

FISCALITÉ
Surtaxe des résidences
secondaires :
qui, quoi, comment ?

INVESTIR
Investir à Nice
La grande ville où les prix
ne diminuent pas

RÉNOVATION
Plan pluriannuel de travaux
et bail commercial :
Quelles obligations ?

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

LES ENJEUX

POUR LES PROPRIÉTAIRES

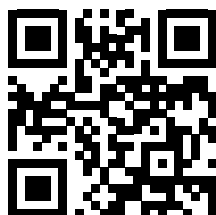
- LES LOGEMENTS, UNE PRIORITÉ DANS LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE ■
- LES ASPECTS RÉGLEMENTAIRES ■ LES VERTUS DE LA POMPE À CHALEUR HYBRIDE ■

NOS DOMAINES D'INTERVENTION

ECLAIRAGE TERTIAIRE



MOBILIER URBAIN

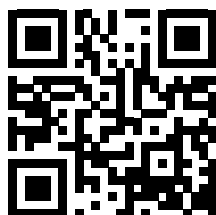
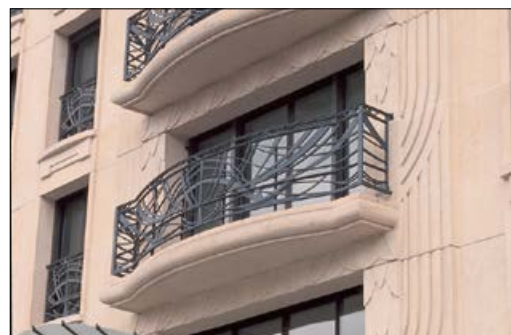


www.eclatec.com

LOTISSEMENTS



SERRURERIE



www.ghm.fr

VOS INTERLOCUTEURS

M. Lionel BERTRAND

Directeur régional

Auvergne – Limousin – Rhône-Alpes

06 77 22 58 16

lionel.bertrand@eclatec.com

M. Jean-Luc MALET

Directeur de marchés Tertiaires

06 89 52 37 30

jean-luc@ghm-eclatec.fr

Jérôme LIETAERT

Responsable Commercial Régional

06 77 20 69 10

jerome.lietaert@ghm-eclatec.fr



Christophe Demerson,
Président de l'UNPI

 @DemersonUNPI

Depuis le vote de la loi climat et résilience en août 2021, de nouvelles obligations contraignantes s'imposent à vous, propriétaires immobiliers. Si rénover le parc immobilier notamment pour les logements les plus énergivores est une bonne chose, la méthode mise en place par le gouvernement est pour le moins contre-productive. Barbara Pompili, Ministre, nous avait promis pragmatisme, transparence et dialogue. Il n'en fut rien. Favoriser, convaincre avec des incitations ciblées et respectueuses pour les propriétaires aurait été plus productif que d'user de la contrainte, et du passage en force.

Toutefois la loi a été votée, à la va-vite mais votée au cœur de l'été dernier, faisant fi de trop nombreuses imperfections. J'avais d'ailleurs personnellement pris soin de prévenir Mme Emmanuelle Wargon au sujet des nombreuses incohérences et des difficultés à venir.

Rappelons les principales :

- Manque de fiabilité du DPE (diagnostic de performance énergétique) Classement de votre logement avec une note allant de A à G+,
- Ce classement, ce n'est plus à démontrer, est malheureusement trop souvent erroné, notamment pour les petites surfaces. C'est inadmissible ; surtout quand l'on mesure l'impact financier direct pour notre patrimoine et nos revenus immobiliers.
- Calendrier de mise en œuvre irréaliste : la première conséquence sera de faire sortir du marché locatif les logements les plus mal classés, 400 000 dès le 1^{er} janvier prochain ! Puis 1,6 millions d'ici à 6 ans.

DPE: Comment transformer une bonne idée en catastrophe industrielle

- Calendrier inflationniste : Manque de matériaux et d'artisans sur le marché pour respecter le calendrier imposé par le gouvernement.
- L'impact économique est donc majeur pour les propriétaires.
- Vide juridique : comment réaliser des travaux en cours de bail puisque le congé pour travaux a été rejeté par le Conseil constitutionnel.
- Cahier des exemptions pas prêt
- Logements qui font l'objet de contraintes architecturales, bâtiments classés ou remarquables, maisons à colombages, en pisé, droit de surplomb, dans le cadre d'une ITE (isolation thermique par l'extérieur) refusé sur certaines communes... Cette liste est malheureusement loin d'être exhaustive, mais démontre l'impréparation dont sont victimes les propriétaires.

L'UNPI alerte depuis le départ le Gouvernement, les ministères concernés, logement, finances, élus locaux et nationaux, souvent en concertation avec les différents acteurs de l'immobilier.

Nous vous tiendrons toujours informés régulièrement, mais sachez que nous préparons d'ores et déjà une grande campagne de mobilisation nationale sur le DPE.

Nous comptons sur votre mobilisation.

Nous aurons besoin de vous. C'est ensemble, unis, et à cette condition, que nous parviendrons à faire entendre la voix des propriétaires, votre voix.

Christophe Demerson,

Président de l'UNPI — L'association nationale qui défend les propriétaires immobiliers



Sommaire

Actualités

6 | En bref

Le marché de la location au bord de la pénurie • Contre l'occupation illicite des logements • Interview de Guillaume Kasbarian • Nouveau plan régional pour les ascenseurs en Île-de-France • Inquiétude autour des prêts immobiliers • Matera vous livre les 10 pièges à éviter avant d'acheter un bien immobilier

8 | Médias

Immobilier : comment la flambée de la taxe foncière à Paris piège les propriétaires • Le DPE rebat les cartes • La surtaxe d'habitation va être élargie • La facture vertigineuse de la lutte contre les passoires thermiques • Passoires énergétiques : le plafond du déficit foncier doublé • Une réforme qui heurte les propriétaires • Extrait de l'interview de Frédéric Zumbiehl sur France 3 Ile-de-France • La loi climat interpelle les propriétaires roynais • Le permis de louer fait toujours débat

12 | UNPI et réseaux sociaux

Informier

16 | Transition énergétique

Primes « coup de pouce » : Quoi de neuf ?
MaPrimeRénov : Vos équipements solaires thermiques et ventilations double flux

20 | Investir

Investir à Nice, la grande ville où les prix ne diminuent pas
Locations Airbnb : le règlement se durcit pour les propriétaires
Interview de Benjamin Mondou : « Dès qu'un bien dispose d'un jardin et d'une terrasse, il part dans la journée »

Dossier

20 | Rénovation énergétique des logements Quels enjeux pour les propriétaires

Quand l'hybride s'invite dans la rénovation énergétique

Défendre

34 | Fiscalité

Surtaxe des résidences secondaires : qui, quoi, comment ?
Un amendement sur le doublement du déficit foncier adopté

Rénovation

Le plan pluriannuel de travaux et le bail commercial :
Quelles sont vos obligations ?

40 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

Conseiller

42 | Questions réponses

Délai à respecter pour une demande de réévaluation du loyer
• Diagnostic amiante en cas de location • Plafonnement temporaire de la variation annuelle de l'ILC • Etablissement d'un bail écrit et révision du loyer

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
25 millions de propriétaires

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

Gérant, directeur de la publication
Christophe Demerson

Directeur de la rédaction
Eudes Baufreton

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

Ont collaboré à ce numéro
Livia Broche, Arnaud Couvelard, Juliette Martin, François Morabito, M^e Pierre de Plater, Laurent Caillaud, Louis Janmot, Laurent Jindra

Secrétariat de rédaction
TAKEOFF MEDIAS

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

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 1524,49 €
RCS B 304455009
Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

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

Notre publication adhère à
ARPP

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



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

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

www.unpi.org



Abonnez-vous

JE SOUHAITE M'ABONNER

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

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

Version papier

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

Version numérique

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

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

25 millions de propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

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

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

LOCATION

Le marché de la location au bord de la pénurie

Depuis le mois de septembre, la part des logements à louer est au plus bas sur le marché. En cause, des restrictions toujours plus nombreuses, qui poussent un certain nombre de propriétaires bailleurs à vendre leur bien.

_Par Louis Janmot



© Photo LucV/Shutterstock

Bordeaux fait partie des grandes villes où l'encadrement des loyers a été mis en place. C'est une des raisons qui expliquerait la pénurie de logements qui touche le marché de la location.

Pour les locataires, il devient difficile de trouver un logement disponible depuis la rentrée de septembre. La part des logements à louer atteint en effet des niveaux particulièrement faibles, ce qui place le marché de la location au bord de la pénurie. Selon les données du site Bien'ici, seul 27 % des annonces immobilières concernent des biens destinés à la location, contre 73 % de biens destinés à la vente. C'est même pire chez le groupe SeLoger, où moins de 15 % des annonces concernent des biens placés en location depuis septembre.

Le marché avait déjà commencé à se contracter au début de la crise sanitaire : à la suite de la pandémie et des confinements à répétition, la tendance à l'achat avait en effet été stimulée, soutenue par des taux historiquement bas. Dans certaines régions, le marché de la transaction surpasse ainsi largement celui de la location. C'est le cas en Bretagne, en Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) et en Pays de la Loire, où il faut désormais compter huit logements à vendre pour seulement deux à louer. En Île-de-France, la part de logements à louer est même en dessous de la barre des 20 %, selon le groupe SeLoger. Sur l'ensemble du territoire français, seule la région Grand-Est voit cette part dépasser les 30 % d'annonces immobilières, avec 32 % d'offres de location.

mais dotés d'une consommation moindre, auront jusqu'au 1^{er} janvier 2025. Puis viendront les logements classés F, en 2028, et les logements classés E, en 2034. Selon l'Ademe, 17 % des résidences principales seraient des passoires thermiques aujourd'hui. Alors que les échéances se rapprochent, les propriétaires bailleurs qui ne peuvent pas, ou ne souhaitent pas, entreprendre des travaux, décident logiquement de vendre leur bien, qui sort ainsi du marché de la location. Problème : 40 % des ménages en France sont locataires de leur résidence principale.

Les petits logements manquent

Parmi les biens les plus recherchés, ce sont les petites surfaces qui arrivent en tête des demandes. Il fallait ainsi compter 87 demandes en moyenne pour un studio à louer en France, en 2022, contre 50 demandes en 2021. Même chose pour les deux pièces, dont la demande a augmenté de 65 % sur un an. Malheureusement pour les locataires, ce sont également ces petites surfaces qui sont devenues les plus rares sur le marché : l'offre de studios en location a en effet diminué de 12 % sur un an, alors que celle des deux pièces a chuté de 10 % sur la même période. La tension est forte. ■

Plusieurs raisons peuvent expliquer cette tendance, comme l'encadrement des loyers, mis en place dans certaines grandes villes comme Paris, Lille, Bordeaux, Lyon, Villeurbanne et Montpellier, ainsi que la forte hausse des taxes foncières. Mais également les interdictions liées à la location de passoires thermiques, ces biens trop gourmands en consommation d'énergie, qu'il ne sera plus possible de proposer en location dès le 1^{er} janvier 2023.

Interdictions sur les biens énergivores

Depuis l'adoption de la loi Climat et résilience, les biens classés F ou G, qui consomment plus de 450 kWh/m² d'énergie finale sur l'année, ne pourront plus être loués à compter de l'an prochain. Selon le gouvernement, près de 140 000 logements seraient ainsi concernés. Les logements toujours classés G,

LEGISLATION

Contre l'occupation illicite des logements et les impayés de loyer

Sujet brûlant de société et éminemment politique, les squats ont fait couler beaucoup d'encre ces dernières années. Un premier pas vers les bailleurs avait été réalisé avec la loi pour l'accélération et la simplification de l'action publique (ASAP). Le député Renaissance, Guillaume Kasbarian, qui a déposé un projet de loi cherchant à durcir la législation, nous apporte son éclairage.

_Propos recueillis par Juliette Martin, Chargée d'affaires publiques

Monsieur le Député, le sujet du squat est un sujet de société brûlant. C'est également un sujet douloureux pour les bailleurs. Qu'est-ce qui vous a motivé à déposer cette loi ?

C'est un long combat que je mène. J'ai commencé en 2020, sur la question des squatteurs. À travers la loi Asap [loi d'accélération et de simplification de l'action publique] j'ai introduit un amendement pour accélérer l'expulsion des squatteurs, en renforçant significativement la procédure préfectorale d'expulsion prévue à l'article 38 de la loi DALO. Grâce à cette procédure renforcée, 170 personnes ont pu récupérer leur domicile, en quelques jours, en 2021. Nous pouvons nous en réjouir. Mais il faut aller plus loin. C'est pourquoi, je propose aujourd'hui de muscler les sanctions qui pèsent sur les squatteurs. Je souhaite également ouvrir un chantier complémentaire, celui des impayés locatifs. Car nombre de témoignages qui nous parviennent ou qui sont évoqués dans les médias ne relèvent pas du squat, mais du contentieux locatif. Or on ne peut pas laisser des petits propriétaires, dont certains sont venus témoigner à l'Assemblée nationale, empêtrés dans des années de procédures judiciaires. Il faut accélérer.

La sénatrice Dominique Estrosi Sassone (LR) avait déposé en 2016 une loi similaire sur les squatteurs. Celle-ci a été retoquée pour cause de cavalier législatif. Quelles sont les principales avancées avec votre proposition de loi ?

Concernant les squats, la proposition de loi prévoit de tripler les sanctions pénales qui pèsent sur les squatteurs : elles passeront ainsi à trois ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende. La loi clarifie également la procédure d'expulsion express, pour intégrer les logements vides de meubles, comme cela peut être le cas lors des déménagements. De plus, nous créons un nouveau délit sanctionné de 3 ans de prison et 45 000 euros d'amende contre les marchands de sommeil. Concernant les impayés de loyers, la proposition de loi accélère les délais administratifs et judiciaires. Elle rend obligatoire la clause de résiliation dans les contrats locatifs et limite la capacité du juge à en suspendre l'exécution. Enfin, elle réduit les délais de la procédure, notamment ceux pouvant être accordés par le juge aux occupants dont l'expulsion a été ordonnée.

Vous avez fait le choix d'inclure le sujet des impayés de loyer dans cette loi. Ne craignez-vous pas qu'un amalgame soit fait entre ces deux sujets au détriment des propriétaires ?

C'est un lien qui a été créé par les médias : nombre d'affaires médiatisées ces derniers mois sont assimilées à des squats alors qu'il s'agit en réalité de locataires qui ne payent plus depuis des années. Faut-il pour autant fermer les yeux et ne pas traiter le sujet ? Je ne le crois pas. L'immense majorité des rapports locatifs se passent très bien. Tant mieux ! Mais on ne peut pas accepter que de petits



Guillaume Kasbarian, député Renaissance

propriétaires voient leur logement occupé par un locataire qui ne paye pas pendant des années, et qui se maintient dans les lieux pendant de nouvelles années en dépit de la décision d'un juge. Il est temps de remettre le respect du droit de propriété, inscrit dans la déclaration des droits de l'Homme et dans notre bloc de constitutionnalité, au milieu du village.

Les principaux acteurs du secteur estiment que vos propositions vont dans le bon sens. Nos adhérents, comme notre Président Christophe DEMERSON, invité par le Président Lester à son assemblée générale UNPI de Chartres, dans votre circonscription a pu le constater, nous font toujours remonter la problématique du délai de traitement des impayés dans les tribunaux. Pour eux, les charges courent. Une réforme au sens large vous paraît-elle souhaitable voir nécessaire ?

Je tiens à remercier l'UNPI et son Président Christophe DEMERSON, pour ses encouragements sur ce texte. Ce soutien est précieux, alors que la NUPES et des associations militantes prennent la défense des squatteurs et font tout pour ralentir les procédures d'expulsion. Ce texte permettra de répondre aux attentes légitimes des victimes, en accélérant les délais administratifs et judiciaires. Il envoie également un signal, alors que le marché locatif est sous forte tension, avec une offre insuffisante pour répondre à la demande. Je le dis aux petits propriétaires, qui parfois hésitent à investir dans le locatif ou à louer leur bien immobilier : notre majorité souhaite mieux les encourager et les sécuriser. ■

COPROPRIÉTÉS

Nouveau plan régional pour les ascenseurs en Ile-de-France

_Par Laurent Jindra

Valérie Péresse, présidente du conseil régional d'Ile-de-France, vient de présenter un plan d'aide à la rénovation des ascenseurs. Il concerne avant tout les copropriétés du parc privé francilien.



© Photo Dmitry Kalinovsky/Shutterstock

L'entretien et la rénovation des ascenseurs dans le parc privé francilien deviennent problématiques pour les copropriétés. La charge financière qui en émane est un véritable frein. Bien que la Région ne puisse se substituer aux propriétaires des immeubles, il semble logique, selon sa présidente, qu'elle doive s'interroger sur la question des pannes. La Région ne propose pas de prendre en charge les frais, cependant elle offre une aide financière pour la rénovation du parc privé francilien.

Pourquoi ne pas étendre cette aide au parc social ?

