

AMÉNAGER
Quel éclairage pour
les extérieurs ?

FISCALITÉ
La loi de finances 2024

INVESTIR
La cession de son
bien par la SCI

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 581 | Février 2024 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE (DPE)

LE LOGEMENT
SOUS PRESSION



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

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

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



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Dans le précédent numéro de la Revue, j'écrivais « *L'année 2023 est derrière nous et c'est tant mieux!* »
En effet, la lecture de la loi de finances pour 2024 (loi de finances du 29 décembre 2023, publiée au JO du 30 décembre) avait conclu une année marquée par une crise immobilière sans précédent où tous les maillons de la chaîne de l'immobilier étaient grippés : le locataire qui ne peut plus louer, le propriétaire qui ne peut plus vendre, l'acheteur qui ne peut plus acheter et le promoteur qui ne construit plus... Tout ça dans une ambiance inflationniste sans commune mesure avec l'inflation de la taxe foncière et des taux d'intérêts...
Au crépuscule de l'année 2023, nous pouvions espérer que la loi du 29 décembre puisse apporter un peu d'espoir. Pour autant, c'était trop attendre du législateur qui, malgré les demandes répétées de l'UNPI, n'a rien réformé mais s'est contenté de prolonger une série de dispositifs qui devaient prendre fin 2023 tout en recentrant, en le complexifiant, le PTZ. Bien plus, le législateur s'est attaché à réformer la fiscalité des meublés, considérant que le propriétaire délaissait la location à titre de résidence principale au profit de la location courte durée plus attractive, le tout inscrit dans une rétroactivité pour les revenus 2023, ce qui n'est pas sans conséquence pour les propriétaires concernés.

Dans quel monde vivons-nous ?

À l'aube de cette nouvelle année, nous aurions pu retrouver espoir lorsqu'il a été décidé de procéder à un remaniement ministériel... Enfin, aurions-nous pu espérer que le gouvernement avait pris la mesure de la crise traversée et qu'une grande réforme du logement allait être annoncée. Il n'en fut rien! Bien au contraire! Le nouveau Premier Ministre a fait l'inventaire de ses grandes priorités parmi lesquelles... ne figurent pas le logement! L'UNPI a fait part de sa colère et de ses inquiétudes dans un communiqué de presse publié quelques minutes après l'allocation de Monsieur Gabriel ATTAL et relayé par l'ensemble des acteurs de l'immobilier.

Un dernier espoir demeurerait : la conférence de presse du Président de la République le 16 janvier 2023. On a pu se réjouir mais... uniquement car le mot « *logement* » a été prononcé, et encore, comme exemple de constructions en vue des Jeux Olympiques! Un espoir de quelques secondes... L'année commence bien!

Néanmoins, l'UNPI s'est d'ores et déjà inscrit dans une profonde réflexion et a organisé, avec le partenariat exclusif de FIDUCIAL, sa première conférence de presse le 9 janvier dernier au cours de laquelle la loi de finances a été présentée et un certain nombre de propositions ont été formulées : égalité de traitement dans la fiscalité des revenus ; réforme de l'IFI ; partage équitable de la taxe foncière entre le bailleur et le locataire ; création d'un statut du bailleur privé ; établissement d'un statut pour les dirigeants de foncières intermédiaires ; diminution des droits d'enregistrement pour les primo-accédants dans l'ancien. Déjà largement relayées dans la presse, ces mesures ont été présentées par l'UNPI le 23 janvier dernier à Mesdames Anaïg LE MEUR et Marina FERRARI, députées en charge de la réforme de la fiscalité locative.

Dans quel monde vivons-nous? Celui de l'instabilité, de l'incertitude, des mauvaises analyses et d'absence d'ambition! Souvent, cette question invite à la résignation ou à la révolte celui qui tente d'y répondre. Se résigner et céder dans un climat culpabilisateur, c'est renoncer à la propriété et ses vertus : liberté, responsabilité, stabilité... Se révolter, c'est rappeler ces valeurs et faire de la propriété un vrai outil au service de la société! L'UNPI a fait son choix! Rejoignez-nous!

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

Les loyers grenoblois bientôt encadrés • Un début d'année optimiste pour l'immobilier

7 | En bref

Conférence de presse : fiscalité immobilière • L'UNPI reconduite au Conseil national de l'habitat

8 | Chambres locales

Conférence départementale de l'Habitat en Isère • La chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Belfort ouvre ses portes

9 | Médias

Loi de finances 2024 : quel impact sur l'IFI ? • Fiscalité de la location meublée touristique : quels changements après la LF 2024 ?

L'UNPI vous informe

10 | Aménager

Quel éclairage pour les extérieurs ?

Le dossier de l'UNPI

14 | Diagnostic de performance énergétique (DPE) Le logement sous pression

L'UNPI et vous

26 | Fiscalité

La loi de finances 2024

34 | Investir

La cession de son bien par la SCI – mise en perspective

38 | Législation

Punaises de lit : désinsectisation de l'immeuble, du logement loué, à la charge de qui ?

41 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences – Décryptage

42 | Questions réponses

Congé pour vente à un locataire âgé si le bien est démembré
• Modification de la répartition des charges d'eau froide •
Installation de volets ou de persiennes dans les chambres •
Déduction d'un acompte sur travaux • Notion de « délibération » en assemblée générale

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
25 millions de propriétaires

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

Gérant, directeur de la publication
Christophe Demerson

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro
Frédéric Zumbiehl, Sylvie Lenormand,
Christophe Demay, Laurent Brossier,
Kevin Lannuzel, Juliette Hillmeyer,
Véronique Ripert, Valérie Mina-Marquis,
François Morabito, Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
sarah@takeoffmedias.com

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

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

Siège social
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

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



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



Actualités

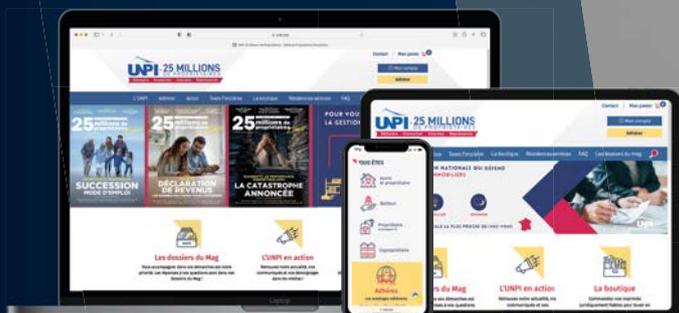
Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique
www.unpi.org



Abonnez-vous

JE SOUHAITE M'ABONNER

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

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

Version papier

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

Version numérique

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

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

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

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

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires
et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement.

Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre.

Coordonnées sur www.unpi.org

LOCATION

Les loyers grenoblois bientôt encadrés

Par Frédéric Zumbiehl



Copyright (c) 2016 RossHelen/Shutterstock

La deuxième fois est la bonne ! En 2021, Grenoble avait été recalée au moment de demander l'application de l'encadrement des loyers sur son territoire. Profitant d'un report de la date limite pour candidater à cet encadrement (voir notre article de décembre 2023, page 36), la métropole iséroise a déposé un second dossier qui, cette fois, a été accepté. Ainsi, un décret du 16 novembre 2023 étend le plafonnement des loyers « loi ELAN » à 21 communes de Grenoble-Alpes Métropole. Plus précisément, si l'encadrement s'appliquera sur le territoire entier de 13 communes (Le Fontanil-Cornillon, La Tronche, Meylan, Domène, Murianette, Venon, Gières, Seyssins, Eybens, Poisat, Bresson, Claix, Varcès-Allières-et-Risset), il ne s'appliquera que dans certains « IRIS » de 8 autres communes (Saint-Egrève, Sassenage, Fontaine, Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset, Echirolles, Le Pont-de-Claix). Les « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » correspondent à un découpage infra-communal utilisé par l'Insee pour dresser des statistiques. C'est le premier décret du genre à prévoir une application différenciée par quartier au sein d'une même commune. L'encadrement ne sera effectif qu'après parution des plafonds de loyers par arrêté du préfet de l'Isère. ■

CRÉDIT IMMOBILIER

Un début d'année optimiste pour l'immobilier

Par la rédaction

Après des augmentations incessantes pendant deux années, le secteur est-il enfin près de voir le bout du tunnel ? 2024 s'annonce prometteuse pour les emprunteurs.

Avec des taux de crédit qui ont presque doublé en seulement un an et des banques réticentes à l'idée d'accorder un prêt, l'année 2023 a été particulièrement rude pour les investisseurs. Cependant, une stabilisation des taux a été constatée dans « certains établissements », selon Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux. Celle-ci se traduit par une baisse des OAT 10 ans* « entre 2,70 % et 2,80 % ». Des chiffres suffisants pour une baisse des taux dans les mois à venir. Par définition, l'OAT 10 ans « sert de référence pour les organismes prêteurs pour établir les taux de crédit à des taux fixes. » Désormais, le marché interbancaire est en concurrence. Les clients n'hésitent plus à faire des changements si les offres sont plus attractives et les banques pourraient être contraintes à se repositionner en proposant des taux plus intéressants. Elles ont également la possibilité de pratiquer des réductions de taux supplémentaires au cas par cas afin de fidéliser leurs clients. Une situation profitable aux emprunteurs, puisque les taux pourront davantage baisser. Autre bonne nouvelle de cette année : le taux d'usure pour l'année 2024 a été publié. Il a atteint 4,53 % pour les prêts d'une durée inférieure à 10 ans, 6,01 % pour les prêts d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans, 6,29 % pour les prêts d'une durée de 20 ans et plus et 6,35 % pour les prêts relais selon les statistiques publiées par la Banque de France. Cette augmentation permet au taux d'usure de ne plus être bloquant pour de nombreux dossiers. Ces chiffres sont en vigueur depuis le 1^{er} janvier et jusqu'en mars 2024. ■

* Le taux de l'OAT 10 ans reflète le taux fixe auquel l'État français emprunte sur une durée de 10 ans.

ÉVÈNEMENT

Conférence de presse: fiscalité immobilière

Par la rédaction

Le 9 janvier 2024, l'UNPI et son partenaire officiel FIDUCIAL ont organisé une conférence de presse sur le thème de la fiscalité immobilière. Sylvain Grataloup, président de l'UNPI, ainsi qu'Hugues Martin, avocat associé en charge du département Fiscal chez Fiducial Legal By Lamy, étaient présents. Les intervenants se sont réunis afin d'exposer les principales mesures en matière de fiscalité immobilière issues de la Loi de finances pour 2024. Sylvain Grataloup revendique un rééquilibrage de la charge de l'impôt pour retrouver une égalité entre les sources de revenus, « *voici qui semble judicieux et historiquement conforme aux valeurs portées par notre République* », dit-il. Ce dernier évoque également la nécessité d'une réforme progressive des droits d'enregistrement et de la taxe foncière.

Voici les propositions formulées par le président de l'UNPI aux fins de parvenir à une réforme de la fiscalité immobilière :

- > l'égalité de traitement dans la fiscalité des revenus;
- > le remplacement de l'IFI par un impôt sur le capital dont l'assiette serait étendue à toutes les classes d'actifs;
- > le partage équitable de la taxe foncière entre le bailleur et le locataire;
- > la création d'un statut du bailleur privé;
- > l'établissement d'un statut pour les dirigeants de foncières intermédiaires;
- > la diminution des droits d'enregistrement pour les primo-accédants dans l'ancien.

Un temps de questions-réponses était consacré aux personnes présentes, afin de répondre à toutes leurs interrogations. ■

De gauche à droite: Hugues Martin (Avocat fiscaliste chez Fiducial Legal By Lamy) et Sylvain Grataloup (Président de l'UNPI).



© Photo UNPI

NOMINATIONS

L'UNPI reconduite au Conseil national de l'habitat

Par Frédéric Zumbiehl

Créé en 1983, le Conseil national de l'habitat est un organisme consultatif rattaché au ministre chargé du Logement. Ce dernier peut recueillir son avis « *sur toute question relative à la politique du logement* » (article R.361-2 du Code de la construction et de l'habitation). Le CNH est même obligatoirement consulté en matière d'aide personnelle au logement, de « *mesures destinées à favoriser la mixité sociale ou à réhabiliter l'habitat existant* » ou encore lors de « *modifications des régimes d'aides directes ou indirectes de l'État à l'accession à la propriété* ». Plus largement, réunissant représentants de l'administration, des élus, associations et professionnels de l'immobilier, le CNH est une formidable instance de réflexion. Le Code de la construction et de l'habitation prévoit d'ailleurs que le CNH « *peut décider de créer en son sein des*

commissions spécialisées, ou des groupes de travail sur des sujets ponctuels » (article D.361-7). Il publie régulièrement des rapports. Il est, depuis un arrêté ministériel de décembre 2022, présidé par Lionel Causse, député des Landes.

Un décret du 15 décembre 2023 a légèrement modifié le fonctionnement et la composition du Conseil national de l'habitat « *pour tenir compte des évolutions dans le paysage des acteurs du logement* » (notice du décret). Dans la foulée, après désignation de leur représentant par chacune des organisations membres, le ministre chargé du Logement a arrêté la composition du CNH pour les trois prochaines années. C'est désormais Sylvain Grataloup, président de l'UNPI, qui représentera l'UNPI au sein du CNH (Frédéric Pelissolo étant suppléant). ■

UNPI 38

Conférence départementale de l'Habitat en Isère

Le 12 décembre 2023, l'UNPI 38 a participé à la 13^e conférence départementale de l'Habitat en Isère, sur la thématique de la précarité énergétique. Cette édition a réuni l'ensemble des acteurs du secteur de l'habitat du département et plus de 200 participants. L'évènement a mis en lumière les ménages confrontés à des défis multiples. En effet, les ménages français, notamment les propriétaires bailleurs, jouent un rôle crucial dans la mise en œuvre de la rénovation énergétique et représentent un pilier de la transition écologique, soutenu par les autorités publiques.

L'UNPI 38 est intervenue lors d'une table ronde basée sur l'enquête de l'ANIL. Cette dernière abordait la rénovation énergétique et explorait l'intérêt et l'adhésion des particuliers à cette initiative. Les résultats de l'enquête reflètent et confirment les difficultés rencontrées par ces acteurs comme le manque de stabilité dans les dispositifs modifiés de nombreuses fois ou la multitude de réglementations qui complique la situation. Face à ces enjeux, il apparaît plus qu'essentiel pour l'UNPI 38 de les accompagner, de les assister mais aussi de proposer des conseils spécifiques à leur situation personnelle.

Enfin, l'UNPI 38 a présenté les solutions disponibles pour les propriétaires et les partenariats établis dans le but de soutenir ses adhérents. On notera quelques exemples tels que la transmission de conseils sur les dispositifs d'aides à la rénovation, l'organisation de



© Photo UNPI

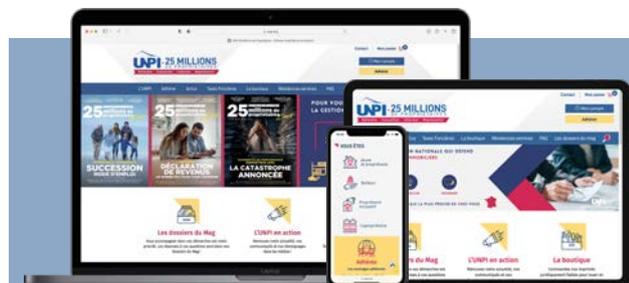
conférences en présence d'organismes du logement, la coordination de réunions d'information en petit comité ou encore l'accueil régulier des propriétaires et des syndicats bénévoles afin de les aider dans leurs démarches et les orienter vers les interlocuteurs appropriés. ■

UNPI 90

La chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Belfort ouvre ses portes

Samedi 9 décembre, dans le cadre de la Semaine des associations, l'UNPI 90 a organisé une journée portes ouvertes. De nombreux propriétaires ou candidats propriétaires ont participé à l'évènement. Ces derniers ont pu exposer leurs diverses problématiques telles que l'établissement du diagnostic de performance énergétique (DPE), les différends rencontrés avec des locataires ou encore l'évolution incessante des baux et de la législation.

Cette rencontre a permis à l'UNPI 90 de conseiller et d'accompagner les propriétaires, copropriétaires et bailleurs qui sont confrontés à d'importantes préoccupations. « Il est de plus en plus difficile d'être propriétaire aujourd'hui ! » L'ensemble des bénévoles de la chambre syndicale du Territoire de Belfort conviennent de ce bilan. Ainsi, l'UNPI 90 prévoit d'informer davantage les propriétaires occupants afin de faciliter la vie des personnes concernées par la propriété. ■



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



**Anne-Sandrine
DI GIROLAMO**
invite



Hugues MARTIN
AVOCAT
FIDUCIAL LEGAL BY LAMY



15 JANVIER 2024

Loi de finances 2024 : quel impact sur l'IFI ?

Hugues Martin, Avocat Fiducial Legal By Lamy

La loi de finances pour 2024 modifie-t-elle et si oui de quelle manière les règles de calcul de l'IFI ?

Nous répondons à cette question avec Hugues Martin, avocat fiscaliste chez Fiducial Legal by Lamy, dans le prolongement de la conférence sur le volet immobilier de la loi de finances pour 2024, conférence qui a été donnée en partenariat exclusif entre l'UNPI et FIDUCIAL le 9 janvier 2024.



Flashez ce QR code afin d'accéder au podcast de l'émission **#1**

Ce podcast est enregistré en partenariat entre **Les Ondes de l'Immo** et l'**UNPI**.

15 JANVIER 2024

Fiscalité de la location meublée touristique : quels changements après la LF 2024 ?

