

RÉNOVER
Isolation des murs
ITE versus ITI

FISCALITÉ
Parution des plafonds
de loyer et des ressources

AMÉNAGER
Une nouvelle éthique
pour votre piscine

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Marseille

et vous

Numéro 575 | Juillet-Août 2023 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728

NOTRE DOSSIER

VIGNOBLES, FORÊTS UN INVESTISSEMENT SOUS LE SIGNE DU PLAISIR

- LES VIGNOBLES : UN MARCHÉ ATTRACTIF, DES PROPRIÉTÉS VITICOLES DE CHARME, DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES
- LES DÉFIS DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE POUR LE MODÈLE VITICOLE
- INVESTIR DANS LA FORÊT : L'ALTERNATIVE PATRIMONIALE DURABLE ET PORTEUSE

Avec meilleureSCPI.com je bénéficie :

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

**Investir
en immobilier
dès 187 euros**



Document à caractère publicitaire

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

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

**meilleure
scpi • com**

 **N° gratuit** **0 805 696 022**

contact@meilleurescpi.com



Christophe Demerson,
Président de l'UNPI

@DemersonUNPI

Le mercredi 31 mai l'Assemblée nationale a adopté en urgence, et, disons-le, en catimini, une proposition de loi visant à la prolongation du plafonnement de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) pour une durée de 9 mois supplémentaire.

Même punition pour l'ILC (indice des loyers commerciaux) : 9 mois de plafonnement supplémentaires ! Une logique s'installe. Les propriétaires doivent payer. Les propriétaires doivent subir.

Il est vrai que l'UNPI a bien été auditionnée, en urgence également, les jours précédant le vote, lundi de Pentecôte compris.

Rappelons quand même la chronologie du dossier. Le Gouvernement s'était engagé à ce que le plafonnement des loyers ne dure pas plus de douze mois.

Dans l'attente d'un bon signal, restons mobilisés !

Lors de la réunion à Bercy en juin 2022, la réflexion entre Bruno Le Maire, l'UNPI et les professionnels portait tout autant -et en parallèle- sur un éventuel mécanisme visant à encadrer les taxes foncières qui s'envolaient déjà.

La défiance du législateur est donc là, bien assumée. D'un côté une avalanche de taxes et de dépenses supplémentaires, de l'autre un assèchement de la recette. L'UNPI et l'ensemble des professionnels se sont donc mobilisés en vain pour cette première manche.

Mais la partie n'est pas terminée puisque la proposition de loi visant à prolonger le plafonnement des révisions selon l'IRL et l'ILC a été rejetée par le Sénat le 7 juin. Les arguments de l'UNPI ont d'ailleurs été repris par la Commission des affaires économiques du Sénat.

Après le désaccord constaté par la Commission mixte paritaire, le texte devra donc bien être réexaminé par les deux Chambres du Parlement.

Mobilisez-vous donc, plus que jamais auprès de vos députés, de vos sénateurs pour un retrait définitif de cette proposition de loi !

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

Sommaire

L'UNPI 13 en action

6 | Actualités

Des mesures gouvernementales toujours insuffisantes pour les propriétaires • Compte rendu de notre assemblée générale annuelle du 24 juin dernier • Nos conférences dans nos locaux de Marseille, 7 rue Lafon • Soutenez la pétition de l'UNPI 13 et 83 et rejoignez-nous • Les bonnes réactions en cas de squat • Le classement par nos services de votre location saisonnière en meublé de tourisme • Comment contester une indemnité d'assurance qui vous est proposée par votre assureur ? • Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé • L'ouverture de nos bureaux durant les mois de juillet et d'août • Version numérique Le tarif de nos imprimés

L'UNPI en action

10 | Actualités

Comment investir judicieusement en 2023 ? • L'obligation de reloger votre locataire de plus de 65 ans : une atteinte proportionnée à l'objectif poursuivi par le législateur

12 | En bref

Le combat de l'UNPI contre le plafonnement des révisions de loyers • L'UNPI de Bayonne a organisé une réunion d'information •

Le Dossier de l'UNPI

14 | Vignobles, forêts

Un investissement sous le signe du plaisir
La 2^{ème} vie des néo-vignerons

L'UNPI vous informe

22 | Aménager

Une piscine chez soi... en mode écologie

26 | Rénover

Isolation des murs ITE versus ITI

30 | Fiscalité

Plafonds de loyers et de ressources pour 2023

30 | Environnement

Plan de sobriété énergétique gouvernemental : quels impacts sur le logement ?

L'UNPI et vous

38 | Contentieux

Que faire en cas de refus de concours de force publique ?

39 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

40 | Questions réponses

Taxe d'habitation sur les logements vacants • Congé adressé à un locataire âgé • Surface habitable erronée dans le bail

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

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

Gérant, directeur de la publication
Christophe Demerson

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro
Livia Broche, Arnaud Couvelard, Sylvie Lenormand, Frédéric Zumbiehl, Laurent Caillaud, M^{re} Romain Rossi-Landi, M^{re} Marie-Cécile Clémence

Secrétariat de rédaction
TAKEOFF MEDIAS

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

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

Siège social
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

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

Notre publication adhère à
ARPP
autorité de
régulation professionnelle
de la publicité
Elle s'engage à 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.



LA GESTION LOCATIVE, NOTRE MÉTIER

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

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

avec
ONEGESTION

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

DÙ À LA VACANCE LOCATIVE

Pour un coût total de : **390 €**

DÉDUCTIBLES À 100%
DE VOS REVENUS FONCIERS

sans
ONEGESTION

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

DÙ À LA VACANCE LOCATIVE

Pour un coût total de : **38 800 €**

LMP / LMNP

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



SCAN ME

Simplifions nos échanges avec la DIGITALISATION

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



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

ÉDITO

Des mesures gouvernementales toujours insuffisantes pour les propriétaires



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

En France le droit au logement est considéré comme un moyen de limiter, voire de supprimer, toute liberté des contrats entre propriétaires et locataires. Les idées ne manquent pas pour restreindre cette liberté. Un élu vient de déposer une proposition de loi pour instaurer un "contrôle technique" des logements qui interdirait de louer un appartement ne présentant pas les caractéristiques minimales de décence. Ce contrôle technique serait décennal et viendrait renforcer le permis de louer. Une autre proposition de loi voudrait aligner la révision annuelle des loyers sur les performances énergétiques. Les locations saisonnières elles aussi, vont se voir appliquer un renforcement des tracasseries administratives. Ces projets ne feraient que confirmer l'idée que toutes les locations deviennent une affaire de professionnels, ce qui fragilise les liens de confiance qui devraient exister entre propriétaires et locataires.

Par ailleurs, l'inflation devrait rester élevée en France jusqu'à la fin 2023. Selon l'étude de l'observatoire du

logement CLAMEUR les prix des loyers n'ont pas connu une explosion malgré l'inflation en 2022. Il faut dire qu'entre l'encadrement des loyers et le blocage des augmentations de loyers les propriétaires voient la rentabilité réelle des immeubles locatifs diminuer d'année en année. Or, il arrive encore souvent chez nos adhérents que les propriétaires préfèrent appliquer des loyers inférieurs aux loyers pratiqués dans le voisinage pour instaurer et conserver de bonnes relations avec leurs locataires. Ce sont des considérations que les pouvoirs publics ignorent en voulant tout réglementer.

La rentrée de septembre va donc s'annoncer difficile et les propriétaires immobiliers auront de plus en plus besoin de nos services. Nous vous souhaitons tout de même un bon été aux côtés de votre famille et de vos amis.

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

- ✓ Loi Carrez
- ✓ Amiante
- ✓ Termites
- ✓ Plomb
- ✓ Électricité



BCI
Diagnostics & Expertises

- ✓ Performance énergétique
- ✓ Gaz
- ✓ Certificat de conformité
- ✓ Calcul de millièmes

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



**ÉVÈNEMENT****Compte rendu de
notre assemblée
générale annuelle
du 24 juin dernier**

Vous étiez nombreux lors de notre Assemblée générale annuelle du 24 juin dernier.

Les débats sur la rénovation énergétique, les augmentations des taxes foncières et la déclaration des occupants que les propriétaires immobiliers devaient faire avant le 30 juin dernier, ont été riches.

Nous ne manquerons pas de vous mettre à disposition un compte rendu complet. Il sera disponible dans votre espace adhérent dès la mi-juillet, en annexe dans la rubrique événement de notre Assemblée Générale.

Pour tous ceux qui n'utilisent pas encore leur espace adhérent, nous mettrons le compte rendu à votre disposition dans nos locaux de Marseille, d'Aix et de Toulon. ■

FORMATIONS**Nos conférences
dans nos locaux
de Marseille,
7 rue Lafon**

Le jeudi 20 juillet à 14h00 sur le thème « *Les solutions de financement existantes pour répondre à vos projets (immobilier, travaux, rénovation, succession, donation...)* » animée par nos partenaires courtiers.

AVIFI propose à ses clients des solutions de financement sur mesure grâce à une palette très large de produits distribuée par des partenaires spécialisés. Chaque recherche de solution est singulière et AVIFI peut proposer une solution adaptée. AVISOFI, courtier en prêts immobiliers propose une offre globale avec des solutions de financement sur mesure et vous fait bénéficier de nombreux avantages.

Inscription obligatoire en écrivant à ngastaud@unpi13.org. ■

PÉTITION**Soutenez la pétition de l'UNPI
13 et 83 et rejoignez-nous**

Saisi par l'UNPI 13 et 83 et de nombreux propriétaires, le Tribunal Administratif de Marseille a, par jugement du 14 avril 2023, « *déclaré illégale* » cette hausse qu'il a jugé « *significative* » puisqu'elle s'établit à +14 % à quoi s'ajoute la revalorisation de 3,4 % des bases cadastrales. Toutefois, la Mairie de Marseille s'apprête à faire revoter le budget 2022 sur des taux identiques.

Nous vous rappelons que 14 000 propriétaires marseillais se trouvent sous le seuil de pauvreté au sens de l'INSEE.

De plus, il est à noter que ce sont les 20 % des marseillais, propriétaires, la plupart occupant leur logement, qui contribuent à l'essentiel des ressources de la ville. Ils supportent tous par ailleurs des charges considérablement et très récemment alourdies : travaux liés à la rénovation énergétique, hausse des charges de copropriété liées à l'inflation, l'encadrement des loyers à venir, le blocage de l'Indice de Référence des Loyers, l'interdiction de louer, ... accroissant ainsi leurs difficultés.

Face à la gravité de cette situation, l'UNPI 13 et 83, et de nombreux propriétaires représentés par M^e Jacques GOBERT, avocat, appellent à une concertation avec la Mairie afin de disposer de l'information la plus exhaustive possible de nature à JUSTIFIER LA HAUSSE ENVISAGÉE, au titre du budget 2022, AVANT SON VOTE, et plus généralement des MESURES ENVISAGÉES DANS LE FUTUR afin de permettre aux propriétaires occupants ou autres de faire face aux lourdes charges auxquelles ils doivent faire face.

Propriétaires, montez au créneau, faites valoir vos droits !

SOUTENEZ notre action, SIGNEZ notre pétition en vous rendant sur la page d'accueil de notre site Internet www.unpi13.org et surtout n'hésitez pas à DIFFUSER largement cette pétition. ■

ENTRETIEN

Les bonnes réactions en cas de squat



Les propriétaires qui subissent un squat doivent réagir très vite. Nous nous sommes entretenus à ce propos avec Maître BENEDETTI commissaire de justice à Marseille, 2 rue Saint Jacques, qui a une grande expérience en la matière et a bien voulu répondre à nos questions.

Lorsqu'un propriétaire (ou le locataire d'un logement qu'il loue à l'année) se rend compte que son logement est squatté comment doit-il réagir ?

S'il s'agit du domicile principal du propriétaire (ou du locataire) il doit d'abord porter plainte et en application de l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 et de ses modificatifs, mettre en demeure le préfet d'expulser les squatteurs après avoir fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire.

Le préfet n'accordera l'aide de la force publique que si les services de polices se sont rendus sur place et ont constaté que l'appartement était squatté en se faisant communiquer l'identité des squatteurs. Le problème est que si les squatteurs ne sont pas sur place au moment où la police vient faire ses constatations, le dossier risque de traîner car les Officiers de police n'ont souvent pas le temps de revenir faire ce constat. Il faut donc rapidement aller voir un commissaire de justice qui lui se déplacera plusieurs fois de suite s'il le faut et aidera le propriétaire à constituer son dossier pour exiger du préfet l'aide de la force publique dans les 24 heures pour expulser les squatteurs. Le commissaire de justice aidera le propriétaire (ou le locataire) à constituer son dossier auprès du préfet.

S'il s'agit d'un logement qui est destiné à la location et qu'il est squatté entre deux locations, le propriétaire devra suivre la procédure de droit commun et faire désigner un commissaire de justice qui se déplacera sur place pour se faire communiquer les pièces d'identité des squatteurs. Il y a actuellement une proposition de loi qui devrait être votée cet été et qui rendrait plus rapide la procédure d'expulsion pour tous les locaux d'habitation et qui permettrait aux huissiers (commissaires de justice) de prendre en charge la procédure jusqu'à la demande au préfet d'expulser.

Si vous êtes dans ce cas venez nous voir ou téléphonez nous au 04 91 00 31 61 ou téléphonez directement à M^e BENEDETTI au 04 91 37 01 00. Il vous donnera toutes les informations pour accélérer votre dossier dans le cadre de la nouvelle loi qui lui donne plus de pouvoirs. ■

LOCATION

Le classement par nos services de votre location saisonnière en meublé de tourisme



Si les recettes perçues de votre location meublée sont inférieures à 82 200 €, vous êtes placé automatiquement sous le régime du micro BIC. Ce dernier vous permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 71 % sur vos revenus locatifs au lieu de 50 % pour les locations non classées meublé de tourisme.

Dans la plupart des cas, opter pour le régime réel simplifié est le choix le plus intéressant fiscalement. Sous certaines conditions, il vous permet de réduire considérablement le montant de vos impôts, voire de ne pas en payer du tout. En effet, vous pouvez déduire de vos recettes locatives toutes vos charges, vos intérêts d'emprunt, l'amortissement de l'immobilier et du mobilier.