L'aide concerne essentiellement le parc privé francilien, car selon une enquête réalisée par l'AORIF (union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France) en 2016, il est en retard sur le plan de l'applica-

tion de la réglementation. De plus, les usagers semblent moins satisfaits dans le parc privé qu'au sein du parc social. À cela s'ajoute le prix des contrats d'entretien également plus élevés dans le parc privé. Enfin, l'objectif est également d'assister les syndicats de copropriétaires qui ne peuvent accéder à des financements privilégiés comme c'est le cas pour les opérateurs HLM, soutenus par des prêts et des subventions spécifiques.

Cette aide régionale est donc destinée aux copropriétés :

- > comprenant au moins 60 % de copropriétaires occupants ;
- > relevant d'une procédure publique de prévention (VOC - Veille et observation des copropriétés, POPAC - Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) ou de redressement (OPAH, OPAH CD, PDS, ORCOD) initiée à la demande des territoires et financée en partie par l'ANAH. L'objectif est de soutenir des études pré-opérationnelles ou missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage à hauteur de 50 %, dans la limite de 1 000 € de subvention. Elle a également pour but de financer des travaux de rénovation à hauteur de 50 %, dans la limite de 30 000 € de subvention.

Attention : ce soutien financier régional concerne uniquement les appareils de plus de 40 ans, et/ou ceux connaissant un nombre anormal de pannes.

La contrepartie

La norme VDI 4707 doit être néanmoins respectée pour l'obtention de cette aide. Cette norme est spécifique à la performance énergétique des ascenseurs, classés selon leur consommation énergétique. Elle définit 7 types de consommation qui vont de A à G, le A étant le plus performant.

Pour plus d'infos sur les modalités, vous pouvez consulter le rapport N° CR 2022-054, disponible en ligne. ■

MARCHÉ IMMOBILIER

Inquiétude autour des prêts immobiliers

_Par la rédaction

D'après l'observatoire Crédit Logement/CSA, le nombre de prêts immobiliers sur le dernier trimestre a reculé de plus de 30 % (-34,3 % exactement) avec une remontée des taux évaluée à 2,05 % en moyenne. Banques et courtiers se montrent très alarmistes depuis plusieurs mois sur l'obtention de prêts immobiliers.

Pour Prelys Courtage, enseigne de courtage en prêts immobiliers, prêts professionnels et regroupement de prêts ainsi que des assurances emprunteurs, la problématique du taux d'usure ne remet pas en cause tout le marché immobilier que l'on peut

considérer en bonne santé. Ce qui pourrait être inquiétant serait si rien ne change sur les mois à venir, et notamment au 1^{er} trimestre 2023. Pour 2023, il serait judicieux que le gouvernement s'intéresse au taux d'usure et ce problème conjoncturel.

En termes de volume de transactions, le marché est en hausse depuis dix ans avec un avant/après COVID pas forcément révélateur d'un marché classique. La crise sanitaire a fait évoluer le secteur en provoquant un intérêt grandissant pour les zones rurales et un volume de transactions immobilières global en 2022 hyper florissant de plus d'un million. ■

TRANSACTIONS

Matera vous livre les 10 pièges à éviter avant d'acheter un bien immobilier

Par la rédaction

1. Ne pas préparer la visite

Pensez à rédiger une liste de questions à poser au vendeur avant la visite. Vérifiez l'isolation des fenêtres, les éventuelles fissures et l'humidité des pièces pendant la visite.

2. Visiter à un mauvais moment

Visiter la journée permet de voir la luminosité du bien et en soirée de se renseigner sur le bruit et la vie de quartier.

3. Ne pas visiter certaines parties du bien

Ne pas visiter certaines dépendances comme la cave ou le grenier peut réserver de mauvaises surprises. Une dépendance en mauvais état donne des indices sur l'état global du logement !

4. Ne pas rencontrer les voisins

Les conflits entre voisins peuvent bloquer certaines prises de décision et devenir un cauchemar pour certains. Renseignez-vous aussi sur la qualité de gestion de l'immeuble.

5. Ne pas négocier le prix d'achat

Renseignez-vous sur les prix du marché des biens similaires où vous vous apprêtez à acheter ; en tenant compte de l'état du bien et de la tension du marché immobilier.

6. Ne pas consulter les documents de la copropriété

Portez une attention particulière au montant des charges et du fonds travaux rattaché, aux derniers procès-verbaux des assemblées générales, au carnet d'entretien, au niveau des impayés de la copropriété et de la dette fournisseurs.

7. Ne pas faire le tour du quartier

Vérifiez les commodités à proximité du logement, l'ambiance du quartier et sa sécurité. Rapprochez-vous de la mairie pour connaître les projets de réhabilitation prévus pour estimer une potentielle plus-value du logement.



© Photo Kzenon/Shutterstock

8. Ne pas comparer les offres de prêt immobilier

N'acceptez pas la première offre de prêt proposée : mettez les banques en concurrence !

9. Mal préparer son dossier de prêt

Présentez une bonne tenue de vos comptes des 3 mois précédents et préparez une rapide présentation de votre projet pour convaincre votre conseiller bancaire (situation financière, points forts de votre dossier, etc.).

10. Attendre trop longtemps

Attendre serait prendre le risque que les prix de l'immobilier s'envolent ou que les crédits immobiliers soient de plus en plus difficiles à obtenir.

À propos de Matera

Créée en 2017, Matera est une start-up qui accompagne les propriétaires à gérer leur copropriété et leurs investissements locatifs. Matera propose deux solutions : Matera Syndic Coopératif et Matera Gestion Locative. Devenu le 4^{ème} acteur sur le marché français sur la solution Syndic Coopératif, Matera redonne le pouvoir aux personnes les mieux placées pour prendre soin de leur immeuble et de leur lieu de vie : les copropriétaires eux-mêmes.

Résultat ? Un gain de temps, d'efficacité, de transparence, de convivialité et 30 % d'économies de charges en moyenne pour les copropriétés clientes. Matera accompagne aujourd'hui 6500 copropriétés clientes, soit 150 000 copropriétaires partout en France. En 2023, Matera étend son offre en lançant un produit de gestion locative. L'objectif ? Accompagner les propriétaires à gérer leurs biens en toute simplicité pour les aider à optimiser leur rentabilité locative. ■

TAXE FONCIÈRE

9 novembre 2022 ▶ National

LesEchos.fr

Immobilier : comment la flambée de la taxe foncière à Paris piège les propriétaires

Le taux d'imposition de la taxe foncière à Paris va augmenter de 52 % en 2023, selon une décision de la maire de Paris Anne Hidalgo. Des conséquences en cascade pour les propriétaires.



© Photo Alexander Chalkin/Shutterstock

La taxe foncière parisienne est-elle moins chère qu'ailleurs ?

Dans son argumentaire en faveur du relèvement de l'impôt, Anne Hidalgo souligne que celle-ci « est aujourd'hui à Paris la plus basse de France à 13,5 %, contre 41,61 % en moyenne dans les grandes villes françaises et qu'elle n'a pas augmenté depuis 2011. » C'est partiellement exact. Si Paris a en effet le taux d'impôt foncier le plus bas, ce n'est pas à l'échelle de la France entière mais par rapport aux 50 plus grandes villes de France. En outre, nuance aussi Frédéric Zumbiehl, juriste à l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers), « ce taux bas s'applique à des valeurs locatives parisiennes très élevées par rapport à d'autres villes. » Grosso modo, pour calculer l'assiette de la valeur locative, on considère qu'elle équivaut à 6 mois de loyers pour ledit bien. Des loyers parisiens, bien au-dessus, en moyenne, de ceux pratiqués sur le reste du territoire. En revanche, l'impôt foncier parisien n'a, il est vrai, pas augmenté entre 2011 et 2021.

Quel coût pour les propriétaires ?

L'exonération totale concerne les propriétaires qui s'engageront dans la rénovation thermique de leur appartement et ceux « rencontrant des difficultés économiques », titulaires d'allocations de solidarité (Aspa, ASI, AAH) ou redevables de plus de 75 ans. Mais cela reste très marginal et surtout, prévient Frédéric Zumbiehl, « comme toutes les villes qui annoncent ce type d'augmentation, Paris omet de dire que les valeurs locatives sont censées augmenter de 7 % en 2023. » En effet, celles-ci seront revalorisées selon la formule habituelle, en suivant l'évolution de l'IPCH de novembre à novembre. L'augmentation pour 2023 devrait donc avoisiner 7 %, soit le double de cette année. ■

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Novembre 2022 ▶ National

LeParticulier
immobilier

Le DPE rebat les cartes

Le nouveau classement énergétique des logements et l'interdiction de louer les passoires thermiques modifient les règles du jeu. Explications.

(...) Ces logements seront en effet considérés comme indécents, en vertu d'un décret du 11 janvier 2021. Sauf à réaliser des travaux. Mais l'interdiction de louer ne s'arrête pas là. À compter du 1^{er} janvier 2025, ce sont tous les autres logements de la classe G qui ne pourront plus être loués. En 2028, viendra le tour de ceux étiquetés F et, en 2034, de ceux classés E.

« Même avec de l'argent magique, nous ne sommes pas en mesure de faire face à la rénovation des passoires énergétiques car nous n'avons ni les hommes ni les matériaux pour faire les travaux. Ces logements vont rester vides »

Christophe Demerson, président de l'UNPI

Les bailleurs sont évidemment vent debout contre ces mesures, à commencer par Christophe Demerson, le président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). « Nous avons toujours encouragé les propriétaires à faire des travaux mais, même avec de l'argent magique, nous ne sommes pas en mesure de faire face à la rénovation des passoires énergétiques car nous n'avons ni les hommes ni les matériaux pour faire les travaux. Ces logements vont rester vides et ce sont les locataires qui en pâtiront. » Le président de l'UNPI milite notamment pour un report de ces mesures qui arrivent, il est vrai, à un très mauvais moment. ■

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

2 au 8 novembre 2022 ▶ National

Le Canard
enchaine

La facture vertigineuse de la lutte contre les passoires thermiques

La mise aux normes des logements coûtera dix fois plus cher qu'annoncé par le gouvernement.



© Photo Zakhar Mar/Shutterstock

LIMITES — « L'épaisseur des panneaux isolants fait perdre de la surface au logement. Certains de nos adhérents se sont ainsi retrouvés avec une chambre de bonne qui faisait moins de 9 m², donc trop petite, selon la loi, pour être louée. »

9 m², donc trop petite, selon la loi, pour être louée. » Entre travaux divers et perte de surface, le coût moyen de l'élimination des passoires thermiques frise les 600 à 800 euros par mètre carré, et 38000 euros par logement, selon un rapport de la Caisse des dépôts de 2021. « On arrive vite à l'équivalent d'un an ou deux ans de loyer », a calculé l'UNPI.

Sans compter, souligne Loiselet & Daigremont, l'un des plus importants syndicats de France, « les locataires qui, mécontents de devoir payer une facture énergétique faramineuse, exigeront d'être indemnisés par leur propriétaire ou la copropriété qui refuse de faire les travaux nécessaires ».

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), elle, se montre plus précise. Selon un sondage effectué il y a un mois auprès de ses adhérents, « 26 % des propriétaires, incapables pour des raisons financières ou techniques d'améliorer leur bien, vont le mettre en vente », assure son président, Jean-Marc Torrollion. Et de lancer cette noire prédiction : « Nous allons perdre 500 000 logements locatifs en France. » Isolation ou pas, ça va être chaud! ■

La suppression des « passoires thermiques » fait monter la température dans le secteur du bâtiment. L'interdiction de louer les logements « indécents » du point de vue de l'isolation, qui va entrer en vigueur à partir du 1^{er} janvier, coûtera une fortune. Selon les bailleurs sociaux, les propriétaires immobiliers et les experts du bâtiment, la facture sera... dix fois plus élevée que les 16 modestes milliards d'euros annoncés par le gouvernement! Les organismes de HLM devraient, à eux seuls, déboursier environ 24 milliards, et les propriétaires privés cinq fois plus. Les locataires, en revanche, paieraient — à prix constant de l'énergie, un doux rêve aujourd'hui — 5 % à 25 % de moins. (...)

Propriétaires à terre

A quoi s'ajouteront des coûts induits par les travaux d'isolation, indique Thierry Marchand, un expert du bâtiment consulté pour l'élaboration de la loi. « Quand il est impossible d'isoler de l'extérieur — pour une belle façade, par exemple —, précise-t-il, l'isolation par l'intérieur oblige ensuite à refaire son installation électrique, repositionner ses tuyaux et radiateurs de chauffage central, etc. » Sans parler de l'épaisseur des panneaux isolants, qui, selon l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), fait perdre de la surface au logement : « Certains de nos adhérents se sont ainsi retrouvés avec une chambre de bonne qui faisait moins de

ACTUALITÉ À L'UNPI

9 novembre 2022 National ▶

IMMO WEEK

Le nouveau directeur général de l'UNPI vient de « Contribuables Associés »

Changement à la direction générale de l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers), présidée par Christophe Demerson.

Pierre Hautus, qui occupait ce poste depuis sept ans a rejoint Plurience (« l'association des grandes entreprises de la gestion et de la transaction immobilières »).

Son successeur est Eudes Baufreton qui vient de Contribuables Associés, association très militante « pour une meilleure gestion des dépenses publiques ». Eudes Baufreton, diplômé d'études supérieures financières et de gestion, diplômé de l'IHEDN

(Institut des Hautes Études de Défense Nationale) a débuté sa carrière à Londres, en qualité de directeur financier, poste qu'il a occupé plusieurs années avant de devenir directeur général adjoint de la société. À son retour en France, il a dirigé et développé une mutuelle d'assurance spécialisée dans la couverture de risques professionnels. Depuis 2005, il était directeur de Contribuables Associés. ■

FISCALITÉ

31 octobre 2022 ▶ National

Le Parisien

La surtaxe d'habitation va être élargie

Un amendement du projet de loi de finances doit permettre à 4 000 communes supplémentaires d'augmenter la taxe d'habitation dans des zones tendues en termes de logement.

En 2017, on comptait 3,2 millions de résidences secondaires en France. Cet amendement aidera-t-il à remettre sur le marché des logements pour les locaux ? « Non. Ce n'est pas parce que cette taxe augmente de 100, 200 ou 300 €, que vous allez vendre votre bien, reconnaît l'élu. L'intérêt est surtout financier. Les communes ont besoin d'acquiescer du foncier, souvent hors de prix en zone tendue, pour y construire des logements qu'elles pourront vendre ou louer à des personnes qui s'engagent à y vivre à l'année. »

En 2017, la France ne comptait pas moins de 3,2 millions de résidences secondaires, dont 6 sur 10 implantées sur le littoral ou à la montagne, selon l'Insee. Pas étonnant donc qu'un document de travail du ministère de l'Économie situe les zones qui pourraient se voir octroyer cette surtaxe principalement sur les façades atlantiques et méditerranéennes, en Corse et à la montagne. À l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), la



© Photo Thomas Dutoir/Shutterstock

surtaxe est accueillie fraîchement. « Comme on s'y attendait, avec la suppression de la taxe pour les résidences principales, les communes prennent les propriétaires pour des vaches à lait », s'agace Christophe Demerson, son président. D'autant que la crainte d'une hausse de la taxe d'habitation plane. « Pour faciliter la mise en place de la réforme, elle est gelée depuis 2019, confie Frédéric Zumbiehl, juriste à l'UNPI. On s'attend à un rattrapage. » ■

SUD OUEST

ACTUALITÉ LÉGISLATIVE

12 novembre 2022 ▶ Régional

Une réforme qui heurte les propriétaires

Le dispositif autour des meublés de tourisme qui vise à rééquilibrer l'offre locative dès 2023 fait bondir Jean-Louis Racaud, président de l'antenne locale de l'Union nationale des propriétaires immobiliers.

Le dispositif, qui doit s'appliquer à compter de juin 2023, change clairement les règles du jeu sur le marché du meublé de tourisme. Pour quelles conséquences ?

L'UNPI, cela représente 15 000 à 20 000 logements privés à La Rochelle. Alors sur la forme, on regrette qu'il n'y ait eu aucune concertation avec nous en amont. Même si on sentait venir ce genre de décision depuis la délibération de 2019 qui allait dans le même sens et que nous avons attaquée. Sur le fond, ce nouveau dispositif est extrêmement contraignant ! C'est clairement une atteinte au droit de propriété et à la liberté

de disposer de son bien qui constitue un mauvais signal envoyé aux investisseurs. C'est clairement haro sur les propriétaires privés, haro sur le tourisme ! On peut, peut-être, partager le diagnostic. Mais aujourd'hui, l'Agglo veut faire payer aux propriétaires le prix des insuffisances des politiques publiques de ces dernières années. Alors que les désordres immobiliers que l'on constate sont multifactoriels. Imposer une seule location de courte durée par propriétaire à La Rochelle, pas de logement de moins de 35 mètres carrés en location... Il est évident que ça ne va résoudre le problème qu'à la marge ! Pour beaucoup, la location à l'année est trop contraignante et risquée. Les relations avec les locataires, les dégradations, les impayés... Quand un propriétaire choisit la location touristique, la raison principale n'est pas l'argent mais la sécurité. La plupart de nos adhérents sont de « petits » propriétaires qui n'ont qu'un ou deux meublés. Ils ont investi pour un complément de revenu ou de retraite, selon un certain modèle économique. S'il faut passer un bail étudiant pour pouvoir louer l'été via Airbnb, ça change tout. Certains ne vont plus pouvoir rembourser leur prêt ou payer les charges d'un bien familial et devront vendre... On ne se l'interdit pas, en tout cas. Le texte complet de la délibération, que nous venons de nous procurer, est très complexe. Nous l'étudions, en lien avec la structure nationale de l'UNPI. ■

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8 novembre 2022 ▶ Régional



Extrait de l'interview de Frédéric Zumbiehl sur France 3 Ile-de-France

Anne Hidalgo a fait le choix de taxer les propriétaires immobiliers plutôt que de fermer des services publics. « Injuste », répond Frédéric Zumbiehl, juriste à l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers.