Hugues Martin, Avocat Fiducial Legal By Lamy

Le volet immobilier de la loi de Finances pour 2024 a été évoqué par Hugues Martin, avocat fiscaliste chez Fiducial legal by Lamy au cours d'une conférence le 9 janvier 2024, en partenariat exclusif avec l'UNPI.

Dans cet épisode, nous vous proposons de revoir ensemble quels changements ont été introduits par la Loi de Finances pour 2024 sur la fiscalité de la location meublée touristique. Autant le dire tout de suite, c'est un sujet qu'il faudra suivre avec attention dans les semaines à venir.



Flashez ce QR code afin d'accéder au podcast de l'émission **#2**

Ce podcast est enregistré en partenariat entre **Les Ondes de l'Immo** et l'**UNPI**.

Quel éclairage pour les extérieurs ?

ANALYSE — Autour d'une maison particulière ou dans les jardins d'une copropriété, pour bien éclairer les extérieurs, il est nécessaire d'investir dans des luminaires résistants et adaptés à cette utilisation. Mais il faut avant tout savoir ce que l'on veut éclairer, comment et pourquoi. **Par Sylvie Lenormand**

Les luminaires d'extérieur jouent un rôle pratique tout autant qu'esthétique. En créant l'ambiance, ils servent à éclairer une entrée ou une terrasse, à baliser les allées et sont même dotés d'un pouvoir dissuasif décourageant les éventuels intrus. Pour remplir toutes ces fonctions, il est primordial de choisir le type de luminaires le mieux approprié à la situation. Appliques, plafonniers, bornes à planter, spots encastrés, projecteurs, lampes décoratives à poser, lanternes ou guirlandes constituent une large palette d'éléments pour une lumière directe ou plus diffuse. Pour alimenter les diverses sources d'éclairage, il vous faudra prévoir une installation électrique adaptée, capable de supporter l'humidité et les intempéries. Cependant, il existe aujourd'hui des modèles très pratiques, à installer sans câblage. Parfaitement nomades, ils fonctionnent sur batteries qu'il suffit de recharger grâce à un câble USB pour dispenser plusieurs heures d'éclairage ou des lampes solaires qui emmagasinent leur énergie le jour pour la restituer une fois la nuit tombée.

Baliser les accès

Pour baliser une allée ou guider les pas vers une maison, la solution privilégiée est la pose de bornes ou potelets à une distance de 2 à 3 mètres les uns des autres. Ces éléments, de 20 à 40 cm de haut en moyenne, assurent un éclairage continu sans éblouir. Vous pouvez aussi planter des projecteurs directement dans la terre de chaque côté d'une allée bétonnée à condition de ne pas diriger le flux lumineux vers les passants. Ces projecteurs peuvent servir en parallèle à mettre en valeur un arbre remarquable, un bassin ou un détail architectural. Dans les allées bétonnées ou en bois, il est possible d'encastrer des spots prévus à cet effet, parfaitement étanches et capables de supporter les chocs grâce



Des projecteurs pivotant à 180° ou à double faisceaux sur la façade créent une lumière unique dans les zones extérieures.



La borne en alu moulé sous pression Bruco est modulable et configurable en version sol ou murale. Elle peut être utilisée comme balise ou être équipée de têtes individuelles.



Le potelet Impress permet de profiter de toutes les fonctionnalités comme le contrôle à distance et la programmation à condition d'être relié au Hue Bridge du même fabricant.



© Photo Roger Pradier

Spécialiste des luminaires depuis plus de 100 ans, la marque Roger Pradier présente toute une gamme design en aluminium spécialement conçue pour l'extérieur.

à leur vitre en verre trempé et leur corps en inox. Les mêmes modèles, intégrés de chaque côté des marches d'un escalier, jouent un rôle sécuritaire. Pour un éclairage plus global du jardin et des alentours de la maison, les classiques lampadaires font encore leur preuve bien qu'ils soient de plus en plus souvent remplacés par des lampes à poser beaucoup plus décoratives et originales.

Appliques et plafonniers, à chacun son rôle

Les plafonniers ou suspensions ont principalement pour objectif d'éclairer au-dessus d'une table à manger ou de salon pour compléter un éclairage

indirect et permettre de voir clair dans son assiette. Pour une ambiance plus cosy, il est de bon ton de les associer à des lampes disposées çà et là, à des boules ou des pots de fleurs lumineux ou encore à des guirlandes d'ampoules multicolores accrochées autour d'une pergola ou dans les arbres pour un esprit festif et guinguette.

Sur la façade de la maison, multipliez les appliques pour offrir de jolis effets de lumière et souligner l'architecture du bâti. Certains modèles sont conçus pour permettre d'orienter le flux lumineux vers le haut ou le bas permettant de limiter les zones d'ombre. Avec leurs puissants faisceaux, les projecteurs sont principalement choisis pour éclairer

ATOUT

Le soleil comme énergie

Parfaitement autonomes, les lampes solaires se rechargent pendant la journée grâce au soleil pour éclairer la nuit, sans consommer d'électricité. Elles disposent d'un panneau photovoltaïque qui capte les rayonnements émettant de l'énergie stockée dans une batterie. En moyenne, il faut compter entre 9 à 12 heures de plein soleil pour charger une lampe à énergie solaire donc il est important de réserver une exposition adéquate aux panneaux photovoltaïques pour être

certain que les batteries fassent le plein. Il existe d'ailleurs des modèles avec panneau solaire déporté, relié par un cordon au luminaire, qui permettent d'installer ce type de système sous une terrasse couverte par exemple.

Les lampes solaires sont aussi faciles à installer et peuvent être déplacées à volonté puisqu'elles ne nécessitent pas d'être reliées à une source électrique, donc pas de câbles ni de tranchées à prévoir. Les modèles solaires actuels garantissent désormais un flux lumineux puissant et constant grâce à des batteries plus performantes avec une autonomie de 10 à 12 heures selon les modèles.

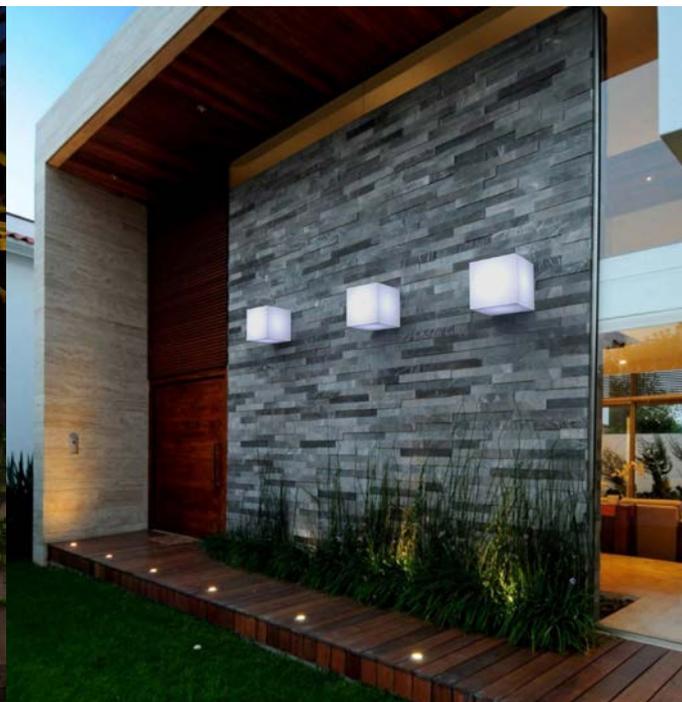


Potelets et appliques équipés d'un détecteur crépusculaire éclairent la terrasse juste quand c'est nécessaire.

© Photo Stéphane Couchet pour Kéria

© Photo Light On Line

Véritable mise en scène lumineuse avec ces appliques assorties aux meubles équipés de LED.



© Photo Kéria

de vastes surfaces comme une cour ou l'accès au garage. Pensez à choisir un modèle équipé d'un détecteur de mouvement qui captera votre arrivée ou celle de vos invités, à pied ou en voiture.

À SAVOIR

Quelques termes à connaître

- > Le Kelvin (K) indique la température de couleur de l'ampoule. Une ampoule indiquant entre 3000 et 4000 K se rapproche le plus possible de la lumière du jour.
- > L'IRC ou Indice de rendu des couleurs est l'aptitude du luminaire à reproduire les couleurs. Pour être proche de l'éclairage naturel, l'IRC doit être compris entre 80 et 100.
- > La puissance d'une ampoule se mesure en watts (W) et correspond à l'énergie consommée par la lampe. À puissance équivalente, une ampoule LED fournit le même flux lumineux qu'une ampoule à incandescence en consommant 10 fois moins d'énergie
- > Le flux lumineux est mesuré en lumens (lm) et définit la quantité de lumière que la source d'éclairage peut émettre. De 1000 à 1500 lumens sont nécessaires pour un éclairage optimal de la terrasse. Il faut prévoir environ 150 lumens/m² dans les coins de verdure et entre 300 et 800 lumens par lampe tout au long d'une allée de jardin.
- > Le lux (lx) indique le flux lumineux par mètre carré induit par l'ampoule.
- > La longévité indique le nombre d'heures théorique durant lesquelles l'ampoule doit être en mesure de fonctionner.

« Aujourd'hui, dans tous les types de luminaires, place à la LED beaucoup moins énergivore »

Mieux gérer son éclairage

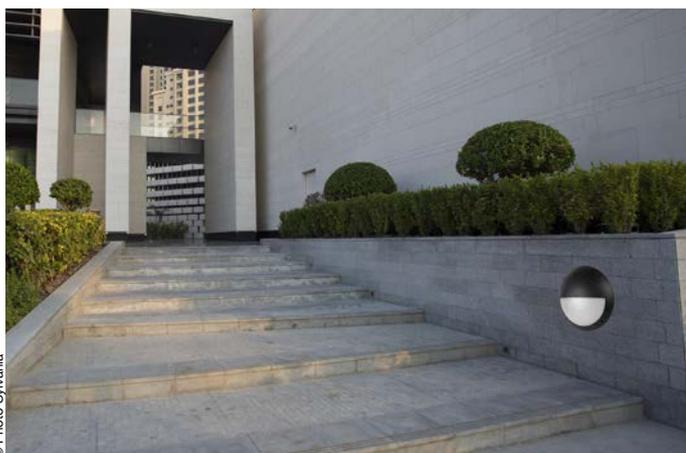
Exit les lampes à incandescence, la LED se généralise dans tous les luminaires et promet une réelle économie d'énergie. Optimisez encore davantage votre consommation électrique en misant sur l'automatisation de votre équipement lumineux grâce, par exemple, à de simples détecteurs crépusculaires, de passage ou de mouvement. Mais l'heure de la domotique a sonné et permet de programmer l'allumage et l'extinction des divers luminaires du jardin selon des scénarii préétablis. Ainsi, depuis une télécommande, un smartphone, un interrupteur connecté ou un assistant vocal, il est aujourd'hui possible de garder le contrôle sur les ambiances lumineuses et même de coupler certaines sources

PARTICULARITÉ

Le cas éclairé des copropriétés

Dans les copropriétés, il est important de concilier efficacité et sobriété énergétique. Les cheminements et les dispositifs d'accès doivent ainsi bénéficier d'une bonne signalétique pour optimiser la sécurité des résidents et des visiteurs. La loi impose ainsi une puissance minimum de 20 lux à l'extérieur, pour permettre un bon éclairage sans éblouissement. Un arrêté de décembre 2018, relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, exige également que dans les espaces extérieurs (y compris ceux des copropriétés), les émissions de lumière artificielle soient conçues pour limiter ces nuisances lumineuses de manière à protéger la faune, la flore et les écosystèmes. Mais la réduction des factures d'énergie reste l'une des préoccupations majeures dans les copropriétés et pour réduire les dépenses, les syndicats de copropriétés pratiquent souvent le relamping qui consiste à remplacer les sources lumineuses existantes mais obsolètes par des luminaires à LED beaucoup moins énergivores. Piloter l'éclairage intérieur

comme extérieur est aussi devenu une évidence et la priorité est faite à l'installation de luminaires munis de détecteurs de présence et/ou crépusculaires. Les fabricants spécialisés (tels que Sécurilite, Ledvance, Philips Hué ou Sylvania) proposent des gammes d'appliques, de hublots, de lampadaires ou de potelets équipés d'emblée de détecteurs de mouvement paramétrables en sensibilité de détection et en temporisation d'allumage. Parfois, des sondes crépusculaires sont discrètement intégrées au détecteur n'autorisant la détection que quand cela est nécessaire (uniquement le soir et la nuit). Il est également désormais possible d'associer une option de préavis d'extinction qui diminue progressivement le flux lumineux avant extinction complète ou un retour en veille (flux très réduit de 10 % permanent), apportant un sentiment de sécurité tout en économisant les consommations par rapport à un appareil allumé à 100 %. Dans une installation électrique extérieure de copropriétés, afin que plusieurs luminaires puissent s'allumer en même temps à partir d'une détection, le système peut être filaire, sans fil et par radio permettant aux luminaires de communiquer entre eux et d'être asservis pour être regroupés par zone.



Les hublots dispensent un flux lumineux jusqu'à 2500 lumens. Disponible en version standard, multipower, avec détecteur hyperfréquence et en DALI.



La gamme Towntune couvre tous les besoins en copropriétés (jusqu'à 10 mètres de hauteur). En option, le connecteur SR/Zhaga situé en partie haute du luminaire, permet de connecter les luminaires au système Interact City pour bénéficier des avantages de la télégestion.

lumineuses avec l'ouverture du portail ou avec le système d'alarme. Aujourd'hui, les interrupteurs connectés peuvent même établir la connexion si l'alimentation électrique est éteinte.

Protéger l'installation extérieure

Toute installation électrique extérieure doit respecter les règles de la norme NFC 15-100 et les luminaires afficher un indice de protection IP adéquat. Cet indice se compose de deux chiffres : le premier indiquant le degré de protection face aux solides, le deuxième pour les liquides. Un IP 44 est le minimum requis pour l'installation d'une lampe

étanche à l'extérieur mais il n'offre qu'une résistance modérée aux éclaboussures et aux poussières et est à réserver aux luminaires installés sous une terrasse abritée. Pour être certain de disposer d'une bonne étanchéité, il faut opter pour un IP 65 promettant une grande résistance aux projections d'eau. Les spots LED directement intégrés dans le sol doivent être classés IP 67. L'indice IP 68 ne concerne en général que les modèles submersibles. Tous les luminaires extérieurs dépendant de l'énergie électrique doivent aussi être reliés au dispositif isolant de mise à la terre (classe I) ou doublement isolé sans mise à la terre (classe II). ■



DPE: Le logement sous pression



TRANSITION — DPE. Ces trois lettres ne soulevaient qu'une solide indifférence durant quinze ans. L'influence du diagnostic restait extrêmement limitée, et d'ailleurs il n'avait d'autre vocation que d'informer et de sensibiliser les locataires ou les acquéreurs. Rien de plus. La loi Climat et résilience est passée par là, elle a rendu ce DPE tout-puissant: gel des loyers des logements F et G, interdiction de location d'une passoire... Un pouvoir énorme pour un outil qui n'avait pas été taillé pour ça à l'origine. **Par Christophe Demay**

L'histoire a mal commencé. Malgré une longue gestation de plus de deux ans, le nouveau DPE mis sur orbite en 2021, contre l'avis même de plusieurs fédérations de diagnostiqueurs, n'était toujours pas prêt. En quelques semaines, le nombre d'étiquettes F et G explose. On court à la catastrophe. Avec deux fois plus de passoires que le gouvernement n'imaginait, le calendrier des rénovations de la loi Climat et résilience, à peine votée (août 2021), ne tient plus. La ministre du Logement de l'époque, Emmanuelle Wargon, interviendra en personne pour désamorcer cette bombe à retardement. La méthode de calcul sera revue et corrigée, et les DPE avec une étiquette F et G édités au cours des premiers mois seront systématiquement réédités. Mauvais départ.

Dans la boîte noire du DPE

Plus de deux ans ont passé, la critique ne s'est jamais vraiment apaisée. Pas une semaine sans que le diagnostic ne soit égratigné. Christian Cardonnel, ingénieur thermicien devenu consultant, connaît bien la méthode 3CL, la « boîte noire » qui fait tourner ce DPE. Il énumère sans mal les imperfections du diagnostic. « Au niveau des diagnostics, il y a d'abord la saisie d'informations, avec le recours à des valeurs par défaut qui conduisent à surestimer les données », explique-t-il. Quand l'opérateur ne peut accéder à la chaudière, quand aucun document ne renseigne l'isolation dissimulée par un placo, pas d'autre choix, il utilise alors des valeurs par défaut délibérément pénalisantes. Une façon d'encourager les propriétaires à communiquer un maximum de données. La saisie des données n'explique pas tout. Malgré des correctifs incessants depuis 2021 (une trentaine selon un éditeur de logiciels DPE !), la méthode de calcul manque encore de précision. « Les données climatiques ne sont pas toujours bien prises en compte comme les apports solaires. Du coup, les besoins en chauffage sont plus importants, ce qui dégrade automatiquement la note DPE », poursuit Christian Cardonnel. Le consultant évoque aussi un manque de finesse dans le calcul du DPE. « Aujourd'hui, si un propriétaire choisit d'installer par exemple une pompe à chaleur un peu plus sophistiquée, elle ne sera pas forcément prise en compte. »

Les petites surfaces disqualifiées

Au-delà de ces imperfections, deux failles inquiètent tout particulièrement. A la tête de la Chambre des diagnostiqueurs de la Fnaim, Yannick Ainouche regrette une « fâcheuse tendance à déclasser systématiquement les petites surfaces ». Plus le logement est petit, plus il a des chances de se trouver étiqueté comme passoire. La preuve par les chiffres. L'Observatoire du DPE piloté par l'Ademe ⁽¹⁾ compile tous les diagnostics réalisés depuis 2021. Parmi plus de 7,5 millions de DPE enregistrés à fin décembre,

14 % des logements écopent d'une classe F ou G. Mais si on considère les logements plus petits avec une surface de 40 m² maximum, la proportion grimpe à 25 %. Et si on abaisse encore le curseur, en ne gardant que des studettes de moins de 15 m² (type logement étudiant), 60 % se retrouvent classées comme passoires. « A un propriétaire qui possédait deux studettes classées G, je lui ai conseillé de les regrouper en un seul espace, en coliving. Résultats, la surface, plus grande, est désormais classée E », confie Christian Cardonnel.

