 3 ans par les dispositions de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, ce qui a pour effet d'exclure l'application du délai de prescription applicable en droit de la consommation invoqué par le locataire. Ainsi, elle rejette le pourvoi formé. ■

Article 2306 (anc.) devenu art. 2309

C'est l'article du Code civil qui prévoit que l'action subrogatoire de la caution est soumise au même délai de prescription que celle applicable à l'action du créancier (en l'espèce, le bailleur) contre le débiteur (en l'espèce, le locataire).

COPROPRIÉTÉ Cass. 3^{ème} civ., 21 septembre 2022, n° 21-18.375

Nuisances visuelles et olfactives causées par le local à poubelles

Le propriétaire qui subit des nuisances visuelles et olfactives du local à poubelles doit établir que le local dépend de la copropriété et est administré par le syndicat de copropriétaires pour engager la responsabilité de ce dernier. [_Par Livia Broche, juriste de l'UNPI](#)

Une SCI propriétaire d'un appartement au sein de la copropriété résidence Villa se plaint de nuisances visuelles et olfactives causées par les collecteurs de poubelles entreposés sous le balcon de son appartement. Elle a assigné le syndicat de copropriétaires de la résidence Villa et son ancien syndic en suppression du local à poubelles et en indemnisation de son préjudice. Elle considère que le syndicat des copropriétaires a engagé sa responsabilité en raison de l'entrepôt de poubelles sur une partie commune non dédiée à cet effet, ce qui méconnaît le règlement de copropriété. Pour le syndicat de copropriétaires, le local n'est pas situé dans la copropriété résidence Villa mais sur le volume de l'ensemble immobilier Cap, une autre copropriété. La cour d'appel a condamné, sous astreinte, le syn-

dicat des copropriétaires de la Villa à retirer le local poubelles, et à payer des dommages-intérêts à la SCI en réparation du préjudice subi en retenant qu'il n'a pas produit de pièces qui montrent suffisamment que le local à poubelles litigieux ne faisait pas partie de la copropriété de laquelle dépend le bien dont la SCI est propriétaire. La Cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel pour violation de l'article 1315 alinéa 1^{er}, devenu 1353 alinéa 1^{er} du code civil relatif à la charge de la preuve.

Ainsi, si vous souhaitez engager la responsabilité du syndicat de copropriétaires de votre copropriété pour les nuisances visuelles et olfactives que vous subissez par la présence du local à poubelles, vous devez établir que le local est soumis au statut de la copropriété et administré par votre syndicat de copropriétaires. ■

BAIL COMMERCIAL

Plafonnement de la hausse des loyers pour certains locaux commerciaux et exemple de calcul

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — En page 19 du numéro d'octobre, vous indiquez que la limitation de la hausse des loyers à 3,5 % concerne certains locaux commerciaux. Est-ce que ce plafonnement s'applique également lors d'une révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail ? Si oui, comment doit-on, dans ces deux cas, calculer l'augmentation de loyer ?

Rappel : Selon l'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 : « La variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux (...) prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023. 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 (...) ».

A l'instar des loyers d'habitation, cet article prévoit donc une limitation temporaire de la hausse des loyers à 3,5 % pour certains locaux : il s'agit des locaux dont le loyer est indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) « pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023 ».

Cette limitation de l'ILC est toutefois cantonnée aux petites et moyennes entreprises au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire aux entreprises de moins de 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros. C'est donc le critère de la taille de l'entreprise locataire qui détermine si l'indexation est limitée ou non.

Le ministère de l'Economie et des Finances a édité le 23 septembre dernier une FAQ (foire aux questions) sur le plafonnement de l'ILC pour les PME ⁽¹⁾.

Ce document indique en page 2 que « le plafonnement bénéficie à toutes les PME justifiant d'un bail commercial dont les révisions de loyers sont encadrées par l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Il intervient :
 ➤ pour les révisions automatiques (ou « conventionnelles ») dans le cas de l'application d'une clause d'échelle mobile, au vu du trimestre sur laquelle la revalorisation annuelle est adossée et qui est compris entre le 2^{ème} trimestre de 2022 et le 1^{er} trimestre de 2023 ;
 ➤ pour le calcul du plafonnement des révisions triennales (ou « légales ») demandées par l'une des parties



Photo Phoebe Henricks

(bailleur ou preneur), se basant sur un indice des loyers commerciaux à compter du 2^{ème} trimestre de 2022 ;

➤ pour le calcul du plafonnement de la révision du loyer à l'occasion du renouvellement de bail se basant sur un indice des loyers commerciaux à compter du 2^{ème} trimestre de 2022. »

Le plafonnement de l'augmentation des loyers à 3,5 % concerne donc 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.