« La ville de Paris met en avant qu'elle doit augmenter la taxe foncière pour les crèches, les piscines... C'est très bien. Mais avec la taxe foncière, on mobilise des gens qui ont juste un bien dans une ville. On demande à eux seuls d'équilibrer le budget d'une commune. Ça nous paraît totalement injuste. On frappe des gens qui ne profitent pas forcément des services comme c'est le cas pour les propriétaires bailleurs. » ■

ACTUALITÉ LÉGISLATIVE

11 au 17 novembre 2022 ▶ Régional



La loi climat interpelle les propriétaires royannais

La chambre syndicale des propriétaires royannais a réuni ses adhérents pour faire le point sur la nouvelle loi climat.

Le 3 novembre à la maison des associations, la chambre syndicale a informé ses adhérents des dispositions à venir et des aides de l'État pour y parvenir. À cet effet, le président Stéphane Guérin a invité David Vanderhaegen, du cabinet Valority, et Philippe Lamiabile d'Agenda diagnostics. Ces derniers ont présenté la loi aux propriétaires et précisé les dispositifs d'accompagnement proposés par l'État. La loi Climat et résilience d'août 2021 prévoit de parvenir à la neutralité carbone pour le logement à l'horizon 2050. D'ici à cette date, de nombreuses étapes sont prévues, lourdes de conséquences pour les propriétaires. Depuis le 24 août 2022, gel des loyers pour les logements classés F et G. Au 1^{er} janvier 2023, location interdite pour les logements avec consommation en énergie finale supérieure à 450 kWh/m²/an. Au 1^{er} avril 2023, audit énergétique obligatoire pour les maisons individuelles et les bâtiments en mono propriété classés F ou G. Au 1^{er} janvier 2025, les locations seront interdites pour les logements classés G. Au 1^{er} janvier 2028, les locations seront interdites pour les logements classés F. De nombreuses questions sont posées, relatives aux modalités d'attribution des aides, conditions des prêts bonifiés ou exemptions fiscales. ■

PERMIS DE LOUER

3 novembre 2022 ▶ Régional



Le permis de louer fait toujours débat

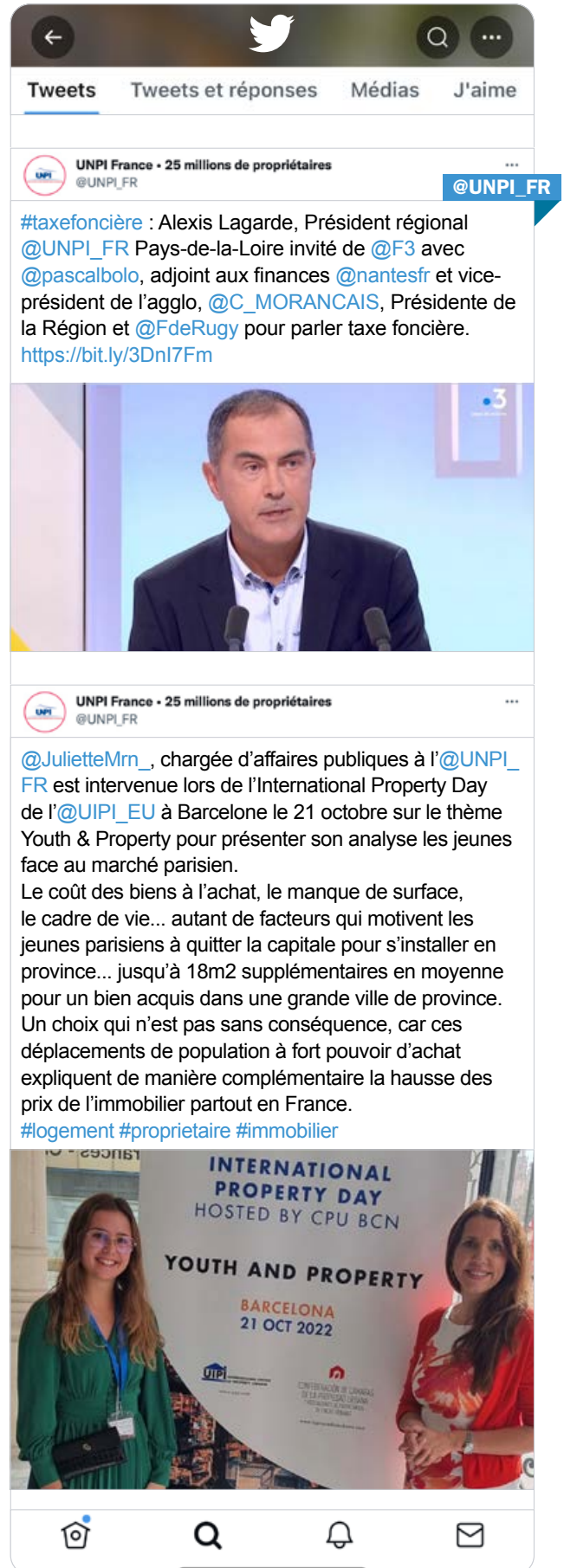
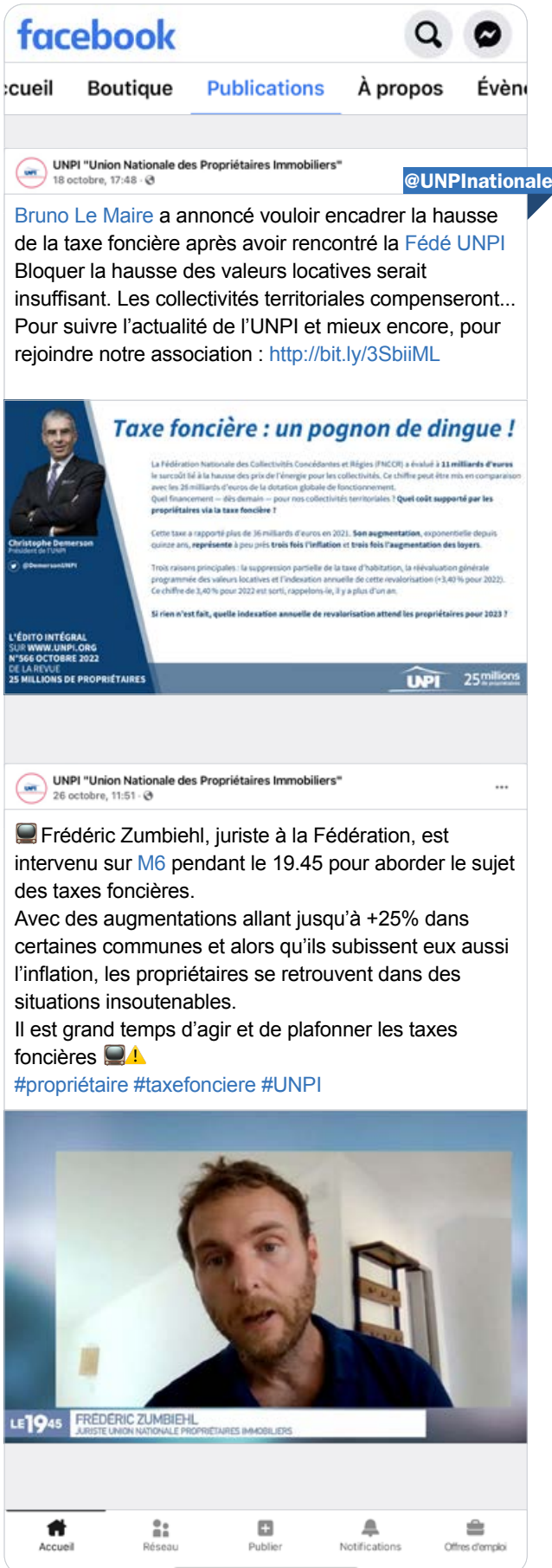
La Ville de Châteauroux fait le bilan du permis de louer instauré il y a plus d'un an, en vigueur sur une grande partie du parc locatif.

Souvenez-vous, mercredi 1^{er} septembre 2021, la mairie de Châteauroux lançait le permis de louer sur une grande partie du parc locatif privé de la ville (environ 70 %). Son objectif: lutter contre l'insalubrité des logements.

Le hic, pour une partie des membres de l'UNPI 36, ce n'est pas tant le principe du permis de louer mais les normes qui le constituent, [...], en particulier, les critères liés à l'environnement. Quand on regarde ce que dégagent les avions, les bateaux, les camions...

Les marchands de sommeil dans le viseur

Un an plus tard, la Ville a profité de l'assemblée générale de la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de l'Indre (UNPI 36), vendredi 28 octobre, pour faire un bilan de cette première année devant les principaux concernés. Le hic, pour une partie des membres de l'UNPI 36, ce n'est pas tant le principe du permis de louer mais les normes qui le constituent, « de plus en plus restrictives », en particulier, les critères liés à l'environnement. « Quand on regarde ce que dégagent les avions, les bateaux, les camions... N'y a-t-il pas d'autres batailles à mener pour la survie de la planète, interroge une propriétaire. C'est faire de l'écologie sur le dos des citoyens. » ■





UNPI France • 25 millions de propriétaires
@UNPI_FR

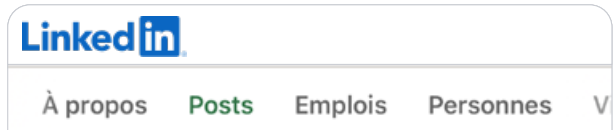
@UNPI_FR

Réunion sur le #DPE, sujet au cœur de toutes les discussions avec Géraud Delvolvé, Directeur de l'UNIS, @DDubrac, Présidente de l'UNIS, @DemersonUNPI, Président de l'UNPI et @Eudes_Baufreton Directeur de l'UNPI.
@AlainDUFFOUX et @jmtorrollion étaient également présents



UNPI France • 25 millions de propriétaires
@UNPI_FR

@DemersonUNPI, Président de l'@UNPI_FR, a rencontré @Dominiq_Estrosi cet après-midi. Il a notamment été question de la loi Climat et résilience, du DPE et ses conséquences catastrophiques pour le marché locatif. Nous remercions Madame la Sénatrice pour son invitation 🙏



UNPI • 25 millions de propriétaires
1 998 abonnés
1 sem. •

UNPI: 25 millions de propriétaires

#TaxeFonciere : Les élus dépensent, les propriétaires pleurent...
Retrouvez l'intégralité de l'édito de Christophe Demerson paru dans le n° 567 de novembre de la revue UNPI • 25 millions de propriétaires :
👉 <https://bit.ly/3TnUEgP>



UNPI • 25 millions de propriétaires
1 998 abonnés
1 mois •

Pour Christophe Demerson, président de l'UNPI • 25 millions de propriétaires et Alain Duffoux, président du SNPI - Syndicat National des Professionnels Immobiliers, le principe de réalité doit primer.
La fiabilité du #DPE est au cœur des discussions !
Pour suivre l'actualité de l'UNPI et nous rejoindre:
<https://bit.ly/3SbiML>
#renovationenergetique
#proprietaire #bailleur #logement



Primes « coup de pouce » : Quoi de neuf ?

FINANCEMENT — Les primes dites coup de pouce sont des aides attribuées par des fournisseurs d'énergie dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE). Ils ont pour but de financer certains de vos travaux de rénovation énergétique. **_Par Livia Broche, juriste de l'UNPI**



Les primes « coup de pouce » sont accessibles à tous les revenus, qu'il s'agisse de votre résidence principale, secondaire, que vous soyez (co)propriétaire occupant ou bailleur. Votre bien doit être achevé depuis plus de 2 ans. En outre, pour en bénéficier, vous devez effectuer votre demande avant d'avoir commencé les travaux. Ces travaux doivent être réalisés par un professionnel reconnu garant de l'environnement (QualiPAC, QualiBois, QualiBat...).

Quelles sont les aides existantes ?

L'État impose une obligation à chaque fournisseur d'énergie de faire opérer des économies à ceux qui consomment de l'énergie. Les fournisseurs d'énergie qui souhaitent vous proposer des offres Coup de pouce signent des chartes qui permettent notamment de fixer le montant de la prime par action d'économie d'énergie. Vous retrouverez ci-dessous les travaux de rénovation qui ont fait l'objet de la conclusion d'une chartre.

31 décembre 2025

Date jusqu'à laquelle vous pouvez bénéficier des primes « coup de pouce »

> Coup de pouce chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires

Depuis le 29 octobre 2022, il concerne les travaux de remplacement des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire au charbon, au fioul ou au gaz au profit du raccordement à un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables. Si le raccordement n'est pas possible, vous devez obtenir de la part du gestionnaire du réseau de chaleur la justification de cette impossibilité technique ou économique. Si votre bien se situe dans une zone géographique non couverte par un réseau de chaleur, vous devez vous rapprocher du réseau de chaleur le plus proche. Dans cette hypothèse, le remplacement devra se faire au profit d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ne consommant ni charbon ni fioul.

> Coup de pouce rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif

Ce dispositif a été étendu à tous types de rénovation thermique globale depuis le 12 octobre 2020. Il concerne la rénovation globale des bâtiments résidentiels collectifs, au moyen de travaux sur des parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives.

Votre syndicat de copropriétaires pourra également bénéficier de cette prime à condition que votre copropriété soit inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés et qu'au moins 75 % de la surface totale chauffée soit à usage d'habitation.

> Coup de pouce rénovation performante d'une maison individuelle

Ce dispositif concerne la rénovation globale de votre maison individuelle. Les travaux doivent permettre de baisser d'au moins 55 % la consommation d'énergie primaire (chauffage, climatisation et eau chaude). Ils doivent également inclure un geste d'isolation. Le geste d'isolation concerne les travaux d'isolation :

- > des murs couvrant au moins 75 % de la surface totale des murs donnant sur l'extérieur et mettant en œuvre un procédé d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur ;
- > des toitures couvrant au moins 75 % de la surface totale des toitures et mettant en œuvre un procédé d'isolation comportant un ou des matériaux d'isolation thermique en toiture-terrasse ou en rampant de toiture ;
- > des planchers des combles perdus et des planchers bas et couvrant au moins 75 % de la surface totale des planchers des combles perdus et des planchers bas situés entre un volume chauffé et un sous-sol non chauffé, un vide sanitaire ou un passage ouvert.

Quel montant allez-vous percevoir ?

Le montant des primes versées aux bénéficiaires va dépendre des offres commerciales de chaque signataire de la chartre. Le bénéficiaire doit donc

se rapprocher de chaque signataire de la charte proposant l'offre pour connaître le montant des primes. Un arrêté du 22 octobre 2022 renforce les aides pour le remplacement d'une chaudière au fioul. En effet, il prévoit que pour les pompes à chaleur, chaudières biomasse individuelle et les systèmes solaires combinés, l'incitation sera d'au moins 5 000 € pour les ménages modestes et 4 000 € pour les autres ménages. En outre, concernant le raccordement au réseau de chaleur, l'incitation sera d'au moins 1 000 € pour les ménages modestes et 900 € pour les autres ménages. Selon Pierre Mailard, PDG d'Hellio, « [...] ce coup de boost est une bonne nouvelle pour les ménages afin d'accélérer la rénovation énergétique en France, espérons que les consommateurs de fioul en profiteront pour se lancer dans un projet de rénovation globale. [...] ». Néanmoins, « [...] attention aux aides encourageant les

Les primes « coup de pouce » sont accessibles à tous les revenus, qu'il s'agisse de votre résidence principale, secondaire, que vous soyez (co)propriétaire occupant ou bailleur

mono-gestes. En effet, pour rénover correctement son logement pour des économies durables, et changer significativement de classe énergétique, il faut avant tout réaliser un audit énergétique et opter pour les meilleures préconisations de travaux. [...] »

Vous souhaitez de l'aide ? Faites gratuitement appel à un conseiller France Rénov', spécialisé en travaux de rénovation de l'habitat, par téléphone au 0 808 800 700. ■

MaPrimeRénov Vos équipements solaires thermiques et ventilations double flux

FINANCEMENT — Concernant les équipements qui fonctionnent à l'énergie solaire et les VMC (ventilation mécanique contrôlée) à double flux, l'arrêté du 20 octobre 2022 modifie les caractéristiques techniques et les modalités de réalisation des travaux requises pour votre éligibilité à la prime. **_Par Livia Broche, juriste de l'UNPI**

Équipements de chauffage et de fourniture d'eau chaude

Pour vos dossiers déposés depuis le 1^{er} novembre 2022, les caractéristiques techniques des équipements de production de chauffage qui fonctionnent à l'énergie solaire et les dispositifs solaires installés sur appoint séparé, neuf ou existant, pour la production de chauffage, sont modifiés.

