

25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 559 • Février 2022 • 3,50 €



Dossier p. 12

La loi de finances 2022



Rénovation énergétique :
nouvelles mentions obligatoires
dans les annonces et les
contrats de vente ou location



Evolution du dispositif
MaPrimeRénov' depuis
le 1^{er} janvier 2022



Assainissement non collectif –
Ça ne coule pas de source



UNPI

25 millions
de propriétaires

- **PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS**
 - **BAILLEURS PRIVÉS**
 - **COPROPRIÉTAIRES**
- **INVESTISSEURS IMMOBILIERS**

www.unpi.org

100 associations locales

informer • conseiller • défendre



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

édito



Nouveau DPE : le grand bazar s'amplifie

UN OUTIL mal calibré.

Le nouveau DPE est un outil à fabriquer de l'obsolescence programmée. La version 2 annoncée par le gouvernement en novembre n'y change rien. C'est un constat. Il faut repartir de zéro, dans la concertation et dans un cadre européen pour proposer aux Français le DPE fiable et lisible que le Gouvernement nous a vendu. Il faut enfin revoir son caractère opposable qui n'est d'aucune utilité.

DES MOYENS insuffisants

Je fais la proposition de traiter la question de la rénovation énergétique de manière pragmatique en travaillant d'abord à l'échelle de la copropriété : concentrons déjà les aides suffisantes

aux projets de rénovations globales. Il faudra évidemment intensifier *MaPrimeRénov'* copro, qui a l'avantage de la simplicité : immeuble entier, pas de critère de revenus... Il faudra également bâtir un contrat de performance énergétique engageant qui permettra d'appliquer une 3^{ème} ligne de quittance simplifiée. Pourront se greffer les aides des collectivités locales, d'Action Logement, et les certificats d'économies d'énergies dont les ressources sont encore trop méconnues par les particuliers.

Toutes les aides et subventions doivent faire l'objet d'une « défiscalisation ». C'est-à-dire qu'elles ne doivent plus rentrer dans les recettes des revenus fonciers. Nous faisons d'ailleurs cette requête à notre ministre depuis plusieurs mois. En vain pour le moment.

La piste des baisses proportionnelles, et sur plusieurs années, des taxes foncières doit être privilégiée. Généralisée pour les logements de classes énergétiques D et suivantes. Ce serait une avancée et un signal fort pour les propriétaires.

UN CAP réaliste à définir par les acteurs concernés.

Propriétaires, professionnels de l'immobilier et du matériau, bref tous les acteurs de la chaîne du logement ancien doivent être réunis en urgence pour enfin fixer un cap et un calendrier réaliste, pour tous.

Par ailleurs, la situation provoquée par l'inscription de la performance énergétique dans la décence des logements doit être revue. Cette disposition inique est une erreur à la fois technique (qui sait qu'avec les nouveaux critères, son logement pourtant de qualité, est « indécent » ?), mais aussi communicationnelle (mêler décence et performance énergétique prête à confusion et nuit à la bonne conduite de cette politique publique).

Enfin, je le redis, le nouveau DPE pousse vers la fermeture définitive plusieurs millions de logements : comment les Français vont-ils se loger et quelles conséquences pour le marché ?

Dans tous les cas, un chiffrage précis de la situation actuelle et des projections pour demain s'imposent. C'est pourquoi je propose un moratoire du calendrier prévu par la loi Climat. C'est indispensable... et sage !

Christophe Demerson, président de l'UNPI



@DemersonUNPI

Abonnez-vous à



La meilleure information en matière d'immobilier

- Actualités immobilières
- Dossiers thématiques
- Décryptages (location, copropriété, fiscalité...)
- Fiches pratiques
- Questions/réponses



Découvrez la version numérique

- 1 allez sur www.unpi.org
- 2 puis cliquez sur l'onglet La Boutique

Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

- Version papier - 1 an (11 numéros) pour 30€ TTC
- Version papier - 2 ans (22 numéros) pour 50€ TTC
- Version numérique - 1 an (11 numéros) pour 19€ TTC

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

NOM:

Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

Tél.: 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

L'UNPI ET LES MÉDIAS 6

LesEchos.fr – Challenge – Mieux Vivre – Le Figaro – L'Est Républicain
Par Elodie Pony

ACTUALITÉS 9

Amélioration de la situation du bailleur destinataire des APL en cas d'impayé – Plafonds de ressources applicables en 2022 à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah – Report de l'obligation de réalisation d'un audit énergétique – Accès aux boîtes à lettres par les huissiers de justice – France Rénov' officiellement lancé – Avance sur réductions et crédits d'impôts

DOSSIER 12

La loi de finances 2022

Par Bertrand Desjuzeur

HABITER 19

Rénovation énergétique : nouvelles mentions obligatoires dans les annonces et les contrats de vente ou location

Par Frédéric Zumbiehl

Evolution du dispositif MaPrimeRénov' depuis le 1^{er} janvier 2022

Par Livia Broche

Assainissement non collectif – Ca ne coule pas de source !

Par Marc Pouiol

Taux de TEOM : admission des dépenses transversales

Par Frédéric Zumbiehl



JURISPRUDENCE 34

Réception des travaux et respect du contradictoire - Location de tourisme et changement d'usage

Par Céline Capayrou

QUESTIONS RÉPONSES 35

Augmentation de loyer suite à des travaux – Sort des pouvoirs en blanc adressés au syndic – Périodicité des appels de charges

Par Arnaud Couvelard

QUIZ 38

Les entités de la copropriété

Par Céline Capayrou

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 40

Par Elodie Pony

PETITES ANNONCES 42

Dans le prochain numéro, notre dossier : Les locations saisonnières

Notre publication adhère à



autorité de régulation professionnelle de la publicité

Et s'engage à suivre ses recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

25 millions de Propriétaires

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



Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur :** Pierre Hautus • **Rédaction en chef :** Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECL/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ☎ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro :** Livia Broche, Céline Capayrou, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Elodie Pony, Marc Pouiol, Frédéric Zumbiehl • **Secrétariat de rédaction :** PECL • **Abonnements :** ☎ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • 25millionsdeproprietaires@unpi.fr • **Éditeur :** La Presse Immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - 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% • **Publicité :** Sylvie Mazzer • PECL ☎ 05 62 30 15 39 • *sylvie.mazzer@unpi31.fr* • **Iconographie :** Adobe Stock • **Conception graphique :** Didier Mellard • **Impression :** Imprimerie Menard • 2721 La Lauragaise 31670 Labège • **Commission paritaire :** N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • **Dépôt légal :** Février 2022 • **Tarifs :** Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € • Dom-Tom, étranger : 40 €.

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. Une enveloppe de la Compagnie Française des Monnaies et Médailles est jetée sur la 4^{ème} de couverture de toutes les éditions de ce numéro de 25 Millions de propriétaires.

PRESSE NATIONALE

LesEchos.fr 29 décembre 2021

Placements : les 5 conséquences majeures de l'inflation en 2022

Sur un an, selon les estimations définitives réalisées mi-décembre par l'INSEE, les prix à la consommation augmenteraient de 2,8 % en novembre, après +2,6 % le mois précédent. Cette hausse de l'inflation résulterait d'une accélération des prix de l'énergie, des produits manufacturés et - dans une moindre mesure - des services.

Encore une pierre dans le jardin des propriétaires qui voient régulièrement monter le niveau de la taxe foncière : elle va encore augmenter par l'effet mécanique de l'inflation.

« Dans tous les cas, même sans travaux, la valeur locative des propriétés bâties est majorée chaque année par application d'un coefficient forfaitaire fixé au niveau national. Ce coefficient est désormais fixé en fonction de l'évolution sur un an de l'indice des prix à la consommation harmonisé », explique l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI).

Selon l'UNPI, si on cumule les coefficients de majoration appliqués entre 2015 et 2020, les bases d'imposition de la taxe foncière ont été majorées d'environ 6,14 %. Entre 2010 et 2020, les valeurs locatives ont été majorées de 14,22 %. Toutefois, le coefficient applicable en 2021 était de 1,002 (soit une augmentation de 0,2 % des valeurs locatives en 2021). « C'est le coefficient le plus faible jamais appliqué ! », constate l'UNPI.

Challenge
L'actualité de l'immobilier

29 décembre 2021

Passoires thermiques : vers un boom de ventes de logements à rénover ?

Inscrit dans la loi Climat et Résilience, les propriétaires de logements mal isolés seront prochainement contraints d'effectuer des rénovations s'ils souhaitent louer leur bien immobilier.

Le marché de l'immobilier pourrait prochainement être bouleversé par la loi Climat et Résilience adoptée cet été. Les propriétaires d'une « passoire thermique », autrement dit un logement jugé mal isolé, devront rénover leur

bien s'ils souhaitent le louer à un particulier. Face à cette nouvelle mesure, certains propriétaires n'hésiteraient pas à vendre leur bien immobilier. La raison de cette augmentation de mises en vente de passoires énergétiques ? La peur de se lancer dans de grands travaux de rénovation tout en respectant les échéanciers décidés par le ministère de la Transition écologique. D'après une récente étude de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), environ 40% des 3 000 bailleurs interrogés assurent être refroidis par les travaux en raison du peu de retours sur investissement et du financement des travaux.

MIEUX VIVRE

7 janvier 2022

Encadrement des loyers: ce qu'il faut savoir

C'est officiel : d'ici juin 2022, l'encadrement des loyers sera applicable à Bordeaux et Montpellier. Après Paris en 2019, Lille en 2020, Lyon et dix-huit communes de Seine-Saint-Denis en 2021, ces deux grandes agglomérations ont décidé d'adopter, elles aussi, ce dispositif de contrôle du niveau des loyers. Leur objectif : tenter d'enrayer la hausse des valeurs locatives sur leur territoire et de garantir un meilleur accès au logement pour tous. La décision est éminemment politique et ne plaît pas à tout le monde. Surtout pas aux propriétaires bailleurs et à leurs représentants. L'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers) y voit une mesure liberticide et inutile, et attaque tous azimuts les décrets qui autorisent les agglomérations à faire application du dispositif. En attendant le verdict du juge administratif, là où l'encadrement est entré en vigueur, le loyer de tout nouveau bail doit être fixé dans le respect des plafonds de référence fixés par arrêté préfectoral.

LE FIGARO

12 janvier 2021

Les propriétaires toujours empoisonnés par les squatteurs

Malgré les nouvelles dispositions qui ont durci la loi il y a un an, l'occupation illégale de domicile continue à prospérer. Le phénomène serait même devenu un mode vie, selon certains.

Selon Pierre Hautus, directeur général de l'Union

nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), le préfet lui-même refuse l'évacuation en se retranchant un peu trop souvent, dit-il, derrière « *le trouble à l'ordre public que susciterait une intervention des forces de l'ordre* ». Tous racontent qu'il faut en réalité se battre contre l'inertie des autorités, à chaque fois.

Sur les réseaux sociaux, les tutos du parfait squatteur pour déjouer les règles sont assidûment fréquentés. « *Dans 99 % des cas, le squat est aujourd'hui devenu un mode de vie* », assure Pierre Hautus.

PRESSE RÉGIONALE



11 janvier 2022

En cas de sinistre, l'Union de la propriété immobilière conseille la conciliation

En cas de sinistre dans un logement, locataires et propriétaires peuvent se trouver désemparés. Frédérique Lemaire-Vuitton, avocate en droit immobilier et présidente adjointe de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) de Lorraine, donne quelques éléments de réponse sur les démarches à suivre.

Comment les locataires doivent-ils procéder lorsqu'ils subissent un sinistre dans leur logement ?

F L-M : En premier lieu : contacter leur assurance. Depuis 2020, la Convention d'indemnisation et de recours des sinistres immeubles (IRSI) prévoit que ce soit à l'assureur de l'occupant du logement de gérer le problème, alors qu'auparavant, c'était à l'assureur du propriétaire de s'en charger. Le problème c'est que les assurances ne sont pas toujours partantes pour appliquer cette règle et laissent parfois les locataires se débrouiller seuls.

Dans le cas des infiltrations, le premier réflexe est donc de se tourner vers le bailleur qui va pouvoir se retourner vers les différentes personnes concernées. Si celui-ci est propriétaire de tout l'immeuble, c'est plus facile que s'il s'agit d'une copropriété. Mais tout dépend de l'origine du sinistre. S'il provient d'un voisin, ou qu'il touche aussi les parties communes, alors il faut saisir le syndic, et c'est là que ça peut être plus compliqué.

Comment expliquer que ces problèmes prennent parfois des années à être résolus ?

En général, ce qui bloque, c'est l'origine du sinistre. D'ailleurs, le premier réflexe du propriétaire ou du syndic, lorsqu'il est saisi, est d'effectuer une recherche de l'origine des fuites. Normalement, si elle est trouvée, il n'y a pas de problème, sauf si le syndic se montre récalcitrant et ne fait pas le nécessaire. Dans ce cas, on peut imaginer lancer une expertise judiciaire ou, plus simplement, une expertise amiable d'assurance. Un expert assurance vient alors constater le sinistre et les conclusions réalisées peuvent ensuite être utilisées pour trouver un accord à l'amiable. À l'UNPI, nous conseillons d'ailleurs toujours la conciliation.

En quoi le service hygiène et santé de la Ville peut-il aider dans cette situation ?

Il y a effectivement deux solutions : solliciter le service de la Ville pour qu'il envoie un inspecteur salubrité qui va établir un rapport, en général en présence du bailleur ; ou saisir la CAF qui peut mandater un organisme – le Centre amélioration logement Soliha à Nancy – qui se chargera de réaliser un constat d'insalubrité et d'envoyer une mise en demeure au bailleur. Cela peut éventuellement mobiliser le syndic, mais cette procédure incombe surtout au bailleur. Ce rapport peut aussi être utile dans le cadre d'une expertise judiciaire. Certains dossiers ne peuvent d'ailleurs se résoudre que de cette manière, même si cela nécessite une grosse avance de frais pour le locataire (entre 3 000 et 10 000 euros).



Commandez notre nouvel acte de cautionnement à jour de la récente réglementation.

**3 SOLUTIONS
POUR COMMANDER**

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

contactez votre
chambre locale UNPI

remplissez le bon
de commande ci-dessous

Référence	Désignation	À l'unité TTC*		Jeu de 2 exemplaires TTC*		Jeu de 3 exemplaires TTC*		TOTAL	
		Prix	Quantité	Prix	Quantité	Prix	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)	24,00€		42,00€		60,00€			
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)	26,00€		44,00€		62,00€			
80	Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			13,80€		18,00€			
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					4,80€			
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			14,40€		18,60€			
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			14,40€					
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			13,00€		18,60€			
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			4,80€					
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			12,00€		15,60€			
102	Bail professionnel			12,00€		15,60€			
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			12,00€		15,60€			
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			12,00€					
49-3	Bail commercial + notice explicative			15,60€					
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,40€							
47	Carnet de 100 quittances de loyer sans avis d'échéance	12,00€							
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire) ¹	9,60€							
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,00€							
TOTAL									
* Frais de port inclus									

1 - Vous pouvez également commander un état des lieux numérique avec notre partenaire homePad sur www.lapresseimmobiliere.com ou contactez-nous au 01 44 11 32 52

Coordonnées

M^{me} M. Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Email : @ Téléphone :

La loi du 21 juillet 1994 prévoit que la personne se portant caution doit impérativement recevoir un exemplaire du bail

Règlement par chèque libellé à l'ordre de « La Presse Immobilière »

Retournez votre bulletin avec le chèque à l'adresse suivante : La Presse Immobilière - 11 Quai Anatole France - 75007 PARIS



Pour recevoir
toute l'actualité
de l'UNPI,
inscrivez-vous
à la newsletter !

www.unpi.org

Amélioration de la situation du bailleur destinataire des APL en cas d'impayé

La députée Sereine Mauborgne interroge la ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur la « double peine » subie, en cas d'impayés de loyers, par les propriétaires bailleurs destinataires de l'aide personnalisée au logement (APL). Texte de la réponse :

« La situation de « double peine » subie par les bailleurs en situation d'impayés ne peut désormais plus se rencontrer. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit que le recouvrement des indus APL pour impayés de loyers¹ est désormais à la charge du locataire, suivant la procédure décrite au sein du livre VIII du Code de la construction et de l'habitation (CCH) en son titre II et chapitre IV. Le bailleur, dans le cas où il perçoit l'aide personnelle au logement en tiers payant, est tenu de signaler l'impayé une fois constitué dans les deux mois

¹ L'impayé de dépense de logement est constitué quand le locataire est débiteur à l'égard du bailleur percevant l'aide en tiers payant d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer et des charges, déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement (R. 824-1).

auprès de l'organisme payeur, et de justifier « qu'il poursuit par tous les moyens possible le recouvrement de la créance », tel que le prévoit l'article R. 824-4. Ainsi, si l'allocataire ne paie plus du tout son loyer, le bailleur dispose alors de quatre mois pour trouver une solution amiable avec lui, qui correspondent à la constitution du seuil de l'impayé de deux mois, ainsi qu'au délai de signalement de l'impayé ainsi constitué, de deux mois également. Si le locataire paie partiellement son loyer, le délai peut être prolongé, le seuil de l'impayé à signaler pouvant alors mettre plusieurs mois à être atteint. Afin de faciliter les démarches incombant au bailleur, la CNAF (Caisse nationale des allocations familiales) a développé et mis en place un outil information appelé « l'offre bailleur » permettant à tous les bailleurs de signaler facilement les impayés de loyer (...) de leur locataire bénéficiant d'une aide au logement. Une fois l'impayé constitué et signalé par le bailleur auprès de l'organisme payeur, c'est ce dernier qui informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et met en œuvre les mesures décrites à l'article R. 824-7. Toutefois, il convient de signaler que depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le bailleur n'est plus tenu de rembourser les indus auprès de l'organisme payeur. Le recouvrement des sommes indues versées se fait désormais auprès de l'allocataire, même en cas de versement en tiers payant, en application de l'article L. 823-9 du CCH, qui renvoie à l'article L. 553-2 du Code de la sécurité sociale commun à toutes les prestations. Le phénomène dit de « double peine » n'existe donc plus. Toutefois, il demeure qu'en cas de non signalement de l'impayé par le bailleur, l'organisme

payeur peut alors prononcer une pénalité en application de l'article L. 114-17 du Code de la sécurité sociale. »

Réponse ministérielle JOAN n° 16576, 26/10/2021

Plafonds de ressources applicables en 2022 à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah

Les barèmes de ressources applicables pour l'attribution de MaPrimeRénov' et des autres aides de l'Anah en faveur des personnes modestes et très modestes augmentent de 2,6 % au 1^{er} janvier 2022.