« À un propriétaire qui possédait deux studettes classées G, je lui ai conseillé de les regrouper en un seul espace. Résultat, la surface est désormais classée E »

Christian Cardonnel, consultant.

Le défaut dans la méthode est connu de longue date. « Les besoins en eau chaude sanitaire sont calculés de façon forfaitaire. Dans un petit appartement de 20-30 m², les besoins d'ECS ramenés au m² sont deux fois plus importants », explique notre consultant. Un cumulus de 150-200 litres, disproportionné pour un studio, se solde donc par une mauvaise étiquette. Ce n'est pas le seul facteur aggravant. Christian Cardonnel retient aussi « une surface déperditive beaucoup plus importante » et « sur la VMC, des forfaits très pénalisants pour les petits logements ». Un malencontreux cumul de facteurs qui aboutit à disqualifier une grande partie des petites surfaces avec le risque de déséquilibrer (un peu ? beaucoup ?) le marché du locatif alors que les échéances prévues par Climat et résilience approchent à grands pas. Au 1^{er} janvier 2025, un logement en location devra afficher au moins une étiquette F, sous peine de ne plus être décent. Selon les statistiques officielles, 670 000 logements locatifs restent aujourd'hui classés en G. Face à cette menace, tous les territoires ne sont pas logés à la même enseigne. Toujours selon l'Observatoire du DPE, à Paris, 46 % des studios de moins de 20 m² sont actuellement classés en G. Le risque d'atrophie du parc locatif ne peut être négligé. D'autant plus lorsqu'on sait combien les étudiants ont déjà du mal à trouver un logement dans la capitale aujourd'hui.

Le bâti ancien injustement pénalisé

Le DPE n'est pas seulement injuste avec les petites surfaces, il l'est aussi avec le bâti ancien. « Certaines qualités intrinsèques des matériaux anciens comme

¹⁾ Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.



Copyright (c) 2021, eric laudonien/Shutterstock

le torchis ou la terre crue par exemple ne sont pas prises en compte à leur juste valeur», observe Yannick Ainouche. Résultat, les bâtiments d'avant 1948 se trouvent souvent pénalisés. Six diagnostics sur dix réalisés dans le logement ancien écotent d'un E, F ou G (respectivement 29 %, 17 % et 14 %), les trois classes ciblées par la rénovation dans la loi Climat et résilience. Pour le G7 Patrimoine, groupement de sept associations du patrimoine, ce classement est loin de refléter la réalité. Preuve scientifique à l'appui. Au début des années 2010, le Creba (Centre de ressources pour la réhabilitation responsable du bâti ancien) avait mené une étude très poussée pour mesurer la réelle performance énergétique d'un panel de bâtiments anciens. Le bilan se révélait plutôt éloquent : des bâtiments parfois classés en F ou G selon le DPE avaient en réalité une consommation énergétique équivalant à une étiquette D, voire C ! Cela change tout : des logements anciens aujourd'hui vus comme des passoires thermiques n'ont pas forcément besoin d'une rénovation lourde. Puisque le thermomètre n'est pas bon, comment le remède pourrait-il être approprié ? Les acteurs du patrimoine s'inquiètent. La rénovation standardisée du bâti ancien risque parfois de faire plus de mal que

Des logements anciens aujourd'hui vus comme des passoires thermiques n'ont pas forcément besoin d'une rénovation lourde

de bien, en dénaturant l'architecture, mais aussi en donnant naissance à des pathologies. Le bâti ancien emploie souvent des matériaux sensibles à l'humidité, qui ont besoin de respirer. L'isolation ne peut donc se faire n'importe comment avec n'importe quels matériaux, sous peine de créer de la condensation et de favoriser toutes sortes de champignons.

Un DPE fiable mais améliorable

En pleine crise du logement, le DPE est devenu une véritable bombe. Sous forme de question écrite ou orale, voire de proposition de loi, il ne s'écoule pas une semaine sans qu'un parlementaire n'interpelle le gouvernement. Le DPE crée des remous jusqu'au sein de la majorité. En octobre au micro de Sud Radio, le ministre de l'Économie, Bruno Le Maire



Copyright (c) 2022 Pixel-Sho/Shutterstock

Petites surfaces : « Nous avons bon espoir d'obtenir un coefficient de pondération dans la méthode d'ici quelques semaines »

Yannick Ainouche, président de la CDI Fnaim.

suggerait à son tour de corriger le DPE : « *Changeons le diagnostic énergétique puisque visiblement, ce n'est pas le bon indicateur* ». Changer le diagnostic, plus facile à dire qu'à faire. Du côté du ministère du Logement, il y a à l'évidence une forme d'embarras. Impossible de réformer le diagnostic, cela prendrait du temps, l'urgence climatique commande. Pour Christian Cardonnel, toucher à la méthode de calcul, c'est aussi prendre le risque de désavouer tous les DPE réalisés depuis deux ans : difficile d'expliquer à un propriétaire que son studio classé F en 2022, serait demain plutôt du E ou du D.

À l'automne, Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique, avait estimé que le DPE était un outil « robuste », mais néanmoins « améliorable ». « *Aujourd'hui, le moteur est fiable, mais il nécessite*

encore des ajustements, renchérit Yannick Ainouche. Deux typologies de biens méritent des aménagements : les petites surfaces et l'ancien. » Le président de la Chambre des diagnostiqueurs était récemment reçu au ministère du Logement, des corrections interviendront courant 2024. « *Les dysfonctionnements sont clairement identifiés sur les petites surfaces, nous avons bien avancé avec le ministère du Logement. Nous avons bon espoir d'obtenir un coefficient de pondération dans la méthode d'ici quelques semaines*. » De quoi repêcher de nombreux studios et T1 aujourd'hui menacés par la non-décence énergétique. Pour l'ancien, en revanche « *le sujet est moins abouti* », regrette le président de fédération. Un effort sera mené sur la formation des diagnostiqueurs, mais aucune modification concrète dans la méthode de calcul n'est pour le moment évoquée. Yannick Ainouche reste cependant confiant : « *J'espère que nous aurons également une adaptation du DPE d'ici la fin d'année*. »

Ces corrections techniques seront complétées par un renforcement de la compétence des diagnostiqueurs. A partir du 1^{er} juillet 2024, la certification DPE indispensable à l'exercice du métier sera (beaucoup) plus musclée avec davantage de formation initiale et continue, davantage de contrôles. Le

président de la Chambre des diagnostiqueurs met cependant en garde : malgré toutes les réformes possibles et inimaginables, l'outil ne sera jamais parfait. « *Le DPE n'est pas une science exacte, puisqu'il se base sur des consommations standardisées et non sur les consommations réelles.* »

DPE à tout à faire

Peut-être en demande-t-on trop à ce diagnostic qui à sa naissance, en 2006, n'avait d'autre vocation que d'informer les propriétaires. « *Le DPE a été bâti pour obtenir un outil conventionnel et permettre un comparatif entre les biens. Mais aujourd'hui, on veut tout lui faire faire* », remarque Christian Cardonnel. En l'espace de trois ans, il est devenu un outil incontournable dans la politique de la rénovation énergétique sur lequel le gouvernement s'appuie toujours un peu plus.

En 2024, le DPE devient aussi un passage obligé en cas de rénovation énergétique. S'il veut obtenir l'aide MaPrimeRénov', le propriétaire doit attester de sa classe énergétique. En 2024 toujours, le DPE collectif entre progressivement en service d'abord dans les grosses copropriétés (celles de plus de 200 lots) avant de se démocratiser aux moyennes et petites copropriétés en 2025-2026. On y retrouve la fameuse méthode de calcul 3CL-DPE, celle aujourd'hui critiquée, et pourtant étendue aux audits énergétiques ou au label BBC-Rénovation. Il y a aussi fort à parier que le DPE ne rattrape également les meublés touristiques aujourd'hui épargnés par la loi Climat et résilience et son cortège d'obligations. La mesure soutenue par le gouvernement figure dans une proposition de loi transpartisane actuellement en discussion. C'est le paradoxe d'un outil vivement critiqué qui n'en finit pas de gagner du terrain. Mais comment faire autrement ? Si on admet que la rénovation est indispensable, alors il faut bien un diagnostic. Comme chez le toubib, avant de songer au remède, il faut nécessairement un diagnostic précis. Remplacer le DPE par l'audit énergétique ? C'est oublier que les deux prestations s'appuient désormais sur la même méthode de calcul 3CL. Et puis, pour le propriétaire, le coût n'est pas le même : comptez 500-600 euros au bas mot pour l'audit. Ce diagnostic doit rester accessible. Alors, peut-être faut-il changer la méthode de calcul ? Pourquoi pas. Du côté du CSTB ⁽²⁾, on y réfléchit. Un projet baptisé « Cible » laisse entrevoir un nouveau moteur de calcul avec la vocation de servir tous les usages, la construction, la rénovation, la gestion du bâtiment. Un chantier prometteur auquel participe Christian Cardonnel. Mais il faudra se montrer patient puisque « *le cahier des charges doit être achevé pour fin 2025.* » Autant dire que cette méthode de calcul n'est pas pour tout de suite. Cette fois, on veut éviter la précipitation, l'outil a besoin de temps, même si l'urgence climatique commande d'aller toujours plus vite. ■

2) Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.

ÉTUDE

L'envol de la valeur verte

Dix ans que les notaires de France mesurent l'influence du DPE sur les transactions. Dans leur dernière étude sortie en novembre, ils observent le poids croissant du diagnostic sur les volumes de vente en 2022, mais aussi sur les prix. « *L'année 2022 se démarque par une forte augmentation de la part des ventes de logements les plus énergivores (étiquettes énergie F et G)* », selon les auteurs de l'étude. Comme si les propriétaires de passoires cherchaient à s'en séparer avant que le couperet ne tombe. Le volume des ventes de logements en G, rattrapés dès 2025 par la décence énergétique, aurait même doublé en 2022. Une mauvaise étiquette incite donc les propriétaires à vendre, mais elle semble aussi avoir une sérieuse incidence sur les prix. Par le passé, les notaires avaient déjà démontré cette valeur verte qui se traduit tantôt par une plus-value pour les biens vertueux classés A, B ou C, tantôt par une moins-value pour les passoires énergétiques. En 2022, les écarts de prix se creusent. Y compris pour les appartements et les zones tendues où la valeur verte demeurerait peu perceptible. Par rapport à une étiquette D, la moins-value peut désormais aller jusque -11 % pour un appartement F ou G et -22 % pour les maisons selon les régions. À l'inverse, une bonne étiquette est synonyme de plus-value : jusqu'à 20 % pour les appartements et 15 % pour les maisons. « *La valeur verte des logements* », études statistiques immobilières, les notaires de France, novembre 2023.

RÈGLEMENTATION

Une jurisprudence qui reste à écrire

Que risque le propriétaire en cas de DPE erroné ? Jusque 2021, disons-le, pas grand-chose. Dans le Code de la construction et de l'habitation, le DPE était d'ailleurs réputé n'avoir qu'une valeur purement informative dans la relation vendeur-acquéreur. À moins d'un dol, seul le diagnostiqueur immobilier qui avait commis une erreur se trouvait réellement exposé. La jurisprudence témoigne de nombreuses condamnations au titre de la perte de chance où l'acquéreur est indemnisé pour ne pas avoir pu négocier le bien à un prix plus avantageux en raison d'une performance énergétique inférieure. Ça c'était avant. Les DPE produits depuis juillet 2021 sont désormais opposables, l'acquéreur ou le locataire peut se retourner contre son vendeur ou bailleur et l'attaquer en justice. Avec des prétentions plus larges que la simple perte de chance en demandant par exemple la réparation intégrale du préjudice. Autrement dit, la prise en charge de tous les travaux permettant d'atteindre la performance énergétique inscrite dans le DPE remis au moment de la transaction.

Tribune

« La nécessaire révision du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) »

ÉCLAIRAGE — Les propriétaires bailleurs sont désespérés et voient avec stupéfaction leur bien dévalorisé sur la base de classements DPE difficilement compréhensibles. Cet article apporte un éclairage de terrain sur les difficultés engendrées par les modes de calcul du DPE et propose certaines préconisations.

Par David Gonthier, diagnostiqueur et gérant du cabinet Alpes Diagnostic Immobilier

À l'origine, le DPE était juste informatif et basé sur 2 méthodes de calcul imparfaites :

- > **Relevé de consommations (basé sur les factures réelles des occupants)**

Le relevé de consommation s'est avéré très aléatoire : en fonction de l'occupation des locaux, du mode de vie des occupants et des périodes de présence dans le logement, les résultats pouvaient aller du simple au double.

- > **Calcul théorique (modélisation mathématique du logement - méthode dite 3CL)**

La deuxième méthode possède aussi de nombreux défauts. Il est difficile de modéliser les déperditions thermiques d'un logement. Par exemple, comment savoir si un toit terrasse est isolé ?

Dans le cas des immeubles avec chauffage collectif, les contradictions sont nombreuses. La consommation de chauffage facturée est souvent basée sur un prorata de la consommation globale de l'immeuble. Donc si un copropriétaire isole son logement, il obtient un meilleur classement mais la consommation facturée reste la même !

La réforme de 2021

En 2021, le gouvernement a décidé de modifier en profondeur le DPE :

- > en ne conservant qu'une seule méthode (calcul théorique),
- > en intégrant dans le classement les gaz à effet de serre (GES).

Pendant 15 ans, le DPE était un document sans valeur juridique. Du jour au lendemain, il devient l'outil de mesure guillotine qui applique la sanction ultime au bailleur : l'interdiction de louer son bien.

Des évolutions incompréhensibles

Les changements de mode de calcul du DPE rendent le dispositif abscons.

		Logement chauffé au fioul, construction avant 1949 :	Classement
2007	1 ^{er} DPE	Calcul méthode 3CL	D
2017	2 ^e DPE	Calcul basé sur un relevé de consommation	C
2023	3 ^e DPE	Calcul méthode 3CL 2021 intégrant les GES	F

Tous ces DPE, réalisés sur un même logement, sont pourtant règlementairement corrects.

La difficulté d'obtenir l'exhaustivité des données

Il faut aussi aller sur le terrain pour comprendre l'activité d'un diagnostiqueur. Il réalise le DPE mais aussi le mesurage, le contrôle électrique, gaz, la recherche d'amiante, de plomb, de termites. Ce sont plusieurs heures qui sont nécessaires pour recueillir l'ensemble des données. Le rendez-vous avec le locataire a été pris à 17 heures car il n'était pas disponible avant. Difficile de recueillir sereinement les données dans ces conditions. De plus, les délais imposés sont souvent courts, car « la signature est prévue dans 3 jours ». On ne peut donc attendre le retour d'informations du syndic. Pour un appartement, la modélisation prend en compte des informations collectives, liées à l'immeuble, et aussi des données sur les locaux mitoyens. Ces données sont difficiles à collecter.

Une faible représentativité des DPE

Monsieur Christophe ALOISIO, directeur général de l'OPH⁽¹⁾ des Hautes-Alpes, a alerté récemment

(1) Office public de l'habitat.

le ministère du logement sur les écarts parfois délirants qui peuvent exister entre le calcul théorique et les consommations réelles. Pour certains immeubles, les consommations théoriques sont 5 fois supérieures aux consommations réelles. Les logements sont donc considérés comme des « *passoires thermiques* » (avec interdiction de louer à la clé) alors que les consommations réelles sont très acceptables. Un classement qui serait basé sur les consommations réelles permettrait d'obtenir des classements en C ou D, presque vertueux !

Il peut exister un fort décalage entre les consommations théoriques et les consommations réelles : logement mitoyen très peu chauffé, brûleur mal réglé, température maintenue à 23 °C, ... La méthode 3CL donne le même résultat au-delà de 800 m d'altitude, quelle que soit l'altitude. Ainsi deux logements identiques auront les mêmes consommations théoriques à 850 m et 1 400 m d'altitude ! Pour le bâti ancien on constate généralement que les consommations réelles sont inférieures aux prédictions du logiciel.

Pour certains immeubles, les consommations théoriques sont 5 fois supérieures aux consommations réelles. Les logements sont donc considérés comme des « passoires thermiques » alors que les consommations réelles sont très acceptables

Quelle est la pertinence du classement d'un DPE ?

Le classement DPE est censé permettre de recenser les « *passoires thermiques* ». Cette vilaine expression est utilisée pour mettre au ban les bailleurs dont les biens ont une forte consommation d'énergie au m². Pourtant, certains biens correctement isolés peuvent être mal classés :

> les biens de petites surfaces (studio) car ils utilisent une consommation minimale d'eau chaude pour les douches et la cuisine et ils ont proportionnellement plus de murs extérieurs. À Paris, 52 % des studios sont en G. Faudra-t-il les retirer du marché locatif ?

> les biens en altitude. Ils dépensent forcément plus d'énergie au m² que des logements identiques situés sur la Côte d'Azur. C'est juste que l'air étant plus froid, il faut plus d'énergie pour arriver à 19 °C.

