

INVESTIR
Comment choisir
son assurance vie ?

LOCATION
Quelles solutions pour
loger les étudiants ?

LÉGISLATION
Parution du décret annuel relatif
à l'évolution de certains loyers

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 588 | Octobre 2024 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

COMMENT MAÎTRISER SA FACTURE DE GAZ ET D'ÉLECTRICITÉ ?



HOSTNFLY

La conciergerie innovante au service de la location saisonnière

HostnFly est une solution clé en main qui aide les propriétaires à gérer leurs locations saisonnières. Gestion opérationnelle, optimisation des revenus : tout est pris en charge.

www.hostnfly.com

Qu'est-ce qui vous différencie des autres conciergeries ?

Avec un réseau de 180+ concierges locaux partout en France, nous permettons à tout propriétaire de rentabiliser un bien immobilier. Nous sommes sur place 7j/7 pour tout gérer (annonces, accueil, ménage, etc.), mais surtout nous garantissons une meilleure rentabilité, notamment grâce à notre outil de tarification dynamique. Grâce à HostnFly, un propriétaire gagne en moyenne 30 % de revenus en plus par rapport à quelqu'un qui opère seul !

« La mise en location saisonnière d'une résidence secondaire représente le meilleur moyen d'absorber la hausse des charges subie depuis plusieurs années »

A qui s'adresse votre service ?

A tout propriétaire qui souhaite rentabiliser un ou plusieurs biens immobiliers : résidences principales, résidences secondaires, biens commerciaux ... Nous sommes présents partout en France, en ville, dans de nombreuses stations balnéaires et à la montagne. D'ailleurs, la saison d'hiver approche et nos propriétaires en station de ski enregistrent déjà des revenus 3 fois plus importants sur la saison d'hiver à venir, par rapport à l'an dernier à la même date !

Pourquoi opter pour la location saisonnière plutôt que pour la location longue durée ?

D'abord, la rentabilité est bien meilleure. Nous pouvons louer à des prix par nuit intéressants et optimisons le taux de remplissage. Par ailleurs, la location saisonnière permet au propriétaire de bénéficier de son bien immobilier pour convenances personnelles : nos propriétaires gèrent leur calendrier en ligne selon leurs besoins.

L'aspect réglementaire freine-t-il votre développement ?

Bien au contraire. La France compte plus de 3 millions de résidences secondaires et l'obligation de réaliser des travaux énergétiques sera coûteuse pour beaucoup. HostnFly représente une solution pour financer ces rénovations.



Rentabilisez votre résidence secondaire à distance et sans effort



On gère la mise en location saisonnière de votre bien de A à Z

Optimisation de l'annonce • Commercialisation
Remise de clés • Ménage • Gestion des voyageurs
Maintenance 7/7 • Caution et assurances



Satisfaction client 5*



Des milliers de logements gérés



180+ concierges partout en France

Contactez-nous

+33 1 86 26 70 26
client@hostnfly.com
www.hostnfly.com

Estimez vos revenus





Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Alors que la France traverse depuis de nombreux mois une période d'incertitudes économiques, d'instabilité politique et de souffrances sociales, chacun, c'est-à-dire tous, apporte sa solution, son remède, son idée, son plan, son projet, sa proposition ou son ministre. En vain manifestement! Le pays est toujours englué dans une crise immobilière que Steinbeck se serait délecté à décrire. Mais il y a une piste qui ne semble pas avoir été exploitée, c'est celle des contes de fée.

Il ne faut pas ignorer la signification sociale des contes, la place essentielle qu'ils occupent dans l'apprentissage de la vie, considérés comme un savoir collectif porteur de sagesse, aux petits comme aux grands, aux très grands même, qui le véhiculent. Ce savoir constitue une source inépuisable d'enseignements et, le déchiffrer permet d'appréhender des phénomènes sociaux dont il faut se prémunir. Reposant sur la tradition culturelle orale, la plupart des contes sont transmis depuis des générations et les parents, chaque soir, en exhument un pour déposer dans l'esprit de l'enfant, à l'aube de sa nuit, une morale, une prévention, une sanction...

Il en est un qui, au milieu de ce marasme social et immobilier, semble avoir produit les effets que l'on attendait de lui. Une famille de trois ours vit dans une petite maison dans les bois. Un jour, alors que la famille ours part se promener, Boucles d'or, car c'est d'elle dont il s'agit, découvre par hasard la maison vide et, curieuse, entre et visite le logis. Ayant faim, Boucles d'or goûte les bols de gruau et se régale de celui de l'ourson, ni trop chaud, ni trop froid. Voulant se reposer, elle essaie chacun des trois fauteuils, mais casse celui de l'ourson, ni trop dur, ni trop moelleux. Ayant enfin sommeil, Boucles d'or décide d'aller dormir, et, après avoir testé les trois lits, s'assoupit finalement dans celui de l'ourson, juste à sa taille. Les trois ours reviennent à la maison alors que Boucles d'or est toujours profondément endormie. Ils la réveillent et, selon la version de l'histoire, la tuent ou l'effraient afin de la mettre en fuite.

« **Il était une fois... et si Boucles d'or était une squatteuse ?** »

Le 27 juillet 2023, la loi n° 2023-668 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, dite loi Kasbarian, est adoptée et, un an plus tard, on dénombre plus de trois fois plus de sanctions, en l'occurrence des expulsions. Quel succès! Enfin une loi qui est efficace!

Mais alors, quelle est la morale de la loi? Il y en a plusieurs comme souvent! La première, et il convient de s'en réjouir, c'est que la délinquance, celle incarnée par des squatteurs, est sanctionnée efficacement! La deuxième, c'est que cette loi, et n'en déplaise à ceux qui tentent de la travestir, réjouit autant le propriétaire occupant que le locataire! Connaissez-vous un squatteur qui choisit le lieu de l'infraction selon le statut de l'occupant? La troisième, et c'est probablement la plus forte, c'est que le droit au logement est protégé! Le propriétaire comme le locataire disposent d'un statut légal, acte de propriété ou bail d'habitation, et qu'importe celui-ci, c'est l'occupation régulière qui est protégée et à l'instar du conte de Boucles d'or, la loi dite Kasbarian est une mise en garde engageant le délinquant à respecter la propriété, les biens et la vie privée d'autrui.

Fort de ce succès, je ne peux m'empêcher de conseiller au Ministre du Logement de relire Grimm, Perrault, Andersen ou Collodi. Mais quel conte choisir? Le Chat Botté pour surmonter les obstacles et obtenir des succès? La Belle au bois dormant pour incarner la loyauté, la bonne foi et la bonté? Pinocchio pour assumer ses choix et ses actions? Le Vilain Petit Canard pour réfléchir à une forme partagée de mixité sociale? Blanche Neige pour lui rappeler que la taxe foncière n'est pas bonne à manger? Cendrillon pour lui rappeler que la propriété privée conduit au bonheur? Ou enfin Les trois Petits Cochons pour l'inviter à relancer la production de logements?

Que le Ministre s'adresse à la jeunesse qui sera la mieux placée pour construire un avenir bien incertain!

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

La réglementation s'affine • Les commissaires de justice admis à exercer comme intermédiaires immobiliers

7 | Chambres locales

Un nouveau Président pour la chambre de Colmar • Plusieurs centaines d'adhérents réunis pour la première assemblée générale UNPI de la rentrée

L'UNPI s'engage

8 | Position

Présidence de Sylvain GRATALOUP: une première année marquée par l'influence accrue de l'UNPI dans le débat public et par une plus grande proximité avec les Chambres locales

Le dossier de l'UNPI

12 | Comment maîtriser sa facture de gaz et d'électricité ?

L'UNPI et vous

22 | Investir

Comment choisir son assurance vie ?

30 | Location

Quelles solutions pour loger les étudiants ?

36 | Législation

Parution du décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers

42 | Questions réponses

Changement des couleurs de peinture par le locataire • Remplacement de chaudières au gaz par des chaudières à condensation

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

35 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
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

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
Christophe Demay, Frédéric Zumbiehl,
Sylvie Lenormand, Laurent Caillaud,
Marc Ezrati et Anaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

Abonnements
01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 1 524,49 €
RCS B 304 455 009
Durée: 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

Impression
STF Imprimerie
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 35 millions de Propriétaires.





Salon de la Copropriété
et de l'Habitat



Congrès Professionnel
des Copropriétés

6 & 7 NOVEMBRE 2024

PARIS EXPO – PORTE DE VERSAILLES



Banques - Assurances - Financements



Energies - Eau - Déchets



Travaux - Rénovation - Maintenance



Parties communes - Entretien - Hygiène



Infrastructures et Équipements de Mobilité



Sécurité - Solutions de confort



Automatisation - Numérique



Syndics - Experts - Organisations Professionnelles

Votre invitation gratuite avec le code :

UNPI24

À indiquer dans la case «code de réduction» sur www.copropriété-habitat.com

En Partenariat avec



GRAND PARIS

AMPHITECH



CENTURY 21

ENGIE



Eurekles



Orpi

DÉCRET TERTIAIRE

La réglementation s'affine

Par Christophe Demay

Le tertiaire devra aussi fournir de (sérieux) efforts en matière d'économies d'énergie. Si les règles du jeu sont connues pour le bâti ancien, elles continuent à s'écrire pour les immeubles récents. Un nouvel arrêté pour l'application du dispositif Éco Énergie Tertiaire (EET) a été publié en juillet.

Cinquième du genre, l'arrêté fixe les niveaux de consommations d'énergie finale en valeurs absolues, à respecter en 2030 pour certaines activités. Dans le détail, on trouve les transports, l'audiovisuel, la culture et les loisirs, la vente et les services de véhicules, les laboratoires non médicaux, l'hôtellerie de plein air, l'imprimerie, l'enseignement, l'accueil petite enfance, la santé ou les tribunaux. Pour rappel, le décret tertiaire de 2019 impose aux immeubles tertiaires (de plus de 1 000 m² de surface cumulée) des objectifs de réduction de consommation d'énergie, selon deux formules. L'État laisse le choix. Les entreprises peuvent d'abord opter pour une réduction de leur consommation de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence ; c'est sans doute la formule qu'elles retiendront lorsque l'immeuble est ancien.

En revanche, lorsque le bâtiment est récent – et déjà vertueux en théorie –, il apparaît irréaliste d'exiger une baisse supplémentaire de 40 % des consommations. Ces entreprises pourront donc choisir un objectif chiffré fourni par la réglementation. Et puisque la consommation d'énergie varie considérablement d'un secteur à l'autre, les arrêtés dits « valeurs absolues » ont pour mission de préciser le niveau à atteindre selon la nature d'activité.



Copyright (c) 2022 Jean Lucillard/Shutterstock

Ce cinquième arrêté permet donc aux entreprises des activités concernées de connaître leurs objectifs de réduction des consommations à l'horizon 2030. Un autre arrêté reste attendu pour définir les valeurs absolues pour les commerces.

Arrêté du 5 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire – JO du 12 juillet 2024. Pour plus de précisions sur le décret tertiaire, voir notre article paru en mai dernier (pages 38 à 40). ■

RÉFORME

Les commissaires de justice admis à exercer comme intermédiaires immobiliers

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Les commissaires de justice pouvaient déjà exercer à titre accessoire l'activité d'administrateur d'immeubles (après en avoir informé la Chambre régionale dont ils relèvent et le procureur général). Des commissaires de justice sont donc également gestionnaires locatifs ou syndics de copropriété. Depuis ce 1^{er} septembre 2024, les commissaires peuvent également devenir « intermédiaire immobilier en vue de la vente d'un bien dont ils assurent déjà l'administration (...) et

en vertu d'un mandat écrit aux fins de rechercher un acquéreur, le mettre en relation avec son mandant et négocier les termes de la transaction immobilière » (décret du 3 juillet 2024 portant diverses mesures de simplification de la procédure civile et relatif aux professions réglementées). Même s'il s'agit d'entremise immobilière, les commissaires de justice obéissent à leurs règles de déontologie à l'exclusion de la loi Hoguet applicable aux professionnels immobiliers. ■

UNPI 68

Un nouveau Président pour la chambre de Colmar

La Chambre des Propriétaires d'Immeubles de Colmar, de son nom originel « Hausbesitzer Verein Colmar », est née en 1909 alors que l'Alsace était sous emprise allemande. Dès l'origine, celle-ci intègre l'UNPI et y reste fidèle. Ayant connu de nombreuses mutations depuis sa création, l'association, qui à l'origine se limitait territorialement aux seuls propriétaires Colmariens, a su étendre son rayonnement de Sélestat au Nord à Guebwiller au Sud et ainsi prendre en 1960 la dénomination de Syndicat des Propriétaires Immobiliers Centre Alsace. En 2020, consciente de l'évolution des mentalités et pour continuer de parler au plus grand nombre, elle adopte la dénomination d'Association de Défense des Propriétaires Immobiliers – UNPI Centre Alsace. Elle compte actuellement près de 1500 adhérents. Composée d'un conseil d'administration fort, alliant jeunesse et dynamisme, elle connaît en avril 2024 un changement profond : après 40 ans de présidence, Me Dominique Grunenwald, fervent défenseur de la cause des propriétaires, connu également en tant que président national de 2001 à 2004, transmet à M^e Franck Christophe la lourde mais exaltante charge de prendre sa succession à la tête de l'association. Ce dernier est âgé de 40 ans et Commissaire de justice. Il ne fait nul doute qu'il saura par ses compétences reconnues et sa connaissance du terrain, relever le défi et être un interlocuteur de choix et de poids.



© Photo UNPI

Local ► MAXIFLASH du 2 septembre 2024

Défendre le droit de propriété ne s'improvise pas

Propos recueillis par Christophe Nonnenmacher

Qui dit nouvelle présidence, dit nouveaux projets...

C'est un élan qu'il nous faut entretenir. Le droit est une matière évolutive : à nous de nous y adapter, en complément de ce qui a été fait par le passé. À l'ère des réseaux sociaux, beaucoup pensent qu'internet a la réponse à toutes leurs questions, mais le conseil, le suivi juridique ne s'improvisent pas. Charge à nous de rediriger ces « digitaux » vers le sérieux de notre réseau d'experts. De la rédaction d'un bail aux questions fiscales, commerciales ou successorales, une approximation peut vite avoir des conséquences fâcheuses si l'on n'est pas ou mal conseillé. « Être propriétaire en toute sérénité » est notre leitmotiv.

Au plan national, votre voix porte jusqu'au législateur...

Cela arrive. Des questions soulevées par des plateformes comme AirB&B concernent directement nos adhérents qui, pour certains, sont bailleurs de courte durée. Leur voix est importante pour trouver un équilibre légal entre droit de propriété, accès au logement, offre économique et projet de société. Plus récemment, le projet politique de certains élus d'amender ou d'abroger la loi Kasbarian, ou loi anti-squat, est une autre de leurs préoccupations que nous prenons très au sérieux avec l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers dont nous faisons partie. Vous l'aurez compris, le travail ne manque pas. ■

UNPI 69

Plusieurs centaines d'adhérents réunis pour la première assemblée générale UNPI de la rentrée

Le 5 septembre dernier, la première assemblée générale UNPI de la rentrée s'est tenue à Lyon. Présidé par Sylvain GRATALOUP, également Président national, cet événement a réuni plusieurs centaines d'adhérents pour un moment riche en échanges et en partages. Cette soirée a débuté par une présentation par Maître Petit du recours contre l'augmentation de la taxe foncière à Lyon. L'occasion de réaffirmer l'importance de la participation de tous les usagers au financement des projets des collectivités et de porter la proposition de l'UNPI consistant à partager cette taxe entre le propriétaire et le locataire. Denis Jacques, Président de l'UNPI Bordeaux et Secrétaire général de la Fédération, a réalisé un exposé clair et pédagogique sur l'encadrement des loyers. Antoine Herteman, Président de l'Avere France, a ensuite pris la parole pour évoquer les enjeux et les solutions permettant d'accélérer la transition vers la mobilité électrique. En clôture, Sophia Popoff, adjointe au Maire de Lyon, a présenté les



© Photo UNPI

engagements de la Ville en matière de logement et d'urbanisme. Il lui a été rappelé qu'une politique du logement se construit en collaboration avec les propriétaires. ■

Présidence de Sylvain GRATALOUP

Une première année marquée par l'influence accrue de l'UNPI dans le débat public
et par une plus grande proximité avec les Chambres locales

Elu à la Présidence de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) le 27 septembre 2023, Sylvain GRATALOUP, entouré d'un Conseil d'administration renouvelé, s'est efforcé au cours de cette première année de mettre en œuvre les trois grandes priorités de son mandat, à savoir : renforcer les valeurs de la fédération, moderniser les structures de l'UNPI et adapter l'organisation aux nouvelles réalités économiques et sociales. Ces axes stratégiques traduisent la volonté du Président de mener l'UNPI dans une ère de transformation, tout en respectant l'identité et les valeurs qui ont façonné la Fédération depuis sa création en 1893.

Renforcer les valeurs et moderniser l'UNPI

Face aux contraintes toujours plus importantes imposées aux propriétaires, le Président porte quotidiennement les valeurs fondamentales de l'UNPI, en particulier le respect des droits des propriétaires et leur rôle social essentiel. Il rappelle à chacune de ses interventions que les propriétaires jouent un rôle central dans la politique du logement, en étant non seulement des acteurs économiques, mais aussi des acteurs sociaux et environnementaux.

La modernisation de la Fédération constitue également un axe central du mandat. Plusieurs initiatives visant à adapter l'UNPI aux nouvelles réalités et à renforcer son efficacité opérationnelle ont été lancées.

Parmi les mesures clés, le changement du nom de la revue de 25 millions de propriétaires à 35 millions de propriétaires afin d'être en adéquation avec le nombre de propriétaires en France et réaffirmer la volonté de l'UNPI de tous les soutenir et les représenter, qu'ils soient modestes ou plus dimensionnés. De plus, la revue sera bientôt accessible en ligne grâce à une application mobile pour toucher un public plus large et s'adapter aux habitudes de consommation de l'information.



L'UNPI a également connu une réorganisation générale de ses services internes (réorganisation de son service comptabilité, horaires d'ouverture...) pour une meilleure efficacité.

En parallèle, l'UNPI a développé de nouveaux outils de communication, notamment des podcasts mensuels, afin de mieux informer les propriétaires sur les enjeux du secteur immobilier. Cette approche permet une diffusion plus rapide et plus interactive de l'information, tout en renforçant la proximité avec les adhérents.

Renforcer les liens avec les Chambres locales

Durant l'année écoulée, le Président a renforcé les liens avec les Chambres locales en leur offrant plus de soutien et d'accompagnement dans leur fonctionnement quotidien.

Aussi, Sylvain GRATALOUP s'est efforcé de participer à chacune des Assemblées générales organisées par les UNPI locales. Ce ne sont pas moins de 30 Chambres visitées depuis son élection. Cela lui a permis d'échanger directement avec les adhérents et de mieux comprendre leurs préoccupations. Cette démarche de terrain est essentielle pour recréer un lien fort entre la Fédération nationale et ses Chambres sur tout le territoire.