Pour ceux qui ont des recettes des locations saisonnières supérieures à 23 000 €, le classement en meublé de tourisme permet d'avoir un abattement supplémentaire sur les cotisations sociales.

Si vous voulez faire classer votre logement soit rendez-vous sur notre site Internet www.unpi13.org à la rubrique « nos services », soit téléphonez nous au 04 91 00 31 61. ■

**ASSURANCE****Comment contester une indemnité d'assurance qui vous est proposée par votre assureur ?**

Quelques conseils de Monsieur MARTIN CHAVE, assureur conseil de la compagnie d'assurance AFIGEST, notre partenaire en assurance loyers impayés.

Vous pouvez bénéficier d'une indemnisation à hauteur des conditions prévues dans le contrat que vous avez choisi de souscrire. Lorsqu'il est mandaté par l'assureur, l'expert a pour rôle de qualifier et d'estimer le coût des sinistres pour permettre de fixer un montant d'indemnisation à verser à l'assuré. Lors de sa visite, l'expert va recueillir des éléments pour rédiger son rapport d'expertise. Il cherche notamment à connaître :

- Les circonstances du sinistre ;
- Les biens concernés par le sinistre, la nature des dommages qu'ils ont subis et leur état de vétusté.

L'assureur se base sur les conclusions du rapport d'expertise, qu'il confronte aux garanties du contrat d'assurance habitation pour établir l'offre d'indemnisation.

À savoir : l'expert s'appuie sur ses observations, mais aussi sur les justificatifs que vous pouvez lui remettre.

L'assuré, s'il n'est pas d'accord avec les résultats de l'expertise diligentée par l'assureur, peut demander une contre-expertise. Le nouvel expert mandaté par l'assuré effectue le même exercice d'estimation du coût des dégâts en toute objectivité, sans garantie que son rapport sera plus favorable à l'assuré que le précédent. Deux issues sont possibles :

- Si la contre-expertise va dans le sens de la première expertise, l'assuré n'a pas de recours et doit accepter l'indemnisation initialement proposée par l'assureur ;
- Si la contre-expertise va à l'encontre de la première expertise, une tierce expertise peut venir arbitrer le différend entre la compagnie d'assurance et le particulier. Sa prise en charge est répartie à parts égales entre assureur et assuré. Son intervention a pour objectif de clore le litige, mais l'assureur peut encore porter l'affaire auprès d'un médiateur des assurances ou d'un expert judiciaire.

Nous vous signalons que Monsieur MARTIN CHAVE est présent dans nos locaux de Marseille tous les lundis de 10h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00 pour répondre à toutes les questions concernant les assurances. Durant les mois de juillet et d'août téléphonez au 0491003161 pour savoir s'il sera présent le lundi où vous souhaiteriez venir. En toute hypothèse il reprendra régulièrement toutes ses consultations gratuites à partir du 5 septembre prochain. ■

FORMATIONS**Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé**

Le numéro à appeler est le : **07 56 75 00 05** et le code est **72.84.54**.
Jeudi 13 juillet à 18h00, sur le thème « *Comment réagir en cas de squat* » par Maître BENEDETTI, huissier commissaire de justice. ■

INFORMATIONS**L'ouverture de nos bureaux durant les mois de juillet et d'août**

> **1° Nos locaux de Marseille** resteront ouverts en juillet et août à l'exception du lundi 14 juillet et du mardi 15 août. Durant tout le mois de juillet, il y aura les 3 consultants juridiques dans nos bureaux. Au mois d'août, au moins un juriste sera présent pour répondre à vos questions.

> **2° Nos locaux d'Aix** seront fermés du 10 juillet jusqu'au 17 juillet, date de réouverture puis du 7 août au 16 août, date de réouverture des bureaux.

> **3° Nos locaux de Toulon** seront ouverts selon les horaires habituels, à savoir, le mardi après-midi de 14h30 à 17h30 puis les jeudis et vendredis matin de 10h00 à 12h00. En août, les bureaux seront fermés. La réouverture aura lieu le vendredi 1^{er} septembre.

> **4° Tenue des permanences des professionnels :** À l'heure où nous rédigeons le journal de juillet nous ne connaissons pas les dates de leurs vacances. Il faudra donc téléphoner pour prendre rendez-vous. Pour les rendez-vous à Marseille au 0491003161, à Aix-en-Provence au 0442263739 et à Toulon au 0662796728. ■

INFORMATION**Version numérique
Le tarif de nos imprimés**

> **Journal en version numérique**

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

> **Nos tarifs 2023**

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

> **Tarif de nos imprimés**

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

INVESTISSEMENT

Comment investir judicieusement en 2023 ?

Par M. Jonathan Gilbert, CEO de Kastel.co

Effet de l'inflation, baisse de fluidité des crédits... l'investissement immobilier, s'il reste l'un des placements préférés des Français, connaît actuellement quelques difficultés. À contrario, l'immobilier de luxe connaît, lui, un véritable boom, notamment grâce aux locations saisonnières.

Un placement judicieux doit apporter à la fois sécurité et rentabilité. Or, ces derniers mois, la hausse des prix, constante depuis plus de 20 ans, commence à s'éroder, ce qui diminue, à terme, les plus-values. Il faut donc trouver des alternatives dans certains secteurs comme dans l'immobilier de luxe et notamment grâce aux locations saisonnières. En effet, certaines communes jouissent d'une excellente attractivité grâce à leurs paysages et à leurs équipements. Ainsi, la Côte d'Azur reste l'une des destinations préférées des Français, mais surtout d'une clientèle étrangère internationale disposant d'une surface financière importante. C'est notamment grâce à cette dernière que l'attractivité des zones et donc les plus-values immobilières sont possibles. Ainsi, il est bon de noter que la progression moyenne de celles-ci est de 30 % brut sur les 5 dernières années si l'on prend en compte Paris, la Côte d'Azur et la Savoie.

Un critère à évaluer est celui de l'intensité du luxe, c'est-à-dire le ratio entre le nombre d'annonces de luxe par rapport au nombre d'annonces total dans la localité. Ainsi, on découvre que des villes comme le Cap d'Ail ou Saint-Tropez restent en tête de classement



Le port de Cap d'Ail sur la Côte d'Azur

avec des taux respectifs de 63 % et 57 %. À titre d'exemple, une ville comme Nice n'offre qu'un taux de 6 %. Autre destination très luxe, Courchevel à la montagne dont le taux d'intensité de luxe dépasse les 50 %!

Bien sûr, la difficulté actuelle pour investir sur des biens dépassant plusieurs millions peut être complexe. Cependant, des solutions alternatives, par exemple les investissements en RBF (Revenu Based Financing), existent et permettent une accessibilité à ces rentabilités en perpétuelle croissance, tant sur les revenus que sur les plus-values à moyen terme. ■

BAIL D'HABITATION

L'obligation de reloger votre locataire de plus de 65 ans : une atteinte proportionnée à l'objectif poursuivi par le législateur

Par Livia BROCHE, juriste de l'UNPI

Nous vous indiquions dans notre revue du mois de mai (n° 573) que des propriétaires ont soulevé devant le Conseil constitutionnel qu'il est disproportionné de devoir trouver un logement conforme aux exigences de l'article 15, III de la loi du 6 juillet 1989 lorsque le bail est ancien et que le logement est situé dans une zone où les loyers sont excessivement élevés. Pour mémoire, l'article 15, III précité prévoit que le bailleur qui souhaite s'opposer au renouvellement du bail de son locataire âgé de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond doit proposer un relogement qui correspond aux besoins et capacités financières du locataire dans un certain périmètre ⁽¹⁾. Selon le Conseil constitutionnel ⁽²⁾, ces dispositions portent atteinte au droit de propriété, mais ce droit n'est pas absolu. Il

retient, d'une part, que les difficultés rencontrées par le bailleur pour proposer un logement dans le périmètre prévu par l'article précité « *n'entachent pas, par elles-mêmes, d'inconstitutionnalité les dispositions contestées* ». Et d'autre part, que le propriétaire conserve la possibilité de percevoir les loyers de son bien ou de le vendre, mais aussi la possibilité d'assigner le locataire en résiliation du bail et en expulsion en cas de manquement à ses obligations. ■

1) Le bailleur peut également délivrer congé à son locataire âgé de plus de 65 ans disposant de faibles ressources dans les cas suivants : s'il est lui-même âgé de plus de 65 ans ou s'il dispose de ressources inférieures à un plafond.

2) Décision n° 2023-1050 QPC en date du 26 mai 2023.



Un métier qui a mauvaise presse et pour cause, tous les serruriers laissent à penser qu'ils en veulent à nos portefeuilles

On note à plus de 8.7 milliards d'euros le chiffre d'affaires total des entreprises de serrurerie dépannage et métallerie en France, avec près de 20 000 entreprises de serrurerie. Ce sont 40 000 personnes, réparties de façon très hétérogène sur l'ensemble du territoire qui sont employées sur ce domaine d'expertise.

Le serrurier dépanneur pâtit d'une mauvaise image, véhiculée par de nombreuses « escroqueries » subies par les consommateurs qui sont, très souvent, médiatisées.

Claquer sa porte d'entrée sans ses clés est un problème qui choque les gens. De manière générale et très naturelle, les victimes de ces événements sont toujours pressées de rentrer chez elles, et cela, coûte que coûte. Certaines personnes s'inventent « serrurier » en testant des techniques connues (radio, passage par l'extérieur, appel d'un voisin...) mais d'autres sans ou après ces dernières tentatives d'ouverture de porte font appel au serrurier.

Pourquoi les serruriers sont-ils si chers ? On parle ici de serruriers agréés.

Les serruriers connaissent bien les situations et savent que la porte claquée est toujours à leur avantage car c'est toujours une situation urgente. Dans l'urgence, on peut faire passer beaucoup de choses, il est plus facile de vendre. De plus, il existe la théorie de l'engagement qui par la force des événements vous poussent à vider votre portefeuille. Le serrurier va commencer par vous dire que le déplacement est à 135 €, ensuite que la radio ne fonctionne pas avec ce type de porte mais que pour le temps passé, il doit être payé, il va percer la serrure en ajoutant une ligne sur la facture et enfin il va vous vendre le remplacement de la serrure si ce n'est pas celui de la porte.

La facture moyenne d'un serrurier en France pour une ouverture de porte est de 639 €, et dans 40 % des cas elle est au-dessus des 1 000 €. (Source : Etudes réalisées par la société NEVER OUT)

Alors que pouvez-vous faire ? Comment vous protéger des serruriers ? Il existe plusieurs solutions :

La première solution est de laisser une clé à votre gardien, un ami ou à un voisin aux alentours.

Avantage : il devient votre sauveur quand vous oubliez vos clés.
Inconvénient : En cas de cambriolage sans effraction du domicile, celui-ci serait le premier visé.

La seconde solution est de poser un boîtier à code dissimulé et pas trop visible pour stocker un trousseau de secours.

Avantage : autonome, et discret.
Inconvénients : les assureurs considèrent que les clés sont à la disposition de tous et ne sont pas en sécurité.

La troisième solution, c'est le boîtier innovant de NEVER OUT, marque déposée, cette entreprise fabrique un boîtier qui vous permet d'être sûr de ne pas oublier vos clés à l'intérieur de chez vous. Étant apposé à l'intérieur de votre logement et sur le dormant de ce dernier, il bloque la porte avant chaque fermeture pour vous permettre de vous assurer d'avoir vos clés en main. Il vous suffit de faire réagir vos clés sur le boîtier pour passer le pas de votre porte et fermer votre porte. Grâce à sa solution d'abonnement, le boîtier est accessible à tous puisqu'il est disponible à partir de 5 € par mois.

UNPI EN ACTION

Le combat de l'UNPI contre le plafonnement des révisions de loyers

Par Frédéric Zumbiehl, juriste de l'UNPI

Il y a un an, l'UNPI obtenait pour les propriétaires une amélioration du plafonnement des révisions de loyer instauré par la loi sur le pouvoir d'achat du 16 août 2022. Elle lutte à nouveau pour tenter de faire échouer le projet de prolongation de ce dispositif jusqu'en 2024.



Copyright (c) 2023 Victor Vetter/Shutterstock

Première bataille en 2022

En 2022, dans le cadre de l'élaboration de la loi sur le pouvoir d'achat, il a été envisagé de supprimer toute possibilité de révision de loyer pour les logements. Après avoir enchaîné réunions, rendez-vous avec le ministre de l'Économie Bruno Le Maire, et moults communiqués de presse, parfois en accord avec d'autres fédérations de professionnels de l'immobilier, l'UNPI a obtenu qu'une possibilité de révision jusqu'à 3,5 % soit quand même maintenue (loyers indexés sur l'IRL). Concernant les baux commerciaux, votre fédération a également obtenu que le plafonnement à 3,5 % des révisions selon l'ILC soit cantonné aux baux signés avec des PME. Surtout, l'UNPI a obtenu la promesse du Gouvernement de n'instaurer un plafonnement que pour trois trimestres.

Le retour du plafonnement à l'été 2023

Ce n'est donc pas sans surprise que l'UNPI a appris qu'une proposition de loi visant à prolonger jusqu'en 2024 le plafonnement

des révisions selon l'IRL ou l'ILC allait être déposée par le groupe Renaissance, majoritaire à l'Assemblée nationale, ce 23 mai 2023. Le Gouvernement a même engagé la procédure accélérée sur ce texte (pour une adoption plus rapide, ce texte n'est soumis qu'à une seule lecture par l'Assemblée nationale et le Sénat). Des représentants de l'UNPI sont auditionnés en urgence. Un communiqué de presse est lancé. Le réseau UNPI milite auprès des députés et des sénateurs.

Ce 1^{er} juin, l'Assemblée nationale a voté telle quelle la proposition de loi maintenant le plafonnement des révisions à 3,5 %

Hélas, ce 1^{er} juin, l'Assemblée nationale a voté telle quelle la proposition de loi maintenant le plafonnement des révisions à 3,5 %. Si cela peut consoler, on peut noter qu'au moins les amendements de certains groupes visant à supprimer toute possibilité de révision, voire à imposer une diminution de loyer, ont été rejetés.