1) www.entreprises.gouv.fr/files/files/enjeux/pouvoir-d-achat/foire-aux-questions-plafonnements-loyers-commerciaux-PME.pdf

Un exemple de calcul pour une révision triennale est repris en page 6 de la FAQ (pour un renouvellement de bail, la méthode de calcul est similaire):

« Un bail signé le 1^{er} octobre 2019 avec un loyer mensuel de 500 € basé sur l'ILC et dont la première révision triennale intervient au 1^{er} octobre 2022.

Pour une entreprise hors TPE/PME, le plafond de revalorisation est égal à:

= 500 € x (indice du 2^{ème} trimestre 2022 / indice du 2^{ème} trimestre 2019)

= 500 € x (123,65 / 115,21)

= 536,65 €

Pour une TPE/PME, l'indice du 2^{ème} trimestre 2022 doit

prendre en compte son plafonnement à 3,5 % ce qui implique un calcul spécifique pour appliquer à l'indice du 2^{ème} trimestre 2021 un taux de 3,5 % au lieu de 4,43 %:
 = 500 € x (indice du 2^{ème} trimestre 2021 / indice du 2^{ème} trimestre 2019) x (1 + plafonnement à 3,5 %)
 = 500 € x (118,41 / 115,21) x (1 + plafonnement à 3,5 %)
 = 531,87 € ».

Ainsi, pour une révision triennale intervenant par exemple ce mois-ci, la hausse de loyer sera limitée à 3,5 % pour la dernière année de révision (pour les deux années précédentes, l'augmentation de loyer ne sera pas plafonnée). ■

BAIL COMMERCIAL

Cession de bail et clause de garantie solidaire

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Je souhaiterais insérer dans le bail commercial que je vais signer une clause prévoyant que le locataire est solidairement responsable du paiement des loyers s'il cède le bail. Est-ce possible et, dans l'affirmative, disposez-vous d'un modèle ?



2014, la loi Pinel du 18 juin 2014 a toutefois limité la garantie solidaire du cédant au bénéfice du bailleur en insérant deux nouveaux articles dans le Code de commerce :

- > le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle le loyer aurait dû être payé (article L145-16-1 du Code de commerce);
- > la durée de cette garantie est limitée à trois ans à compter de la cession du bail (article L145-16-2 du Code de commerce).

Ce type de clause figure dans le bail commercial de l'UNPI (référence 49-3) ⁽¹⁾:

« **CESSION** - Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, mais alors en restant responsable solidairement avec son cessionnaire du paiement exact des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs pendant une durée de trois ans à compter de la cession. Au cours de cette période, le bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du preneur en place dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci (...) ».

Une clause de garantie solidaire du cédant peut tout-à-fait être insérée dans un bail commercial. Le cédant (le locataire sortant) s'engage ainsi contractuellement envers le bailleur à se porter garant solidaire de son cessionnaire (le locataire entrant) et des cessionnaires successifs pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail. Cette clause présente un intérêt majeur pour le propriétaire si le bail est cédé, car elle lui permet d'augmenter ses chances d'être payé en cas de difficulté de paiement du cessionnaire. Pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 20 juin

1) Nos imprimés peuvent être commandés en page 45.

COPROPRIÉTÉ

Question inscrite une seconde fois à l'ordre du jour d'une assemblée

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Lors de l'assemblée générale de 2016, j'avais demandé l'autorisation de fermer mon balcon, mais la majorité nécessaire n'a pu être atteinte. Depuis, plusieurs copropriétaires qui avaient voté contre ont quitté la copropriété. J'envisage donc de demander au syndic de remettre cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. En ai-je le droit ?



Copyright (c) 2015 aerogondo2/Shutterstock

Le principe est qu'une décision qui n'a pas été adoptée en assemblée générale peut de nouveau être mise à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée si le copropriétaire concerné en fait la demande ou si le conseil syndical le souhaite (l'ordre du jour doit être établi en concertation avec le conseil syndical).

Vous pouvez donc demander au syndic que cette question soit de nouveau votée lors de la prochaine assemblée générale, comme le prévoit l'article 10 du

décret n° 67-223 du 17 mars 1967 : « A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante (...) ».

Bon à savoir

Afin de se ménager une preuve de cet envoi, cette demande devra être formulée par lettre recommandée avec AR ou par remise contre récépissé ou émargement (article 64 du décret du 17 mars 1967).