Ces plafonds de ressources annuelles permettent de déterminer l'éligibilité des ménages modestes et très modestes à l'aide à la rénovation énergétique de l'Anah, baptisée MaPrimeRénov' (catégories bleu et jaune), qu'ils soient propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs. Ils interviennent également dans la fixation du montant forfaitaire de la prime selon les travaux réalisés (dépenses de chauffage et d'eau chaude sanitaire, d'isolation et autres).

Ils sont en outre applicables pour l'attribution des aides traditionnelles de l'Anah à destination des propriétaires occupants modestes et très modestes, des personnes assurant la charge des travaux, des locataires et des propriétaires non-occupants de ressources modestes hébergeant à titre gratuit un ménage de ressources modestes. Ces aides visent notamment les travaux de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés et ceux relatifs à l'autonomie de la personne. (voir tableau page 10)

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources en Île-de-France (en €)		Plafonds de ressources en province (en €)	
	Ménages très modestes	Ménages modestes	Ménages très modestes	Ménages modestes
1	21 123	25 714	15 262	19 565
2	31 003	37 739	22 320	28 614
3	37 232	45 326	26 844	34 411
4	43 472	52 925	31 359	40 201
5	49 736	60 546	35 894	46 015
Par personne supplémentaire	+ 6253	+7 613	+ 4 526	+ 5 797

Report de l'obligation de réalisation d'un audit énergétique

La loi Climat et résilience publiée le 24 août 2021 rend obligatoire, au 1^{er} janvier 2022, la réalisation d'un audit énergétique lors de

la vente d'une maison ou d'un immeuble en monopropriété considéré comme une passoire énergétique, c'est-à-dire dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est de classe F ou G. Pour laisser à la profession le temps de sa nécessaire adaptation et ainsi garantir

une offre sur tout le territoire, cette mesure entrera en vigueur le 1^{er} septembre sur décision d'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au Logement, après concertation avec les professionnels.

Dans le cadre de ses échanges avec les professionnels, le ministre a constaté que le délai laissé par la loi jusqu'au 1^{er} janvier 2022 ne permettait pas qu'un nombre suffisant de professionnels soit formé sur l'ensemble du territoire pour réaliser ces audits énergétiques et répondre à la demande supplémentaire induite par l'entrée en vigueur de la mesure. Ce surcroît d'activité est estimé à 10 000 audits par mois. Cette situation serait susceptible de créer des difficultés pour les propriétaires au moment de la vente de leur bien

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les SCPI ?

L'IMMOBILIER est pour vous la sécurité à long terme et une garantie de revenus

Mais la location devient de plus en plus difficile, entre impayés et nouvelles CONTRAINTES DE RENOVATION THERMIQUE, vous pouvez être amenés à VENDRE UN BIEN. Or vous restez attachés aux rendements et revenus de la **Pierre** au moment où la Bourse est fragile. Les **SCPI** peuvent être votre **solution, l'immobilier diversifié sans ses soucis**.

Les SCPI créatrices de patrimoine grâce à leur ancienneté, diversité et performance :

- **Revenus trimestriels élevés** (jusqu'à **6,30%** en 2020)
- **Souplesse de souscription** (au comptant, à crédit, en **assurance-vie**)
- Choix et diversité des supports : immobilier résidentiel, commercial, santé, bureau ou d'activité (logistique)
- Qualité de la gestion, de l'information trimestrielle et des contrôles de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
- Gestion active du patrimoine (**forte trésorerie** pour travaux de modernisation, reconversion ou soutien aux locataires)

✂ INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT - DISCRÉTION ASSURÉE - DOCUMENTATION COMPLÈTE

Mes besoins et objectifs: Revenus Économies d'impôts Démembrement Donation Diversification du patrimoine



SAS Floria & Associés (Fructus Patrimoine)
48, avenue Victor Hugo - 75116 Paris
01 55 37 26 00

www.floria.fr - fructus@floria.fr

RCS de Paris n°400 763 025 - ORIAS n°07 023 066 - CIF F00045

Nom :

Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Tél : Fax :

Email :

immobilier. Pour ces mêmes raisons, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique avait demandé un report de l'entrée en vigueur de cette obligation dans un avis rendu au début du mois de décembre.

En conséquence, la ministre a décidé de reporter l'entrée en vigueur de la mesure au 1^{er} septembre 2022, laissant le temps nécessaire à la filière pour se préparer, garantir la qualité de la réalisation des audits énergétiques et éviter de ralentir des ventes de logements. Ainsi, les vendeurs de biens diagnostiqués F et G n'auront pas à produire d'audit pour les actes signés avant cette date.

Communiqué de presse du ministère de la Transition énergétique, 17 décembre 2021

Accès aux boîtes à lettre par les huissiers de justice

La loi pour la confiance dans l'institution judiciaire du 22 décembre 2021, dite loi Dupont-Moretti, vient d'autoriser l'accès aux boîtes aux lettres des immeubles collectifs aux huissiers de justice pour faciliter la prise de contact d'une personne faisant l'objet d'une procédure d'expulsion et favoriser les solutions amiables. Ce texte est entré en vigueur le 24 décembre 2021. Cette disposition permettra aux huissiers de justice de bénéficier, contre rémunération, des badges de type Vigik qui sont installés dans de nombreux immeubles collectifs et donc d'accéder aux boîtes aux lettres de ces immeubles. Il aura fallu attendre plus de 10 ans après la promulgation de la loi du 22 décembre 2010, dite loi Bétaille, pour que les huissiers de justice,

30,2 %

c'est la part des acquisitions destinées à l'investissement en 2021.

Source : Century 21

officiers ministériels assurant l'exécution des décisions de justice, puissent obtenir un accès aux boîtes aux lettres dans les mêmes conditions que les facteurs ou les porteurs et les vendeurs colporteurs de presse.

N.C.

Construction

De décembre 2020 à novembre 2021, 470 000 logements ont été autorisés à la construction, soit 70 200 de plus qu'au cours des douze mois précédents (+ 17,5 %). Dans le même temps, on estime que 391 800 logements ont été mis en chantier.

Source : Insee

France rénov' officiellement lancé

Le service public de la rénovation énergétique, baptisé France rénov', vient officiellement d'être lancé par la ministre déléguée au Logement, Emmanuelle Wargon le 12 janvier 2022. C'est l'occasion de faire le bilan du dispositif MaPrimeRénov' en 2021 : 770 000 dossiers déposés dont près de 670 000 acceptés et 380 000 payés. Pour 2022, la ministre assure viser le « million » de dossiers déposés. Thierry Repentin, président de l'Anah, s'est pour sa part félicité du chemin parcouru depuis 2016 où l'on enregistrait seulement 70 000 dossiers de rénovation énergétique allant jusqu'au bout. Dans un souci de praticité pour les ménages, un site <https://france-renov.gouv.fr> et un numéro de téléphone 0 808 800 700 uniques ont aussi été lancés.

N.C.

Avance sur réductions et crédits d'impôt

Le gouvernement a annoncé les modalités du versement de l'acompte de 60 % aux contribuables ayant bénéficié de crédits et réductions d'impôt en 2021. Sont visés les réductions et crédits d'impôt suivants : crédit d'impôt pour emploi d'un salarié à domicile, crédit d'impôt pour frais de garde des jeunes enfants, crédit d'impôt pour cotisations syndicales, réduction d'impôt pour investissement outre-mer dans le logement, réduction d'impôt pour dépenses liées à la dépendance, réduction d'impôt « Censi-Bouvard », réduction d'impôt « Scellier », réduction d'impôt « Dufot-Pinel » et réduction d'impôt pour dons aux œuvres et partis politiques. Est également visée la réduction d'impôt « Louer abordable » (ou Cosse). Les contribuables concernés ont dû recevoir le 17 janvier dernier le virement de l'acompte de 60 % sur leur compte bancaire.

N.C.

Votre journal de janvier 2022

Vous aurez noté que le magazine de début d'année est arrivé tardivement dans vos boîtes à lettres. Ce retard est dû à des difficultés rencontrées en raison de la crise sanitaire. Nous vous prions de nous excuser pour ce désagrément.

La rédaction

770 000

c'est le nombre de dossiers déposés pour MaPrimeRénov' en 2021.

Source : Anah



© Miha Creative

LA LOI DE FINANCES 2022

La loi de finances pour 2022 a été publiée au Journal officiel du 31 décembre 2021 (loi n° 2021-1900). Le Conseil constitutionnel a validé l'essentiel des dispositions de la loi nouvelle.

Dans ce dossier, nous vous présentons les principales mesures de cette loi de finances concernant les propriétaires immobiliers. La loi nouvelle ne comporte pas de réforme majeure de la fiscalité immobilière, le législateur ayant entériné le choix du Gouvernement de la stabilité fiscale. Mais pour les propriétaires bailleurs, la mesure la plus importante est la transformation du régime incitatif Louer abordable. Au lieu d'une majoration de la déduction sur les revenus fonciers, ce régime prend désormais la forme d'une réduction d'impôt.

Les mesures ayant des incidences sur l'immobilier peuvent être regroupées en trois thèmes : les règles générales d'imposition des revenus, les mécanismes d'incitation à l'investissement locatif et les autres mesures notamment de fiscalité locale.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Les règles générales d'imposition

Barème de l'IR

L'impôt sur le revenu est calculé par des pourcentages applicables par tranches de revenus. Si les taux ne sont pas modifiés, les limites des tranches sont revalorisées en fonction de la hausse prévisible des prix à la consommation pour 2021 soit +1,4 %. L'impôt sur les revenus de 2021 sera donc calculé à partir du barème précisé dans le tableau 1.

Limites d'application des impôts locaux

La revalorisation des tranches du barème de l'IR entraîne automatiquement un ajustement des limites d'application de certains régimes et notamment celui de l'exonération des impôts locaux.

En voici deux cas.

La **taxe foncière** est plafonnée en fonction du revenu fiscal de référence, si ce revenu ne dépasse par un certain plafond (art. 1391 B ter du CGI). Le contribuable bénéficie d'un dégrèvement de taxe foncière pour sa résidence principale pour sa fraction excédant 50 % de ce revenu. Pour 2022, ce plafond est précisé dans le tableau 2.

Pour la résidence principale, la taxe d'habitation donne lieu à exonération si le revenu ne dépasse pas un certain plafond (art 1414 C I du CGI). L'exonération est totale ou partielle¹.

Les limites sont précisées dans le tableau 3.

Mécanisme de la décote

La décote permet aux contribuables les moins imposés de bénéficier d'un régime d'atténuation de l'impôt à l'entrée dans le régime d'imposition. La décote est d'autant plus faible que le montant de l'impôt se rapproche de la limite

1- C'est via cette exonération que la taxe d'habitation sur les résidences principales est progressivement supprimée. Pour les redevables ne pouvant en bénéficier, ils profitent en 2022 d'une exonération de 65 % de leur taxe d'habitation (avant la suppression définitive de la taxe d'habitation sur les résidences principales en 2023).

Tableau 1 - Barème de l'IR 2021

Fraction de revenu imposable pour une part	Taux d'imposition
≤ 10 225 €	0 %
De 10 225 € à 26 070 €	11 %
De 26 070 € à 74 545 €	30 %
De 74 545 € à 160 336 €	41 %
> 160 336 €	45 %

Tableau 2 - Montant du revenu fiscal de référence à ne pas dépasser en 2022 pour bénéficier du plafonnement de taxe foncière en fonction du revenu

Lieu de résidence	Montant du revenu
Métropole	
1 ^{er} part	26 515 €
1 ^{er} demi-part supplémentaire	6 195 €
Demi-parts supplémentaires suivantes	4 877 €
Guadeloupe, Martinique, Réunion	
1 ^{er} part	32 044 €
1 ^{er} demi-part supplémentaire	6 797 €
2 ^e demi-part supplémentaire	6 481 €
Demi-parts supplémentaires suivantes	4 877 €

Tableau 3 - Montant du revenu fiscal de référence à ne pas dépasser en 2022 pour bénéficier d'une exonération de taxe d'habitation

	Exonération totale	Exonération partielle
Première part	28 150 €	29 192 €
Deux premières demi-parts supplémentaires	8 340 €	8 861 €
Demi-parts supplémentaires suivantes	6 255 €	6 255 €

d'application de la décote.

La décote s'applique, pour les revenus de 2021, aux contribuables dont l'impôt brut est inférieur à 1746 euros pour une personne seule ou 2889 euros pour un couple.

La décote est calculée ainsi :

Exemple

Un couple a un impôt brut de 2000 euros.

La décote est égale à 1307 € - (2000 x 0,4525) soit 1307 € - 905 € = 402 €

L'impôt après décote est donc réduit à 1598 euros (2000 - 402 €).

Tableau 4 - Montant de la décote

Foyer	Limite d'application de la décote	Calcul
Personne seule	Impôt brut < 1746 €	790€ - (impôt brut x 0,4525)
Couple	Impôt brut < 2889 €	1307€ - (impôt brut x 0,4525)

“ L'éco-PTZ est amélioré ”

Eco-PTZ

Le régime de l'éco-prêt à taux zéro, qui permet d'obtenir un financement pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique d'un logement utilisé comme résidence principale devait prendre fin au 31 décembre 2021. Il est prolongé de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023 (art. 86).

A cette occasion, le régime de l'éco-PTZ est aménagé. Lorsque les travaux permettent d'atteindre une performance énergétique minimale, son plafond était de 30 000 € par logement. Ce plafond est porté à 50 000 € pour les offres émises à compter du 1^{er} janvier 2022.

De plus, la durée maximale du prêt était de 15 ans. Cette durée est portée à 20 ans pour les offres émises à compter du 1^{er} janvier 2022. Enfin, l'expérimentation permettant à certaines sociétés de tiers financement en Île-de-France et dans les Hauts-de-France d'intervenir pour une certaine liste de travaux est également prolongée de deux ans jusqu'à fin 2023. L'article 86 précise par ailleurs que l'éco-PTZ peut être cumulé avec l'octroi de MaPrimeRénov' versée par l'Anah, pour les offres émises à compter du 1^{er} juillet 2022.

Les régimes d'incitation à l'investissement locatif

Investissement locatif

Plusieurs régimes d'incitations à l'investissement locatif devaient prendre fin avec l'année 2021. La loi de finances pour 2022 leur accorde un délai supplémentaire.

2- La location dans le secteur très social suppose nécessairement de passer par un organisme qui pratique la location solidaire, elle ne peut pas être pratiquée en direct.

- La réduction d'impôt Censi-Bouvard (régime du loueur en meublé non professionnel) de l'article 199 sexvicies du CGI est prolongée d'un an jusqu'au 31 décembre 2022 (art. 74 de la loi de finances).
- La réduction d'impôt pour investissement Denormandie (art. 199 novovicies I-B-5 du CG) devait prendre fin au 31 décembre 2022. Elle est également prolongée d'un an, jusqu'au 31 décembre 2023 (art. 75 de la loi de finances).
- L'expérimentation de l'application régionale du dispositif Pinel en Bretagne était programmée par la loi du 28 décembre 2019 (art. 164) jusqu'à fin 2021. La loi nouvelle (art. 92) prolonge de trois ans cette expérimentation jusqu'à fin 2024.