Un dernier sujet sur lequel il faut s'attarder. La consommation calculée est multipliée par un coefficient de pénalisation dénommé « *coefficient d'énergie primaire* ». Il est de 1 pour le gaz, le bois, le fioul, le charbon, mais de 2,3 pour l'électricité. Le

classement d'un bien chauffé avec de l'électricité est donc dégradé d'un facteur 2,3. La méthode de calcul favorise ainsi le gaz, énergie fossile ! Le 11 octobre 2023, 42 sénatrices et sénateurs ont déposé une proposition de loi visant à supprimer ce coefficient de pénalisation de l'électricité. Si cette proposition est adoptée, des millions de propriétaires de « *passoires thermiques* » électriques vont se retrouver avec des logements vertueux !

Impossibilités techniques et juridiques dans les copropriétés

Comment un copropriétaire pourra sortir de l'étiquette infamante G qui lui a été attribuée ?

Il lui faudra obtenir l'accord de la copropriété pour installer une pompe à chaleur sur son balcon et convaincre les autres copropriétaires de la pertinence d'une isolation par l'extérieur. Même avec de la bonne volonté, la réalisation de tels travaux en copropriété dans des délais aussi courts (2025 pour la première échéance) est juste irréaliste.

Aberration de la sanction

L'interdiction de louer est particulièrement mal venue car :

- > c'est une privation incroyable du droit de propriété (voir l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme de 1789),
- > la France manque de logements,
- > le DPE pénalise injustement les petits logements, les copropriétés, le bâti ancien, les logements en altitude,
- > elle conduit les propriétaires à mettre en place des pompes à chaleur au lieu d'isoler les logements,
- > elle place les propriétaires bailleurs dans une insécurité juridique intenable (quid des logements déjà loués),
- > le calendrier est irréaliste.

Mes préconisations

La vraie solution consisterait, je pense, à considérer les propriétaires comme des entrepreneurs du logement et à les aider à améliorer la qualité des biens loués. En attendant cette réforme des mentalités, il faut à mon avis apporter des amendements aux modes de calcul du DPE et aux textes régissant les rapports locatifs :

- > corriger les modalités de calcul des DPE pour les petites surfaces ;
- > revoir la grille de classement des biens en altitude ;
- > modifier l'algorithme pour le bâti ancien et les immeubles collectifs ;
- > assouplir les interdictions de louer pour les biens en copropriétés ;
- > prévoir des exceptions à l'indécence en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique ;
- > revoir le coefficient de pénalisation de 2,3 pour l'électricité ;
- > confirmer que les interdictions de louer ne s'appliquent pas aux baux en cours. ■

« Il est possible d'améliorer le DPE »

RENCONTRE — Comment réussir la rénovation énergétique sans asphyxier les propriétaires ? Comment éviter une hémorragie dans le parc locatif avec l'avènement de la décence énergétique ? Michel Dubois, administrateur de l'UNPI, a piloté un rapport consacré au DPE au sein du Ceser ⁽¹⁾ Île-de-France. Un rapport qui plaide diverses solutions pour protéger le résidentiel locatif. **Propos recueillis par Christophe Demay**

Quelle incidence a aujourd'hui le DPE sur le marché ?

En France, 30 % des logements en location classés E, F ou G devront être rénovés sous dix ans. Mais l'Île-de-France devra rénover plus de 50 % de son parc locatif en dix ans ! La Région IdF combine plusieurs facteurs négatifs avec un bâti ancien (plus de 50 % des logements datent d'avant 1948), beaucoup de petites surfaces pénalisées par le DPE, et de nombreuses copropriétés où les travaux se révèlent longs à décider et complexes à réaliser. Aujourd'hui, beaucoup de propriétaires s'interrogent. Effectuer des travaux et continuer à louer ? Encore faut-il en avoir les moyens. Vendre ? Mais le prix des logements F et G est à la baisse.

Le problème vient-il du calendrier des interdictions de location ?

La rénovation énergétique des logements est nécessaire, elle ne se discute pas. Mais le calendrier voulu par l'État paraît intenable. Comment interdire des logements en copropriété classés G dès le 1^{er} janvier 2025, alors que l'obligation du DPE collectif et du plan pluriannuel de travaux (PPT) est postérieure à cette date ? Il convient de corriger cette incohérence. Dans l'avis présenté et voté par le Ceser, nous proposons de décaler à 2028 l'interdiction des logements classés G en copropriété.

Vous demandez aussi d'autres modifications du DPE...

Nous ne sommes pas arc-boutés contre ce DPE. Ce que nous ont dit les professionnels auditionnés pour élaborer ce rapport, c'est qu'il est possible d'améliorer le DPE et de remédier à ses dysfonctionnements. Pour éviter que le DPE ne disqualifie quasi systématiquement les petites surfaces, la méthode de calcul peut prendre en compte un coefficient de pondération. Des experts ont proposé des solutions et le ministère y semble favorable, mais nous ignorons si et quand cette correction sera apportée. Autre modification souhaitée, que les spécificités de l'ancien soient mieux intégrées car aujourd'hui les logements d'avant 1948 sont injustement mal classés ; un programme de formation et une certification des diagnostiqueurs devra y contribuer.

Ce n'est donc pas un rapport à charge...

Non, nous voulions demeurer constructifs. La rénovation énergétique est une nécessité absolue. Malheureusement, le frein financier demeure. Globalement, une grande partie des aides comme MaPrimeRénov' bénéficient aujourd'hui pour l'essentiel à 25 % de la population. Autrement dit, la grosse masse des propriétaires est confrontée à une dépense qu'elle ne sait comment financer. Les propriétaires ont besoin de moyens supplémentaires pour réellement enclencher cette rénovation.

Quelles solutions sont mises en avant dans le rapport ?

Le prêt avance rénovation (PAR) semble intéressant, mais il est réservé aux plus modestes. Il s'agit d'un prêt hypothécaire garanti et remboursable lors de la donation aux descendants ou lors du décès de l'emprunteur. Ce dispositif a besoin d'être élargi aux ménages intermédiaires. Dans le rapport, nous plaçons également la mobilisation du livret de développement durable (LDD) comme source de financement de travaux énergétiques chez les propriétaires bailleurs, ou tout autre « Livret Vert » qui pourrait être initié par l'État. Et nous sommes ouverts à toute autre solution fiscale en faveur des propriétaires. Des solutions existent donc. Nous ne sommes absolument pas opposés à la rénovation, la loi Climat et résilience part d'une logique environnementale solide, mais sa mise en œuvre apparaît précipitée.

Si vous aviez un seul conseil à donner à un propriétaire bailleur, lequel serait-il ?

Ce serait de ne pas attendre et de s'approprier le projet de rénovation dans les plus brefs délais. Pour tout propriétaire qui ne se sent pas à l'aise avec le sujet, je lui recommanderais de se mettre en relation avec sa Chambre UNPI locale, afin de bénéficier du programme BailRénov'. Ce programme gratuit qui démarre au cours du 1^{er} trimestre 2024, est destiné à mieux informer et accompagner les propriétaires bailleurs dans le processus de rénovation. ■

À noter

« *Le diagnostic de performance énergétique (DPE), contraintes et opportunités pour le marché résidentiel locatif privé et public ?* », Rapport et avis présentés au nom de la commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville par Michel DUBOIS, CESER Île-de-France, novembre 2023. À consulter sur le site ceser-iledefrance.fr puis l'onglet « ressources » et « 2023 ».

BailRénov' : programme CEE dont les acteurs sont : Habitat et Humanisme, Soliha, ANIL, UNPI, Energies Demain, Casbah et Sonergia.

¹ Conseil économique, social et environnemental régional.

« Le DPE est devenu un problème socio-économique »

RENCONTRE — Que le Ceser (Conseil économique, social et environnemental régional) d'Ile-de-France y consacre un rapport et un avis, n'a rien d'anodin. L'intérêt pour ce DPE dépasse largement la sphère immobilière et devient un problème socio-économique. Entretien avec Éric Berger, président de cette assemblée consultative. **Propos recueillis par Christophe Demay**

Dans quel cadre le Ceser vient-il se pencher sur le DPE ?

Le Ceser et ses 15 commissions travaillent sur saisine de la présidence de Région pour tous les sujets d'ordre financier, et tous les sujets pour lesquels elle estime avoir besoin d'un éclairage nécessaire. Mais nous travaillons également sur auto-saisine lorsque nous identifions des sujets que nous considérons être du ressort du Conseil régional. Notre avis et rapport sur le DPE interviennent dans ce cadre : nous avons estimé que ce DPE avait en effet un impact important sur la population francilienne. Il s'agit donc d'une réflexion commune et collégiale qui défend la cause des Franciliens.

Qu'est-ce qui a motivé cette auto-saisine ?

Le DPE est devenu un problème socio-économique. L'interdiction de louer une passoire thermique en F ou en G fait peser une réelle menace sur l'offre locative en Ile-de-France. Nous manquons déjà de logements, notamment pour les étudiants, et nous risquons encore d'accentuer la pénurie. Les petits propriétaires subissent aussi les effets. Je pense aux ménages qui ont investi une partie de leurs économies dans un appartement afin de se constituer une retraite complémentaire. Ils ont aujourd'hui les moyens d'entretenir leur patrimoine, mais pas nécessairement de se lancer dans une rénovation coûteuse. En les contraignant à rénover, on va donc les priver de ce petit revenu. Enfin, dans les copropriétés, le DPE pose également souci avec des classements différents d'un lot à un autre. Entre le copropriétaire sous les toits classé en F ou G, et celui situé deux étages dessous classé en D, les intérêts sont divergents.

Comment cet avis et ses propositions ont-ils été accueillis par la Région ?

Notre rapport a été présenté en novembre, il a reçu un bon accueil des conseillers régionaux. Bien sûr, la Région n'a pas le pouvoir d'assouplir le calendrier ou de modifier le DPE, mais elle peut appuyer les propositions formulées dans l'avis auprès de l'État et rendre la rénovation plus acceptable. Aujourd'hui,



De gauche à droite : Michel Dubois (Administrateur de l'UNPI et rapporteur) et Éric Berger (Président du CESER Île-de-France).

avec le DPE, nous avons le sentiment que le social et l'économie sont un peu négligés et s'effacent devant les considérations environnementales. Nous devons cependant parvenir à conjuguer les trois. La richesse du Ceser, grâce à la diversité de ses membres issus d'horizons divers, est justement d'aborder un problème sous ses différents axes pour aboutir à des propositions équilibrées. ■

INITIATIVE

Le Ceser, force de proposition

Chaque région possède son propre Ceser, assemblée consultative constituée de quatre collègues : employeurs, syndicats, associations et personnes qualifiées. « *Le législateur a prévu que cette assemblée représente au mieux la société civile* », confie Éric Berger. C'est cette diversification qui en fait la richesse. Au total, le Ceser Île-de-France regroupe ainsi 190 conseillers nommés pour une durée de six ans par le préfet de Région. Cette assemblée émet en moyenne une quinzaine d'avis par an sur des sujets très divers, triés sur le volet. Même si son rôle reste purement consultatif, ses avis sont précieux et contribuent à la politique de la Région : « *Il n'y a pas une séance du Conseil régional où le Ceser n'est pas cité* ».

Imodirect à la rescousse de millions de bailleurs propriétaires de passoires énergétiques

Si rien n'est fait, ce sont au total 3,4 millions de logements qui pourraient être interdits de location d'ici 2034 et sortir ainsi du parc locatif privé. Imodirect, en partenariat avec Hellio, acteur de référence de la maîtrise de l'énergie et Mila, assureur spécialiste de l'immobilier et notamment de la garantie loyers impayés, propose aux bailleurs détenant des logements classés F et G, une solution d'accompagnement leur garantissant de gagner, a minima, deux lettres sur le DPE. Arnaud Hacquart, président d'Imodirect, fait le point sur le contexte réglementaire et détaille les contours de sa solution clé en main.

Répondre au défi énergétique du parc locatif privé

Les deux lois Climat de 2019 et 2021 ont instauré un couperet au-dessus des bailleurs et des locataires, en introduisant un calendrier d'interdictions progressif de mise en location des logements considérés comme des « passoires énergétiques ».

Le calendrier d'interdiction de location

2023

Consommation \geq 450 kWh/m² par an d'énergie finale



soit 135 000 appartements

2025

Toutes les classes



soit 549 000 appartements

2028

Toutes les classes



soit 840 000 appartements

2034

Toutes les classes



soit 2 073 000 appartements

Sur les 8 millions de logements du parc locatif privé, 3,4 millions de logements risquent d'être interdits à la location d'ici 2034 si aucune action n'est entreprise.

« Or aujourd'hui, force est de constater que la machine a du mal à s'enclencher, parce que les propriétaires font face à deux blocages majeurs : d'une part, le coût de la rénovation, souvent conséquent et, d'autre part, la complexité des démarches à suivre pour engager les travaux de rénovation, et s'assurer qu'ils vont permettre de sortir le logement de l'indécence énergétique », explique Arnaud Hacquart, président d'Imodirect.

Accompagner les propriétaires bailleurs

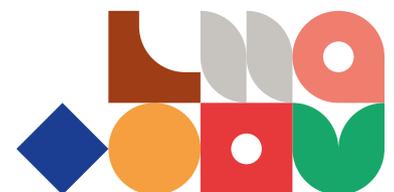
« Complexité technique et des démarches administratives, difficultés à trouver les bons interlocuteurs et les entreprises compétentes sont autant de motifs qui découragent aujourd'hui les propriétaires à engager le processus », explique Arnaud Hacquart, qui ajoute « le résultat est sans appel, ce sont près de 60% des propriétaires qui ne souhaitent pas entreprendre une rénovation énergétique ».

Une solution clé en main et financée

Avec sa nouvelle offre de rénovation énergétique clé en main, Imodirect s'occupe pour le compte du propriétaire bailleur de l'ensemble du processus de rénovation, de l'établissement du DPE initial au contrôle de DPE final, en passant par l'étude des travaux à engager, la sélection des entreprises qualifiées, la coordination des travaux, la recherche des aides financières disponibles et surtout le financement global du projet de rénovation. Le propriétaire conserve Imodirect comme unique interlocuteur.

Le propriétaire a le choix de ne pas déboursier le moindre centime pour les travaux. En effet, Imodirect propose des solutions de financement sur 24, 36 ou 48 mois.

Cette nouvelle offre apporte des avantages tant pour les propriétaires bailleurs (zéro apport financier, amélioration de la rentabilité et valorisation du bien à la revente) que pour les locataires (moins de dépenses énergétiques, gain en pouvoir d'achat, amélioration du confort et de la qualité de vie, et renforcement de l'offre locative disponible).



Contactez Imodirect sur renovation@imodirect.com ou Hellio sur renovation@hellio.com

hellio

Réussir la transition énergétique de vos logements

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

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



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



La loi de finances 2024

DÉCRYPTAGE — La loi de finances (LF) pour 2024, définitivement adoptée le 21 décembre 2023, après moult recours par la 1^{re} Ministre à l'article 49 alinéa 3 de la Constitution (le Gouvernement engage sa responsabilité) et rejet des motions de censure, examinée (3 saisines) par le Conseil constitutionnel le 28 décembre 2023, a été promulguée le 29 décembre 2023, puis publiée au Journal officiel le 30 décembre. En matière immobilière, le texte ne comporte pas de réforme d'ampleur. L'article 6 du projet s'intitulait d'ailleurs « *aménagement de la fiscalité du logement* ». Patrice Vergriete, ministre du Logement, a annoncé une réforme dans le projet de loi de finances pour... 2025 et, dans l'objectif d'y aboutir, a lancé une mission parlementaire sur la fiscalité locative privée, confiée à deux députées Marina Ferrari et Annaïg Le Meur.

Tour d'horizon des quelques mesures intéressant les particuliers propriétaires immobiliers (hors Corse & Outre-Mer).

Par Laurent BROSSIER, Directeur UNPI 69 Métropole de Lyon

Indexation du barème de l'impôt sur les Revenus sur l'inflation

Pour l'imposition des revenus de 2023, les tranches du barème de l'impôt sur le revenu, ainsi que les seuils et limites actualisés tous les ans, sont revalorisés de +4,8 % (hausse moyenne des prix hors tabac attendue pour 2023 par rapport à 2022). Parallèlement, les grilles de taux par défaut (du taux neutre) du prélèvement à la source (PAS) sur les revenus 2024 sont également augmentées dans la même proportion.

Tranches du barème de l'IR indexées sur l'inflation

Barème de l'impôt sur les revenus 2023	
Tranches (1 part de Quotient Familial)	Taux
jusqu'à 11 294 €	0 %
de 11 294 à 28 797 €	11 %
de 28 797 à 82 341 €	30 %
de 82 341 à 177 106 €	41 %
au-delà de 177 106 €	45 %
Une contribution exceptionnelle de 3 % et de 4 % s'applique si le Revenu Fiscal excède 250 000 € (personne seule) ou 500 000 € (couple)	

Taux de prélèvement à la source (PAS) individualisé par défaut

À compter du 1^{er} septembre 2025, le taux de PAS des couples (mariés/pacsés) sera individualisé, sauf option contraire (pour l'application du taux unique pour tous les revenus du foyer soumis au PAS).

Réductions d'Impôt sur le Revenu des particuliers

Prorogation du plafond (dérogatoire majoré) pour dons « Coluche »

Le plafond de 1 000 € applicable aux dons d'aide aux personnes en difficulté, ouvrant droit à la réduction d'IR au taux de 75 %, est prorogé jusqu'à l'imposition des revenus 2026. La fraction des dons excédant ce plafond continue d'ouvrir droit à une réduction d'impôt au taux de 66 % (des montants, retenus dans la limite de 20 % du revenu imposable ; l'excédent étant reportable au titre des 5 années suivantes).

