

AMÉNAGER  
Installer une  
cuisine d'été

FISCALITÉ  
Plafonds de loyers et  
de ressources pour 2024

ENVIRONNEMENT  
Éoliennes: vent  
de contestation

# 25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

*et vous*

Numéro 586 | Juillet-Août 2024 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728 |

NOTRE DOSSIER

## ACHETER UN BIEN À L'ÉTRANGER

LES (BONNES) QUESTIONS À SE POSER  
AVANT DE SAUTER LE PAS !

The UNPI logo consists of a stylized white roofline above the letters 'UNPI' in a bold, sans-serif font.

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires  
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs  
immobiliers

Informer  
Conseiller  
Défendre

[www.unpi.org](http://www.unpi.org)

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI\_FR



@UNPI



@UNPI

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

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



**Sylvain Grataloup,**  
Président de l'UNPI

**M**ichel Debré, l'artisan de la constitution, a dit, à propos de la dissolution, qu'elle « est l'instrument de la stabilité gouvernementale. Elle peut être la récompense d'un gouvernement qui paraît avoir réussi, la sanction d'un gouvernement qui paraît avoir échoué. Elle permet entre le chef de l'État et la nation un bref dialogue qui peut régler un conflit ou faire entendre la voix du peuple à une heure décisive ».

L'heure a été décisive à n'en pas douter! La voix du peuple s'est fait entendre! Mais est-il apaisé? Entrons-nous dans une ère de stabilité? Néant, vide ou vacuité sont-ils de lointains souvenirs?

Quoi qu'il en soit, avec cette dissolution, c'est tout le calendrier législatif qui doit être totalement repensé par le gouvernement car, même avec les mêmes députés, ou presque, tout le processus législatif est malmené.

De son côté, le Sénat, indissoluble, a aussi arrêté les affaires courantes, mais les textes en cours de débats ne sont pas écartés. Cependant, par tradition démocratique, les séances sont suspendues en cas de dissolution de l'Assemblée nationale.

## « Il faut imaginer Sisyphes heureux »

La Constitution prévoit que le Parlement ne se réunit pas entre le dernier jour ouvrable de juin et le premier jour ouvrable d'octobre, avec des sessions extraordinaires pouvant étendre les sessions jusqu'en juillet. Cependant, 2024 reste une année exceptionnelle à tout point de vue. La tenue des Jeux olympiques à Paris implique que tout sera reporté à la rentrée début octobre.

Autre problème! Que va-t-il advenir des textes en cours de discussion ou prêts à être présentés? Comme par exemple le Projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables, la Proposition de loi transpartisane visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ou bien la Proposition de loi relative aux conditions de réalisation des travaux de rénovation énergétique des logements. Il est à craindre qu'il soit nécessaire de les redéposer (même ceux dont les discussions avaient commencé) par les députés ou le gouvernement (nouveau?) puis remis à l'ordre du jour (encore?!). Pour autant, rien ne garantit que ces propositions ou projets de lois fassent leur retour dans l'hémicycle!

Dans le fond, pourquoi s'inquiéter? La France et les Français se portent bien, les agriculteurs sont réjouis, il n'y a plus de déserts médicaux... nos propriétaires n'ont jamais été aussi bien considérés et la politique du logement est le fleuron de notre nation... En définitive, tout est en ordre! Il n'y a aucune urgence à signaler! Je peux donc vous souhaiter de belles vacances!

Il faut vraiment imaginer Sisyphes heureux!

# Sommaire

## L'UNPI en action

### 6 | Actualités

Révision de la liste des communes soumises au recul du trait de côte • Une nouvelle fiche « débroussaillage » dans les états des risques

### 7 | Chambres locales

Deuxième journée du Propriétaire Bailleur: un rendez-vous incontournable ! • Assemblée générale de l'UNPI Nord de France • Assemblée générale de l'UNPI Aveyron • Assemblée générale de l'UNPI Rouen • Assemblée générale de l'UNPI de Bordeaux

### 9 | Médias

Taxe foncière: pourquoi est-il important qu'une partie en soit payée par les locataires ? • Régulation des meublés touristiques: l'UNPI défend la cause des propriétaires

## L'UNPI vous informe

### 10 | Location

Extension de la garantie VISALE aux travailleurs saisonniers

## Le dossier de l'UNPI

### 14 | Acheter un bien à l'étranger: les (bonnes) questions à se poser avant de sauter le pas!

## L'UNPI et vous

### 24 | Habitat

Évacuation des eaux usées, raccordement obligatoire

### 26 | Rénovation

Bail Rénov': le premier pas vers la rénovation

### 28 | Aménager

Installer une cuisine d'été

### 32 | Environnement

Éoliennes: vent de contestation

### 36 | Fiscalité

Plafonds de loyers et de ressources pour 2024

### 42 | Questions réponses

Travaux de rénovation énergétique réalisés par le locataire • État des lieux de sortie et remise des clés avant la fin du délai de préavis • Bail dérogatoire: les précautions à prendre

### 46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

### 50 | Petites annonces

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

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

**Gérant 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**  
Frédéric Zumbiehl, Marc Ezrati, Sylvie Lenormand, Christophe Demay et Arnaud 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  
25millionsdeproprietaires@unpi.fr

**Éditeur**  
La Presse Immobilière  
SARL au capital de 1524,49 €  
RCS B 304 455 009  
Durée: 75 ans à compter du 1<sup>er</sup> 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 €

Cette édition comprend  
pour les abonnés:  
**un encart jeté First Voyages France.**



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<sup>er</sup> de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 25 millions de Propriétaires.



Actualités

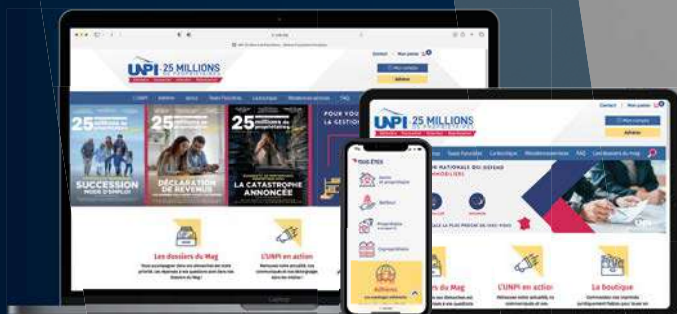
Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique  
**www.unpi.org**



# Abonnez-vous

## JE SOUHAITE M'ABONNER

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

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

Version papier

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

Version numérique

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

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

**25 millions de propriétaires**

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

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

Code Postal ..... Ville .....

Tél. ....

E-mail .....

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

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

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

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

ÉROSION CÔTIÈRE

# Révision de la liste des communes soumises au recul du trait de côte

Par Frédéric Zumbiehl



Copyright (c) 2011 Denis Roger/Shutterstock

À la demande de nombreuses communes et intercommunalités, le Gouvernement vient de réviser la liste des communes « dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral » (décret n° 2024-531 du 10 juin 2024). Comme l'indique par exemple la communauté d'agglomération Royan Atlantique, le fait d'être inscrit sur cette liste permet de mobiliser divers outils : « droit de préemption spécifique, possibilité de dérogation à la loi littoral sous certaines conditions pour des projets de relocalisation durable, règles de constructibilité adaptées selon la zone d'exposition à court ou long terme » (délibération CC-230630-J2 du 30 juin 2023). Rappelons aussi que, depuis 2023, dans les zones exposées à l'érosion côtière, les états des risques doivent contenir des informations sur ce risque (voir notre numéro de mars 2023, page 28).

RISQUE INCENDIE

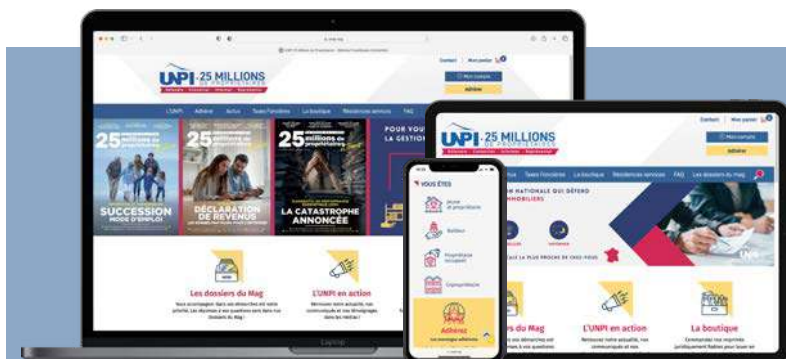
# Une nouvelle fiche « débroussaillage » dans les états des risques

Par Frédéric Zumbiehl

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, dans tous les territoires exposés au risque d'incendie, les états des risques devront comprendre une « fiche d'information sur les obligations de débroussaillage » (article R.125-24 du Code de l'environnement). Les zones concernées et la fiche seront accessibles sur le portail officiel [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). C'est ce qui résulte d'un décret d'application de la loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie (décret n° 2024-405 du 29 avril 2024). Rappelons ici que les états des risques doivent en principe être remis dès la visite du bien considéré par un candidat acquéreur ou locataire, tandis que les annonces doivent renvoyer vers le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) (voir notre numéro de mars 2023, page 28).