Tout d'abord, ceux-ci doivent avoir une surface maximale « hors tout » supérieure ou égale à 6 m² pour un équipement de production de chauffage et à 2 m² pour les équipements de production d'eau chaude sanitaire. Ensuite, les capteurs installés pour la production d'eau chaude doivent être associés à un ballon d'eau chaude solaire d'une capacité de stockage supérieure à 300 litres. Enfin, s'agissant des ballons d'eau chaude solaires d'une capacité de stockage inférieure ou égale à 500 litres, ils doivent être au minimum de la classe C d'efficacité énergétique.

VMC à double flux autoréglables ou hyporéglables

Pour vos dossiers déposés depuis le 15 novembre 2022, les forfaits de la prime applicables à ces systèmes sont abaissés. A ce titre, le montant de la prime attribuée est fixé à 3 000 € pour les demandeurs aux ressources très modestes, 2 500 € pour les demandeurs aux ressources modestes et 1 500 € pour ceux aux ressources intermédiaires. Néanmoins, le plafond de la dépense qui ouvre droit à la prime, fixé à 6 000 €, n'est pas modifié.

Attention à la Fraude

Afin de vous aider à sécuriser votre projet de travaux et à vous prémunir de la fraude, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) a développé un kit de communication. Cette initiative est née suite au constat, notamment, de l'usurpation d'identité des ménages, de la réalisation incomplète ou en dehors des « règles de l'art » des travaux. ■



29 millions

Un amendement adopté du projet de Loi de finances 2023, proposé par Les Républicains (LR), prévoit l'augmentation de 29 millions d'euros de l'enveloppe MaPrimeRénov.



LE DOSSIER DU MOIS

La fermeture du réseau cuivre : un véritable booster à la généralisation de la fibre dans nos vies !

Le réseau de boucle locale cuivre, déployé massivement dans les années 1970 et raccordant l'immense majorité des logements collectifs et individuels, a joué un rôle essentiel dans le développement des communications électroniques en France. Ainsi durant des années, il a constitué l'unique support de l'accès à Internet, grâce au développement des technologies DSL.

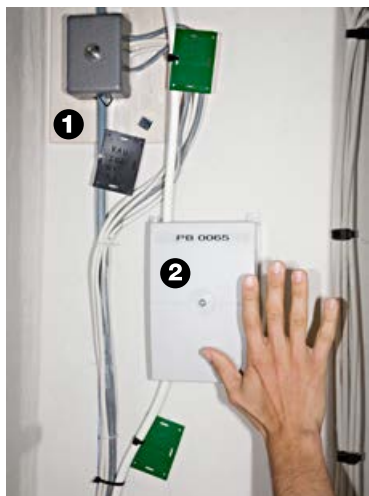
Depuis quelques années, avec l'accélération des usages et des besoins de connectivité, les déploiements de réseaux de fibre optique se sont accélérés en France, portés par les opérateurs privés, l'État et les collectivités territoriales, dans le cadre du **Plan France Très Haut Débit**. Ce plan dont l'objectif est la généralisation de la couverture **FttH d'ici 2025**, permet désormais à Orange d'engager, la fermeture du réseau cuivre historique au profit d'un réseau plus performant et efficace en énergie : **la fibre optique***.

Le fil de cuivre, support de la technologie RTC (Réseau Téléphonique Commuté pour l'accès à la téléphonie fixe)

et de la technologie xDSL, pour l'accès à Internet, ne permet plus de répondre aux besoins de plus en plus gourmands en débit. Nous sommes donc aux prémices d'un énorme chantier de modernisation des réseaux, qui comportera de nombreuses étapes et devrait s'échelonner **jusqu'à fin 2030**. Jusqu'à cette date le réseau cuivre va progressivement disparaître au profit de réseaux plus modernes et plus économes en énergie, principalement en fibre optique.

C'est donc une page qui se tourne dans le monde de la construction des réseaux de communications électroniques et qui concerne tous les publics.

Sur l'immobilier, il impacte aussi bien le parc existant que le neuf. Ainsi, si pour toute construction soumise à un permis de construire, le maître d'ouvrage a l'obligation d'équiper son projet avec un réseau en fibre optique, il revient au gestionnaire d'un parc existant de s'assurer que ce dernier en soit de même équipé.



Exemple d'une installation type dans vos immeubles

Au XX^{ème} siècle, le réseau cuivre (1) permet d'apporter un accès haut débit aux usagers peu éloignés des infrastructures de l'opérateur. Le débit était donc lié à la distance existante entre le central téléphonique et le client final. Désormais, en ce début de XXI^{ème} siècle, la solution à l'accès au Très Haut Débits pour tous, tient au déploiement d'une infrastructure discrète et passive en fibre optique (2), dont le débit est indépendant du nombre d'abonnés raccordés ainsi que de la distance du central.

Dans le respect du droit de la propriété privée, l'opérateur finance, construit et gère pour une durée minimale de 25 ans ce réseau au nom du propriétaire du site qui l'accueille.



Pour nous joindre, 2 points de contact sont possibles :

- Le **0800 38 38 84** (prix d'une communication normale).
- Le site <https://reseaux.orange.fr/maison/comment-avoir-fibre> où vous serez mis en contact avec un web conseiller.



Questions à Didier Cazes

(Responsable des
Affaires Publiques pour
le Déploiement Fibre)

Fermeture du réseau cuivre : la chasse aux idées reçues...

Quels sont les avantages de la Fibre ?

En un temps très court, de nouveaux usages se sont imposés auprès du grand public et des entreprises. La pandémie qui en quelques mois a tourné la page des différents marqueurs de nos quotidiens, a fait que le numérique est devenu l'élément essentiel de l'habitat, jouant un rôle central dans la continuité de la vie économique et sociale. Les usages privés et collectifs se sont donc multipliés : messagerie, transferts de gros fichiers, visio-conférence, télétravail, interconnexion de réseaux locaux, achats et démarches administratives en ligne, gestion technique du bâtiment, stockage

extérieur de données, télévision UHD 4K, etc. Les réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH) sont devenus l'infrastructure de référence sur le fixe comme l'était hier le réseau historique de téléphonie en cuivre. Ce réseau est adapté aux usages du futur et présente de nombreux atouts pour répondre tant aux besoins résidentiels que professionnels, puisque garants de performance en matière de débits simultanés, de fiabilité quel que soit l'environnement, et offrant une faible latence permettant des flux Visio de qualité et des applications de réalité augmentée.

Parc existant : quelles sont les solutions proposées par Orange ?

Avec plusieurs millions de nouveaux locaux raccordables par an (pour un total de 32 millions à mi 2022), les déploiements des réseaux FttH en France progressent à un rythme soutenu sur l'ensemble du territoire. Alors que 82 % des locaux en France ont accès au FttH, Orange, opérateur du réseau cuivre, a construit un plan ambitieux et volontaire de fermeture du réseau historique avec un horizon fixé à 2030. Ce plan intègre de facto l'arrêt du RTC. Orange a aussi bien conscience des particularités que représentent les services collectifs des bâtiments et travaille également à la construction de solutions adaptées aux usages connectés des parties communes (ascenseurs, machine to machine, capteurs, etc...). La fibre devient un standard de l'équipement immobilier d'aujourd'hui et de demain permettant au propriétaire de valoriser son patrimoine immobilier, d'accéder à 100 % d'innovation pour 0 % d'investissement.



Questions à Muriel Germa

(Directrice du Pilotage
des Infrastructures Cuivre)

La fermeture de la boucle locale Cuivre : où en est-on ?

Fermeture du réseau de cuivre en France : pourquoi ?

Le plan de fermeture a été mis en consultation publique par l'autorité de régulation (Arcep) début 2022, permettant à chaque acteur de prendre connaissance et de formuler des observations. Le plan est désormais figé et la route est tracée jusqu'à fin 2030, date à laquelle l'ensemble des accès cuivre seront fermés. Tout cela se fera de façon progressive, avec des lots annuels de communes annoncées à la fermeture chaque année et dans le respect des délais de prévenance réglementaires. De premières expérimentations sont menées, tandis que les premiers lots de communes qui fermeront en 2024 et 2025 sont en train d'être déterminés. En parallèle, nous assistons à une montée en charge de la fermeture commerciale à l'adresse. Cette fermeture consiste à amener tous les opérateurs commerciaux, dès

lors que la fibre ou le câble sont disponibles à une adresse précise, à proposer aux clients grand public habitant dans cette zone précise uniquement des offres sur ces technologies. À ce jour, plus de 19 millions de logements sont concernés. Pour illustrer, cela permet de commencer à ne plus remplir « la baignoire » du réseau cuivre.

Qu'en est-il des lignes hors d'usages dans les immeubles ?

La fermeture massive du réseau cuivre et la dépose des câbles et équipements qui en découle est prévue à partir de la seconde phase du plan de fermeture du cuivre, c'est-à-dire à partir de 2026. Il est donc encore trop tôt pour se prononcer sur ce point, les études sont en cours. Sur le cas particulier des lignes installées dans les parties communes des immeubles, nous savons par exemple que la question de la propriété de ces lignes se pose. Ce point fait partie des sujets encore à étudier. De même les éventuels désagréments esthétiques ou techniques engendrés par la dépose seront à prendre en considération pour répondre à cette question. Les premiers lots de fermeture du cuivre vont nous permettre de rencontrer différentes configurations et seront riches d'enseignements.

Si pour des millions de foyers, l'ère de la ville numérique ou de l'immeuble connecté est bien réelle, la fibre étant devenue un argument différenciant pour le marché du locatif et de l'acquisition, il est à regretter que certains immeubles n'aient pas encore répondu favorablement à l'arrivée de la fibre. Cette technologie, en passe de devenir le standard du marché, sera progressivement l'unique porte d'accès à une connectivité fixe. C'est pourquoi nous nous tenons à disposition de tous les gestionnaires / propriétaires d'immeubles afin répondre aux questions qu'ils se posent encore et leur permettre d'organiser cette bascule vers la fibre au plus tôt.



Investir à Nice, la grande ville où les prix ne diminuent pas

PARTICULARITÉ — Dans sept grandes métropoles sur dix, les prix de l'immobilier sont dans le rouge depuis la rentrée de septembre 2022, sauf à Nice, où les stocks sont faibles alors que la demande est au plus fort. Même les délais de vente, historiquement plus élevés que dans les autres territoires, commencent à raccourcir. **_Par Louis Janmot**

Esthétique et dynamique. S'il est bien un marché qui n'a pas ralenti en 2022, c'est le marché niçois. À l'heure où les grandes villes et métropoles de France font un peu grise mine, avec des prix qui stagnent, au mieux, voire diminuent plus généralement (-0,5 % à Paris, -0,8 % à Bordeaux entre le 1^{er} octobre et le 1^{er} novembre 2022) le marché immobilier de Nice, au-delà de la résilience, affiche de bons résultats. Selon l'indice des prix de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du 1^{er} novembre, le prix moyen du mètre carré à Nice s'élève à 4823 euros/m² pour un appartement, et à 5552 euros/m² pour une maison. C'est +0,3 % de valeur en un mois, +0,9 % en un trimestre, et

carrément +7,0 % en moyenne en un an. Une belle performance en temps de crise, qui s'explique par des raisons finalement évidentes.

Faibles stocks, forte demande

Ce qui va en la défaveur de la plupart des grandes villes, profite à Nice et son secteur. Dans sept grandes métropoles sur dix, les prix immobiliers sont dans le rouge depuis la rentrée de septembre, de manière plus ou moins marquée : les baisses allant de -0,4 % pour Lyon et Nantes, pour descendre jusqu'à -0,8 % à Strasbourg. Et la tendance risque encore de se poursuivre d'ici la fin d'année 2022, puisque ces mauvais chiffres ont été constatés avant l'hiver, saison la moins dynamique pour le marché.

4 823 euros/m²

Le prix moyen du mètre carré à Nice s'élève à 4823 euros/m² pour un appartement, et à 5552 euros/m² pour une maison. C'est +0,3 % de valeur en un mois, +0,9 % en un trimestre, et carrément **+7,0 %** en moyenne **en un an**.



© Photo saik3p/Shutterstock

À l'heure où les grandes villes et métropoles de France font un peu grise mine, avec des prix qui stagnent, au mieux [...], le marché immobilier de Nice, au-delà de la résilience, affiche de bons résultats

Deux raisons l'expliquent. Tout d'abord, depuis 2020 et les résultantes de la crise Covid, de nombreux acheteurs ont déserté les cœurs de ville au profit d'environnements plus « nature », en quête d'une meilleure qualité de vie. Les stocks de biens ont donc naturellement diminué, ce qui a accéléré la chute des prix de ces grandes métropoles. Puis s'ajoute la hausse progressive des taux d'intérêt, estimée à 2,06 % sur les prêts à 20 ans en octobre 2022, contre 1,06 % en décembre 2021 selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, publié le 3 novembre dernier. Cette tendance durcit encore plus l'accès aux crédits. Et, selon la Banque centrale européenne, cette hausse devrait se poursuivre aux alentours de 3 % courant 2023, toutes durées confondues. Les délais de vente risquent de s'allonger logiquement, ce qui tend à diminuer les prix face à la réduction du nombre d'acheteurs potentiels. Mais pas à Nice, où c'est plutôt l'inverse qui se produit : les stocks sont faibles et la demande est forte. À l'inverse des sept autres grandes métropoles, la capitale des Alpes-Maritimes attire les acheteurs tandis que peu de biens sont disponibles à la vente,

autant sur le neuf que l'ancien. Plusieurs facteurs rendent en effet le marché niçois particulièrement dynamique : son bon tissu économique, le développement de son accès routier, de son réseau aérien, et de son offre de transports en commun, à laquelle s'ajoutera une nouvelle ligne de tramway qui reliera bientôt Nice à Cagnes-sur-Mer. Mais aussi son attractivité touristique, qui réunit près de 5 millions de visiteurs par an. Ou encore sa vie culturelle et sportive, en plein développement. Sans oublier sa population active, et aussi étudiante. Avec environ 45 000 étudiants à loger chaque année, l'investissement locatif à Nice offre en effet de belles

45 000

45 000 étudiants à loger chaque année. L'investissement locatif à Nice offre de belles opportunités, pour une demande qui se concentre essentiellement autour de petites surfaces en centre-ville, louées en moyenne 600 euros par mois.



© Photo fantasy-ua/Shutterstock



© Photo SvetlanaSF/Shutterstock



© Photo Finecki/Shutterstock

opportunités, pour une demande qui se concentre essentiellement autour de petites surfaces en centre-ville, louées en moyenne 600 euros par mois.

Enfin, depuis la levée des restrictions sanitaires, le retour de la clientèle étrangère, notamment scandinave, dope encore un peu plus la demande. Dotés d'un bon pouvoir d'achat et de meilleures capacités de crédit dans leurs pays d'origine (que les clients

locaux ce dernier trimestre), les clients d'Europe du Nord, après ceux de l'Europe de l'Est, se positionnent à leur tour sur l'investissement en Côte d'Azur. Notamment sur les résidences secondaires, avec Nice en ligne de mire. Cela étant, les biens ont tendance à se vendre plus vite qu'auparavant.

Délais réduits

Certes, Nice fait historiquement partie des villes où les délais de vente sont les plus longs que la moyenne des grandes villes françaises. Malgré ses atouts et son dynamisme, le marché immobilier niçois est composé d'environ 14 % de résidences secondaires selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee). Le profil des vendeurs peut donc avoir tendance à moins se presser pour céder son bien, et à temporiser pour que celui-ci se vende au juste prix.

Depuis la levée des restrictions sanitaires, le retour de la clientèle étrangère, notamment scandinave, dope encore un peu plus la demande



© Photo Drozdin Vladimir/Shutterstock

Ainsi, en 2021, selon le dernier baromètre du groupe SeLoger, il fallait environ 109 jours pour vendre un bien à Nice, ce qui était déjà 20 % de délai en moins qu'un an plus tôt, entre 2020 et 2021. C'était bien plus qu'à Paris, où il ne fallait que 45 jours en moyenne pour conclure une vente, et plus qu'à Lyon, qui ne nécessitait que 59 jours. La moyenne nationale se situait quant à elle à 45 jours pour les appartements, et 56 jours pour les maisons, selon cette étude.

En novembre 2022, la donne a toutefois changé pour Nice, et ses délais de vente semblent s'être bien raccourcis. Le site MeilleursAgents, qui analyse les annonces de son partenaire SeLoger, affiche 85 jours nécessaires en moyenne pour réaliser une vente désormais. Ce qui indique que les acheteurs ont plutôt tendance à s'accorder moins de délai de réflexion, et à s'aligner plus facilement sur le prix des biens.