“ «Louer abordable» : une réduction d'impôt remplace la déduction majorée sur les revenus fonciers ”

Louer abordable

Le régime incitatif Cosse vise à favoriser l'investissement locatif dans un logement à des conditions de loyers maîtrisés. Il fonctionne sur le principe d'un abattement majoré sur les revenus fonciers.

La loi nouvelle (art. 67) remplace ce régime par un mécanisme de réduction d'impôt.

L'abattement sur les revenus fonciers était d'autant plus important que le bailleur prenait un engagement de louer à un tarif de loyer plus faible. La déduction

était comprise entre 15 % et 70 % et pouvait atteindre 85 % en cas d'intermédiation locative. Le taux de déduction variait également en fonction du zonage.

Le nouveau régime comporte un facteur de simplification car il n'est plus dépendant de la localisation du logement.

- Le taux de la réduction d'impôt

La location peut être pratiquée directement par le bailleur avec un locataire, elle peut aussi l'être par le biais d'un organisme d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale ; la location est alors qualifiée de solidaire. Ces organismes agréés peuvent être publics ou privés et ils ont vocation à héberger des personnes défavorisées par voie de location, de sous-location ou de mise à disposition de logements. Pour inciter le bailleur à la mise à disposition de logements, le législateur accorde une réduction d'impôt plus importante à ces locations solidaires.

Le taux de la réduction d'impôt varie entre 15 % pour une location de droit commun, en direct dans le secteur intermédiaire et 65 % pour une location solidaire dans le secteur très social.

Taux de la réduction d'impôt Louer abordable

Secteurs	Location de droit commun	Location « solidaire »
Intermédiaire	15 %	20 %
Social	35 %	40 %
Très social	- ²	65 %

- Les conditions du régime Louer abordable

En cas de location solidaire, l'organisme ne doit pas fournir de prestation hôtelière ou para-hôtelière. Le sous locataire ne



© Xkongmao

doit pas être le propriétaire du logement ni un membre de sa famille (membre de son foyer fiscal, ascendant ou descendant). L'application de la réduction d'impôt suppose la conclusion d'une convention avec l'Anah.

La convention est à loyer intermédiaire (art. L 321-4 du CCH) ou à loyer social ou très social (art. 321-8 du CCH).

La durée de la convention avec l'Anah est fixée dans tous les cas à 6 ans. Le régime jusqu'à présent en vigueur qui permettait en cas de travaux subventionnés par l'Anah de porter à 9 ans la durée de la convention est donc sur ce point simplifié.

La demande de convention doit être enregistrée entre le 1^{er} mars 2022 et le 31 décembre 2024.

Le bailleur doit s'engager à louer le logement nu à titre de résidence principale du locataire pendant toute la durée de la convention.

Le logement peut être détenu par une personne physique, mais aussi par une indivision ou par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. Le contribuable doit être domicilié en France.

La réduction d'impôt s'applique sur le montant des revenus bruts. En cas d'indivision, chaque

indivisaire peut bénéficier de la réduction d'impôt pour sa quote-part de revenus dans l'indivision. Si le logement est détenu par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'associé dispose de la réduction d'impôt correspondant à sa quote-part de revenus liés à ses droits.

Le logement peut être neuf ou ancien mais il doit respecter un niveau minimal de performance énergétique qui sera fixé par arrêté. La loi ne fixe pas de nombre maximal de logements ouvrant droit à la réduction d'impôt.

En revanche, le bailleur ne doit pas louer à un membre de sa famille (ni à un membre de son foyer fiscal ni à un de ses descendants ou ascendants). Le régime n'est pas non plus applicable si le locataire est déjà occupant des lieux, mais il peut être mis en place lors du renouvellement du bail (art. 199 tricies, 4^e).

Le bailleur doit respecter un montant maximum de loyer et louer à un locataire respectant un plafond de ressources. Ces plafonds seront fixés par décret.

Les plafonds de loyers seront déterminés à partir des loyers réels observés dans une commune

et affectés d'une décote. Selon le ministère du Logement, ces décotes devraient être comprises entre 15 % pour le secteur intermédiaire, 30% pour le secteur social et 45 % pour le secteur très social.

Contrairement au régime précédent, l'Anah ne pourra pas fixer de loyers différents.

La réduction d'impôt prend effet à la date de prise d'effet de la convention qui ne peut être antérieure au 1^{er} janvier 2022.

Elle s'applique pour toute la durée de la convention.

La réduction d'impôt ne peut pas être appliquée pour des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine. En revanche, il n'y a pas d'exclusion pour le régime Malraux.

Elle est par ailleurs non cumulable avec les autres régimes incitatifs (Périssois, Besson neuf et ancien, Robien, Robien ZRR, Scellier ZRR, Borloo neuf et ancien, Scellier intermédiaire et Cosse «ancienne version»).

Le régime du micro-foncier n'est pas praticable en cas d'application de la nouvelle réduction d'impôt.

En cas de déficit foncier, la limite de report sur le revenu global reste celle de droit commun soit 10700€ et non celle de 15300€ applicable aux immeubles qui bénéficient de déductions spécifiques (régimes Périssois ou Cosse «ancienne version»).

Par ailleurs, la réduction d'impôt est à intégrer dans le total des avantages fiscaux qui fait l'objet du plafonnement global (art. 200-O-A du CGI).

Comme de coutume pour ce type d'avantage fiscal, le non-respect de conditions (par exemple en cas de cession de l'immeuble pendant la période d'engagement de location de 6 ans) entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.

Le nouveau mécanisme de réduction d'impôt entre dans le champ de l'acompte de 60 % du montant des réductions d'impôt versé dès le mois de janvier (l'article 1665 bis du CGI est complété à cet effet).

- La sortie du régime

La loi vise enfin à régler une difficulté des régimes antérieurs liée à la sortie du régime : le bailleur qui arrivait à l'échéance de la convention ne pouvait pas réajuster le loyer pour le fixer au niveau du loyer de marché. La loi nouvelle répond expressément à cette difficulté en complétant la loi du 6 juillet 1989 par un article 18-1 selon lequel, par dérogation à l'article 18 et si le logement n'est pas soumis à l'article 159 de la loi climat du 22 août 2021, la fixation du loyer est libre. En conséquence, et en dehors des logements classés F ou G, le bailleur pourra, lors de la relocation qui suit la fin de la convention, relouer son logement en augmentant le loyer sans être tenu par les règles restrictives de hausse des loyers de l'article 18 pour les zones tendues de plus de 50 000 habitants.

“ L'exonération de taxe foncière remplacée par une créance d'IS ”

L'investissement dans le locatif intermédiaire par des organismes HLM et des institutionnels

La loi de finances (art. 81 et 32) modifie l'aide à l'investissement dans le logement locatif intermédiaire, pour répondre à une demande des élus locaux. En effet, les logements neufs affectés en location à loyers intermédiaires

à l'habitation principale des personnes sous condition de ressources bénéficient de deux avantages fiscaux : un taux intermédiaire de TVA à 10 % et une exonération de taxe foncière pendant 20 ans.

Or cette deuxième mesure affecte les ressources des collectivités locales.

Pour y remédier, la loi nouvelle remplace l'exonération de taxe foncière par une créance d'impôt.

L'actuelle exonération de taxe foncière de 20 ans n'est désormais applicable qu'aux logements achevés avant le 1^{er} janvier 2023.

Peuvent bénéficier de la nouvelle réduction d'impôt les personnes morales suivantes :

- organismes du secteur du logement social ;
- personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'IS (voir ci-après un assouplissement de cette condition) ;
- établissements publics administratifs ;
- caisses de retraite et de prévoyance.

Les logements concernés sont ceux qui relèvent du taux de TVA à 10 %, qui doivent donc être loués à des personnes sous condition de ressources et de loyers. Ils doivent être situés dans certaines zones (essentiellement les zones A et B1). Les logements construits ou issus d'une transformation en logements de locaux d'un autre usage doivent respecter une condition de mixité : ils doivent faire partie d'un ensemble immobilier dont les logements locatifs sociaux dépassent 25 % des logements. Mais cette condition de mixité ne s'applique pas si les logements sont situés dans une commune disposant de plus de 35 % de logements sociaux ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Le montant de taxe foncière qui était jusqu'à présent exonéré ouvre donc droit à une créance d'impôt sur les sociétés. Figurent également dans l'assiette de la créance les taxes annexes (taxe Gemapi...).

La mesure est applicable pendant 20 ans.

La créance s'impute sur le montant de l'IS de l'exercice au cours duquel a lieu la mise en recouvrement de la taxe foncière. En cas d'excédent, l'imputation est exercée au cours des trois exercices suivants et le cas échéant, elle est ensuite remboursée. La créance est toutefois immédiatement remboursée pour les PME ou pour les personnes exonérées d'IS.

Enfin, pour les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2022, deux conditions évoluent :

- pour la condition de mixité, le seuil au-delà duquel la condition de mixité ne s'applique pas est réduit de 35 % à 25 % ;
- s'agissant de la condition de détention du capital par le destinataire de la livraison, la loi nouvelle prévoit que le capital doit être détenu en totalité par des personnes passibles de l'IS, mais de façon directe ou indirecte.

Foncières solidaires

Deux dispositions modifient le régime fiscal des foncières solidaires. L'une vise les plus-values, l'autre les droits de mutation sur les cessions de parts.

- Pour inciter à l'investissement dans les foncières solidaires, les personnes qui souscrivent au capital de ces sociétés peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt de 18 % des versements (art. 199 terdecies-0 AB du CGI). Les versements

effectués jusqu'à fin 2022 bénéficient d'une réduction d'impôt majorée à 25%.

Mais en cas de cession des titres, le calcul de la plus-value imposait de réduire du prix d'achat le montant de la réduction d'impôt obtenu. Cette règle est modifiée pour tenir compte du fait que les plus-values sont généralement faibles sur la cession de ces titres. La loi (art. 38) modifie la règle de calcul et supprime la réduction du prix d'acquisition du montant de la réduction d'impôt.

La règle nouvelle s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2021.

- S'agissant des cessions de parts, les foncières solidaires sont considérées comme des sociétés à prépondérance immobilière. De ce fait, les cessions de parts sont soumises à un droit de mutation de 5 %. Or les cessions d'actions ne sont soumises qu'à un droit de 0,1 % et les cessions de parts sociales à un droit de 3 %. Les cessions de titres d'organismes d'HLM ou de SEM exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux relèvent du taux de 0,1 %. Pour faciliter les investissements dans les foncières solidaires, la loi nouvelle exclut de la qualification de sociétés à prépondérance immobilière les sociétés foncières solidaires qui respectent les conditions suivantes :

- être agréées entreprises solidaires d'utilité sociale ;
- exercer à titre principal l'activité de maîtrise d'ouvrage d'opération d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement comme propriétaire, ou l'activité



© HBC

- d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ;
- rendre aux personnes en situation de fragilité un service d'intérêt économique général en mettant à leur disposition des biens pour un tarif inférieur à celui du marché (art. 22).

La fiscalité locale et les autres mesures

Nous avons abordé indirectement la fiscalité locale par le biais de la réforme de l'exonération de taxe foncière des logements locatifs intermédiaires. Mais d'autres mesures visent aussi la fiscalité locale. Nous évoquerons aussi quelques autres mesures.

Les maisons exceptionnelles

La révision des valeurs locatives programmée par la loi de

finances pour 2020 prévoit une campagne déclarative en 2023. Les propriétaires bailleurs devront souscrire une déclaration avant le 1^{er} juillet 2023 qui servira à la détermination des tarifs de location de chaque secteur d'évaluation (sous peine de sanction d'une amende de 150 €).

Mais la loi nouvelle (art. 114) institue une déclaration spécifique pour les locaux d'habitation à caractère exceptionnel : châteaux, maisons classées ou inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques... Les propriétaires de ces biens, loués ou non, devront souscrire une déclaration spécifique avant le 1^{er} juillet 2023 indiquant les éléments de valeur vénale de ces biens.

A noter que cette obligation déclarative, qui n'a en principe pas vocation à être renouvelée, n'est assortie d'aucune sanction.

Taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement fait l'objet de quelques modifications. En voici deux :

- les bâtiments qui sont reconstruits pour cause de sinistre sont exonérés de taxe d'aménagement. Mais l'exonération suppose de reconstruire un bâtiment à l'identique. La loi (art 110) assouplit cette condition en autorisant des aménagements rendus nécessaires par les dispositions d'urbanisme. Il faut toujours que la construction ait lieu à surface de plancher égale.
- les serres de jardin peuvent faire l'objet d'une exonération. Cette mesure est facultative et limitée aux serres d'une surface de moins de 20 m² et destinées à un usage non professionnel. La mesure suppose une délibération des collectivités locales prise avant le 30 novembre. Elle ne pourra donc entrer en vigueur que pour 2023 (art. 111).

Amortissement du fonds commercial

Par principe, le fonds commercial ne fait pas l'objet d'amortissements. Ce fonds est composé de la clientèle, de l'enseigne, du nom commercial et des parts de marché. Ce principe est d'ailleurs conforté par la loi nouvelle (art 23) qui l'inscrit à l'article 39 du CGI. Mais le même article autorise à titre exceptionnel à amortir les fonds commerciaux qui sont acquis entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2025.

Cette disposition vise à faciliter les acquisitions d'achat ou de reprise des fonds après la crise sanitaire.

Sont concernées les entreprises soumises à l'IS et les entreprises relevant de l'IR suivant le

régime réel avec le régime des BIC tenues au respect du plan comptable général (PCG).

La mesure ne vise donc ni les artisans, non soumis au PCG, ni les titulaires de bénéfices non commerciaux ayant acquis un fonds libéral.

Déclarations des opérateurs de plateformes

La loi de finances (art. 134) modifie les obligations déclaratives des opérateurs de plateforme (art. 1649 ter A nouveau du CGI). Cela vise les plateformes qui permettent de réaliser par leur intermédiaire la location d'un bien immobilier, la fourniture d'un service par des personnes physiques, la vente d'un bien et la location d'un moyen de transport. Les locations et les ventes de biens immobiliers sont donc concernées.

Sont toutefois exclues les personnes qui effectuent au cours d'une année des ventes de biens pour un nombre de transactions inférieur à 30 et

d'un montant inférieur ou égal à 2000 euros.

La déclaration comporte notamment l'identification des vendeurs, le montant par trimestre des contreparties perçues par les vendeurs, l'identifiant du compte bancaire sur lequel les sommes ont été versées et l'adresse des biens immobiliers loués (avec le numéro d'enregistrement foncier, le nombre et le type de location de chaque lot).

La loi autorise l'opérateur à collecter des données personnelles. Il doit transmettre chaque année les données au plus tard le 31 janvier de l'année suivant celle de la réalisation des opérations. Il adresse aux vendeurs un récapitulatif des informations transmises à l'administration fiscale.

Les opérateurs qui ne respecteraient pas ces obligations s'exposent à une amende pouvant atteindre 50 000 €. Si le vendeur ne fournit pas à l'opérateur les informations nécessaires à son identification, l'opérateur doit fermer son compte.





RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE :

NOUVELLES MENTIONS OBLIGATOIRES DANS LES ANNONCES ET LES CONTRATS DE VENTE OU LOCATION

En application de la loi Energie et climat du 8 novembre 2019, modifiée par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, plusieurs séries de mentions relatives à la performance énergétique doivent figurer dorénavant dans les annonces immobilières et dans certains contrats de vente ou location. Cela va des étiquettes « climat », en plus de l'étiquette « énergie » (depuis le 1^{er} juillet 2021), à l'indication des dépenses énergétiques annuelles estimées des logements (depuis le 1^{er} janvier 2022), en passant par la mention de l'obligation de mise en conformité d'ici 2028 des logements F et G (également depuis le 1^{er} janvier 2022).

Il n'est pas facile de cerner le champ d'application de ces nouvelles mentions. Plus globalement, l'enchaînement des textes (la loi Climat et résilience a modifié des dispositions issues de la loi Energie et climat avant même qu'elles n'entrent en vigueur), la coexistence jusqu'en 2025 de diagnostics de performance énergétique « ancienne méthode » et « nouvelle méthode », mais aussi la renumérotation en 2021 de nombreux articles du Code de la construction et de l'habitation rendent particulièrement difficile l'exercice consistant à présenter la réglementation.

Mention des étiquettes « énergie » et « climat » dans les annonces immobilières (depuis le 1^{er} juillet 2021)

Depuis 2011, les annonces de vente ou location d'un bien doivent mentionner la classe énergétique de ce bien, dès lors qu'un DPE est requis pour cette vente ou cette location. Dans le cadre de la réforme du DPE, et comme nous avons déjà eu l'occasion de le souligner dans nos colonnes (voir notre édition de février 2021, page 34), le décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020 impose depuis le 1^{er} juillet 2021 de mentionner également le classement « climatique » (ou « carbone ») dans les annonces immobilières.