Copyright (c) 2022 Fabio Principe/Shutterstock



Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI  
**inscrivez-vous à la newsletter**  
 et recevez nos enquêtes!  
**[www.unpi.org](http://www.unpi.org)**

UNPI 40

## Deuxième journée du Propriétaire Bailleur : un rendez-vous incontournable !



De gauche à droite : Lionel Causse (Député et Président du Conseil National de l'habitat), Claudine Labadie-Poudenx (Présidente UNPI 40) et Julien Dubois (Maire de Dax).

De gauche à droite : Stéphane Guérin (Secrétaire général de l'UNPI et Président de la chambre de Royan), Claudine Labadie-Poudenx (Présidente UNPI 40) et Maître Tachot (Notaire à Dax).

© Photo UNPI

© Photo UNPI

Samedi 15 juin, les propriétaires immobiliers ont été accueillis par la Présidente de la chambre des Landes, Claudine Labadie-Poudenx, à l'occasion de la deuxième journée du Propriétaire Bailleur. Un événement porteur d'espoir qui a permis aux propriétaires de collecter de précieuses informations, de dialoguer avec des professionnels du secteur et d'obtenir ainsi des conseils avisés pour l'avenir de leurs investissements immobiliers.

L'évènement a débuté avec l'intervention de Benoît Lestideau, conseiller en patrimoine et Marc Djordjevic, ingénieur patrimonial du groupe Allianz qui ont fourni des conseils essentiels sur le patrimoine par le biais de 3 dispositifs : le Malraux, le déficit foncier et l'achat en nue-propriété. Maître Tachot, notaire à Dax, a apporté des éclaircissements précieux au sujet de la transaction immobilière. Yann Chancerelle, courtier, a proposé aux propriétaires des stratégies efficaces pour optimiser leurs investissements. Maître Pierre-Olivier Dilhac, quant à lui, a fourni des conseils sur les différents types de congé pour récupérer son bien. Léopold Quitard a présenté l'entreprise Axe Éco Énergie, spécialisée en économie d'énergie, dont l'objectif est de réduire la dépendance aux énergies fossiles, de

diminuer les factures d'électricité et de contribuer activement à la transition énergétique. Arnaud Bergounhon, responsable conseils et développement GRDF, a détaillé les nouvelles technologies disponibles pour la copropriété. Sylvain Castel a présenté les dernières réglementations dans le domaine de la copropriété et les évolutions de la loi Habitat Dégradé. Julien Dubois, maire de Dax, a souligné l'importance de la collaboration entre les autorités locales et les propriétaires afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Il a mis en avant les initiatives municipales en faveur du logement et a encouragé les propriétaires à investir dans des projets durables et innovants. Le député sortant Lionel Causse, Président du Conseil National de l'habitat, a également pris la parole et insisté sur les enjeux nationaux en matière de logement. Il a présenté les réformes législatives récentes visant à soutenir les propriétaires bailleurs. Enfin, le secrétaire général de la fédération, Stéphane Guérin, a abordé les services et les valeurs véhiculées par l'UNPI. La Présidente tient à remercier chaque intervenant pour leur implication remarquable, le maire de Dax pour son soutien inconditionnel et Lionel Causse pour sa présence et sa fidélité. ■



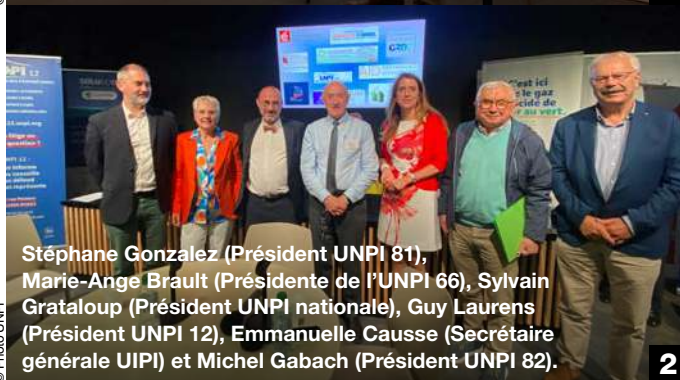
Thierry Lorieux (Président UNPI Nord de France) et Sylvain Grataloup (Président UNPI nationale).

© Photo UNPI



Sylvain Grataloup (Président UNPI nationale), Jacques Delestre (Président UNPI 76 – Rouen) et Coralie Adam (Directrice UNPI nationale).

© Photo UNPI



Stéphane Gonzalez (Président UNPI 81), Marie-Ange Brault (Présidente de l'UNPI 66), Sylvain Grataloup (Président UNPI nationale), Guy Laurens (Président UNPI 12), Emmanuelle Causse (Secrétaire générale UIPI) et Michel Gabach (Président UNPI 82).

© Photo UNPI



Dominique Guerry (Vice-Président UNPI 17), Pierrette Echeverria (Présidente UNPI 64), Denis Jacques (Président UNPI 33-24 et URPI Nouvelle-Aquitaine) et Sylvain Grataloup (Président UNPI nationale).

© Photo UNPI

## Assemblées générales

### UNPI 59 Nord de France

L'Assemblée générale de l'UNPI Nord de France, présidée par Thierry Lorieux, s'est tenue le 25 mai dernier. Cette Chambre organise de nombreux événements au cours de l'année afin d'informer au mieux les propriétaires immobiliers. Elle est également présente dans les différentes commissions locales. Durant cette matinée, plusieurs experts se sont succédés à la tribune pour aborder les incidences de la publication du décret modifiant le DPE pour les petites surfaces ainsi que les avantages et inconvénients du bail civil. Le Président national a conclu en évoquant les différents aspects de la crise du logement qui ne devaient pas faire oublier le rôle majeur du propriétaire immobilier, acteur économique, social et environnemental. ■

### UNPI 12 Aveyron

Direction l'Aveyron où l'UNPI 12 a offert à ses adhérents une matinée d'Assemblée générale riche en informations. Animé par Guy Laurens, Président de l'UNPI 12, cet événement a permis à plusieurs partenaires de présenter leurs activités. Ce fut également un moment européen puisqu'Emmanuelle Causse, Secrétaire générale de l'Union Internationale des Propriétaires Immobiliers, a présenté les conséquences des décisions européennes sur les propriétaires français et les actions de son organisation. Jean-Marie Calvet, Maire de Rignac et Président de l'Association des Maires de l'Aveyron, est intervenu sur le thème de la taxe foncière. Sylvain Grataloup,

Président de l'UNPI nationale, a, lors de son traditionnel discours, évoqué les propositions de l'UNPI et notamment le partage de la taxe foncière entre le propriétaire et le locataire. De nombreux présidents locaux avaient également fait le déplacement : Marie-Ange Brault, Présidente de l'UNPI Perpignan, Stéphane Gonzalez, Président de l'UNPI Castres et de l'URPI Occitanie, et Michel Gabach, Président de l'UNPI Montauban. ■

### UNPI 16 Rouen

Le 10 juin, l'UNPI 16, présidée par Jacques Delestre, a réuni ses adhérents à Rouen pour passer en revue l'année écoulée. À cette occasion, un expert est venu présenter le viager et ses opportunités. Le Président de l'UNPI a rappelé que l'image du propriétaire immobilier devait aujourd'hui changer et passer du statut de privilégié au statut d'acteur incontournable de la société. ■

### UNPI 33-24 Bordeaux

Le tour de France des Assemblées générales se poursuit à Bordeaux où les adhérents se sont réunis le 13 juin dernier autour de leur Président Denis Jacques. Au programme de ce moment fort de la vie de l'association : le permis de louer, l'encadrement des loyers ou encore la performance énergétique des logements. Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI nationale, a évoqué le contexte politique mouvementé et l'attente des propriétaires immobiliers face aux différentes contraintes qui pèsent sur eux. ■





Anne-Sandrine  
DI GIROLAMO  
invite



Sylvain GRATALOUP  
PRÉSIDENT  
UNPI



21 MAI 2024

## Taxe foncière : pourquoi est-il important qu'une partie en soit payée par les locataires ?

Les incessantes augmentations de la taxe foncière suscitent l'inquiétude de tous les propriétaires français. Il s'agit donc là d'un sujet dont Sylvain Grataloup s'est emparé en sa qualité de Président de l'UNPI. Dans cet épisode, Sylvain Grataloup explique pourquoi et comment il travaille la question, mais il ne limite pas son propos à ce seul impôt. Nous évoquerons donc aussi d'autres sujets liés à la fiscalité immobilière.