Rejet du texte par le Sénat

Le combat de l'UNPI n'est cependant pas vain puisque, le 7 juin, le Sénat refusait de voter la proposition de loi. Dans son rapport pour la Commission des affaires économiques du Sénat, la sénatrice Dominique Estrosi-Sassone a critiqué la méthode du Gouvernement : *« la commission a fait un quintuple constat d'impréparation, de précipitation, d'absence d'évaluation, de manque de concertation et de non-accompagnement financier des mesures édictées »*. Surtout, de nombreux arguments de l'UNPI ont été repris, votre fédération étant même citée. En particulier, *« limiter la hausse des loyers, c'est limiter le revenu des propriétaires bailleurs, c'est limiter leur capacité à porter des travaux de rénovation énergétique, c'est aussi limiter leur rentabilité à l'heure où l'on pourrait chercher à donner un nouveau dynamisme à l'investissement locatif pour relancer la construction, répondre à la demande de logement et réduire l'attrait pour la location touristique ou d'autres types de placement (...) »*.

Dominique Estrosi-Sassone a critiqué la méthode du Gouvernement : « la commission a fait un quintuple constat d'impréparation, de précipitation, d'absence d'évaluation, de manque de concertation et de non-accompagnement financier des mesures édictées »

Aucune mesure de compensation n'est envisagée. Sur ce sujet, les propriétaires pointent notamment l'absence de plafonnement de l'actualisation des valeurs locatives sur l'inflation pour le calcul de la taxe foncière. Or, celles-ci vont augmenter de 7 %. L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) en évalue le coût à 3 milliards d'euros pour les propriétaires bailleurs ou occupants ».

Le sort des propriétaires est-il déjà scellé ?

Réunis le 12 juin 2023, les membres de la commission mixte paritaire n'ont pas réussi à se mettre d'accord sur un texte commun. Le prolongement du plafonnement des révisions de loyer est donc réexaminé en nouvelle lecture par l'Assemblée nationale. Le texte sera à nouveau soumis au Sénat mais, en cas de nouveau rejet par celui-ci, les députés auront le dernier mot. Ces derniers ayant voté largement en faveur du texte début juin (avec 259 voix pour et 93 voix contre), on peut craindre que son adoption ne soit qu'une question de temps. L'UNPI continue malgré tout de ferrailer pour obtenir des améliorations. Les propriétaires ne pourraient-ils pas obtenir — on peut rêver — que le plafonnement des révisions de loyer s'accompagne d'un plafonnement parallèle des taxes foncières ? Ou un aménagement du calendrier pour les rénovations énergétiques ? Le Gouvernement dit non. Mais, de la même manière qu'il soutient aujourd'hui le prolongement du plafonnement des révisions alors qu'il avait promis hier qu'il serait temporaire, ne peut-il pas changer d'avis ? ■

UNPI 64

L'UNPI de Bayonne a organisé une réunion d'information

Par la rédaction



© Photo UNPI

Le mercredi 7 juin, la chambre UNPI de Bayonne, présidée par Mme Pierrette ECHEVERRIA, se mobilise dans le cadre de sa mission de défense, accompagnement et conseil des propriétaires occupants et non occupants. Ainsi, elle a organisé une réunion d'information, animée par M. Denis LAPOTRE, président de l'UNPI 10 (Troyes), qui avait pour objet, d'une part, la compréhension de son diagnostic de performance énergétique (DPE) pour rénover juste. Et d'autre part, la protection juridique pour les propriétaires bailleurs. ■

PATRIMOINE — L'attrait pour la pierre s'accompagne volontiers d'un appel de la forêt ou de la vigne. L'investissement immobilier viticole et sylvicole, s'il tente chaque année de nombreux candidats à l'achat, repose cependant sur une logique dégagée de la recherche de rentabilité. Place à la passion et à la transmission générationnelle, sous le signe du retour à la terre. **Par Laurent Caillaud**

Vignobles, forêts

Un investissement sous le signe du plaisir

Contrairement aux idées reçues, la forêt française ne diminue pas. Depuis la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, elle ne fait même que croître : selon l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), elle couvre aujourd'hui 17 millions d'hectares soit 31 % du territoire métropolitain. Ce qui représente la plus importante occupation du sol après l'agriculture. Cette progression semble même s'accélérer, ainsi la forêt a-t-elle grandi de 20 % sur les 40 dernières années. Comment l'expliquer ? Plusieurs facteurs entrent en jeu, à commencer par le reboisement de nombreuses anciennes terres agricoles et dans une moindre mesure par les changements climatiques, qui favorisent la croissance et la productivité de certaines espèces d'arbres. Autre

idée reçue qu'il convient de faire tomber, la puissance publique n'est pas pour grand-chose dans cette croissance forestière. Si les surfaces boisées ont augmenté de 1,7 million d'hectares ces 20 dernières années, ce fut pour 1,4 million d'hectares le fait de l'initiative privée.

« La forêt privée tient une place centrale au sein de notre société puisqu'elle représente 75 % du couvert forestier français et appartient à plus de 3,3 millions de citoyens, estime Antoine d'Amécourt, président de Fransylva (la fédération des syndicats de forestiers privés) et du Centre National de la Propriété Forestière. Au quotidien, plusieurs dizaines de milliers de français sont réellement engagés dans la gestion de la forêt qui se situe à l'amont d'une filière employant près de 400 000 personnes, souvent sur des territoires ruraux où l'emploi est crucial ». Les trois quarts de

« Une forêt est un capital qui croît chaque année mais sa valeur dépend de sa qualité et de son volume. Il faut avoir en tête que sa rentabilité dépend des revenus liés à la coupe du bois, qui par nature sont très espacés dans le temps »

Fabrice Betton, gestionnaire forestier indépendant





Copyright (c) 2015 Paul Aniszewski/Shutterstock

« Les particuliers doivent garder en tête qu'ils achètent des bois et des forêts pour les léguer aux générations futures. Si l'on plante un chêne aujourd'hui, c'est pour le couper dans 120 ans »

Thierry Guionin, administrateur de Fransylva Puy-de Dôme

la surface forestière métropolitaine, soit près de 13 millions d'hectares, appartiennent en effet à des propriétaires privés contre un quart de forêts publiques réparties entre les forêts domaniales (1,5 million d'hectares) et les autres forêts publiques (2,6 millions d'hectares). Les forêts domaniales sont la propriété privée de l'Etat. Les terrains publics, comme les forêts communales, appartiennent généralement à des communes mais aussi à d'autres collectivités locales ou à des établissements publics.

Un savoir-faire qui ne s'obtient qu'avec les années

Quid sur le plan immobilier ? Les spécialistes sont unanimes, on ne fait pas fortune en plantant des arbres... En revanche, dans l'optique d'un investissement patrimonial à long terme sous le signe du développement durable, l'aventure mérite d'être

tentée. Les Français seraient même de plus en plus nombreux à acheter des parcelles comprises entre 1 et 10 hectares, guidés par une certaine volonté de retour à la nature et aux valeurs traditionnelles. « Acquérir une forêt pour la transmettre à ses enfants ou à ses petits-enfants, c'est leur permettre de la voir évoluer et se transformer », raconte Fabrice Betton, gestionnaire forestier indépendant. Il y a dans cette démarche un aspect émotionnel qui prime sur la notion de rentabilité financière ». Qu'en est-il de celle-ci ? « Une forêt est un capital qui croît chaque année mais sa valeur dépend de sa qualité et de son volume. Si la rentabilité brute théorique est d'environ 1,5 à 2 % de la valeur de la parcelle, il faut avoir en tête qu'elle dépend des revenus liés à la coupe du bois, qui par nature peuvent être très espacés dans le temps ». Acheter une forêt est assez simple, du moins sur le papier. Certaines agences immobilières en ont fait leur spécialité, avec une offre très large, allant de quelques hectares de bois nus à des propriétés de plusieurs centaines d'hectares comportant ou non des éléments bâtis. Pour des prix moyens d'environ 4 000 à 5 000 € l'hectare de bois non bâtis. La rentabilité de l'opération dépendra des essences en place, de leur maturité, de leur prix de vente lors de la coupe et des charges liées à l'exploitation. « Il peut être tentant d'entretenir et de gérer soi-même sa forêt », ajoute Fabrice Betton. Mais cela demande un

savoir-faire qui ne s'obtient qu'avec les années et une vision à long terme tenant compte des aléas liés au réchauffement climatique. Mieux vaut faire appel à un gestionnaire rémunéré au forfait ou au pourcentage de la vente de bois, qui saura penser avec un horizon de 50 ou 70 ans ». Du côté de Fransylva, on insiste sur l'atout que représente la forêt face aux changements climatiques, en la qualifiant de « pompe à carbone stratégique pour notre territoire ».

Autre possibilité pour les citoyens en mal de verdure, investir dans un groupement forestier qui prendra en charge l'intégralité de la gestion de la forêt, jusqu'à la vente du bois et l'éventuelle perception des loyers de chasse et de pêche. Il en existe deux formes, les groupements fonciers forestiers (GFF), qui rassemblent jusqu'à 150 adhérents leur confiant la gestion de leur actif, et les groupements forestiers d'investissement (GFI), créés en 2019 et fonctionnant sur le principe d'une SCPI. Une solution indirecte certes moins romantique que l'achat d'une forêt en pleine propriété, mais qui bénéficiera globalement des mêmes avantages fiscaux :

- > **Exonération de la taxe foncière** pendant 10 à 50 ans selon l'essence et sa date de plantation ;
- > **Abattement de 75 %** sur l'assiette fiscale de l'IFI et sur le calcul des droits de succession ;
- > **Exonération de taxe sur la plus-value** lors de la vente.

Les propriétaires forestiers privés peuvent par ailleurs bénéficier du « dispositif d'encouragement fiscal à l'investissement en forêt » (DEFI). Selon le ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire, cette mesure consiste en un crédit d'impôt pour les contribuables domiciliés en France réalisant des investissements forestiers (acquisitions, travaux, cotisations aux assurances). Trois types de dépenses peuvent permettre de bénéficier d'un crédit d'impôt :

- > **DEFI Acquisition** : acquisition de bois, de terrains à boisier, de parts de groupements forestiers ou de sociétés d'épargne forestières (crédit d'impôt de 25 %, plafonné à 6 250 € pour une personne seule et 12 500 € pour un couple) ;
- > **DEFI Assurance** : coût de la cotisation d'assurance comprenant le risque tempête ou incendie (crédit d'impôt de 76 % plafonné) ;
- > **DEFI Travaux** : réalisation de travaux forestiers sans seuil plancher sous condition d'avoir un document de gestion durable (crédit d'impôt de 25 % plafonné).

Jouer la carte de la complémentarité entre essences

« Quelles que soient les incitations fiscales, elles ne font pas de la forêt une bonne opération financière car les revenus tirés du bois n'interviennent que lors de la coupe de celui-ci, alors que les charges d'entretien courent sur des décennies, tempère Thierry Guionin, administrateur de Fransylva Puy-de Dôme et

KEZACO

Qu'est-ce qu'une forêt ? La définition de l'IGN

La forêt est un territoire occupant une superficie d'au moins 50 ares (0,5 hectare) composé d'arbres pouvant atteindre une hauteur supérieure à 5 mètres à maturité, un couvert boisé de plus de 10 % et une largeur moyenne d'au moins 20 mètres. La définition de la forêt comprend également les bois, dont la superficie est supérieure à 4 hectares, et les boqueteaux dont la superficie s'étend de 50 ares à 4 hectares. En revanche, les bosquets n'excédant pas 50 ares sont exclus de cette définition. Les propriétaires de forêts privées peuvent ouvrir ou non leur propriété au public, la majorité d'entre eux choisissent de la laisser en accès libre.

Source : Institut national de l'information géographique et forestière.

ESSENCES

Les feuillus font la course en tête

La forêt française métropolitaine se compose à 65 % de feuillus (chênes, hêtres, châtaigniers, charmes, frênes, etc.) situés en plaine ou à moyenne altitude. Les conifères (pin maritime, douglas, épicéa, etc.) représentent quant à eux 22 % de la superficie forestière et se situent essentiellement en zone montagneuse, dans le massif des landes de Gascogne et plus récemment dans l'ouest de la France. Les 13 % restants sont des forêts à essences mixtes.

Source : Institut national de l'information géographique et forestière.

coauteur du *Passeport pour la fiscalité forestière*. Les particuliers doivent garder en tête qu'ils achètent des bois et des forêts pour les léguer aux générations futures. Si l'on plante un chêne aujourd'hui, c'est pour le couper dans 120 ans ! ». Attention donc à choisir la bonne espèce, toutes n'étant pas compatibles avec le réchauffement. C'est le rôle des experts forestiers, qui jouent la carte de la complémentarité entre les différentes essences, les plus rapides à se développer protégeant les autres de la sécheresse.

Voici donc la forêt parée — à juste titre — de toutes les vertus ; chargée d'abriter la biodiversité, de purifier l'air et l'eau, de fournir un matériau écologique aux multiples usages, notamment dans le secteur du bâtiment, et de structurer durablement nos campagnes et nos paysages. Une bonne nouvelle n'arrivant jamais seule, l'organisme interprofessionnel France Bois Forêt annonce que le prix d'achat du bois sur pied a augmenté de 17 % en 2022 par rapport à 2021 à 94 €/m³ toutes essences confondues. Ce niveau devrait perdurer dans les années à venir : il s'agit selon France Bois Forêt de « rémunérer correctement ce matériau renouvelable et local, qui a un rôle essentiel à jouer dans la décarbonation de l'économie et la souveraineté du pays ». De quoi convaincre les réticents ! ■



La 2^{ème} vie des néo-vignerons

PATRIMOINE — Autre domaine dans lequel l'investissement relève principalement de la passion : la vigne. Qu'ils soient à la recherche d'un achat plaisir ou d'une diversification patrimoniale dans une valeur refuge, les amateurs de domaines viticoles sont toujours aussi nombreux. **Par Laurent Caillaud**

Ce marché intéresse des acheteurs aux profils fort différents, le plus courant étant celui de chefs d'entreprise français ou européens désirant prendre leur retraite mais ne souhaitant pas pour autant cesser toute activité, tout en voulant s'assurer des revenus complémentaires. Ils recherchent en priorité une jolie propriété de villégiature avec une vigne de 5 à 25 hectares, pour produire un vin de bonne tenue qu'ils pourront

servir à leur table. Les spécialistes les appellent les « *néo-vignerons* » ou « *entrepreneurs du vin* ». Il leur faudra arriver avec un solide concept marketing et éventuellement miser sur l'œnotourisme pour s'imposer sur ce marché qui ne les attend pas ! A côté de ces passionnés, il existe bien sûr des professionnels voire des industriels de la filière, qui achètent dès qu'ils le peuvent des vignes supplémentaires pour s'agrandir. Notamment en Provence, dont l'engouement pour le rosé constitue



Copyright (c) 2017 FreeProd33/Shutterstock

un phénomène sans précédent au niveau mondial. Et à l'autre extrémité des acheteurs à la recherche d'une simple résidence (secondaire ou principale) de charme et qui auront un coup de cœur pour un bien comportant de 1 à 5 hectares de vigne d'agrément. Quitte à en sous-traiter l'intégralité de l'exploitation auprès d'un vigneron local.