Autre point important : cette moyenne est à nuancer, car elle englobe des situations très différentes. Sur un marché où la part des logements secondaires est deux fois plus élevée que la moyenne nationale (8,8 % selon l'Insee), les ventes de résidences principales ne se concluent pas aussi lentement. Face à la tension que connaît le marché niçois, avec peu de biens disponibles, et beaucoup d'acheteurs, les appartements et maisons qui se vendent au juste prix se négocient peu, voire pas du tout, et peuvent

À Nice, les biens les plus recherchés, par l'intermédiaire des agences immobilières, restent les appartements avec terrasse, y compris ceux vendus à partir de 500 000 euros

trouver preneur entre 15 jours et un mois. C'est encore plus vrai pour les logements qui combinent un extérieur et une belle exposition.

Les extérieurs très prisés

Les pépites partent vite. À Nice, les biens les plus recherchés, par l'intermédiaire des agences immobilières, restent les appartements avec terrasse, y compris ceux vendus à partir de 500 000 euros. Les acquéreurs s'intéressent également à des biens plus spacieux qu'avant 2019, quitte à les rénover pour les acheter en deçà des prix du marché. Le tout étant de pouvoir bénéficier d'un extérieur, dans la suite logique de la tendance post-Covid. Les acheteurs visent également des secteurs où ils peuvent se passer de la voiture au quotidien. À Nice, les secteurs privilégiés se situent donc sur le Carré d'Or, Le Port, le Mont Boron, Les Musiciens et Franck Pilatte. Et ce n'est pas près de changer sous peu. ■

14 %

Le marché immobilier niçois est composé d'environ 14% de résidences secondaires selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

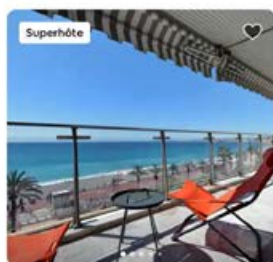
Locations Airbnb : le règlement se durcit pour les propriétaires

RESTRICTION — Dans plus de 130 villes en France, dont Nice, les propriétaires doivent obtenir un numéro d'enregistrement auprès de leur mairie pour proposer leur bien en location saisonnière, sous peine d'amende. Le but étant de traquer les fraudes, et d'agir sur les marchés sous tension. **_Par Louis Janmot**

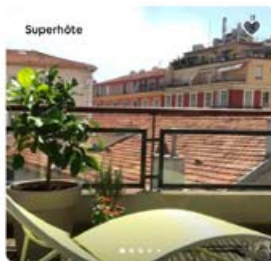
Nice : Plus de 1 000 logements
Classement des résultats



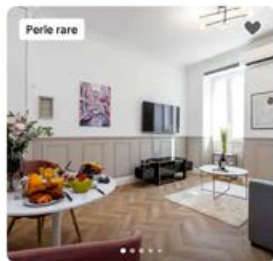
Superhôte
Appartement - Nice ★ 4,98 (242)
28 prom des anglais. Studio 43m² ...
1 lit
Particulier
205 € par nuit · 1.433 € au total



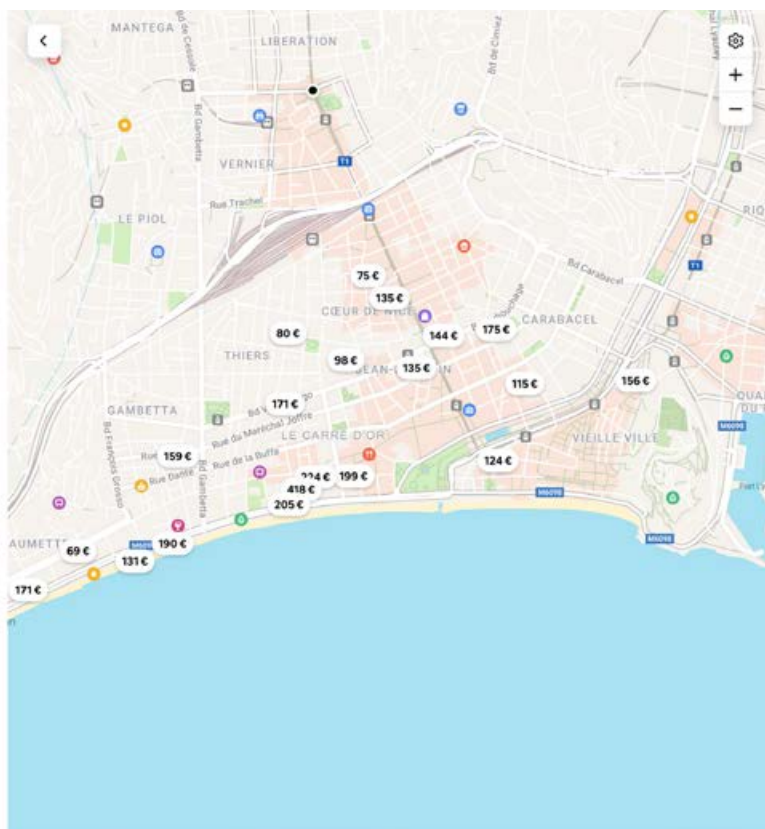
Superhôte
Appartement - Nice ★ 4,97 (36)
28 prom des anglais. 3P 88m² ...
2 lits doubles
Particulier
418 € par nuit · 2.923 € au total



Superhôte
Appartement - Médecin ★ 5,0 (35)
Appartement au dernier étage au ...
2 lits
Professionnel
148 € 135 € par nuit · 944 € au total



Perle rare
Appartement - Gambetta ★ 5,0 (3)
Saint Philippe - Appartement neuf - ...
1 lit
Professionnel
159 € par nuit · 1.107 € au total



Entre Nice et Airbnb, la plateforme de location de logements entre particuliers, c'est une grande histoire d'amour, mais complexe. Nissa la Bella y cumule près de 12 500 annonces en ligne, ce qui la place au deuxième rang des villes de France disposant du meilleur parc de locations sur le site, derrière Paris. Pour les propriétaires, la tentation de recourir à cette plateforme pour louer un bien de manière directe afin de s'assurer un complément de revenu est donc grande. Le prix moyen d'une nuit de réservation à Nice se chiffant à 92 euros. Mais, pour les propriétaires les moins scrupuleux, la tentation d'utiliser exclusivement leur bien pour une acti-

92 €

C'est le prix moyen d'une nuit de réservation à Nice.

tivité touristique, tout en s'affranchissant de la taxe de séjour normalement requise pour les locations saisonnières, était d'autant plus grande. La fraude est désormais beaucoup plus difficile à mettre en place : sous la pression des autorités françaises, l'entreprise californienne s'est résolue à durcir ses conditions d'utilisation dans plus de 130 villes de France, dont Nice. Les propriétaires doivent en effet fournir un numéro d'enregistrement pour proposer leur bien en location.

Enregistrement obligatoire

Depuis la loi pour une République numérique du 7 octobre 2016, et l'entrée en vigueur de la loi

Évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, plusieurs villes sont tenues d'établir une procédure d'enregistrement pour tous les meublés de tourisme. Les hôtes, dont les logements entiers sont concernés, doivent donc obtenir un numéro d'enregistrement pour pouvoir continuer à accueillir des voyageurs depuis Airbnb, sur des courtes périodes. Le but, selon les autorités, étant de responsabiliser le tourisme de courte durée, et de lutter contre la prolifération d'annonces illégales sur la plateforme. L'obtention de ce numéro d'enregistrement est en effet nécessaire pour collecter la taxe de séjour. À Nice, cette taxe a par exemple rapporté 1.4 million d'euros pour la saison 2021. Cette obligation, à laquelle se soumet désormais Airbnb, s'adresse ainsi aux personnes qui louent leur résidence secondaire au cours de l'année, ou bien leur logement principal plus de 120 jours par an. Les propriétaires, pour obtenir leur numéro d'authentification, doivent soumettre une déclaration de changement d'usage de leur bien auprès de leur mairie, qui validera ou non leur requête. Si elle répond positivement, le précieux code à treize chiffres sera remis aux propriétaires, qu'ils pourront publier ensuite sur la plateforme pour s'authentifier. Dans le cas contraire, ils ne seront pas autorisés à publier une annonce sur Airbnb, sous peine de recevoir une amende de 5 000 euros. La plateforme sera également en droit de supprimer l'annonce si elle ne répond pas aux nouvelles règles. Sans oublier que, pour les appartements, le règlement de copropriété doit lui aussi autoriser la location en Airbnb. Si ce n'est pas le cas, l'amende peut cette fois grimper à 50 000 euros.

Tension immobilière

L'autorisation de délivrer un numéro d'enregistrement n'est pas automatique en effet, et le choix des villes n'est pas effectué par Airbnb. La plateforme met simplement en application les demandes des villes et communes qui souhaitent mettre en œuvre ce changement d'usage des logements concernés. Cette procédure doit d'ailleurs avoir été votée en conseil municipal au préalable. Les élus de ces villes cherchent, pour la plupart, à résoudre les phénomènes de tension immobilière auxquels ils sont amenés à faire face. En zones touristiques, comme sur les communes de la Côte d'Azur, les propriétaires préfèrent généralement louer leur logement sur une courte durée, plutôt qu'à l'année, ce qui représente une solution moins risquée et moins contraignante. Mais cela contribue à réduire le nombre de locations disponibles pour les actifs qui ne peuvent pas, ou ne souhaitent pas, devenir propriétaires. Les élus craignent donc pour l'attractivité de leur territoire, et les difficultés à recruter dans les bassins d'emploi où il devient difficile de se loger. Qui plus est en période où le niveau des loyers va de pair avec l'inflation, et où les conditions d'obtention de prêt



© Photo Lilligraphie

Nissa la Bella y cumule près de 12 500 annonces en ligne, ce qui la place au deuxième rang des villes de France disposant du meilleur parc de locations sur le site, derrière Paris

50 000 €

Pour les appartements, le règlement de copropriété doit autoriser la location en Airbnb. Si ce n'est pas le cas, l'amende peut grimper à 50 000 euros.

se durcissent pour acheter. Ainsi, lorsqu'un secteur affiche déjà un grand nombre de locations saisonnières sur son territoire, les demandes de numéro d'enregistrement risquent moins facilement d'aboutir positivement auprès des mairies, qui n'hésitent pas à opérer des contrôles en cas de fraude.

Des contrôles

L'obligation d'enregistrement ne concerne que les meublés de tourisme, qui sont des logements entiers destinés à la location de courte durée. Celle-ci ne s'applique donc pas aux autres types d'hébergement comme les hôtels ou les chambres d'hôtes, les chambres chez l'habitant et les hébergements atypiques. Mais, en ce qui concerne les autres cas, des moyens sont déployés pour débusquer les récalcitrants à cette nouvelle règle appliquée par Airbnb. La plateforme met ainsi un outil, à disposition des municipalités, qui permet de contrôler les annonces dans leur territoire, pour vérifier que la réglementation locale est respectée, si celle-ci existe. C'est notamment le cas à Nice, qui a été choisie comme ville-pilote pour expérimenter un logiciel capable d'analyser les annonces publiées sur le marché. Une première version avait été testée en 2021 et avait permis d'identifier près de 2 000 annonces illégales, à partir de 1 113 contrôles. Il n'y en avait eu que 44 en 2020, sans logiciel. Depuis cette initiative, six agents de la mairie ont été assermentés par le procureur de la République pour assurer en continu ces contrôles anti-fraude. L'heure n'est décidément plus à la légèreté. ■

1,4 million d'€

À Nice, la taxe de séjour a rapporté 1.4 million d'euros à la ville pour la saison 2021.

« Dès qu'un bien dispose d'un jardin et d'une terrasse, il part dans la journée »

ANALYSE — L'analyse de Benjamin Mondou, directeur de l'agence Century 21 Lafage Transactions. *_Par Louis Janmot*

Quelle est la particularité du marché niçois ?

Il s'agit d'un marché constitué à la fois de résidents locaux, mais aussi de beaucoup d'internationaux, avec pas mal de résidences secondaires. C'est donc un marché qui se porte bien. Paris commence à freiner alors que chez nous, ce n'est pas le cas. La demande est très forte, à la fois sur la clientèle niçoise, et sur les clients d'autres régions de France qui viennent investir à Nice, en résidence principale ou secondaire. Beaucoup de Parisiens, mais aussi des Scandinaves, des Belges, des Suisses se positionnent. Également des Américains, car le dollar est très haut en ce moment.

Pourquoi les prix ne diminuent pas à Nice, au contraire d'autres grandes villes de France ?

À Nice, il y a peu de foncier de disponible. Il y a peu de logements neufs sur le marché, très peu d'offres, alors que la demande est au contraire très forte.

Quels types de biens sont disponibles ?

La demande est variable. Nous observons à la fois des gens qui veulent un pied à terre, un deux ou trois pièces dans le centre-ville, qu'ils loueront ensuite une partie de l'année. Mais nous observons aussi une forte demande pour les maisons avec un extérieur. Dès qu'un bien dispose d'un jardin et d'une terrasse, il part généralement dans la journée. Cela fait vingt ans que je suis dans le métier, et je n'avais encore jamais vu ça. Les acheteurs ne veulent plus prendre le risque de perdre une opportunité. Lorsqu'un bien correspond aux prix du marché, ils se positionnent. Les acheteurs connaissent d'ailleurs très bien les prix, même s'ils sont variables selon les secteurs.

Quel type de logements partent le plus vite aujourd'hui ?

Les deux pièces estimés à 250 000 euros situés dans le Vieux Nice, le Carré d'Or et Le Port partent très vite. Même chose pour les biens qui disposent d'un jardin et d'une terrasse, car la demande est très forte.

Secteurs stratégiques

Jean-Jaurès, qui valait entre 3 000 et 4 000 euros/m² il y a dix ans, en vaut 10 000 en moyenne aujourd'hui. **Même chose pour le boulevard Risso et le quartier Lyautey**, qui devraient passer de 4 500 euros/m² à 8 000 euros/m² d'ici quatre à cinq ans.

Il y a peu de logements neufs sur le marché, très peu d'offres, alors que la demande est au contraire très forte

Les biens les plus coûteux, estimés à partir de 500 000 euros, se vendent tout aussi rapidement ?

Oui, c'est vrai pour tout type de bien tel qu'un appartement ou une maison. Les biens situés entre 500 000 euros et plus d'un million d'euros se vendent vite. Parmi les clients, nous retrouvons des Parisiens qui ont décidé de s'installer définitivement à Nice, et qui sont prêts à faire des allers-retours vers la capitale pour le travail. Nous avons aussi des Finlandais, des Danois, Suédois et Norvégiens qui se positionnent sur de beaux pieds à terre pour y vivre moins de 6 mois de l'année. Au-delà, ils risquent d'être taxés. Ils passent donc généralement la partie hivernale à Nice. Les Américains reviennent également en force et redécouvrent la Côte d'Azur depuis la levée des restrictions sanitaires.

En général, quel est le profil des acheteurs ?

Des primo accédants, salariés ou entrepreneurs, et des jeunes couples qui profitent des taux d'intérêt encore assez bas, même s'ils ont tendance à augmenter. Ils devraient toutefois rester à un niveau raisonnable, seul le taux d'usure nous embête encore un peu aujourd'hui.

Quelle est la part de logements secondaires à Nice ?

Elle est importante, nous sommes aux alentours de 20 % de résidences secondaires à Nice, avec beaucoup de propriétaires originaires du Nord de la France.

Quels sont les quartiers les plus prisés de Nice ?

Le Carré d'Or, le Mont Boron et le Port ont toujours le vent en poupe. Le Port est même en train de devenir le centre névralgique de Nice, où s'installent des grands chefs étoilés et les meilleurs commerçants. Les prix devraient encore grimper sur ce secteur grâce à la rénovation prochaine de la Place Île de Beauté et de ses abords.

Quels sont les secteurs stratégiques ?



© Photo Sergii Zhirko/Shutterstock



© Photo DR

Benjamin Mondou, directeur de l'agence Century 21 Lafage Transactions

La nouvelle coulée verte, qui verra le jour après la démolition du théâtre national et du Palais Acropolis, va profiter au marché de part et d'autre. À titre d'exemple, le secteur Jean-Jaurès, qui valait entre 3000 et 4000 euros/m² il y a dix ans, en vaut 10000 en moyenne aujourd'hui. Même chose pour le boulevard Risso et le quartier Lyautey, qui devraient passer de 4500 euros/m² à 8000 euros/m² d'ici quatre à cinq ans. Tout le quartier Riquier devrait également bénéficier de la montée des prix du secteur du Port. Le quartier Delfino et le bas de l'avenue de la République devraient voir leurs prix monter mécaniquement.

8 000 €/m²

Le boulevard Risso et le quartier Lyautey pourraient passer de 4500 euros/m² à 8000 euros/m² d'ici quatre à cinq ans selon les estimations de Benjamin Mondou.

Pour un investissement sur dix ans, le quartier de la Gare va gagner en valeur, notamment grâce à la préemption de certains commerces qui devraient revaloriser le secteur

Et sur le long terme ?

Pour un investissement sur dix ans, le quartier de la Gare va gagner en valeur, notamment grâce à la préemption de certains commerces qui devraient revaloriser le secteur. C'est un quartier où l'on trouve de très beaux habitats, des grands appartements avec de beaux plafonds. Il ne faut d'ailleurs pas oublier que, à deux pas, nous sommes à 8000 euros/m² au boulevard Victor Hugo.