> Invité :  
**Sylvain Grataloup**,  
Président de l'UNPI

> Journaliste :  
**Anne-Sandrine Di Girolamo**,  
journaliste Les Ondes de l'Immo.



Flashez ce QR code  
afin d'accéder au  
podcast de l'émission **#9**

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

21 MAI 2024

## Régulation des meublés touristiques : l'UNPI défend la cause des propriétaires

Alors que débutaient au Sénat des discussions sur un projet de loi qui vise à restreindre la possibilité pour un propriétaire de recourir à la location en meublé touristique en zone tendue, l'UNPI par la voie de son Président, a exprimé son inquiétude via un communiqué de presse. Dans cet épisode, nous revenons avec Sylvain Grataloup, sur ce texte pour mieux en comprendre les contours mais aussi la philosophie sous-jacente.

> Invité :  
**Sylvain Grataloup**,  
Président de l'UNPI

> Journaliste :  
**Anne-Sandrine Di Girolamo**,  
journaliste Les Ondes de l'Immo.



Flashez ce QR code  
afin d'accéder au  
podcast de l'émission **#10**

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

# Extension de la garantie VISALE aux travailleurs saisonniers

**BILAN** — Action Logement vient d'ouvrir le cautionnement VISALE aux travailleurs saisonniers. Cela donne l'occasion de rappeler quelles sont les différentes manières de louer un logement aux « saisonniers ». Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

## « Réchauffer les lits froids »

Par un communiqué de presse du 5 juin 2024, Action Logement a annoncé l'élargissement de la garantie « Visa pour le Logement et l'Emploi » aux travailleurs saisonniers. La mesure fait partie des « 15 engagements pour améliorer l'emploi des travailleurs saisonniers dans le tourisme » présentés par le ministre de l'Économie en mai 2023. En effet, la difficulté pour de nombreuses entreprises de recruter des saisonniers tient aussi à la complexité, pour ces derniers, de trouver à se loger sur place. Plusieurs moyens d'accroître l'offre de logements sont envisagés, comme par exemple la mobilisation des logements étudiants en été. L'extension de VISALE aux saisonniers vise quant à elle à mettre sur le marché un certain nombre de logements (ne serait-ce que des chambres) jusque-là non exploités, soit que leur(s) propriétaire(s) n'en ont pas encore bien défini l'usage, soit qu'ils craignent que louer pour une courte durée à des saisonniers soit trop risqué pour en valoir la chandelle. Il s'agit de « réchauffer les lits froids »<sup>(1)</sup>.

## « Tous ces types de baux sont acceptés »

En principe, il n'est possible de souscrire à la garantie VISALE que pour un bail d'habitation (vide ou meublé) de longue durée (un bail mobilité peut également être couvert). Désormais, lorsque le locataire est un travailleur saisonnier, il est possible de souscrire à VISALE pour un bail saisonnier, un bail « code civil », un bail mobilité, un contrat de cohabitation intergénérationnelle, ou même un « contrat de réservation de séjour d'habitation de loisir ». Action Logement précise à ce dernier titre que peuvent être couverts « les mobil-home, les caravanes et les structures de logement fluvial type bateaux ou péniches », à l'exclusion toutefois des « tentes, (...) cabanes, (...) camping-cars » et des « logements de tourisme loués via des plateformes type Airbnb

## Lorsque le locataire est un travailleur saisonnier, il est possible de souscrire à VISALE pour un bail saisonnier, un bail « code civil », un bail mobilité, un contrat de de cohabitation intergénérationnelle

ou Aritel »<sup>(2)</sup>. Au moment de demander à Action Logement un « visa », le travailleur saisonnier devra simplement justifier de ce que son contrat de travail (ou promesse d'embauche) « porte bien la mention « saisonnier » (ou « activité saisonnière »)<sup>(3)</sup>.

## Un montant de loyer à ne pas dépasser

Hélas, les plafonds de loyer ici imposés par Action Logement (600 € maximum par mois, ou 800 € en Île-de-France) sont beaucoup plus bas que ceux prévus dans le cas général (1 300 € et 1 500 € en Île-de-France). Le dispositif s'adresse donc surtout aux propriétaires proposant une « chambre chez l'habitant ». Notons que ces propriétaires, s'ils proposent des loyers suffisamment bas, pourront également bénéficier de l'exonération d'impôt prévu en cas de location d'une pièce de l'habitation principale à un travailleur saisonnier (voir notre À noter).

## Contenu de la garantie

Une fois que la garantie VISALE est acceptée pour un dossier de location à un travailleur saisonnier, les loyers sont garantis « pour les 9 premiers mois d'occupation du logement ». De plus, le communiqué d'Action Logement fait valoir une « couverture améliorée du risque locatif pour les bailleurs en cas de dégradations du logement ». En effet, alors qu'habituellement VISALE peut indemniser les détériora-

1) Action Logement, *Louer les saisonniers, Un guide pour agir, mai 2024* (publié en ligne).

2) <https://www.visale.fr/visale-saisonnier/>, page mise à jour le 5 juin 2024.

3) En principe, le candidat devra aussi justifier de ce que sa « résidence principale au moment de la demande (...) [se situe] en dehors du bassin d'emploi de la mission saisonnière ». Dans tous les cas, c'est ce numéro de visa que le candidat locataire transmettra au propriétaire en vue d'activer VISALE.

**VISALE** FR  
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

LOCATAIRES | BAILLEURS | PARTENAIRES | VOS QUESTIONS

SE CONNECTER

ActionLogement AL  
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

## Visale pour les locataires

Avantages | Éligibilité | Démarches

### Que m'apporte Visale ?

- Je n'ai plus besoin d'un autre garant**  
Une fois ma demande de visa validée par Action Logement, je dispose d'un garant fiable qui me dispense de tout autre caution.
- Je peux louer plus facilement**  
Visale simplifie mon accès au logement, renforce mon autonomie et me permet d'élargir mon champ de recherche d'emploi.
- Je rassure mon propriétaire**  
Visale est une garantie complète et gratuite, qui renforce mon dossier. Mon bailleur est assuré de percevoir ses loyers durant toute la durée de la location.
- J'ai accès à mon espace à tout moment**  
En cas d'impayés de loyer, je bénéficie d'un traitement personnalisé pour le remboursement de ma dette via mon espace locataire.

**Prêts ? Lancez-vous !**

Je teste mon éligibilité | Je demande VISALE

**VISALE POUR LES LOCATAIRES**  
Avantages  
Éligibilité  
Démarches  
FAQ Locataires  
Contact

**VISALE POUR LES BAILLEURS**  
Avantages  
Éligibilité  
Démarches  
FAQ Bailleurs  
Contact

**VISALE POUR LES PARTENAIRES**  
Ambassadeurs  
Devenir ambassadeur  
Professionnels de l'immobilier  
Entreprises  
Institutionnels

**ACTUALITÉS**  
BOITE à OUTILS  
QUI SOMMES-NOUS ?  
ACTION LOGEMENT

## À NOTER

### Exonération des locations « chez l'habitant » à un prix « raisonnable »

Pour bénéficier à coup sûr<sup>(4)</sup> de l'exonération d'impôt pour les locations de chambres à des travailleurs saisonniers (article 35 bis du Code général des impôts), le loyer ne doit pas dépasser, pour l'année 2024, 152 € par mètre carré par an (206 € en Île-de-France). Par exemple, pour une chambre louée à Royan, il ne faut donc pas dépasser un loyer mensuel de 190 € si la pièce fait 15 m<sup>2</sup> ou 380 € si elle fait 30 m<sup>2</sup>.

tions à hauteur de deux mois de loyer, s'agissant des locations à un travailleur saisonnier, cette garantie peut atteindre trois mois de loyer (deux mois pour les dégradations du logement et un mois pour la détérioration du mobilier). Ce mois supplémentaire peut compenser, notamment, l'absence de dépôt de garantie dans le cadre d'un bail mobilité.

4) Faute pour l'article 35 bis du CGI de préciser les montants « raisonnables » à ne pas dépasser, l'administration fiscale publie des plafonds « en deçà desquels le loyer est toujours regardé comme raisonnable » (BOI-BIC-CHAMP-40-20, n° 160). Cela n'empêche pas un examen au cas par cas.

### Quel bail utiliser ?

Lorsque l'on envisage de louer un logement à des saisonniers, l'une des difficultés qui se présente est qu'il n'existe pas de bail spécifique pour ce type de locataires. La loi du 6 juillet 1989 sur les locations à usage d'habitation principale indique seulement qu'un bail d'habitation nu ou meublé ne s'impose pas pour les « locations consenties aux travailleurs saisonniers ». Il est donc ici possible de louer via un bail « Code civil » (bail sur mesure n'obéissant qu'à quelques règles fixées par le Code civil) ou un bail saisonnier (par exemple le bail UNPI référence 105) que, par prudence, afin d'éviter une requalification en bail d'habitation « loi du 6 juillet 1989 », on limitera à trois mois. Néanmoins, on peut penser que le mieux est de recourir au bail mobilité (par exemple le bail UNPI référence 103-M).