« Côté prix, tout dépend évidemment de la région concernée, précise Edward Lawton, président de Lawton Transactions, membre de l'association WI&NE. Une propriété vue comme un investissement plaisir avec une maison et 3 à 5 hectares de vignes vaudra environ 1 million d'euros en Languedoc, deux millions en Bordelais et à partir de 5 millions en Provence. Pour un investissement patrimonial avec 10 à 15 hectares de vignes, auquel cas les appellations entrent en jeu, il faudra compter 2 millions d'euros en Languedoc et 5 millions en Bordelais. La Provence voit pour sa part ses prix s'envoler vers des sommets depuis une dizaine d'années ; au-dessus de la barre symbolique des 10 millions d'euros pour une propriété de ce type. » Comment se définit la valeur d'une propriété viticole ? Il convient de différencier le bâti, dont le prix

repose peu ou prou sur les mêmes règles que celle de l'immobilier résidentiel classique, et la vigne avec son outil de production et ses dérivés, notamment la marque et son éventuelle notoriété. Voilà pourquoi il convient de s'adresser en priorité aux agents immobiliers spécialistes de ce secteur. « Un hectare de vigne produit 5 000 à 6 000 bouteilles par an en appellation d'origine contrôlée, ou AOC, poursuit Edward Lawton. La valorisation de l'hectare repose donc sur le prix de la bouteille au départ de la propriété. À Pomerol où une bouteille se vend au minimum 40 euros, on pourra très bien vivre sur une propriété de 2 hectares. Alors

« L'acquisition d'une propriété viticole prend du temps et fait appel à de nombreux acteurs, à commencer par un notaire, un géomètre, un œnologue et un analyste des sols »

Edward Lawton, président de Lawton Transactions



Copyright (c) 2018 Monkey Business Images/Shutterstock



Copyright (c) 2015 Szaaz-Fabian Jozsef/Shutterstock

qu'en Languedoc, à part dans quelques appellations très cotées, le chiffre d'affaires de 2 hectares suffira à peine pour payer l'essence du tracteur ! »

La perte de vitesse des bordeaux rouges génériques

Avec de grands écarts en matière de prix, le marché des vignes françaises s'est montré très dynamique en 2022 : la FNSafer ⁽¹⁾ a enregistré près de 9 500 transactions, soit +1,1 % par rapport à 2021, année déjà considérée comme remarquable (source Vitisphère). Les ventes de 2022 se sont partagées entre vignes pures (9 070 transactions, +1,2 %) et domaines (430 transactions, -1,2 %). Autre indice de la vigueur de ce marché, le prix moyen des vignes AOP s'est établi à 151 200 €/ha (+2,3 % en un an). Tout irait donc pour le mieux dans le meilleur des mondes viticoles ? Hélas non, le bordeaux rouge générique connaît une véritable crise liée à une chute de ses ventes et du prix moyen de sa bouteille.

1) Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

« Près de la moitié des investisseurs ne connaissent pas les métiers de la vigne et du vin avant de se jeter à l'eau ! »

Michel Veyrier, président fondateur de Vinea Transaction.

Après 15 ans de hausse, l'hectare y a perdu un tiers de sa valeur en quatre ans, autour de 11 000 €, ce qui conduit de nombreux exploitants à l'arrachage pur et simple faute de rentabilité. Alors qu'à l'opposé les appellations bordelaises les plus prestigieuses s'établissent sans ciller entre 2 et 3 millions d'euros l'hectare, avec des prix de vente par bouteille relevant de la spéculation à l'échelle internationale.

Le privilège d'offrir sa propre bouteille

Est-il raisonnable de se lancer en 2023 ? « Près de la moitié des investisseurs ne connaissent pas les métiers de la vigne et du vin avant de se jeter à l'eau », assure Michel Veyrier, le président fondateur du réseau spécialisé Vinea Transaction. *Ce qui n'est pas en soi un obstacle ! La passion et une expérience précédente dans les affaires ou le commerce peuvent suffire, à partir du moment où l'expertise technique est apportée par une équipe déjà en place ou à recruter au moment de l'achat du domaine.* » Gagne-t-on de l'argent avec un domaine viticole ? « La rentabilité est un gros mot dans notre métier », s'exclame Edward Lawton. *Elle n'est pas financière, elle vient du plaisir de la terre et du privilège de boire ou d'offrir une bouteille issue de sa propriété. Si l'on recherche une rentabilité pure, mieux vaut se tourner vers l'immobilier non viticole.* » Un constat partagé par Michel Veyrier, pour qui « ceux qui ont connu une première vie professionnelle accomplie savent que l'intérêt de l'achat d'un domaine viticole réside en partie dans la fiscalité, qui permet de gommer la plus-value engendrée par la vente d'une entreprise précédente en cas de réemploi des fonds, même si des règles sont à respecter. Il est clair que l'on ne gagne quasiment rien via le bien lui-même au quotidien et il faut voir le jour où on le vend ou lorsqu'on le transmet à ses héritiers. Notamment parce que la transmission des terres agricoles se fait à titre quasiment gratuit aux ayants droit s'ils respectent certaines conditions d'exploitation ultérieure ». Les parts de sociétés de propriété viticole peuvent être considérées comme un outil professionnel, certains montages permettent donc une exonération totale ou partielle de l'IFI. Mais le réseau Vinea Transaction avertit noir sur blanc ses clients potentiels qu'un domaine viticole doit être considéré comme un lieu de vie hors du commun et non un lieu de profit. Avec un objectif : que la faiblesse des bas de bilan (bénéfices) soit à minima compensée par les plus-values de haut de bilan lors de la cession.



Copyright (c) 2023 Richard Semik/Shutterstock

« La rentabilité d'une vigne vient du plaisir de la terre et du privilège de boire ou d'offrir une bouteille issue de sa propriété. Si l'on recherche une rentabilité pure, mieux vaut se tourner vers l'immobilier non viticole »

Edward Lawton, président de Lawton Transactions

DONNÉES

Les chiffres de la vigne en France

796 000 hectares de vigne

59 000 exploitations viticoles

16 régions (Alsace, Bordeaux, Beaujolais, Bourgogne, Bugey, Champagne, Corse, Jura, Languedoc, Lorraine, Loire, Provence, Roussillon, Rhône, Savoie et Sud-Ouest)

4,69 milliards de litres produits / 1,3 milliard de litres exportés

245 millions de bouteilles de champagne vendues chaque année

14 % de vignes en agriculture biologique

46 % de récolte en appellation d'origine contrôlée (AOC) /

28 % en indication géographique protégée (IGP) /

8 % sans AOC-IGP / **19 %** en eaux-de-vie (source : Agriculture.gouv.fr, 2020)

Des cartes rebattues sur le plan mondial

La vigne, tout comme la pierre, garde envers et contre tout son statut de valeur refuge. Chaque année, des acheteurs nord-européens et américains frappent à la porte du vignoble français pour s'y faire une place au soleil. « *Ce sont généralement d'excellents connaisseurs du vin qui veulent se lancer dans une nouvelle vie sans impératif de rentabilité élevée,* conclut Edward Lawton. *Côté français, ce sont le plus souvent des familles ou des family offices souhaitant optimiser la transmission d'un patrimoine autour d'un projet commun ayant un sens. Notre mission est de les accompagner sur le long terme en leur faisant comprendre que l'acquisition d'une propriété viticole prend du temps et fait appel à de nombreux acteurs, à commencer par un notaire, un géomètre, un œnologue et un analyste des sols.* »

Même question que pour la forêt, le réchauffement climatique remet-il en cause ce modèle ? Les spécialistes sont globalement d'accord pour penser que les décennies à venir rebattront les cartes du vignoble mondial, avec des cas de figure très différents terroir par terroir, certains perdant au change quand d'autres y gagneront. Place aux visionnaires, ce n'est sans doute pas un hasard si *La Revue du Vin de France* de mai 2023 consacrait un dossier aux nouveaux territoires viticoles français en Normandie, en Bretagne et dans les Hauts-de-France. Passion, quand tu nous tiens... ■

Une piscine chez soi... en mode écologie

ANALYSE — Bassins plus petits, gestion raisonnée de l'eau, consommation électrique optimisée... Les professionnels de la piscine privée multiplient les solutions les plus vertueuses pour satisfaire les incondionnels du bain, tout en répondant au souci écologique actuel. **Par Sylvie Lenormand**

En dix ans, le nombre de piscines privées a pratiquement été multiplié par deux et la France compte aujourd'hui près de 3,2 millions de piscines enterrées et hors-sol. Pourtant, les problèmes récurrents de sécheresse et les économies d'eau exigées dans de nombreux départements, ont de quoi faire réfléchir ! Une enquête de la Fédération des Professionnels de la Piscine et Decryptis montre que les habitudes et les exigences des consommateurs ont changé ces dernières années. Les piscines plutôt orientées « natation » des années 80/90 de grandes dimensions et très profondes, ont laissé place à des bassins plus petits centrés sur la détente et la convivialité. Les professionnels se mobilisent également pour répondre aux enjeux économiques actuels, sensibilisant les détenteurs ou futurs acquéreurs de piscine aux bonnes pratiques pour une utilisation plus raisonnée.

Économiser l'eau et l'énergie

L'utilisation de l'eau des piscines privées ne représente en fait qu'une faible part de l'utilisation annuelle d'eau en France : 0,11 % pour le parc total et 0,02 % pour le remplissage de nouveaux bassins, soit 0,1 % de la consommation globale d'eau du pays (source FFP). En réalité une piscine ne devrait jamais être vidée dans sa totalité ; le renouvellement annuel d'1/3 de l'eau est largement suffisant. Pour préserver l'eau, il suffit de mettre la piscine en hivernage actif, c'est-à-dire de continuer à faire tourner la pompe quelques heures chaque jour avec des produits adéquats. Protéger la piscine avec une couverture ou un abri évite aussi les problèmes de pollution et l'évaporation. Pour les piscines chauffées, les systèmes de chauffage qui consommaient environ 15 000 kW/h

par an avec un rendement faible ont laissé place aux pompes à chaleur Full-Inverter ayant un rendement élevé (entre 4 à 7) pour une consommation de 1 570 kW/h/an. Quant aux éclairages, ils sont 40 fois moins énergivores aujourd'hui qu'il y a 40 ans grâce à la généralisation des LED.

Piscines basse consommation

Les professionnels du secteur de la piscine et du spa travaillent de longue date sur une gestion durable de l'eau. Les cubages nécessaires au fonctionnement d'une piscine ont ainsi été réduits de 45 % en 25 ans. Cette diminution est due aux nouvelles techniques de filtration et de circulation de l'eau plus efficaces associées à une réduction des volumes des bassins. L'automatisation des systèmes quatre en un (pompe de circulation, pompe à chaleur, système de filtration et électrolyseur), pilotables en une seule application sur smartphone, permet d'optimiser le fonctionnement et l'entretien de la piscine.

« Une piscine familiale de 4 x 8 m consomme environ 15 m³ d'eau par an contre 35 m³ d'eau par an pour une simple fuite de robinet ! »

Par ailleurs, les systèmes de filtration consomment 6,5 fois moins d'énergie qu'il y a 40 ans. Les nouveaux modèles de piscines sont équipés de pompes à vitesse variable qui garantissent une consommation énergétique annuelle de seulement 860 kW/h/an.

0,1 %

L'utilisation de l'eau des piscines privées ne représente en fait qu'une faible part de l'utilisation annuelle d'eau en France : **0,11 %** pour le parc total et **0,02 %** pour le remplissage de nouveaux bassins, soit **0,1 %** de la consommation globale d'eau du pays (source FFP).



© Photo Fred PIEAU

© Fred PIEAU



© Photo Maison BOCA



© Photo Piscinelle

Zoom sur les tendances

La mini-piscine a le vent en poupe ces dernières années. Créée au départ pour répondre à un problème de place, elle s'impose désormais pour ses qualités économiques au remplissage. Avec moins de mètres cubes, il y a aussi moins d'eau à traiter et à chauffer, d'où un faible coût d'achat des produits et des factures énergétiques allégées. En plus, si elle fait moins de 10 m², pas besoin de permis de construire ni de déclaration de travaux. Petite

BUDGET

Quel prix pour une piscine ?

Le prix des piscines enterrées varie entre 7 000 et 15 000 € pour celles à installer soi-même à 15 000 à 45 000 € pour des bassins prêts à plonger installés par des professionnels. Pour une piscine sur-mesure en béton, comptez à partir de 30 000 €.

mais efficace, elle peut être équipée d'un système de nage à contre-courant pour optimiser son utilisation. Côté revêtement, le liner continue de séduire plutôt en gris uni pour intensifier la couleur naturelle de l'eau ou marbré pour décupler les effets des rayons solaires et faire scintiller la surface. Si vous prévoyez de couvrir votre piscine chaque soir, optez pour les nouveaux tabliers équipés de lames en polycarbonate qui apportent un gain de chaleur jusqu'à 8 degrés à la température de l'eau. Pour le nettoyage, les robots désormais connectés sont pilotables à distance et programmables. Les modèles sans fil multiplient les fonctionnalités.