Le point culminant de cette proximité renforcée s'est déroulé à Royan lors du séminaire annuel où l'ensemble des bénévoles, salariés et Présidents de Chambre se sont réunis pour travailler ensemble aux propositions de l'UNPI dans la perspective des futures échéances électorales. Des groupes de travail ont été organisés sur des sujets essentiels que sont le bail d'habitation, le bail commercial et la fiscalité.

Donner la parole aux adhérents pour mieux les représenter

Depuis quelques mois, des enquêtes régulières sont proposées aux adhérents. Les retours permettent de mieux appréhender les diverses problématiques et d'obtenir des données soutenant l'action politique de la Fédération. Une première enquête a porté sur la rénovation énergétique. Une seconde enquête est en cours afin d'identifier le profil type du propriétaire immobilier. L'objectif



© Photo UNPI

est de modifier l'image du propriétaire, souvent vu dans l'imaginaire collectif comme riche et nanti.

Un engagement politique renforcé

Sylvain GRATALOUP a souhaité renforcer la présence de l'UNPI auprès des pouvoirs publics, en participant notamment à de nombreuses auditions parlementaires, afin de défendre les intérêts des propriétaires dans les débats législatifs. L'UNPI a été consultée dans le cadre de plusieurs textes, notamment sur l'application de la loi « Kasbarian » visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, la proposition de loi sur le Haut Conseil de la Stabilité Financière (HCSF), la Commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés, ainsi que la proposition de loi visant à supprimer les dispositifs de défiscalisation immobilière pour les investissements dans les EPHAD. L'UNPI a aussi été auditionnée dans le cadre du rapport sur la fiscalité locative mené par Annaïg Le Meur et publié cet été.

De plus, les revendications de l'UNPI ont été entendues concernant les DPE petites surfaces puisque le Gouvernement a décidé de changer les seuils d'étiquettes des logements de moins de 40 m² afin qu'ils soient moins pénalisés.

En juin dernier, la dissolution de l'Assemblée nationale a offert une nouvelle opportunité de présenter les propositions de l'UNPI en matière de fiscalité, via une lettre ouverte adressée à tous les candidats aux législatives.

Au cours de l'année, le Président a intensifié les échanges avec de nombreux élus pour défendre les intérêts des propriétaires. Députés, sénateurs et personnalités politiques de premier plan ont accordé une attention particulière aux propositions de l'UNPI.

Des propositions marquantes : la fiscalité au cœur des débats

Parmi les propositions phares portées par Sylvain GRATALOUP, figure une réforme de la taxe foncière qui serait partagée entre les propriétaires et les locataires, ce qui constituerait une avancée majeure pour une meilleure justice fiscale. Cette réforme pourrait rééquilibrer les relations entre locataires et propriétaires et offrir un modèle plus juste, où chacun participe aux frais liés aux services proposés par les collectivités territoriales.

La question de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) demeure également une préoccupation majeure pour l'UNPI. Sylvain GRATALOUP milite



pour une révision de cet impôt, en soulignant son caractère pénalisant pour les propriétaires modestes, souvent retraités, qui voient leur patrimoine taxé de manière disproportionnée.

Une présence accrue dans les médias et sur les réseaux sociaux

Enfin, Sylvain GRATALOUP a renforcé la visibilité de l'UNPI sur les réseaux sociaux. Grâce à ses efforts soutenus, l'UNPI a pu atteindre un public plus large et mieux informer l'opinion publique sur les enjeux

LETRE OUVERTE DE SYLVAIN GRATALOUP, PRÉSIDENT



LETRE OUVERTE AUX CANDIDATS AUX LÉGISLATIVES 2024

SYLVAIN GRATALOUP, PRÉSIDENT DE L'UNPI, ADRESSE UNE LETTRE OUVERTE AUX CANDIDATS AUX LÉGISLATIVES 2024. IL INTERPELLE LES FUTURS REPRÉSENTANTS DE LA NATION SUR LA QUESTION DU LOGEMENT ET LEUR RAPPELLE QU'IL LEUR APPARTIENT DE CRÉER UN CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE QUI PUISSE DONNER UN LOGEMENT À TOUS LES FRANÇAIS.

“ Les faits sont là et vous ne pouvez les ignorer : 35 millions de propriétaires, 60% du parc locatif est assumé par les propriétaires privés... même malmenés, les Français continuent à rêver d'être propriétaires ! ”

SYLVAIN GRATALOUP
PRÉSIDENT DE L'UNPI

Le Président de l'UNPI formule ainsi trois objectifs majeurs, dans le cadre desquels il dévoile des axes prioritaires de travail :

- **Établir une justice fiscale, donc sociale**
 - L'harmonisation fiscale
 - L'impôt sur la Fortune Immobilière
 - La taxe foncière
- **Reconnaître un statut au bailleur privé et aux professionnels dimensionnés**
 - Reconnaître le statut du bailleur privé
 - Reconnaître le statut de professionnels aux propriétaires dimensionnés
- **Fluidifier le marché**
 - Repenser les abattements
 - Privilégier les primo-accédants
 - Les droits de succession
 - La taxe sur les locaux vacants

cruciaux liés au droit de propriété. Cette stratégie accrue de communication a permis de sensibiliser davantage de personnes aux défis auxquels sont confrontés les propriétaires privés et de promouvoir leurs intérêts de manière plus efficace.

En sa qualité de Président, Sylvain GRATALOUP a pris des positions claires et argumentées sur des sujets d'actualité importants. Il a ainsi réagi régulièrement aux évolutions législatives et aux débats en cours. Par exemple, il a pu exprimer le bien-fondé de la loi anti-squat. Il a également pris position sur les mesures en faveur de la primo-accession, en mettant en avant la proposition de l'UNPI consistant à exonérer les primo-accédants des droits de mutation.

À l'aube de sa seconde année de son mandat et face à un contexte politique incertain, Sylvain GRATALOUP compte renforcer son action en portant des mesures concrètes et durables pour répondre aux problématiques rencontrées par les propriétaires privés. Il appelle notamment à une stabilité politique pour qu'un plan de relance à long terme du logement voit le jour, l'immobilier s'inscrivant dans le temps long.

ENQUÊTE

Profil type du propriétaire immobilier



L'image des propriétaires immobiliers privés est terriblement dégradée, tant auprès des parlementaires que du pouvoir exécutif, sans oublier les organismes publics ou associations de défense diverses. L'image renvoyée est le plus souvent une image de nanti, de privilégiés, de rentier voire même d'une manière caricaturale de marchands de sommeil.

Afin de faire tomber les idées reçues, il est impératif de disposer de données statistiques importantes alimentées par des données concrètes.

C'est pourquoi l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers lance une grande enquête nationale totalement anonyme afin de mieux connaître ses adhérents mais également toute personne possédant un ou plusieurs biens.

**PARTICIPEZ
À CETTE
ENQUÊTE
NATIONALE
EN SCANNANT
CE QR-CODE !**



Comment maîtriser sa facture de gaz et d'électricité ?

ANALYSE — Les consommations énergétiques prennent une part considérable dans les dépenses budgétaires d'un foyer. Face à la flambée des factures, il est indispensable d'estimer sa consommation pour mieux la maîtriser mais il faut aussi privilégier les équipements les moins énergivores, qui vous permettront en outre de réduire l'impact environnemental. **Par Sylvie Lenormand**

Les factures énergétiques relatives au chauffage, à l'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux équipements électroménagers sont celles qui plombent le plus le budget d'une famille. Selon l'ADEME, le chauffage représenterait à lui seul 66 % des consommations d'énergie. Bien que les prix de l'électricité et du gaz aient plutôt tendance à stagner actuellement, voir à baisser, on ne sait ce que nous réserve l'avenir. Une plus grande maîtrise des consommations permet de réduire ses dépenses mais aussi d'éviter les pics de consommation pour sécuriser la production. Il suffit parfois de changer ses habitudes, d'opter pour des solutions plus vertueuses et de choisir les appareils les moins énergivores pour récolter rapidement des bénéfices. Pour faire la chasse au gaspillage, il faut commencer par estimer ses factures de gaz et d'électricité et ses besoins.

Cibler les points faibles

Visualiser sa consommation énergétique permet de mieux cibler les économies envisageables. En permettant un relevé automatique de la consommation à distance les compteurs intelligents (Linky pour l'électricité et Gazpar pour le gaz) ont largement encouragé une plus grande maîtrise de la consommation. Il suffit de se connecter sur le site

du gestionnaire du réseau pour avoir accès aux données de consommation quotidiennes et mensuelles. L'application permet également de suivre sa consommation en temps réel (heure par heure et minute par minute) qui met en évidence les gros postes de consommation et peut permettre de changer ses habitudes. Il est aussi possible de relier le compteur à des équipements de pilotage du chauffage pour bénéficier des meilleurs tarifs. Certains radiateurs électriques connectés affichent leur propre consommation via une application sur smartphone. Par ailleurs, les fournisseurs historiques d'énergie n'ont plus le monopole du marché et il est désormais conseillé de comparer les offres des autres distributeurs d'énergie alternatifs pour tenter de négocier les meilleurs prix. D'une manière générale, tous proposent une option tarifaire heures pleines/ heures creuses, qui permet de profiter d'un prix au kWh plus avantageux le soir et le week-end et qui incite à décaler le fonctionnement des machines à laver.

Selon l'ADEME, le chauffage représenterait à lui seul 66 % des consommations d'énergie



Comprendre ses factures

Pour réduire sa facture, il faut d'abord la comprendre et le nombre d'informations qu'elle comporte est tellement important qu'il est facile de s'y noyer ! Toutes les informations sont les mêmes quel que soit le fournisseur d'énergie. Concernant la facture d'électricité, outre les informations relatives à la facture (date d'émission, numéro de facture, prix de la consommation et date limite de paiement), sont indiquées les notifications propres à votre contrat : référence, adresse de consommation, type de compteur, puissance, coût de l'abonnement, détail du calcul de votre consommation énergétique, tarif unitaire de l'électricité en €/kWh, options choisies (heures pleines, heures creuses...). Quatre taxes sont incluses dans la facture. Les Taxes sur la Consommation Finale d'Électricité (TCFE) sont calculées à partir de votre puissance souscrite, multipliées par un coefficient fixé et voté par les conseils municipaux et départementaux. Depuis 2015, le montant est plafonné à 9,60 €/MWh (1 MWh = 1 000 kWh) pour une puissance souscrite inférieure ou égale à 36 kVA. La Contribution Tarifaire d'Acheminement (CTA) est une taxe spécifique aux secteurs de l'électricité et du gaz. La Contribution au Service Public de l'Électricité (CSPE) sert à financer la transition

énergétique et son montant est calculé en fonction de votre consommation. Dernière taxe, la TVA ou plutôt deux TVA plutôt qu'une !!! L'une à 5,5 % s'applique sur le montant de votre abonnement, l'autre à 20 % sur les consommations. Pour le gaz, le coût est exprimé en €/MWh en fonction des prix du marché et selon les services fournis par votre fournisseur. Coûts d'acheminement et TICGN (Taxe Intérieure de Consommation sur le Gaz Naturel) sont ajoutés à la facture comme pour l'électricité.

Le chauffage, grand consommateur...

Le chauffage (et la climatisation quand elle existe) représente 2/3 de la consommation énergétique annuelle des Français. Diminuer de 1 degré la température des pièces suffirait à réduire de 7 % les consommations en électricité mais la meilleure solution pour alléger les factures est d'installer un système de régulation et un thermostat programmable qui optimisent le fonctionnement du chauffage et évitent le gaspillage. Leur avantage est de commander le fonctionnement des appareils selon la température extérieure et les apports gratuits de chaleur tels que le soleil ou les appareils de cuisson. La programmation suit aussi les habitudes et les besoins des occupants du logement (présence/absence, jour/nuit...). Pour optimiser la sensation de chaleur dans un logement, il faut veiller à bien l'isoler. Par ailleurs, si vous disposez de radiateurs alimentés par une chaudière via un circuit hydraulique, pensez à calorifuger les tuyaux en les entourant d'un manchon isolant thermique qui évitera les pertes de chaleur inutiles.

Quels systèmes de chauffage choisir en priorité ?

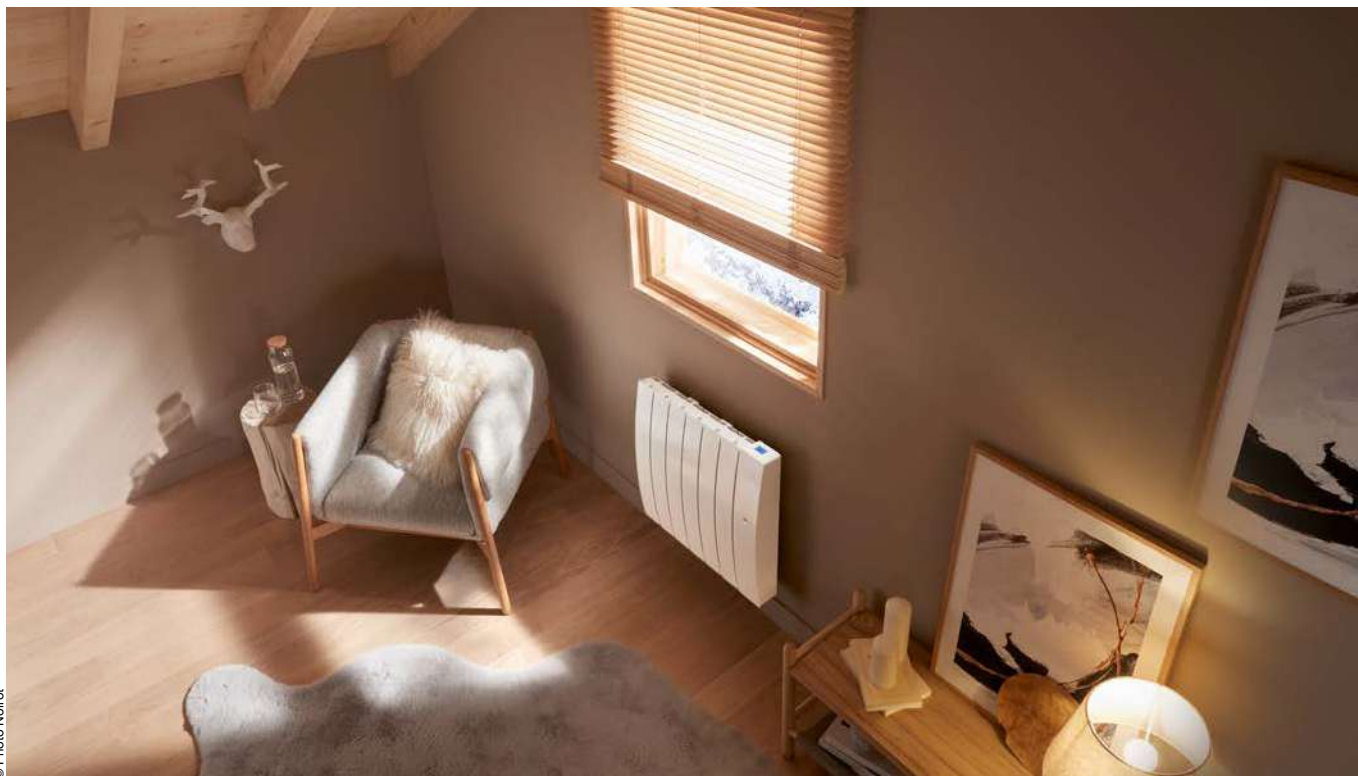
Si vous optez pour le gaz, la chaudière à condensation THPE (Très Haute Performance Énergétique) est l'équipement à privilégier. Son fonctionnement lui permet d'utiliser moins de combustible qu'une ancienne chaudière gaz, d'autant qu'elle peut être couplée avec un système solaire et qu'elle s'accommode parfaitement d'une régulation avec sonde de température extérieure. Les chaudières gaz basse température (Bas NOx) peuvent être installées en appartement lorsqu'il n'y a pas la possibilité de mettre de solution à condensation. Les chaudières Bas NOx chauffent l'eau à 50 °C contre 90 °C pour les chaudières classiques, ce qui vous permet d'effectuer 15 % d'économies sur vos factures. En rénovation, il est désormais obligatoire de procéder à l'installation de ces deux types de chaudière évoqués en remplacement de votre chaudière actuelle. Bien que les coûts du fioul affichent une baisse en cette rentrée, il est désormais interdit d'installer une nouvelle chaudière fonctionnant au fioul en rénovation tout comme dans le neuf. Adeptes de l'électricité, dans les pièces à vivre, installez uniquement des convecteurs de dernière génération



BON À SAVOIR

Linky, obligatoire ?

Le compteur électrique intelligent Linky compte encore un grand nombre de récalcitrants malgré son installation obligatoire en vertu de l'article L. 322-8 du Code de l'énergie et l'article 29 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 sur la transition énergétique pour la croissance verte. Depuis 2022, Enedis a commencé à imposer des pénalités financières annuelles pour les réfractaires, sauf pour ceux qui transmettaient leurs données de consommation en temps et en heure. Ce ne sera plus possible après le 1^{er} août 2025 dès l'entrée en vigueur du TURPE 7 (Tarif d'Utilisation des Réseaux Publics d'Électricité). Pour ceux qui ne disposent pas de Linky, une nouvelle contribution sera fixée par la Commission de régulation de l'énergie, évaluée pour le moment à 64 € par an.



© Photo Noirat

ou des émetteurs à inertie incluant un cœur de chauffe en pierre de lave, céramique, aluminium ou fluide caloporteur qui promettent une meilleure diffusion de la chaleur, qui continuent à diffuser de la chaleur une fois éteints et qui promettent donc une consommation plus raisonnable.

30 % d'économie avec les options connectées

Le chauffage électrique reste néanmoins coûteux et les options connectées et intelligentes (pilotage à distance, programmation automatique, détecteurs de présence et de fenêtre ouverte) sont désormais indispensables. Rien que la pose d'un thermostat connecté peut faire baisser votre facture de 15 %. Ce thermostat permet de planifier des plages horaires de chauffage, journalières ou hebdomadaires, adaptées à vos habitudes de vie. Il offre même la possibilité de le faire à distance si vous désirez décaler la mise en route du chauffage parce que vous rentrez plus tard que prévu par exemple. Au contraire d'un thermostat d'ambiance manuel, le thermostat connecté permet d'autres fonctionnalités. Il mesure la température et l'humidité dans la pièce de référence ou la zone de la maison choisie. Certains peuvent être posés à l'extérieur afin de renseigner le système sur les conditions météorologiques et ainsi anticiper les variations de température et prévoir la production de chauffage en conséquence. Les plus perfectionnés sont faciles à programmer puisqu'ils s'autoprogramment.

Les chaudières Bas NOx chauffent l'eau à 50 °C contre 90 °C pour les chaudières classiques, ce qui vous permet d'effectuer 15 % d'économies sur vos factures. En rénovation, il est désormais obligatoire de procéder à l'installation de ces deux types de chaudière évoqués en remplacement de votre chaudière actuelle

15 %

Rien que la pose d'un thermostat connecté peut faire baisser votre facture de 15 %. Ce thermostat permet de planifier des plages horaires de chauffage, journalières ou hebdomadaires, adaptées à vos habitudes de vie.