### Avantages du bail mobilité

Comme l'indique l'article 25-12 de la loi du 6 juillet 1989, le bail mobilité est un contrat d'un à dix mois



Copyright (c) 2020 fizkes/Shutterstock

## Un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire n'est pas soumis à la loi du 6 juillet 1989 mais au Code civil

consenti à un locataire dans une situation particulière, par l'exemple lorsqu'il doit réaliser un stage ou qu'il est « *en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle* ». Les contours de cette dernière hypothèse sont flous mais on considère généralement qu'elle englobe la situation des travailleurs saisonniers. Action Logement elle-même déclare que « *le bail mobilité est le bail à privilégier pour une location à un saisonnier* »<sup>(1)</sup>. En disant cela, Action Logement songe sans doute au fait que le bail mobilité offre une meilleure protection pour les locataires que, par exemple, un bail saisonnier (rappelons en outre qu'aucun dépôt de garantie ne peut être exigé avec un bail mobilité). Cependant, il présente aussi plusieurs intérêts côté bailleur. D'une part il permet d'éviter tout débat sur l'usage à titre d'habitation principale ou non d'un logement. Lorsqu'un bailleur loue via un bail « code civil » ou un bail saisonnier, il n'est pas à l'abri d'une action en requalification du bail en bail « loi de 1989 » de la part du locataire si ce dernier fait du logement sa résidence principale<sup>(2)</sup>. Par comparaison, la réglementation du bail mobilité ne se préoccupe pas de

l'usage qui est fait du logement ; dès lors que le locataire doit se déplacer pour des études ou pour occuper un emploi saisonnier, il est possible de signer un bail mobilité de maximum dix mois. Ce qui est important pour le propriétaire bailleur, c'est donc de conserver le justificatif présenté par l'occupant (contrat de travail saisonnier ou promesse d'embauche), quitte même à l'annexer au bail. D'autre part, même si ce n'est pas l'esprit de la loi, et même si on trouve des délibérations « anti-Airbnb » mettant à part le cas des locations à des « *travailleurs saisonniers* »<sup>(3)</sup>, il est possible qu'une autorisation soit nécessaire – dans les territoires encadrant les changements d'usage – pour louer à un travailleur dès lors qu'on loue via un bail saisonnier. À l'inverse, le Code de la construction et de l'habitation précise expressément que louer un logement via un bail mobilité ne constitue pas un changement d'usage qui peut être soumis à autorisation (article L.631-7).

### Un contrat de cohabitation intergénérationnelle ?

Une autre solution, envisagée d'ailleurs par Action Logement (voir plus haut), consiste à signer un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire. L'article 631-17 du Code de la construction et de l'habitation, issu de la loi ELAN de 2018, le définit comme un « *contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste* ». S'il s'agit surtout pour un bailleur de s'assurer une présence à domicile, le contrat peut mettre à la charge du locataire des « *menus services* ». Dans tous les cas, le CCH précise formellement que ce bail n'est pas soumis à la loi du 6 juillet 1989 mais au Code civil. Sa durée est librement fixée, sous réserve toutefois que le locataire ou le propriétaire puisse délivrer congé avec un préavis d'un mois. Le portail « *pour-les-personnes-agees.gouv.fr* » encourage à se procurer un modèle en faisant appel à des associations spécialisées, comme le réseau Cohabilis. Il est également possible de partir d'une trame de bail « Code civil ». Dans tous les cas, le loyer devant être « *modeste* », le bailleur pourra sans doute prétendre à l'exonération d'impôt prévue par l'article 35 bis du CGI (voir notre À noter). Notons ici que, par exception, un locataire de plus de soixante ans peut sous-louer une pièce via un contrat de cohabitation intergénérationnelle sans besoin d'obtenir l'accord préalable du propriétaire (il doit simplement en informer le propriétaire).

Au-delà du choix du bail, signalons enfin que des collectivités aident à mettre en relation bailleurs et saisonniers en quête d'un logement (c'est le cas par exemple de La Baule-Escoublac), en faisant parfois intervenir une association spécialisée (voir le cas de la communauté de communes Île de Ré). ■

1) <https://www.visale.fr/visale-saisonnier/>, page mise à jour le 5 juin 2024.

2) Pour réduire au maximum ce risque, le propriétaire sera avisé d'annexer au bail une quittance de loyer ou une attestation d'hébergement correspondant à la résidence principale du locataire mais, également, d'interdire expressément dans le bail l'usage du logement comme résidence principale.

3) Voir par exemple les délibérations de Malakoff ou Marseille.

# 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.



# Acheter un bien à l'étranger

## Les (bonnes) questions à se poser avant de sauter le pas!

**PATRIMOINE** — Investir à l'étranger pour y vivre ou y passer sa retraite : quelle que soit leur motivation, les Français sont toujours plus nombreux à vouloir sauter le pas ! Mais comme tout investissement, acheter un bien à l'étranger comporte des risques et ne doit pas être le fruit du hasard. Nos conseils. **Par Marc Ezrati**

**U**ne enquête de Notaires de France réalisée en 2023 indiquait que 23 % des Français interrogés souhaitent ou ont acquis un bien immobilier à l'étranger. Même son de cloche pour la startup Masteos, qui révélait quelques mois plus tôt dans une étude que 55 % des Français souhaiteraient investir dans un pays étranger, et 20 % d'entre eux ont le projet de le réaliser d'ici 2027 dans le cadre d'un investissement locatif. Pour Céline Faraut, auteur de l'ouvrage « *Investir en Europe* », cet investissement au-delà de

notre pays présente de nombreux avantages dont celui de s'inscrire dans une démarche de constitution ou de diversification de son patrimoine : « *Le marché immobilier est intimement lié à la situation économique du pays. Ainsi, investir dans différents pays permet de limiter les risques car on peut penser que la situation ne se dégrade pas partout en même temps, permettant alors de rebondir plus facilement. C'est une manière de sécuriser son patrimoine* », explique-t-elle. Sur le plan financier, elle rappelle aussi qu'en dehors de France, il y a encore de



**« 55 % des Français envisagent d'investir dans l'immobilier à l'étranger d'ici 5 ans, attirés par des prix plus bas, une rentabilité accrue et une diversification de leur patrimoine »**

Céline Faraut, consultante et auteure

ROME - La ville éternelle.

## ZOOM

**Successions internationales :  
ce qu'il faut savoir**

Copyright (c) 2017 Instantwise/Shutterstock

**D**e plus en plus de Français vivent ou possèdent des biens immobiliers à l'étranger, ce qui complexifie le règlement de leur succession en cas de décès. En effet, si le défunt n'est pas décédé dans son pays de nationalité ou de résidence, ou s'il possédait des biens à l'étranger, on parle de succession internationale. Un cas célèbre est celui de Johnny Hallyday, dont l'héritage a fait l'objet d'une bataille juridique entre ses enfants. La loi applicable est désormais celle du pays de résidence du défunt. Les notaires français sont habitués à gérer ces successions complexes et peuvent faire appliquer les lois étrangères. Il n'est pas obligatoire de faire appel à un notaire local et il est possible de choisir dans son testament la loi applicable à sa succession. Cela permet d'opter pour la loi du pays de résidence ou de naissance, en Europe ou ailleurs. Il est important de se renseigner sur les divergences entre les deux pays avant de faire son choix. Certains pays ont conclu des accords avec la France pour éviter les doubles droits de succession. Mais dans d'autres cas, des frais peuvent être dus en France et dans le pays du défunt. Il est donc essentiel de se renseigner auprès d'un notaire. Le certificat successoral européen facilite les démarches. Il permet de prouver sa qualité d'héritier ou de légataire auprès des autorités européennes. Attention toutefois : la loi française protège les enfants en leur garantissant une « part réservataire ». Cette part du patrimoine revient obligatoirement aux héritiers « réservataires » (les enfants) et varie selon leur nombre. La part restante, appelée « quotité disponible », peut être léguée librement. Or, certains pays n'ont pas de part réservataire. Dans ce cas, le règlement européen peut déshériter les enfants si la loi du pays de résidence est appliquée. Il est donc important de faire un testament pour les protéger.

nombreuses capitales qui affichent des prix beaucoup plus abordables que Paris où la moyenne des prix au m<sup>2</sup> était de 9 259 euros début 2024 selon une étude Meilleurs Agents, tandis que le prix au m<sup>2</sup> à Bruxelles était de 3 329 euros ou de 3 744 euros à Madrid. « Il est donc envisageable d'acquérir un appartement idéalement situé en plein cœur de ville à l'étranger alors que ce projet serait totalement impossible en plein Paris. Le marché français a en effet atteint des sommets, avec l'envie exprimée par les investisseurs de cibler des villes au fort potentiel, qui sont en plein essor », analyse Céline Faraut. Investir aujourd'hui dans ces villes de nos pays voisins permettra une belle plus-value à moyen ou long terme et donc un gain plus fort. « La rentabilité est elle aussi attrayante puisque les loyers sont plus bas mais la demande est souvent forte et le prix d'achat plus bas », poursuit cette spécialiste de l'investissement.