Des alternatives au traitement par le chlore

Dans les années 80-90, les piscines étaient en majorité traitées au chlore mais à l'heure actuelle, le système d'électrolyse au sel a gagné en popularité (28 % du parc). L'électrolyseur est un appareil qui transforme le sel en chlore inodore, avec une eau très faiblement salée de 1 à 3 g/l. Associé à un régulateur de pH, il permet de réaliser des économies sur les produits de traitement. L'ozonateur (appareil permettant de créer de l'ozone) se généralise également mais l'ozone nécessite l'ajout d'un produit additionnel pour compléter la désinfection au moment de la baignade. Un appareil à UV est une autre alternative pour le traitement de l'eau mais s'agissant d'un procédé physique, il est nécessaire d'ajouter un produit rémanent qui permet de conserver les propriétés désinfectantes de l'eau de piscine.

Empreinte environnementale réduite

En août 2022, une norme environnementale européenne, née à l'initiative de la Fédération des Professionnels de la Piscine et du Spa avec l'Afnor et le Comité Européen de Normalisation (CEN), a été publiée et entre progressivement en application. Elle a pour objectif de favoriser le développement d'équipements ayant un impact environnemental limité et maîtrisé et d'orienter les professionnels et les consommateurs vers un choix de piscine qui utilisera l'énergie de façon optimale. Cette norme classe les performances environnementales des différents équipements (bassin, dispositifs de traitement de l'eau, de chauffage, d'éclairage, de nettoyage, couvertures, réseau hydraulique, système de filtration...) grâce à des pictogrammes. ■



© Photo The Pool Suite



© Photo Dillfrazur



© Photo Waterair

ENVIRONNEMENT

La piscine se recycle aussi !

Les différents matériaux qui composent une piscine bénéficient déjà de solutions de recyclage ou de réutilisation. La Fédération des Professionnels de la Piscine travaille actuellement à la mise en place de solutions plus nombreuses pour recycler les liners en PVC (qui se changent tous les 10-15 ans), les membranes armées, les coques en polyester et autres plastiques. Plusieurs initiatives locales volontaristes ont ainsi été retenues et la FPP s'attache à transformer ces pratiques individuelles en une filière structurée pour assurer une fin de vie plus vertueuse à tous ces équipements. Le label Propiscines®, qui existe depuis 10 ans, intègre déjà l'environnement et la gestion de l'eau dans sa Charte.

En 2022, une nouvelle norme environnementale européenne a été publiée. Elle a pour objectif de favoriser les équipements ayant un impact environnemental limité et maîtrisé et d'orienter vers un choix de piscine qui utilisera l'énergie de façon optimale

Relais Châteaux 5* **Château de Berne**

Restaurant **Le Jardin de Berne**  

360 hectares d'espaces forestier **Aux essences méditerranéennes**

150 hectares de vignes **Labellisées agriculture biologique depuis 2021**

Certifications **Bee-Friendly et Haute Valeur Environnementale 3 (HVE3)**

100km de sentiers de randonnée

SPA Cinq Mondes & Vinésime



Isolation des murs ITE versus ITI

CHOIX — Indispensable pour bénéficier d'un logement confortable et moins énergivore, l'isolation thermique des murs oppose deux techniques : par l'extérieur dite ITE ou par l'intérieur dite ITI. Le choix de l'une ou l'autre, avec ses avantages et ses inconvénients, est à étudier avec soin pour répondre à toutes les exigences requises. **Par Sylvie Lenormand**

Les murs représentent entre 20 et 25 % des déperditions de chaleur dans un logement. Leur isolation permet donc de gagner en confort, de limiter les sensations de parois froides et de réduire la consommation énergétique pour le chauffage. Il existe deux techniques pour isoler les murs, l'isolation par l'extérieur ou par l'intérieur. La technique d'isolation thermique par l'intérieur domine encore le marché car elle est la plus économique, la plus simple à mettre en œuvre et peut être réalisée quelles que soient les conditions météorologiques. Dans une isolation thermique par l'extérieur dite ITE, l'isolant se place à l'extérieur du bâti ce qui modifie son apparence mais elle reste à privilégier lorsque cela est possible car beaucoup plus performante.

« Oublier de traiter les linteaux et les appuis de fenêtres engendre 18% de déperdition thermique et réduit d'autant l'efficacité du système d'ITE ! »

Pleins feux sur L'ITE

L'isolation thermique par l'extérieur ou ITE consiste à poser un isolant en continuité sur les murs extérieurs y compris aux liaisons de structure (toiture, planchers, murs de refend intérieurs) de manière à constituer un cocon pour l'habitation. L'intérêt



© Photo Krauf

est de bien assurer une continuité de l'isolation pour ne pas faire apparaître de ponts thermiques qui risqueraient d'entacher la performance énergétique globale de la construction. Le plus gros avantage de cette ITE est de ne pas empiéter sur le volume habitable intérieur et donc de ne pas réduire les dimensions des pièces. En revanche, ce choix d'isolation entraîne des travaux conséquents qu'il est préférable de prévoir au moment d'une rénovation de façade par exemple. Elle nécessite aussi de changer les seuils des fenêtres et d'intégrer les descentes de gouttières. Certaines contraintes architecturales (multiplication des parois vitrées ou balcons) peuvent aussi compliquer le traitement des ponts thermiques nécessitant un budget plus important. Mais pas besoin de quitter les lieux pendant les travaux !

Quatre techniques d'ITE

En ITE, le concept de façade ventilée concerne les murs avec parements ou bardages. La technique consiste à mettre en œuvre un isolant thermique, une ossature secondaire et le parement de la façade avec en sous-face un espace de ventilation. Les panneaux isolants sont installés entre les montants fixés au mur, l'ensemble étant protégé par un film pare-pluie ou un panneau respirant. Des tasseaux horizontaux permettent de poser le bardage ou les parements extérieurs en laissant une lame d'air entre l'isolant et le bardage. Dans cette technique, les montants en bois peuvent créer des ponts thermiques mais pour y remédier, il suffit de poser une couche croisée d'isolant qui vient recouvrir les montants. On peut aussi isoler par l'extérieur en fixant des panneaux isolants au mur par collage ou par vissage. Ceux-ci sont ensuite recouverts d'un treillis collé puis d'un enduit de finition. C'est la solution la plus économique d'isolation par l'extérieur. Encore plus simple, un enduit minéral ou végétal peut être projeté ou coffré sur le mur extérieur de l'habitation puis recouvert d'un crépi de finition. Attention à ce que les matériaux utilisés permettent une régulation naturelle de l'hygrométrie pour évacuer l'humidité surtout dans le bâti ancien. Ce dernier type d'isolation ne permet pas toujours d'atteindre les performances exigées pour l'obtention d'aides financières de l'État (voir encadré ci-contre).

En quoi consiste l'ITI ?

Si vous n'envisagez pas de ravalement de façade ou que cette dernière ne peut être transformée en raison de son apparence (maison à colombages ou présentant certaines spécificités régionales par exemple), il vous reste la solution d'une isolation thermique par l'intérieur. Si l'ITI est fréquemment plébiscitée en rénovation par les particuliers pour sa simplicité de mise en œuvre, elle est aussi utilisée dès la construction d'une maison et doit être étudiée en cas d'extension. Le mur intérieur est alors associé



© Photo Knauf

INCITATION

Des aides bienvenues

Pour encourager les particuliers à entreprendre des travaux d'isolation, dans l'objectif de diminuer leur consommation d'énergie et réduire les gaz à effet de serre, l'État a mis en place un certain nombre d'aides dont MaPrimeRénov', disponible sous condition de ressources et accessible aux propriétaires occupants et bailleurs et à condition que les travaux soient réalisés par une entreprise certifiée RGE (Reconnue Garante de l'Environnement). De nouveaux plafonds de ressources ont été mis en place le 1^{er} janvier 2023 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35083>). Pour une isolation des murs par l'extérieur, l'aide financière est plafonnée à une surface de 100 m². D'autres dispositifs financiers permettent de compléter le financement de ces travaux : les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE), l'éco-prêt à taux zéro (pour un bouquet de travaux entraînant un gain énergétique d'au moins 35 %) et la TVA à 5,5 %.

COMPARAISON

Confort d'été

Dans le cas d'une isolation thermique par l'intérieur (ITI), la masse des murs porteurs se trouve à l'extérieur du volume isolé. L'inertie est donc faible et les murs ne peuvent atténuer les pics de chaleur de l'été. Avec une isolation thermique par l'extérieur (ITE), toute la masse des murs porteurs se situe dans le volume isolé, ce qui confère à la maison une grande inertie thermique et les murs atténuent significativement les températures extérieures en période de canicule. En hiver, les températures sont aussi plus homogènes et les apports solaires éventuels peuvent être stockés dans les parois.



© Photo Isaver

25%

ITE et ITI des murs peuvent être combinées à une isolation de la toiture car environ 25 % des pertes de chaleur émanent de la toiture.

à une contre-cloison de doublage collée ou posée sur une ossature. Quels qu'ils soient, ces complexes de doublage (produits prêts-à-posers) servent de parements et peuvent accueillir n'importe quel type de finition. De l'isolant en vrac peut également être insufflé à condition d'observer une densité suffisante pour éviter son tassement sur le long terme ou projeté après humidification préalable des murs pour une bonne adhérence. Le tout est tenu au mur par un panneau de parement. Il faut tenir compte que tous ces procédés engendrent une diminution de la surface habitable. Cependant l'avantage de l'isolation des murs par l'intérieur est de permettre

à réaliser quand les pièces comportent beaucoup de fenêtres et de portes et elle exige la dépose d'éventuelles canalisations posées le long des murs. En revanche, elle offre la possibilité de redistribuer les gaines électriques et d'alimentation en eau.

Globaliser son isolation

L'isolation des murs ne peut résoudre seule tous les problèmes. Il est conseillé de penser à une rénovation thermique globale des logements pour maximiser les économies d'énergie. Ainsi ITE et ITI des murs peuvent être combinées à une isolation de la toiture (environ 25 % des pertes de chaleur émanent de la toiture), là encore par l'extérieur (ce qui implique d'enlever le revêtement de toiture), ou par l'intérieur grâce à des panneaux semi-rigides ou des rouleaux d'isolants. L'isolation des planchers bas complète une rénovation dans les règles de l'art. Elle doit tenir compte de la hauteur entre le plancher et le plafond et s'effectue par le dessous en fixant un isolant sur la face inférieure du plancher ou par le dessus en posant un isolant sur le plancher et en le recouvrant d'un revêtement sur lequel on circule. Reste le changement des fenêtres en simple vitrage pour des doubles vitrages isolants. Outre ces précautions d'isolation, une ventilation maîtrisée est importante. Veillez aussi à l'étanchéité des ouvertures y compris dans les pièces non chauffées comme les sous-sols, les caves et les garages. ■

« Il est important de n'utiliser que des systèmes sous avis techniques pour garantir la pérennité des travaux »

la gestion de certains problèmes d'humidité dus à la condensation et de réduire l'effet de parois froides et pourquoi ne pas profiter de l'occasion pour inclure un système de chauffage et de rafraîchissement dans les murs. L'ITI est cependant parfois difficile

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi13.org

Marseille - Aix-en-Provence - Toulon



@unpi13



@unpi13et83



@unpi13et83



25 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

Marseille (6°), 7 rue Lafon
Aix-en-Provence, 22 rue Sallier
Toulon, 36 rue Paul Lendrin



Plafonds de loyers et de ressources pour 2023

Dispositifs Cosse, Duflot/Pinel, Scellier, Borloo, Robien, Besson et Loc'Avantages



Copyright (c) 2021 SMEIitz/Shutterstock

LOUER — Les plafonds de loyers et de ressources pour l'année 2023 se rapportant aux dispositifs Cosse, Duflot / Pinel, Scellier, Borloo, Robien, Besson et Loc'Avantages ont été publiés le 8 juin au Bulletin officiel des finances publiques (bofip.impots.gouv.fr). En pages 31 à 32, nous reproduisons les plafonds de loyers de ces dispositifs. Quant aux plafonds de ressources, ils sont repris en pages 33 et suivantes.

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

Plafonds mensuels de loyers

Dispositif « Duflot/Pinel » métropole

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés à :

	Zone A bis ⁽¹⁾	Reste de la zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Dispositif « Duflot / Pinel » métropole	18,25 €	13,56 €	10,93 €	9,50 €

Dispositif « Duflot/Pinel » outre-mer

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés à :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Iles Wallis et Futuna
Dispositif « Duflot / Pinel » outre-mer	11,19€	13,56€

Dispositif « Cosse »

(conventionnement « Anah »)

Précision :

Si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessous, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le plafond de loyer applicable à sa convention.

I. Déduction spécifique de 15 %, 30 % ou 85 % (secteur intermédiaire) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont identiques à ceux fixés dans les deux précédents tableaux (métropole et départements d'outre-mer).

II. Déduction spécifique de 50 %, 70 % ou 85 % (secteurs social et très social) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés à :

	Zone A bis ⁽²⁾	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Secteur social	12,76€	9,82€	8,45€	8,12€	7,54€
Secteur très social	9,94€	7,65€	6,59€	6,31€	5,85€

Dispositif « Robien classique »

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2023 à :

	Zone A	Zone B	Zone C
Déduction au titre de l'amortissement « Robien classique » ⁽³⁾	25,08€	17,44€	12,57€

Dispositif « Borloo ancien »

(conventionnement « Anah »)

Précision :

Si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessous, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le plafond de loyer applicable à sa convention.

I. Secteur intermédiaire (déduction spécifique de 30 %) :

Ø Pour les conventions conclues avant le 1^{er} janvier 2015, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2023 à :

	Zone A ⁽⁴⁾	Zone B	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur intermédiaire)	20,06€	13,11€	9,51€

Ø Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2015 (logements en métropole), les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2023 à :

	Zone A bis ⁽⁵⁾	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur intermédiaire)	18,25€	13,56€	10,93€	9,50€	9,50€

1) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-360-20-30 au I-A-2 § 23 à 28 étant précisé que :

- pour les investissements réalisés du 6 juillet 2019 au 20 février 2022, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, tel que résultant de l'arrêté du 4 juillet 2019 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH ;

- pour les investissements réalisés à compter du 21 février 2022, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié, tel que résultant de l'arrêté du 16 février 2022 modifiant

l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du CCH.

2) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié pris en application de l'article R. 304-1 du CCH.

3) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-20-20 au I-B-1-a § 270.

4) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au I-A-1-c-1° § 30.

5) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au I-A-1-c-2° § 35.

II. Secteurs social et très social
(déduction spécifique de 45 % ou 60 %) :

Ø Pour les conventions conclues avant le 1^{er} janvier 2012, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2023 à :

	Zone A ⁽⁶⁾	Zones B1 et B2	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social)	7,24€	6,58€	5,92€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social)	6,85€	6,38€	5,70€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social - loyers dérogatoires)	10,84€	8,95€	6,99€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social - loyers dérogatoires)	9,87€	7,65€	6,31€

Ø Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2012, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2023 à :

	Zone A / A bis ⁽⁷⁾	Zones B1 et B2	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social)	7,19€	6,54€	5,85€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social)	6,81€	6,34€	5,66€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social - loyers dérogatoires)	10,74€	8,90€	6,93€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social - loyers dérogatoires)	9,81€	7,59€	6,27€

Dispositif « Besson neuf »

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2023 à :

Zones	Déduction au titre de l'amortissement « Besson neuf »
Zone I bis ⁽⁸⁾	17,96€
Zone I	15,90€
Zone II	12,29€
Zone III	11,60€

Dispositifs « Robien recentré » et « Borloo neuf »

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2023 à :

Zones	Dispositif « Robien recentré » ⁽⁹⁾	Dispositif « Borloo neuf » ⁽¹⁰⁾
Zone A	25,08€	20,06€
Zone B1	17,44€	13,95€
Zone B2	14,27€	11,42€
Zone C	10,44€	8,35€

Dispositif « Scellier » métropole

I. Investissements réalisés
du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010 :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2023 à :

Zones	Dispositif « Scellier » (secteur libre)	Dispositif « Scellier » (secteur intermédiaire)
Zone A ⁽¹¹⁾	25,08€	20,06€
Zone B1	17,44€	13,95€
Zone B2	14,27€	11,42€

II. Investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011 :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2023 à :

	Zone A bis ⁽¹²⁾	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Secteur libre	24,94€	18,49€	14,91€	12,17€	8,46€
Secteur intermédiaire	19,95€	14,79€	11,93€	9,74€	6,77€

Dispositif « Scellier » outre-mer

Pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2023 à :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Iles Wallis et Futuna
Secteur libre	14,39€	17,99€
Secteur intermédiaire	11,65€	15,00€

Dispositif « Loc'Avantages »

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023 en métropole et dans les départements d'outre-mer à l'exception de Mayotte, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont déterminés par commune ou par arrondissement, pour Paris, Lyon et Marseille et fixés par l'arrêté du 21 décembre 2022 (J.O. du 31 décembre) pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts.

6) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au I-A-2-d-1° § 70.
7) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au I-A-2-d-2° § 80.
8) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20 au II-A-1-c § 180.
9) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-

SPEC-20-20-20 au I-B-1-b § 280.
10) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-30 au I-C-1-c § 140.
11) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 20.
12) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 20 et au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-A-3 § 260.

Plafonds de ressources

Dispositifs « Borloo ancien » avec déduction spécifique de 30 % (si la convention a été conclue avant le 1^{er} janvier 2015) et « Besson neuf »

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Zone A ⁽¹³⁾	Zone B (B1 et B2)	Zone C
Personne seule	52 991 €	40 954 €	35 836 €
Couple	79 196 €	54 690 €	48 167 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	95 197 €	65 766 €	57 665 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	114 030 €	79 391 €	69 789 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	134 993 €	93 393 €	81 907 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	151 901 €	105 252 €	92 393 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+16 932 €	+11 738 €	+10 495 €

Dispositifs « Borloo ancien » avec déduction spécifique de 30 % (si la convention a été conclue à compter du 1^{er} janvier 2015, pour les logements situés en métropole) et « Duflot / Pinel » métropole

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds annuels de ressources des locataires sont :

Composition du foyer locataire	Zone A bis ⁽¹⁴⁾	Reste de la zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 115 €	30 704 €
Couple	62 555 €	62 555 €	45 558 €	41 001 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	82 002 €	75 194 €	54 785 €	49 307 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	97 904 €	90 070 €	66 139 €	59 526 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	116 487 €	106 627 €	77 805 €	70 025 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	131 078 €	119 897 €	87 685 €	78 917 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+14 603 €	+13 369 €	+9 782 €	+8 801 €

Tableau 1

Dispositif « Borloo ancien »

(avec déduction spécifique de 45 % ou 60 %)

Ø Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds annuels de ressources applicables dans le secteur social sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁵⁾	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	25 165 €	25 165 €	21 878 €
- Couple (à l'exclusion des jeunes ménages ⁽¹⁶⁾) ou - Personne seule en situation de handicap ⁽¹⁷⁾	37 611 €	37 611 €	29 217 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ou - Jeune ménage sans personne à charge ou - Couple dont au moins un des membres est en situation de handicap	49 303 €	45 210 €	35 135 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou - Couple ayant une personne à charge dont au moins un des 3 membres est en situation de handicap	58 865 €	54 154 €	42 417 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou - Couple ayant 2 personnes à charge dont au moins un des 4 membres est en situation de handicap	70 036 €	64 108 €	49 898 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou - Couple ayant 3 personnes à charge dont au moins un des 5 membres est en situation de handicap	78 809 €	72 142 €	56 236 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+8 782 €	+8 038 €	+6 273 €

Tableau 2

13) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10 au I-C-2-b § 240 (Besson ancien), au BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20 au II-B-1 § 240 (Besson neuf) et au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-A-1-b-1° § 240 (Borloo ancien).

14) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-360-20-30 au II-A-2 § 170 (Duflot / Pinel métropole) et au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-A-1-b-2° § 245 (Borloo ancien).

Pour le Duflot / Pinel métropole :
- pour les investissements réalisés du 6 juillet 2019 au 20 février 2022, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié, tel que résultant

de l'arrêté du 4 juillet 2019 ;

- pour les investissements réalisés à compter du 21 février 2022, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié, tel que résultant de l'arrêté du 16 février 2022.

15) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-B-3 § 270.

16) Le jeune ménage s'entend des personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

17) Une personne en situation de handicap s'entend de celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L.241-3 du Code de l'action sociale et des familles.

Ø Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds annuels de ressources applicables dans le secteur très social sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁸⁾	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
- Personne seule	13 845 €	13 845 €	12 032 €
- Couple (à l'exclusion des jeunes ménages ⁽¹⁹⁾) ou - Personne seule en situation de handicap ⁽²⁰⁾	22 567 €	22 567 €	17 531 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ou - Jeune ménage sans personne à charge ou - Couple dont au moins un des membres est en situation de handicap	29 581 €	27 126 €	21 082 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou - Couple ayant une personne à charge dont au moins un des 3 membres est en situation de handicap	32 380 €	29 784 €	23 457 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou - Couple ayant 2 personnes à charge dont au moins un des 4 membres est en situation de handicap	38 518 €	35 261 €	27 445 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou - Couple ayant 3 personnes à charge dont au moins un des 5 membres est en situation de handicap	43 347 €	39 678 €	30 930 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+4 829 €	+4 419 €	+3 449 €

Tableau 3

18) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-B-3 § 270.
19) Le jeune ménage s'entend des personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.
20) Une personne en situation de handicap s'entend de celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L.241-3 du Code de l'action sociale et des familles.
21) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-30 au I-C-2-c § 180 (Borloo neuf) et au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 20 (Scellier métropole intermédiaire).

22) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié pris en application de l'article R. 304-1 du CCH. Cet arrêté prévoit que les communes de Guadeloupe, La Réunion, Martinique, Guyane et Mayotte sont toutes classées en zone B1.
23) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 modifié pris en application de l'article R. 304-1 du CCH. Cet arrêté prévoit que les communes de Guadeloupe, La Réunion, Martinique, Guyane et Mayotte sont toutes classées en zone B1

Dispositifs « Borloo ancien » avec déduction spécifique de 30 % (si la convention a été conclue à compter du 1^{er} janvier 2015, pour les logements situés dans les DOM) et « Duflot/Pinel » outre-mer

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds annuels de ressources des locataires sont :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Iles Wallis et Futuna
- Personne seule	30 338 €	32 872 €
- Couple	40 516 €	43 896 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	48 722 €	52 788 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	58 818 €	63 727 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	69 192 €	74 966 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	77 978 €	84 485 €
- Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+8 704 €	+9 429 €

Tableau 4

Dispositifs « Borloo neuf » et « Scellier » métropole (secteur intermédiaire)

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Zone A ⁽²¹⁾	Zone B1	Zone B2	Zone C
- Personne seule	52 991 €	39 363 €	36 082 €	35 836 €
- Couple	79 196 €	57 803 €	52 986 €	48 167 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	95 197 €	69 197 €	63 433 €	57 665 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	114 030 €	83 743 €	76 768 €	69 789 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	134 993 €	98 290 €	90 102 €	81 907 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	151 901 €	110 873 €	101 634 €	92 393 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+16 932 €	+12 594 €	+11 545 €	+10 495 €

Dispositif « Scellier » outre-mer, secteur intermédiaire (pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009)

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds annuels de ressources sont :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Iles Wallis et Futuna
- Personne seule	31 372 €	26 847 €
- Couple	41 892 €	49 647 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	50 378 €	52 516 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	60 810 €	55 387 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	71 540 €	59 224 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	80 624 €	63 064 €
- Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+9 000 €	+4 033 €

Dispositif « Cosse » (conventionnement « Anah »)

I. Déduction spécifique de 15 %, 30 % ou 85 % (secteur intermédiaire) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux fixés :

- au tableau 1 pour les logements situés en métropole ;
- au tableau 4 pour les logements situés dans les départements d'outre-mer.

II. Déduction spécifique de 50 %, 70 % ou 85 % (secteurs social et très social) :

Ø Secteur social : voir le tableau 2.

Ø Secteur très social : voir le tableau 3.

Dispositif « Loc'Avantages »

Ø Secteur intermédiaire :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux fixés :

- au tableau 1 pour les logements situés en métropole ;
- au tableau 4 pour les logements situés dans les départements d'outre-mer.

Ø Secteur social :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis ⁽²²⁾	Reste de la zone A	Zone B1 métropole	Zone B1 Outre-Mer	Zones B2 et C
- Personne seule	30 641 €	30 641 €	24 975 €	24 505 €	22 477 €
- Couple	45 798 €	45 798 €	33 354 €	32 726 €	30 018 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	60 034 €	55 050 €	40 109 €	39 355 €	36 098 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	71 677 €	65 942 €	48 422 €	47 511 €	43 579 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	85 281 €	78 062 €	56 962 €	55 891 €	51 266 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	95 967 €	87 847 €	64 198 €	62 990 €	57 778 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+10 694 €	+9 789 €	+7 162 €	+7 028 €	+6 445 €

Ø Secteur très social :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis ⁽²³⁾	Reste de la zone A	Zone B1 métropole	Zone B1 Outre-Mer	Zones B2 et C
- Personne seule	16 852 €	16 852 €	13 736 €	13 478 €	12 362 €
- Couple	27 480 €	27 480 €	20 013 €	19 637 €	18 011 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	36 021 €	33 031 €	24 066 €	23 613 €	21 659 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	39 638 €	36 466 €	26 777 €	26 274 €	24 100 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	46 906 €	42 936 €	31 331 €	30 742 €	28 198 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	52 782 €	48 316 €	35 309 €	34 645 €	31 778 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+5 880 €	+5 383 €	+3 938 €	+3 865 €	+3 544 €

Plan de sobriété énergétique gouvernemental : quels impacts sur le logement ?

PERSPECTIVES — La baisse de la consommation d'électricité grâce aux mesures d'adaptation des usages, en particulier dans le secteur du bâtiment, ouvre la voie à une pérennisation des efforts. La Ministre de la transition énergétique prévoit un nouveau plan visant une réduction de 40% des consommations d'ici 2050, tandis que des objectifs de sobriété pourraient être intégrés dans la future loi de programmation énergie et climat. **Par la rédaction**

Officialisé en octobre 2022 par la Première ministre en charge de la planification écologique, Elisabeth Borne, le plan de sobriété avait pour objectif de faire face à la menace de coupure de gaz russe qui planait pour l'hiver 2022-2023. La guerre menée par la Russie sur le territoire Ukrainien a bouleversé l'équilibre énergétique européen et a, par la même occasion, accéléré nos efforts de souveraineté énergétique et de sortie des énergies fossiles. Pour faire face à la menace de coupure d'électricité sur notre territoire, la Première ministre a lancé, avec son Gouvernement, une grande concertation autour de la sobriété qui allait concerner chaque secteur d'activité de l'économie française : l'Etat, les collectivités, les grandes entreprises, mais aussi les citoyens. A travers ce plan de sobriété, le Gouvernement souhaitait voir la consommation énergétique française diminuer de 10 % d'ici 2024, en adaptant et transformant les usages et habitudes de consommation avec pour objectif final : la réduction de la demande en énergie. L'analyse de Hellio, acteur de référence de l'efficacité énergétique.

Plan de sobriété acte I : un bouleversement des usages pour faire face à la crise énergétique

L'adaptation des usages dans le secteur du bâtiment apparaît alors essentielle du fait de la consommation énergétique que représente le chauffage : les secteurs résidentiel et tertiaire sont les principaux consommateurs de gaz et d'électricité. Les mesures du plan de sobriété énergétique concernaient avant tout une modification des usages relatifs au chauffage dans les bâtiments : baisse de la température maximale à 19 degrés ou encore accompane-

ment à l'installation de chauffage performants en maintenant la surprime MaPrimeRénov' de 1 000 € pour les changements de chaudières au fioul. En parallèle, le plan de sobriété énergétique prévoyait de nouvelles obligations réglementaires pour les bâtiments. Le décret du 7 juin 2023, prévoit notamment l'obligation d'équiper tous les systèmes de chauffage et tous les systèmes de refroidissement des bâtiments, résidentiels ou non résidentiels, existants ou neufs, de systèmes de régulation de la température. Est également rendu obligatoire, le calorifugeage dans les bâtiments tertiaires et résidentiels collectifs. Ces obligations entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2027 et sont jugées particulièrement efficaces pour la réalisation d'économies d'énergie. « *Le premier plan de sobriété a bien fonctionné car il a touché les consommations énergétiques somptuaires des Français en faisant appel à leur bon sens. Ce premier élan était important, mais doit se concrétiser en un changement de structure et par des modifications en profondeur des pratiques et de notre écosystème énergétique* », soutient Hellio.