• Champ d'application :

Cette réglementation concerne tous les biens pour lesquels un DPE est requis en cas de vente ou location, et pas seulement les logements. Autrement dit, sont concernés également les bâtiments objets d'un DPE « tertiaire ».

Quelle présentation retenir ?

La présentation des étiquettes diffère suivant le support de publication de l'annonce.

Les **annonces publiées dans la presse écrite** doivent mentionner « *les lettres correspondant aux échelles de référence des classements énergétique et climatique* » (article R.134-5-1 du CCH, devenu R.126-21 du CCH après recodification). Il est précisé que « *ces mentions, respectivement précédées des mots : " classe énergie " et : " classe climat " doivent être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce* »



© Bruno Bleu

(même article). Ainsi, et cela se comprend aisément, pour les annonces publiées par voie de presse écrite, seule l'indication de la classe énergétique est requise (par exemple, classe énergie D, classe climat E).

Concernant les **annonces publiées dans les locaux d'un professionnel de l'immobilier ou sur internet**, l'article R.134-5-2 du CCH, devenu R.126-22 du CCH, impose de mentionner « *de façon lisible et en couleur, les classements énergétique et climatique du bien sur les échelles de référence* ». En pratique, ces annonces feront apparaître en entier les étiquettes climat et énergie telles qu'on a pris l'habitude de les voir en vitrine des agences immobilières.

A noter : si l'ancienne règle imposant que la mention représente « *au moins 5 % de la surface du support* » a disparu, une note transmise par le ministère de la Transition écologique à l'UNPI suggère que les étiquettes respectent « *au moins les proportions suivantes : 180 pixels x 180 pixels* ». Signalons que cette note propose en dernière page un exemple d'annonce conforme à cette obligation. Les lecteurs intéressés pourront la retrouver sur le portail de l'UNPI.

• Ou trouver l'information ? :

Comme le confirme la note précitée du ministère de la Transition écologique, il suffit de reporter les classes ou les étiquettes figurant en première page du DPE, mêmes si ces classes et étiquettes ne recoupent pas les mêmes informations selon qu'on les tire d'un DPE réalisé avant ou après le 1^{er} juillet 2021, ou encore selon qu'il s'agisse d'un DPE « logement » ou d'un DPE « tertiaire » (voir notre encadré en page 21).

• Sanctions potentielles :

En application de la loi Energie et climat du 8 novembre 2019, seuls les professionnels risquaient une amende administrative (prononcée par la DGCCRF), de 3 000 € pour une personne physique à 15 000 € pour une personne morale (article L.126-33 du CCH, dans sa version applicable du 1^{er} juillet 2021 au 25 août 2021). Depuis la loi Climat et résilience du 25 août 2021, les particuliers encourent également une amende administrative de 3 000 €. La DGCCRF ne peut néanmoins infliger une amende à un particulier qu'après mise en demeure (article L.126-33 du CCH, dans sa version applicable depuis le 25 août 2021).

Indication sur les dépenses énergétiques annuelles dans les annonces et contrats de vente ou location de logements (depuis le 1^{er} janvier 2022)

A) Mention à porter dans les annonces immobilières

Comme nous l'indiquions dans nos colonnes, les annonces immobilières relatives à un logement doivent également comporter, à partir du 1^{er} janvier 2022, « *une indication sur le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques mentionnés* » au DPE (article R. 134-5-3 du Code de la construction et de l'habitation, créé par le décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020, devenu l'article R.126-23 du CCH après recodification dudit code).

Un changement de méthode et des classes énergétiques qui n'ont plus grand chose en commun.

Contrairement à ce qu'on lit parfois, les classements énergétiques applicables avant ou après le 1^{er} juillet 2021 n'ont plus grand chose en commun.

D'une part, les étiquettes « énergie » étaient jusqu'ici attribuées au seul regard de la consommation énergétique. Depuis le 1^{er} juillet 2021, elles sont attribuées en fonction d'un double-classement relatif à la fois à la consommation énergétique et à l'émission de gaz à effet de serre (arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine, NOR : LOGL2033917A, annexe V, 1-2, version intégrale à télécharger via le portail légifrance). Ainsi, un logement classé E selon un DPE « ancienne méthode » peut être classé F dans la nouvelle nomenclature s'il est fortement émetteur de gaz à effet de serre. C'est la raison pour laquelle certains auteurs préfèrent désormais parler d'étiquette « performance énergétique et climatique » plutôt que d'« étiquette énergie » ou même d'étiquette « performance énergétique ». A l'inverse, l'étiquette « climat » continue, elle, de mobiliser une seule mesure, celle de l'émission de dioxyde de carbone. Précisons que, par exception, les étiquettes « énergie » des bâtiments tertiaires continuent aussi de ne prendre en compte que la consommation énergétique (voir l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine, tel que modifié par l'arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique, NOR : LOGL2107220A).

D'autre part, même si on retrouve une mesure de la consommation énergétique en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an dans l'ancien et le nouveau DPE (indiquée dans les étiquettes énergie), le calcul de cette consommation diffère sensiblement entre l'ancien et le nouveau DPE. Les usages énergétiques pris en compte ne sont pas les mêmes¹ et le nouveau calcul fait dorénavant référence à la zone climatique et l'altitude. Ainsi, un logement dont la consommation énergétique est par exemple de 350 kWhEP/m²/an pourra malgré tout être classé E dans la nouvelle nomenclature s'il est situé dans certaines zones climatiques et à plus de 800 mètres d'altitude. Il est donc absolument impossible d'établir une équivalence entre les anciennes et nouvelles classes énergétiques.

1- Selon l'article R.134-2 du CCH (devenu R.126-16 du CCH après recodification), dans sa version applicable depuis le 1^{er} juillet 2021, le DPE comprend « le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment » (nous soulignons les éléments ajoutés par un décret du 17 décembre 2020).

• Champ d'application :

Sont concernées toutes les annonces publiées dans la presse écrite, dans les locaux d'un professionnel de l'immobilier ou sur internet et relatives à la vente ou la location d'un bien immobilier à usage d'habitation pour laquelle un DPE est requis.

Concernant les locations, un DPE n'étant par exemple pas requis lors de la conclusion d'un bail saisonnier (article L.126-29 du CCH), les annonces qui s'y rapportent ne sont pas visées par l'article R.126-23. En revanche, peu importe qu'il s'agisse d'un logement à usage d'habitation principale ou non. Les locations de résidences secondaires (hors bail saisonnier) sont donc concernées.

• Formule à utiliser :

Conformément à l'article R.126-23 du CCH, l'indication prendra la forme suivante : « *Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : €. Prix moyens des énergies indexés au (abonnements compris)* ». Il est obligatoire que cette mention soit d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.

• Comment remplir les pointillés ? :

Il suffit ici de reprendre des indications qui figurent dans le DPE relatif au logement considéré.

La méthode et la présentation des DPE ayant changé au 1^{er}

juillet 2021 (voir l'avant/après en page 25), la note précédemment évoquée du ministère de la Transition écologique à l'UNPI aide à trouver l'information pertinente du DPE suivant que l'on dispose d'un DPE réalisé avant ou après le 1^{er} juillet 2021 (voir la note sur www.unpi.org). Dans tous les cas elle se trouve en première page du DPE.

Notons ici que, dans les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021, le coût annuel des dépenses énergétiques était indiqué sous la forme d'une fourchette.

Dans la mention exposée au point précédent, on pourra alors reprendre la fourchette (« entre ...€ et... € »).

A noter : comme le confirme la note précitée du ministère de la Transition écologique, on

reprendra les indications du DPE, peu important qu'il s'agisse d'un DPE « ancienne méthode » ou « nouvelle méthode », et alors même que le calcul de la consommation énergétique a changé (voir notre encadré en page 21).

• Sanctions potentielles :

Les sanctions administratives encourues (pour les professionnels comme les particuliers) sont les mêmes que celles exposées au point précédent.

B) Mention à porter dans les contrats de location d'un logement loué vide ou meublé à usage d'habitation principale ou mixte (d'habitation et professionnel)

Au-delà des annonces immobilières, il est obligatoire, dès le 1^{er} janvier 2022, d'ajouter dans les contrats de location d'un logement loué vide ou meublé à usage d'habitation principale ou mixte (d'habitation et professionnel) une indication sur les dépenses énergétiques annuelles du logement.

• Champ d'application :

L'obligation ne concerne que les logements soumis au titre I (locations vides à usage d'habitation principale ou mixte) et au titre I bis (locations meublées à usage d'habitation principale ou mixte) de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation. En effet, introduite par la loi Energie et Climat du 8 novembre 2019, l'obligation figure uniquement à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, applicable par renvoi aux locations meublées – résidence principale.

Ne sont pas concernés les baux mobilité (l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 ne leur est

pas applicable). Ne sont pas concernées non plus les locations saisonnières, les locations de résidences secondaires, etc.

• Formule à utiliser :

Le décret précité du 17 décembre 2020 a ajouté aux baux-type annexés au décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale une mention relative aux dépenses énergétiques. On peut la reprendre telle quelle.

Cette mention, identique pour le contrat type de location ou de colocation de logement nu (annexe I du décret du 29 mai 2015) ou pour le contrat type de location ou de colocation de logement meublé (annexe II) est la suivante : « *Dépenses énergétiques (pour information)*

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]) ».

Attention : il n'existe pas de bail type pour une colocation à baux multiples. Néanmoins, il est nécessaire pour ce type de colocation d'intégrer aussi une mention sur les dépenses énergétiques. On pourra donc reprendre la mention précitée.

• Comment remplir les pointillés ? :

Comme pour les annonces immobilières, on peut ici reprendre les indications figurant dans le DPE.

Remarques :

- assez curieusement, le même décret du 17 décembre 2020 a prévu une mention différente pour les baux et les annonces immobilières (voir ci-dessus). Pour les baux, la mention précise les usages visés dans le nouveau DPE (« *chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation* »). Or, comme nous l'observons dans notre encadré page 21, les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 ne comportaient pas d'estimation pour l'ensemble de ces usages. On peut néanmoins suivre le conseil fourni dans la note du ministère de la Transition écologique concernant les annonces immobilières : on reprendra dans la mention les indications du DPE, même si l'incohérence est encore plus flagrante ici. On ne voit pas comment il pourrait en être autrement, les anciens DPE étant encore valables¹.

- le législateur a pris soin de préciser que l'indication des dépenses énergétiques annuelles est portée uniquement « à titre d'information » (article 3 modifié de la loi du 6 juillet 1989, voir également l'intitulé de la mention ajoutée dans les contrats type). Cette mention ne devrait donc pas avoir « valeur contractuelle », alors pourtant qu'elle ne fait que reprendre une indication du DPE et que ce dernier est devenu opposable,

1- Comme nous l'indiquons dans notre article de février 2021, « la durée de validité du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 est fixée à dix ans. Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
b) Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024 » (article D.126-19 du CCH).

sauf en ce qui concerne les recommandations (article 3-3 modifié de la loi du 6 juillet 1989). Comme l'indique le professeur Perinet-Marquet, « *contrairement à ce qui pourrait apparaître comme une évidence, l'opposabilité ne va pas seulement porter sur les deux étiquettes concernant la performance énergétique et climatique d'une part, et les émissions de gaz à effet de serre, d'autre part, mais va comporter bien d'autres éléments opposables, notamment l'estimation des coûts annuels d'énergie du logement qui figurera en première page du diagnostic, et le montant des consommations annuelles d'énergie détaillées* »². Il y a donc ici une nouvelle incohérence, et on ne saurait à coup sûr déterminer la portée juridique de la mention litigieuse...

Mention spéciale concernant les logements F et G dans les annonces et actes relatifs à la vente ou à la location de logements (depuis le 1^{er} janvier 2022)

A) Mention à porter dans les annonces immobilières

Rappelons ici que tous les logements doivent en principe atteindre au moins la classe E du « nouveau DPE » en 2028 (article L.173-2, I du CCH, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021). A cette obligation est associée celle d'ajouter, dès le 1^{er} janvier 2022 (ou le 1^{er} juillet 2024 outre-mer), dans les annonces et actes relatifs à la vente ou à la location de logements classés F et G, l'obligation de mise en



© Jerome

conformité de ces logements (article L.173-2, III du CCH).

L'article R. 134-5-3-1 du CCH, devenu R.126-24 du CCH après recodification dudit code, indique que la mention à indiquer est déterminée par arrêté interministériel tout en étant « *précédée des mots : "Logement à consommation énergétique excessive : "* ».

On pouvait s'attendre à un report de la date de parution de l'arrêté et donc de l'obligation de mention. En effet, l'article L.173-2, I du CCH précise bien que l'obligation d'atteindre la classe E « *ne s'applique pas :*

1° Aux bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance conforme au premier alinéa du présent I ;

2° Aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat ». Ces décrets n'étant pas parus, et le champ d'application précis de l'obligation d'atteindre la classe E n'étant donc pas connu, comment pourrait-on imposer aux annonceurs, vendeurs et loueurs de mentionner une quelconque obligation de mise en conformité ?

Pourtant, un arrêté ministériel du 22 décembre 2021, publié au JO le 29 décembre dernier, vient de préciser la mention devant figurer dans les annonces et actes de vente ou location de logements F ou G (selon les classements applicables depuis le 1^{er} juillet 2021). L'arsenal juridique étant complet aux yeux des pouvoirs

publics, la note du ministère de la Transition écologique, transmise à l'UNPI et que nous évoquons plus haut, indique bien que cette mention est devenue obligatoire le 1^{er} janvier 2022.

• Champ d'application :

L'obligation concerne les annonces de vente ou location publiées dans la presse écrite, sur internet ou affichées dans les locaux d'un professionnel relativement à un logement, uniquement, selon nous, s'il est classé F ou G selon l'étiquette « performance énergétique » d'un DPE « nouvelle méthode » réalisé après le 1^{er} juillet 2021 (et non s'il est classé F ou G selon un DPE réalisé selon l'ancienne méthode avant le 1^{er} juillet 2021 encore valide).

Certes, dans sa version issue de la loi Energie et climat du 8 novembre 2019, l'article L.III-10-4-1 du CCH, devenu L.173-2 après recodification, prévoyait une mise en conformité d'ici 2028 pour tous les logements dont la consommation énergétique est supérieure à « *330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an* », ce qui correspond aux classes F et G du DPE « ancienne méthode ». Mais, après l'instauration d'une nouvelle méthodologie pour le DPE et la promulgation de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'article L.173-2 vise désormais les logements dont la performance énergétique est classée F ou G selon le nouvel article L.173-1-1, en prenant en compte, rappelons-le, à la fois la consommation énergétique et l'émission de gaz à effet de serre. Au jour où l'obligation d'affichage entre en en vigueur (ce 1^{er} janvier 2022), c'est bien la version actuelle de l'article L.173-2 qu'il faut prendre en compte. L'arrêté du 22 décembre

²- Loyers et Copropriété n° 7-8, Juillet 2021, alerte 62, Diagnostic de performance énergétique: quelle opposabilité ?, Focus par Hugues Perinet-Marquet professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II)

2021 vise d'ailleurs les classes F et G « *au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation* » (article créé par la loi Climat et résilience).

Par ailleurs, rappelons qu'on ne saurait établir une quelconque équivalence entre les anciennes et les nouvelles classes énergétiques (voir notre encadré en page 21).

• Quelle mention intégrer ?

Il ressort de l'article R.126-24 du CCH et de l'arrêté du 22 décembre 2021 que les mentions à porter sont les suivantes :

- pour un logement classé F* :
« *Logement à consommation énergétique excessive : classe F* » ;
- pour un logement classé G* :
« *Logement à consommation énergétique excessive : classe G* ».

La mention utilisée « *doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce* » (article R.126-24 du CCH).

* à la suite d'un DPE réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021

• Incohérences de la mention et absence de sanction prévue

La présente réglementation est incohérente à plusieurs titres :

- Comme nous l'avons exposé, l'obligation de porter une mention (article L.173-2, III du CCH) est associée à l'obligation de mise en conformité des logements F et G d'ici 2028 (prévue à l'article L.173-2, I). D'après nous, l'article L.173-2, III ne constitue pas une norme autonome, qui imposerait d'inscrire une mention même pour des biens qui n'ont pas à être mis en conformité. C'est bien le sens de l'article R.126-24 du CCH, qui énonce que,



© Marc Bode

3- « *La consommation énergétique du logement (...) ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code* »

concernant les logements obligés d'atteindre la classe E, les annonces immobilières « *mentionnent la situation du bien vis-à-vis de cette obligation* ».