Côté fiscalité, investir à l'étranger peut présenter d'importants avantages en termes d'imposition. Il faut en amont se renseigner sur l'existence d'un accord passé entre la France et le pays envisagé. On parle de convention fiscale internationale. Un résident fiscal français se doit de déclarer les revenus qui viennent de France mais aussi de l'étranger, via le formulaire de déclaration 2047. Si aucun accord n'existe entre les deux pays, alors l'investisseur sera imposé selon la réglementation de l'imposition française, mais potentiellement aussi selon la fiscalité locale du pays. « Selon les accords signés avec les pays, vous devrez déclarer les loyers perçus qui viendront s'ajouter en tant que revenus, mais ils pourront être imposés dans le pays concerné », prévient Céline Faraut. Ainsi, différents cas peuvent se présenter : « uniquement la déclaration en France, déclaration et imposition en France classique, déclaration et imposition donnant lieu à un crédit d'impôt correspondant à l'impôt que vous aurez payé à l'étranger sur vos revenus provenant de ce pays, ou obtenir un crédit d'impôt correspondant à l'imposition française sur vos revenus issus de l'étranger », énumère Céline Faraut. À noter enfin : les revenus locatifs venant de l'étranger ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux. C'est encore une économie non négligeable. Les avantages ne manquent pas, mais nécessitent en amont une préparation et de se renseigner auprès de professionnels qui pourront accompagner les investisseurs dans les démarches.

**Des prix plus abordables  
et un fort potentiel de plus-value**

Lorsque l'on souhaite repousser les limites de ses investissements au-delà des frontières, il faut tout de même veiller à prendre certaines précautions. La situation géographique sera l'un des points à étudier. En effet, tout va dépendre de l'usage que vous souhaitez faire de ce bien. Si vous projetez de vous y rendre régulièrement ou qu'à terme il deviendra votre résidence secondaire, il est préférable de



## Chiffres clés

### 12 milliards

Montant total en euros des investissements immobiliers réalisés par les Français en 2023 à l'étranger (source : Banque de France)

### 2,5 millions

Nombre de Français résidant ou possédant un bien à l'étranger.

### Top 3

En 2023, les pays plébiscités par les Français étaient le Portugal, l'Espagne et l'île Maurice. Les chiffres clés sont à intégrer sur les modèles ci-dessous selon les besoins de la maquette!



Copyright (c) 2024, trabantos/Shutterstock

Stockholm — Le front de mer avec ses vieilles façades à l'architecture suédoises typique.

choisir une destination facile d'accès que ce soit en voiture, en train ou encore en avion. L'offre des compagnies aériennes low-cost ne cesse de se diversifier et les destinations se multiplient. La fiscalité du pays concerné pourra également être déterminante. « Il faut prendre connaissance en amont de la réglementation qui s'applique et des éventuels accords signés avec la France. La situation géopolitique doit être connue. Ainsi, les guerres et autres conflits auront

un impact direct sur le marché immobilier international, mais aussi local. Par ailleurs, comme pour tout investissement, il est nécessaire de se renseigner sur l'état du marché, en analysant l'offre et la demande de la clientèle potentielle que vous ciblez », recommande encore Céline Faraut. On le voit, investir à l'étranger ne s'improvise pas, il faut bien préparer son projet, choisir soigneusement sa destination et bien sûr, être bien accompagné! ■

## NOS CONSEILS

### Avant de franchir le cap, prenez le temps de bien vous préparer

#### Pourquoi la fiscalité du pays d'investissement est-elle importante?

La fiscalité peut avoir un impact significatif sur la rentabilité de votre investissement. Informez-vous sur la réglementation fiscale locale et sur les accords fiscaux bilatéraux avec la France, tels que les conventions de double imposition, pour éviter de payer des impôts deux fois sur les mêmes revenus.

#### Comment évaluer l'état du marché immobilier local avant d'investir?

Analysez l'offre et la demande sur le marché local en ciblant la clientèle potentielle. Examinez les tendances du marché, les taux de vacance et les prix des transactions récentes. Utilisez des rap-

ports de marché et consultez des experts locaux pour obtenir une image claire du marché immobilier.

#### Quelles précautions générales prendre avant d'investir dans l'immobilier à l'étranger?

Ayez une vision globale de votre projet d'investissement. Assurez-vous qu'il s'aligne avec vos objectifs patrimoniaux à long terme. Prenez en compte tous les coûts associés, y compris les frais de transaction, d'entretien et de gestion. Effectuez une diligence raisonnable complète sur la propriété et le marché local.

# Le Portugal

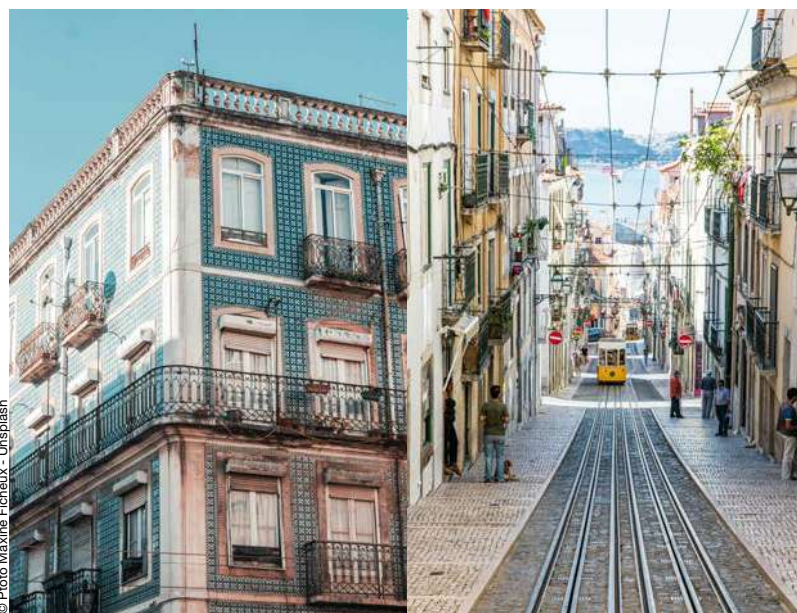
Un climat clément avec 300 jours d'ensoleillement par an et une fiscalité très avantageuse



PORTO — Deuxième ville du Portugal aux multiples facettes.

© Photo Nick Karvounis - Unsplash

Située à peine à 2h30 de Paris, Le Portugal attire des touristes du monde entier et de nombreux retraités ou actifs qui préparent leur retraite. Un climat clément avec 300 jours d'ensoleillement par an, 950 kilomètres de côtes, un pays sûr affichant l'un des plus bas taux de criminalité au monde, et une fiscalité très avantageuse, sont autant d'arguments qui placent le Portugal comme l'un des pays préférés des investisseurs. Lisbonne affiche aujourd'hui un prix au mètre carré avoisinant les 5 000 euros, tandis que Faro au sud de l'Algarve avoisine les 4 000 euros. Les villes qui composent les campagnes affichent des prix bien moindres mais le potentiel locatif ne sera pas le même. Il existe au Portugal une réduction d'impôt pour les sociétés qui s'y installent, ce qui explique un fort développement économique à Lisbonne, Porto et les alentours, tandis que le sud s'ouvre principalement au tourisme. A la différence de la France, la location saisonnière n'est pas limitée à un nombre de jours, ce qui laisse plus de souplesse si vous souhaitez profiter du bien pour vos vacances ou courts séjours. Le notaire joue un rôle d'officier d'État dans la transaction, ce qui signifie qu'il va enregistrer et non contrôler les informations. De nombreux avocats parlent français. Les retraités sont aussi la cible du pays, puisqu'un dispositif leur permettait une exonération totale des impôts sur leur pension de retraite pendant 10 ans grâce au statut de Résident Non Habituel (RNH), avec



© Photo Maxime Ficheux - Unsplash

© Photo Andre Lergier - Unsplash

**LISBONNE — Les carreaux de faïence vernissés, également appelés céramiques ou bien azulejos, recouvrent les façades de nombreux édifices de Lisbonne.**

depuis mars 2021 non plus une exonération mais une imposition fixée à 10 % pendant 10 ans. Ensuite, c'est le régime progressif de l'impôt en vigueur qui s'appliquera. Si vous envisagez une retraite au Portugal, investir aujourd'hui vous permettra de vous familiariser avec le marché d'autant plus que pour être éligible au dispositif, il faut détenir un bien. Concernant les revenus locatifs, ils seront imposés au taux de 25 %.