Dons au secours du patrimoine religieux

Le taux de la réduction d'IR est également porté à



Copyright (c) 2023 HJBC/Shutterstock

75 % pour les dons, réalisés entre le 15 septembre 2023 et le 31 décembre 2025, au profit de la Fondation du patrimoine en vue d'assurer la conservation et la restauration du patrimoine immobilier religieux (public) situé dans les communes de moins de 10 000 habitants en métropole (et de moins de 20 000 en Outre-Mer). Ces dons sont retenus dans la limite de 1 000 € par an (plafond distinct de celui réservé aux dons « Coluche ») et ne sont pas pris en compte pour l'appréciation de la limite de 20 % du revenu imposable. Au-delà de 1 000 €, le taux passe à 66 %.

Dons aux associations concourant à l'égalité hommes femmes

Les dons aux organismes d'intérêt général ou reconnus d'utilité publique et au financement de la vie politique ouvrent droit à une réduction d'impôt de 66 % (des montants, retenus dans la limite de 20 % du revenu imposable ; l'excédent étant reportable). Cette réduction d'impôt est étendue aux dons aux associations dont l'objet est notamment la lutte contre les violences faites aux femmes et celle pour l'égalité économique et professionnelle entre les sexes.

Investissements locatifs défiscalisés

Dispositif « Malraux »

Déjà prolongé par les LF 2020 et 2023, est prorogé le « dispositif (restauration immobilière) Malraux » (dans l'ancien dégradé) jusqu'au 31 décembre 2024 pour les immeubles situés dans les quartiers prioritaires dits PNRQAD et NPNRU (le dispositif n'étant pas limité dans le temps lorsque l'immeuble est situé dans un SPR).

Ce dispositif fiscal, réaménagé fin 2016, permet d'obtenir une réduction d'impôt pour un investissement locatif (direct ou via SCPI) dans le cadre d'une opération de restauration immobilière réalisée :

- dans un site patrimonial remarquable classé (SPR) ;
- dans un quartier d'habitat ancien dégradé visé par le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ou le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique. L'investisseur doit s'engager à donner l'immeuble d'habitation restauré en location pendant une durée minimale de neuf ans. La réduction s'élève à 22 % ou à 30 % de l'ensemble des dépenses supportées, retenues dans la limite de 400 000 € sur une période de 4 ans.

Déjà prolongé à deux reprises, est prorogé le « Denormandie ancien » jusqu'au 31 décembre 2026. La LF 2024 lève un doute. Les investissements « Denormandie » ne sont pas concernés par la réduction des taux prévue dans le cadre de l'extinction progressive du dispositif « Pinel » en 2023 et 2024

Dispositif « Denormandie »

Déjà prolongé à deux reprises, est prorogé le « Denormandie ancien » jusqu'au 31 décembre 2026. La LF 2024 lève un doute. Les investissements « Denormandie » ne sont pas concernés par la réduction des taux prévue dans le cadre de l'extinction progressive du dispositif « Pinel » en 2023 et 2024. Ceux-ci, directs ou via une SCPI-Denormandie, restent soumis aux taux de 18 % et 12 % pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2023. Il s'agit d'un dispositif de réduction d'impôt sur le revenu pour inciter (depuis le 1^{er} janvier 2019) à l'acquisition-rénovation & amélioration

d'un logement ancien (achevé depuis plus de 15 ans avec une étiquette énergétique supérieure à E) qui fait l'objet de certains travaux (répondant à des critères) pour au moins 25 % du coût de l'opération (ou la transformation d'un local en logement ou la souscription de parts de SCPI), destiné à la location nue résidence principale (sous conditions de loyers et ressources du locataire, secteur intermédiaire), situé dans une ville « éligible ».

Dispositif « Pinel »

Se poursuit le « Pinel » jusqu'au 31 décembre 2024 (LF 2021).

Il s'agit d'un dispositif de réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'acquisition/construction d'un logement neuf ou assimilé, dans un bâtiment collectif, destiné à la location nue résidence principale (sous conditions de loyers et ressources du locataire, secteur intermédiaire), situé dans certaines zones (les plus tendues, les ex-sites de défense & la région Bretagne).

Le taux de réduction est revu à la baisse par rapport à 2023, sauf pour les logements :

- situés dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) ;
- répondant à des critères de performance énergétique et environnementale supérieure à la réglementation, et à des critères de qualité d'usage et de confort (« Pinel + »). En outre, les logements acquis en 2024 ou ceux dont la demande de permis de construire est déposée en 2024, devront être étiquetés classe A (décret n° 2022-384 du 17 mars 2022).

Dispositif « Loc'Avantages »

Se poursuit le « Loc'Avantages » jusqu'au 31 décembre 2024 (LF pour 2022).

Ce dispositif permet à un contribuable, dans le cadre d'une convention avec l'ANAH de 6 ans, de louer un logement (ancien, avec ou sans travaux, et avec un niveau minimal de performance énergétique ou neuf), d'obtenir une réduction d'impôt (applicable pendant la durée de la convention), calculée sur le montant du loyer « décoté » (réduction de 15/30/45 % par rapport aux prix du marché, à savoir loyers des annonces de locations 2022 & loyers 2022 de toutes les petites surfaces de moins de 52 m² considérés comme identiques ; loyers depuis indexés sur l'IRL 2023), à des taux uniformes sur tout le territoire, mais variant selon que la convention est conclue dans le secteur intermédiaire, social ou très social et que la location est directe ou « intermédiaire ».

Fin de dispositifs

La LF 2024 met fin, en les limitant dans le temps, aux dispositifs :

- d'amortissement Périssol, Besson neuf et Robien recentré ;
- ouvrant droit à réduction d'impôt d'investisse-

ment Demessine, Résidences hôtelières à vocation sociale, Censi-Bouvard et Scellier.

Pour ouvrir droit à l'avantage fiscal, l'achèvement du logement ou des travaux devra intervenir au plus tard le 1^{er} juillet 2025 (aucun terme légal n'était prévu). La LF 2024 met fin aux prorogations (des conventions intervenant après le 1^{er} janvier 2024) des dispositifs Borloo ancien et Cosse permettant une déduction spécifique sur le montant du revenu brut foncier.

Crédits d'impôts des particuliers

Adaptation des logements à la dépendance

Le crédit d'impôt en faveur de l'adaptation des logements (habitation principale) à la dépendance est prorogé jusqu'au 31 décembre 2025, aménagé et recentré sur les ménages intermédiaires (qui ne sont pas éligibles à l'aide nouvelle « MaPrimeAdapt' » accordée par l'Anah aux ménages aux revenus modestes et très modestes à compter du 1^{er} janvier 2024).

Les équipements pour l'accessibilité des logements ne sont plus éligibles au crédit d'impôt. Seuls restent concernés les équipements permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap.

Le crédit d'impôt ne s'applique que si le contribuable est en situation de perte d'autonomie (âgé de 60 ans ou plus bénéficiaire de l'allocation personnalisée d'autonomie) ou de handicap (taux d'incapacité supérieur ou égal à 50 %). L'avantage fiscal est recentré sur les ménages aux revenus intermédiaires (les plus fragiles). Le crédit d'impôt est de 25 % de la dépense retenue dans la limite de 5 000 € pour une personne seule ou 10 000 € pour un couple (+ 400 € par personne à charge). Le plafond s'apprécie sur 5 années consécutives entre janvier 2015 et décembre 2025.

Dépenses de prévention des risques technologiques

Le crédit d'impôt pour dépenses de prévention des risques technologiques en faveur de certaines habitations est prorogé de 3 ans et s'applique ainsi au titre des dépenses payées entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2026.

Les propriétaires (occupants/bailleurs) de logements achevés avant l'approbation d'un plan de prévention des risques (PPRT) peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu (au taux de 40 % et dans la limite d'un plafond de 20 000 € sur la période considérée) pour la réalisation de travaux obligatoires de protection contre les risques technologiques prescrits par un PPRT et pour la réalisation des diagnostics préalables à ces travaux.



Copyright (c) 2021 sylvTrobr/Shutterstock

Systèmes de charge de véhicules électriques

Le crédit d'impôt pour systèmes de charge de véhicules électriques est recentré à compter du 1^{er} janvier 2024. Seules l'acquisition et la pose de systèmes de charge « pilotables » ouvrent droit au crédit d'impôt. Sont ainsi visées les bornes intelligentes permettant de recharger les véhicules pendant les heures creuses de consommation afin de soulager le réseau électrique.

Ces bornes étant plus coûteuses, les contribuables éligibles pourront prétendre au bénéfice du crédit d'impôt, au taux de 75 %, dans la limite de 500 € par système de charge (/personne(s) /résidence(s)). Le crédit d'impôt est maintenu dans sa version antérieure (LF 2021) au taux de 75 % avec un plafond de 300 €/système de recharge pour les contribuables engagés, cumulativement, par l'acceptation d'un devis et le versement d'un acompte entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023.

Accession à la propriété

Prêt à taux zéro (PTZ) refondu

Ce prêt sans intérêts permet à un primo-accédant (ou personne physique n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale, au cours des deux dernières années précédant la demande de prêt), sous conditions de ressources, de financer en partie l'acquisition ou la construction de sa résidence principale neuve. Pour un achat dans l'ancien



Copyright (c) 2022 HJBC/Shutterstock

(logement existant), un primo-accédant peut, sous conditions, prétendre à un PTZ, appelé « PTZ réhabilitation », dans une commune située en zone B2 ou C, avec un programme de travaux d'amélioration permettant au logement concerné d'atteindre un certain niveau de performance énergétique. Pour accroître le nombre de bénéficiaires du nouveau PTZ en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024, les zones « A, B1 et B2 » ont été modifiées par arrêté ministériel du 2 octobre 2023 (modifiant l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014).

Prévu pour disparaître fin 2023 (LF 2022), ce prêt sans intérêts principalement destiné aux primo-accédants est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 et aménagé. Le PTZ financera l'acquisition de logements neufs : d'une part, situés dans un bâtiment d'habitation collectif regroupant plus de deux logements (d'un appartement neuf ; exit la maison individuelle) ; d'autre part, situés dans une commune classée en zone tendue A ou B1 (au vu du nouveau zonage « étendu » « ABC »). Pour le PTZ dans l'ancien (acquisition d'un logement ancien à rénover dans les zones « détendues » : B2 ou C), les conditions pour les travaux finançables seront durcies (représenter au moins 25 % du total de l'acquisition et permettre de ne pas dépasser 331 kWh/m² de consommation d'énergie par an), avec l'exclusion du financement de l'installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles.

Le PTZ est étendu à plus de ménages en 2024

Les plafonds de revenus pour éligibilité au PTZ inchangés depuis 2016 sont revalorisés (de 7 % à 30 %). Ceux des deux premières tranches sont

« fortement réhaussés » et une 4^e tranche de revenus (entre 37 000 et 49 000 € par an) est créée pour permettre « aux classes moyennes d'y accéder ». Le PTZ ne pouvant financer qu'une partie du prix d'achat, la quotité d'opération finançable par le PTZ est revue à la hausse. Pour les emprunteurs les plus modestes, la quotité finançable passe de 40 % à 50 % du coût total de l'opération. La part demeure inchangée, à 40 % ou 20 %, pour les ménages disposant de revenus plus élevés. Le montant maximal du PTZ passe de 80 000 à 100 000 €.

Financement de la rénovation énergétique

Eco-PTZ relancé

Ce prêt sans intérêts accordé pour financer, d'une part la rénovation énergétique performante globale de logements anciens (résidences principales « âgées » de plus de 2 ans), d'autre part le reste à charge des travaux après utilisation de MaPrimeRénov' (LF 2023), est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027. Le montant maximal est relevé à 50 000 € pour les travaux MaPrimeRénov' et la durée de remboursement est allongée de 15 à 20 ans (alignement sur les conditions de l'Eco-PTZ « performance énergétique globale » LF 2022). La LF 2024 prévoit de coupler « MaPrimeRénov' Copropriétés » avec un Éco-PTZ « Copropriétés » spécifique pour financer le reste à charge des travaux éligibles. Outre les établissements de crédit, les sociétés de tiers-financement (actionariat Collectivités locales) peuvent distribuer l'Eco-PTZ.

Prêt avance mutation (PAM)

Ce prêt hypothécaire est destiné aux propriétaires les plus modestes qui ne parviennent pas à souscrire des crédits bancaires classiques (dont éco-PTZ) pour financer les travaux de rénovation énergétique de leur logement. Son remboursement garanti par une hypothèque et le Fonds de Garantie pour la Rénovation Énergétique s'effectue exclusivement lors de la mutation du logement rénové. La LF 2024 supprime pour le PAM les conditions de ressources liées à l'éligibilité de la garantie du FGRE et inclut, dans le montant financé par le PAM, les frais liés à l'inscription de l'hypothèque. La LF 2024 prévoit par ailleurs un PAM ne portant pas intérêt (PAM à taux zéro).

MaPrimeRénov' version 2024

Pour la rénovation des logements, la LF 2024 porte le budget de MaPrimeRénov' à 5 milliards d'euros, soit une hausse annuelle de 1,6 milliard d'euros. MaPrimeRénov' est une aide forfaitaire pour financer des travaux de rénovation énergétique/équipements dans un logement résidence principale

Le gouvernement a omis de retirer dans le PLF 2024 voté un amendement du groupe communiste adopté au Sénat qui durcit le régime micro-BIC des seules locations de meublés de tourisme « non classés »

(de + de 15 ans) ; bénéficiant de la TVA à 5,5 % ; réalisés par des professionnels « RGE » ; pour tous les (co)propriétaires (personnes physiques exclusivement) et les bailleurs (jusqu'à 3 logements, sans condition de loyer pratiqué, mais de louer dans les 6 mois du versement de la prime et pour au moins 5 ans à titre de résidence principale) ; mais qui varie en fonction des revenus (4 profils de plafonds de ressources : revenus très modestes, modestes, intermédiaires, supérieurs ; définis par 4 couleurs : MaPrimeRénov' Bleu, Jaune, Violet ou Rose) et du gain écologique résultant des travaux/équipements ; demandée sur www.maprimerenov.gouv.fr et versée par l'ANAH, en principe en une fois, après la fin des travaux. Elle se cumule avec : la TVA réduite à 5,5 % ; les certificats d'économies d'énergie (CEE) ; les aides des collectivités locales ; des primes Coup de Pouce ; des prêts... Censée arriver à son terme le 31 décembre 2023, MaPrimeRénov' est prolongée.

Pour 2024, l'accent sera mis sur deux parcours de rénovation :

1/ La rénovation globale des passoires énergétiques (logements classés F et G) permettant de gagner au moins 2 classes sur leur DPE (passage en classes D et E au minimum).

Cette aide « MaPrimeRénov' Rénovation globale » sera :

- > conditionnée à la réalisation de deux gestes d'isolation minimum (sauf pour les appartements en copropriété où un geste autonome pourra être admis) et au traitement de la ventilation ;
- > assujettie à l'obligation de recourir à « Mon Accompagnateur Rénov' ».

« MaPrimeRénov' Parcours accompagné » pour les passoires thermiques (logements E, F et G) ne se mettra en place qu'au 1^{er} juillet 2024 (jusqu'à cette date, subsisteront pour ces logements les aides pour les monogestes de rénovation thermique).

2/ Le second parcours de rénovation est la sortie des chaudières à énergies fossiles dans les logements qui ne sont classés ni F ni G (dont la performance énergétique est suffisante, qui sont classés donc entre A et E).

Sans accompagnement, « MaPrimeRénov' Décarbonation » visera les ménages aux revenus très modestes, modestes et intermédiaires. Les ménages aux revenus supérieurs en seront exclus. Un DPE (ou un audit) devra être fourni à l'entrée du parcours. Le remplacement de la chaudière par un équipement de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à énergie renouvelable (typiquement une pompe à chaleur) pourra être complété par un geste d'isolation.

Afin de lutter contre les « bouilloires thermiques », les dépenses éligibles seront élargies à celles visant à améliorer le confort d'été (brasseurs d'air, protec-

tions solaires des vitres). Elles devront s'inscrire dans une rénovation globale du logement.

Aide globale pilotée par l'Anah

Le montant des aides au titre des CEE (certificats d'économies d'énergie) sera intégré directement dans le montant de l'aide MaPrimeRénov', sans autre démarche de la part du demandeur de l'aide, l'Anah se chargeant elle-même de la valorisation de ces aides. Le reste à charge pourra être diminué grâce aux aides des collectivités territoriales et/ou financé par l'éco-PTZ (reconduit jusqu'en 2028) et par le prêt avance mutation.

MaPrimeRénov' Copropriété renforcée

Les conditions de financement des travaux de rénovation énergétique ambitieux des copropriétés sont améliorées.

Le taux de l'aide (fixé à 25 % du montant des travaux plafonné à 25 000 € par logement) passe :

- > à 30 % en cas d'atteinte d'un gain de performance énergétique de 35 % ;
- > à 45 % en cas d'atteinte d'un gain de performance énergétique de 50 %.

Loueurs en meublés

Régime micro-BIC réformé pour la location de meublés de tourisme non classés

Le gouvernement a omis de retirer dans le PLF 2024 voté un amendement du groupe communiste adopté au Sénat qui durcit le régime micro-BIC des seules locations de meublés de tourisme « non classés ». L'amendement aligne le régime micro-BIC des meublés de tourisme « non classés » sur celui du régime micro-foncier des locations nues ! A savoir : un seuil d'application (chiffre d'affaires) de 15 000 € avec un taux d'abattement pour frais de 30 %. L'amendement n'ayant pas modifié correctement le texte (l'article 50-0 du CGI), le régime micro-BIC des loueurs de meublés de tourisme « classés » continuera de s'appliquer (cf. tableau). Cette modification du régime fiscal s'applique dès la déclaration des revenus de 2023 (sauf rectification à venir « promise » par le gouvernement).