Qu'en est-il des biens en périphérie de Nice ?

Saint-Laurent du Var augmente bien en valeur, ainsi que Cagnes-sur-Mer, notamment grâce au développement de la ligne 4 du tramway, car les gens sont devenus très attentifs à l'argument des transports en commun. L'arrière-pays niçois progresse fortement aussi avec les stations de ski Isola 2000, Valberg et Auron, où l'on a parfois atteint 10000 euros/m². Depuis la crise Covid, les acheteurs veulent de la verdure et des endroits où se ressourcer. ■

Rénovation énergétique des logements

Quels enjeux pour les propriétaires

TRANSITION — La rénovation énergétique des logements anciens est une priorité dans la lutte contre le réchauffement climatique. Aux questions environnementales s'ajoutent des aspects réglementaires très concrets pour les propriétaires qui souhaitent louer ou vendre leur bien. **_Par Laurent Caillaud**

La « Stratégie nationale bas-carbone » initiée par le gouvernement vise un objectif concret : respecter l'Accord de Paris sur le climat — signé en 2015 par 55 pays — en atteignant la neutralité carbone d'ici 2050. C'est-à-dire que nos émissions de gaz à effet de serre (GES) soient compensées par l'absorption de carbone dues aux forêts, aux sols agricoles et à la nature en général ainsi que par des procédés industriels dédiés (capture, stockage et réutilisation de carbone). Pour le ministère de la Transition écologique, cette feuille de route concerne tous les secteurs d'activité et doit être portée par tous : citoyens, collectivités et entreprises. Concernant les bâtiments, donc les logements, une première étape est fixée à 2030, avec la réduction des GES de 49 % par rapport à 2015.

Le gouvernement vise un objectif concret : respecter l'Accord de Paris sur le climat [...] Concernant les bâtiments, donc les logements, une première étape est fixée à 2030, avec la réduction des GES de 49 % par rapport à 2015



A savoir

Le DPE, qui est **valable 10 ans**, a été renforcé et fiabilisé en juillet 2022. De manière transitoire, ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024, ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022. Si un ancien DPE classait le logement entre A et D, il est possible d'augmenter le loyer et il n'y a aucune obligation de refaire un diagnostic, même si celui fourni lors de la conclusion du contrat n'est plus valide aujourd'hui.



© Photo Dzlurek/Shutterstock



© Photo Nagy-Bagoly Arpad/Shutterstock



© Photo moreimages/Shutterstock



© Photo Elizaveta Galitckaja/Shutterstock

Des contours encore flous pour le futur « audit énergétique »

À partir du 1^{er} avril 2023, un audit énergétique devra être réalisé en cas de vente d'un logement appartenant aux classes D, E, F ou G. Cet audit énergétique, indique le ministère de la Transition écologique, est un nouveau document qui repose sur une analyse plus complète que le diagnostic de performance énergétique et qui a surtout vocation à proposer des travaux à réaliser pour améliorer le classement de l'habitation, en une seule fois ou par étapes : en précisant à chaque étape les économies d'énergies estimées, l'estimation du montant des travaux ou encore la mention des principales aides financières mobilisables. Il règne encore un certain flou sur l'application de ce nouveau dispositif, ce que reconnaît le ministère : « même si les textes réglementaires ont été publiés et donnent de la visibilité aux acteurs quant à leurs obligations pour cet audit, le développement d'une offre suffisante de professionnels compétents et formés à la réalisation de ces audits nécessitera encore quelques mois pour

Le conseil de Paris vient ainsi d'annoncer que les propriétaires qui auront investi dans la rénovation thermique de leur appartement « dans les conditions légales » entre 2020 et 2026 seront exonérés à 100 % du paiement de la taxe foncière !

être en capacité de répondre à la demande lors des ventes. C'est pourquoi, afin de garantir la qualité des audits énergétiques à la date d'entrée en vigueur de l'obligation, et la formation d'un nombre suffisant de professionnels, le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, le ministère de la Transition énergétique et le ministère délégué à la Ville et au Logement ont décidé de reporter l'entrée en vigueur de cette mesure, à la date du 1^{er} avril 2023.

ALTERNATIVE

La chaudière à granulés, une option intéressante pour les maisons



© Photo TV productions/Shutterstock

Si vous habitez dans une maison et que le moment est venu de remplacer votre installation de chauffage, il est temps de vous intéresser à la chaudière à granulés. Son principe de fonctionnement est très simple : au lieu de consommer du gaz, de l'électricité ou du fioul, vous utilisez la combustion des granulés de bois, aussi appelés « pellets », pour faire monter en température l'eau du circuit de chauffage central (et généralement celle du ballon d'eau chaude). Les granulés de bois sont un produit transformé obtenu par la récupération de copeaux ou de sciures de bois ; ils sont donc beaucoup plus respectueux de l'environnement que les énergies fossiles ou l'électricité. Selon Engie, cette solution de chauffage offre un confort de chauffe et une production d'eau chaude optimale en toute saison, grâce à une énergie renouvelable et locale : le bois. De plus, elle s'adapte à toute maison disposant d'un espace de stockage suffisant pour les granulés, à condition de les isoler des intempéries. Ses avantages économiques et environnementaux sont indéniables :

> Des économies de combustible allant jusqu'à 35 % en moyenne chaque année sur le fioul ou le gaz.

> Jusqu'à 10 fois moins d'émissions de CO2 qu'avec une chaudière au fioul. Et quasiment aucune nuisance (fumée, vapeur) pour le voisinage.

> Des aides de l'État allouées en fonction des ressources (infos sur Maprimerenov.gouv.fr)

> Un raccordement très simple au circuit de chauffage existant (radiateurs ou planchers chauffants).

Combien coûte une telle installation ? À partir de 3000 à 4000€ pour un poêle de base, plus les frais d'installation (environ 1500€). Mais un équipement complet pourra coûter 15000€ voire plus. Tout dépend évidemment de la surface à chauffer (une pièce centrale ou l'intégralité de la maison) et de l'isolation thermique. Un bilan énergétique global sera donc nécessaire avant d'investir pour tirer le meilleur parti d'une chaudière à granulés (renseignements sur France-renov.gouv.fr).

Ainsi, les vendeurs de biens dont le DPE est de classe F ou G n'auront pas à produire d'audit énergétique pour les promesses de vente ou, à défaut de promesse de vente, les actes de vente, signés avant cette date. »

Comment gagner ses lettres de noblesse au DPE

De nombreux propriétaires se demandent à juste titre comment gagner une lettre ou deux pour que leur bien reste éligible au marché de la vente ou de la location. « Avant de définir un plan d'action pour entreprendre les travaux, il est impératif d'en déterminer le contexte, que ce soit lors d'un nouvel investissement ou dans le cadre d'un arbitrage sur son patrimoine immobilier existant, explique Thomas Charrier, gérant du cabinet B2I Expertises. Puis dans un second temps de définir ses objectifs ; le propriétaire souhaite-t-il garder le bien à court, moyen ou long terme ? Pour quel ratio coût/performance ? en plus du gain de confort pour l'habitant ». Pour gagner une lettre, selon B2I Expertises, le propriétaire aura généralement intérêt à opter pour une isolation par l'intérieur, à changer les vieux radiateurs par des radiateurs dits intelligents et remplacer les ouvrants (fenêtres, portes, etc.). Ce qui, dans le cas d'un appartement, peut nécessiter un accord préalable de la copropriété. Pour gagner deux lettres ou plus, il conviendra de réaliser des travaux plus lourds, qui imposeront généralement une proposition à l'ordre du jour de l'assemblée générale et le vote des copropriétaires. Car il s'agit là d'appliquer une isolation des murs par l'extérieur, une isolation de la toiture ou du plancher, la rénovation de la VMC ou l'installation d'une VMC performante et surtout le changement du système de chauffage. « Ce qui sera primordial dans les années à venir, c'est d'identifier

« Avant de définir un plan d'action pour entreprendre les travaux de rénovation, il est impératif d'en déterminer le contexte »

Thomas Charrier, gérant du cabinet B2I Expertises

au plus tôt les éventuels travaux et coûts afférents en fonction des obligations réglementaires et de ses projets, estime Clémence Lamothe, co-fondatrice de l'agence Circuméo. Puis de définir et exécuter son plan d'action avant le rush lié aux échéances ! »

Pour Total Energies, le premier moyen pour améliorer le résultat d'un DPE consiste à commencer les travaux d'isolation par la toiture qui constitue le premier poste de déperdition de chaleur dans une



© Photo séfécoret/Shutterstock

maison (entre 25 et 30 % de la déperdition totale, contre 20 à 25 % pour les murs et 10 à 15 % pour les fenêtres). Le fait de réaliser les travaux d'isolation thermique avant d'autres types de travaux permettra de mieux choisir le dimensionnement des équipements de chauffage (chaudières, poêles, pompe à chaleur etc.). Qu'en est-il côté prix ? Il faudra compter de 3 000 à 5 000 € pour une chaudière à condensation à gaz, de 7 000 à 18 000 € pour une chaudière à granulés automatique (lire l'encadré), de 6 000 € à 20 000 € pour une chaudière à bois performante et de 10 000 à 15 000 € pour une pompe à chaleur (source ADEME). Pour les travaux d'isolation, tout dépendra du volume et de la surface du logement, ainsi que du type d'isolant choisi : il est possible d'en trouver à partir de 3 €/m² (laine de verre, par exemple), jusqu'à plus de 60 €/m² pour les panneaux isolants sous vide.

Le fioul ne fait plus recette

Haro sur le fioul ! Le gouvernement a annoncé en novembre 2022 un nouveau coup de pouce à destination des Français qui remplacent leur chauffage à mazout. « La priorité est de définitivement tourner le dos aux chaudières au fioul, car c'est le mode de chauffage le plus nocif pour l'environnement », confirme Éric Laurent, chef de marché Copropriétés chez GRDF. Les pouvoirs publics ont donc décidé de sortir du fioul

« La priorité est de définitivement tourner le dos aux chaudières au fioul, car c'est le mode de chauffage le plus nocif pour l'environnement »

Eric Laurent, chef de marché Copropriétés chez GRDF

domestique, qui concerne encore près de 3 millions de logements individuels ou collectifs en France. Pour cela, de nombreuses aides ont été mises en place, conditionnées ou non aux revenus de ceux qui les demandent. Notamment, depuis la fin octobre 2022 et jusqu'au 30 juin 2023, la prime CEE coup de boost, qui montera jusqu'à 5 000 € pour les revenus modestes afin de les aider à remplacer leur chaudière au fioul par un chauffage considéré comme vertueux, comme la pompe à chaleur hybride (lire l'interview). » Il est à noter que cette aide se cumule avec MaPrimeRénov', qui remplace depuis janvier 2020 l'ancien crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). Les multiples aides accordées par l'État sont parfois difficiles à déchiffrer, pour savoir auxquelles ils sont éligibles, les propriétaires auront tout intérêt à consulter les sites Internet Maprimerenov.gouv.fr et France-renov.gouv.fr ! ■

25/30 %

C'est la part moyenne de **déperdition de chaleur** d'un logement par son toit
Source Total Energies

Quand l'hybride s'invite dans la rénovation énergétique

TRANSITION — Après l'automobile, le secteur de la rénovation énergétique découvre les vertus de l'hybridation! La pompe à chaleur hybride connaît un succès grandissant — et mérité — en France, le point avec Benoît Chaintreuil, responsable Réglementation bâtiments existants chez GRDF. **Propos recueillis par Laurent Caillaud**

GRDF soutient l'installation de pompes à chaleur hybrides dans les logements, quel en est le principe? Quelles en sont les vertus?

Benoît Chaintreuil: Son fonctionnement est assez simple. L'air extérieur, le sol ou l'eau souterraine contiennent naturellement des calories, qu'une pompe à chaleur électrique, ou PAC, capte via une unité extérieure et restitue dans le logement, soit par un système de diffusion d'air soit via des radiateurs. Cette solution offre des performances tout à fait satisfaisantes sur le plan environnemental, mais elle atteint ses limites lors des épisodes de grand froid et voit alors sa consommation d'électricité augmenter, précisément aux moments où le

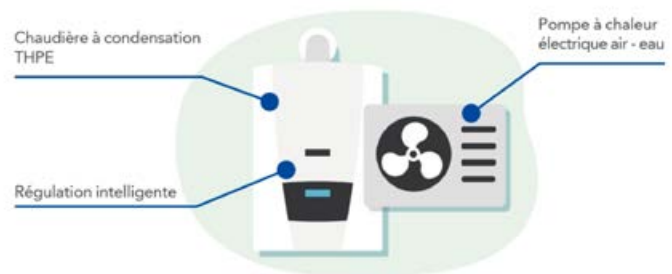
« En termes de factures énergétiques, la PAC hybride est compétitive par rapport à la PAC électrique, a fortiori si le ménage souscrit à une offre tarifaire adaptée »

Benoît Chaintreuil, responsable Réglementation bâtiments existants chez GRDF

système électrique est le plus en tension, ce qui n'est pas optimal. C'est là l'intérêt de la pompe à chaleur hybride, qui résulte du couplage d'une PAC électrique air/eau et d'une chaudière au gaz à très haute performance. Ce système apparaît comme l'une des meilleures solutions du marché sur le plan énergétique, environnemental et économique pour le chauffage des maisons individuelles.

GRDF

En utilisant deux énergies complémentaires ! La pompe à chaleur hybride associe intelligemment l'électricité via un module pompe à chaleur électrique air-eau qui puise la chaleur dans l'air extérieur pour la transférer à votre logement et le gaz via un module chaudière à très haute performance énergétique.



Le fonctionnement de la pompe à chaleur hybride est simple :

- Lorsque les températures sont plutôt douces, le module pompe à chaleur électrique air-eau assure le chauffage de votre maison en recourant à une énergie renouvelable : l'air extérieur.
- Lorsque les températures sont plus fraîches, le module chaudière gaz prend progressivement le relais.

La PAC atteint ses limites lors des épisodes de grand froid précisément aux moments où le système électrique est le plus en tension. C'est là l'intérêt de la pompe à chaleur hybride, qui résulte du couplage d'une PAC électrique air/eau et d'une chaudière au gaz à très haute performance.

Quel est le coût d'une pompe à chaleur hybride à l'installation ?

L'installation d'une PAC électrique standard dépend directement du volume à chauffer, donc de la taille du logement et de la qualité de son isolation. Son prix s'établira autour de 12000 à 13000 € pose comprise pour une maison moyenne. Alors que le module pompe à chaleur d'une PAC hybride n'a pas besoin d'être aussi puissant, étant donné que la chaudière au gaz prendra le relais en cas de grand froid. Résultat, elle ne coûtera que 10000 € environ pour une maison de la même taille. En termes de factures énergétiques, la PAC hybride est également compétitive par rapport à la PAC électrique, a fortiori si le ménage souscrit à une offre tarifaire adaptée.

Qu'en est-il dans les logements collectifs ?

L'objectif, ambitieux mais indispensable, fixé par l'Accord de Paris, est que nous atteignons la neutralité carbone d'ici 2050. Ce qui impose que nous réduisions de manière drastique nos émissions de CO2, partout où cela est possible. En clair, nous devons économiser l'énergie et décarboner les vecteurs énergétiques. Pour les logements, comme pour tous les bâtiments en général, cela passe autant par des travaux d'isolation de haut niveau que par l'utilisation d'énergies renouvelables, ou hybrides. Dans les logements collectifs, tout dépend du mode de chauffage en place. S'il s'agit d'une chaudière individuelle, les solutions de rénovation sont aujourd'hui limitées. L'installation d'une chaudière THPE, c'est-à-dire à très haute performance énergétique, reste la meilleure option. Grâce à son haut rendement, elle permet en effet de réduire immédiatement de près de 30 % les consommations, les émissions de gaz à effet de serre et les factures des particuliers par rapport à une chaudière d'ancienne génération. Elle fera généralement gagner une classe de DPE, ce qui peut faire la différence dans l'optique d'une mise en location. Il est à noter que si la chaudière est raccordée à un conduit de fumée collectif et non individuel, une telle rénovation est techniquement plus délicate, et requiert une décision à l'échelle de la copropriété. En cas de chauffage collectif, le panel de solutions performantes accessibles est plus étendu. La pompe à chaleur hybride en fait partie, de même que la chaudière THPE.

Comment atteindre le graal d'un A ou B au diagnostic de performance énergétique sur un logement ancien ?

Cela repose sur des travaux englobant le chauffage, la production d'eau chaude, la consommation d'électricité et l'isolation. Si l'on s'en tient au chauffage, l'atteinte des classes énergétiques A et B suppose de mettre en œuvre des travaux de rénovation ambitieux, intégrant par exemple une solution gaz associée à une énergie renouvelable. La PAC hybride en est un exemple, de même que le couplage d'une chaudière THPE au gaz avec l'énergie solaire, qui est encore sous-utilisé en France alors que c'est une technologie parfaitement maîtrisée et qui n'a pas besoin de matériaux rares.

À l'horizon 2050, est-il envisageable de se passer du gaz pour se chauffer ?