Or, le champ d'application de l'obligation d'atteindre la classe E n'étant pas connu à ce jour (des décrets doivent préciser le contour des exceptions pour coût disproportionné et pour contraintes techniques architecturales ou patrimoniales), imposer d'ores et déjà une obligation de mention discriminante à tous les logements F et G n'a pas de sens.

- La mention « *Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou classe G)* » est incohérente avec la nouvelle nomenclature. Les logements sont désormais classés, rappelons-le à nouveau, selon la performance énergétique et climatique, c'est-à-dire en fonction de leur consommation énergétique mais aussi des gaz à effet de serre émis (voir notre encadré en page 21). En réalité, de nombreux articles du Code de la construction et de l'habitation, pourtant modifiés par un décret du 17 décembre 2020, devraient à nouveau être réécrits à la suite des changements opérés par la loi Climat et résilience du 22 août 2021. A défaut, et en l'occurrence, imposer de mentionner une « *consommation énergétique excessive* » pour des logements F et G, alors qu'ils ont peut-être une consommation moyenne mais sont mal classés en raison de leur émission de gaz à effet de serre, n'a aucun sens.

- Enfin, alors que la loi (article L.173-2, III) impose que l'obligation de mise en conformité des logements F

et G soit mentionnée dans les annonces immobilières, la mention « *Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou classe G)* » apparaît comme une simple indication péjorative et peu précise... Par comparaison, la mention ajoutée aux contrats type pour les baux d'habitation (voir ci-après) paraît correspondre bien davantage aux préconisations de l'article L.173-2, III³.

Il n'est donc pas inutile de savoir que le défaut d'incorporation de la mention prévue par l'article L.172, III du CCH n'est, à la différence des autres mentions ci-dessus, sanctionné par aucun texte spécial. Et on ne voit pas sur quel fondement un acheteur ou un locataire pourrait demander réparation d'un préjudice pour ce manquement, la classe énergétique étant renseignée dans toute annonce et chacun sachant, désormais, que les « *passoires énergétiques* » n'ont pas le vent en poupe...

B) Mention à porter dans les actes de vente et contrats de location

• Champ d'application :

L'article L.173-2, III du CCH vise tout « *bien immobilier à usage d'habitation* » classé F et G (selon un DPE « *nouvelle méthode* »). Sont donc concernés tous les actes de vente et tous les contrats de location afférents à un logement pour lesquels un DPE est requis, que ce logement soit ou non à usage d'habitation principale. A contrario, un DPE n'étant pas requis par exemple lorsqu'on signe un bail saisonnier, aucune mention n'est requise pour ce bail.

• Formule à utiliser :

Concernant les contrats de location à usage d'habitation

Evolution de l'affichage du DPE

Avant :

s.a.r.l. ADOBE
Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

N° : 2017-09-11-9216 / 1
 Ref. Ademe : 1772V1002993@
 Référence du logiciel validé : Imm'PACT DPE Version 7A
 Valable jusqu'au : 13/09/2027
 Type de bâtiment : Maison individuelle
 Année de construction : entre 1948 et 1974
 Surface habitable : 97,5 m²
 Adresse : Cache bouton 72300 SABLÉ-SUR-SARTHE

Date de visite : 12/09/2017
 Date d'établissement : 14/09/2017
 Diagnostiqueur : VANNIER Delphine
 SARL ADOBE - 2 TER RUE DE L'HOPITAL - 72350 BRÛLON
 Tél. : 02 43 95 20 32 Email : secretariat@sarladobe.fr
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par SCERT REFNES. Le N° du certificat est CP000359 délivré le 26/06/2017 et expirant le 25/06/2022.

Propriétaire :
 Nom : Succession CHOFFAT Olivier
 Adresse : Cache bouton 72300 SABLÉ-SUR-SARTHE

Consommations annuelles par énergie
 obtenues par la méthode JCL-DPE, version 1.3, prix moyens des énergies indexés au 15/08/2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	détail par énergie et par usage en kWh _{ep}	détail par usage en kWh _{ep}	
Chauffage	- Electrique : 6955 kWh _{ep} - Bois : 4215 kWh _{ep}	22160 kWh _{ep}	1127 € TTC
Eau chaude sanitaire	- Electrique : 2640 kWh _{ep}	6810 kWh _{ep}	289 € TTC
Refroidissement	-	-	-
Abonnements	-	-	201 € TTC
CONSUMATION D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSES	- Electrique : 9595 kWh _{ep} - Bois : 4215 kWh _{ep}	28970 kWh _{ep}	1617 € TTC

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : 297 kWh_{ep}/m².an

Sur la base d'estimations au logement

Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 14 kgCO₂/m².an

Après :

Exemple de DPE, données fictives non représentatives

DPE diagnostic de performance énergétique (logement) n° : 2020210532
 établi le : 12/07/2021
 valable jusqu'au : 12/07/2031

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : [curl_gouv_guide_pedagogique](#)

adresse : 42 avenue de la République, 44000 Nantes
 type de bien : maison individuelle
 année de construction : 2003
 surface habitable : 150m²

propriétaire : Jean Dupont
 adresse : place de la Mainie, 44000 Nantes

Performance énergétique

*** Dont émissions de gaz à effet de serre**

Ce logement émet 7 933 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 43 207 km parcourus en voiture.
 Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre **2620€** et **3560€** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1^{er} janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ?
 voir p.3

Informations diagnostiqueur
PM Diagnostics
 12 grande rue,
 44000 Nantes
 diagnostiqueur : Pierre Martin

tel : 02 88 22 33 09
 email : Pierre@pm-diagnostics.fr
 n° de certification : FR410230 49
 organisme de certification : CERTIF 311

Source : ministère de la Transition écologique - Le nouveau DPE - Février 2021

principale, les contrats types figurant en annexe du décret n°2015-587 du 29 mai 2015 intègrent désormais la mention suivante : « *le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code (5 bis). (5 bis)⁴ Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même*

code. »⁵.

Il convient de l'intégrer désormais dans tous les contrats de location à usage d'habitation principale pour les logements classés F et G selon un DPE « nouvelle méthode ».

En pratique, comme les nombreuses autres mentions des contrats types réglementaires précédées de la mention « le cas échéant », les éditeurs de baux d'habitation l'ajouteront dans tous leurs imprimés mis en vente, qu'ils s'adressent à des propriétaires de logements classés A ou à des propriétaires de logements classés G. Il n'est en effet pas possible d'éditer des imprimés « sur mesure ». De ce fait, cette mention va assurément devenir une « clause de style » dont l'effet discriminant est

dilué, d'autant plus qu'il n'y a ici aucuns pointillés à remplir. C'est une bonne chose, dans la mesure où, comme nous l'exposons précédemment, annoncer une obligation de mise en conformité alors qu'on ne connaît pas encore précisément le champ d'application de l'obligation d'atteindre la classe E est fort illogique.

Pour les contrats de location non soumis aux contrats types, il n'est pas obligatoire de reprendre précisément la formulation précédente. On pourra néanmoins la reprendre telle quelle, toujours avec « le cas échéant » en introduction. Concernant les actes de vente, il appartiendra aux rédacteurs d'actes de proposer la formule de leur choix (la mention précédente

EN RÉSUMÉ

Mentions nouvelles à insérer dans les annonces de vente ou location sur tous supports (en vitrine, sur internet, dans la presse écrite)		
<p>Tous types de biens, dès lors qu'un DPE est requis pour la vente ou la location (pas seulement les logements)</p>	<p>Faire apparaître dans l'annonces les deux étiquettes du DPE (étiquette « énergie » et étiquette « climat »), de façon lisible et en couleurs</p> <p>Pour les <u>annonces publiées dans la presse écrite</u> uniquement, seule l'indication des classements (lettres A à G) est requise (en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce)</p>	<p>Sanction spécifique : amende administrative de 3.000 € (professionnels – personne physique et <u>particuliers</u>) à 15.000 € (professionnels – personne morale)</p>
<p>Tous <u>logements</u> (à usage d'habitation principale ou non), dès lors qu'un DPE est requis (pas le cas par exemple pour un bail saisonnier)</p>	<p>Intégrer et remplir la mention « <i>Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : € *</i> ».</p> <p><i>Prix moyens des énergies indexés au..... (abonnements compris) ».</i></p> <p>(la mention doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce)</p> <p>* En présence d'un DPE réalisé avant le 1^{er} juillet 2021, on peut reprendre la fourchette figurant en page 1 du DPE.</p>	
<p>Logements classés F ou G selon l'étiquette « performance énergétique » d'un DPE « nouvelle méthode » réalisé après le 1^{er} juillet 2021</p>	<p>Suivant les cas, intégrer la mention « <i>Logement à consommation énergétique excessive : classe F</i> » ou la mention « <i>Logement à consommation énergétique excessive : classe G</i> ».</p> <p>La mention doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.</p>	<p>Pas de sanction spécifique prévue</p>

Mentions nouvelles à insérer dans certains contrats de location et de vente	
<p>Tous contrats de location soumis aux titres I et I bis de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (locations ou colocations de logement nu ou meublé à usage d'habitation principale ou mixte d'habitation et professionnel).</p> <p>Ne sont pas concernés les baux « mobilité », les locations de résidence secondaire, etc.</p>	<p>Intégrer et remplir la mention suivante : « <i>Dépenses énergétiques (pour information)</i> »</p> <p><i>Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]) »</i></p>
<p>Tous contrats de location ou de vente d'un logement pour lesquels un DPE est requis, lorsque le logement est classé F ou G selon un DPE « nouvelle méthode » réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021</p>	<p>Pour les locations soumises aux contrats type fixés par décret du 29 mai 2015 (locations de logement à usage d'habitation principale ou mixte), intégrer la mention suivante : « <i>La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code</i> ».</p> <p>Pour les autres locations ou contrats de vente concernés, ajouter au choix la même mention ou une mention similaire.</p>

ÉVOLUTION DU DISPOSITIF MAPRIMERÉNOV' DEPUIS LE 1^{er} JANVIER 2022

Depuis le 1^{er} octobre 2020, l'aide financière pour le financement de travaux de rénovation énergétique dite MaPrimeRénov' est proposée à l'ensemble des propriétaires (occupants ou bailleurs exclusion faite des personnes morales)¹. Le décret n°2021-1938 et son arrêté du 30 décembre 2021 font évoluer le dispositif pour les demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2022.

Livia BROCHE, Juriste UNPI



Les textes précités :

- modifient les conditions d'occupation du logement, les conditions d'ancienneté du logement, le délai de réalisation des travaux et les modalités d'octroi de l'avance de prime ;
- précisent les modalités de calcul du reversement de la prime pour les propriétaires bailleurs ;
- instaurent une période transitoire pour les demandes liées au remplacement d'une chaudière fonctionnant au fioul et progressivement un recours obligatoire à des opérateurs agréés par l'État ;
- revalorisent les forfaits pour l'installation des foyers fermés et inserts.

1- Sur ce point, v. « Modification du dispositif MaPrimeRénov' à compter du 1^{er} janvier 2021 » revue 25 millions de propriétaires mars 2021 n°549 et « Évolution du dispositif MaPrimeRénov' depuis le 1^{er} juillet 2021 » revue 25 millions de propriétaires septembre 2021 n°554.
2- Article 1, I 1^{er} et II 3^o du décret n°2020-26 modifié.
3- Article 1, III du décret n°2020-26 modifié.
4- Article 1, I 2^o et II 3^o du décret n°2020-26 modifié.
5- Article 1, IV du décret n°2020-26 modifié.

Les conditions d'occupation du logement

Afin de bénéficier de MaPrime Rénov', le logement doit être occupé à titre de résidence principale dans un délai d'un an suivant la date de paiement du solde de la prime².

Désormais, le logement n'est considéré comme une résidence principale que s'il est effectivement occupé au moins huit mois (au lieu de six mois) par an³.

Les conditions d'ancienneté du logement

L'immeuble ou le logement doit être achevé depuis au moins quinze ans à la date de notifica-

tion de la décision d'octroi de la prime⁴. Auparavant, l'immeuble ou le logement devait être achevé depuis plus de deux ans à la date de début des travaux et prestations.

Par exception, si la demande de prime intervient au titre de l'acquisition et de la pose d'un équipement de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire pour le remplacement d'une chaudière fonctionnant au fioul, le logement ou l'immeuble doit être achevé depuis plus de deux ans à la date de début des travaux et prestations⁵.

Attention : Une demande conjointe portant sur la dépose de la cuve à fioul visée au 6 de l'annexe I du décret n°2021-1938 doit être faite⁵.

Le délai de réalisation des travaux

Le bénéficiaire de la prime doit justifier de l'achèvement des travaux dans un délai de deux ans à compter de la notification de la décision attributive de la prime ou lorsqu'une avance a été versée dans un délai d'un an⁶.

Le délai de justification peut être allongé de six mois, par le directeur de l'Anah, sur demande du bénéficiaire de l'Anah dans certains cas énumérés à l'article 2, IV du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié.

Pour les demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2022 (y compris pour les dossiers forclos, en attente de paiement, engagés ou en attente d'engagement au 1^{er} janvier 2022)⁷ :

- le directeur de l'Anah (sur demande motivée du bénéficiaire) peut accorder un délai supplémentaire lorsque des difficultés ou les erreurs rencontrées par l'Anah dans l'instruction des dossiers ont fait obstacle au commencement ou à l'achèvement des travaux⁸ ;
- le directeur de l'Anah (sur sa propre initiative) peut déroger à titre exceptionnel aux délais précités en cas de difficultés ou d'erreurs dans l'instruction des dossiers⁹.

Les modalités d'octroi de l'avance de la prime

La demande de versement et la perception de l'avance sont exclusivement réservées au bénéficiaire¹⁰. Auparavant, la demande d'avance pouvait être réalisée par l'intermédiaire d'une personne du choix du bénéficiaire.

Les modalités de calcul du reversement de la prime pour les propriétaires bailleurs

En cas de non-respect de l'engagement de louer le logement pendant une durée minimale de cinq ans¹¹, le reversement partiel des sommes perçus par le bénéficiaire est calculé en fonction de la durée restante de l'engagement à louer¹². L'annexe 6 nouvelle de l'arrêté du 14 janvier 2020 modifié précise les coefficients de reversement.

L'instauration d'une période transitoire pour les demandes liées au remplacement d'une chaudière fonctionnant au fioul

La demande MaPrimeRénov' peut être déposée entre le 1^{er} septembre 2022 et le 31 décembre 2022 pour les travaux et prestations intervenant au titre de l'acquisition et de la pose d'un équipement de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire pour le remplacement d'une chaudière fonctionnant au fioul et de dépose de la cuve à fioul, réalisés du 1^{er} janvier 2022 au 31 août 2022 sur la base d'un devis signé entre ces mêmes dates¹³.

L'instauration progressive d'un recours obligatoire à des opérateurs agréés par l'Etat

L'article 164 de la loi climat¹⁴ prévoit de conditionner progressivement la délivrance de MaPrimeRénov' et des aides à la rénovation énergétique de l'Anah, au recours à l'accompagnement pour certaines

rénovations énergétiques performantes ou globales ou encore certains bouquets de travaux par des opérateurs agréés par l'Etat.

La première échéance est fixée au 1^{er} janvier 2023 pour les opérations précitées d'un montant supérieur à 5 000€ .

La revalorisation des forfaits pour l'installation des foyers fermés et inserts

Les forfaits pour l'installation des foyers fermés et inserts sont revalorisés en passant pour les ménages aux ressources :

- très modestes de 2 000€ à 2 500€ ;
- modestes de 1 200€ à 1 500€ ;
- intermédiaires de 600€ à 800€¹⁵.

Bon à savoir

« Faire tout pour ma rénov' » est devenu au 1^{er} janvier 2022 « France Rénov' ».

L'outil SIMUL'AIDES permet aux propriétaires d'estimer le montant des aides dont ils peuvent bénéficier pour la rénovation d'un logement¹⁶. En outre, les propriétaires peuvent trouver des conseillers près de chez eux dont la mission est de les aider à choisir les solutions techniques adaptées et identifier les aides financières dont ils peuvent bénéficier¹⁷.

6- Article 2, III du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié.

7- Article 8 du décret n°2021-1938 du 30 décembre 2021.

8- Article 2, IV du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié.

9- Article 7, m) décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié.

10- Article 5 dernier alinéa du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié.

11- Article 1, II 2° du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié.

12- Article 11 du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié.

13- Article 2, II 2° du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié.

14- LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

15- Tableau 1 de l'annexe 2 de l'arrêté du 14 janvier 2020 modifié relative à la prime de transition énergétique.

16- <https://france-renov.gouv.fr/fr/aides-de-financement/simulaidess>

17- <https://france-renov.gouv.fr/fr/trouver-un-conseiller>

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

ÇA NE COULE PAS DE SOURCE !