Sans fil...

Les thermostats sans fil offrent les mêmes avantages que les thermostats filaires mais ils n'ont pas besoin d'être raccordés aux éléments chauffants. Ils comprennent un émetteur placé dans la pièce de votre choix et un récepteur situé sur ou à proximité du système de chauffage. Les deux éléments communiquent entre eux grâce à des ondes radio, du wifi ou en Bluetooth. Le thermostat sans fil connecté ou intelligent permet de créer des scénarios de chauffage et de contrôler les émetteurs à partir d'un smartphone ou d'une tablette. Attention de bien vérifier que le thermostat sans fil soit compatible avec votre système de chauffage car les anciens équipements ne sont pas forcément pilotables à distance. Le prix des thermostats peut varier du simple au double mais l'investissement engagé est largement



© Photo Daikin

rentabilisé par les économies réalisées sur la facture. Jusqu'au 31 décembre 2024, vous pouvez bénéficier du « Coup de pouce pilotage connecté du chauffage pièce par pièce », une aide financière attribuée dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE), cumulable avec MaPrimeRénov et l'éco-prêt à taux zéro, à condition que l'installation soit réalisée par un professionnel. L'aide est d'ailleurs versée par les entreprises signataires de la charte sous forme de chèque ou de virement ou encore de bons d'achat ou toute autre forme convenue avec l'entreprise et dépend de la surface à chauffer : de 260 € pour une surface inférieure à 35 m² à 624 € pour plus de 130 m².

En complément

Onéreux, le chauffage électrique peut aussi être couplé à un chauffage d'appoint comme un poêle à bois. Le chauffage bois connaît d'ailleurs un grand succès car le bois fait partie des sources d'énergie les moins chères du marché à l'heure actuelle, qu'il s'agisse de stères de bûches ou de granulés. Pour un chauffage d'appoint, un poêle à bûches est le plus conseillé. Il suffit d'adapter sa puissance au volume à chauffer. Il faut compter de 60 à 100 W/m² selon l'état d'isolation du logement. Le rendement d'un poêle c'est-à-dire le rapport entre l'énergie consommée et restituée est un paramètre important. Plus il est élevé, plus le poêle assure ses fonctions. Placez

Le système le plus économe à l'usage et sur le long terme est la pompe à chaleur aérothermique air/eau ou air/air

de préférence votre poêle à un emplacement central de la maison pour que la chaleur irradie dans plusieurs pièces. Si vous disposez d'une cheminée traditionnelle, un insert bois peut être une autre solution de chauffage d'appoint. Cet insert s'intègre directement dans le foyer existant et permet de transformer une cheminée à foyer ouvert peu efficace (15 % de rendement) en un véritable chauffage performant (rendement jusqu'à 85 %), la chaleur étant diffusée par rayonnement et convection.

Indétrônable PAC

Le système le plus économe à l'usage et sur le long terme est la pompe à chaleur aérothermique air/eau ou air/air. Cette dernière est d'autant plus efficace quand la différence entre la température extérieure où l'air est puisé et celle des émetteurs dans le logement est réduite. Pour bien choisir sa PAC, il faut tenir compte du Coefficient de Performance Énergétique (COP) qui doit être supérieur à 3,4. Les économies d'énergie sont palpables plus



© Photo Dakin



© Photo Aldes

rapidement avec une pompe à chaleur air/eau installée dans un logement déjà équipé d'une chaudière (gaz ou fioul). La PAC air/air nécessite l'installation de splits muraux pour souffler l'air chaud. Celle-ci se transforme en climatisation réversible soufflant du froid l'été mais son fonctionnement en toute saison implique logiquement une consommation plus élevée. N'hésitez pas à faire réaliser un audit énergétique pour peser le pour et le contre. Les performances d'une PAC dépendent aussi de la qualité de l'isolation du logement, de la température de consigne et de la zone géographique du logement. Pour limiter les consommations d'une PAC, il est impératif de vérifier régulièrement le débit de l'appareil qui permet les échanges thermiques entre l'extérieur et l'intérieur et de faire contrôler son installation tous les deux ans par un professionnel, comme il se doit.

Écologique

Le plus écologique des modes de chauffage est incontestablement le chauffage solaire car il consomme une énergie gratuite et renouvelable à l'infini. On peut se chauffer au solaire en installant des panneaux photovoltaïques sur le toit. Ceux-ci transforment l'énergie du soleil en électricité qui alimente les appareils électriques d'une maison. L'autre solution consiste à installer des capteurs solaires thermiques qui captent la chaleur du soleil et la transmettent à un fluide caloporteur qui circule à l'intérieur des panneaux et qui est redirigé vers un système de distribution de chaleur pour chauffer les espaces de vie ou l'eau chaude sanitaire (pour les systèmes solaires combinés). Le fluide refroidi retourne aux panneaux pour être réchauffé à nouveau, créant ainsi un circuit fermé et continu. Selon les régions, un système d'appoint doit être prévu pour prendre le relais. Le chauffage solaire est essentiellement adapté aux maisons individuelles. Dans les appartements, il est possible de poser sur le balcon (avec l'accord de la copropriété) de petits panneaux photovoltaïques qui produisent de l'électricité pour alimenter quelques radiateurs électriques.

Eau chaude sanitaire : une production plus économe

Actuellement, 1/3 de l'eau est chauffée inutilement, souvent à cause d'un chauffe-eau surdimensionné, prévu en prévision de besoins exceptionnels. Or, il est préférable d'être obligé de forcer la production d'eau chaude pendant quelques jours en cas de besoin. Selon l'ADEME, afin de limiter la consommation d'énergie en lien avec l'utilisation du chauffe-eau, il est conseillé de régler la température de l'eau chaude sanitaire entre 55 °C et 60 °C à l'aide du thermostat intégré. Les systèmes de production d'ECS, comme les systèmes de chauffage actuels ont fait d'énormes progrès en matière de consommation d'énergie. La production d'eau chaude sanitaire peut être assurée de façon instantanée, c'est-à-dire qu'elle se fait au moment du puisage de l'eau ou par accumulation grâce à un ballon d'eau chaude. Le gros point fort d'un système de production d'eau chaude instantanée est d'être très discret et logeable dans de nombreux espaces. Il existe des systèmes à gaz qui nécessitent des entrées d'air et un système d'évacuation ou électriques qui sont très puissants (pas moins de 18 kW) et sont donc de gros consommateurs énergétiques. Le chauffe-eau électrique doit être équipée de résistance en stéatite, plus résistante au tartre et à la corrosion qu'une résistance blindée. Certains chauffe-eaux électriques sont intelligents, c'est-à-dire qu'ils sont capables d'analyser votre consommation au quotidien, de manière à ne chauffer que la quantité nécessaire d'eau à la température adéquate. Dans le cas de l'accumulation, l'eau est chauffée par une chaudière



THERMODYNAMIQUE

— Constitué d'un ballon de stockage et d'une pompe à chaleur aérothermique, le chauffe-eau thermodynamique permet de diviser par 3 la consommation par rapport à un modèle électrique.

ou un brûleur indépendant ou par une résistance électrique et stockée dans un ballon. Les ballons offrent diverses capacités de stockage, à choisir selon le nombre d'habitants dans le logement.

Thermodynamique ou solaire ?

Constitué d'un ballon de stockage et d'une pompe à chaleur aérothermique, le chauffe-eau thermodynamique permet de diviser par 3 la consommation par rapport à un modèle électrique. La pompe à chaleur produit de la chaleur grâce à la mise en œuvre d'un cycle thermodynamique de compression / détente entre le fluide frigorigène qu'elle contient et l'air. Cette chaleur est transmise à l'eau stockée dans le ballon, via le fluide frigorigène. Il existe des chauffe-eau thermodynamiques monoblocs qui aspirent l'air à l'intérieur du logement, conseillés dans la partie nord de la France. Les chauffe-eau thermodynamiques bi-blocs sont reliés à la pompe à chaleur par des tuyaux mais la pompe puise l'air à l'extérieur. À réserver aux régions les plus tempérées. Il existe aussi un chauffe-eau thermodynamique qui puise sa chaleur dans l'air extrait par la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée). Dans les régions les plus ensoleillées, vous pouvez opter pour un CESI (Chauffe-Eau Solaire Individuel) qui peut couvrir de 50 à 70 % des besoins annuels d'une famille et qui est le plus économique (jusqu'à 70 % d'économie d'énergie) puisqu'il utilise le soleil

comme principale ressource. Un ou plusieurs capteurs solaires installés sur le toit ou dans le jardin captent les rayons du soleil pour les convertir en chaleur transmise à un fluide caloporteur qui circule et va réchauffer l'eau contenue dans le ballon. Le CESI nécessite souvent un système d'appoint pour assurer une continuité d'eau chaude disponible mais un système de régulation permet de piloter l'installation et de déterminer quand l'énergie solaire est prioritaire.

Pour s'éclairer : passer aux LED

Les lampes les plus économes sur le marché actuellement sont celles à LED. Elles consomment peu, durent longtemps et possèdent aussi la meilleure efficacité lumineuse, c'est-à-dire le meilleur rapport watts/lumens. En réalité, avec les LED, le watt n'est plus une valeur fiable pour déterminer la luminosité. On utilise les lumens (lm), flux lumineux de la lampe. La valeur indicative nécessaire pour une pièce bien éclairée est de 100 à 150 lumens par m², sachant que les LED produisent la même luminosité avec moins de watts : 200 lumens par watt pour une ampoule LED de classe d'efficacité énergétique A. Il faut aussi tenir compte de la température de couleur qui donne une ambiance plus ou moins chaude ou froide dans une pièce. Cette température de couleur est indiquée en Kelvin (K). Les ampoules LED existent aujourd'hui dans

Contrôlez vos charges et travaux de copropriété

L'EXPERTISE DE MA NÉGO

sur les contrats de chauffage



Antoine Lecroisey,
cofondateur
de Ma NégO

Avec la fin du bouclier tarifaire, les factures énergétiques et notamment sur le chauffage ont explosé. Maîtriser vos charges de chauffage ne se résume plus uniquement à faire attention à votre consommation. Il est aussi crucial de s'assurer que les contrats de maintenance sont les bons, bien mis en place et négociés régulièrement. Autant de leviers qui vous permettent de réduire durablement la facture. Dans ce domaine, nous avons rencontré Antoine Lecroisey cofondateur de Ma NégO, pionnière dans le contrôle des charges et travaux de copropriétés. Ils permettent de réduire drastiquement le coût de vos travaux, assurance, contrats de maintenance grâce à une analyse minutieuse des devis et à une stratégie de négociation redoutablement efficace. Un véritable allié des copropriétaires.

Le chauffage collectif est l'une des charges les plus élevées en copropriété. Comment peut-on l'optimiser ?

Le prix d'un contrat de maintenance va surtout dépendre du type et du nombre de contrats que vous avez. Ils sont catégorisés en 4 types :

Le **P1** concerne la fourniture d'énergie de chauffage (fuel ou gaz). Préférez si possible ne pas le souscrire pour pouvoir gérer au mieux le prix de votre approvisionnement même si cela demande un peu plus de temps et d'anticipation.

Le **P2** considéré comme le contrat de base obligatoire. Il s'agit d'une prestation assurant la maintenance des installations. Privilégier des contrats annuels plutôt que pluriannuels permet de garder une marge de négociation si nécessaire.

Le **P3** assure le renouvellement du matériel (garanties, pièces et mains d'œuvres). Il n'est généralement pas forcément utile aux copropriétés de moins de 70 lots. Remplacer le P3, par le provisionnement du même montant sur le « fonds travaux » est parfois plus intéressant et permet de maîtriser les prix des devis et la durée de son contrat. De plus, il est souvent difficile de récupérer les 50 % du solde restant en fin de contrat.

Le **P4** concerne le financement et la réali-

sation de gros travaux par l'exploitant, tels que des rénovations de chaufferie ou encore des travaux de mise en conformité. Depuis la loi Warsmann 2013 et l'encadrement des prêts collectifs, ce contrat tend à disparaître car il est controversé. Nous le déconseillons.

Comment choisir le bon prestataire ?

Il est important de prendre en compte plusieurs facteurs, tels que l'expérience et la réputation du prestataire, la qualité des services proposés, la disponibilité en cas d'urgence... Plus qu'une société, le plus important, c'est le technicien qui intervient. Nos retours d'expériences ont montré qu'une copropriété pouvait être très mécontente des services de son prestataire alors qu'une autre pouvait en être très satisfaite. Consultez les copropriétés voisines pour connaître les prestataires qu'elles utilisent et demandez le nom du technicien pour tenter de bénéficier du même niveau de service.

Le souci, c'est qu'on n'a pas toujours le temps ou l'expertise ?

C'est justement là où nous intervenons. Avec l'aide de Ma NégO, les copropriétaires peuvent bénéficier gratuitement de l'accompagnement d'experts, qui s'assurent

non seulement que leurs devis sont cohérents, mais aussi que les contrats de maintenance sont adaptés et optimisés. En alliant expertise technique et maîtrise de la négociation, Ma NégO se positionne comme un allié précieux dans le monde souvent opaque des copropriétés.

Comment Ma NégO se distingue des autres entreprises du secteur ?

Nous ne sommes pas courtiers, trouver moins cher ailleurs, tout le monde peut le faire, mais souvent au détriment de la qualité. Chez Ma NégO, nous négocions avec les prestataires en place sans toucher au cahier des charges de manière à toujours maintenir la qualité. De plus, la copropriété garde le dernier mot sur chaque décision. Ensuite, c'est notre mode de rémunération. Aucun abonnement, aucune avance de frais, nous partageons les économies réalisées sur des dépenses en cours ou déjà votées donc indolore pour la copropriété.

Comment vous solliciter ?

Envoyez-nous vos devis ou contrats, nous réaliserons un audit gratuit afin d'identifier les pistes d'économies réalisables. Le Conseil Syndical aura juste à nous mandater par la suite pour aller négocier.

Rencontrez-nous au salon de l'ARC du 16 et 17 Octobre 2024

Stand 65 | Espace Charenton Paris 12^{ème} | Entrée libre 9h>18h

FAITES DES ÉCONOMIES

sur vos charges & travaux de copropriété

Aucun abonnement, aucune avance de frais, nous partageons les économies.



CHARGES



TRAVAUX



ÉNERGIE



DTG

Tél. 01 42 71 16 72

contact@ma-nego.fr

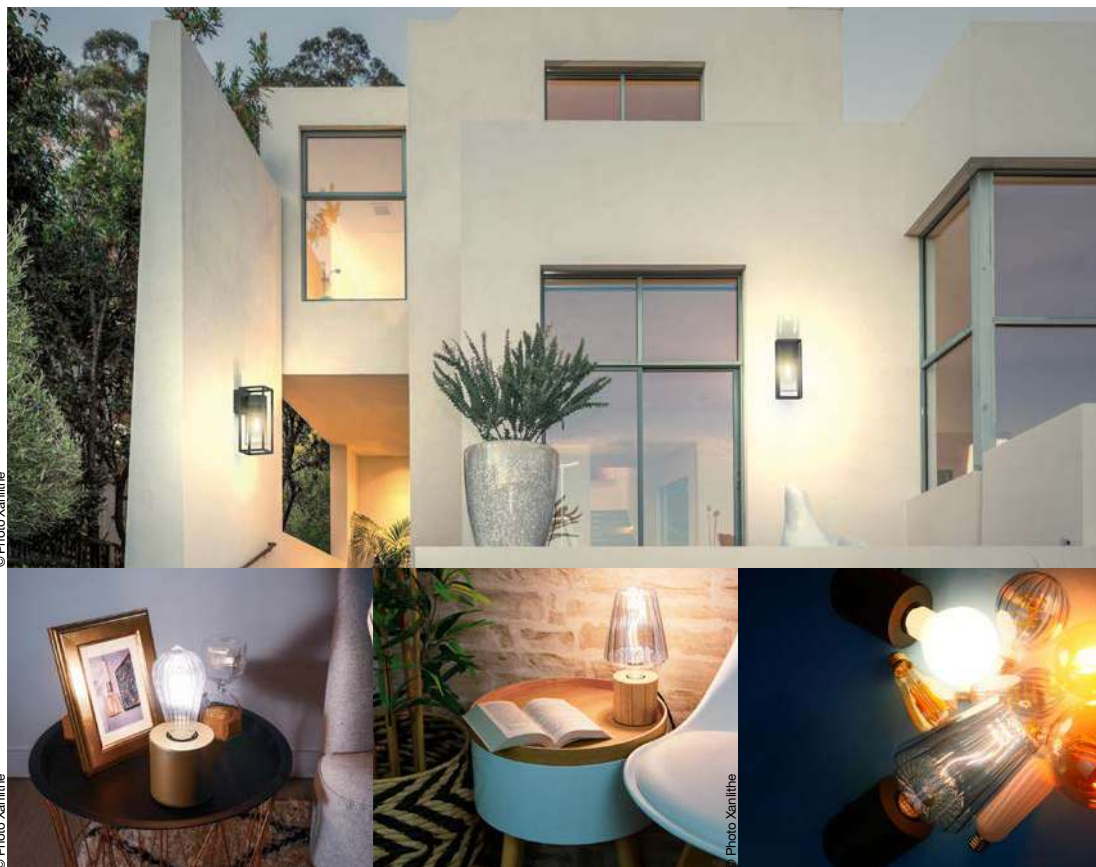
ma-nego.fr



À NOTER

Lisez l'étiquette !

L'étiquette énergie d'un appareil électroménager est une fiche qui résume les caractéristiques des appareils neufs afin de mieux évaluer leur performance énergétique et leur impact environnemental pour vous guider dans votre choix. Outre le nom du fabricant et la référence du modèle, cette étiquette indique la classe énergétique avec un code couleur (du vert au rouge), associé à une lettre pouvant aller de A à G et la consommation de l'appareil exprimée en kWh. Elle peut contenir aussi la consommation annuelle d'eau (pour le lave-linge ou le lave-vaisselle), le niveau sonore (pour le réfrigérateur ou le lave-linge), la diagonale de l'écran pour les TV. Depuis 2021, les ampoules et les LED sont aussi concernées. Un QR code sur l'étiquette permet d'accéder à une base de données électronique des produits.



toutes les couleurs de lumière, du blanc chaud (<3 300 K), au blanc lumière du jour (> 5 300 K).

Des économies supplémentaires

Autour de la maison, l'utilisation de lampes solaires est aussi un bon moyen d'économiser de l'électricité. Les luminaires sont équipés de capteurs photovoltaïques qui captent l'énergie des rayons du soleil pour la stocker dans une batterie. Les batteries actuelles sont suffisamment puissantes pour que les luminaires restent allumés au moins 8 heures d'affilée durant la nuit. Les lampes solaires sont particulièrement performantes l'été mais moins quand le soleil est peu présent. Cependant, il existe désormais des modèles équipés de piles au lithium qui prennent le relais de la batterie quand celle-ci n'est pas suffisamment rechargée faute de soleil. Certains luminaires sont dotés de détecteurs de présence ou/et crépusculaires permettant leur allumage et leur extinction automatiques, en fonction de la luminosité ambiante ou si une présence (humain ou animal) est enregistrée par le capteur. A ne pas confondre avec les détecteurs de mouvement, aux capteurs moins sensibles qui réagissent au déplacement d'une personne ou d'un objet. Quels qu'ils soient ces luminaires ne fonctionnent que lorsque l'on en a besoin et permettent de réduire de 55 % la consommation due à l'éclairage.