Plan de sobriété acte II : entre réussite de l'acte I et pérennisation des efforts réalisés

Force est de constater que l'adaptation des consommations énergétiques, notamment dans le secteur du bâtiment, a porté ses fruits. Dans le cadre de ses analyses des perspectives pour le système électrique, pour l'automne et l'hiver 2022-2023, RTE a souligné l'efficacité de la mobilisation nationale en faveur des économies d'énergies : en février 2023 et depuis octobre 2022, la baisse de la consommation d'électricité nationale, à températures normales, atteint environ 9 % par rapport à 2014-2019. D'abord identifiée dans le secteur industriel, la

1^{er} janvier 2027

Date d'entrée en vigueur du décret du 7 juin 2023 qui impose d'équiper tous les systèmes de chauffage et tous les systèmes de refroidissement des bâtiments, résidentiels ou non résidentiels, existants ou neufs, de systèmes de régulation de la température. Est également rendu obligatoire, le calorifugeage dans les bâtiments tertiaires et résidentiels collectifs.



« Le premier plan de sobriété a bien fonctionné [...]. Ce premier élan était important, mais doit se concrétiser en un changement de structure et par des modifications en profondeur des pratiques et de notre écosystème énergétique »

diminution de la consommation d'énergie s'est élargie à tous les secteurs et notamment au secteur résidentiel qui apparaît majoritaire en volume d'énergie économisée. Ces chiffres traduisent l'efficacité des mesures de sobriété énergétique appliquées au bâtiment, mais également de la prise de conscience des citoyens de la nécessité d'adapter leurs habitudes en fonction de la disponibilité énergétique. Face à cette réussite, Agnès Pannier-Runacher, Ministre de la transition énergétique, a souhaité pérenniser les efforts réalisés en adaptant les mesures de sobriété à la future période estivale. Présenté à la mi-juin, ce second plan de sobriété aura pour objectif d'inscrire la sobriété énergétique dans une dynamique plus large, impliquant des changements structurels des

consommations et visant l'objectif d'une baisse des consommations de 40 % d'ici à 2050.

Vers une intégration des mesures de sobriété dans la loi de programmation énergie et climat ?

La future loi de programmation énergie-climat (LPEC), débattue à l'automne prochain au Parlement, doit permettre de fixer les grands objectifs de la stratégie française sur l'énergie et le climat, incluant notamment les objectifs de réduction de la consommation énergétique finale et primaire par énergie fossile. Les députés Marie-Noëlle Battistel et Pascal Lavergne, auteurs d'un rapport sur la mise en œuvre de la loi Energie-climat de 2019 appellent le Gouvernement à intégrer des objectifs de sobriété énergétique dans la future loi de programmation, en tenant compte du bilan positif du premier plan de sobriété. En effet, dans une approche globale de la politique énergétique appliquée au secteur du logement, il apparaît essentiel de combiner efficacité, sobriété et utilisation d'énergies renouvelables. *« La combinaison de ces trois éléments permettra d'engager le secteur du logement dans une transition énergétique durable en impliquant pleinement le citoyen »*, conclut Hellio. ■

Que faire en cas de refus de concours de force publique ?

EXPULSION — Pour le propriétaire bailleur, il ne suffit pas d'obtenir une décision d'expulsion du juge, encore faut-il la faire exécuter si le locataire ne libère pas les lieux spontanément. Le propriétaire doit obtenir du Préfet le « concours de la force publique », c'est-à-dire l'assistance du commissaire de police pour procéder à l'expulsion manu militari.

Par M^e Romain Rossi-Landi, cabinet ROSSI-LANDI

Le Parlement vient d'ailleurs d'adopter, le 14 juin 2023, une proposition de loi du député KASBARIAN créant un nouveau délit de maintien dans les lieux après décision d'expulsion. En effet, de nombreux propriétaires se heurtent à un refus du Préfet qui peut être justifié par des considérations sociales liées à l'âge et à la situation financière et familiale de l'occupant. Le propriétaire est alors en droit d'obtenir réparation auprès de l'Etat. L'Etat dont le concours a été sollicité, a l'obligation, en application de l'article L 153-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, de fournir son concours à l'expulsion et il ne peut s'y soustraire, sauf à voir sa responsabilité engagée : « L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Le refus de l'Etat de prêter son concours ouvre droit à réparation. » Le bailleur peut donc réclamer à l'Etat l'indemnisation de son préjudice en cas de refus de concours de force publique.

Le recours indemnitaire contre le Préfet

La première étape permettant au propriétaire bailleur d'obtenir une indemnisation, est un recours gracieux adressé au Préfet. Dans ce recours, le propriétaire expose les diligences de l'huissier depuis l'expiration du délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux et chiffre le préjudice dont il demande réparation. Il existe des formulaires de « Demande d'indemnisation au titre du refus de concours de la force publique » sur les sites des Préfectures. Le Préfet fait ensuite une offre d'indemnité. Un protocole transactionnel d'accord est alors signé entre la Préfecture et le propriétaire bailleur. Si la Préfecture oppose un refus explicite à la demande d'indemnisation, ce qui est de plus en plus rare, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de ce refus pour exercer un recours contentieux devant le Tribunal Administratif. Il

faut alors s'armer de patience car la procédure est très longue mais elle aboutit quasiment toujours à la condamnation de l'Etat.

Le préjudice indemnisable

Le préjudice subi par le propriétaire en cas de refus commence à courir : à compter du refus (ou en cas de silence du Préfet, deux mois après la réquisition du concours de la force publique) pour se terminer à la date à laquelle le préfet accorde le concours de la force publique (ou lors de la libération des lieux par l'occupant). Il est d'ailleurs possible de faire plusieurs recours indemnitaires complémentaires et ce tant que le concours de la force publique n'est pas accordé. Le préjudice subi par le propriétaire correspond au montant de l'indemnité d'occupation due par l'occupant (équivalente au loyer contractuel). Ainsi, les loyers et indemnités d'occupation impayés antérieurs au refus du concours de la force publique ne sont pas couverts. Il ne s'agit donc pas pour le bailleur de se faire rembourser par l'argent public l'intégralité de sa créance locative. Dans l'hypothèse rarissime où l'indemnité d'occupation est réglée par l'occupant, le préjudice est constitué par l'impossibilité pour le propriétaire de disposer de son bien soit pour le louer à nouveau, soit pour le vendre libre d'occupation ou pour le reprendre pour ses besoins personnels. Le propriétaire peut également réclamer à l'Etat le paiement des charges ou encore les taxes récupérables sur le locataire comme la taxe sur les ordures ménagères voire même les dégradations sur présentation des justificatifs. En définitive, les délais d'attente pour être indemnisé par l'Etat ont été considérablement réduits ces dernières années car, dans la majorité des cas, la Préfecture accepte de négocier et propose une indemnisation sans que le bailleur ne soit obligé d'engager une procédure devant le tribunal administratif. Il ne faut donc surtout pas hésiter à faire valoir vos droits en cas de refus de concours de la force publique. ■



© Photo DR

Bio

M^e Romain ROSSI-LANDI
est avocat fondateur du cabinet ROSSI-LANDI
Avocats qui dispose notamment d'une grande notoriété en matière de défense des propriétaires contre les squatteurs.

BAIL COMMERCIAL/COPROPRIETE - CA Grenoble, Chambre commerciale, 11 mai 2023, n° 21/04264

Obligation de délivrance du bailleur dans un bail commercial et règlement de copropriété

Le bailleur manque à son obligation de délivrance lorsqu'il ne s'assure pas de la compatibilité de l'activité prévue au bail commercial avec le règlement de copropriété de l'immeuble.

Par M^e François Morabito, SCP Gobert et associés

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée (article 1719 du Code civil). Dans l'affaire jugée, le bail commercial, rédigé par le notaire, stipulait que le local loué était destiné à l'exploitation d'une activité de vente de plats à emporter fabriqués sur place. Or, le règlement de copropriété de l'immeuble prohibait expressément l'exercice d'une activité de restauration dans le local considéré. Les copropriétaires se sont plaints de ce que le commerce était incompatible avec le règlement de copropriété. D'une

part, la cour d'appel a confirmé le raisonnement du premier juge en ce qu'il en a déduit que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance, dans la mesure où il avait nécessairement connaissance des dispositions du règlement de copropriété. Ce manquement justifie le prononcé de la résolution du bail commercial à ses torts exclusifs.

D'autre part, il a été retenu que le notaire a quant à lui manqué à son obligation d'assurer la validité et l'efficacité juridique du bail qu'il a établi.

En raison de leurs fautes respectives ayant concouru au dommage de la locataire, le bailleur et le notaire ont été condamnés in solidum au paiement de dommages et intérêts à hauteur de plus de 15 000 euros (préjudice matériel, préjudice économique, préjudice moral). De plus, du fait de la résolution du bail à ses torts, le bailleur a été tenu de restituer au preneur l'intégralité des loyers perçus. Le notaire a été condamné à indemniser le bailleur à hauteur de la moitié des loyers perdus, celui-ci ayant subi un préjudice en raison de la faute du notaire. ■

FISCALITE LOCALE - CE 14 juin 2023 N° 466587 Société Maaf Vie

L'illégalité du taux de TEOM 2016 voté par la commune de Paris est enfin actée

Le Conseil d'État en France a été saisi de plusieurs affaires portant sur la légalité des taux de taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), conformément à l'article 1520 du code général des impôts.

Par M^e Marie-Cécile CLEMENCE, M2C AVOCAT

Ces affaires ont porté sur l'interprétation et l'application de la loi, et elles ont fourni des indications importantes sur la question. La dernière décision porte sur l'illégalité du taux de TEOM 2016 voté par la ville de Paris, où l'ensemble des principes dégagés par le Conseil d'État sont repris.

1. Proportionnalité : Le Conseil d'État a toujours souligné que les taux de taxation pour l'enlèvement des ordures ménagères doivent être proportionnés aux coûts supportés par les collectivités locales. Les tarifs doivent être justifiés par les dépenses réelles liées aux services de gestion des déchets et ne doivent pas dépasser ce qui est raisonnablement nécessaire.

2. Transparence : Le Conseil d'État a relevé l'importance de la transparence dans la détermination des

taux d'imposition. Les autorités locales doivent fournir des explications claires et détaillées justifiant les calculs derrière les taux imposés. Cela comprend la comptabilisation de tout changement dans les coûts ou les services fournis.

3. Lien entre la taxe et le service : Le Conseil d'État a fait valoir l'importance d'établir un lien clair entre la taxe imposée et les services fournis pour l'enlèvement des déchets. Les collectivités doivent démontrer que les recettes fiscales servent à financer directement et exclusivement les services de gestion des déchets. Tel n'était pas le cas pour la Ville de Paris, de 2016 à 2018, ce qui a représenté de nombreux contentieux auprès de l'administration fiscale. Le contribuable vient enfin d'avoir gain de cause. ■

FISCALITÉ

Taxe d'habitation sur les logements vacants

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Peut-on être imposé à la taxe d'habitation sur les logements vacants si le logement destiné à la location ne trouve pas preneur depuis plus de deux ans ?



Copyright (c) 2016 Emika Samulonye/Shutterstock

En premier lieu, il n'est pas inutile de rappeler en quelques mots le champ d'application de la taxe sur les logements vacants et de la taxe d'habitation sur les logements vacants, car il n'est pas forcément aisé de distinguer les deux taxes :
 ➤ la taxe sur les logements vacants (TLV) s'applique dans les communes appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements ; ces communes sont reprises à l'annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié⁽¹⁾. Depuis cette année, la TLV s'applique également dans les com-

munes n'appartenant pas à des agglomérations de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de biens ; un décret doit prochainement fixer la liste des nouvelles communes concernées (il est question d'une extension de la TLV à 5 000 communes, contre un peu plus de 1 000 actuellement)⁽²⁾. Les propriétaires concernés sont ceux dont le logement est vide depuis au moins un an au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

➤ toutes les communes de France non visées par la TLV peuvent, par une délibération spéciale, soumettre à la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) les logements vacants depuis plus de deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition⁽³⁾ (un même logement ne peut donc pas être assujéti à la TLV et à la THLV).

Tout d'abord, nous vous conseillons de vérifier qu'une THLV a bien été instaurée dans votre commune (la délibération est sans doute publiée sur le site internet de la commune).

Comme le précise l'article 232, VI du CGI (article sur la taxe sur les logements vacants, auquel renvoie l'article 1407 bis), « la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable ». Le bulletin officiel des impôts (Bofip) précise que cela concerne « les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur. L'appréciation du caractère volontaire ou non de la vacance relève donc essentiellement de circonstances de fait, le contribuable devant prouver qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires pour vendre ou louer son logement vacant (mise en vente ou propositions de location dans plusieurs agences, adaptation du prix de vente ou de location aux conditions et évolutions du marché, etc.) ou que l'immeuble ne peut pas être occupé dans des conditions normales. Le caractère involontaire de la vacance ne peut être présumé par l'administration. Lorsque la taxe est établie à tort, il appartient au redevable d'en solliciter le dégrèvement » (BOI-F-AUT-60, n° 140).

Par conséquent, si vous pouvez prouver que vous avez mis en location le logement vacant (notamment affichage de l'annonce dans plusieurs agences immobilières et adaptation du prix de location aux prix du marché), vous n'êtes pas assujéti à la THLV. ■

1) Ce texte peut être consulté sur le site www.legifrance.gouv.fr

2) Article 232 du Code général des impôts

3) Article 1407 bis du CGI

BAIL D'HABITATION

Congé adressé à un locataire âgé

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — J'ai averti oralement mon locataire que j'allais lui adresser, courant septembre, un congé pour vendre (l'échéance du bail est fixée au 10 avril 2024). Quelques jours après, il m'a indiqué qu'il ne partirait pas car il aura 65 ans la veille de la fin du bail, à moins que je ne lui propose un autre logement correspondant à ses ressources. Est-ce exact ?