# L'Italie

La Dolce Vita attire et fait rêver bon nombre d'investisseurs



**FLORENCE** — Point de départ du Quattrocento.

© Photo Heidi Kaden - Unsplash



**MILAN** — Poumon économique de la péninsule.

Copyright (c) 2021 VILTVART/Shutterstock

**6**<sup>e</sup> destination touristique mondiale, la capitale italienne Rome, qui compte un peu plus de 2,6 millions d'habitants accueille chaque année plus de 16 millions de visiteurs. La question du logement et de la location saisonnière est donc un vrai sujet. La Dolce Vita attire et fait rêver bon nombre d'investisseurs. Le marché figure parmi ceux qui sont encore accessibles. Les prix de l'immobilier en Italie sont très différents d'une région à l'autre. La région la plus chère est celle du Val d'Aoste qui est proche de l'Autriche avec des prix supérieurs à 4 000 euros du mètre carré qui offrent des paysages authentiques, atypiques, d'exception. Les grandes villes ont aussi beaucoup d'attraits, avec toutefois des tarifs relativement élevés (et pourtant toujours bien inférieurs à ceux que nous connaissons en France).



**La campagne Toscane**

© Photo Engjell Gjeppali - Unsplash

Un point très important qui peut s'inscrire dans votre stratégie pour vous constituer un patrimoine concerne la transmission. L'Italie a mis en place un abattement de parents à enfant d'1 million d'euros. Selon la composition de votre famille, de vos finances et de votre patrimoine actuel et à venir, l'Italie peut s'avérer un lieu stratégique pour vos placements. Il faut aussi savoir que l'Italie n'accepte pas les transferts de fonds internationaux. Pour pouvoir acquérir un bien, vous devrez détenir un compte bancaire en Italie. Un passeport valide et un document officiel vous seront nécessaires, comme une attestation de l'agent immobilier ou le compromis de vente. Concernant le processus d'achat, la première étape est une offre écrite et irrévocable pour le bien ciblé. Toutes les vérifications devront être effectuées par un avocat. Un compromis de vente sera signé soit par l'agent immobilier, soit par le notaire auprès duquel vous verserez environ 10 % du montant du bien au titre de dépôt de garantie. Attention : il n'y a pas de délai de rétractation ni de conditions suspensives de financement lors de votre achat. Lorsque les fonds seront disponibles, un acte de vente sera signé et enregistré par le notaire. ■

# La Bulgarie

Le pays d'Europe où l'on paye le moins d'impôts



PLOVDIV — Seconde ville de Bulgarie après sa capitale Sofia.

© Photo Anton Atanasov - Unsplash

La Bulgarie accueille chaque année près de 10 millions de touristes et ce chiffre est en constante évolution. Réputée pour sa riche culture, ses monastères, ses eaux thermales et son fameux yaourt, les touristes viennent de plus en plus nombreux découvrir ce pays. En accès direct par avion depuis de nombreuses villes, Sofia la capitale est à 2h30 de Paris avec une large offre de compagnies low-cost permettant des vols à moins de 30 euros sur certaines dates. Les prix de l'immobilier ont énormément évolué. La capitale Sofia est une ville dynamique où cohabitent quartiers historiques et nouveaux quartiers en cours de construction plus au sud où s'élèvent des résidences de standing. Selon les quartiers, vous pourrez acquérir un bien à partir de 50 000 euros ! Les prix au mètre carré commencent à 1 500 euros le mètre carré jusqu'à 2 300 euros le mètre carré en moyenne pour les quar-

tiers résidentiels. Outre la capitale où l'on constate une forte demande locative constante tout au long de l'année par des cadres dirigeants, des étrangers ou des familles, d'autres villes comme Plovdiv ou Varna permettent des perspectives de plus-value très intéressantes. Si vous souhaitez vous orienter vers le tourisme, vous pourrez trouver des biens offrant une vue sur mer le long des 350 kilomètres de côtes ou au cœur des massifs montagneux pour les sports d'hiver. Côté fiscalité, en Bulgarie vous serez gâtés : la Bulgarie est le pays d'Europe où l'on paye le moins d'impôts ! Les revenus locatifs sont imposés à seulement 10 % ! En ce qui concerne la plus-value, vous serez totalement exonéré au bout de 3 ans à peine de détention. Si vous deviez vendre avant, la taxe sur la plus-value serait de 10 %. Ces arguments sont des points qui peuvent vous permettre de vous décider à investir dans le pays en toute sécurité. ■

**SOFIA — « Depuis 16 ans, nous proposons à nos investisseurs des produits de rendement afin de maximiser le capital investi. Nous avons mis en place un procédé d'investissement très clair dans lequel nous maîtrisons les diverses étapes de A à Z. »**  
**Neli Nikolova, gérante de Bulgarmmo**



NESSEBAR — Situé au bord de la mer Noire, ce village est classé au patrimoine mondial de l'Unesco.



Copyright © 2024 Robert Harding Video/Shutterstock

# La Suède

Le pays où les habitants sont les plus heureux



**VÄDERÖARNA** — “Les îles de la météo” sont façonnées par le vent et les intempéries.

© Photo Fernat Deniz-Fors - Unsplash

**L**a Suède est le plus grand pays d'Europe du Nord. C'est aussi celui où les habitants sont les plus heureux. Le « lagom » est l'art de vivre à la suédoise. Il s'agit de se délester du superflu et de se contenter, se concentrer sur les choses simples pour mettre son bien-être en premier plan. Cela passe par une redéfinition de l'équilibre entre la vie personnelle et la vie professionnelle. La Suède est devenue membre de l'Union Européenne en 1995. En 20 ans, entre 1996 et 2016, les prix de l'immobilier y ont connu une croissance démesurée de + 232 % ! Avec l'Australie et le Canada, la Suède fait partie des pays ayant connu la plus forte hausse sur cette durée. Les familles s'endettent et jusqu'en 2018, les dettes étaient transmises sur des générations, sans aucune limite de temps. Le pays est intervenu face à cet endettement et cette situation en limitant à 105 ans la durée de remboursement pour restreindre le nombre de générations concernées.



**STOCKHOLM** — Surnommée “Venise du Nord”, la capitale ne cesse de s'embellir, de s'internationaliser et de s'agrandir.

© Photo Oguzhan Donmez - Unsplash



**SMÖGEN** — L'un des plus beaux villages de pêcheurs de Suède.

© Photo Ivan Zhimov - Unsplash

La capitale Stockholm est en pénurie de logements et affiche des biens à plus de 9 100 euros le mètre carré. Sur le plan fiscal, il n'y a pas de taxe foncière en Suède, mais une redevance annuelle de l'ordre de 135 euros pour un appartement et 780 euros pour une maison. Quelques « curiosités » existent en Suède. Par exemple, le métier de notaire n'existe pas. Ce sont les agents immobiliers qui jouent un rôle crucial dans la transaction. Ils sont formés en école supérieure et la profession est lourdement réglementée. Les honoraires de l'agence sont toujours à la charge du vendeur.

À noter également : dans la majeure partie des cas, la vente passe par une enchère au préalable. Celle-ci est très simple et se déroule généralement par SMS, mail ou téléphone. Le plus offrant remporte alors le bien avec un prix qui dépasse très souvent le prix affiché. Il n'y a pas de délai de rétractation possible et lorsque vous signerez le contrat, vous verserez 10 % pour montrer votre solvabilité et le solde permettra l'enregistrement de la vente. Vous devrez ensuite demander un « lagfart » qui est un certificat de transfert. A noter : son coût est de 1,5 % de la valeur du bien. ■

# Les Émirats arabes unis

Réputés pour leur stabilité politique et leur sécurité



**DUBAÏ** — Son essor économique fait d'elle l'une des villes les plus attractives au monde.



**DUBAÏ** — Souk Madinat Jumeirah

L'investissement immobilier dans les Émirats arabes unis (EAU) connaît une croissance spectaculaire, attirant de nombreux investisseurs internationaux, y compris les Français. Les Émirats arabes unis se composent de sept émirats, chacun ayant ses propres atouts et opportunités en matière d'immobilier. Sans surprise, Dubaï reste le marché le plus attractif des EAU. En 2024, le prix moyen des biens est d'environ 1 300 euros le mètre carré mais peut atteindre des sommets sur le marché du luxe dans certains quartiers comme Palm Jumeirah, Downtown ou la Marina. Abou Dhabi, la capitale des EAU, propose également un marché immobilier robuste. Les prix des propriétés résidentielles ont augmenté de plus de 7,5 % en 2023. Enfin, Sharjah offre des opportunités plus abordables.