La question ne se pose pas ainsi. L'objectif est de réduire notre consommation globale d'énergies fossiles, tout en nous tournant de plus en plus vers des sources d'énergie renouvelables et plus respectueuses de l'environnement. Parmi celles-ci, l'une des plus prometteuses est le biométhane, un gaz renouvelable issu de la dégradation de matières organiques comme des déchets d'ori-



© Photo GRDF

Benoît Chaintreuil, responsable Réglementation bâtiments existants chez GRDF.

« L'objectif est de réduire notre consommation globale d'énergies fossiles, tout en nous tournant de plus en plus vers des sources d'énergie renouvelables et plus respectueuses de l'environnement »

Benoît Chaintreuil, responsable Réglementation bâtiments existants chez GRDF

gine agricole. Une filière qui représente à ce jour près de 2 % du gaz de réseau en France. Cela peut sembler faible, mais c'est déjà un immense pas en avant, et le développement de ce gaz vert est exponentiel. Et la filière travaille sur de nombreuses autres pistes comme la pyrogazéification ou le méthane de synthèse, dont les potentiels de production à long terme sont également très importants. L'objectif d'un verdissement total du gaz de réseau à l'horizon 2050 paraît donc atteignable! ■

Projet loi de finances 2023

Surtaxe des résidences secondaires : qui, quoi, comment ?

DECRYPTAGE — Dans le cadre du projet de loi de finances, un amendement sur la surtaxe des résidences secondaires a été adopté. Explications.

_Par Juliette Martin, chargée d'affaires publiques de l'UNPI



Comme nous l'avions évoqué dans le numéro du mois d'octobre (page 39, numéro 567), le projet de loi de finances est un temps fort qui rythme l'Assemblée Nationale et le Sénat chaque année. Celui-ci a été présenté en Conseil des ministres le 26 septembre, avant son examen à partir du 10 octobre à l'Assemblée Nationale. Il s'est soldé par l'engagement de la responsabilité de la Première Ministre, Élisabeth Borne, avec l'article 49 alinéa 3 de la Constitution. Le budget 2023 est donc considéré comme adopté sans vote en première lecture par l'Assemblée. Un amendement nous intéresse particulièrement aujourd'hui : celui sur la taxe d'habitation des résidences secondaires.

Un amendement pour élargir la surtaxe d'habitation

Depuis 2014, les communes de plus de 50 000 habitants, situées en zone tendues — zones dans lesquelles il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements —, soit 1 136 communes, peuvent augmenter la taxe d'habita-

tion de 5 à 60 % pour les résidences secondaires. Cependant, seules 20 % des communes concernées appliquent une telle mesure. Bien que les zones tendues soient définies par décret, la décision finale est prise par votre maire en conseil municipal. Cependant, l'adoption du budget 2023 va considérablement changer la donne. Déposé par le député de la 6^{ème} circonscription de Haute-Savoie, Xavier Roseren (Renaissance), l'amendement I-925 du projet de loi de finances donne droit à 4 000 communes supplémentaires de majorer la taxe d'habitation des résidences secondaires. Celles-ci doivent obligatoirement se trouver dans des communes classées « station de tourisme ». Cette caractéristique est délivrée par arrêté préfectoral pour une durée de 5 ans. Les communes concernées se trouvent en Île-de-France, en Provence-Alpes-Côte d'Azur, en Corse, en Normandie, en Bretagne, sur la côte Atlantique et sur le littoral méditerranéen. La liste sera précisée par décret et nous n'hésiterons pas à communiquer sur le sujet.

Une conséquence directe de la suppression de la taxe d'habitation des résidences principales

Alors que la taxe d'habitation des résidences principales est supprimée progressivement depuis 2020 après avoir été allégée de 30 % en 2018 puis de 65 % en 2019, les recettes des collectivités territoriales ne sont pas au beau fixe.

Plusieurs conséquences directes de cette suppression sont l'augmentation de la taxe foncière et le développement de cette surtaxe d'habitation pour les résidences secondaires. En effet, les communes récupèrent directement ces impôts et s'en servent pour financer les services publics. La disparition de la taxe d'habitation sur les résidences principales a donc privé les communes d'une recette conséquente. Vous allez donc avoir à supporter cette surtaxe alors même que vous faites partie de ceux qui profitent le moins des services de la commune. « C'est une nouvelle attaque contre les propriétaires et donc nos adhérents. De nombreux retraités possèdent une résidence secondaire. En conséquence, ils vont avoir à payer une taxe foncière qui a explosé pour leur résidence principale et en plus la taxe foncière et cette surtaxe pour leur résidence secondaire. Beaucoup vont être obligés de se séparer de leur bien... », a réagi Christophe Demerson, Président de l'UNPI. ■

4000

C'est le nombre de villes supplémentaires qui seraient concernées.

Projet loi de finances 2023

Un amendement sur le doublement du déficit foncier adopté

DÉCRYPTAGE — Déposé par Les Républicains (LR) puis adopté dans le cadre de l'utilisation de l'article 49 alinéa 3 de la Constitution, l'amendement n° 569 de l'article 9A du projet de loi de finances rectificatif pour 2022 prévoit le doublement du déficit foncier imputable sur les revenus.

Si ce changement semble être le bienvenu au premier abord, il se révèle être bien plus épineux lorsqu'on analyse la mesure en détail. *_Par Juliette Martin, chargée d'affaires publiques de l'UNPI*

Qu'est-ce que le déficit foncier ?

Le déficit foncier correspond à la différence entre les loyers encaissés et les frais et charges réelles déductibles (frais d'administration, certains travaux, taxe foncière...) pour les locations nues dont les recettes excèdent 15 000 €.

Avant cet amendement et selon l'alinéa 3 du I de l'article 156 du Code Général des Impôts, vous pouviez déduire 10 700 € de vos charges. Le déficit excédant ce seuil est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Mais alors, qu'est-ce que cela change pour vous concrètement ?

Avec la loi Climat et Résilience, adoptée en 2021, les biens classés G et F au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ne pourront plus être loués — respectivement en 2025 et 2028 — sans travaux de rénovation énergétique. Le but principal de cet amendement est donc de vous inciter à les réaliser. Cependant, le seuil de 10 700 € était bien insuffisant pour réaliser des travaux de cette ampleur avec des montants qui peuvent parfois avoisiner plusieurs dizaines de milliers d'euros.

En conséquence, les députés ont fait le choix de voter l'augmentation du seuil à 21 400 € pour vous inciter davantage. Il conditionne cependant ce doublement à la réalisation de travaux de rénovation énergétique permettant de faire passer un bien qualifié de « passoire énergétique » (classe E, F ou G) à une classe A, B, C ou D du DPE. Cette mesure sera appliquée pour les devis signés depuis le 5 novembre 2022 et pour les travaux réalisés du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2025.

Cette mesure : véritable geste pour les propriétaires ou effet d'annonce ?

Si cette mesure semble être la bienvenue, nous attirons tout de même votre attention sur ce dispositif qui peut paraître avantageux. En effet, si de prime



abord cet amendement semble être un pas en votre faveur, il n'en est rien, comme l'indique Guillaume FONTENEAU, Fondateur du Blog Patrimoine, sur Twitter : « *Il serait plus efficace de supprimer l'imputation du déficit foncier sur le revenu global* ».

Le déficit permet de réduire l'impôt sur le revenu grâce à une imputation sur le revenu global. Cette imputation sur le revenu foncier ultérieur permet d'économiser en plus les prélèvements sociaux. Ainsi, nous sommes face à un cadeau fiscal trompe-l'œil puisque le revenu global ne vous est pas toujours favorable. Au lieu d'économiser de l'impôt et des prélèvements sociaux, cet amendement acte le fait de vous faire économiser seulement de l'impôt. ■

Le plan pluriannuel de travaux et le bail commercial : Quelles sont vos obligations ?

DÉCRYPTAGE — Le parc immobilier français compte environ 460 000 immeubles à usage d'habitation soumis au statut de la copropriété défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ce qui représente environ 10,6 millions de logements. *_Par M^e François Morabito, avocat, SCP Gobert & associés*

Face au vieillissement du parc des copropriétés, le Gouvernement estime indispensable de garantir la sauvegarde des immeubles en copropriété ainsi que la santé et la sécurité des habitants, et de favoriser la rénovation énergétique de ces immeubles à travers la programmation des travaux dans le temps et le financement anticipé de leur coût. ⁽¹⁾

Votre obligation d'élaborer un plan pluriannuel de travaux

Depuis la loi Climat et résilience, l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) devient obligatoire. L'objectif de cette nouvelle exigence est d'éviter la dégradation des immeubles en plus de « faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété et à favoriser l'entretien de ce parc d'immeubles vieillissants et nécessitant de lourds investissements ».

Les dispositions de la loi entrent en vigueur selon la taille de la copropriété et selon le calendrier suivant :

Taille de votre copropriété	Date d'entrée en vigueur
Plus de 200 lots	1 ^{er} janvier 2023
Entre 51 et 200	1 ^{er} janvier 2024
Au plus 50 lots	1 ^{er} janvier 2025

Quels coûts devrez-vous supporter ?

S'agissant d'un document nouveau, l'évaluation des coûts n'est pas aisée. D'autant que le coût de cette prestation est dépendante des tarifs pratiqués par le prestataire choisi et de l'étendue des analyses commandées. Néanmoins, la cotisation annuelle obligatoire payée par chaque copropriétaire doit respecter deux critères :

> représenter au moins 2,5 % du montant total des travaux inscrits dans le PPT adopté ;

460 000

Nombre d'immeubles à usage d'habitation soumis au statut de la copropriété et l'obligation d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

> être supérieure ou égale à 5 % du budget prévisionnel de l'année.

De quelles aides pouvez-vous bénéficier ?

Lorsque les décisions de réaliser des travaux de rénovation énergétique seront prises, votre copropriété pourra disposer des sommes déposées sur le fonds de travaux et compléter le financement avec un prêt et les aides financières et fiscales, mises en place notamment dans le cadre du plan de relance, telles que :

- > la prime énergie « MaPrimeRénov' » dont le montant est forfaitaire sans conditions de ressources jusqu'à 3 750 € par logement, cumulable sous conditions de ressources avec un complément d'aide ;
- > les certificats d'économie d'énergie dont le montant de l'aide proposée tient compte de l'ampleur des économies d'énergie réalisées et des revenus du propriétaire (sur ce point v. article Primes « coup de pouce » : Quoi de neuf ? p. 16 de ce numéro), l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) qui peut être proposé par les banques pour financer le reste à charge de travaux éligibles à MaPrimeRénov' ;
- > la TVA à taux réduit.

Le 8 novembre 2022, l'Assemblée nationale a voté le doublement du plafond du déficit foncier ⁽²⁾ (sur ce point v. article p. 37 de ce numéro), soit un rehaussement à hauteur de 21 400 euros, pour les contribuables qui constatent un déficit lié à la réalisation de dépenses de travaux de rénovation énergétique qui permettent à un logement de passer d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou D.

Bail commercial : impact sur les relations avec votre locataire

Vous être nombreux à avoir investi dans les résidences gérées (résidences de tourisme, résidences étudiantes, résidences seniors, Ehpad) afin de bénéficier d'un régime de défiscalisation avec le statut de loueur meublé non professionnel (LMNP). Ces

1) Étude d'impact, projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, 10 février 2021.

2) Le déficit foncier est constitué quand les charges (coût des travaux notamment) excèdent les loyers pour les particuliers bailleurs.

3) Article R. 145-35 du code de commerce.

4) Cass. 3^e civ., 13 juill. 2005 : JCP G 2005, IV, 3096 ; JurisData n° 2005-029471 ; Bull. civ. III, n° 155, p. 144 ; RTD civ. 2005, 795, obs. Gautier.



© Photo DR

Depuis la loi Climat et résilience, l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) devient obligatoire

résidences sont souvent placées sous le statut de la copropriété. Vous avez ainsi conclu un contrat de bail commercial avec une société qui exploite votre lot d'habitation et plus globalement la résidence. Ce bail commercial doit prévoir une répartition des charges et des travaux entre vous et le preneur, en conformité avec les dispositions de la Loi PINEL du 18 juin 2014.

> Les grosses réparations de l'article 606 du code civil

Pour les baux commerciaux souscrits ou renouvelés depuis le 6 novembre 2014, le bailleur ne peut imputer au preneur les dépenses relatives aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil⁽³⁾.

5) Articles 1719 et 1720 du Code civil.

6) Cass. 3^e civ., 17 avr. 1996 : Loyers et copr. 1996, comm. 30. - Cass. 3^e civ., 7 oct. 1998 : Loyers et copr. 1999, comm. 121. - Cass. 3^e civ., 12 déc. 2001 : Loyers et copr. 2002, comm. 90. - CA Paris, 16^e ch., sect. B, 5 mars 1999 : Loyers et copr. 1999, comm. 210.

7) Cass. 3^e civ., 31 oct. 2006, n° 05-19.827. - Cass. 3^e civ., 9 juill. 2013, n° 12-19.880.

8) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) issu du décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019.

Selon la jurisprudence⁽⁴⁾ :

- > les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale (ex : le remplacement d'une chaudière de chauffage central, les travaux de réfection de toiture, ...),
- > et les réparations d'entretien sont celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de cet immeuble.

L'on peut d'ailleurs s'interroger sur la validité juridique de la clause d'un bail commercial qui met à la charge du preneur les grosses réparations de l'article 606 du code civil, en méconnaissance de l'article R. 145-35 du code de commerce, pris en application de la Loi PINEL... En tout état de cause, les grosses réparations de l'article 606 du code civil ne pouvant en principe être imputées au preneur, l'impact du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) sera considérable pour le copropriétaire bailleur.

> Les travaux de mise en conformité

Votre locataire commerçant se trouve soumis, en fonction de l'activité exploitée dans les lieux loués, à diverses réglementations imposant la mise en conformité des locaux aux normes en vigueur applicables, notamment, en matière d'hygiène, de droit du travail, de sécurité incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais également à celles propres aux établissements recevant du public (ERP).

En vertu d'une jurisprudence constante, l'exécution de ces travaux de mise en conformité, que ceux-ci fassent effectivement l'objet d'une injonction de l'administration ou qu'ils procèdent simplement d'une mise aux normes en vigueur, relève de l'obligation de délivrance du bailleur⁽⁵⁾, celui-ci devant délivrer des locaux conformes à l'usage pour lequel ils ont été donnés à bail⁽⁶⁾.

Il en résulte que ces travaux ne peuvent être transférés sur le preneur qu'en vertu d'une disposition contractuelle explicite et non équivoque⁽⁷⁾, à l'exclusion, depuis la Loi Pinel du 18 juin 2014, de ceux susceptibles d'avoir un impact sur le gros-œuvre, en conformité avec les dispositions de l'article R. 145-35, 2^o du Code de commerce. Ainsi, selon la rédaction du bail commercial et selon leur nature, les travaux de mise en conformité pourront ou non être mis à la charge du locataire.

En parallèle, le « décret tertiaire »⁽⁸⁾, qui impose une réduction des consommations énergétiques progressive pour les bâtiments tertiaires dont la surface est supérieure ou égale à 1 000 m² (résidence de tourisme, Ehpad, etc.), a déjà fait couler beaucoup d'encre...

Face à une réglementation exponentielle et à une course à la « sobriété énergétique », le portefeuille du copropriétaire bailleur risque d'être fortement impacté. Il vous est conseillé, en votre qualité de copropriétaire, que vous soyez bailleur ou non, de prendre attache avec un Cabinet spécialisé afin de préserver vos droits. ■

Bail d'habitation – CA Paris, Pôle 4, ch. 3, 20 oct. 2022, n° 20/05999

Restitution partielle des locaux et responsabilité totale des ex-locataires

Les ex-locataires qui n'ont pas restitué les clés, à l'expiration du congé, sont responsables de l'installation d'un tiers dans le logement. [_Par M° Pierre De Plater, avocat, pdpavocat.fr](#)

Au présent cas d'espèce, des locataires donnent congé et indiquent procéder à la libération des lieux. Aussi, ils ne versent plus de loyer, ne restituent pas les clés et laissent s'installer dans les lieux, un tiers. Le bailleur se prévaut alors de l'expiration du congé délivré par les ex-locataires devenus sans droit ni titre, sollicite le versement d'une indemnité d'occupation à la suite de l'expiration du congé, ainsi que l'expulsion des occupants. En pratique, l'expiration de la relation locative obéit à des règles très précises, qui mettent fin, lorsqu'elles sont observées, aux obligations du locataire. Tout d'abord, le fait de donner congé ne libère le locataire qu'à son expiration. Congé d'un logement vide, dont la durée réduite est déterminée par les motifs qui y sont relatés, à la date de l'envoi de la lettre, de la signification de l'acte d'huissier ou

de la remise contre récépissé. En l'espèce, c'est le gestionnaire du bien qui a été contraint de rappeler aux ex-locataires la durée de préavis du congé qu'ils avaient émis. Ensuite, il incombe au locataire de restituer les clés et de libérer les lieux. Traditionnellement, ces deux étapes cumulatives interviennent lors de l'état des lieux de sortie, qui consigne le nombre et la typologie des moyens d'accès restitués au bailleur ou à son mandataire (agent immobilier ou huissier de justice, par exemple), et à l'occasion duquel le bailleur constate l'absence d'occupation des lieux. En l'espèce, non seulement les clés n'avaient pas été restituées, mais en outre, les lieux étaient toujours occupés, par une personne qui n'était pas identifiée comme étant un ex-locataire. En conséquence, la cour parisienne a considéré que les ex-locataires n'avaient pas libéré les lieux à l'expiration du congé, le 22 mars 2019 et qu'ils en étaient responsables jusqu'au 22 juin 2020, date à laquelle le bailleur a pu en reprendre possession. Ils ont donc été condamnés à régler, pour cette période, une indemnité d'occupation mensuelle égale au dernier loyer mensuel échu, pour un total de 6300 euros. ■

Bail commercial – CA Paris, Pôle 5, ch. 3, 14 sept. 2022, n° 19/14076.