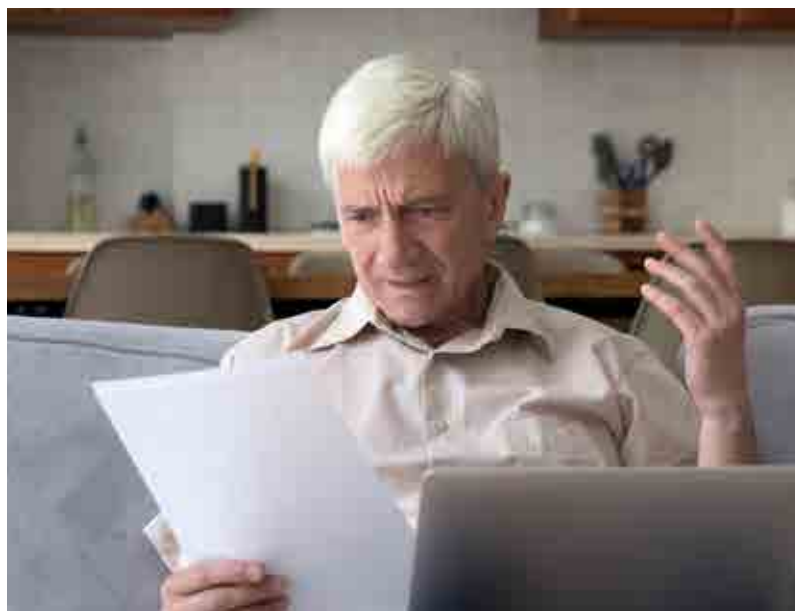
Selon l'article 15, III de la loi du 6 juillet 1989 : « Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité. Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé. »

Pour être protégé, votre locataire doit donc remplir deux conditions :

- être âgé de plus de 65 ans. Votre locataire ayant 65 ans la veille de l'échéance du bail, cette condition est remplie ;
- disposer de ressources inférieures à un plafond de ressources. Pour une personne seule, les plafonds de ressources sont les suivants :
 - 25 165 € en Ile-de-France ;
 - 21 878 € dans les autres régions⁽¹⁾.

Si votre locataire âgé de 65 ans peut justifier de ressources inférieures à ces plafonds, il est donc considéré comme protégé, sauf si vous remplissez l'une de ces trois conditions :



Copyright (c) 2022 fizkes/Shutterstock.

- vous êtes vous-même âgé(e) de plus de 65 ans ;
- ou vous disposez de ressources inférieures au plafond de ressources visé précédemment ;
- ou vous offrez un logement au locataire correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Par conséquent, si vous avez plus de 65 ans ou si vous disposez de ressources inférieures au plafond repris ci-avant, vous pourrez l'indiquer dans le congé et ce dernier sera valable. A l'échéance du bail, votre locataire pourra être expulsé après une procédure judiciaire (car considéré comme sans droit ni titre). A *contrario*, si vous ne remplissez pas la condition d'âge ou de ressources, vous devrez offrir un relogement à votre locataire si vous voulez récupérer votre bien.

Signalons enfin qu'il est toujours possible de vendre un bien occupé, sachant qu'un logement occupé se vend généralement moins cher qu'un logement vide. ■

1) Annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif, modifié par l'arrêté du 27 décembre 2022.

BAIL D'HABITATION

Surface habitable erronée dans le bail

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Le bail conclu en septembre 2022 indique que la surface du logement loué est de 50 m². En juin 2023, mon locataire m'indique par lettre recommandée avec AR que la surface indiquée dans le bail est erronée et me demande une diminution du loyer, ainsi qu'un remboursement des loyers trop-perçus. Après vérification, la surface habitable du logement est de 44 m². Que dois-je faire ?

Selon l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de location doit préciser « la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ».

La surface habitable d'un logement est définie à l'article R156-1 du Code de la construction et de l'habitation : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres (...). Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

A noter : la surface habitable est différente de la surface « loi Carrez ».

Si la surface indiquée dans le bail est erronée, l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit une sanction à l'encontre du bailleur :

« Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux

mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande. »

En l'espèce, la surface habitable réelle du logement est inférieure de plus d'un vingtième à celle figurant dans le bail. Votre locataire peut donc bien prétendre à une diminution de loyer proportionnelle. Par contre, conformément à l'article 3-1 précité, la demande de diminution ayant été faite plus de six mois après la prise d'effet du bail, la diminution de loyer ne prendra effet qu'à la date de la demande de diminution.

Conformément à l'article 3-1, la diminution du loyer doit être proportionnelle à l'écart constaté : par exemple, si le loyer indiqué dans le bail est de 1 000 €, celui-ci devra être de 880 € ($1\,000 \times 44 / 50$) à compter de juin 2023.

Un avenant au bail signé des deux parties rappellera sommairement l'historique du désaccord, le nouveau montant du loyer et sa date d'effet, ainsi que la surface habitable réelle du logement. ■

**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 »

Questionnaire de satisfaction

En septembre 2022, 25 millions de propriétaires a fait peau neuve (maquette plus moderne, prise en main améliorée, augmentation du nombre de pages, etc.).

Un an après, nous vous proposons de remplir un questionnaire afin que cette revue, qui est d'abord la vôtre, réponde le mieux à vos attentes.

Nous vous remercions par avance de votre participation.

Que pensez-vous des rubriques suivantes :

	Je la lis très souvent	Je la lis régulièrement	Je la lis peu	Je ne la lis jamais
Editorial				
L'UNPI en action (en bref)				
L'UNPI en action (réseaux sociaux)				
Actualités				
Tribune libre				
Questions-Réponses				
Jurisprudence				
Marché de l'habitat				
Petites annonces				
Indices				

Sur chacun de ces thèmes, souhaitez-vous qu'il y ait dans le journal :

	Plus d'articles	Le même nombre d'articles	Moins d'articles
Copropriété			
Baux d'habitation			
Baux commerciaux			
Baux professionnels			
Baux meublés			
Baux saisonniers			
Fiscalité			
Construction			
Urbanisme			
Vente immobilière			
Succession, donation			
Indivision			
Location de garages			
SCI			
Investir (ex : dans les SCPI, dans l'hôtellerie)			
Environnement / Rénovation énergétique			



Je lis la revue depuis :

- ☐ Moins d'1 an
- ☐ Entre 1 et 2 ans
- ☐ Entre 2 et 3 ans
- ☐ Entre 3 et 5 ans
- ☐ Plus de 5 ans

Chaque mois, lisez-vous :

- ☐ La plupart des articles du journal
- ☐ Quelques articles (variable d'un mois sur l'autre)
- ☐ Peu ou pas d'articles.

Quelle note sur 10 donneriez-vous à « 25 millions de propriétaires » dans sa version actuelle :

- ☐ 10 ☐ 9 ☐ 8 ☐ 7 ☐ 6 ☐ 5 ☐ 4 ☐ 3 ☐ 2 ☐ 1 ☐ 0

Il m'arrive de revenir sur un ancien numéro pour consulter un ou plusieurs articles :

- ☐ Oui
- ☐ Non

Recommandez-vous « 25 millions de propriétaires » à vos proches :

- ☐ Régulièrement
- ☐ De temps en temps
- ☐ Jamais

Vos suggestions et attentes (idées de nouvelles rubriques, de thèmes à aborder...) :

.....

.....

.....

.....

.....

Pour mieux vous connaître

Vous êtes :

- ☐ Propriétaire occupant
- ☐ Propriétaire bailleur
- ☐ Propriétaire occupant et bailleur

Votre situation professionnelle :

- ☐ Agriculteur exploitant
- ☐ Artisan, commerçant ou chef d'entreprise
- ☐ Cadre
- ☐ Profession intermédiaire
- ☐ Employé
- ☐ Ouvrier
- ☐ Retraité
- ☐ Autre personne sans activité

Quel âge avez-vous ?

- ☐ Entre 20 et 35 ans
- ☐ Entre 36 et 50 ans
- ☐ Entre 51 et 65 ans
- ☐ Plus de 65 ans

Combien de biens immobiliers possédez-vous ?

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5
- ☐ Entre 6 et 10
- ☐ Plus de 10

Adresse e-mail :@.....

Merci de retourner ce questionnaire à cette adresse :

UNPI, 11 quai Anatole France, 75007 Paris.

Ou par mail (au format PDF) à :

25millionsdeproprietaires@unpi.fr

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site
www.unpi13.org

Contactez-nous au
04 91 00 31 61/65

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

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

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

Nos baux sont clairs,
pratiques et fiables

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction

4 ^{ème} T. 2022 2052		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Annuelles	Triennales	Sur 9 ans
2014	1 ^{er} trimestre	1 648	+0,12	+6,05	+29,76
	2 ^e trimestre	1 621	-0,98	+1,76	+27,04
	3 ^e trimestre	1 627	+0,93	+0,18	+27,31
	4 ^e trimestre	1 625	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 ^{er} trimestre	1 632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1 614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1 608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1 629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1 615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1 622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1 643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1 645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1 650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1 664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1 670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1 667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1 671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1 699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1 733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1 703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1 728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1 746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1 746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1 769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1 770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1 753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1 765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1 795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1 822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1 821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1 886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1 886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 ^{er} trimestre	1 948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1 966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2 037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2 052*	+8,80	+16,00	+27,06

*Parution INSEE 24/03/2023

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.

4 ^{ème} T. 2022		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
126,05*		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
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 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05*	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %

*Parution INSEE 24/03/2023

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^e 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.

4 ^{ème} T. 2022		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
126,66		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
	3 ^e trimestre	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4 ^e trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
	1 ^{er} trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 ^e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
2020	3 ^e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
	1 ^{er} trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
2021	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
2022	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66*	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %

*Parution INSEE 24/03/2023

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

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

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

1 ^{er} T. 2023 138,61	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 %	137,26*	+ 3,50 %
2023	138,61*	+ 3,49 %						

*Parution INSEE 14/04/2023

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

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

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

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

[1] Pour connaître plus précisément le champ d'application de cette mesure, voir notre numéro d'octobre 2022 sur la loi pouvoir d'achat (p. 18)

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 04/2023 115,94

	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	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94								

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010**BT01 03/2023 = 130,6**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	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	127,2	127,2	126,8
2023	128,4	129,7	130,6									

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JUIN 2023 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 MAI 2023

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit au cours des trois mois précédents 1 ^{er} juin 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juin 2023
Prêts à taux variable	3,35 %	4,47 %
Prêts relais	3,5 %	4,67 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit au cours des trois mois précédents 1 ^{er} juin 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juin 2023
• Montant ≤ à 3 000 €*	15,93 %	21,24 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	8,53 %	11,37 %
• Montant > à 6 000 €*	4,91 %	6,55 %

* 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 22 janvier 2023

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.

À savoir : Du 1^{er} février au 1^{er} juillet 2023, la publication des taux d'usure sera effectuée sur une base mensuelle, au lieu de trimestrielle. Cette mensualisation temporaire du taux d'usure permettra de lisser dans le temps l'évolution des taux d'usure, afin qu'ils assurent leur fonction protectrice en correspondant à l'état à date du marché.

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. Comme indiqué au début de cet article, notez qu'entre le 1^{er} février et le 1^{er} juillet 2023, la publication des taux d'usure sera effectuée sur une base mensuelle, au lieu de trimestrielle. 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	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
	4 ^e trimestre	1000,5
2021	1 ^e trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^e trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137

Taux de l'intérêt légal

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

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

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

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2023, les revenus nets imposables de l'année 2022 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	42 271 €	31 703 €
2 personnes	51 584 €	38 688 €
3 personnes	60 897 €	45 674 €
4 personnes	70 212 €	52 659 €
Personnes en +	9 313 €	6 985 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2023

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

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

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.

Ventes offres

VINTIMILLE. Front de mer Via Cavallotti, 1^{er} étage, entièrement meublé, ascenseur, 3 pièces 70 m², cuisine américaine, sdb, cave. Prix: 240 000 €. Particulier. Claude AILLEAU.

Tél. : 06 07 18 20 30.

E-mail : ailleauclauda@orange.fr

A vendre à Neung-sur-Beuvron (41210) en Sollogne maison d'artisan, 110 m². Atelier, garage de 60 m². Commerces, pharmacie, pôle santé. DPE Vierge et cheminée. Prix: 128 000 €. **M. LARBI Rabah. Tél. : 02 54 78 81 71.**

WATTRELOS (59), joli corps de ferme en U d'une surface de 215 m², édifié sur 853 m² de terrain. Composé d'une habitation principale sur 2 étages avec un jardin exposé sud/est, d'un studio (23 m²), d'un T1bis (35 m²) avec jardin + grenier aménageable. Places de parkings + garages, atelier, carport, chaufferie, remises, le tout avec jardin supplémentaire et combles aménageables viennent compléter ce bien. Quartier calme en impasse, résidentiel, proximité à pied campagne, commerces, poste, arrêt de bus, crèche, école maternelle, primaire, collège, lycée. Accès faciles aux axes routiers. DPE E (246) GES D (546), août 2022. Travaux à prévoir. Prix 420 k€ net vendeur à négocier. URGENT. M. LEBRUN.

Tél. : 06 43 37 72 39.

E-mail : pmlebrun@orange.fr.

Besançon. T2 de 64 m² traversant E/O. Cuisine équipée, garage couvert et cave. Dépendance. DPE D/CO2 C. Prix: 140 000 €. WINKLER Claude. 06 70 78 42 14.

E-mail : clauda.winkler@orange.fr.

Divers

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

Tél. : 06 68 02 00 06.

E-mail : contact@gmat-courtage.fr

Site internet : www.gmat-courtage.fr

**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
Réglement 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 :**

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 participez à 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

L'HÉRITIÈRE



“ Moi ? Je ne fais plus **rien...**
Mes parents ont vendu
en **viager.** ”



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

À votre écoute pour valoriser votre patrimoine immobilier

0 800 400 230

Service & appel
gratuits

seniorcg.com

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

SENIOR Consulting
Group

POUR UNE NOUVELLE GÉNÉRATION D'ACTIFS