**KHOR** — Crique naturelle en plein cœur de la ville.



**RUB AL-KHALI** — Le désert constitue une part importante du patrimoine culturel et de l'héritage local de Dubaï.

Les Emirats arabes unis sont réputés pour leur stabilité politique et leur sécurité. Côté fiscalité, les revenus générés par les biens immobiliers ne sont pas soumis à l'impôt, ce qui est particulièrement attractif pour les investisseurs internationaux. Les EAU et la France ont signé une convention de double imposition, évitant ainsi la double taxation des revenus. Par contre, les biens immobiliers situés aux EAU doivent être déclarés en France et sont soumis à l'IFI. Quant aux revenus locatifs générés dans les Emirats arabes unis, ils devront être déclarés en France, avec un crédit d'impôt pour éviter la double imposition. Enfin, bien que les EAU n'imposent pas les plus-values immobilières, celles-ci doivent être déclarées en France et sont soumises à l'impôt français. ■

# Maurice

Un fort potentiel de plus-value



© Photo Xavier Coffric - Unsplash



**PORT LOUIS** — Métropole riche en couleur où les traditions et le monde moderne se côtoient.

Copyright (c) 2017 by valet/Shutterstock



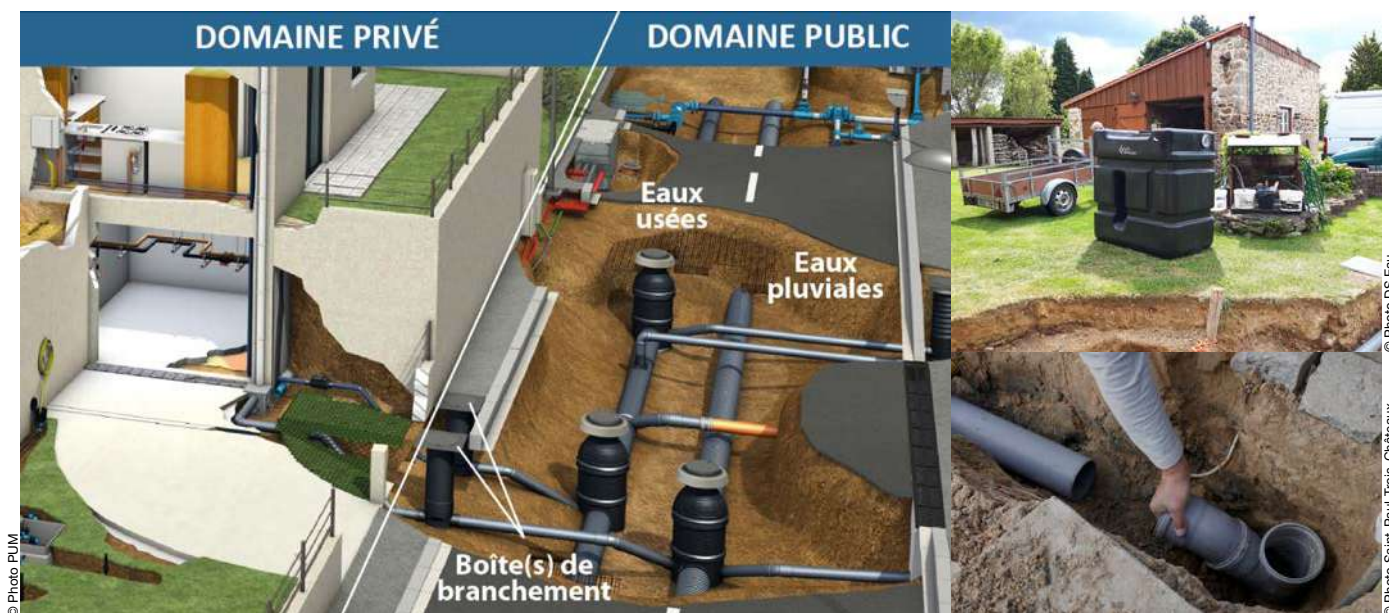
Copyright (c) 2018 Pawel Kazmierczak/Shutterstock

**L**'île Maurice, réputée pour ses plages paradisiaques et son climat tropical, attire de plus en plus de Français, souvent retraités. Parmi les secteurs qui offrent le plus d'opportunités, on peut citer Grand Baie, l'une des régions les plus populaires pour l'immobilier de luxe. En 2023, le prix moyen des propriétés dans cette zone a atteint environ 2 000 €/m<sup>2</sup>, selon Morgan's International Realty. La demande y est forte, notamment pour les villas et les appartements de haut standing. Autres régions à privilégier quand on veut investir à Maurice : Tamarin et Rivière Noire. Ces régions sont réputées plus paisibles et moins fréquentées. Là, on y trouvera des biens à 1 600 € le mètre carré en moyenne. Enfin, Port-Louis, la capitale, offre là encore de belles opportunités avec

des prix plus abordables encore. L'île Maurice propose plusieurs régimes d'investissement, tels que le Property Development Scheme (PDS) et l'Integrated Resort Scheme (IRS), qui permettent aux étrangers d'acquérir des propriétés de luxe. L'île bénéficie d'un environnement politique stable et d'un cadre juridique favorable aux investisseurs non-résidents. Enfin, les propriétés à l'île Maurice ont un fort potentiel de plus-value en raison de la demande croissante et de l'attractivité de l'île pour les touristes et les expatriés. La France et Maurice ont conclu une convention fiscale pour éviter la double taxation des revenus locatifs. Quant aux plus-values réalisées sur la vente de biens immobiliers à l'île Maurice, elles doivent être déclarées en France et sont soumises à l'impôt français. ■

# Évacuation des eaux usées Raccordement obligatoire

**ANALYSE** — Raccorder une maison ou un immeuble à un réseau collectif d'évacuation des eaux usées est obligatoire quand il est existant. De quel délai dispose-t-on ? Combien ça coûte ? Quelles sont les aides dédiées ? Existe-t-il des alternatives ? Toutes les réponses au fil de l'eau... **Par Sylvie Lenormand**



© Photo PUM

© Photo Saint-Paul-Trois-Châteaux

**S**elon l'Insee, un foyer de deux personnes consomme en moyenne près de 330 litres d'eau par jour et rejette entre 150 et 200 litres d'eaux usées quotidiennement. Ces eaux usées domestiques transitent via un système de canalisations mis en place dans la maison (cuisine, salle de bains, toilettes et buanderie) avant d'être déversées, soit dans un système d'assainissement individuel et privatif, soit dans réseau d'assainissement collectif. Dans les deux cas les eaux seront traitées avant de rejoindre le milieu naturel. Les eaux usées regroupent les eaux grises provenant essentiellement de l'évier, du lave-vaisselle, de la douche, de la baignoire, du lave-linge et du sèche-linge et les eaux vannes ou eaux noires qui proviennent des toilettes.

## Raccordement conforme indispensable

Les articles L.1331-1 du Code de la santé publique et L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales prévoient que le raccordement à l'assainisse-

ment collectif est obligatoire si un réseau public de collecte des eaux usées domestiques existe sous la voie publique. Pour être raccordés, les immeubles doivent avoir accès à cette voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage et être situés sur une parcelle de la zone d'assainissement collectif. En effet, dans chaque commune, un zonage détermine les secteurs qui relèvent de l'assainissement collectif et ceux qui n'en dépendent pas, généralement des zones rurales. Ce zonage, intégré dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), est consultable en mairie et en cas de construction neuve, il est important de se renseigner auprès de la commune pour savoir à quoi s'en tenir afin de prévoir les travaux nécessaires, le type d'évacuation et d'assainissement à installer dès le début du chantier. Une fois le système d'évacuation installé dans un logement, le raccordement aux canalisations collectives coûte entre 200 et 400 € le mètre linéaire (soit entre 2 000 et 4 000 € pour 10 mètres de raccordement). À cela, il faut ajouter une taxe de raccordement dont le montant varie entre

**Pour obtenir une attestation de conformité d'assainissement individuel, il vous suffit de faire contrôler votre réseau par le SPANC, seul organisme habilité à établir un rapport.**



500 et 1 000 euros. La commune se charge ensuite de vérifier la conformité de l'installation. Réalisée par le SPAC (Service Public d'Assainissement Collectif), cette visite est payante : entre 80 et 160 € selon les collectivités locales, qui sont en plus parfaitement en droit de demander une reprise de travaux si ceux-ci ne sont pas conformes. Par ailleurs, dès l'établissement du branchement au réseau collectif, les fosses et autres installations doivent être mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances, ceci aux soins et frais du propriétaire.