Les différents régimes micro de la location (meublée et non meublée)

Catégorie		Meublé				Non meublé
Régime fiscal		Micro-Bic				
Statut		Habitation	Chambre d'hôtes art. L 324-3	Tourisme art. L 324-1-1-C tourisme		Micro-foncier
				Classé art. L 324-1	Non classé	
Avant LF 2024	Seuil d'application	< 77 700 €	< 188 700 €	< 188 700 €	< 77 700 €	< 15 000 €
	Abattement pour charges	50 %	71 %	71 %	50 %	30 %
Après LF 2024	Seuil d'application	< 77 700 €	< 188 700 €	< 188 700 €	< 15 000 €	< 15 000 €
	Abattement pour charges	50 %	71 %	71 %	30 %	30 %

L'amendement prévoit en outre que le taux d'abattement de 30 % prévu pour les meublés de tourisme non classés sera majoré de 21 % pour les meublés classés en zone détendue, dans la limite de 15 000 € (chiffre d'affaires pour l'ensemble des locations de meublés de tourisme).

Exonération (d'IR, catégorie BIC) des locations/sous-locations meublées d'une partie (chambre) de l'habitation principale prolongée

Les 2 dispositifs d'exonération des revenus tirés de la location à un loyer « raisonnable » :

- > d'une partie de l'habitation principale, destinée à la résidence principale du locataire ou temporaire s'il est saisonnier,
- > de chambre d'hôtes, bornés dans le temps, sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2026.

Taxes locales

Majoration des valeurs locatives en 2024 applicable aux taxes foncière et d'habitation (sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale)

Depuis la LF 2018, la revalorisation n'est plus inscrite dans la LF, mais relève d'une indexation sur l'indice des prix à la consommation harmonisée (IPCH) enregistré en novembre (CGI, art. 1518 bis). La hausse sera d'au moins 3,9 % en 2024, après une envolée de 7,1 % en 2023 (le plus fort coefficient de revalorisation depuis 1986), et sans compter les augmentations de taux qui pourront être votées par les communes !

Taxe foncière (TF) : aménagement des exonérations en faveur des logements économes en énergie

Les exonérations facultatives de TF :

- > en faveur des logements anciens (achevés avant 1989) qui ont fait l'objet, par leur propriétaire, de travaux de rénovation énergétique,
- > en faveur des logements neufs (achevés depuis 2009) dont le niveau de performance énergétique globale est supérieur à la réglementation en vigueur, sont aménagées à compter du 1^{er} janvier 2024 pour

les logement neufs et du 1^{er} janvier 2025 pour les logements anciens.

Les collectivités (communes et EPCI à fiscalité propre) peuvent, par délibération et pour la part qui leur revient, exonérer ces logements de la TF, à concurrence d'un taux compris entre 50 % et 100 %. Pour les TF 2024 des logements neufs, les délibérations des collectivités instituant cette exonération pourront être prises jusqu'au 29 février 2024. Pour les TF 2025 des logements anciens, elles pourront être prises jusqu'au 28 février 2025.

L'exonération de TF en faveur des logements anciens concernera les logements achevés depuis plus de 10 ans qui font l'objet, par le propriétaire, de travaux/équipements de rénovation énergétique au taux réduit de TVA. Le total des dépenses payées au cours de l'année précédant la 1^{re} année d'application de l'exonération sera supérieur à 10 000 € ou le montant total des dépenses payées au cours des 3 années précédant la 1^{re} année d'application de l'exonération sera supérieur à 15 000 €. Cette exonération entre en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2025 et s'appliquera pour une durée de 3 ans. L'exonération sera, comme actuellement, subordonnée à la souscription d'une déclaration (du propriétaire au service des impôts du lieu de situation du bien), avant le 1^{er} janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable. Pour les TF 2025, cette déclaration sera à déposer au plus tard le 31 mars 2025.

L'exonération de TF en faveur des logements neufs (dès 2024) s'appliquera aux logements satisfaisant aux critères de performance énergétique et environnementale supérieurs à la réglementation en vigueur (« RE 2020 » depuis le 1^{er} janvier 2022). La durée de l'exonération sera égale à 5 ans à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction ou à compter de la 3^e année suivant celle de l'achèvement lorsque le logement bénéficie de l'exonération facultative en faveur des constructions nouvelles. L'exonération sera subordonnée à la production d'un certificat, établi au niveau départemental par

l'administration chargée de l'équipement, attestant du respect des performances énergétique et environnementale requises de la construction nouvelle qui sera joint par le propriétaire à la déclaration d'achèvement que le propriétaire doit déposer dans les 90 jours. Pour les TF 2024, ce certificat sera à déposer au plus tard le 31 mars 2024.

imposable. L'article 973 du CGI est complété par un IV afin d'exclure de la détermination de la valeur taxable des parts et actions (représentatives d'actifs immobiliers imposables à l'IFI) les dettes contractées, directement ou indirectement, par une société qui ne sont pas afférentes à des actifs imposables.

L'exonération d'impôt des plus-values de cessions d'immeubles destinés au logement social (dispositif instauré en 2005) est prorogée de deux ans, et s'appliquera aux cessions réalisées par les particuliers jusqu'au 31 décembre 2025

Plus-values des particuliers

Prorogation et aménagement de l'exonération des plus-values immobilières en faveur du logement social et intermédiaire

L'exonération d'impôt des plus-values de cessions d'immeubles destinés au logement social (dispositif instauré en 2005) est prorogée de deux ans, et s'appliquera aux cessions réalisées par les particuliers jusqu'au 31 décembre 2025 (hors quartiers visés par le nouveau programme national de renouvellement urbain - NPNRU). L'exonération est étendue, dans les zones A, A bis et B1, à la réalisation et à la construction de logements locatifs intermédiaires répondant aux conditions de loyer du dispositif « Loc'Avantages ».

Abattement exceptionnel en faveur des plus-values immobilières (dit loi Elan)

L'abattement exceptionnel sur les plus-values immobilières applicable aux opérations de démolition-reconstruction de bâtiments d'habitation collectifs est maintenu dans les périmètres d'une GOU (grande opération d'urbanisme) ou d'une ORT (opération de revitalisation du territoire) et étendu au périmètre des OIN (opérations d'intérêt national) et aux cessions de terrains à bâtir ou d'immeubles bâtis en zone tendue (A, Abis et B1), hors quartiers visés par le NPNRU.

Impôt sur la Fortune Immobilière

Actuellement, le détenteur redevable de l'IFI d'un bien immobilier via une société (SCI) a la possibilité de déduire toutes les dettes contractées par la société, même non relatives à ce dernier (l'immobilier taxable), mais à la société en général. Ce qui n'est pas le cas de l'assujéti à l'IFI qui possède directement son immeuble, lequel ne peut retrancher que le passif (immobilier) afférent au bien

Transmission d'entreprise : dispositif Dutreil

Le « Pacte Dutreil » permet (sous conditions) de bénéficier d'une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit (75 %) en cas de transmission (décès/donation) d'une entreprise sociétaire ou individuelle exerçant une activité opérationnelle (« activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ») prépondérante.

En réaction à la jurisprudence récente (Cour de cassation et Conseil d'Etat), un amendement gouvernemental exclut expressément du dispositif (à compter du 17 octobre 2023) :

- les activités patrimoniales (c'est-à-dire de gestion de son propre patrimoine) de location de locaux meublés à usage d'habitation ;
- les activités de location d'établissements commerciaux ou industriels équipés pour leur exploitation.

Donations d'argent avec réserve d'usufruit & successions ouvertes à compter du 29 décembre 2023

Un amendement inséré par le Sénat avec l'accord du Gouvernement vise à dissuader le recours à la donation d'une somme d'argent effectuée avec une réserve d'usufruit qui génère un quasi-usufruit légal (une dette du quasi-usufruitier à l'égard du nu-propriétaire prévue à l'article 587 du Code civil). La dette de restitution, due au nu-propriétaire, liée aux sommes d'argent dépensées par le quasi-usufruitier défunt (argent dont il s'était réservé l'usufruit) ne sera plus déductible de la succession du quasi-usufruitier défunt (CGI, art. 774 bis, I nouveau). En outre, par dérogation à l'article 1133 du Code Général des Impôts qui prévoit l'absence de toute taxation à l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire sera redevable des droits de succession sur la valeur de la dette de restitution (non déductible). Toutefois, les droits acquittés lors de la donation avec réserve d'usufruit seront imputés sur ces droits de succession, sans pouvoir donner lieu à restitution. ■

La cession de son bien par la SCI

Mise en perspective

BILAN — L'angoisse liée à la fiscalité applicable à la cession d'un bien immobilier est un mal qui touche bien des propriétaires. C'est actuellement le sujet d'inquiétude des époux Legrand qui ont acquis un bien immobilier à usage locatif en février 2023. Ils optent alors pour une acquisition via une SCI, principalement pour des raisons de transmission à leurs deux enfants alors mineurs. Le bien est loué nu à des particuliers.

Par Kevin Lannuzel, avocat fiscaliste associé du cabinet Agil'IT

Lors de l'acquisition du bien le comptable du couple leur a indiqué qu'il fallait absolument investir par l'intermédiaire d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu (ci-après « IR ») en raison du régime fiscal applicable aux plus-values de cession du bien afin, disait-il, de « ne pas se faire spolier par le fisc ». Légitimement, ils s'interrogent à ce sujet, d'autant que certains de leurs amis ne jurent que par leur SCI assujettie à l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS ») : « *un mode d'investissement non contraignant pour les finances du couple* ». Qui croire ? Quelle est l'option la plus optimisante ? Pour le savoir projetons-nous à début 2044, date à laquelle une cession hypothétique du bien interviendrait. C'est l'occasion pour les époux Legrand de faire un bilan de l'efficacité du schéma de détention proposé par leur comptable.

La fiscalité liée à la cession du bien

La principale raison invoquée pour l'acquisition du bien immobilier par l'intermédiaire d'une SCI soumise à l'IR est le régime fiscal applicable à la cession du bien, régime qui serait bien plus intéressant que celui attaché aux SCI soumises à l'IS. Établissons un premier bilan du résultat net de cession du bien sachant qu'il a été acquis pour un prix de 900 000 € et que les frais d'acquisition complémentaires s'élèvent à 100 600 € (représentatifs des frais de notaire, des droits d'enregistrement et des diverses commissions d'intermédiaires). Fin 2043, la valeur du bien a connu une forte augmentation puisqu'une offre d'achat a été acceptée pour un montant de 1 224 291 €, générant une plus-value de plus de 300 000 €. Nous considérerons que le bien a été détenu pendant 21 ans au moment de la cession pour les besoins de cette simulation.

La cession par une SCI assujettie à l'IR

La plus-value sera imposée au nom des associés de la SCI en application du régime des plus-values immobilières des particuliers dont les caractéristiques sont les suivantes :

L'assiette de la plus-value est égale à la différence entre (i) le prix de cession (soit 1 224 k€) et (ii) le prix d'acquisition (900 k€). Ce dernier est majoré, le cas échéant, (iii) des frais d'acquisition - pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire de 7,5 % — et (iv) des dépenses de construction, agrandissement, et amélioration — pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire de 15 %. Les abattements et exonérations prévus pour les particuliers sont en principe applicables qu'ils détiennent le bien directement ou par l'intermédiaire d'une SCI assujettie à l'IR. Notamment le régime d'abattement pour durée de détention permet une exonération totale d'IR après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans.

Abattements pour durée de détention immobiliers

Abattements Impôt sur le Revenu

Durée de détention	Taux d'abattement par année
De 0 à 5 ans	0,00%
De 6 à 21 ans	6,00%
22 ^{ème} année	4,00%

Abattements prélèvements sociaux

Durée de détention	Taux d'abattement par année
De 0 à 5 ans	0,00%
De 6 à 21 ans	1,65%
22 ^{ème} année	1,60%
De 23 à 30 ans	9,00%

Le taux applicable est de 19 % pour l'IR et de 17,2 % pour les prélèvements sociaux.

L'imposition de cette plus-value s'établit comme suit :

Cession par une SCI IR	
Prix de cession en 2043	1 224 291
Prix d'acquisition	900 000
+ Frais d'acquisition (réels)	100 600
Plus-value brute	223 691
Abattement IR	
Taux d'abattement	96,00%
soit	214 744
Plus-value nette	8 948
IR à 19%	1 700
Abattement prélèvements sociaux	
Taux d'abattement	26,40%
soit	59 054
Plus-value nette	164 637
Prélèvements sociaux à 17,2%	28 318
Total	30 018

La faible imposition de la plus-value de cession est due à l'application des abattements pour durée de détention, la plus-value étant quasiment exonérée d'IR après 21 ans de détention du bien. Le coût principal lié la cession du bien immobilier est représentatif des prélèvements sociaux qui ne sont exonérés qu'à hauteur de 26,40 %.

La cession par une SCI assujettie à l'IS

Si le bien immobilier avait été cédé par une SCI assujettie à l'IS, la plus-value aurait été imposée au niveau de la société en application du régime fiscal propre à l'IS.

Au cas particulier, l'imposition de la plus-value de cession aurait été calculée comme suit :

Cession par une SCI IS	
Prix de cession en 2043	1 224 291
Prix d'acquisition	900 000
- Amortissements pratiqués *	470 625
Plus-value brute	794 916
Abattements	
	NON
Déficits reportables à imputer	57 111
Plus-value-nette	737 805
Impôt sur les sociétés **	180 201

* Sur la base d'un amortissement annuel de 2,5 %

** Au taux de 15 % pour les revenus inférieurs à 42 500 € et 25 % au-delà

Le montant très important de la plus-value est lié à la conjugaison de deux facteurs propres au régime des plus-values professionnelles :

> **(I) Les amortissements admis en déduction de l'assiette de l'IR** pendant la période de location du bien (plus de 470 k€) doivent être repris au moment

de la cession du bien et viennent donc diminuer le prix de revient de ce dernier. Ainsi, lorsque l'immeuble est totalement amorti, la plus-value est égale au montant intégral du prix de cession ce qui constitue un désavantage sérieux au moment de la vente du bien.

> **(II) Aucun abattement** pour durée de détention n'est ici applicable.

Le montant de l'imposition due à l'occasion de la cession du bien par une SCI soumise à l'IS est donc généralement très important. Ici les époux M. devront déboursier plus de 150 k€ de plus qu'en cas de cession du bien par une SCI à l'IR.

Le régime d'abattement pour durée de détention permet une exonération totale d'IR après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans

L'avantage du régime de l'IR lors de la cession du bien immobilier

L'avantage va clairement à la SCI soumise à l'IR au moment de la cession en raison du régime fiscal applicable aux plus-values de cession très favorable à la détention longue des actifs immobiliers. Plus cette durée sera importante et plus l'écart se creusera entre la SCI soumise à l'IS et celle soumise à l'IR. Le comptable des époux Legrand aurait-il donc vu juste en leur conseillant cette structure de détention ? Pour répondre à cette question la présente analyse est loin d'être suffisante. En effet, il est nécessaire de la mettre en perspective avec la fiscalité liée à la détention du bien et ainsi au coût structurel qui lui est associé.

La mise en perspective par rapport au coût de la détention du bien

2.1 Le choix de la SCI soumise à l'IR

Nous nous focaliserons ici sur l'impact fiscal de l'investissement au niveau du foyer fiscal selon le schéma de détention retenu. La SCI assujettie à l'IR étant fiscalement transparente ce sont les époux Legrand et non la société elle-même qui sont redevables de l'impôt.

La limitation des charges déductibles

Le revenu imposable sera déterminé selon les règles applicables aux revenus fonciers. Cela implique que seules les charges liées à l'exploitation du bien restent déductibles à l'exclusion des charges liées à l'acquisition, notamment les frais d'acquisition.

Au cas particulier, le tableau ci-dessous répertorie les charges déductibles exposées au niveau de la SCI :

SCI soumise à l'IR		2023	2024	2025	...	2043
Dépenses déductibles		43 897	18 144	18 165		18 573
Intérêts d'emprunt		11 627	12 684	12 684		12 684
Dépenses d'entretien		700	700	700		700
Taxe foncière		2 200	2 200	2 200		2 200
Frais de gestion locative	5 %	1 870	2 060	2 081		2 489
Autres charges fixes		500	500	500		500
Travaux d'amélioration		27 000	0	0		2 700
Frais d'acquisition	Non	100 600	0	0		0
Amortissements	Non	20 625	22 500	22 500		22 500
Principal de l'emprunt	Non	20 400	20 400	20 400		20 400

Le résultat comptable de la société est ensuite calculé par différence entre le montant de ces charges déductibles et celui des loyers perçus :

SCI soumise à l'IR		2023	2024	2025	...	2043
Loyers perçus		37 400	41 208	41 620		49 784
Dépenses déductibles		43 897	18 144	18 165		18 573
Résultat imposable		-6 497	23 064	23 455		31 211

Un taux global de prélèvements confiscatoire

Le déficit réalisé en 2023 a permis de réduire la base imposable du foyer fiscal, les déficits fonciers étant imputable sur le revenu global dans certaines conditions. Les revenus réalisés à compter de 2024 sont directement imposables à leur niveau sans qu'aucune décision de distribution effective des bénéfices ne soit nécessaire. Ces revenus ont supporté, outre l'impôt au barème progressif de l'IR, les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux de 17,20 %.