Sensibiliser aux écogestes

Il suffit de quelques gestes quotidiens pour faire baisser ses factures énergétiques et d'eau dans un logement. Ces écogestes, prônés par le gouvernement, peuvent être mis en place dans toutes les pièces de la maison. Dans la cuisine, lave-linge, lave-vaisselle, four, plaque de cuisson, réfrigérateur sont quelques exemples d'équipements électroménagers indispensables mais s'ils sont classés A ou B sur l'étiquette énergétique, ils seront les moins énergivores possible. Passer d'une classe à une autre peut induire une économie de 15 à 20 %. Évitez aussi de lancer des machines à moitié pleines et utilisez les programmes éco, plus longs mais qui chauffent moins l'eau. Sachant que la cuisson représente 7 % des dépenses d'énergie, utilisez des plaques appropriées à la taille de vos casseroles et misez sur des plaques à induction qui chauffent plus vite : 30 % d'économie par rapport aux plaques vitrocéramiques et 50 % face aux plaques électriques classiques.

Ordinateur, téléviseur, box internet, chaîne hifi ou encore cafetière sont des appareils électriques que l'on laisse souvent en veille, un état qui continue à consommer de l'électricité. De 10 à 15 % d'économie peuvent vite être atteints sur la facture en les éteignant. Installer des multiprises permet de tout éteindre sans débrancher chaque appareil. ■

Optimisez votre chaufferie collective au gaz

Découvrez l'expérimentation réalisée dans une copropriété gérée par le syndic Clardim à Arcueil (92).

« La mise en place d'actions de conduite, de réglage ou d'entretien permettent de réaliser des économies d'énergie immédiates, et sans travaux. »

Recenser toutes les actions d'économies d'énergies immédiates



Julien Galli
Reon Ingénierie



Laurent Carlier
Syndic Clardim

Julien Galli de Réon Ingénierie qui est intervenu sur la chaufferie le confirme et explique la démarche : « **Pour chaque action, des indicateurs ont été définis sur le gaz et l'électricité avec une fourchette de gain estimée, en termes de consommation, de bénéfice environnemental et sur le plan financier** ».

Cette démarche comprend plusieurs étapes concrètes et propres à chaque copropriété :

1. Collecter les données sur l'immeuble.
2. Effectuer une visite technique des installations.
3. Confronter les données à la réalité du terrain.
4. Évaluer les gains énergétiques et financiers.

GRDF accompagne vos projets d'optimisation et de rénovation, contactez-nous pour bénéficier des solutions à votre disposition.

09 69 36 35 34

Du lundi au vendredi de 8h à 17h

N° Cristal, appel non surtaxé

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Réduction immédiate des consommations de 10% à 20%

« Il s'agit d'une copropriété de 108 appartements dans le 92, équipée d'une chaufferie installée en 1998, et nous voulions en améliorer la **consommation énergétique** », explique Laurent Carlier, co-gérant de Clardim. Une visite sur place a permis de faire l'inventaire des installations, évaluer les besoins en puissance et analyser le réseau de chauffage.

« Grâce à de simples réglages, les **gains immédiats sont de 10% sur le poste gaz** (chauffage et eau chaude sanitaire) et de **20% pour l'électricité** consommée par les équipements de la chaufferie », détaille Julien Galli.



Quel que soit votre fournisseur.

Comment choisir son assurance vie

ÉPARGNE — On dit de l'assurance vie que c'est le placement préféré des Français. Facile à mettre en place, transparent, souple dans son fonctionnement et intéressant fiscalement, notamment dans l'optique d'une succession, ce produit d'épargne demande toutefois une certaine vigilance avant de se lancer. Au souscripteur de prendre le temps de définir son projet et de poser les bonnes questions aux bons interlocuteurs. **Par Laurent Caillaud, Savana Media**

Les Français adorent l'assurance vie ! Avec 54 millions de contrats en cours, souscrits par environ 38 millions de bénéficiaires selon MeilleurTaux, ce produit d'épargne n'a rien perdu de son actualité même si les collectes annuelles ont connu un ralentissement depuis 2020 et la période Covid-19. Premier argument qui milite en faveur de l'assurance vie, sa simplicité. Selon la définition qu'en donne le ministère des Finances, il s'agit d'un contrat par lequel l'assureur s'engage, en contrepartie du paiement de primes, à verser une rente ou un capital à l'assuré ou à ses bénéficiaires. L'assurance vie est un donc un produit d'épargne à moyen ou long terme, avec comme objectif l'obtention d'un complément de revenus, la préparation de la retraite ou une transmission de patrimoine. Deuxième argument, la souplesse. Après ouverture du contrat par un versement initial, il est en effet possible d'effectuer des versements volontaires (réguliers ou non) sans limite de montant. Par ailleurs, même s'il est fiscalement plus intéressant d'épargner pendant au moins huit ans, il est possible de clôturer le contrat ou d'effectuer des retraits à tout moment en récupérant les sommes investies augmentées des gains éventuels et diminués des frais (de dossier, de gestion, de versements ou d'arbitrage). Le contrat, qui est obligatoirement géré par une compagnie d'assurance, peut être souscrit auprès d'un agent (ou d'un courtier), d'une banque ou d'une association d'épargnants (la plus importante étant l'Afer, avec 750 000 adhérents).

En quoi la fiscalité de l'assurance vie est-elle avantageuse ? Les intérêts issus des versements effectués depuis le 27 septembre 2017 sont soumis au « *prélèvement forfaitaire unique* », ou PFU. Pour

FISCALITÉ

Quelle fiscalité pour les contrats souscrits avant le 27 septembre 2017 ?

Les intérêts issus de versements effectués avant le 27 septembre 2017 sont soumis au régime d'imposition précédent l'introduction du prélèvement forfaitaire unique, soit :

> Pour un contrat de moins de 8 ans

Les intérêts sont soumis par défaut au barème progressif de l'impôt sur le revenu ou, sur option, au prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) s'élevant à 35 % avant quatre ans et à 15 % entre quatre et huit ans. Les prélèvements sociaux s'élèvent à 17,2 %.

> Pour un contrat de plus de 8 ans

Les intérêts sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu ou, sur option, au prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) s'élevant à 7,5 %. Les prélèvements sociaux s'élèvent à 17,2 %.

Source : ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et numérique.

un retrait intervenant 8 ans après l'ouverture du contrat, le prélèvement forfaitaire s'élève à 24,7 % (dont 7,5 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux) pour des sommes versées inférieures à 150 000 €. Mais le souscripteur bénéficie d'un abattement fiscal annuel de 4 600 € (9 200 € pour un couple marié) sur les gains générés. Qu'en est-il pour un retrait avant le délai de 8 ans ? Le prélèvement forfaitaire unique sera supérieur, il s'élèvera à 30 % (dont 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). En revanche, quelle qu'en soit la date, le retrait sera exonéré d'imposition dans les cas suivants : licenciement, à condition d'être inscrit



CHOIX

En euros ou en unité de compte, quel support choisir ?

	Support en euros	Support en unités de compte (UC)
Fonctionnement	Le fonds en euros est investi sur des placements peu risqués, majoritairement en obligations d'État et d'entreprises, mais aussi plus marginalement en actions et dans l'immobilier.	Une unité de compte est un support d'investissement comme des actions, obligations, organismes de placement collectif, ou OPC (Sicav, FCP...), parts de SCPI, OPCI etc. Les supports en unités de compte permettent de diversifier les investissements sur les marchés financiers.
Capital	Le capital investi dans un support en euros est garanti : l'assureur est tenu de rembourser à l'échéance du contrat le capital versé. Attention : dans certains contrats, le capital est garanti hors frais de gestion.	Le capital n'est pas garanti.
Profil épargnant	Épargnant en quête de sécurité, souhaitant prendre peu de risques et acceptant de plus faibles rendements.	Épargnant prêt à investir sur le moyen/long terme et à accepter les risques liés aux fluctuations des marchés dans l'optique d'obtenir un meilleur rendement de ses placements.

à France Travail ; cessation d'activité non salariée suite à un jugement de liquidation judiciaire ; mise à la retraite anticipée ; invalidité de 2^e ou 3^e catégorie de la Sécurité sociale.

Outre la sortie en capital des sommes épargnées et de leurs intérêts, l'assurance vie offre la possibilité de transformer celles-ci en rente viagère. Cette rente sera versée à vie au souscripteur pour un montant dépendant de son âge et du capital investi. Un choix intéressant dans l'optique d'un complément de retraite, par exemple. Attention, une fois l'option rente viagère activée, il ne sera plus possible de récupérer le capital ni de le transmettre à des bénéficiaires ou à des successeurs.

Définir le niveau de risque acceptable avant de se lancer

Les Français le savent bien, l'un des principaux attraits de l'assurance vie est sa vertu fiscale dans le cadre d'une succession : en effet, lors du décès du souscripteur du contrat, les sommes versées à ses bénéficiaires sont écartées de la succession du défunt. Une disposition qui permet de transmettre un capital à une ou des personnes (même sans

CONSEILS

Quelles précautions avant de signer ? Les conseils de l'Afer

> Vérifier le type de contrat :

S'agit-il d'un contrat mono-support ou multi support ? L'offre est aujourd'hui plutôt tournée vers des contrats multisupports, c'est-à-dire avec plusieurs supports d'investissement, tels que les supports en unités de compte qui présentent un risque de perte en capital, des supports en euros pour lesquels les sommes versées sont garanties et des supports euro-croissance qui présentent une garantie au terme de la durée d'engagement. Ces contrats multisupports présentent ainsi l'avantage d'offrir un univers d'investissement plus large et de combiner sécurité et diversification de l'épargne investie.

> Vérifier le mode de distribution :

Puis-je bénéficier de l'accompagnement d'un conseiller ou suis-je seul face à mon ordinateur pour déterminer mon allocation ? Vous avez aujourd'hui la possibilité de souscrire des contrats en ligne, sans l'aide de personne. Ils sont généralement moins chers mais il faut accepter de ne bénéficier d'aucun conseil.

> S'agit-il d'un contrat associatif :

Sur le marché, vous pouvez trouver des contrats dits individuels, c'est-à-dire des contrats mis en place par un assureur au profit de ses clients, ou des contrats dits groupe, dans lesquels une association souscriptrice négocie les meilleures garanties auprès d'un assureur. Une association souscriptrice, comme l'Afer, regroupe un ensemble d'adhérents et se trouve donc chargée de négocier auprès d'un assureur pour proposer le meilleur contrat. Elle agit alors comme un intermédiaire entre l'épargnant et l'assureur.

> Vérifier la qualité des supports proposés et des options présentes dans le contrat :

Il est possible de vérifier sur les 5 ou 7 dernières années quel a été le rendement du fonds en euros proposé au sein du contrat. Par ailleurs, que le contrat propose-t-il comme options ? Par exemple une aide dans la gestion de l'allocation ou une garantie plancher pour les supports en unités de compte afin de limiter le risque de perte en cas de décès ?

> Vérifier les frais du contrat :

On parle principalement des frais sur versement, des frais de gestion du contrat. La comparaison est aujourd'hui facilitée car les assureurs ont l'obligation de publier sur leur site Internet un document standardisé détaillant les frais des contrats.

lien de parenté) sans frais de succession jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire. Cette fiscalité spécifique de l'assurance vie lors d'une transmission dépend de trois facteurs : la date d'ouverture du contrat, la date de versement des primes et l'âge du souscripteur au moment du versement de celles-ci (avant ou après ses 70 ans). Plus d'information sur Economie.gouv.fr.

L'assurance vie s'adresse aussi bien aux épargnants à la recherche de placements peu risqués qu'à ceux désireux de diversifier leurs avoirs sur des supports plus aléatoires, notamment en actions. Pour ce faire, il existe deux types de contrats :

> Les contrats monosupport, dont les versements sont investis dans un fonds en euros. Il s'agit de produits sans risque financier pour l'épargnant - par exemple des obligations d'État - qui sont revalorisés chaque année. Le capital investi est garanti à tout moment et les intérêts de l'année sont définitivement acquis.

> Les contrats multisupports sont pour leur part investis sur un mélange de produits sans risque et de produits liés à la bourse (obligations, actions, fonds, Sicav...), investis sur les marchés financiers, appelés unités de compte (UC). L'assureur garantit non la valeur de ces unités, qui varie, mais leur nombre. Cet investissement est plus risqué que les fonds en euros mais peut se révéler plus rémunérateur. Avant d'investir dans des UC, il est donc prioritaire pour l'investisseur potentiel de définir le niveau de risque qu'il est prêt à accepter. Tout comme il est indispensable d'étudier le contrat éventuel dans le détail afin de s'assurer de sa parfaite adéquation avec les objectifs définis côté rentabilité.

Si toute banque ou compagnie d'assurance est a priori à-même de proposer des contrats de qualité, il paraît opportun de faire jouer la concurrence, notamment en faisant appel à un conseiller en gestion de patrimoine (CGP). Voire à plusieurs, là-encore pour une transparence accrue avant de se lancer ! ■

LE SAVIEZ-VOUS ?

De Louis XIV à Louis XVIII, la naissance de l'assurance vie

Si les Grecs de l'Antiquité pratiquaient déjà une forme d'assurance proche de celle que nous connaissons, le perfectionnement du concept d'assurance vie revient au banquier italien Lorenzo Tonti (1602-1684), qui parvient en 1653 à convaincre le cardinal de Mazarin puis Louis XIV d'autoriser un principe assez simple : les investisseurs déposent de l'argent dans un fonds commun qui leur procure une rente viagère ; à la mort d'un souscripteur les autres se partagent sa part et touchent donc davantage ; à la mort du dernier souscripteur, le capital revient entièrement à l'État. Le Parlement ne validera

toutefois pas l'idée, mais celle-ci donnera plus tard naissance à la tontine, un mécanisme toujours en vigueur aujourd'hui. Le mouvement était ainsi lancé et en 1706 Londres vit apparaître l'Amicable Society for a Perpetual Assurance Office, considérée comme la première compagnie d'assurance vie. Il faudra attendre 1787 pour voir naître en France la Compagnie royale d'assurances sur la vie, qui propose des assurances contre les incendies et des assurances-décès mais ne survivra pas à la Révolution. Le 23 mars 1818, le Conseil d'État officialise la création de contrats d'assurances en cas de décès, puis le 22 décembre 1819 une ordonnance royale officialise la création de la Compagnie d'assurances générales sur la vie humaine, qui précède celle de la Société mutuelle d'assurance sur la vie, en 1820. La suite appartient à l'Histoire !

Quand l'UFC-Que Choisir crée un comparateur d'assurances vie en ligne

OUTIL — Parce qu'il n'est pas facile de se retrouver face à l'offre pléthorique de contrats sur le marché, l'UFC-Que Choisir a décidé de mettre en ligne un comparateur d'assurances vie.

Les explications de Noé Bauduin, chargé d'études au sein de l'Observatoire de la Consommation à l'UFC-Que Choisir. **Propos recueillis par Laurent Caillaud**

La création du comparateur d'assurance vie de l'UFC-Que Choisir a créé la surprise au printemps 2024. Quelle en a été la genèse ?

Noé Bauduin : La moitié des ménages français disposent d'un contrat d'assurance vie, et c'est sur ce produit d'épargne qu'ils placent le plus d'argent. En revanche, après un sondage que nous avons mené en 2023, nous nous sommes rendu compte que les deux tiers des détenteurs de contrat les ont en général souscrits sans comparer les offres en amont. En clair, ils ont le plus souvent choisi celle que leur proposait leur banquier, sans réaliser que les contrats présentent des caractéristiques fort différentes. Nous avons donc créé ce comparateur pour que les Français puissent s'informer et se repérer parmi les très nombreux contrats disponibles, qu'il s'agisse de leurs performances, des frais engendrés ou des options proposées.

Ne sortiez-vous pas alors de votre domaine d'expertise habituel, qui est la grande consommation ?

Au contraire, nous nous adressons aux consommateurs au sujet d'un produit courant, pour lequel il est assez facile de faire jouer la concurrence. Il va de soi que nous ne nous serions pas positionnés sur de purs placements boursiers, qui ne relèvent pas de notre compétence.

En pratique, comme actionne-t-on le comparateur ?

En répondant à quatre questions sur le site Quechoisir.org, soit en quatre clics ! La première de ces questions est la plus importante, quel est le niveau de risque qu'est prêt à prendre le consommateur. Avec d'un côté les fonds en euros, sur lesquels on ne peut pas perdre d'argent, et de l'autre les fonds d'investissement, les unités de compte, ou UC, qui présentent une part de risque en contrepartie de gains potentiellement plus élevés. S'ajoute une troisième option, mélangeant les fonds en euros et les UC. Une fois ce choix fait, il faut déterminer l'objectif de cette souscription, épargne ou transmission, puis le type d'établissement souhaité, assureur, mutuelle ou banque, enfin l'âge du souscripteur. En quelques minutes s'ouvre alors l'accès à une liste de 150

contrats notés selon leur adéquation aux besoins précis du consommateur.

Votre but est-il d'amener de nouveaux clients vers l'assurance vie ou de pousser les Français qui détiennent déjà un contrat à éventuellement en changer ?

Notre mission est avant tout de les informer, afin qu'ils réalisent grâce à cet outil comment se positionne leur contrat ou celui qu'ils envisagent de souscrire. Nous ne gagnons rien à les voir changer de contrat, nous ne sommes liés à aucun organisme financier. En revanche, nous voulons que les Français fassent jouer la concurrence, comme avec n'importe quel autre produit de consommation. Et qu'ils réalisent que d'un contrat à l'autre, la différence peut se monter à plusieurs centaines voire plusieurs milliers d'euros de gain chaque année.

Comment expliquer cette différence de rendement entre les contrats ?

En grande partie par leurs frais de fonctionnement. Certains imposent des frais de versement allant jusqu'à 4 % quand d'autres n'en appliquent pas. Autre exemple, les frais annuels de gestion, qui oscillent entre 0,35 et 3 % du capital. Il y a là de quoi gommer la performance finale pour le consommateur ! Or, si la performance à venir est par nature inconnue, les frais sont clairement indiqués lors de la souscription. Nous avons d'ailleurs noté que de nombreux contrats soi-disant premium pratiquent des frais outranciers. Aux consommateurs d'être vigilants !

Le comparateur est-il gratuitement accessible à tous ?

Il l'a été pendant un mois lors de son lancement, il est maintenant réservé aux abonnés du site web QueChoisir.org

Quelle est la durée de vie du comparateur ?

Nous le mettrons à jour tous les ans. Au début de 2025, nous intégrerons donc les résultats de 2024 pour les performances et une mise à jour des frais pratiqués selon les contrats. ■



© Photo DR

Noé Bauduin.
Chargé d'études au sein de l'Observatoire de la Consommation à l'UFC-Que Choisir

Définir son projet et se poser les bonnes questions

STRATÉGIE — Choisir le meilleur contrat impose au cas par cas de délimiter ses objectifs, ses attentes et les contours de son projet. L'avis de Gérard Bekerman, président de l'AFER (Association française d'épargne et de retraite).