Près de 5 millions de foyers disposent d'un système d'assainissement non collectif, faute d'être raccordés au réseau public. Une situation qui implique de mettre en place ou d'entretenir un dispositif individuel de traitement des eaux usées. Souvent complexe et coûteux, source de litiges, l'ANC n'est pas toujours un fleuve tranquille.

Marc Pouiol, journaliste

Attention, zone non pourvue d'assainissement collectif ! Si vous projetez de construire une habitation dans ce secteur, vous devrez installer votre propre dispositif de traitement des eaux domestiques, une obligation légale concernant tout logement non desservi par un réseau public de collecte des eaux usées. Et si vous achetez une maison dans ce même secteur, vous aurez en charge la gestion et l'entretien de l'installation existante.

Le choix d'acquérir ou de louer un bien, neuf ou ancien, doté d'un équipement d'assainissement non collectif n'est pas anodin. La gestion de ce système impose, en effet, aux usagers, propriétaires et locataires, un ensemble complexe de prescrip-



tions techniques et juridiques, un entretien et un contrôle au long cours, d'éventuels travaux souvent coûteux.

Entre 4 000 et 10 000 €

L'assainissement individuel vise à prévenir les risques sanitaires ou environnementaux par le traitement des eaux de toilettes, lavabos, cuisine, linge, douche...avant le rejet dans le milieu naturel. Les eaux usées collectées sont décantées dans une fosse étanche avant de subir une dégradation biochimique dans un sol naturel ou reconstitué avec du sable.

Le coût de ce type d'équipement, le plus courant, peut varier en fonction du nombre d'habitants et de nombreux paramètres : étude de terrain, frais de fonctionnement, de maintenance... Comptez entre 4 000 € et 10 000 € environ pour le prix de l'installation, rajoutez entre 200 € et 300 € pour la vidange et 200 €, en moyenne, pour les contrôles obligatoires.

Les collectivités établissent un schéma d'assainissement et un zonage délimitant les endroits concernés par l'assainissement collectif ou non collectif sur le territoire.

Le SPANC vous accompagne et vous surveille

Cette installation doit être entretenue et contrôlée régulièrement par le SPANC, service public d'assainissement non collectif, créé par la loi sur l'eau de 1992. Sous la houlette des communes ou des collectivités locales, le SPANC, exerce un rôle d'accompagnement et de conseil auprès des usagers, vérifie le bon fonctionnement et l'entretien des équipements et réalise des contrôles sur une périodicité qui ne peut excéder 10 ans. *« Ce contrôle vise à vérifier que les installations ne portent pas atteinte à la salubrité publique, ni à la sécurité des personnes et permettent la qualité des eaux superficielles et souterraines, en identifiant d'éventuels risques environnementaux ou sanitaires liés à la conception, à l'exécution, au fonctionnement ou à l'entretien des équipements »*, indique l'Institut National de la Consommation.

Le document de visite, adressé par la commune au propriétaire, mentionne les travaux à réaliser en cas de risques, dans les 4 ans à partir de la date de notification. Le propriétaire doit informer la collectivité des modifications effectuées. Le SPANC effectue une contre-visite pour vérifier l'état d'avancement des travaux avant remblaiement. Important : en cas de litige, l'accès à la propriété privée doit être précédé d'un avis de visite, notifié au propriétaire, ne pouvant être inférieur à 7 jours ouvrés.

Selon les chiffres du gouvernement, 4 à 5 millions de foyers français sont équipés d'une installation d'assainissement non collectif, soit environ

20% de la population, ce qui génère environ 5 % des pressions polluantes au niveau national. 80% des installations d'assainissement individuel seraient d'ailleurs mal entretenues ou défectueuses.

Pas de vente sans diagnostic

Face à ce constat, la loi sur l'eau et le Grenelle II ont instauré le « diagnostic assainissement non collectif », une obligation imposée au vendeur d'un bien pour informer l'acquéreur de l'état réel du dispositif. Ce document, réalisé par le SPANC et facturé en moyenne une centaine d'euros, doit être annexé par le vendeur à la promesse de vente. Si le contrôle est daté de plus de 3 ans, ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur. En cas de non-conformité, ce dernier a l'obligation de faire réaliser les travaux dans un délai d'un an après l'acte de vente.

De nouvelles solutions écologiques se développent comme les toilettes sèches, le lagunage des eaux usées ou le bambou d'assainissement. Un 3^{ème} Plan d'action national pour l'assainissement non collectif (PANANC) vient d'être lancé en décembre 2021 ; il met l'accent sur la valorisation agronomique ou en irrigation des sous-produits de l'ANC et le traitement des eaux ménagères par des broyats de bois.

Selon les associations de consommateurs, les contrôles exercés par les SPANC, constituent une importante source de litiges. Il faut dire que les règlements de service de ces organismes sont différents suivant les collectivités, ce qui ne contribue pas à la trans-

parence et à la lisibilité de réglementations complexes. Les propriétaires, très souvent, n'en prennent connaissance qu'au moment du contrôle. Cela engendre des recours fréquents auprès du tribunal administratif.

Règlementation en eaux troubles

Une complexité illustrée par les nombreux litiges entre propriétaires, locataires et la collectivité. Comme en témoigne cette représentante d'une SCI des Deux-Sèvres, qui s'offusque de ce que lui soient envoyées des factures de contrôles périodiques pour des logements loués. *« Il est normal d'avoir payé le premier contrôle structurel, car il s'agit de vérifier, en tant que propriétaire, que nous avons une installation qui fonctionne correctement, selon l'article L1331-1-1 du Code de la santé publique. Ce même article prévoit que le propriétaire fait périodiquement vidanger l'installation par une personne agréée par le représentant de l'Etat, dans le Département, afin de garantir le bon fonctionnement. Or les baux prévoient, conformément à la loi, que le locataire doit entretenir son logement en général et donc le système d'assainissement en particulier en faisant vidanger, à ses frais, la fosse. Ainsi, le bail transfère au locataire l'obligation de l'entretien régulier de l'installation.*

De plus, c'est le Code général des collectivités territoriales qui règlemente la facturation et le texte est clair (R 2224-19-8 alinéa 1), c'est le titulaire de l'abonnement d'eau qui paie les contrôles périodiques. Cela doit donc être facturé au locataire. Le paiement par le propriétaire

ne peut se faire « qu'à défaut ». Dès lors, nous n'avons pas l'intention de payer au SPANC les contrôles périodiques qui incombent à nos locataires successifs. »

Les propriétaires peuvent aussi se tourner vers les représentants des usagers au sein de la commission consultative des services publics locaux (CCSPL) obligatoire dans les communes de plus de 50 000 habitants.

Soumis au principe de l'équilibre financier en recettes et dépenses, les SPANC sont des services publics industriels et commerciaux (SPIC) qui ne peuvent prendre en charge des dépenses dans leur budget propre, sauf exception.

Conseils et assurances

La filière de l'assainissement non collectif (ANC) dispose de techniques diversifiées permettant aux particuliers, accompagnés des constructeurs (bureaux d'études et entreprises de bâtiment) de définir l'installation la mieux adaptée à leurs projets.

Les propriétaires maîtres d'ouvrages peuvent s'appuyer sur le conseil et l'avis du SPANC pour s'assurer que le type d'installation proposée est règlementaire et sont en droit d'obtenir la confirmation que les constructeurs de l'installation sont assurés, non seulement au titre de leurs activités en assainissement non collectif mais aussi pour la technique mise en œuvre.

Vigilance !

Comme tout service public d'assainissement, les SPANC perçoivent une redevance fixée par les collectivités compétentes, dont elles dépendent.

La redevance d'assainissement non collectif comprend une part destinée à couvrir les charges de contrôle de la conception, de l'implantation, la bonne exécution et du bon fonctionnement des installations et une part dédiée aux charges d'entretien de celles-ci.

A compter de la présentation de la quittance, l'utilisateur bénéficie d'un délai de trois mois

pour régler le montant de la redevance. A défaut de paiement, il recevra une mise en demeure par lettre recommandée et le montant sera majoré de 25%.

L'INC appelle à la vigilance les usagers sur « *les perceptions de redevances avant service rendu qui peuvent être contestées puisque la prestation doit être facturée après le contrôle effectif de l'installation. Certaines collectivités multiplient le nombre de prestations facturées (contre-visite, refus de visite, facturation de certificats d'urbanisme, facturation de contrôles hors tournée...* ».

Aides financières

Pour les propriétaires qui font procéder aux travaux de réalisation ou de réhabilitation par des entreprises privées, les aides suivantes peuvent être mobilisées :

- Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sous conditions d'attribution
- Taux réduit de TVA (10 %) sous condition ;
- Prêt auprès de la Caisse d'Allocation Familiale ou d'une caisse de retraite.

Pour en savoir plus, sur les travaux éligibles, les formes d'aides, les conditions et qui peut en bénéficier, consulter :

- anah.fr
- impots.gouv.fr
- caf.fr
- vosdroits.service-public.fr

Les propriétaires qui souhaitent confier la réalisation ou la réhabilitation de leur installation d'assainissement non collectif à la collectivité s'acquittent des frais correspondant aux travaux effectués et tenant compte des éventuelles subventions versées à la collectivité par les agences de l'eau et les conseils départementaux.

Le remboursement de ces frais de travaux peut être étalé dans le temps. Pour en savoir plus : consultez votre commune ou groupement de commune.

Les propriétaires peuvent également bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, selon des conditions d'éligibilité, pour des travaux concernant la réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie (loi de finances n° 2008-1425 du 27 décembre 2008).



Entretien avec Nathalie Thibaud, consultante UNPI 31-09, travaux, urbanisme, droit des contrats. Maire-adjointe de Paulhac, Communauté de communes Coteaux du Girou

Pour un projet d'habitat en assainissement non collectif, quelle est la première démarche à effectuer ?

Pour toute construction d'un nouvel équipement d'assainissement non collectif, mais aussi pour toute transformation ou réhabilitation d'une installation existante, un dossier de « Dépôt d'ANC » est à déposer auprès de la collectivité locale dont dépend le SPANC. En cas d'implantation d'un habitat neuf, mieux vaut effectuer cette démarche avant le dépôt de permis de construire. C'est la première étape essentielle.

Le SPANC est un service public qui vous accompagne dans votre projet. Il délivre l'autorisation d'ANC, si les règles le permettent, et vous conseille sur le type d'installation, en fonction du lieu et du terrain. Il répond à toute question concernant les démarches et la réglementation.

Une réglementation pas toujours simple ?

La réglementation, c'est vrai, demande une certaine attention, d'autant qu'elle varie suivant les lieux et les collectivités. Elle est cependant de plus en plus accessible via les sites internet mis en place par les services publics en charge de l'assainissement pour favoriser la transparence et la compréhension du public.

Et pour l'acquisition d'un habitat déjà équipé ?

Lors d'une acquisition d'un logement ou d'une maison individuelle disposant d'un système d'ANC, le notaire vérifie auprès du vendeur l'existence des différents documents liés aux contrôles et à l'entretien de l'équipement, des éléments à inclure dans le contrat de vente. S'ils n'existent pas, ce qui peut arriver notamment pour des équipements anciens, il faut vérifier auprès du SPANC. L'état de l'installation et son éventuelle réhabilitation peuvent, bien sûr, peser sur le coût du projet.

Peut-on choisir entre assainissement non collectif et réseau public ?

Le schéma public d'assainissement, défini de façon précise par chaque collectivité compétente, précise les zones concernées ou non par le réseau collectif. Même si ce dernier évolue et se rapproche de votre terrain, rien ne vous oblige à vous raccorder au réseau public, et vous devez donc réaliser votre propre installation. Vous êtes zone ANC ou pas.

L'ANC peut concerner des lotissements et des petits terrains. Les technologies évoluent et il est possible d'installer un dispositif d'assainissement sur des surfaces de 300 ou 400 m².

Quels types de litiges constatez-vous sur le terrain ? Sont-ils nombreux ?

Sur la Communauté de communes Coteaux du Girou, où je suis élue, les interventions et contrôles réglementaires des équipements sont délégués à une grande entreprise privée, qui respecte un cahier des charges strict et précis. Au moment de la création du SPANC, en 2005, il y eut certains litiges liés aux visites, contrôles ou aux redevances, mais aujourd'hui, ils sont devenus très marginaux. En cas de conflit, un propriétaire peut engager une procédure juridique à l'encontre d'un SPANC, auprès du Tribunal administratif.

Certains litiges peuvent exister entre propriétaires et locataires. Sur le principe, le propriétaire finance l'installation et les locataires prennent en charge l'entretien et le coût des contrôles. Sauf dispositions particulières mentionnées dans le bail. A la justice, d'établir les responsabilités.



Christine Bérard, présidente du Syndicat national des bureaux d'études en assainissement (SYNABA)

« Faire les bons choix est essentiel pour équiper votre maison du dispositif le mieux adapté, au meilleur coût, pour une utilisation sans risques dans la durée, explique Christine Bérard, présidente du Syndicat national des bureaux d'études en assainissement (SYNABA).

Les bureaux d'études spécialisés offrent aux porteurs de projets, souvent perdus et ne sachant pas par quel bout prendre le problème, un accompagnement et des conseils d'expert sur l'ensemble des solutions et des coûts, depuis l'étude de la parcelle, jusqu'à la réalisation. Un équipement mal conçu ou mal adapté peut générer une accumulation de problèmes qui peuvent rendre l'habitation inhabitable. »

Intégré à la Fédération de l'assainissement non collectif (FANC), le SYNABA travaille avec des acteurs référencés et reconnus de la filière (conception, fabrication, entretien).

Tout commence par l'étude du terrain. Etape cruciale même si elle n'est pas obligatoire. Elle va permettre de déterminer le dispositif le plus adéquat en fonction des besoins, du nombre d'usagers, de la surface de la maison, de l'implantation... *« Nous bâtissons un projet complet et chiffré en concertation permanente avec le propriétaire, souligne Christine Bérard. Le coût de l'étude représente environ 10% de celui de l'installation, soit 600 à 800€, en moyenne. Cela permet de bénéficier des garanties apportées par des professionnels qui engagent leur responsabilité au long cours. »*

TAUX DE TEOM :

ADMISSION DES DÉPENSES TRANSVERSALES

Coup de théâtre dans le combat judiciaire qui oppose la Métropole de Lyon à une association de contribuables au sujet des taux de TEOM. Pour la première fois, le Conseil d'Etat juge que des dépenses du budget général peuvent entrer en ligne de compte pour évaluer le coût du service d'enlèvement des ordures ménagères...

Frédéric Zumbiehl, Juriste UNPI

Nous avons évoqué dans nos colonnes les succès remportés par la CANOL, une association de contribuables du Lyonnais, dans son combat contre les taux de taxe d'enlèvement des ordures ménagères votés par la Métropole de Lyon (octobre 2021, p. 28). La CANOL a notamment obtenu l'annulation du taux de TEOM 2016 (confirmée en appel) et, à la suite d'une action en reconnaissance de droits audacieuse, un jugement du tribunal administratif reconnaissant aux contribuables de la métropole « le droit de bénéficier, sur leur demande, de la décharge du montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères mise à leur charge au titre » des années 2016 à 2018.

Elle vient, hélas pour elle et pour les contribuables lyonnais, d'essuyer un méchant revers. Par un arrêt du 22 octobre 2021, le Conseil d'Etat a cassé l'arrêt



d'appel ayant confirmé l'annulation du taux de TEOM de 2016. Pour conclure à l'application d'un taux de TEOM disproportionné par rapport au coût du service, les juges du fond avaient refusé de prendre en compte 17 millions d'euros de dépenses invoqués par la métropole au titre d'une quote-part des activités de services centraux pouvant être rattachée au service de collecte et de traitement des déchets. La Haute juridiction a quant à elle jugé que les « dépenses en cause correspondent à une quote-part du coût des directions ou services transversaux centraux de la métropole et que cette quote-part a été calculée au moyen d'une comptabilité analytique permettant, par différentes clés de répartition, d'identifier avec suffisamment de précision les dépenses qui, parmi celles liées à l'administration générale de la métropole, peuvent être regardées comme ayant été directement exposées pour le service public de collecte et de traitement des déchets ménagers » (Conseil d'Etat, 3^{ème} et 8^{ème} chambres réunies, 22 octobre 2021, n°434900, publié au recueil Lebon). Ce faisant, elle

s'est écartée des conclusions de la rapporteure publique et de sa jurisprudence antérieure, qui semblait exclure la prise en compte de toute dépense de l'administration générale de la collectivité assurant la collecte des déchets (voir notamment Conseil d'Etat, 9^{ème} et 10^{ème} chambres réunies, 19 mars 2018, n°402946).