SCI soumise à l'IR		2023	2024	2025	...	2043
Résultat imposable		-6 497	23 064	23 455		31 211
Impact sur l'IR						
Revenus imposables du foyer hors revenus fonciers		110 000	110 000	110 000		110 000
Revenus fonciers		-6 497	23 064	23 455		31 211
Montant de l'IR hors investissement		13 780	13 780	13 780		20 187
Montant de l'IR avec investissement		11 831	20 699	20 816		29 550
Prélèvements sociaux complémentaires		0	3 967	4 034		5 368
Coût fiscal annuel de l'investissement		-1 949	10 886	11 071		14 731
Coûts fiscaux cumulés à 2043						243 656

Le constat est glaçant pour les époux Legrand. La structure choisie engendre un coût fiscal de plus de 10 k€ par an, soit 243 k€ à fin 2043. En effet, les règles de détermination des bénéfices fonciers ne sont pas particulièrement favorables en ce qu'elles interdisent la déduction fiscale de l'amortissement du bien et des frais d'acquisition.

Par ailleurs, les revenus fonciers étant soumis aux prélèvements sociaux (représentant 4 à 5 k€ par an au cas particulier), l'imposition peut vite devenir confiscatoire – plus de 62 % pour les contribuables ayant atteint la tranche marginale de l'IR.

Le financement de ce coût et l'indisponibilité des revenus générés

Comment financer ce surcoût de prélèvements annuels? Les époux Legrand font remarquer que l'investissement génère des revenus, les loyers, qui leur permettraient de payer ces charges. Afin de déterminer le montant de liquidités disponible, il est nécessaire de faire l'analyse de l'évolution de la trésorerie de la société, c'est la dire du différentiel entre les loyers perçus et les charges réellement exposées. Or, outre les dépenses détaillées plus haut, dans la majorité des cas, les revenus immobiliers perçus seront principalement affectés au remboursement de l'emprunt — charge non déductible — laissant une faible marge de liquidités disponibles. Au cas particulier, à fin 2023 un excédent de trésorerie de 114 k€ est constaté au niveau de la SCI. Il s'agit du montant maximum dont les époux Legrand peuvent jouir au titre de cette période. Cette somme reste bien éloignée des 243 k€ de prélèvements complémentaires liés au fonctionnement de la structure. Le coût net fiscal de l'opération peut donc être établi à 129 k€, ce qui peut poser un problème important de financement de l'impôt. Cette problématique est liée au fait que les revenus générés sont imposés que les associés les aient ou non effectivement perçus.

L'alternative de la SCI assujettie à l'IS

Dans certaines situations il est peut ainsi être préférable d'opter pour l'imposition des revenus à l'IS. D'une part ce régime permet d'optimiser la déduction des charges, puisque l'ensemble des charges liées à l'exploitation et à la détention de l'actif immobilier sont alors déductibles. Il s'agit notamment des frais d'acquisition de l'immeuble (droits d'enregistrement et frais de notaire, commission d'intermédiaires et honoraires de conseils, etc...) et des charges d'agrandissement et de construction par le biais de l'amortissement. D'autre part il est possible de déduire par le biais de l'amortissement une charge annuelle correspondant à une fraction du prix d'acquisition du bien. Cette déduction représentative de la dégradation progressive du bien permet généralement de réduire la base imposable de manière significative. Surtout, les loyers ne subissent qu'une imposition limitée à l'IS (15 % jusqu'à un résultat fiscal de 42 500 euros puis 25 % au-delà).

Les revenus fonciers étant soumis aux prélèvements sociaux (représentant 4 à 5 k€ par an au cas particulier), l'imposition peut vite devenir confiscatoire

Enfin, l'imposition est circonscrite à la SCI à l'IS : les associés ne sont alors imposables que si la SCI distribue. L'activité de location n'a alors aucun impact sur l'imposition des titulaires des parts sociales.

L'imposition est circonscrite à la SCI à l'IS ; les associés ne sont alors imposables que si la SCI distribue

L'avantage du régime de l'IS pendant la détention du bien immobilier

Si les époux Legrand avaient opté pour la détention du bien par l'intermédiaire d'une SCI à l'IS ils auraient pu économiser 129 k€ de prélèvements en 21 ans. Ce montant a pu soit impacter directement leur niveau de vie, soit il a limité leur capacité d'investissement dans les mêmes proportions. Mais le bénéfice retiré de l'économie de ces sommes pendant la période de location est en réalité bien plus grand. Si ces sommes avaient été placées, même à faible risque avec une rémunération de 2 %, le gain est aisément doublé en 30 ans. Cet état des lieux fait vite oublier le surcoût de 150 k€ lié à la cession du bien par une SCI à l'IS. Les époux Legrand doivent-ils appeler leur comptable et mettre immédiatement fin à leur relation de travail longue de 21 années ? Avant cela il reste une piste d'analyse à explorer : l'impact de la perception des revenus de l'investissement.

L'impact de la perception des revenus de l'investissement

Comme on l'a vu, les époux Legrand, au prix d'un effort financier important, peuvent prétendre à la jouissance d'un revenu complémentaire de 114 k€ sur une période de 21 ans. La perception juridique de ces revenus ne génère pas d'imposition complémentaire. S'ils avaient choisi une SCI à l'IS, la situation aurait été très différente. En effet, malgré une situation de trésorerie similaire à celle de la SCI à l'IR, il est peu probable que les époux Legrand auraient pu se verser un revenu complémentaire. Ici la déduction des frais d'acquisition et de l'amortissement annuel du bien obère tellement les comptes que toute distribution est interdite. Il sera néanmoins possible de distribuer le résultat de cession du bien en 2044, mais cette distribution sera taxée comme une distribution de dividendes et subira l'application du prélèvement forfaitaire de 30 %. Dans le cas des époux Legrand, une imposition complémentaire de 167 k€ serait exigible.

Le tableau suivant opère une synthèse de l'enrichissement du couple Legrand en cas de cession du bien et de distribution du produit de la cession :

Cession en 2043	SCI IR	SCI IS
Prix de cession	1 224 291	1 224 291
- Prix d'acquisition	900 000	900 000
- Frais d'acquisition	100 600	100 600
+ Emprunt	650 000	650 000
+ Variation positive de trésorerie	114 414	114 414
- Coûts de structure	243 656	
- Coûts de cession		167 281
- Remboursement solde emprunt	83 300	83 300
+ Placement de l'excédent de trésorerie		45 442 à 2%
Richesse produite	661 149	782 967
Avantage SCI IS		121 817

On remarque que la SCI assujettie à l'IS reste dans tous les cas la meilleure option pour les époux Legrand, même en cas de distribution de l'intégralité du produit de cession et du prélèvement des charges y afférentes.

Néanmoins, les avantages liés aux économies de trésorerie réalisées pendant la vie de la société et à leur placement seront souvent remis en cause lors de la cession du bien. Ce sera notamment le cas en cas de réalisation d'une plus-value particulièrement importante. Néanmoins, la SCI à l'IS reste un formidable outil de réinvestissement : en l'absence de distribution de tout ou partie des revenus locatif ou de cession du bien immobilier, ce régime reste de loin le plus intéressant. La trésorerie disponible pourra, en toute hypothèse, servir à des investissements ou être placée sur des comptes générateurs de produits d'intérêt.

Conclusion :

Pas de mauvaise réponse – choisir en fonction des objectifs patrimoniaux de l'investisseur

Aucun des conseils donnés aux époux Legrand au moment de l'acquisition du bien n'était mauvais en soi. Il est seulement regrettable que personne ne leur ait posé bonne question : qu'attendez-vous de cet investissement en termes financiers ? La constitution d'un patrimoine important ? La réalisation de revenus complémentaires ? La captation d'une plus-value importante ? À quel terme ? Il est clair que si l'objectif est la consommation des bénéfices de l'investissement, la SCI assujettie à l'IR reste très adaptée. Mais seulement après une phase plus ou moins longue d'amortissement de l'acquisition. Dès lors que la capitalisation des revenus serait une priorité, la SCI assujettie à l'IS doit être privilégiée. Le choix du régime de la SCI dépendra donc des objectifs patrimoniaux de chaque investisseur et de ses capacités de financement. ■

Punaises de lit

Désinsectisation du logement loué, de l'immeuble, à la charge de qui ?

EXAMEN — La recrudescence d'infestations de logements par des punaises de lit constitue une question d'actualité et pose nécessairement la question de l'imputation du coût de la désinsectisation et du régime de la preuve. **Par Juliette Hillmeyer, directrice de l'UNPI 13 & 83, Véronique Ripert et Valérie Mina-Marquis, juristes à l'UNPI 13 & 83**

Que dit la loi ?

Concernant les parties communes de l'immeuble

Lorsque l'immeuble est soumis au statut des immeubles bâtis en copropriété, il revient au syndic de procéder à l'opération de désinsectisation des parties communes. La dépense sera alors supportée par les copropriétaires au prorata des tantièmes. Le propriétaire devra notifier à son locataire un processus strict et rigoureux au moment de l'intervention. Le coût des produits utilisés pour le traitement pourra être récupéré sur les charges locatives en plus du loyer.

Concernant les parties privatives mises en location

Obligations et responsabilité du bailleur

L'article 1719 du Code civil édicte que le bailleur est obligé de délivrer au locataire un logement décent. De même, l'article 6 de la loi de 1989, modifié par la loi ELAN, impose également au bailleur de remettre au locataire un logement décent exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites et doit assurer au locataire une jouissance paisible.

La notice d'information obligatoirement annexée au bail d'habitation a été actualisée en ce sens par un arrêté du 16 février 2023.

Enfin, il convient de citer la réponse ministérielle publiée au JO du Sénat du 11 juillet 2019, qui affirme qu'en cas d'infestation de punaises de lit, le bailleur est dans l'obligation de supporter les frais de ladite désinsectisation.

Ainsi au regard des dispositions précitées, l'obligation d'éradication d'insectes nuisibles incombe

au propriétaire bailleur. Il peut échapper à cette responsabilité s'il démontre que les insectes nuisibles sont apparus par la faute, voire la négligence du preneur.

L'obligation d'éradication d'insectes nuisibles incombe au propriétaire bailleur. Il peut échapper à cette responsabilité s'il démontre que les insectes nuisibles sont apparus par la faute, voire la négligence du preneur

Obligations et responsabilité du locataire :

L'article 7 d de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire d'assurer l'entretien de son logement. Cela inclut les traitements nécessaires à la prévention et au traitement des nuisibles, ainsi que le maintien du logement propre sans détritus, chauffé et aéré. Par ailleurs, l'article 7 c de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire de démontrer qu'il n'est pas responsable des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée de la location à moins qu'il prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

De plus, la notice d'information obligatoirement annexée au bail d'habitation rappelle les obligations du locataire à savoir adopter les gestes simples recommandés pour traiter et endiguer l'infestation et à contacter immédiatement le bailleur.



Copyright (c) 2023 Douceleur/Shutterstock

L'appréciation des tribunaux

L'attribution de la charge de la preuve, ainsi que la preuve elle-même sont des sujets extrêmement sensibles. Les punaises de lit peuvent se développer alors même que le locataire entretient parfaitement son logement : il n'existe pas de corrélation entre saleté et punaise de lit. Plusieurs décisions sont venues tant condamner le rôle actif du locataire dans l'infestation de punaises de lit que le bailleur. De plus et, dans la mesure où il est impossible de savoir comment les punaises de lits sont entrées dans l'immeuble, on pourrait appliquer les règles générales de la charge de la preuve en matière civile. L'article 1353 du code civil édicte : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.* »

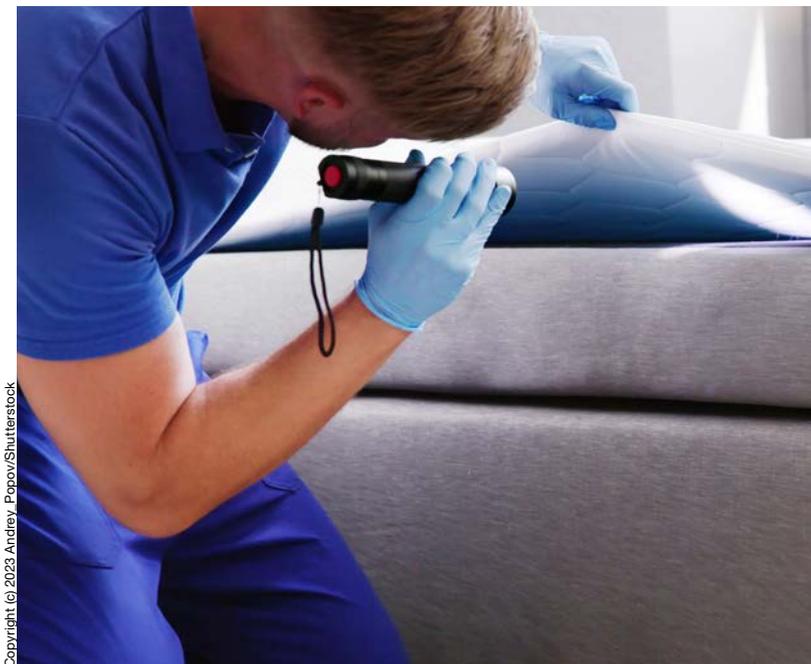
Jugements ayant retenu la responsabilité du locataire

Le contrat de bail transfère la garde juridique de l'appartement au locataire qui en est responsable. En effet, c'est la conclusion d'un arrêt de la Cour d'appel de Chambéry en date du 31 janvier 2017

où le juge avait constaté que les locataires étaient dans les lieux depuis 3 ans, et que les autres appartements n'étaient pas infestés. Dès lors la présence de punaises de lit dans les lieux résultait d'une cause étrangère au bailleur rendant inapplicable l'article 1719 du code civil. Cette infestation était imprévisible, extérieure à l'appartement et irrésistible pour le propriétaire car il n'était pas en mesure de la prévenir.

Un autre arrêt de la Cour d'appel de Chambéry du 28 octobre 2010 a imputé le coût de la désinsectisation de l'appartement à un locataire en raison de l'état de saleté résultant de l'insouciance du preneur. Le juge avait considéré que l'état de l'appartement et la désinvolture du locataire étaient suffisants pour prouver l'origine du problème extérieur à l'état de l'appartement en lui-même.

Si l'infestation se produit après un certain temps, le locataire devrait prendre en charge la désinsectisation sauf à ce qu'il prouve qu'il n'est pas responsable. Il devra alors démontrer — par des photos, des témoignages, constat d'huissier etc. — que l'appartement était infesté et que la contamination n'est pas de son fait.



Copyright (c) 2023 Andrey Popov/Shutterstock

ENTRÉE — Il pourrait être opportun d'annexer au contrat de bail un diagnostic parasitaire attestant que le logement au moment de la prise du d'effet du bail est exempt de nuisibles.

Nous pouvons citer, à titre d'exemple, l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 9 février 2023. Ladite cour a mis à la charge du locataire le traitement du logement contre les punaises de lit découvertes 2 ans après son entrée dans les lieux, alors même que les autres logements de l'immeuble ne sont pas infestés.

Certaines décisions des tribunaux ont également considéré que la suroccupation d'un logement et son mauvais état d'entretien étaient des éléments suffisants pour mettre en cause la responsabilité des locataires.

Jugements ayant retenu la responsabilité du propriétaire

Il existe des jugements ayant retenu la responsabilité du propriétaire basés notamment sur :

- la quasi-concomitance entre l'entrée dans les lieux et l'apparition des dommages subis par les locataires : CA Aix-en-Provence, 6 septembre 2023
- la provenance des punaises de lit du logement voisin : CA Aix-en-Provence 14 décembre 2022
- le désintérêt du propriétaire,
- ou, en cas de grave infestation, sur le fait de ne pas avoir assuré la désinsectisation des parties communes.

Si l'infestation se produit de manière concomitante entre l'entrée dans les lieux et l'infestation, le bailleur pourrait être responsable sauf preuve contraire. Il devra prendre en charge la désinsectisation de l'appartement. Une lecture croisée de ces jurisprudences nous permet de conclure que la charge de la preuve et la responsabilité peuvent s'apprécier au cas d'espèce.

En pratique

Nécessité de communication entre les parties

La communication entre le bailleur et le locataire est essentielle. Lorsqu'un locataire constate la présence de punaises de lit, il doit informer sans délai le bailleur. Le propriétaire bailleur doit se rendre sur place afin d'examiner le logement ainsi que les parties communes. Il peut au besoin demander à une entreprise spécialisée de se rendre dans les lieux et de lui remettre un rapport détaillé de ce qu'il a constaté ; le coût de cette opération est d'environ 170 € pour un immeuble de 3 ou 4 étages. Le preneur devra respecter les consignes données par l'entreprise de désinsectisation comme vider les placards, laver le linge à haute température, aspirer et jeter les sacs poubelles. Il prendra également toutes les mesures préventives pour éviter une nouvelle infestation : inspecter régulièrement la literie, éviter d'acheter ou d'échanger des meubles d'occasion, housse matelas anti acariens...

Recours en cas de désaccord ?

Amiable

En cas de désaccord, propriétaires ou locataires saisiront préalablement la Commission départementale de conciliation des baux d'habitation qui émettra un avis. Dans les cas où il est difficile de déterminer l'origine de l'infestation, les parties pourront par exemple se mettre d'accord sur un partage des frais par moitié.

Recours contentieux

En cas de saisine du juge, ce dernier statuera selon le cas d'espèce à qui incombe la désinsectisation.

Préconisations

Au départ du locataire sortant

Il pourrait être opportun le jour de l'état des lieux de sortie de faire signer une attestation au locataire sortant, précisant qu'il n'y a pas eu de nuisibles au cours de la location. Cela constituera un commencement de preuve.