Propos recueillis par Laurent Caillaud.



Quelle est la meilleure marche à suivre pour un épargnant souhaitant souscrire son premier contrat d'assurance vie ? Par où commencer ? Quelles questions se poser ?

Gérard Bekerman : Investir sur un contrat d'assurance vie, c'est comme acheter un bien immobilier. Avant de se décider, l'acheteur définit son projet, ses objectifs et les critères prépondérants de son choix, appartement ou maison, balcon ou jardin etc. En matière d'assurance vie, c'est la même chose. Il faut commencer par définir son projet, est-ce que je cherche de la performance quitte à prendre des risques, est-ce que je refuse le moindre risque en recherchant la sécurité garantie, est-ce que je souhaite me constituer une retraite, quel est mon horizon de placement ? Une fois, le projet défini, il convient de se poser la question des critères prépondérants. Est-ce que je privilégie une solution 100 % en ligne sans aucune assistance, est-ce que j'accepte de payer des frais sous réserve d'avoir un conseil adapté, est-ce que je souhaite un contrat avec un grand univers d'investissement ou au contraire un contrat avec un nombre raisonnable de supports sélectionnés avec soin ? Plus la culture financière de l'épargnant est bonne, plus on peut aller dans le détail de ces différents critères.

Gérard Bekerman.
Président de l'AFER
(Association française d'épargne et de retraite).

Dans quels cas est-il raisonnable de choisir les unités de comptes plutôt que des fonds en euros ?

Les supports en unités de compte présentent un risque de perte en capital mais offrent de réelles opportunités de performances, contrairement à d'autres supports pour lesquels les versements peuvent bénéficier d'une garantie en capital. Les UC s'adressent donc aux personnes qui sont capables de supporter ce risque. Toutefois, il existe une grande variété de supports en unités de compte, avec des indicateurs de risque pouvant aller de faible à élevé. Lorsque l'on choisit un support, le mieux est de vérifier le document présentant les caractéristiques principales de celui-ci dont le SRI, ou risque associé au support. Pour les épargnants qui ne souhaitent pas gérer régulièrement leur allocation, il est par ailleurs possible de choisir une gestion dite profilée. Ce type de gestion permet, en fonction d'un profil déterminé – prudent, équilibre ou dynamique – d'opter pour une répartition recommandée entre les différents supports proposés, avec une sécurisation progressive de l'épargne.

Est-il intéressant de détenir plusieurs contrats ? Si oui, dans quelles conditions ?

Oui, notamment lorsque vous disposez d'un ancien contrat bénéficiant d'un régime fiscal privilégié. Il peut être intéressant d'en ouvrir un nouveau pour isoler les compartiments fiscaux. Par ailleurs, certaines options sont disponibles dans certains contrats et pas d'autres. Un conseil toutefois, : même en cas de besoin d'argent, il est préconisé de ne pas retirer la totalité de l'épargne de son contrat mais de toujours en laisser un minimum, afin que les délais fiscaux courent toujours.

Le régime de l'assurance vie est-il susceptible d'être remis en cause en cas d'alternance politique, ou est-ce une constante que l'on peut considérer comme intangible ?

Ces dernières années, on a vu des tentatives parlementaires pour faire de l'assurance vie un actif successoral comme un autre. On ne peut donc exclure que de nouvelles tentatives voient le jour, même si l'Afer veille au grain ! En tant que véritable force de proposition vis-à-vis des parlementaires et des pouvoirs publics, nous intervenons en permanence pour protéger le cadre juridique et fiscal des contrats d'assurance vie et serons bien entendu mobilisés si tel était le cas. La puissance de l'Afer lui permet en effet de faire entendre sa voix, y compris par des campagnes de presse, chaque fois que l'intérêt de ses adhérents et de l'épargne retraite le rend nécessaire. ■

« L'épargnant français est extraordinairement protégé »

SUR-MESURE — Choisir l'assurance vie en faisant appel à un CGP permet une étude de cas personnalisée. Une solution qui n'est pas réservée aux épargnants fortunés, comme l'explique Cédric Marc, gérant fondateur du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Patrimonio Finance.

Propos recueillis par Laurent Caillaud.

Proposez-vous systématiquement à vos clients d'investir dans un contrat d'assurance vie ?

Cédric Marc : La profession de conseil en gestion de patrimoine, est une activité réglementée et encadrée. La notion de conseil en est le centre, nous sommes là pour écouter nos clients, pour les accompagner et les aider à dégager la meilleure réponse à leurs questions patrimoniales. Leur proposer de souscrire un contrat d'assurance vie est l'une des options que nous pouvons leur proposer, ou non, après étude de leurs besoins. Car si l'assurance vie possède de nombreuses vertus, il ne s'agit pas d'un produit miracle.

À qui s'adresse un tel placement ?

L'assurance vie est sans doute le placement préféré des Français, car c'est un havre de sécurité doté d'une fiscalité allégée, notamment au moment d'une succession. On utilise souvent cette enveloppe pour capitaliser sa vie durant et obtenir un complément de revenus à la retraite, transmettre des sommes avec un abattement de 152 500 € par bénéficiaire au moment de la succession ou accéder aux fonds en euros avec un taux garanti majoré en 2024 et 2025, ce qui permettra d'obtenir un rendement annuel autour de 4,5 %, face à une inflation à 2,2 % actuellement. De nombreux assureurs offrent en effet depuis un an des taux majorés pour attirer les épargnants et générer de la collecte après un passage à vide en 2022 et 2023. Cette stratégie permet aux assureurs d'acheter des obligations à des taux plus élevés, délivrant ainsi une rentabilité supérieure pour les années futures. Épargnants et assureurs y trouvent donc leur compte.

Quels sont les attributs d'un bon contrat ?

Il doit provenir d'une compagnie solvable et porter

sur un choix de fonds important. Il doit par ailleurs offrir la possibilité pour le souscripteur, s'il le souhaite, d'acheter des titres en direct, Air France ou Stellantis, par exemple. Il doit également proposer tout un panel d'options de gestion comme l'écrtage de plus-value automatisé, c'est-à-dire le réinvestissement des plus-values dans un support sécurisé, au-dessus d'un seuil fixé avec le souscripteur. Là encore, c'est au CGP d'aider son client à dégager les meilleures options. Il doit enfin, être raisonnable sur le plan des frais.

Comment se prémunir contre les frais abusifs ?

L'épargnant français est extraordinairement protégé par la loi. Après le premier rendez-vous, nous devons lui envoyer une lettre de mission résumant notamment les frais et honoraires liés à notre intervention. Une fois celle-ci signée et retournée, il recevra une déclaration d'adéquation comportant le comparatif détaillé entre plusieurs contrats, notamment les frais applicables, de notre part et de la part de la compagnie d'assurance. L'apport du CGP est de trouver le juste milieu entre les contrats sans frais mais sans conseils et ceux qui font payer trop cher les services personnalisés.

Quel conseil à donner à ceux qui envisagent de souscrire un contrat, quel que soit l'intermédiaire ?

En 2024, il me paraît impératif d'opter pour un contrat gérable de façon 100 % digitale, afin que toutes les opérations de versement et d'arbitrage puissent se faire depuis un smartphone, dans l'instant. Les contrats demandant encore le recours au papier sont synonymes de perte de temps inutile, alors que ceux opérés via une signature électronique garantissent souplesse et réactivité. Autre conseil, étudier l'ouverture d'un contrat au Luxembourg, ce qui permettra, en toute transparence avec le fisc français, de bénéficier de certains avantages comme la non-application de la loi Sapin 2, donc avec de possibles retraits anticipés sans blocage, et donnera des garanties accrues en cas de défaillance de l'assureur. Surtout, les

contrats luxembourgeois permettent d'investir dans des mandats intégrant les cryptomonnaies, ce que souhaitent de plus en plus d'investisseurs.

À partir de quel montant à investir est-il intéressant de faire appel à un CGP ?

Ce n'est pas réellement une question de montant mais de profil de l'épargnant. A-t-il besoin des services et des conseils d'un gestionnaire de patrimoine ? A-t-il réellement besoin de quelqu'un qui s'occupe de sa situation juridique et fiscale ? Qu'il s'agisse d'investir 25 000 ou 1,5 million d'euros, tout est une question de mise en perspective à long terme, de la suite à donner à l'histoire. ■



© Photo DR

Cédric Marc.
Gérant fondateur du
cabinet de conseil en
gestion de patrimoine
Patrimonio Finance

Vos travaux sont-ils vraiment efficaces ?

Pour le savoir, prenez part à une **expérimentation** sur la **Garantie de Performance Énergétique** des travaux de rénovation et testez le concept du **Contrat de Performance Énergétique** pour les **bailleurs privés**. Vous êtes **propriétaire-bailleur** d'une **maison individuelle** et vous réfléchissez à y réaliser des travaux de rénovation, **rejoignez-nous !**

- ✓ Maison occupée actuellement
- ✓ Étiquette E, F ou G
- ✓ Travaux de rénovation énergétique d'ampleur prévus en 2025
- ✓ Même locataire après travaux



« L'expérimentation de garantie de performance énergétique des travaux dans le cadre du programme Bail Rénov' pourrait être un levier pour accompagner les propriétaires qui souhaitent engager des travaux dans les logements qu'ils louent. C'est une des raisons de l'engagement de l'UNPI dans ce programme. Merci aux propriétaires de logements loués pour leur mobilisation dans le cadre de cette expérimentation. Pour participer, prenez contact avec l'équipe Sonergia. »
Michel DUBOIS, Administrateur UNPI

Pourquoi participer ?

- L'état énergétique de votre logement sera évalué par des méthodes de mesure novatrices (avant et après la réalisation des travaux).
- Vous recevrez un conseil personnalisé sur les gains potentiels des travaux de rénovation énergétique réalisables dans votre logement.
- Vous participerez à la conception d'une offre de financement adossée à la performance énergétique des travaux de rénovation réalisés.
- Enfin, vous pourrez bénéficier d'un financement complémentaire pour réaliser vos travaux (2 500 €).

Contactez-nous pour étudier votre projet et intégrer l'expérimentation :

06 58 43 19 97

alizee.fuchs@sonergia.fr

OU répondez au questionnaire (via le QR code) et nous vous contacterons



Qui sommes-nous ?



Centre privé de recherche appliquée, Institut national pour la Transition Énergétique et environnementale du bâtiment qui a pour but d'impulser et faciliter les mutations du bâtiment pour construire un avenir viable.

Délégataire CEE, membre fondateur du Groupement des Professionnels des Certificats d'Economie d'Énergie et société investie dans des programmes de recherche et développement afin de réfléchir aux solutions de demain aux côtés de nombreux acteurs de la filière.

Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, établissement public au service de l'innovation dans le bâtiment. Le groupe CSTB est au service de l'ensemble des acteurs de la construction pour faire progresser la qualité et la sécurité des bâtiments.



L'UNPI est partenaire du programme CEE Bail Rénov'



Bail Rénov'

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les solutions pour mettre votre bien aux normes énergétiques ?



**Pour tout savoir, prenez rendez-vous
avec un conseiller sur bailrenov.fr**

Bail Rénov' est un dispositif gratuit d'information sur la rénovation énergétique dédié aux propriétaires bailleurs

avec



Les acteurs mobilisés pour vous accompagner dans votre projet



Quelles solutions pour loger les étudiants ?

ENQUÊTE — Avec une demande toujours plus importante et des attentes diversifiées, le marché du logement étudiant en France est en pleine mutation. Depuis quelques années, de nouvelles tendances locatives semblent séduire : des studios traditionnels aux concepts innovants comme le coliving, ces nouvelles formes de location transforment l'expérience des étudiants tout en offrant des opportunités attractives pour les bailleurs. Notre enquête. **Par Marc Ezrati**

Louise est une jeune étudiante lyonnaise de 22 ans. Cette année, elle entre en master à l'université d'Aix-Marseille. Pour cette année, elle a choisi de vivre dans un nouveau type d'habitat : un coliving dans le centre de Marseille. « L'an passé, j'avais trouvé très sympa la possibilité de louer en colocation un grand appartement près de la gare Saint-Charles. Par contre, même si le loyer n'est pas très élevé autour de 400 euros par mois pour une chambre, c'était une vraie galère d'organisation. Mes trois colocataires n'étaient pas très soigneux et se fichaient bien de la vie en communauté. C'était parfois assez tendu, entre ceux qui ne participent pas aux courses, ceux qui ne s'occupent pas du ménage ou font du bruit toute la nuit sans se préoccuper de la tranquillité des autres colocataires. Et puis, il y avait, en plus du loyer à payer, tout un tas de charges à régler, des taxes et autres abonnements. Si la colocation peut être intéressante pour certains, pour moi, c'est terminé », nous raconte-t-elle. Morgane, 23 ans, est étudiante en quatrième année à la faculté de médecine de Marseille sur le campus de la Timone. Elle a eu la chance de trouver tout près du CHU situé dans le 5^e arrondissement, une colocation qu'elle partage avec trois autres étudiantes. Elle est plutôt fan de ce mode de location : « Dès ma seconde année de médecine, j'ai eu l'opportunité de vivre dans un grand appartement avec d'autres étudiantes avec un loyer tout à fait convenable de 360 euros par mois. On est toutes autonomes mais on peut aussi beaucoup s'entraider et on ne reste jamais seules », dit-elle. Pour son propriétaire, un médecin de 53 ans, qui loue deux autres appartements à Aix-en-Provence, la colocation sonnait comme une évidence : « louer

un grand appartement comptant quatre chambres dont deux disposent de leur propre salle d'eau, c'est évidemment beaucoup plus rentable que de louer à un seul locataire et beaucoup plus sécurisant en cas d'impayés de loyer », nous confie-t-il.

Les grandes surfaces, typiques des colocations, sont moins chères à acquérir au mètre carré que les petites surfaces

La colocation, toujours un « bon plan » pour les propriétaires ?

Dans ce débat entre pro et anti-colocation, David Laval, fondateur de 123Loger.com, estime d'abord que la colocation est une option stratégique pour les propriétaires cherchant à maximiser la rentabilité de leurs investissements locatifs. « La colocation s'avère un choix judicieux pour les propriétaires qui cherchent à obtenir la meilleure rentabilité de leurs investissements locatifs », explique-t-il. Plusieurs facteurs contribuent à cette rentabilité accrue. Les grandes surfaces, typiques des colocations, sont moins chères à acquérir au mètre carré que les petites surfaces. « C'est d'autant plus vrai dans la période actuelle de crise immobilière et de baisse des prix, où les meilleures affaires sont sur les grandes surfaces que les propriétaires ont plus de mal à vendre



Copyright (c) 2022 Dejan Dundjerski/Shutterstock

COLOCATIONS —

« Les risques associés à la colocation sont également réduits. Les colocataires sont souvent dans une phase transitoire de leur vie : ce sont des étudiants, des jeunes actifs pas encore en couple. »
David Laval, patron de 123Loger.com.

et pour lesquelles vous pourrez négocier une décote importante. » Une fois acquise, la grande surface peut être divisée en plusieurs chambres, chacune se louant à un prix plus élevé au mètre carré. « À Paris, comptez 10 euros du mètre carré en plus pour un studio par rapport à un T1 », illustre David Laval. Cette stratégie nécessite toutefois une optimisation des espaces communs pour maximiser la surface louable. Il met également en garde contre les villes appliquant la loi sur l'encadrement des loyers, où « la somme des loyers des colocataires ne peut pas excéder ce que paierait un locataire unique pour tout le logement. » Le patron de 123Loger.com recommande de cibler « des villes dynamiques et étudiantes, mais d'éviter les grandes métropoles concernées par le dispositif ou susceptibles de l'être à l'avenir. » En outre, la nature meublée des colocations permet de bénéficier du régime fiscal avantageux des Loueurs en Meublé Non Professionnels (LMNP). Pour ceux

qui adoptent une approche industrielle, la colocation peut offrir des rendements intéressants. « Avec 5 appartements eux-mêmes divisés en 4 chambres chacun, vous êtes à la tête d'un parc de 20 lots », explique David Laval. En ciblant des zones étudiantes attractives avec une demande continue et en utilisant par exemple des outils digitaux modernes pour la gestion locative, « vous pouvez être efficace et très rentable. Les risques associés à la colocation sont également réduits. Les colocataires sont souvent dans une phase transitoire de leur vie : ce sont des étudiants, des jeunes actifs pas encore en couple », poursuit-il. Cette situation favorise des baux de courte durée, offrant une protection naturelle contre les impayés de longue durée. Dans ces conditions, dépasser les 7 à 8 % de rendement locatif moyen est courant pour un investissement en colocation. Cependant, David Laval avertit que cette stratégie demande plus de travail. « La colocation vous demande de trouver plus

Quelques chiffres clés

3 000 000

C'est le nombre d'étudiants en France en 2024

70 000

C'est le nombre de places disponibles en cités universitaires

250 000

C'est le nombre de logements étudiants manquants en France

685 €/mois

C'est le budget logement des étudiants (930 € à Paris)



Copyright (c) 2020 bbernard/Shutterstock

Le coliving pourrait bien représenter l'avenir du logement pour les personnes vivant seules, en conciliant confort, indépendance et lien social dans un cadre urbain dynamique

souvent de nouveaux locataires, et le besoin de rafraîchir le logement est plus fréquent. Comme le disent les Anglais : 'no pain, no gain' ! Si votre objectif est plutôt de réaliser un investissement patrimonial sans y passer trop de temps, quitte à avoir une rentabilité inférieure, la colocation n'est pas le bon choix pour vous. » Ainsi, la colocation, bien que demandant une implication accrue, se révèle être une stratégie rentable pour les propriétaires avertis prêts à s'investir davantage dans la gestion de leur patrimoine immobilier. Côté locataires, on a demandé à Louise, notre étudiante lyonnaise, si elle avait déniché pour la rentrée prochaine une place en cité universitaire. « J'ai mieux ! J'ai trouvé une place

dans un coliving à Aix où tout est inclus dans le loyer, rien à payer en plus ».

Pour en savoir un peu plus sur ce nouveau mode de location qui semble avoir le vent en poupe, direction Nantes pour retrouver le fondateur de Compose qui a lancé plusieurs coliving dans cette ville étudiante. L'occasion d'y rencontrer aussi Anna, une jeune femme de 27 ans, originaire de La Rochelle (Charente-Maritime) qui vit depuis son ouverture dans un coliving situé en bord de la Sèvre, dans un quartier excentré de la ville. C'est une bâtisse de 450 m² rénovée qui accueille une quinzaine de « coliveurs » depuis son ouverture début 2020. « J'ai vécu trois ans à Nantes pour des études de marketing.

ATTRAIT

Investir dans le coliving, un bon plan pour les propriétaires ?