L'UNPI & vous

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

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

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

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

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

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

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

Nos baux sont clairs,
pratiques et fiables

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

25 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

25 millions de
LA REVUE DE L'UNPI
propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction

2 ^{ème} T. 2022 1966		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Annuelles	Triennales	Sur 9 ans
13	3 ^e trimestre	1612	-2,18	+6,05	+26,73
	4 ^e trimestre	1615	-1,46	+5,35	+27,27
2014	1 ^{er} trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2 ^e trimestre	1621	-0,98	+1,76	+27,04
	3 ^e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4 ^e trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 ^{er} trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+5,07	+10,75	+15,07
22	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966*	+7,96	+12,60	+20,10

*Parution INSEE 23/09/2022

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

ILC | Indice des loyers commerciaux

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

2 ^{ème} T. 2022 123,65		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
19	3 ^e trimestre	115,60	+ 1,90 %	+ 6,48 %	+ 12,93 %
	4 ^e trimestre	116,16	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %
2020	1 ^{er} trimestre	116,23	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2 ^e trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3 ^e trimestre	115,70	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4 ^e trimestre	115,79	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
2021	1 ^{er} trimestre	116,73	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 ^e trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
22	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65*	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %

*Parution INSEE 23/09/2022

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

limitée ou non. Ce plafonnement concerne toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il doit s'appliquer pendant un an et concerne les ILC du 2^{ème} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2023.

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

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

2 ^{ème} T. 2022 122,65		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2019	1 ^{er} trimestre	113,88	+ 2,18 %	+ 5,25 %	+ 13,88 %
	2 ^e trimestre	114,47	+ 2,20 %	+ 5,59 %	+ 14,00 %
	3 ^e trimestre	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4 ^e trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
2020	1 ^{er} trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 ^e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 ^e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2021	1 ^{er} trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
22	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65*	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %

*Parution INSEE 23/09/2022

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

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

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

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

*Parution INSEE 14/10/2022

Important : L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL. Ce plafonnement concerne les loyers indexés sur l'IRL du 3^{ème} trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 2^{ème} trimestre 2023. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 136,27 (la variation en glissement annuel de l'IRL ne pouvant excéder 3,5 %). Cette mesure vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2) [1].

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

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

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 134,96) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 134,30).

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

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel
des prix 10/2022 **111,36**

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

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 08/2022 = **127,9**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	105,7	105,9	106,1	106,3	106,2	106,2	106,3	106,6	106,7	107,1	107,2	107,4
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9				

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2022 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 29 SEPTEMBRE 2022

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectifs pratiqués au 3 ^{ème} T 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2022
Prêts à taux variable	2,19 %	2,92 %
Prêts relais	2,55 %	3,40 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectifs pratiqués au 3 ^{ème} T 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2022
• Montant ≤ à 3 000 €*	15,87 %	21,16 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	7,60 %	10,13 %
• Montant > à 6 000 €*	4 %	5,33 %

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

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

Par Bercy Infos, le 3 octobre 2022

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

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

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

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux de l'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers. Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de

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

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

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

QUE RISQUE L'ORGANISME
QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

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

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

Indice fédération
française du bâtiment
base 1 en 1941

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

2019	1 ^{er} trimestre	993,5
	2 ^e trimestre	994,5
	3 ^e trimestre	994,2
	4 ^e trimestre	994,3
2020	1 ^{er} trimestre	995,1
	2 ^e trimestre	995,2
	3 ^e trimestre	996,8
	4 ^e trimestre	1000,5
2021	1 ^{er} trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^{er} trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 27 juin 2022 (J.O. du 2 juillet) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2nd semestre 2022, 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 :

montant dû X taux annuel valable pour le semestre
X jours de retard dans ce semestre / 365 jours

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	3,15 %
Professionnel	Particulier	3,15 %
Professionnel	Professionnel	0,77 %
Particulier	Professionnel	0,77 %

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	Exonération	37 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %	Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %	Entre 24 et 25 ans	Exonération	46 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %	Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %	Entre 25 et 26 ans	Exonération	55 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %	Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %	Entre 26 et 27 ans	Exonération	64 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %	Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %	Entre 27 et 28 ans	Exonération	73 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %	Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %	Entre 28 et 29 ans	Exonération	82 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %	Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %	Entre 29 et 30 ans	Exonération	91 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %	Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %	Plus de 30 ans	Exonération	Exonération
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %	Entre 22 et 23 ans	Exonération	28 %			

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2022, les revenus nets imposables de l'année 2021 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