Négociateur n'est pas renoncer

Le bailleur qui initie des pourparlers avec son locataire commercial après lui avoir notifié un congé avec refus de renouvellement n'est pas réputé avoir renoncé à son congé.

[_Par M° Pierre De Plater, avocat, pdpavocat.fr](#)

En 2003, un bail commercial était consenti, principalement, pour une activité d'achat, vente, import, export, location, réparation, dépannage de véhicules. Le fonds de commerce est cédé en 2012 à une société qui réalise d'importants travaux afin d'exploiter, sur le site, une activité de station de lavage. Considérant — à juste titre — que cette activité n'était pas incluse dans la destination contractuelle du bail, le bailleur signifiait à son locataire, de manière simultanée, un congé avec refus de renouvellement et refus d'octroi d'indemnité

d'éviction, et une mise en demeure d'avoir à se conformer aux stipulations du bail dans un délai d'un mois. Mais une question annexe se posait : le fait que les parties aient initié des pourparlers après la délivrance du congé, par lesquels elles envisageaient le renouvellement du bail commercial, pouvait-il être interprété comme une renonciation par le bailleur, au bénéfice du congé délivré ? L'effet d'une telle renonciation aurait été déterminant : non seulement elle aurait permis le renouvellement du bail, mais en outre, elle aurait fait « revivre » le droit du locataire à la perception d'une indemnité d'éviction par la purge des infractions qu'il avait commises antérieurement. Finalement, la cour d'appel de Paris exclut toute renonciation du bailleur au congé délivré : si l'existence « *d'un devis relatif à la remise en état du réseau d'eau et le projet d'avenant* » témoignent de discussions, ils ne valent pas renonciation, n'ayant « *pas abouti à la signature d'un avenant de renouvellement* ». ■

Vente — Cass. Civ 3^e, 26 oct. 2022, n° 20-15.382

Absence de raccordement du bien au système d'eau potable

Le vendeur d'un logement qui n'informe pas l'acquéreur de l'absence de raccordement de son bien au système d'eau potable commet une réticence dolosive justifiant l'annulation de la vente.

_Par M^e Pierre De Plater, avocat, pdpavocat.fr

Certaines qualités sont inhérentes à la destination d'un bien d'habitation. A titre d'exemple, la mise en location d'un logement d'habitation impose au bailleur le raccordement de son bien à l'eau potable. A défaut, le bien n'est pas décent: il ne peut pas être mis en location, et les travaux de mise en conformité ne peuvent pas être imputés au locataire au titre d'une clause particulière du bail. En matière de vente immobilière, un tel raccordement au réseau d'eau potable revêt la même importance. Lorsqu'une maison d'habitation en est dépourvue, cette caractéristique doit expressément être mentionnée par le vendeur et / ou son notaire lors des échanges précontractuels (art. 1112-1 du code civil), de l'avant contrat et de la signature de la vente définitive. En l'espèce, les

acquéreurs invoquaient la nullité de la vente pour dol ou vices cachés, pour défaut d'information du vendeur, le bien n'étant pas pourvu d'une telle installation. Approuvant la cour d'appel de Montpellier, la Haute juridiction procède à deux rappels notables. Tout d'abord, le raccordement à l'eau potable détermine nécessairement le consentement de l'acquéreur d'une maison d'habitation, « même située en zone rurale », comme l'indique la Cour de cassation, citant sa propre jurisprudence. De manière corrélatrice, l'absence d'information à l'acte ne peut pas être le fait de l'acquéreur, qui aurait en quelque sorte manqué de curiosité. Tout au contraire, l'absence d'information du vendeur sur cet aspect précis de la vente doit s'analyser comme une réticence dolosive. La vente s'en trouve irrémédiablement viciée. ■

Bail commercial — Cass. Civ. 3^e, 22 juin 2022, n° 21-16.042

Clause d'augmentation forfaitaire annuelle du loyer

La clause d'un bail commercial qui institue une augmentation forfaitaire annuelle du loyer est valable.

_Par Livia Broche, juriste de l'UNPI

Dans le cadre du statut des baux commerciaux, le loyer peut faire l'objet d'une révision par le jeu de la révision triennale (conformément à l'article L. 145-38 du code de commerce), ou le jeu d'une clause d'indexation (conformément à l'article L.145-39 du code de commerce). Pour qu'une clause d'indexation soit licite, elle doit respecter les articles L. 112-1 et suivants du code monétaire et financier. A ce titre, la Cour de cassation considère que les clauses d'indexation stipulées exclusivement à la hausse sont interdites et doivent être réputées non écrites au motif que « le propre d'une clause d'échelle mobile est de faire varier à la hausse et à la baisse, de sorte que la clause figurant au bail et écartant toute réciprocité de variation, si elle ne crée pas la distorsion prohibée par l'article L. 112-1 du code

monétaire et financier, fausse le jeu normal de l'indexation » (Cass. Civ. 3^e, 12 janvier 2022, n° 21-11.169). En l'espèce, un bail commercial a été conclu et son article 12 stipulait expressément que le loyer serait révisé à la hausse forfaitairement, de 4,5 %, le premier janvier de chaque année. Le locataire commercial souhaitait que cette clause soit déclarée non écrite au motif que les loyers des baux relevant du statut des baux commerciaux ne peuvent être révisés que sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce. Il en résulterait que la révision du loyer ne peut provenir que d'une demande de révision triennale, de l'application d'une clause d'indexation licite ou d'une demande de révision si la clause d'indexation a entraîné une variation de plus d'un quart.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi du locataire commercial et considéré que la clause était valable puisque les parties ont librement décidé de pratiquer une augmentation forfaitaire annuelle du loyer sans référence à un indice, indépendamment des prescriptions liées à la révision ou l'indexation. ■

LOCATION MEUBLÉE

Délai à respecter pour une demande de réévaluation du loyer

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Je loue depuis plusieurs années un logement meublé dont le loyer est sous-évalué. A quel moment dois-je faire ma proposition de nouveau loyer au locataire: au moins trois mois avant la fin du bail comme le prévoit l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 ou six mois si on se réfère à l'article 25-9 de la même loi?



© Photo Daenin/Shutterstock

Pour rappel :

► l'article 25-8, I de la loi du 6 juillet 1989 indique que « le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an » ;

► quant à l'article 25-9, alinéa 2, il dispose que « l'article 17-2 est applicable aux logements meublés. La hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs. » L'article 17-2 (qui concerne les locations vides) prévoit la possibilité de demander une augmentation du montant du loyer six mois avant l'échéance du bail si le loyer est « manifestement sous-évalué ».

L'article 25-8, I de la loi de 1989 (anciennement article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation) étant rédigé en des termes très généraux, on peut en effet se demander s'il peut être utilisé pour une augmentation du montant du loyer.

Sur la base de cet article, un bailleur avait notifié le 17 novembre 2009 à son locataire un congé « en vue de la réévaluation du loyer » pour le 1^{er} mars 2010. Selon la Cour de cassation, si le locataire refuse les nouvelles conditions, le bail est renouvelé aux conditions antérieures et le congé doit donc être annulé : « si le locataire, informé par le bailleur avec un préavis de trois mois de son souhait de modifier les conditions du contrat à son expiration, n'accepte pas les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé aux conditions antérieures ; qu'ayant retenu que le congé notifié le 17 novembre 2009, qui n'était fondé ni sur la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement, ni sur un motif légitime et sérieux tel que l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant mais procédait de la seule intention du bailleur d'augmenter le loyer, la cour d'appel en a exactement déduit que ce congé n'était pas conforme aux dispositions de l'article L. 632-1, alinéa 5, du code de la construction et de l'habitation et devait être annulé » (3^e civ., 17 décembre 2015, n° 14-25523).

Par conséquent, si le bailleur propose (sur la base de l'article 25-8, I) un nouveau loyer au locataire au moins trois mois avant la fin du bail, le locataire peut simplement le refuser et le bail se renouvelle alors aux conditions antérieures.

Pour une augmentation du montant du loyer, il convient donc de faire votre demande au locataire au moins six mois avant la fin du bail, en suivant les conditions figurant à l'article 17-2 de la loi de 1989 ; en d'autres termes, il s'agit de respecter les règles applicables aux locations vides en distinguant si le logement est situé en zone détendue, en zone tendue ou dans une commune soumise à encadrement des loyers (ces règles sont détaillées dans nos trois « Questions Réponses » d'octobre 2022 portant sur la réévaluation du loyer).■

DIAGNOSTICS

Diagnostic amiante en cas de location

_Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Faut-il annexer un diagnostic amiante au contrat de location d'un logement (comme en cas de vente) ?

L'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit en effet qu'« un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend : (...) 3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés (...) ».

Cette obligation date de la loi ALUR du 24 mars 2014 (donc depuis presque neuf ans) et pourtant le décret d'application visé au 3° n'est toujours pas paru.

Par conséquent, l'état relatif à l'amiante n'est pas encore obligatoire en cas de location (il l'est par contre en cas de vente d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997). ■

A noter :

Dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir un « dossier amiante – parties privatives » « à la disposition des occupants des parties privatives concernées » (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).



© Photo Pvince73/Shutterstock

INDICE DE RÉVISION

Plafonnement temporaire de la variation annuelle de l'ILC⁽¹⁾

_Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Est-ce que la limitation de la variation annuelle de l'ILC concerne également l'ILAT⁽²⁾ et l'ICC⁽³⁾ ?

1) Indice des loyers commerciaux.
 2) Indice des loyers des activités tertiaires.
 3) Indice du coût de la construction.
 4) Sur ce sujet, voir notre article sur la loi pouvoir d'achat paru en octobre dernier.

L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire est une PME au sens de la législation communautaire (de même, l'article 12 de cette même loi plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL pour les logements⁽⁴⁾). La loi vise spécifiquement l'ILC ; les baux qui sont indexés sur l'ILAT ou l'ICC ne font donc l'objet

d'aucune limitation particulière. Cette information est confirmée en page 3 d'une FAQ (foire aux questions) éditée le 23 septembre dernier par le ministère de l'Economie et des Finances : « Le plafonnement de l'ILC ne s'applique pas aux contrats dont les révisions de loyer sont encadrées par d'autres indices, notamment l'indice des coûts à la construction (ICC) ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) ». ■

BAIL D'HABITATION

Etablissement d'un bail écrit et révision du loyer*Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI*

QUESTION — Je loue une maison depuis une dizaine d'années, mais aucun contrat de location n'a été signé avec le locataire. Etant donné qu'il refuse l'indexation du loyer selon l'IRL⁽¹⁾, puis-je le contraindre à signer un bail écrit ?

Selon l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 : « Le contrat de location est établi par écrit (...). Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article ».

Le bailleur ou le locataire peut donc exiger qu'un bail écrit soit conclu. Si l'autre partie s'y refuse, il a été jugé que le projet de bail pouvait être soumis au juge et que sa décision pouvait valoir bail (Cass., 3^e civ., 29 novembre 2000) ou que le tribunal pouvait enjoindre à la partie réfractaire d'établir un bail écrit (CA Paris, 6^e ch. B, 21 mars 2002). De même, le juge peut prononcer la résiliation du bail verbal aux torts du locataire en cas de refus réitéré de ce dernier d'accéder à la demande du bailleur d'établir un bail écrit (CA Nîmes, 2^e ch., 20 septembre 2001, « Colmuto c/ Lauzier »).

Sachant que, faute de clause la prévoyant, la révision du loyer est impossible dans un bail verbal (Cass., 3^e civ., 4 octobre 1995) et que le bail écrit doit reprendre strictement les clauses et conditions particulières du bail verbal en cours (CA Paris, 15 octobre 2003), une clause d'indexation ne pourra pas figurer dans le bail, sauf acceptation du locataire.

Par conséquent, vous pouvez imposer à votre locataire de signer un bail écrit (vous pouvez par exemple lui adresser un projet de bail écrit), mais il pourra refuser que ce bail comprenne une clause d'indexation.

Ce bail écrit ne sera toutefois pas inutile car il permet-



tra notamment de fixer précisément la date d'échéance du contrat et donc d'augmenter plus facilement le loyer lors du renouvellement du bail : en effet, si le loyer est manifestement sous-évalué, le propriétaire peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du bail, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989).

■ 1) Indice de référence des loyers

**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 »



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Gérez vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

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

Remplissez le bon de commande ci-dessous

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

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

25 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

25 millions de propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction

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

*Parution INSEE 23/09/2022

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

ILC | Indice des loyers commerciaux

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

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

*Parution INSEE 23/09/2022

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

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

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

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

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

*Parution INSEE 23/09/2022

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

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

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

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

*Parution INSEE 14/10/2022

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

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

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

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

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

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 10/2022 **112,48**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48		

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 08/2022 = **127,1**

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

TAUX DE L'USURE |

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

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

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

PRÊTS, CRÉDITS ET SURENDETTEMENT

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

Par Bercy Infos, le 3 octobre 2022

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

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

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

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

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

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

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

chaque trimestre pour le trimestre suivant.

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

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

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

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

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

QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

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

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

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

Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

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

2019	2 ^e trimestre	994,5
	3 ^e trimestre	994,2
	4 ^e trimestre	994,3
2020	1 ^e trimestre	995,1
	2 ^e trimestre	995,2
	3 ^e trimestre	996,8
2021	4 ^e trimestre	1000,5
	1 ^e trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
2022	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
	1 ^e trimestre	1101
2022	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 27 juin 2022 (J.O. du 2 juillet) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2nd semestre 2022, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

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

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

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

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

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2022

Un arrêté du 20 décembre 2021, publié au JORF du 24 décembre 2021 a fixé à 1,4 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2022. Ainsi les taux de majoration applicables en 2022 sont les suivants :

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

Ventes offres

Opportunité HAUT-RHIN VDS 2 immeubles de 18 appartements 3 pièces avec cave et garage (8 avec balcon) + 2 appartements 2 pièces avec cave, parking. Tous loués 1329 m², DPE 2022 C/C et C/D. 10 km de Colmar et 8 km de l'Allemagne. Loyer annuel de 132 200 €. Prix 2 200 000 €. Pas de travaux. M. BERNHARD Yves.

E-mail : mperrin@groupace.fr

Vends pour cause de retraite domaine touristique de 3,5 hectares proche des lacs et des volcans d'Auvergne. Chalets, cabanes, roulottes yourtes, restaurant, espace bien être avec motel. L'ensemble sur 1 400 m² habitables. Traversé par la rivière la Dordogne et pêche sur étang privé. DPE : E. 1 650 000 €. M. Alain BOUDOUL.

Tél. : 06 12 03 91 56.

Achats ventes - Immeubles de rapport

Cabinet spécialisé en investissement locatif recherche pour le compte de 850 investisseurs

immeuble de rapport, murs de boutique, vente à terme, opérations de marchand de biens.

Tél. : 06 52 15 65 75.

E-mail : contact@miep.fr

Mons-en-Barœul, à coté de Lille (59). Particulier vend immeuble comprenant 9 appartements non meublés (6 T2 et 3 studios), 7 garages et 1 remise. Loyer annuel hors charges : 50 000 euros. Tous les diagnostics de vente ont été effectués le 07/06/2022. 1 000 000 euros. Mme Marie Claude CRAPET.

Tél. : 06 73 25 26 96.

Divers

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

Tél. : 06 68 02 00 06.

E-mail : contact@gmat-courtage.fr

Site internet : www.gmat-courtage.fr

Amis propriétaires, vous vendez un bien locatif (immeuble, maison, appartement), je suis multi-investisseur et agent commercial spécialisé dans l'investissement immobilier dans le secteur de la Nouvelle Aquitaine (33-16-17-47-24-40). M. Olivier GEORGES.

Tél. : 06 62 98 67 46.

E-mail : olivier.georges@projetlocatif.fr

Locations saisonnières

Meribel station. Loue 2 pièces avec 4 couchages. 40 m² plus loggia 12 m². Tout confort. Au troisième étage avec ascenseur. Exposé plein sud avec vues et espace vert privé. Proximité des pistes, navettes et commerces. Stéphane BONNOIS.

Tél. : 06 08 69 21 67.

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

Passez votre annonce

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

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

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

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

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

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

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

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

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

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



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

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

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



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers



www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI
Inscrivez-vous à la newsletter
et recevez nos enquêtes !



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

25 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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