Mickaël Zonta, fondateur du site investissement-locatif.com, explique que le coliving s'est rapidement développé en France, avec des start-ups comme Lime et Colonie en tête. Ce marché, particulièrement concentré en Île-de-France, attire aussi des acteurs du coworking et des grands noms de l'immobilier comme BNP Paribas et Bouygues. « *Le coliving présente des avantages tels que la mutualisation des coûts et la diversification du patrimoine. Les tendances incluent des espaces de travail, des résidences haut de gamme et des économies importantes* », note Mickaël Zonta. Selon lui, « *les loyers moyens sont de 900 euros en région parisienne et 700 euros en province, avec une rentabilité nette de 4 à 8 %* ». Fiscalement, le coliving est attractif grâce au statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Malgré des défis comme la rareté des fonciers en métropole et des questions légales, le coliving reste une opportunité attrayante pour les investisseurs grâce à une forte demande locative et une rentabilité élevée.

Je ne suis pas vraiment adepte de la colocation et, du coup, j'ai vécu seule dans un petit appartement puis dans une résidence étudiante toutes ces années-là », raconte-t-elle. « Il y a quelques années, j'ai compris que le marketing n'était pas pour moi et sur un coup de tête je suis partie vivre quelques mois à Londres. Louer seule un appartement là-bas était impossible tellement les loyers étaient chers. J'ai donc accepté de vivre dans une colocation et finalement j'ai adoré car tout le monde était sérieux, les gens me ressemblaient et cela se passait très bien entre nous », reconnaît la jeune femme. Quand elle revient en France, à Nantes pour reprendre des études de naturopathe, son opinion sur les colocations « à la française » n'avait pas changé : « J'en avais une mauvaise image. À Londres, tout est compris dans les colocations et notamment le ménage des communs. Quant à la vie commune, les colocataires étaient très organisés ». C'est quelques mois avant l'ouverture du coliving qu'elle découvre le concept et visite ce qui deviendra, en 2022, sa résidence principale. Elle emménage parmi les premiers coliveurs. « Pour 612 euros par mois, j'ai mon appartement qui me permet de vivre ma vie si j'en ai envie, avec ma propre salle de bain et une kitchenette et je peux profiter de tous les espaces communs de la maison, comme le salon, la cuisine par exemple et profiter d'un tas de services comme l'internet haut débit, Netflix et même d'un vélo ou d'une trottinette électrique, voire d'une voiture électrique en partage avec les autres coliveurs. Contrairement aux colocations, tout est compris dans les 612 euros que je paie chaque mois : loyer, charges, taxes, assurances, services. Bref, c'est exactement ce que je voulais ! », s'exclame-t-elle.

Un nouveau cadre de vie

Dans le contexte actuel de crise du logement, le coliving s'impose comme une réponse innovante pour les personnes vivant seules. Guillaume Robert-Legrand, fondateur de Compose, développe ce concept depuis 2017. « *En 2017, 42 % de la population vivait seule. Aujourd'hui, ce chiffre atteint 51 %, révélant un phénomène de société* », explique-t-il. Sa société, avec JCDecaux comme actionnaire principal depuis 2022, crée des espaces de coliving dans des secteurs urbains dynamiques, combinant lieux de vie de qualité et services variés pour renforcer le lien social. « *L'accès au logement est encore plus difficile pour les personnes seules, vulnérables dans cette crise* », souligne Robert-Legrand. L'objectif de Compose est de leur offrir un accès facilité à un logement adapté, tout en brisant leur isolement. Contrairement à la colocation traditionnelle, les habitants disposent de studios privés, avec salle de bain et kitchenette, garantissant une indépendance totale. « *Les espaces communs permettent des échanges, mais rien n'oblige à socialiser. Chacun peut choisir son degré d'interaction* », conclut-il, marquant ainsi la différence avec la colocation classique.

Contrairement à la colocation, le coliving inclut tous les services nécessaires au quotidien. Tout est pris en charge : charges, Wifi, Netflix, jeux vidéo, café, ménage des parties communes, buanderie, chambre d'amis, vélos et voitures électriques en libre-service. Une personne de référence est également disponible en cas de besoin. Cette approche tout-en-un simplifie la vie des résidents, offrant confort et tranquillité. Les programmes immobiliers, de 1 500 m² à 3 500 m², sont conçus pour répondre aux besoins des solos dans des zones de forte tension locative. En juin dernier, Compose a inauguré son cinquième coliving à Nantes, avec 24 studios meublés et services inclus, illustrant son expansion continue.

Répondre à la pénurie de logements étudiants et lutter contre l'isolement

La question du logement étudiant en France est particulièrement préoccupante. De son côté, David Laval souligne que « *le nombre d'étudiants augmente plus vite que les logements disponibles. Les résidences du Crous et les logements privés ne suffisent plus. Avec des loyers élevés dans les grandes villes universitaires et des logements universitaires vieillissants nécessitant des rénovations, l'accès à un logement abordable devient difficile* ». Ainsi, le coliving, grâce à des initiatives comme celles de Compose, mais aussi celles développées par Twinny Campus (Sergic) ou encore les mégas résidences ECLA (UXco Group), pourrait bien représenter l'avenir du logement pour les personnes vivant seules, en conciliant confort, indépendance et lien social dans un cadre urbain dynamique. En cet été 2024, on compte déjà près de 40 000 lits proposés en coliving, un peu partout en France ! ■

PPPT : comprendre le projet de plan pluriannuel de travaux

Afin de lutter contre les passoires énergétiques, la loi Climat et résilience a mis en place de nouvelles mesures pour encourager la rénovation énergétique des copropriétés. Elles auront l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) ainsi qu'un diagnostic de performance énergétique (DPE) selon un calendrier précis.

Qu'est-ce qu'un plan pluriannuel de travaux (PPT) ?

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Quel est l'échéancier d'obligations ?

PPPT	DPE
 + 200 lots : 2023	 + 200 lots : 2024
50 à 200 lots : 2024	50 à 200 lots : 2025
- 50 lots : 2025	- 50 lots : 2026

Que contient un PPPT ?

Le PPPT est un rapport comprenant plusieurs plans pluriannuels de travaux, il présente, pour chaque scénario envisageable :

- + Une liste de travaux assurant : la sauvegarde du bâtiment ; la garantie de la santé et de la sécurité des occupants ; des économies d'énergie (installation d'une chaudière collective à condensation, isolation thermique par l'extérieur, calorifugeage...) et une réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- + Le niveau de performance attendu à la suite des travaux évoqués ;
- + La priorisation des travaux à engager et une proposition d'échéancier pour les 10 prochaines années ;
- + Une estimation budgétaire de chaque projet, avec une hiérarchisation.

Que se passe-t-il si ma copropriété ne réalise pas de PPPT ?

Si le syndic n'engage pas de PPPT, plusieurs types de sanctions sont prévus.

La loi Climat et Résilience prévoit que l'autorité administrative compétente (à savoir, votre préfecture ou mairie) peut exiger la présentation du PPPT de la copropriété, si elle estime que cette dernière est trop dégradée.

- + Si le PPPT est inexistant, l'administration pourra forcer la réalisation des études à réaliser pour le mettre en place.
- + Si le PPPT a été initié, elle pourra forcer l'exécution d'un plan de travaux, sur certains gestes ou sur l'ensemble du programme de travaux prévus pour les 10 prochaines années.

Comment réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux ?

Plusieurs étapes sont nécessaires à la mise en place du PPPT.

- 1 Le syndicat de copropriété doit proposer la réalisation d'un PPPT et présenter ses modalités d'élaboration lors d'une assemblée générale.
- 2 Le PPPT est voté par l'assemblée et une présentation est mise à l'ordre du jour de l'AG qui suit.
- 3 L'adoption d'un projet de plan pluriannuel de travaux est ensuite votée par l'assemblée des copropriétaires, à la majorité absolue.
- 4 Si un PPPT est adopté, il devient un plan pluriannuel de travaux, dans la mesure où il ne s'agit plus d'un projet. Le vote relatif à la provision annuelle des fonds sur le fonds travaux de la copropriété s'effectue en même temps.
- 5 Après cela, à chaque assemblée annuelle, le syndicat présente un échéancier des travaux et s'assure de l'approbation des comptes.

Détail du PPPT

Étiquette DPE

Éléments	Travaux	Localisation	Année									
			E	D			C					
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
 Production de chaleur	Rénovation de chaufferie	Chaufferie										
 Ascenseur	Peinture métal	BAT A + BAT B										
 Radiateurs	Installation de robinets thermostatiques	Logements										
 Sol	Nettoyage haut pression + traitement fongique	Escaliers										
 Façades	Ravalement de façades avec isolation thermique	Ensemble des façades										
 Ventilation	Installation VMC hygro réglable de type A avec caisse basse conso	BAT A + BAT B										
 Cours	Remplacement des dalles endommagées	Cour BAT A + escalier entrée BAT B										
 Toiture-terrasse	Rénovation de toiture avec traitement étanchéité et pose d'un isolant	BAT A + BAT B										

PPPT : Hellio vous accompagne

Depuis 2008, Hellio aide les ménages français à réduire leur consommation énergétique. Hellio propose un accompagnement complet aux copropriétés qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation pour réduire leurs charges, notamment en diminuant les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire.

■ Chiffres clés Hellio et les copropriétés

- + Plus de 20 000 copropriétés ont fait confiance à Hellio depuis 2017
- + 150 millions d'€ de travaux financés depuis 2017
- + Jusqu'à 100 % de financement sur certains postes de travaux, et 50 % sur une rénovation globale
- + Plus de 35 % de gain énergétique avec un accompagnement bouquet travaux et son financement

hellio

Garantissez la conformité de votre copropriété avec Hellio

- + 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



Parution du décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers

RÉGLEMENTATION — Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié concerne l'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail.

Explications. **Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI**

Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 (modifié par le décret n° 2024-854 du 24 juillet 2024) régit l'évolution de certains loyers dans les communes « tendues » d'aires urbaines de plus de 50 000 habitants où s'applique la taxe sur les logements vacants. Plus précisément, il s'agit des 1 434 communes listées par la première liste annexée au décret n° 2023-822 du 25 août 2023 ⁽¹⁾ (avant ce dernier décret, cette réglementation concernait 1 140 communes).

Selon le décret du 27 juillet 2017 modifié, en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail, le loyer ne peut être augmenté au-delà de l'indice de référence des loyers (IRL) que s'il est manifestement sous-évalué ou si certains travaux sont réalisés. Ce texte s'applique aux baux de logements vides et meublés loués à titre de résidence principale, conclus ou renouvelés du 1^{er} août 2024 au 31 juillet 2025.

Nous reprenons ci-après les conditions permettant d'augmenter le loyer.

I. Les logements exclus du champ d'application du décret :

Il s'agit des logements faisant l'objet d'une première location et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié). Pour ces logements, le loyer est donc fixé librement au sens du décret.

II. Les logements soumis au décret :

> Les logements faisant l'objet d'une relocation (changement de locataire)

Pour les logements reloués entre le 1^{er} août 2024 et le 31 juillet 2025, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail ⁽²⁾ (article 3 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

L'article 4 du décret de 2017 modifié prévoit trois dérogations :

- si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence ⁽³⁾ portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux TTC ;
- lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ⁽⁴⁾ et le dernier loyer appliqué au précédent locataire (augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail) ;
- le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

> Les baux renouvelés (locataire déjà en place)

Si le bail est renouvelé entre le 1^{er} août 2024 et le 31 juillet 2025, le loyer du bail renouvelé ne peut être réévalué (sauf révision prévue par une clause d'indexation figurant dans le bail).

L'article 5 du décret de 2017 modifié prévoit une dérogation à cette règle : lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, celui-ci peut être réévalué, cette hausse ne pouvant toutefois excéder la plus élevée de ces deux limites :

- la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ⁽⁴⁾ et le dernier loyer pratiqué, révisé dans les limites de l'article 17-1, I de la loi de 1989 (c'est-à-dire suivant l'IRL) ;

1) Les communes concernées sont reprises aux pages 38 et suivantes.
À noter : certaines communes (comme celles de l'agglomération de Beauvais) n'ont pas été reprises dans la liste et donc, pour ces villes, le décret du 27 juillet 2017 modifié ne s'applique plus.
2) Dans ce cas, la date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau bail.
3) Il s'agit par exemple de l'installation d'un ascenseur, d'un accès pour personnes handicapées, de l'isolation thermique du toit, du changement des colonnes d'eau.
4) Les logements comparables servant à la détermination du loyer de référence sont situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique (les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret n° 90-780 du 31 août 1990).



Copyright (c) 2024 studio 63/Shutterstock

• une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux TTC, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer. ■

5) Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Bagnollet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

PARTICULARITÉS

La situation à Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux et dans 18 communes de la région parisienne ⁽⁵⁾

L'encadrement des loyers « loi ELAN » du 23 novembre 2018 se cumule avec le blocage des loyers de relocation et de renouvellement. En d'autres termes, dans ces 24 villes, il faut à la fois respecter les loyers de références fixés par arrêté préfectoral et le présent décret de blocage des loyers du 27 juillet 2017 modifié.

En plus des règles énoncées au point II, il convient de respecter les particularités suivantes :

- > s'il s'agit d'une relocation : si le bailleur peut se prévaloir de l'un des trois motifs de dérogations prévus à l'article 4 du décret de 2017 modifié, le nouveau loyer ne peut en aucun cas dépasser le loyer de référence majoré (article 9, 1° du décret). Par ailleurs, il est impossible d'augmenter le loyer si le total « dernier loyer exigé du précédent locataire + éventuel complément de loyer » est supérieur au loyer de référence majoré applicable au jour de la relocation (article 9, 2° du décret) ;
- > s'il s'agit d'un renouvellement de bail : l'article 5 du décret de 2017 modifié qui prévoit une dérogation ne s'applique pas dans ces 24 villes (article 9, 3° du décret). Seule la procédure prévue à l'article 140, VI de la loi ELAN s'applique : six mois au moins avant l'échéance du bail, le propriétaire peut demander l'application du loyer de référence minoré si le loyer actuel y est inférieur et aucune référence de loyer n'est à apporter (c'est au locataire d'apporter des références s'il entend contrer la demande d'augmentation du propriétaire).

À noter : 24 communes du Pays basque et 21 communes de l'agglomération grenobloise (voir les décrets n° 2023-981 du 23 octobre 2023 et n° 2023-1046 du 16 novembre 2023) seront également prochainement concernées par l'encadrement des loyers « loi ELAN » (en attente de parution des arrêtés préfectoraux fixant les loyers de référence).

CAS PARTICULIER

Les logements classés F et G

Le décret du 27 juillet 2017 modifié qui permet d'augmenter le loyer sous certaines conditions ne s'applique pas aux logements classés F ou G (article 1-1 du décret du 27 juillet 2017 modifié). Pour rappel, l'article 159 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 interdit d'augmenter les loyers des logements classés F ou G, dans les conditions suivantes :

- > en cas de nouvelle location, le loyer du nouveau bail ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire (article 17, II de la loi du 6 juillet 1989) ;
- > le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du bail (article 17-2, II de la loi de 1989) ;
- > en cours de bail, la clause de révision de loyer selon l'IRL ne peut pas être appliquée (article 17-1, III de la loi de 1989). Ces mesures s'appliquent aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022.

Liste des communes concernées par l'encadrement des loyers du 1^{er} août 2024 au 31 juillet 2025

(annexe, 1^o du décret n° 2023-822 du 25 août 2023)

Agglomération d'Ajaccio

Département 2A :

Afa, Ajaccio, Alata, Appietto, Sarrola-Carcopino

Agglomération d'Annecy

Département 74 :

Annecy, Argonay, La Balme-de-Sillingy, Chavanod, Chevaline, Doussard, Duingt, Epagny Metz-Tessy, Lathuile, Lovagny, Poisy, Saint-Jorioz, Sevrier, Sillingy

Agglomération d'Arles

Département 13 : Arles

Département 30 : Fourques

Agglomération d'Avignon

Département 13 :

Barbentane, Cabannes, Châteaurenard, Eygalières, Eyragues, Graveson, Maillane, Mollégès, Noves, Plan-d'Orgon, Rognonas, Saint-Andiol, Verquière

Département 30 :

Les Angles, Villeneuve-lès-Avignon

Département 84 :

Althen-des-Paluds, Aubignan, Avignon, Beaumes-de-Venise, Beaumettes, Bédarrides, Cabrières-d'Avignon, Caderousse, Caromb, Carpentras, Cavailhon, Châteauneuf-de-Gadagne, Cheval-Blanc, Courthézon, Entraigues-sur-la-Sorgue, Fontaine-de-Vaucluse, Goult, Jonquerettes, Jonquières, L'Isle-sur-la-Sorgue, Lagnes, Loriol-du-Comtat, Maubec, Mazan, Ménerbes, Modène, Monteux, Morières-lès-Avignon, Oppède, Orange, Pernes-les-Fontaines, Le Pontet, Robion, Saint-Didier, Saint-Pantaléon, Saint-Saturnin-lès-Avignon, Sarriens, Saumane-de-Vaucluse, Sorgues, Taillades, Le Thor, Vedène, Velleron

Agglomération de Bailly-Romainvilliers

Département 77 :

Bailly-Romainvilliers, Condé-Sainte-Libiaire, Couilly-Pont-aux-Dames, Coupvray, Coutevroult, Crécy-la-Chapelle, Esbly, Isles-lès-Villenoy, Magny-le-Hongre, Montry, Quincy-Voisins, Saint-Germain-sur-Morin, Villiers-sur-Morin, Voulangis

Agglomération de Bastia

Département 2B :

Bastia, Biguglia, Brando, Furiani, San-Martino-di-Lota, Santa-Maria-di-Lota, Ville-di-Pietrabugno, Agglomération de Bayonne

Département 40 :

Saint-André-de-Seignanx, Saint-Martin-de-Seignanx, Tarnos

Département 64 :

Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriattou, Boucau, Cambo-les-Bains, Ciboure, Espelette, Guéthary, Halsou, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz, Villefranque

Agglomération de Bordeaux

Département 33 :

Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Arveyres, Val de Virvée, Bassens, Baurech, Bègles, Beychac-et-Caillau, Blanquefort, Bonnetan, Bordeaux, Bouliac, Le Bouscat, Bruges, Cadarsac, Cadaujac, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Canéjan, Carbon-Blanc, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Cenon, Cestas, Cubzac-les-Ponts, Eysines, Fargues-Saint-Hilaire, Floirac, Gradignan, Le Haillan, Izon, Langoiran, Latresne, Léognan, Lestiac-sur-Garonne, Lignan-de-Bordeaux, Lormont, Martignas-sur-Jalle, Martillac, Mérignac, Montussan, Nérigeon, Paillet, Parempuyre, Pessac, Le Pian-Médoc, Pompignac, Prignac-et-Marcamps, Quinsac, Sadirac, Saint-André-de-Cubzac, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Caprais-de-Bordeaux, Sainte-Eulalie, Saint-Gervais, Saint-Jean-d'Ilac, Saint-Laurent-d'Arce, Saint-Loubès, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Médard-en-Jalles, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Saint-Vincent-de-Paul, Sallebœuf, Tabanac, Le Taillan-Médoc, Talence, Le Tourne, Tresses, Vayres, Villenave-d'Ornon, Virsac, Yvrac

Agglomération de Caen

Département 14 :