À l'entrée du nouveau locataire

Il est joint à titre obligatoire une série de diagnostics. Le diagnostic parasitaire n'entre pas dans la liste desdits diagnostics. Cependant, il pourrait être également opportun d'annexer au contrat de bail un diagnostic parasitaire attestant que le logement au moment de la prise du d'effet du bail est exempt de nuisibles.

Préconisations auprès du locataire

Éviter d'encombrer les espaces afin de réduire le nombre d'endroits où les punaises de lit peuvent se cacher. Laver les vêtements d'occasion à plus de 60 degrés ou les mettre au congélateur 72h minimum. Aspirer et nettoyer avec un appareil à vapeur les meubles récupérés en brocante ou dans la rue. ■

BAIL COMMERCIAL/COPROPRIÉTÉ — Cour d'appel, Lyon,
1ère chambre civile A, 28 décembre 2023 - n° 19/07172

La répartition et le mode de calcul des charges de copropriété dans un bail commercial

Le propriétaire bailleur d'un local commercial doit expressément prévoir les charges susceptibles d'être récupérables par une clause du bail. Il incombe au bailleur de justifier annuellement des dépenses au titre des charges, ainsi que du calcul de leur répartition entre les lots.

Par M^e Morabito, SCP Gobert & associés

Une société est propriétaire du lot n° 1 dans le bâtiment A d'un ensemble immobilier à destination commerciale. Ce lot est divisé en plusieurs surfaces commerciales dont l'une d'entre elles a été donnée à bail commercial à un locataire. Le bail a été conclu le 11 juin 2010, soit antérieurement à la Loi Pinel de 2014.

Contestant le montant des charges qui lui sont réclamées, le preneur a saisi le Tribunal de grande instance de Lyon afin d'obtenir la condamnation de la bailleuse à lui restituer les charges qu'elle estimait avoir indument payées. Par un jugement du Tribunal de grande instance (devenu Tri-

bunal judiciaire) de Lyon du 26 septembre 2019, la société bailleuse a été condamnée en restitution des sommes indument perçues au titre des charges locatives pour les exercices 2010 à 2015. Le bailleur a interjeté appel. Par un arrêt de la Cour d'appel de Lyon du 28 décembre 2023 (n° 19/07172), le jugement a été confirmé et la bailleuse a été déboutée de ses demandes.

Selon la Cour d'appel, les charges susceptibles d'être réclamées par le bailleur au preneur commerçant doivent être expressément prévues par une clause du bail. De plus, la cour d'appel considère que la clause du bail est ambiguë, dans la mesure où elle ne précise ni le nombre de tantièmes du lot considéré, ni la quote-part des charges dont le preneur est redevable. La Cour d'appel a estimé que pour la quote-part due par le preneur au titre des charges communes de copropriété, il convient de rapporter la surface louée à celle de l'ensemble du lot n° 1 telle qu'elle est retenue par le règlement de copropriété. S'agissant des sommes dues, la Cour d'appel rappelle qu'il incombe au bailleur de justifier annuellement des dépenses au titre de charges, ainsi que du calcul de leur répartition entre les lots. Enfin, il est rappelé que pour les baux conclus ou renouvelés depuis la Loi Pinel, il est fait application de l'article L. 145-40-2 du code de commerce : le bail commercial doit comporter « *un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire* ». ■

BAIL D'HABITATION — Cour de cassation, Chambre civile 3,
16 novembre 2023, 22-19.422, Publié au bulletin

Quelle est la valeur de preuve d'un état des lieux réalisé unilatéralement par le bailleur ?

L'état des lieux réalisé unilatéralement par le bailleur sans recours à un commissaire de justice peut-il servir de preuve pour attester des désordres causés par le locataire ?

Par M^e Morabito, SCP Gobert & associés

Un propriétaire a donné congé du bail aux locataires. L'état des lieux de sortie fut réalisé par le propriétaire unilatéralement, sans recours à un commissaire de justice (ancien huissier), qui y dénonce de nombreux désordres imputables aux locataires. Par conséquent, le propriétaire a refusé de restituer le dépôt de garantie aux preneurs. Ces derniers ont alors saisi le tribunal judiciaire en restitution du dépôt de garantie.

Par un jugement du Tribunal judiciaire d'Orléans du 25 mars 2022, rendue en dernier ressort, il était fait droit à la

demande des locataires et le propriétaire était condamné à leur restituer le dépôt de garantie. Le propriétaire s'est pourvu en cassation. Par son arrêt du 16 novembre 2023 (n° 22-19.422), la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation est venue rappeler que, selon l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement par les parties, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente. Elle a noté que, par une décision antérieure, la Cour de cassation (1^{ère} Civ., 12 avril 2005, pourvoi n° 02-15.507) avait considéré que, à la limite, un constat d'huissier, même non contradictoirement dressé, vaut à titre de preuve dès lors qu'il est soumis à la libre discussion des parties.

La Cour de cassation en a déduit « *qu'un état des lieux de sortie établi unilatéralement par le bailleur, sans recours à un commissaire de justice, et dont le défaut de contradiction est dû à sa carence, ne peut faire la preuve de dégradations imputables au locataire.* » En l'espèce, le tribunal ayant « *constaté que le bailleur, qui avait connaissance du départ des lieux des locataires, ne démontrait pas avoir tenté d'établir amiablement l'état des lieux de sortie de manière contradictoire et n'avait pas fait appel à un huissier de justice* », « *l'état des lieux de sortie invoqué par le bailleur ne pouvait faire la preuve des dégradations qui y sont listées et qui seraient imputables aux locataires.* ». ■

BAIL D'HABITATION

Congé pour vente à un locataire âgé si le bien est démembre

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — En cas de démembrement de propriété, qui du nu-proprétaire ou de l'usufruitier doit délivrer un congé pour vente au locataire? En l'espèce, le locataire a 70 ans et dispose de faibles ressources, l'usufruitier 74 ans et le nu-proprétaire 42 ans.

Si le bien immobilier est démembre, c'est l'usufruitier qui, en sa qualité de bailleur, doit donner congé.

Toutefois, le concours du nu-proprétaire doit être obtenu dans le cas du congé pour vendre. Le nu-proprétaire doit donc nécessairement intervenir aux côtés de l'usufruitier pour formuler l'offre de vente au locataire (Cour d'appel de Paris, 25^e ch. B, 14 mars 2003). Faute d'une intervention conjointe du nu-proprétaire et de l'usufruitier, le congé est nul : un congé pour vente « nécessite (...) l'intervention du nu-proprétaire au côté de l'usufruitier qui a la qualité de bailleur ; (...) faute d'avoir été conjointement notifié par Monsieur R., usufruitier et bailleur, et Madame E.K., nue-proprétaire du logement, ce congé doit être déclaré nul » (Cour d'appel de Dijon, 1^e chambre, 18 février 2000).

La loi du 6 juillet 1989 prévoit une mesure de protection des locataires âgés de plus de 65 ans : le bailleur ne peut pas délivrer congé si le locataire a plus de 65 ans et si ses ressources sont inférieures à un certain plafond (article 15, III de la loi du 6 juillet 1989).

Par exception, le bailleur peut délivrer congé à son locataire âgé disposant de faibles ressources s'il remplit l'une de ces trois conditions :

- il est âgé de plus de 65 ans ;
- ou il dispose de ressources inférieures à un plafond de ressources ;
- ou il offre 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.

Comme nous l'avons vu précédemment, le congé pour vente doit être délivré par l'usufruitier avec le concours du nu-proprétaire.

L'âge du bailleur s'apprécie en la personne de l'usufruitier qui a le pouvoir de donner le bien à bail, et non en la personne du nu-proprétaire (Cour d'appel de Caen, 1^e ch., 24 juin 2010).

Par conséquent, l'usufruitier étant âgé de plus de 65 ans, un congé pour vente pourra être délivré à votre locataire âgé disposant de faibles ressources, sans avoir à lui offrir un logement.

Etant donné les spécificités de ce congé (congé adressé à un locataire âgé et intervention du nu-proprétaire au côté de l'usufruitier), nous vous recommandons de délivrer congé par acte de commissaire de justice (ex-huissier). ■

COPROPRIÉTÉ

Modification de la répartition des charges d'eau froide

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Le syndic peut-il de son propre chef décider d'augmenter les charges d'eau froide d'un couple de copropriétaires au motif qu'ils ont plusieurs jeunes enfants et consomment plus d'eau que la moyenne (notre copropriété n'est équipée que d'un compteur collectif)?

En l'absence de compteurs individuels, les frais de consommation d'eau froide sont répartis en fonction du critère de « l'utilité objective » prévu à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Le règlement de copropriété peut ainsi prévoir une répartition de ces charges en fonction de la surface

des lots, des tantièmes de copropriété ou encore du nombre d'habitants dans chaque lot.

Le syndic doit appliquer les règles de répartition des charges d'eau froide contenues dans votre règlement de copropriété et ne peut pas de sa propre autorité décider de les modifier. ■

BAIL D'HABITATION

Installation de volets ou de persiennes dans les chambres

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — J'ai reçu un courrier d'un de mes locataires me demandant d'installer des volets ou des persiennes dans la chambre, comme le prévoit l'article R.1331-35 du Code de la santé publique. Suis-je tenu de le faire ?

Selon l'article R.1331-35 du Code de la santé publique, créé par le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 : « L'occultation de la lumière dans les pièces destinées au sommeil ou comportant un couchage habituel est assurée par les volets ou persiennes ou par un dispositif d'effet équivalent ». Cet article, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2023, est intégré dans la « Sous-section 3 : Conditions de salubrité inhérentes aux locaux d'habitation ».

Par conséquent, dans tout local d'habitation (location nue ou meublée), toute pièce destinée au sommeil doit en effet comporter un dispositif d'occultation de la lumière (volets, persiennes ou tout dispositif d'effet équivalent) ⁽¹⁾.

À noter : le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés est commenté dans notre précédent numéro de janvier 2024 (pages 10 et suivantes). ■

1) À la lecture de l'article R.1331-35 du CSP, tout dispositif permettant d'occulter efficacement la lumière dans les chambres est valable. Des rideaux occultants pourraient donc suffire, sous réserve de précisions ultérieures (nouveau texte, doctrine ou jurisprudence contraire).



Copyright (c) 2021 Gordine N/Shutterstock

FISCALITÉ

Déduction d'un acompte sur travaux

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Fin 2023, j'ai versé un acompte de 30 % pour des travaux déductibles qui seront réalisés début 2024. Pourrai-je déduire cet acompte en 2024 dans la déclaration de revenus 2023 ?

Selon le Bofip (Bulletin officiel des finances publiques) :

- « Les charges à déduire du revenu foncier s'entendent de celles qui ont été effectivement acquittées au cours de l'année de l'imposition, quelle que soit la date à laquelle la dette correspondante a pris naissance ou est venue à échéance, ou la date à laquelle ont été exécutés les travaux auxquels elles se rapportent ⁽¹⁾.
Ainsi, les dépenses payées au cours de l'année d'imposition, mais se rapportant à l'année précédente (telles que des dépenses de travaux effectués au cours des années

précédentes) ou, au contraire, à l'année suivante (telles que des intérêts payés d'avance, **acomptes versés sur travaux**, etc.) sont comprises dans les charges déductibles de l'année d'imposition ⁽²⁾ » ;

- « Les acomptes sur travaux sont retenus pour le calcul du revenu foncier de l'année de versement, même si les travaux ne sont exécutés qu'au cours d'une année ultérieure (Conseil d'Etat, arrêt du 16 février 2000, n° 188967) ⁽³⁾ ».

L'acompte payé en 2023 pourra donc en effet être déduit cette année (déclaration de revenus 2023). ■

1) Cette règle ne concerne pas les provisions pour charges de copropriété.

2) BOI-RFPI-DECLA-20, 13 novembre 2019, n° 210.

3) BOI-RFPI-BASE-20-30-30, 28 décembre 2015, n° 40.

COPROPRIÉTÉ

Notion de « délibération » en assemblée générale

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Une résolution non votée en assemblée générale peut-elle être exécutée par le syndic ?

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que « le syndic est chargé (...) d'assurer l'exécution (...) des délibérations de l'assemblée générale ».

Dans ce domaine, le syndic dispose d'un pouvoir exclusif. Un copropriétaire ne peut donc pas se substituer à lui pour exécuter les décisions prises en assemblée générale.

Mais qu'entend-on par « délibération » (ou décision) ? Pour qu'il y ait décision, certaines conditions matérielles doivent être réunies et notamment il faut que « la délibération ait été sanctionnée par un vote » (Cass., 3^e civ., 4 novembre 2004, n° 03-11741) ou, pour parler plus simplement, que « la décision ait été adoptée » (Cass., 3^e civ., 6 mai 2003, n° 01-17829).

Une résolution non adoptée en assemblée générale ne peut donc pas être exécutée par le syndic.

Si le syndic venait à exécuter une résolution qui n'a pas été votée en assemblée générale, sa responsabilité pourrait être engagée. C'est le cas par exemple lorsque le syndic contracte avec des entreprises alors que l'assemblée générale avait seulement exprimé son accord pour faire exécuter des travaux et n'avait pas retenu de devis ni voté le montant de la dépense à engager ; avant de contracter avec des entreprises, il était en effet nécessaire qu'une seconde assemblée soit convoquée et qu'au cours de cette dernière les devis de ces entreprises soient adoptés (Cour d'appel de Paris, 23^e ch., 15 février 1994). ■



Copyright (c) 2022 Matej Kastelec/Shutterstock

**L'UNPI & vous**

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

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

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



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Gérez vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

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

Remplissez le bon de commande ci-dessous

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

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

25 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

25 millions de propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction

	3 ^e T. 2023 2106	LES VARIATIONS (en %)			
		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2015	4 ^e trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00
	1 ^{er} trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
2016	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
2017	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
2018	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
2019	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
2020	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
2021	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
2022	4 ^e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
2023	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106*	+3,39	+19,32	+29,44

*Parution INSEE 20/12/2023

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.

	3 ^e T. 2023 133,66	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	4 ^e trimestre	115,79	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
	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 %
2022	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
	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 %
2023	4 ^e trimestre	126,05	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
	1 ^{er} trimestre	128,68	+6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81	+6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66*	+5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %

*Parution INSEE 20/12/2023

Important: L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 1^{er} de la loi du 7 juillet 2023 plafonne à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire est une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 salariés. C'est donc le critère de la taille de l'entreprise locataire qui

détermine si l'indexation est limitée ou non. Ce plafonnement concerne toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concerne les loyers indexés sur l'ILC du 2^{ème} trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2024.

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.

	3 ^e T. 2023 132,15	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	2 ^e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 ^e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
	1 ^{er} trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
2022	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
2023	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
2023	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15*	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %

*Parution INSEE 20/12/2023

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.

4 ^e T. 2023 142,06	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 %	140,59	+ 3,5 %	141,03	+ 3,49 %	142,06*	+ 3,50 %

*Parution INSEE 12/01/2024

Important : L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 2 de la loi du 7 juillet 2023 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL. Ce plafonnement concerne les loyers indexés sur le 3^{ème} trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 142,06 (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].

À 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 139,32) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 137,97).

[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 12/2023 **116,82**

	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	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 11/2023 = **130,3**

	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	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	

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 2024, les revenus nets imposables de l'année 2023 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

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

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2024

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

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

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: http://www.gmat-courtage.fr

Achats ventes immeubles de rapport

Amis propriétaires, vous vendez un bien (immeuble, maison, appartement, commerce, murs

de commerce, terrains...). Je suis multi-investisseur et agent commercial spécialisé dans l'investissement sur tous les départements français.

M. Olivier GEORGES. Tel: 06 62 98 67 46.

E-mail: olivier.georges@projetlocatif.fr

Ventes offres

A Marseille. Dans le 10°: 3 appartements anciens dont 2 occupés et une maison de fond de cour (libre). Classe F - Travaux de rénovation à prévoir. 180 000 € (locations actuelles: 13 332 €/an).

Dans le 15°: 2 appartements loués (7 000 €/an, pour l'instant). Classe F - Travaux de rénovation à prévoir. 100 000 €.

E-mail: lepoub71@yahoo.fr.

EN CETTE NOUVELLE ANNÉE 2024, L'UNPI VOUS OFFRE L'INSERTION DE VOTRE PETITE ANNONCE IMMOBILIÈRE POUR UNE PARUTION

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



Passez votre annonce

1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)

1 passage 25€ TTC | 2 passages 40€ TTC

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

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

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

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

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

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

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

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

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

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



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers



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



Monsieur Hugo

Divisez par 2

vos frais comptables

avec notre nouveau service fiscal !



Scannez
ce code pour
prendre RDV
avec nos experts
pour plus
d'informations

“ L'une des 5
meilleures appli
immobilières

Challenge^s
L'économie de demain est l'affaire de tous



**Pour 282€ / an : déclarez facilement
tous vos revenus locatifs (nu, meublé, saisonnier)**

L'alternative N°1 au comptable

48 régimes fiscaux pris en charge (LMNP, SCI, défisc, Pinel, Besson...)

Nos experts en fiscalité s'occupent de tout pour vous :

- ✓ 1. Envoyez-leur la liasse fiscale de l'année précédente pour reprendre votre comptabilité.
- ✓ 2. Transmettez vos recettes & dépenses par mail.
- ✓ 3. Ils contrôlent et produisent vos liasses fiscales puis les télétransmettent aux centres des impôts.

www.monsieurhugo.com

La seule plateforme de gestion locative qui traite SANS FRAIS vos pannes, fuites, litiges, impayés