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

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2022

Un arrêté du 20 décembre 2021, publié au JORF du 24 décembre 2021 a fixé à 1,4 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2022. Ainsi les taux de majoration applicables en 2022 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	112 302,10	Année 1981	110,10	Année 2002	25,90
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	64 132,30	Année 1982	95,00	Année 2003	24,10
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	26 950,30	Année 1983	85,50	Année 2004	22,20
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	16 490,90	Année 1984	77,10	Année 2005	19,90
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	11 875,40	Année 1985	72,30	Année 2006	17,60
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7 190,90	Année 1986	69,50	Année 2007	15,80
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 499,20	Année 1987	65,40	Année 2008	14,10
Années 1946, 1947, 1948	1 638,80	Année 1988	61,80	Année 2009	12,80
Années 1949, 1950, 1951	892,50	Année 1989	57,70	Année 2010	11,10
Années 1952 à 1958 incluse	651,00	Année 1990	53,60	Année 2011	9,30
Années 1959 à 1963 incluse	526,70	Année 1991	49,90	Année 2012	7,30
Années 1964 et 1965	493,10	Année 1992	46,00	Année 2013	6,00
Années 1966, 1967, 1968	465,10	Année 1993	43,30	Année 2014	5,50
Années 1969 et 1970	434,60	Année 1994	40,90	Année 2015	5,40
Années 1971, 1972 et 1973	377,40	Année 1995	38,00	Année 2016	5,30
Année 1974	264,80	Année 1996	36,00	Année 2017	4,20
Année 1975	245,00	Année 1997	34,40	Année 2018	2,60
Années 1976 et 1977	215,30	Année 1998	32,80	Année 2019	1,60
Année 1978	192,90	Année 1999	32,30	Année 2020	1,40
Année 1979	167,00	Année 2000	30,50		
Année 1980	137,00	Année 2001	28,50		

Divers

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et sans dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et en région parisienne pour les particuliers ou entreprises.

Contact : Tél. : 06 68 02 00 06.

E-mail : contact@gmat-courtage.fr.

Site internet : www.gmat-courtage.fr.

Amis propriétaires, vous vendez un bien locatif (immeuble, maison, appartement), je suis multi-investisseur et agent commercial spécialisé dans l'investissement immobilier dans le secteur de la

Nouvelle Aquitaine (33-16-17-47-24-40).

Contact : M. Olivier GEORGES.

Tél. : 06 62 98 67 46. E-mail :

olivier.georges@projetlocatif.fr.

Achats ventes - Immeubles de rapport

Bourg proche Limoges. Particulier vend immeuble comprenant 9 appartements non meublés (6 T3, 2 T2, 1 studio) et 3 commerces. Loyers annuels hors charges : 62 000 €. 800 000 €.

Contact : Mme Muriel GOUSSEM.

Tél. : 06 82 12 20 00.

Cabinet spécialisé en investissement locatif recherche pour le compte de 850 investisseurs immeuble de rapport, murs de boutique, vente

à terme, opérations de marchand de biens.

Contact : Tél. : 06 52 15 65 75.

E-mail : contact@miep.fr.

Ventes offres

Opportunité HAUT-RHIN VDS 2 immeubles de 18 appartements 3 pièces avec cave et garage (8 avec balcon) + 2 appartements 2 pièces avec cave, parking. Tous loués 1 329 m², DPE 2022 C/C et C/D. 10 km de Colmar et 8 km de l'Allemagne. Loyer annuel de 132 200 €. Prix 2 200 000 €. Pas de travaux.

Contact : M. BERNHARD Yves.

E-mail : mperrin@groupace.fr.

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



Passez votre annonce

■ 1 passage 25 € TTC | ■ 2 passages 40 € TTC

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

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

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

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

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

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

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

À remplir obligatoirement

Je soussigné

Tél. E-mail

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

NOS DOMAINES D'INTERVENTION



HABITATION

Propriétaire occupant et bailleur
Maison & Appartement



IMMEUBLE – 1€ le m²

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

**Taux
préférentiel
2.60%**



GARANTIE LOYERS IMPAYES

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



PROTECTION JURIDIQUE 30€

Pour l'ensemble de vos lots
si adhésion de la chambre UNPI
Ou 44€ / lot en individuel
Appartement - Maison- Local commercial



ASSURANCE VIE avec GENERALI PLATINIUM

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

VOS INTERLOCUTEURS

Marie-José ROBERT
03.25.82.66.68
mjrobert@agence.generali.fr

Denis LAPÔTRE
06.83.34.38.89
dlapotre@agence.generali.fr

Audrey LAPÔTRE
03.25.82.66.67
alapotre@agence.generali.fr

La Fibre livrée à domicile

Faites appel à Orange pour raccorder
votre immeuble à la Fibre et bénéficier
de la qualité et du confort d'usage de
l'internet haut débit.

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

ou appelez le **0800 38 38 84** Service & appel
gratuits *

* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.

Orange - SA au capital de 10 640 226 396 € - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.

orange™