Baron-sur-Odon, Biéville-Beuville, Bretteville-sur-Odon, Caen, Carpiquet, Colombelles, Cormelles-le-Royal, Cuverville, Démouville, Épron, Fleury-sur-Orne, Fontaine-Étoupefour, Giberville, Grainville-sur-Odon, Grentheville, Hérouville-Saint-Clair, Ifs, Mondeville, Mondrainville, Mouen, Rots, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, Tourville-sur-Odon, Verson

Agglomération de Cayenne

Département 973 (Guyane) :

Cayenne, Matoury, Remire-Montjoly

Agglomération de Chambéry

Département 73 :

Aix-les-Bains, Apremont, Barberaz, Barby, Bassens, Bourdeau, Le Bourget-du-Lac, Brison-Saint-Innocent, Challes-les-Eaux, Chambéry, Chignin, Cognin, Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Jacob-Bellecombette, Porte-de-Savoie, Méry, Montagnole, La Motte-Servolex, Moux, Myans, Pugny-Chatenod, La Ravoire, Saint-Alban-Leyse, Saint-Baldoph, Saint-Cassin, Saint-Jean-d'Arvey, Saint-Jeoire-Prieuré, Sonnaz, Tresserve, Trévignin, Verel-Pragondran, Vimines, Viviers-du-Lac, Voglans

Agglomération de Cluses

Département 74 :

Amancy, Arenthon, Ayse, Bonneville, Châtillon-sur-Cluses, Cluses, Cornier, Etau, Marignier, Marnaz, La Roche-sur-Foron, Saint-Laurent, Saint-Pierre-en-Faucigny, Saint-Sixt, Scientrier, Scionzier, Theye, Vougy

Agglomération de Creil

Département 60 :

Angicourt, Blaincourt-lès-Précy, Brenouille, Cauffry, Cinqueux, Cramoisy, Creil, Laigneville, Liancourt, Mogneville, Monceaux, Monchy-Saint-Éloi, Montataire, Nogent-sur-Oise, Précy-sur-Oise, Rantigny, Rieux, Saint-Leu-d'Esserent, Saint-Maximin, Thiverny, Verneuil-en-Halatte, Villers-Saint-Paul, Villers-sous-Saint-Leu

Agglomération de Draguignan

Département 83 :

Les Arcs, Draguignan, Flayosc, La Motte, Le Muy, Trans-en-Provence, Agglomération de Fort-de-France
Département 972 : Case-Pilote, Fort-de-France, Saint-Joseph, Schœlcher

Agglomération de Fréjus

Département 83 :

Fréjus, Puget-sur-Argens, Saint-Raphaël

Agglomération de Genève-Annemasse (partie française)

Département 01 :

Ferney-Voltaire, Ornex, Prévessin-Moëns, Saint-Genis-Pouilly, Sergy, Thoiry

Département 74 :

Ambilly, Annemasse, Archamps, Arthaz-Pont-Notre-Dame, Boège, Bonne, Bossey, Collonges-sous-Salève, Contamine-sur-Arve, Cranves-Sales, Étrembières, Faucigny, Fillings, Gaillard, Lucinges, Marcellaz, Monnetier-Mornex, Nangy, Neydens, Peillonex, Pers-Jussy, Reignier-Ésery, Saint-André-de-Boège, Saint-Jean-de-Tholome, Saint-Julien-en-Genevois, Vétraz-Monthoux, Ville-en-Sallaz, Ville-la-Grand, Viuz-en-Sallaz

Agglomération de Grenoble

Département 38 :

Biviers, Bresson, Le Champ-près-Froges, Champ-sur-Drac, Claix, Corenc, Domène, Échirolles, Eybens, Fontaine, Fontanil-Cornillon, Froges, Gières, Grenoble, Jarrie, Meylan, Montbonnot-Saint-Martin, Murianette, Noyarey, La Pierre, Poizat, Le Pont-de-Claix, Saint-Égrève, Saint-Ismier, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Saint-Nazaire-les-Eymes, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Seyssins, Tencin, La Tronche, Varcès-Allières-et-Risset, Venon, Le Versoud, Veurey-Voroize, Villard-Bonnot, Voreppe

Agglomération de La Rochelle

Département 17 :

Angoulins, Aytré, Châtaillonn-Plage, Dompierre-sur-Mer, L'Houmeau, Lagord, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, La Rochelle, Salles-sur-Mer

Agglomération de La Teste-de-Buch-Arcachon

Département 33 :

Arcachon, Gujan-Mestras, Le Teich, La Teste-de-Buch

Agglomération de Le Robert

Département 972 (Martinique) :

Ducos, Le François, Gros-Morne, Le Marin, Rivière-Pilote, Rivière-Salée, Le Robert, Saint-Esprit, Sainte-Anne, Sainte-Luce, Le Vauclin

Agglomération de Lille

Département 59 :

Villeneuve-d'Ascq, Anstaing, Avelin, Baisieux, Bondues, Bousbecque, Capinghem, Chérens, Comines, Croix, Emmerin, Englos, Faches-Thumesnil, Forest-sur-Marque, Gruson, Hallennes-lez-Haubourdin, Halluin, Haubourdin, Hem, Lambersart, Lannoy, Leers, Lesquin, Lezennes, Lille, Linselles, Lompret, Loos, Lys-lez-Lannoy, La Madeleine, Marcq-en-Barœul, Marquette-lez-Lille, Mons-en-Barœul, Mouvaux, Neuville-en-Ferrain, Noyelles-lès-Seclin, Pérenchies, Prêmesques, Quesnoy-sur-Deûle, Ronchin, Roncq, Roubaix, Saille-lez-Lannoy, Saint-André-lez-Lille, Santes, Seclin, Sequedin, Templemars, Toufflers, Tourcoing, Tressin, Vendeville, Verlinghem, Wambrechies, Warneton, Wasquehal, Wattignies, Wattrelos, Wervicq-Sud, Willems

Agglomération de Lunel

Département 30 :

Aigues-Vives, Aubais, Gallargues-le-Montueux, Département 34 :, Lunel, Lunel-Viel, Marsillargues, Saint-Just, Saint-Nazaire-de-Pézan, Villetelle

Agglomération de Lyon

Département 01 :

Beauregard, Beynost, La Boisse, Dagneux, Fareins, Frans, Jassans-Riottier, Massieux, Miribel, Misérieux, Montluel, Neyron, Parcieux, Reyrieux, Saint-Bernard, Saint-Didier-de-Formans, Sainte-Euphémie, Saint-Maurice-de-Beynost, Toussieux, Trévoux,

Département 38 :

Chasse-sur-Rhône,

Département 69 :

Albigny-sur-Saône, Ambérieux, Anse, Arnas, Belmont-d'Azergues, Brignais, Brindas, Bron, Cailloux-sur-Fontaines, Caluire-et-Cuire, Champagne-au-Mont-d'Or, Chaponost, Charbonnières-les-Bains, Charly, Charnay, Chasselay, Chazay-d'Azergues, Les Chères, Civrieux-d'Azergues, Cognj, Collonges-au-Mont-d'Or, Couzon-au-Mont-d'Or, Craponne, Curis-au-Mont-d'Or, Dardilly, Denicé, Dommartin, Écully, Fleury-sur-Saône, Fontaines-Saint-Martin, Fontaines-sur-Saône, Francheville, Givors, Gleizé, Grézieu-la-Varenne, Grigny, Irigny, Lachenas, Lachassagne, Lentilly, Limas, Limonest, Lissieu, Loire-sur-Rhône, Lozanne, Lucenay, Lyon, Marcilly-d'Azergues, Marcy, Marcy-l'Étoile, Messimy, Millery, Montagny, Morancé, La Mulatière, Neuville-sur-Saône, Orléans, Oullins, Pierre-Bénite, Pommiers, Porte des Pierres Dorées, Rochetaillée-sur-Saône, Sainte-Constance, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Saint-Fons, Sainte-Foy-lès-Lyon, Saint-Genis-Laval, Saint-Genis-les-Ollières, Saint-Jean-des-Vignes, Saint-Romain-au-Mont-d'Or, Taluyers, Tassin-la-Demi-Lune, Thurins, La Tour-de-Salvagny, Vaugneray, Vaulx-en-Velin, Vénissieux,

Vernaison, Villefranche-sur-Saône, Villeurbanne, Vourles, Chaponnay, Chassieu, Communay, Corbas, Décines-Charpieu, Feyzin, Genas, Genay, Marennes, Meyzieu, Mions, Montanay, Rillieux-la-Pape, Saint-Priest, Saint-Symphorien-d'Ozon, Sathonay-Camp, Sathonay-Village, Sérézin-du-Rhône, Solaize, Ternay, Toussieu

Agglomération de Marseille-Aix-en-Provence

Département 13 :

Aix-en-Provence, Allauch, Aubagne, Auriol, Beaucueil, Berre-l'Étang, Bouc-Bel-Air, La Bouilladisse, Cabriès, Cadolive, Châteauneuf-le-Rouge, Châteauneuf-les-Martigues, La Destrousse, Éguilles, Fos-sur-Mer, Fuveau, Gardanne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Gréasque, Istres, Marignane, Marseille, Martigues, Meyreuil, Mimet, Miramas, La Penne-sur-Huveaune, Les Pennes-Mirabeau, Peynier, Peypin, Plan-de-Cuques, Port-de-Bouc, Rognac, Roquevaire, Rousset, Saint-Chamas, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Mitre-les-Remparts, Saint-Savournin, Saint-Victoret, Septèmes-les-Vallons, Simiane-Collongue, Le Tholonet, Trets, Velaux, Venelles, Ventabren, Vitrolles

Département 83 :

Saint-Zacharie

Agglomération de Meaux

Département 77 :

Crégy-lès-Meaux, Mareuil-lès-Meaux, Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Poincy, Trilport, Villenoy

Agglomération de Menton-Monaco

Département 06 :

Beausoleil, Cap-d'Ail, Castellar, Èze, Gorbio, Menton, Roquebrune-Cap-Martin, Sainte-Agnès, La Turbie

Agglomération de Montpellier

Département 34 :

Assas, Castelnau-le-Lez, Clapiers, Le Crès, Fabrègues, Grabels, Jacou, Juvignac, Lattes, Lavérune, Montferrier-sur-Lez, Montpellier, Pérols, Prades-le-Lez, Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Jean-de-Védas, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues, Saussan, Teyran, Vendargues, Villeneuve-lès-Maguelone

Agglomération de Nantes

Département 44 :

Basse-Goulaine, Bouaye, Bouguenais, Carquefou, La Chapelle-sur-Erdre, Couëron, Haute-Goulaine, Indre, La Montagne, Nantes, Orvault, Pont-Saint-Martin, Rezé, Saint-Aignan-Grandlieu, Saint-Herblain, Saint-Jean-de-Boiseau, Sainte-Luce-sur-Loire, Saint-Sébastien-sur-Loire, Sautron, Les Sorinières, Thouaré-sur-Loire, Vertou,

Agglomération de Nice

Département 06 :

Antibes, Aspremont, Auribeau-sur-Siagne, Le Bar-sur-Loup, Beaulieu-sur-Mer, Berre-les-Alpes, Biot, Cabris, Cagnes-sur-Mer, Cannes, Le Cannet, Cantaron, Carros, Castagniers, Châteauneuf-Grasse, Châteauneuf-Villevieille, La Colle-sur-Loup, Colomars, Contes, Drap, Falicon, Gattières, La Gaude, Gourdon, Grasse, Mandelieu-la-Napoule, Mouans-Sartoux,

Mougins, Nice, Opio, Pégomas, Peymeinade, Roquefort-les-Pins, La Roquette-sur-Siagne, Le Rouret, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Paul-de-Vence, Spéracèdes, Théoule-sur-Mer, Le Tignet, Tourrette-Levens, Tourrettes-sur-Loup, La Trinité, Valbonne, Vallauris, Vence, Villefranche-sur-Mer, Villeneuve-Loubet

Agglomération de Nîmes :

Département 30 :

Bernis, Caissargues, Caveirac, Marguerittes, Milhaud, Nîmes, Uchaud, Vestric-et-Candiac, Rodilhan

Agglomération d'Orléans :

Département 45 :

Boigny-sur-Bionne, La Chapelle-Saint-Mesmin, Chécy, Combleux, Fleury-les-Aubrais, Ingré, Mardié, Olivet, Orléans, Ormes, Saint-Cyr-en-Val, Saint-Denis-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Saint-Jean-de-Braye, Saint-Jean-de-la-Ruelle, Saint-Jean-le-Blanc, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, Saran, Semoy

Agglomération de Paris :

Département 75 : Paris

Département 77 :

Boissise-la-Bertrand, Boissise-le-Roi, Brou-sur-Chantierne, Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Cesson, Chalifert, Champs-sur-Marne, Chanteloup-en-Brie, Chelles, Chessy, Collégien, Combs-la-Ville, Conches-sur-Gondroire, Courtry, Croissy-Beaubourg, Dammarie-les-Lys, Dampmart, Émerainville, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Lagny-sur-Marne, Lésigny, Lieusaint, Livry-sur-Seine, Lognes, Le Mée-sur-Seine, Melun, Le Mesnil-Amelot, Mitry-Mory, Moissy-Cramayel, Montévrain, Nandy, Noisiel, Ozoir-la-Ferrière, Pomponne, Pontault-Combault, Pringy, La Rochette, Roissy-en-Brie, Rubelles, Saint-Fargeau-Ponthierry, Saint-Thibault-des-Vignes, Savigny-le-Temple, Serris, Servon, Thorigny-sur-Marne, Torcy, Vaires-sur-Marne, Vaux-le-Pénit, Vert-Saint-Denis, Villeparisis,

Département 78 :

Achères, Andrézy, Auffreville-Brasseuil, Bazoches-sur-Guyonne, Bois-d'Arcy, Bougival, Buc, Buchelay, Carrières-sous-Poissy, Carrières-sur-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Chambourcy, Chanteloup-les-Vignes, Chapet, Chatou, Le Chesnay-Rocquencourt, Chevreuse, Les Clayes-sous-Bois, Coignières, Conflans-Sainte-Honorine, Croissy-sur-Seine, Élancourt, L'Étang-la-Ville, Évécquemont, Follainville-Dennemont, Fontenay-le-Fleury, Gaillon-sur-Montcient, Gargenville, Guyancourt, Hardricourt, Houilles, Issou, Jouars-Pontchartrain, Jouy-en-Josas, Juziers, Limay, Les Loges-en-Josas, Louveciennes, Magnanville, Magny-les-Hameaux, Maisons-Laffitte, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Mareil-Marly, Marly-le-Roi, Maurecourt, Maurepas, Médan, Le Mesnil-le-Roi, Le Mesnil-Saint-Denis, Meulan-en-Yvelines, Mézy-sur-Seine, Montesson, Montigny-le-Bretonneux, Les Mureaux, Neauphle-le-Château, Neauphle-le-Vieux, Orgeval, Le Pecq, Plaisir, Poissy, Porcheville, Le Port-Marly, Saint-Cyr-l'École, Saint-Germain-de-la-Grange, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Saint-Rémy-l'Honoré, Sartrouville, Tessancourt-

sur-Aubette, Trappes, Le Tremblay-sur-Mauldre, Triel-sur-Seine, Vaux-sur-Seine, Vélizy-Villacoublay, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, La Verrière, Versailles, Vert, Le Vésinet, Villennes-sur-Seine, Villepreux, Villiers-Saint-Frédéric, Viroflay, Voisins-le-Bretonneux

Département 91 :

Arpajon, Athis-Mons, Ballainvilliers, Bièvres, Bondoufle, Boussy-Saint-Antoine, Brétigny-sur-Orge, Breuillet, Breux-Jouy, Brunoy, Bruyères-le-Châtel, Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Corbeil-Essonnes, Le Coudray-Montceaux, Crosne, Draveil, Écharcon, Égry, Épinay-sous-Sénart, Épinay-sur-Orge, Étiolles, Évry-Courcouronnes, Fleury-Mérogis, Fontenay-le-Vicomte, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Grigny, Igny, Juvisy-sur-Orge, Leuville-sur-Orge, Linas, Lisses, Longjumeau, Longpont-sur-Orge, Marcoussis, Massy, Mennecy, Montgeron, Monthéry, Morangis, Morsang-sur-Orge, Morsang-sur-Seine, La Norville, Nozay, Ollainville, Ormoy, Orsay, Palaiseau, Paray-Vieille-Poste, Le Plessis-Pâté, Quincy-sous-Sénart, Ris-Orangis, Saclay, Saint-Aubin, Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Germain-lès-Arpajon, Saint-Germain-lès-Corbeil, Saint-Michel-sur-Orge, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Saint-Yon, Saulx-les-Chartreux, Savigny-sur-Orge, Soisy-sur-Seine, Varennes-Jarcy, Vauhallan, Verrières-le-Buisson, Vigneux-sur-Seine, Villabé, Villebon-sur-Yvette, La Ville-du-Bois, Villejust, Villemoisson-sur-Orge, Villiers-le-Bâcle, Villiers-sur-Orge, Viry-Châtillon, Wissous, Yerres, Les Ulis

Département 92 :

Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray, Villeneuve-la-Garenne

Département 93 :

Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Bondy, Le Bourget, Clichy-sous-Bois, Coubron, La Courneuve, Drancy, Dugny, Épinay-sur-Seine, Gagny, Gournay-sur-Marne, L'Île-Saint-Denis, Les Lilas, Livry-Gargan, Montfermeil, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Noisy-le-Sec, Pantin, Les Pavillons-sous-Bois, Pierrefitte-sur-Seine, Le Pré-Saint-Gervais, Le Raincy, Romainville, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Sevran, Stains, Tremblay-en-France, Vaujours, Villemomble, Villepinte, Villetaneuse

Département 94 :

Ablon-sur-Seine, Alfortville, Arcueil, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Chennevières-sur-Marne, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Fresnes, Gentilly, L'Haÿ-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Limeil-Brévannes, Maisons-Alfort, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Nogent-sur-Marne, Noisieu, Orly, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Le Perreux-sur-Marne, Le Plessis-Trévise, La

Queue-en-Brie, Rungis, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Santeny, Sucy-en-Brie, Thiais, Valenton, Villecresnes, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Villiers-sur-Marne, Vincennes, Vitry-sur-Seine,

Département 95 :

Andilly, Argenteuil, Arnouville, Auvers-sur-Oise, Beauchamp, Bessancourt, Bezons, Bonneuil-en-France, Bouffémont, Butry-sur-Oise, Cergy, Champagne-sur-Oise, Cormeilles-en-Parisis, Courdimanche, Deuil-la-Barre, Domont, Eaubonne, Écouen, Enghien-les-Bains, Ennery, Épiplais-lès-Louvres, Éragry, Ermont, Ézanville, Franconville, Frépillon, La Frette-sur-Seine, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Goussainville, Groslay, Herblay-sur-Seine, L'Isle-Adam, Jouy-le-Moutier, Margency, Mériel, Méry-sur-Oise, Montigny-lès-Cormeilles, Montignion, Montmagny, Montmorency, Nesles-la-Vallée, Neuville-sur-Oise, Osny, Parmain, Pierrelaye, Piscop, Le Plessis-Bouchard, Pontoise, Puisseux-Pontoise, Roissy-en-France, Saint-Brice-sous-Forêt, Saint-Gratien, Saint-Leu-la-Forêt, Saint-Ouen-l'Aumône, Saint-Prix, Sannois, Sarcelles, Soisy-sous-Montmorency, Taverny, Le Thillay, Valmondois, Vaudherland, Vauréal, Villiers-Adam, Villiers-le-Bel