L'affaire a été renvoyée à la Cour administrative d'appel de Lyon, qui devra donc juger du caractère disproportionné du taux de TEOM en incluant, cette fois, les 17 millions d'euros de dépenses invoqués par la métropole... Si la Cour annule l'annulation du taux de TEOM, le jugement de 2020 reconnaissant un droit à remboursement des contribuables lyonnais, aujourd'hui objet d'un appel, sera également remis en cause. Plus largement, cette admission des dépenses de services centraux et transversaux (à condition toutefois qu'une comptabilité détaillée permette de rattacher telle ou telle dépense à la collecte des déchets) rebat toutes les cartes du contentieux relatif aux taux de TEOM appliqués par les collectivités.

RÉCEPTION DES TRAVAUX ET RESPECT DU CONTRADICTOIRE

Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 20 octobre 2021, n° 20-20.428

Lorsque l'entrepreneur ayant réalisé les travaux n'est pas convoqué à la réception de ceux-ci, et que cette réception est réalisée en présence du maître de l'ouvrage et de l'architecte maître d'œuvre, elle lui est inopposable.

Un couple de particuliers a fait réaliser des travaux de rénovation d'un chalet en bois avec un maître d'œuvre architecte qui a confié les travaux à une entreprise.

La réception des travaux, actée par procès-verbal, a eu lieu entre les maîtres de l'ouvrage et l'architecte.

Se plaignant de malfaçons, les propriétaires du chalet ont fait réaliser une expertise et ont ensuite assigné en indemnisation les assurances de l'architecte et de la société de travaux. L'architecte et son assureur ont

recherché la garantie de la société de travaux pour se dégager de toute responsabilité.

En vertu de l'article 1792-6 du Code civil, une réception de travaux doit être contradictoire : « *La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.* ».

Pour défaut du respect du contradictoire lors de la réception des travaux, la Cour de cassation rejette les prétentions de l'architecte maître d'œuvre et de son assureur de voir constater une réception tacite des travaux car :

- la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage a été concrétisée

par la signature d'un procès-verbal de réception uniquement avec l'architecte ;

- l'existence d'une présomption de réception tacite à l'égard de la société de travaux, qui n'avait pas été convoquée à la réception expresse, ne peut être caractérisée malgré la prise de possession des lieux par les maîtres de l'ouvrage et le fait qu'aucune somme ne soit réclamée par l'entrepreneur ;
- le liquidateur judiciaire de la société de travaux n'ayant pas été appelé à l'instance, une réception judiciaire ne peut être prononcée, celle-ci devant être prononcée contradictoirement en application de l'article 1792-6 du Code civil.

LOCATION DE TOURISME ET CHANGEMENT D'USAGE

Cour d'appel de Paris, Pôle 1 chambre 2, 30 septembre 2021, n° 21/03183

Lors d'une sous location de tourisme sans autorisation de changement d'usage, qui est sanctionné : le bailleur ou le locataire ?

Les deux peuvent être condamnés. En l'espèce la société propriétaire du bien situé à Paris l'a loué à une société spécialisée dans la location d'appartements meublés pour des durées limitées.

L'autorisation de changement d'usage, exigée en vertu des articles L631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, n'avait pas été demandée ni par le propriétaire, ni par le locataire professionnel de la location de courte durée qui ne pouvait ignorer cette législation.

En conséquence, la Ville de Paris a fait assigner le propriétaire et le locataire

pour obtenir :

- le constat de l'infraction et la condamnation à une amende de 50 000 € chacun en application de l'article L651-2 du CCH ;

- le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation (demande qu'elle retirera ultérieurement dans la procédure).

Après un sursis à statuer dans l'attente d'un arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne sur la conformité de l'article L631-7 du CCH qui précise que « *Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage* », l'instance a

pu reprendre, la Haute instance européenne ayant affirmé la légalité de cette disposition.

Selon la société locataire, c'est au propriétaire du bien et non au locataire de demander ce changement d'usage et le propriétaire doit informer le locataire, lors de la mise en location, des possibilités de location du bien.

La Cour d'appel de Paris ne retient pas ces arguments et donne raison à la Ville de Paris sur le principe d'une double condamnation à l'amende civile pour défaut de respect de la réglementation mais limite celle du propriétaire à 25 000 €, considérant que le gain financier de cette location était essentiellement pour la société locataire.

BAIL D'HABITATION

Augmentation de loyer suite à des travaux

D'importants travaux ont été réalisés dans un logement que je loue. Puis-je augmenter le loyer suite à ces travaux, sachant qu'à ce jour aucun accord écrit n'a été conclu avec le locataire sur ce point ? Dans l'affirmative, à quel moment puis-je réévaluer le loyer (le bail expire dans quatre mois en juin 2022) ?

Préalablement aux travaux, votre locataire et vous ne vous êtes pas mis d'accord par écrit sur une augmentation de loyer conséquente aux travaux.

Dans ce cas de figure, vous ne pourrez réévaluer le loyer qu'à l'occasion du renouvellement du bail si le loyer apparaît comme « manifestement sous-évalué » par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables¹.

Dans tous les cas, la demande d'augmentation de loyer doit être faite six mois au moins avant l'échéance du bail (étant hors délai, vous devrez donc attendre l'échéance suivante du bail, à savoir en principe juin 2025) et notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de récep-

1- La jurisprudence exige en général une différence d'au moins 20 % par rapport au loyer de marché pour parler de « loyer manifestement sous-évalué ».

2- Ce texte peut être consulté sur le site www.legifrance.gouv.fr

3- C'est-à-dire hors zone "tendue" et hors commune ayant instauré un encadrement des loyers « loi ELAN »

4- C'est-à-dire les communes des 28 agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton - Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse (annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013).

5- Article 5 du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié

6- C'est-à-dire les communes suivantes : Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetause (en attente pour les villes de Montpellier et Bordeaux).

tion, signifiée par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. La notification doit reproduire intégralement, à peine de nullité, l'article 17-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989² et la hausse de loyer doit être étalée dans le temps (par tiers ou par sixième selon la durée du contrat à renouveler).

A compter du 24 août 2022, le loyer ne pourra pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G du nouveau DPE (conformément à l'article 17-2, II de la loi du 6 juillet 1989).

Suivant le lieu de situation du logement, des règles spécifiques existent :

• **Si le logement est situé dans une zone "détendue"³ :**

Le nouveau loyer doit être fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Il faut joindre au moins trois références de loyer (voire six références pour les communes figurant en annexe du décret n°87-818 du 2 octobre 1987²) et plus largement respecter l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989.

• **Si le logement est situé dans une zone "tendue" (commune où s'applique la taxe sur les logements vacants⁴) :**

En plus des règles énoncées au paragraphe précédent, la hausse de loyer ne peut excéder la plus

élevée de ces deux limites (le propriétaire choisit la limite la plus avantageuse pour lui) :

- la moitié de la différence entre le loyer actuel et le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ;
- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût TTC des travaux, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer⁵.

Par exception, il n'est plus possible depuis le 1^{er} janvier 2021 d'appliquer cette hausse de loyer si la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 330 kWh/m²/an (cette règle s'applique également pour le paragraphe suivant).

• **Si le logement est situé dans une commune qui a instauré un encadrement des loyers « loi ELAN »⁶ :**

Six mois au moins avant l'échéance du bail, le propriétaire peut demander l'application du loyer de référence minoré si le loyer actuel y est inférieur et aucune référence de loyer n'est à apporter (c'est au locataire d'apporter des références s'il entend contrer la demande d'augmentation du propriétaire).

A noter : si les travaux n'avaient pas été réalisés, votre locataire et vous auriez pu vous mettre d'accord par écrit sur un nouveau loyer majoré suite à des travaux d'amélioration, comme le prévoit l'article 17-1, II de la loi du 6 juillet 1989 : « Lorsque les parties sont convenues, par une clause ex-

7- A compter du 24 août 2022, cette majoration de loyer ne pourra plus être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G.

presse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer⁷ ». Vous auriez également

pu convenir avec votre locataire d'instaurer une « contribution pour le partage des économies de charge » s'agissant de travaux d'économie d'énergie (article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989), sachant que cette contribution est très peu pratiquée car difficile à mettre en œuvre.

COPROPRIÉTÉ

Périodicité des appels de charges

Dans notre copropriété, nous avons l'habitude de régler les appels de charges le premier jour de chaque trimestre. Le nouveau syndic souhaite mettre en place des appels de fonds semestriels. Le peut-il de sa propre initiative ?

Selon l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel (...).

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ».

1- Ou majorité de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés)

La règle est donc le paiement trimestriel des charges, sauf si des modalités différentes sont fixées en assemblée générale (cette décision doit être prise à la majorité simple¹ à défaut de précision dans les textes).

Par conséquent, votre syndic ne peut modifier la périodicité des appels de provisions que si une décision en ce sens a été prise en assemblée générale. A défaut, vous pouvez continuer à régler les appels de fonds le premier jour de chaque trimestre, comme le prévoit le dernier alinéa de l'article 14-1 de la loi de 1965.

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 »**

COPROPRIÉTÉ

Sort des pouvoirs en blanc adressés au syndic

Est-ce qu'un copropriétaire peut adresser au syndic un pouvoir sans désigner la personne qui sera mandataire ? Si oui, à qui ce pouvoir doit-il être distribué ?

Selon l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire (que ce dernier soit ou non membre du syndicat des copropriétaires) qui le représentera lors de l'assemblée générale. Pendant longtemps, ni la loi du 10 juillet 1965 ni le décret du 17 mars 1967 n'ont envisagé l'hypothèse des mandats sans indication de mandataire (plus communément appelés « pouvoirs en blanc »). Ces derniers étaient admis par les juges, comme en témoigne cet arrêt de la Cour de cassation du 28 mars 1990 : « *l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ne prohibe pas l'envoi de pouvoirs en blanc, dès lors qu'ils ne sont pas distribués par le syndic lui-même à des mandataires choisis par lui* » (3^{ème} civ, n° 88-16259 ; plus récemment : Cour d'appel de Paris, pôle 4, ch. 2, 25 novembre 2015).

La loi ELAN a consacré cette jurisprudence qui admet les pouvoirs en blanc dans la mesure où le syndic ne les distribue pas lui-même à des mandataires de son choix : « *Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit* » (article 22 de la loi de 1965 modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018).

Quelques mois après la loi ELAN, un décret a indiqué expressément le sort des pouvoirs en blanc adressés au syndic : « *Le syndic qui reçoit (...) un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale* » (article 15-1 du décret du 17 mars 1967 créé par le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019). Les copropriétaires ne peuvent donc plus se répartir librement les pouvoirs en blanc comme cela se pratiquait dans nombre de copropriétés.

Pour avoir la preuve que cette procédure a été respectée par le syndic, il suffit de se reporter au procès-verbal qui doit préciser (depuis le 29 juin 2019) « *si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1* » (article 17 du décret

du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 juin 2019).

Ces deux articles du décret de 1967 ont de nouveau été modifiés un an après afin de permettre au syndic de remettre le mandat à un membre du conseil syndical si ce dernier n'a pas nommé de président. Ainsi, depuis le 4 juillet 2020, le syndic qui reçoit un pouvoir en blanc doit le remettre « *en début de réunion au président du conseil syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En leur absence ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale* » (article 15-1 du décret de 1967 modifié par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020). Cet ajout a été répercuté dans le contenu du procès-verbal : il doit préciser « *si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical, par un membre du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1* » (article 17 du décret de 1967 modifié par le décret du 2 juillet 2020).



LES ENTITÉS DE LA COPROPRIÉTÉ

Testez vos connaissances !



© karamysh

1 Classiquement combien y-a-t-il d'entités dans une copropriété ?

- a - 2
- b - 3
- c - 4

2 Dans une copropriété, le syndic est ?

- a - Obligatoire
- b - Obligatoire au-delà de deux lots
- c - Optionnel dans les copropriétés avec un syndicat coopératif

3 Le conseil syndical est composé ?

- a - De copropriétaires et du syndic
- b - De copropriétaires et de certains de leurs proches
- c - De copropriétaires uniquement

4 Le syndicat des copropriétaires est composé ?

- a - Des copropriétaires, du syndic et du conseil syndical
- b - Des copropriétaires et du syndic professionnel
- c - Des copropriétaires

5 Le syndic est choisi par ?

- a - Les copropriétaires
- b - Le conseil syndical
- c - Le président du conseil syndical

6 Le conseil syndical existe ?

- a - Si le syndic le met en place
- b - Si l'assemblée générale le met en place
- c - Dans toutes les copropriétés

7 Qui est tenu de la conservation de l'immeuble ?

- a - Le syndicat des copropriétaires
- b - Le conseil syndical et le syndic
- c - Le syndic

8 Le syndic doit être ?

- a - Professionnel
- b - Bénévole ou professionnel
- c - Professionnel au-delà de 2 lots

9 Le conseil syndical a pour mission ?

- a - De prendre des décisions d'urgence
- b - D'assister le syndic
- c - De représenter les copropriétaires en assemblée générale

10 Peut-il y avoir plusieurs syndicats de copropriétaires dans une copropriété ?

- a - Non cela est impossible
- b - Oui dans toutes les copropriétés
- c - Oui s'il y a plusieurs bâtiments

Réponses du quiz

1 b - Il y a trois entités dans une copropriété : le syndicat des copropriétaires, le conseil syndical et le syndic.

L'article 17 premier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 énonce : « Les décisions du syndic sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical ».

2 a - Dans une copropriété le syndic est obligatoire, il est chargé de l'exécution des décisions d'assemblée générale.

Article 17 loi 10 juillet 1965 : « A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. »

Lorsque le syndic est coopératif, le syndic est élu et choisi parmi les membres du conseil syndical (art. 17-1 loi 10 juillet 1965)

3 b - Le conseil syndical peut être composé de copropriétaires et de certains de leurs proches.

Article 21 loi du 10 juillet 1965 : « Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet. »

4 c - Le syndic des copropriétaires est composé de copropriétaires.

« La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile » selon l'article 14 de la loi de 1965. Par ailleurs un de ces copropriétaires peut être le syndic bénévole de la copropriété.

5 a - Le syndic est élu en assemblée générale par les copropriétaires.

Le conseil syndical a un rôle de mise en concurrence, sauf dispense de l'assemblée générale, « En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, (...). Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente » selon les termes de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6 c - Le conseil syndical existe de droit dans les copropriétés sauf vote contraire d'assemblée générale.

Seule l'assemblée générale peut décider, à la double majorité prévue par l'article 26 (majorité des voix de tous les copropriétaires représentant les 2/3 des voix), de ne pas instituer de conseil syndical (article 21 de la loi de 1965). Rappelons que les membres du conseil syndical doivent être désignés à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 c) de la loi de 1965). Dans les petites copropriétés (au maximum cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndic des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €), le syndic n'est pas tenu de constituer un conseil syndical (article 41-9 de la loi de 1965).

7 a - Le syndic des copropriétaires est tenu de la conservation de l'immeuble.

L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 précise : « Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. Le syndic est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

8 b - Un syndic peut être professionnel ou bénévole.

D'ailleurs l'article 17-2 alinéa 1 de la loi de 1965 précise : « Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel. »

9 b - Le conseil syndical « assiste le syndic et contrôle sa gestion » notamment.

Il ne prend aucune décision sans délégation de l'assemblée générale.

Plus largement, l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise ses missions. On retient que le conseil syndical prépare l'ordre du jour de l'assemblée générale avec le syndic, assure une veille financière en vérifiant les comptes, met en concurrence le syndic. L'assemblée générale peut lui confier des missions particulières comme mettre en concurrence des entreprises de travaux, choisir une entreprise pour un montant précis. Enfin, il rend des avis pour toutes les questions concernant le syndic pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

10 c - Il peut y avoir plusieurs syndicats de copropriétaires dans une copropriété.

L'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit : que « Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire. »

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et LinkedIn pour rester connecté quotidiennement à l'actualité juridique et immobilière



17.12.2021 - 🗣️ « Le Logement - Une ambition pour 2022-2027 » @radio-immo.fr #SylvainLEVYVALENSI #PierreHautus : « Il ne faut pas mener des politiques nationales d'ouvrir à nouveau dans le projet 3DS la possibilité de demander un encadrement des loyers. Pire que ça, accorder un encadrement des loyers dans une ville où un maire a pris la décision politique de ne plus construire. »



21.12.2021 - 🗣️ « Passoires thermiques : quelles évolutions ? » (20/12/2021) #BSmart #NicolasPagniez #ChristopheDemerson : « Il faut réunir tous les acteurs autour de la table et regarder ensemble pour trouver des solutions. (...) Quand la Loi climat et résilience a été votée, ils se sont amusés à contraindre le calendrier qui était déjà intenable. »



@unpinationale



@DemersonUNPI - 11.01.2022

📍 Louer abordable pourrait être un bon dispositif mais il est trop complexe et peu sûr pour le propriétaire. Ce nouveau dispositif fiscal "sera moins intéressant que sous l'empire du droit antérieur" pour certains...
Le compte n'y est pas.