Agglomération de Pointe-à-Pitre-Les Abymes

Département 971 :

Les Abymes, Baie-Mahault, Le Gosier, Lamentin, Morne-à-l'Eau, Le Moule, Petit-Bourg, Petit-Canal, Pointe-à-Pitre, Saint-François, Sainte-Anne

Agglomération de Rennes

Département 35 :

Betton, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, La Chapelle-des-Fougeretz, Chartres-de-Bretagne, Melesles, Montgermont, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Pacé, Rennes, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande, Thorigné-Fouillard, Vezin-le-Coquet, Pont-Péan

Agglomération de Saint-Cyprien

Département 66 :

Alénya, Argelès-sur-Mer, Collioure, Corneilla-del-Vercol, Elne, Laroque-des-Albères, Latour-Bas-Elne, Palau-del-VIDRE, Port-Vendres, Saint-André, Saint-Cyprien, Sorède, Théza, Villelongue-dels-Monts

Agglomération de Saint-Denis

Département 974 :

Saint-Denis, Sainte-Marie

Agglomération de Saint-Louis,

Département 974 :

Saint-Louis,

Agglomération de Saint-Nazaire

Département 44 :

Batz-sur-Mer, Le Croisic, Donges, La Baule-Escoublac, Guérande, Montoir-de-Bretagne, La Plaine-sur-Mer, Pornichet, Le Pouliguen, Préfailles, Saint-André-des-Eaux, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Michel-Chef-Chef, Saint-Nazaire, Trignac

Agglomération de Saint-Paul

Département 974 :

Le Port, La Possession, Saint-Paul

Agglomération de Saint-Pierre

Département 974 :

Entre-Deux, Saint-Pierre, Le Tampon

Agglomération de Salon-de-Provence

Département 13 :

La Barben, Grans, Pélissanne, Salon-de-Provence

Agglomération de Sète

Département 34 :

Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Frontignan, Gigan, Montbazin, Poussan, Sète

Agglomération de Strasbourg (partie française)

Département 67 :

Achenheim, Bischheim, Eckbolsheim, Eschau, Fegersheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, Lampertheim, Lingolsheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg, Vendenheim, Wolfisheim

Agglomération de Thonon-les-Bains

Département 74 :

Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoay, Évian-les-Bains, Excenevex, Lugrin, Margencel, Marin, Maxilly-sur-Léman, Neuvecelle, Publier, Sciez, Thonon-les-Bains

Agglomération de Toulon

Département 13 :

Ceyreste, La Ciotat,

Département 83 :

Bandol, Le Beausset, Belgentier, La Cadière-d'Azur, Carqueiranne, Le Castellet, La Crau, Cuers, Évenos, La Farlède, La Garde, Hyères, Ollioules, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Saint-Cyr-sur-Mer, Sanary-sur-Mer, La Seyne-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, Toulon, La Valette-du-Var, Saint-Mandrier-sur-Mer

Agglomération de Toulouse

Département 31 :

Aucamville, Aussonne, Auzeville-Tolosane, Balma, Beaupuy, Beauzelle, Belberaud, Blagnac, Boulac, Brax, Bruguères, Castanet-Tolosan, Castelnau, Castelnau-d'Estrétefonds, Cépét, Colomiers, Cornebarrieu, Cugnaux, Daux, Deyme, Eaubes, Escalquens, Fenouillet, Fonbeauzard, Fonsorbes, Fontenilles, Frouzins, Gagnac-sur-Garonne, Gratentour, Labarthe-sur-Lèze, Labastide-Saint-Semin, Labège, Lacroix-Falgarde, Lapeyrouse-Fossat, Launaguet, Léguevin, Lespinasse, Mervilla, Mondonville, Mondouzi, Montberon, Montrabé, Muret, Péchabou, Pechbonnieu, Pechbusque, Pibrac, Pinsaguel, Pins-Justaret, Plaisance-du-Touch, Pompertuzat, Portet-sur-Garonne, Quint-Fonsegrives, Ramonville-Saint-Agne, Roques, Roquettes, Rouffiac-Tolosan, Saint-Alban, Saint-Geniès-Bellevue, Saint-Jean, Saint-Jory, Saint-Loup-Cammas, Saint-Orens-de-Gameville, Saint-Rustice, Saint-Sauveur, La Salvétat-Saint-Gilles, Saubens, Seilh, Seysses, Toulouse, Tournefeuille, L'Union, Vacquiers, Vieille-Toulouse, Vigoulet-Auzil, Villate, Villeneuve-lès-Boulac, Villeneuve-Tolosane,

Département 82 : Grisolles, Pompignan,



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
35 millions de
propriétaires

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

BAIL D'HABITATION

Changement des couleurs de peinture par le locataire

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Au départ de mon locataire, il a été constaté que plusieurs pièces du logement ont été repeintes par le locataire avec des couleurs vives, alors que l'état des lieux d'entrée indiquait des couleurs claires et plus classiques. Puis-je exiger du locataire la remise en état initial des lieux ou la prise en charge des frais de peinture correspondants ?

Aux termes de l'article 6 d) de la loi du 6 juillet 1989, « le bailleur est obligé (...) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. » L'article 7 f) de la même loi ajoute que « le locataire est obligé (...) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ».

Par aménagements, il faut entendre des travaux de faible importance à caractère réversible qui améliorent notamment le confort ou l'esthétique des lieux loués et qui ne portent pas atteinte au gros œuvre ou à la configuration des lieux loués.

C'est le cas des travaux de peinture effectués par le locataire. Toutefois, ces couleurs ne doivent pas être « excentriques » et empêcher « une habitabilité normale de par leur originalité » (Cour d'appel de Nancy, 26^e ch. civ. et com., 1^{er} février 1995).

Deux arrêts rendus en appel ont donné des exemples de couleurs de peinture que le locataire peut retenir librement sans être tenu de payer en fin de bail des frais de remise en état, ces travaux de peinture ne constituant pas une transformation de la chose louée :

- le choix d'une couleur rouge vif pour les parois murales des toilettes, du pan du mur droit de la salle de bains et des murs de la salle de douche (CA Paris, 6^{ème} ch. C, 20 septembre 2005) ;

- le choix des couleurs bleu, rose, mauve et bordeaux clair dès lors que celles-ci ne sont pas vraiment excentriques et n'empêchent pas une habitabilité normale (CA Paris, 6^{ème} ch. B, 10 janvier 2008).

A contrario, la Cour d'appel de Grenoble a condamné un locataire à verser à son propriétaire une partie des frais de remise en état pour avoir peint sa chambre en rouge vif, sa salle de bains et son salon en rose et les encadrements des portes de la salle de bains en vert (25 octobre 2011).

Plus récemment, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a permis au bailleur de pratiquer une retenue sur le dépôt de garantie car le locataire n'avait pas conservé la couleur initiale et contrevenait à la clause du bail



Copyright (c) 2020 Nomad_Soul/Shutterstock

qui prévoit qu'« à la fin de la location, les travaux de réfection nécessaires par l'état des murs et plafonds résultant du changement de la nature du revêtement ou de la couleur des peintures qui n'auraient pas été préalablement approuvés par le bailleur seront à la charge du locataire » (1^{re} et 7^e ch. réunies, 21 décembre 2023). Notons que cette décision est peu orthodoxe car les articles 6 et 7 de la loi de 1989 n'imposent l'accord préalable du propriétaire qu'en cas de transformation et non d'aménagement du logement (ces articles étant d'ordre public, il n'est pas possible de les écarter contractuellement).

En l'espèce, plusieurs pièces ont été repeintes par votre locataire avec des couleurs vives.

Si ces couleurs sont excentriques et empêchent une habitabilité normale, vous devriez pouvoir mettre à la charge de votre locataire les frais de peinture correspondants (dans ce domaine, les tribunaux disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation).

Vous pourriez à l'avenir vous prémunir contre ce type de désagrément en incluant dans le bail (par exemple, dans les clauses particulières) une clause indiquant que si le preneur entreprend des travaux de peinture dans les lieux loués, il s'engage à employer des tons clairs. Cette clause aurait tout au moins un effet dissuasif sur le locataire. ■

COPROPRIÉTÉ

Remplacement de chaudières au gaz par des chaudières à condensation

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Nous sommes plusieurs dans la copropriété à vouloir remplacer notre chaudière individuelle au gaz « classique » par une chaudière gaz à condensation. Cela implique préalablement la rénovation du conduit de fumée collectif (une fois le conduit rénové, toutes les chaudières raccordées devront être des chaudières individuelles à condensation et donc tous les copropriétaires devront changer leur chaudière au gaz par une chaudière à condensation). A quelle majorité doit être votée la décision de rénover le conduit ? Est-ce qu'un vote à la majorité absolue serait suffisant (au titre des travaux d'amélioration visés à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965) ?

Pour répondre à votre question, faisons le tour des textes et des décisions de justice qui se rapportent à cette thématique.

> Selon l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, « l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. »

Il n'existe pas de définition légale de l'« amélioration », cette notion étant appréciée souverainement par les juges du fond.

Avec l'émergence de besoins nouveaux (besoins de sécurité, nécessité d'économiser l'énergie...), la jurisprudence admet que des décisions qui modifient les conditions de jouissance des parties privatives puissent être prises à la majorité absolue de l'article 25 lorsqu'on peut considérer qu'elles constituent des « améliorations ». Ainsi, il est admis que la suppression du chauffage collectif pour lui substituer des chauffages individuels peut être décidée à la majorité de l'article 25 :

- si « les travaux litigieux tendent seulement à substituer, aux générateurs de chauffage et d'eau chaude collectifs, des chaudières murales à gaz avec simple raccordement aux conduites déjà existantes dans les gaines techniques (...) et que ces transformations (...) offrent l'avantage de réduire les frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude » (Cass., 3^e civ, 13 décembre 1983) ;
- si le syndicat des copropriétaires décide d'abandonner le service collectif d'eau chaude au profit de ballons électriques individuels situés dans chaque appartement, compte tenu des difficultés techniques



Copyright (c) 2022 Stock-Asso/Shutterstock

et du coût de remise en état de l'installation vétuste, ainsi que des économies d'énergie occasionnées (Cass., 3^e civ., 9 mai 2012).

> L'article 26 de la loi de 1965 prévoit que « l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. ».



Copyright (c) 2023 New Africa/Shutterstock

Les travaux qui modifient les modalités de jouissance des parties privatives des copropriétaires telles qu'elles résultent du règlement de copropriété, doivent donc être votés à l'unanimité. C'est le cas par exemple si le syndicat des copropriétaires prétend imposer à un copropriétaire des travaux d'aménagement dans ses parties privatives (CA Versailles, 1^{er} juin 1987).

➤ Enfin, selon l'article 25 f de la loi de 1965, certains travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre affectant les parties privatives peuvent être votés à la majorité absolue s'il s'agit de « travaux d'intérêt collectif ». La liste de ces « travaux d'intérêt collectif » est fixée

par le décret du 3 décembre 2012 et le remplacement de chaudières individuelles ne semble pas rentrer dans cette énumération.

En matière de chauffage, la plupart des décisions qui ont retenu la notion d'« amélioration » (et donc un vote à la majorité absolue) concernent des travaux de remplacement du chauffage collectif par des chauffages individuels et motivent régulièrement ce choix en mettant en avant un avantage financier et/ou technique évident pour les copropriétaires. Si le juge venait à être saisi de cette question (remplacement de chaudières individuelles par des chaudières individuelles plus performantes), retiendrait-il qu'il s'agit d'une « amélioration » alors qu'il est toujours question de chaudières au gaz et donc à combustibles fossiles, fussent-elles plus performantes ? Il est permis d'en douter.

Par ailleurs, même si le remplacement par des chaudières à condensation procurera une baisse de consommation de gaz pour tous les copropriétaires, le remplacement de la chaudière pourra dans certains cas ne jamais être amorti pour certains copropriétaires (par exemple, le copropriétaire qui a récemment changé sa chaudière individuelle).

Enfin, il est possible que le juge considère que ces travaux modifient les modalités de jouissance des parties privatives des copropriétaires et les « travaux d'intérêt collectif » (article 25 f de la loi de 1965) qui peuvent affecter les parties privatives ne concernent pas a priori le remplacement de chaudières individuelles.

Pour toutes ces raisons, nous pensons que cette décision doit être votée à l'unanimité des copropriétaires. Il n'est toutefois pas impossible que le juge retienne un vote à la majorité absolue suivant les circonstances de l'espèce (par exemple, dans une copropriété où la quasi-totalité des chaudières installées sont anciennes). ■

L'UNPI & vous

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

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

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

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

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

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

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

Nos baux sont clairs,
pratiques et fiables

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

35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

35 millions de
propriétaires

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction |

1° T. 2024 2227		INSEE 100 au 4° T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2015	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+5,07	+10,75	+15,07
2022	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
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	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
	4 ^e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
24	1 ^{er} trimestre	2227*	+7,22	+22,23	+36,46

*Parution INSEE 28/06/2024

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.

1° T. 2024 134,58		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	2 ^e trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 ^e trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	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 %
	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
24	1 ^{er} trimestre	134,58*	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %

*Parution INSEE 28/06/2024

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^e trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2024 (inclus).

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.

1° T. 2024 135,13		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
23	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
	1 ^{er} trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
2021	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 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	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 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
24	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %

*Parution INSEE 28/06/2024

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.

2 ^e T. 2024 145,17	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
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 %
2024	143,46	+ 3,50 %	145,17*	+ 3,26 %				

*Parution INSEE 12/07/2024

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'IRL instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par la loi du 7 juillet 2023) a pris fin avec l'IRL du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, depuis ce trimestre (IRL du 2^e trimestre 2024), les révisions de loyer selon l'IRL ne sont plus plafonnées.

À noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :
Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.
La variation annuelle est identique (+ 3,26 %), mais l'indice de base est différent : il est de 143,77 dans les régions et départements d'outre-mer et de 143,07 en Corse.

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 08/2024 118,77

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
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
2024	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24	118,17	118,77*				

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010

BT01 07/2024 = 131,2

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
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	130,6
2024	130,8	131,0	130,9	131,0	131,3	131,2	131,2*					

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2024 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 29 JUIN 2024

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} juillet 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2024
Prêts à taux variable	4,48 %	5,97 %
Prêts relais	5,08 %	6,77 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} juillet 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2024
• Montant ≤ à 3 000 €*	16,87 %	22,49 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	10,4 %	13,87 %
• Montant > à 6 000 €*	6,0 %	8,0 %

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

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

Par Bercy Infos, le 11 juillet 2024

Le taux d'usure correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils vous accordent un prêt. Fixé chaque trimestre par la Banque de France, il vise à vous protéger d'éventuels abus.

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

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

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux d'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers. Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant. Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégorie de prêt (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, etc.).

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

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

QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

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

- le taux d'intérêt de base (ou taux nominatif),
- les frais, commissions et rémunérations diverses (tels que les frais de dossier),
- les coûts d'assurance et de garantie obligatoires,
- les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné ou d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement.

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

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

Indice fédération
française du bâtiment
base 1 en 1941

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

2021	1 ^{er} trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^{er} trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^{er} trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
	4 ^e trimestre	1152,6
2024	1 ^{er} trimestre	1171,8
	2 ^e trimestre	1172,2

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 26 juin 2024 (J.O. du 28 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2^e semestre 2024, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	8,16 %
Professionnel	Particulier	8,16 %
Professionnel	Professionnel	4,92 %
Particulier	Professionnel	4,92 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 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

Ventes offres

Bel immeuble de rapport à vendre au centre-ville de Mouluçon. Composé de 11 logements meublés et entièrement équipés (exploité en LMP). Ensemble en très bon état, aucuns travaux à prévoir. Idéal pour Investisseur / Rentabilité 9 %.

M. AUBERGER Franck. Tel : 06 10 05 52 23.
Mail : aubergerfranck@hotmail.com

Tarn Castres 81. Résidence contenant 3T3 et 2T2 avec parking sécurisé. Appartements climatisés. Rénové en 2015 et entièrement loué. Proximité du centre. Très calme. Revenu locatif annuel 30 000 €, impôts foncier 4 000 €. Prix 499 000 €. Pas d'agence. DPE : D ; GSE : C. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 4 500 €. Prix moyens des énergies indexés au 01/2024 (abonnements compris).

Tel. : 06 08 17 74 52

Divers

A louer locaux professionnels ou commerciaux 80 à 230 m². Plein centre de Saint-Médard-en-Jalles 33 160. Bon standing, internet, fibre. Clim. Digicode et parking. Station autobus TBM, direct gare Bordeaux. Connexion avec l'aéroport.

Tous renseignements et visites au 06 76 94 24 33 ou info@cuja.fr. SCI les Argonautes.

Viager

Chers propriétaires, je suis spécialiste dans la vente en viager occupé, vente à terme ou nue-propriété. Si vous avez plus de 70 ans, ces mécaniques vous permettent de rester chez vous votre vie durant tout en percevant selon votre besoin, soit un bouquet seul, soit un bouquet et des rentes, voire même uniquement des rentes afin de maximiser vos revenus. Et connaissez-

vous le viager libre ou la vente à terme libre ? Des solutions accessibles à tous, sans restriction d'âge, pour accélérer la vente de son bien.
Hélène Pelisson. Tel. : 07 50 27 08 34. hpelisson@95bis.com. 95bis Viager, 1 place Puvis de Chavannes, 69006 Lyon. Présente partout en France.

Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI (unpi.org), rubrique "La boutique" "Revue 35 millions"

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 1^{er} juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

Bulletin à adresser à : **35 millions de Propriétaires**
11 quai Anatole France 75007 PARIS
Réglement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

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

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

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

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

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

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

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

www.unpi.org



Abonnez-vous

**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 35 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 35millionsdeproprietaires@unpi.fr

**35 millions de
propriétaires**

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@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 :

35 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

Ne faites plus de compromis pour votre épargne.

Découvrez l'assurance vie
CORUM Life.

PERFORMANTE

Des résultats dans la durée.
Vous apprécierez.

TRANSPARENTE

Plus besoin d'être un expert
pour suivre votre épargne.

FLEXIBLE

Tout le savoir-faire du groupe
CORUM à partir de 50 €.



Contactez un conseiller dédié
au **01 70 82 24 74** ou
retrouvez-nous sur **corum.fr**

Contrat d'assurance vie en unités de compte et en fonds euro. Risque de perte en capital. Performances et revenus non garantis. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

CORUM Life est un contrat d'assurance vie en fonds euro et unités de compte géré par la compagnie d'assurance CORUM Life, société au capital social de 20 000 000 €, régie par le Code des assurances et agréée auprès de l'ACPR. Il est distribué par CORUM L'Épargne, 1 rue Euler 75008 Paris, agissant en qualité d'agent général d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le n° 20002932.