@PierreHautus - 07.01.2022

📍 Quand on regarde les 5 dernières années, la taxe foncière a augmenté 6 fois plus vite que les loyers (...) Le phénomène de concentration peut-être la conséquence d'une forte contrainte fiscale. Quand vous avez la taxe foncière à payer, c'est 2 mois d'échéances de prêt en moyenne supplémentaire donc c'est un 13ème et un 14ème mois que vous devez aligner pour pouvoir acheter votre résidence principale.

@UNPI_FR



@DemersonUNPI - 05.01.2022

📍 Mulhouse ville attractive: OUI sans conteste!
La Chambre des Propriétaires
@UNPI_68Mulhouse saura vous accueillir et vous conseiller.

Maël Bernier @MaelBernier - 5 janv.
#emploi #logement J'étais hier l'invité d'Emmanuel Duteil sur @Europe1 pour parler de notre étude commune @Melleurtauxcom / @CleverConnect europe1.fr/emissions/tinv...



@PierreHautus - 11.01.2022

Nous sommes dans le même bateau 📍 Inscrire la performance énergétique dans la décence était une erreur
📍 Parfois liées, ce ne sont pas les mêmes notions: confusion
📍 La fiscalité, les aides et le calendrier ne suivent pas
@emmacosse

@EmmWargon

@DemersonUNPI

@jmtorrollion

@pelletier_ph

Chaîne Youtube : @UNPI



« Immobilier : l'année 2022 sera-t-elle favorable aux propriétaires ? »
(Europe 1 - 7 janvier 2022)

« Il faut réparer le parcours logement des Français. Il y a le logement social, le logement locatif privé et l'accession à la propriété. Ça, ça n'est pas travaillé. La réaction de nos dirigeants c'est de dire : on va faire plus de logements sociaux, plus encadrer et plus taxer. C'est tout l'inverse de ce qu'il faut faire.»

Pierre Hautus, Directeur général de l'UNPI

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et LinkedIn pour rester connecté quotidiennement à l'actualité juridique et immobilière



@unpinationale

16.12.2021 - 📰 La chambre commerciale du tribunal judiciaire de Colmar a examiné la demande d'environ 70 #propriétaires #bailleurs des résidences de tourisme #PierreetVacances de Colmar et d'Eguisheim qui réclament le paiement de leurs loyers ! @Journal LAlsace



21.12.2021 - 🏡 Découvrez les acquis 2021 : tout ce que l'UNPI a obtenu pour vous cette année !

▶ Lire les acquis 2021 de l'UNPI ici : www.unpi.org



@DemersonUNPI - 04.01.2022

📌 Le nouveau #DPE n'est pas fiable. Les chiffres ne bougent qu'à la marge.
📌 L'obsolescence programmée est malheureusement en marche.
📌 Le calendrier proposé est dramatiquement irréaliste.

@UNPI_FR @PierreHautus

🗣️ Henry Buzy-Cazaux @HBuzyCazaux - 4 janv.
Le nouveau #DPE est-il fiable, après la suspension par le ministre du logement à la rentrée 2021 pour cause de bug du moteur d'algorithme? Il devait redresser des dizaines de milliers de logements dégradés par erreur en #PassoiresEnergetiques. Qu'en est-il? @EmmaWargon.



@UNPI_FR - 07.01.2022

@PierreHautus : « La réaction de nos dirigeants c'est de dire : on va faire plus de logements sociaux, plus encadrer et plus taxer. C'est tout l'inverse de ce qu'il faut faire »



@PierreHautus - 16.12.2021

Immobilier d'investissement : la perte de capital annoncée par les mesures de rénovations obligatoires doit être impérativement compensée par une augmentation de la rentabilité nette des biens.



@UNPI_FR - 11.01.2022

🏠 #résidencesdetourisme #immobilier #propriétaire

📌 Les « petits bailleurs » n'ont bénéficié d'aucune aide réelle, mais ils ont subi des baisses ou même des pertes de loyers ! @JeanCASTEX

@BrunoLeMaire @JBLemoyne @EmmWargon

▶ Lire l'article : www.unpi.org



Chaîne Youtube : @UNPI



« Le Logement - Une ambition pour 2022-2027 »
(Radio Immo - 16 décembre 2021)

« Dès qu'il y a une crise dans le logement, le réflexe est : logement social, réglementation et pire que tout, fiscalité. Tout cela concourt à bloquer l'ensemble de la chaîne d'investissement immobilière qui ne permet pas aujourd'hui à des acteurs en place et des nouveaux acteurs d'investir. Il faut un contexte global réglementaire et fiscal qui permet d'être stable dans le temps avec des règles qui ne changent pas en permanence. »

Pierre Hautus, Directeur général de l'UNPI



PETITES ANNONCES

VENTES OFFRES

Immeuble Centre Bar le Duc (55) 235m² dont 140m² habitable, grenier aménageable. Possibilité de 4 appartements, loué actuellement 450€/mois. Prix NV=75.000€ DPE classe : C. Tél. : 06 77 90 22 10

CONTES (06) Maison 2 appartements sur 4.000m² de terrain clôturé – URGENT – 450.000€. Tél. : 06 81 42 52 12. DPE « E ».

ORBEC – Calvados 19 kms de Lisieux. Vend maison de ville briques et pierres de taille. 2 étages. Jardin clos avec appentis garage. 10 pièces 3 cuisines 3 salle d'eau comble avec charpente à aménager. Commun + un appartement loué de 4 pièces – le tout à rénover entièrement. Bon potentiel. Prix 190.000€ Contact 06 83 74 62 16. DPE F ou G

Rare. Hts de Sassenage 38360 6000m² Alt. 600m proche Grenoble – Bon emplacement. Nature protégée, Relais XIX Classé. Grand potentiel. DPE C. Gîte-Restaurant Réf. Guides & Presse. Cessation. Clientèle en attente reprise. 620.000€. Contact 04 38 02 04 23

ACHATS VENTES IMMEUBLES DE RAPPORT

A vendre immeuble de 23 logements et grand local commercial située au cœur du centre-ville de MONTLUÇON. Quartier en plein développement, résidence avec vue sur le Cher et à proximité des Centres Commerciaux et de

l'artère principale. Les logements sont loués meublés et entièrement équipés. Excellent taux d'occupation > à 95% - Rentabilité d'environ 9% / prix de vente 1 150 000€ - Renseignements et visites au 06 10 05 52 23

A vendre pour investisseur : Ancienne usine d'une surface de 3400 m². Idéal pour projet de réalisation de 13 à 15 appartements de type loft ! Possibilité de réalisation d'une cour ouverte en intérieure et de parking privé. Cet immeuble est situé au centre-ville de MONTLUÇON, proche des rives du Cher et de la gare SNCF. Prix de vente : 160 000 € (47€/m²) Dossier et plans sur demande par mail : aubergerfranck@hotmail.com - Tél. : 06 10 05 52 23

A vendre bel immeuble de rapport emplacement numéro 1 au cœur du centre-ville de Montluçon (03). Cette résidence est composée de 10 logements tous meublés et équipés (LMP ou LMNP), tous sont entièrement refaits à neuf et équipés de cuisines américaines. Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium et double vitrage avec volet roulant électrique. Mobilier de qualité. Aucuns travaux à prévoir. Rentabilité environ 9%. Prix 621 000€. Informations et visites au 06 10 05 52 23.

Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.com

Blois centre-ville. Vend immeuble 8 locataires. Loyer annuel 30.000 €. Aucuns travaux à prévoir. Prix : 450.000€. Contact : uzanjacques@orange.fr

Tarbes (65) Au centre près des écoles supérieures, propriétaire bailleur vds immeuble de rapport 6 lots 219 m² (2 studios, 2 T1bis, 1T2, 1T3) + 55m² de combles aménageables. Ravalement récent. Bon rapport locatif. Tél. : 06 80 45 97 92. DPE D à F

LOCATIONS SAISONNIÈRES

Maison 3 chbres à Royan. Tout confort au calme. Jardin clos. Wi-Fi. Garage. Terrasse. Proche centre-ville et plages. Tarif semaine 350€ à 1300€ / sem. Tél. : 06 10 53 50 62 Site : www.vacances-royan17.com

DIVERS

AMIS PROPRIÉTAIRES, vous vendez un bien locatif, je suis investisseur et agent immobilier spécialisé dans l'investissement immobilier, secteur nouvelle Aquitaine (33 - 16 - 17 - 24 - 47) contact : 06 62 98 67 46 - e-mail : olivier.georges@projetlocatif.fr.

Comment passer votre annonce ?

- Votre annonce de 5 lignes pour **25 € TTC**
- 2 passages pour **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

Pour toute annonce supérieure à 5 lignes, merci de nous consulter au 01 44 11 32 52. Merci d'adresser ce texte à :

25 millions de Propriétaires - 11, quai Anatole-France - 75007 Paris

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

À remplir obligatoirement

Je soussigné :

NOM : _____ Prénom : _____

Signature :

- 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,
- prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter la lettre correspondant au classement énergétique du bien.



Indice du coût de la construction (ICC)

ICC 3 ^{ème} T 2021 = 1886		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Annuelles	Trien- nales	Sur 9 ans
2012	4 ^e trimestre	1639	+0,06	+8,76	+35,01
	1 ^{er} trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
2013	2 ^e trimestre	1637	-1,74	+7,91	+29,20
	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

* Parution Insee 22/12/2021

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.

Indice des loyers commerciaux (ILC)

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.

ILC 3 ^e T 2021 = 119,70		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	4 ^e trimestre	114,06	+ 2,45 %	+ 5,21 %	+ 12,85 %
	1 ^{er} trimestre	114,64	+ 2,48 %	+ 5,76 %	+ 13,10 %
2019	2 ^e trimestre	115,21	+ 2,33 %	+ 6,28 %	+ 13,14 %
	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 %

* Parution Insee 22/12/2021

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

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.

ILAT 3 ^e T 2021 = 117,61		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010	
		ILAT	Variation annuelle
2016	1 ^{er} trimestre	108,20	+ 0,47 %
	2 ^e trimestre	108,41	+ 0,51 %
	3 ^e trimestre	108,49	+ 0,66 %
	4 ^e trimestre	108,94	+ 0,72 %
2017	1 ^{er} trimestre	109,41	+ 1,12 %
	2 ^e trimestre	109,89	+ 1,37 %
	3 ^e trimestre	110,36	+ 1,54 %
	4 ^e trimestre	110,88	+ 1,78 %

ILAT 3 ^e T 2021 = 117,61		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	2 ^e trimestre	112,01	+ 1,93 %	+ 3,85 %	+ 11,46 %
	3 ^e trimestre	112,74	+ 2,16 %	+ 4,41 %	+ 12,90 %
	4 ^e trimestre	113,30	+ 2,18 %	+ 4,75 %	+ 13,57 %
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 %

* Parution Insee 22/12/2021

Indice de référence des loyers - IRL « 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-II 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.

IRL 4 ^e T 2021 = 132,62	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
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 %

* Parution Insee 14/01/2022

Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 12/2021 = 106,63

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
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

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

Indice bâtiment national BT 01*

BT01 08/2021 = 118,6

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
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			

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

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	2 ^e T	994,5
	3 ^e T	994,2
	4 ^e T	994,3
2020	1 ^{er} T	995,1
	2 ^e T	995,2
	3 ^e T	996,8
	4 ^e T	1000,5
2021	1 ^{er} T	1022,3
	2 ^e T	1033,4
	3 ^e T	1055,2

44 • 25 millions de Propriétaires - Février 2022

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 26 décembre 2021 (JO du 28 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} 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.

Débitéur	Créancier	Type de taux
Particulier	Particulier	3,13 %
Professionnel	Particulier	3,13 %
Professionnel	Professionnel	0,76 %
Particulier	Professionnel	0,76 %

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

Salaires et divers : nouveau calcul du salaire brut des salariés de la branche des gardiens et employés d'immeubles.



© Simon Coste

Depuis la publication des avenants 88, 88 bis et 92 (J.O. du 6 mai 2017), le salaire brut conventionnel se calcule de la manière suivante (applicable depuis la paye de juin 2017) :

(coefficient hiérarchique X valeur du point) + valeur fixe.

Ce calcul tient compte de la pesée des postes effectuée par le syndic de l'immeuble dont dépendent les salariés, pesée qui devait être effectuée pour fin février 2016.

Cette pesée des postes de travail plus proche de la réalité a défini un nouveau coefficient hiérarchique pour les salariés. Les nouveaux coefficients hiérarchiques s'échelonnent de 580 à 705. Ces deux valeurs sont théoriques, le premier niveau réel de la nouvelle classification étant de 583 (soit quatre échelons « a » et un échelon « b » généralement en « technicité »).

Une fois le nouveau coefficient hiérarchique défini, il y a lieu de le multiplier par la valeur du point qui correspond à sa catégorie.

Depuis la publication au Journal Officiel, le 22 juillet 2020, de l'avenant 100, les valeurs sont :

- **Catégorie A (employé d'immeuble - temps de travail en heures) : 1,3266 €.**
- **Catégorie B (gardien d'immeuble - grille de travail en UV) : 1,5567 €.**

Enfin, à ce premier calcul, il y a lieu d'ajouter la **valeur fixe conventionnelle de 770 €** (avenant 100).

Cet avenant salaire prévoit la rétroactivité de l'augmentation des salaires au 1^{er} avril 2020.

A noter : plusieurs niveaux de la catégorie A vont se retrouver en dessous du SMIC (depuis le 1^{er} janvier 2022, le SMIC brut mensuel est fixé à 1603,12 € sur la base de la durée légale du travail de 35 heures hebdomadaires). Il y aura donc lieu de compenser la différence afin de respecter cette valeur minimale.

- **Salaire en nature logement (au m²) :**

Catégorie 1 : 3,211 € ; catégorie 2 : 2,535 € ; catégorie 3 : 1,872 €. Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 72,30 € si une seule pièce (ou 38,70 € par pièce si plusieurs pièces).

- **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :** 0,1605 € le kWh tarif EDF (électricité verte) à compter du 1^{er} janvier 2020.

- **Prime de tri sélectif :** l'avenant 100 a rappelé les modalités d'attribution et de rétribution de la prime de tri sélectif. En effet certaines communes ont développé ce tri en multipliant les bacs de collecte. Il a donc été rappelé que la prime n'est pas attribuée en fonction du nombre de bacs mais bien en fonction de l'activité générale que constitue la collecte sélective. Il a également été rappelé que conventionnellement (à l'exception des Alpes Maritimes où un avenant départemental impose le paiement de la prime de tri sélectif aux employés de cat. A) cette prime n'est pas due aux salariés de catégorie A.

Le montant de la prime a été revalorisé de la manière suivante : **1,15 € brut par lot principal** avec un **minimum de 23 €** et un **maximum de 184 €**.

- **Astreinte de nuit : 155 €**

- **Plafond de sécurité sociale année 2022 : 3 428 €.**

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{er} JANVIER 2022 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 26 DÉCEMBRE 2021

* 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.

	Taux effectifs pratiqués au 4 ^e T 2021 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2022
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• Prêts à taux variable	1,75 %	2,33 %
• Prêts relais	2,16 %	2,88 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €*	15,88 %	21,17 %
• Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	7,35 %	9,8 %
• Prêts d'un montant > à 6 000 €*	3,7 %	4,93 %

Plus-values immobilières

TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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



DENIS LAPÔTRE,
PARTENAIRE DE



ORIAS n°12 068 160 & ORIAS n°07 000 459

<https://www.vieillesassurances.fr/>

Intervenant auprès de votre chambre syndicale

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
à 2.30%

GARANTIE LOYERS IMPAYES

- ✓ Loyers impayés pour votre locataire déjà en place OU à venir.
- ✓ Dégradations locatives
- ✓ Pas de délai de carence (nouveau locataire)



PROTECTION JURIDIQUE

30€

Pour l'ensemble de vos lots si adhésion de la chambre UNPI

Appt. – Maison - Local commercial - Immeuble



ASSURANCE VIE avec GENERALI PLATINIUM

Epargne disponible, sécurisé, rendement diversifié pour tous vos projets de vie

Etude financière et patrimoniale gratuite !

VOS INTERLOCUTEURS

Marie-José ROBERT

03.25.82.66.68

mjrobert@agence.generalif.fr

06.83.34.38.89

dlapotre@agence.generalif.fr

Audrey LAPÔTRE

03.25.82.66.67

alapotre@agence.generalif.fr

“ Posez le
paquet chez
le gardien
merci ! ”



ENVIE D'OUVRIR AU LIVREUR
SANS SE DÉPLACER ?
INTERPHONE SANS FIL URMET



DEMANDE DE DEVIS
AU 01 55 85 84 00
info@urmet.fr

urmet
FRANCE



www.urmet.fr