### Possible dérogation

Autre cas de figure, la construction de votre maison s'est achevée avant qu'un réseau de raccordement collectif ne soit installé ; une fois les travaux d'installation d'un réseau collectif réalisés, vous disposez d'un délai de deux ans pour vous y greffer même si votre système d'assainissement privé fonctionne parfaitement. À l'expiration du délai pour le raccordement, la collectivité peut, après mise en demeure, décider de prélever une somme équivalente à la redevance due, cette somme pouvant même être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 400 %. La municipalité peut cependant accorder une dérogation si la maison est difficilement raccordable pour des raisons techniques ou financières, à condition bien évidemment que l'installation individuelle soit conforme à la réglementation. Pour les copropriétés édifiées postérieurement à la mise en service du réseau public de collecte, la collectivité peut se charger, à la demande des copropriétaires, de l'exécution de la partie des branchements nécessaires mais se fait alors rembourser par les copropriétaires de tout ou partie des dépenses entraînées par ces travaux, diminuées des subventions éventuellement obtenues et majorées de 10 % pour frais généraux, suivant des modalités fixées lors du conseil municipal.

### Gérer individuellement ses eaux usées

Si le terrain est situé en dehors d'une zone d'assainissement collectif, il relève de l'assainissement individuel ou autonome. Pour les constructions neuves, c'est au constructeur ou au promoteur de mettre en place une fosse toutes eaux pour le traitement des eaux usées. La fosse toutes eaux est une cuve qui récupère toutes les eaux usées sans exception et les traite par un procédé physicochimique. Les matières solides s'accumulent dans un premier compartiment et subissent une fermentation anaérobie dite de « digestion ». Un second compartiment reçoit les effluents décantés sous la forme liquide. Une fois traités, ils sont ensuite évacués dans le jardin par un réseau de drains enterrés placés sur un lit de gravier et de sable. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, les communes ont dû mettre en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif, le SPANC, ayant pour rôle de s'assurer de la conformité des installations individuelles.

## DISTINGUO

### Eaux grises et eaux noires, quelles différences ?

**D**ans les eaux grises, on retrouve essentiellement de la lessive, du savon, des détergents, des graisses ainsi que des matières organiques et les systèmes d'assainissement sont prévus pour éliminer ces déchets. Les eaux noires (eau provenant des W-C) sont également des effluents que l'on retrouve en fin de cycle dans la station d'épuration et qui augmentent les coûts de traitement car ils sont chargés de matières organiques pathogènes. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si de nombreux prélèvements ont été réalisés durant la crise Covid pour mesurer la progression de l'épidémie ! Il faut aussi se méfier des lingettes qui bouchent les canalisations et bloquent les pompes des stations d'épuration, des huiles qui encrassent, des produits toxiques (acides, white-spirit, peintures diluées...) qui polluent et sont dangereux.

## ACCOMPAGNEMENT

### Quelles aides obtenir ?

**L'**État a mis en place différentes aides pour accompagner les ménages les plus modestes dans les travaux de raccordement aux réseaux publics d'assainissement. Les dépenses de raccordement peuvent faire l'objet d'un crédit d'impôt mais vous pouvez aussi obtenir des subventions de l'ANAH (pouvant couvrir jusqu'à 50 % des coûts des travaux dans la limite d'un plafond fixé), des agences de l'eau de la région où se situe le logement ou de la CAF, selon vos revenus et votre situation.

## À SAVOIR

### Quid des eaux pluviales ?

**C**e sont les mairies qui fixent les conditions pour l'évacuation des eaux de pluie : rejet dans le réseau d'assainissement collectif ou au contraire, interdiction de rejet dans ce réseau. Dans certaines communes, il existe même, non pas un réseau unitaire (appelé parfois tout-à-l'égout) recueillant à la fois les eaux de pluies et les eaux usées, mais deux réseaux séparatif dédiés, l'un aux eaux usées, l'autre aux eaux pluviales. Les premières sont acheminées vers la station d'épuration, les secondes vers des zones naturelles. Les propriétaires devront, dans ce cas, séparer leurs eaux pour un raccordement séparé aux réseaux collectifs. De manière générale, la pluie qui tombe sur le toit se déverse dans les gouttières ou dans un siphon dans le cas d'un toit plat, puis dans des descentes se terminant par un regard permettant l'inspection et l'entretien périodique du réseau pluvial. Il peut être important de prévoir un clapet anti-retour dans ce regard pour se prémunir contre un refoulement accidentel du réseau collectif. S'il n'existe aucun collecteur collectif, le PLU local peut interdire le rejet sur la voie publique. Dans certains cas il sera nécessaire d'installer un dispositif individuel tel qu'un puits, un puisard ou un réseau d'épandage en pleine terre.

Pour de nouvelles installations individuelles, c'est ce SPANC qui étudie les plans de masse et de situation de l'installation projetée et la contrôle avant enfouissement. Lors de la vente d'un logement raccordé à un système non collectif, le vendeur a d'ailleurs l'obligation de joindre au dossier technique des diagnostics un état de l'équipement d'assainissement individuel datant de moins de 3 ans. ■

# Bail Rénov' : le premier pas vers la rénovation

**RENCONTRE** — Directement ciblés par des obligations de décence énergétique, les propriétaires bailleurs peinent parfois à s'y retrouver dans le mille-feuilles de la rénovation énergétique. Quelles aides pour quels travaux ? Par où commencer ? À qui se fier ? Bail Rénov' a été taillé sur mesure pour le propriétaire bailleur non professionnel afin de l'aiguiller sur le chemin de la rénovation. Entretien avec Laure-Reine Gapp, la directrice de Bail Rénov'. **Propos recueillis par Christophe Demay**

## La rénovation énergétique compte déjà de nombreux dispositifs d'aide. Qu'est-ce qui change avec Bail Rénov' ?

En l'occurrence, Bail Rénov' n'est pas un dispositif d'aide, mais plutôt un dispositif d'information. Nous ne distribuons aucune subvention, nous ne finançons aucuns travaux, en revanche, nous sommes la première étape du parcours de rénovation. Nous sommes là pour renseigner, mais aussi écouter les propriétaires bailleurs, répondre à leurs questions et les orienter dans leur parcours.

Beaucoup de choses existent déjà en matière de rénovation, mais il manquait encore un dispositif qui s'adresse directement aux propriétaires bailleurs. Notre cœur de cible, c'est d'abord le particulier qui possède un ou plusieurs logements en location et qui se trouve parfois désemparé face à ses obligations. Il est important d'agir auprès d'eux car dans le parc locatif privé, l'essentiel (97%) de ces logements est détenu par des particuliers qui sont concernés par des obligations de rénovation.

## Vous vous adressez aux bailleurs, mais aussi aux locataires...

Oui, parce que nous privilégions une approche globale. La performance énergétique passe évidemment par la rénovation énergétique, mais nous ne devons pas oublier l'usage du logement. Comment vivre dans un logement rénové ? Comment réduire ses factures ? Notre ambition n'est pas seulement d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux, mais aussi d'éviter un effet rebond en mettant en place par exemple un suivi des consommations. On sait, en effet, que dans un logement rénové, les occupants ont tendance à

rechercher davantage de confort, à se chauffer à une température plus élevée, ce qui réduit forcément les potentielles économies d'énergie.

## Bail Rénov' se veut donc complémentaire de MaPrimeRénov' et des dispositifs déjà existants...

Exactement. Nous nous situons en amont des dispositifs existants, d'abord pour écouter et rassurer les propriétaires, pour les conseiller et enfin les orienter. Nous nous positionnons en tiers de confiance et travaillons en étroite collaboration avec France Rénov'. Après information, selon la maturité du projet, nous orientons les propriétaires bailleurs vers les guichets du service public de rénovation énergétique pour une information complémentaire, ou vers les Accompagnateurs Rénov'. Nous ne nous substituons pas à France Rénov', au contraire, nous venons appuyer le réseau sur un public spécifique, le propriétaire bailleur.

## Concrètement, comment Bail Rénov' est présent sur le terrain ?

Nous avons développé plusieurs outils afin de diffuser une information homogène à travers l'ensemble du territoire. Bail Rénov', c'est d'abord des ateliers collectifs pour appréhender le contexte réglementaire, comprendre un DPE ou connaître les aides existantes. Nous proposons aussi un suivi plus personnel. Avec les entretiens individuels et les visites à domicile, nous allons plus loin, jusqu'à dresser une première esquisse du projet de rénovation. Nous ne sommes pas auditeurs ou Accompagnateurs Rénov', nous restons en amont, mais ces entretiens et ces visites permettent de défricher, de réaliser un pré-diagnostic en quelque sorte.

## Pratique

Pour connaître les dates d'ateliers, pour bénéficier d'une visite à domicile ou pour obtenir un rendez-vous téléphonique, vous pouvez contacter votre chambre de propriétaires ou utiliser le formulaire de contact sur le site [www.bailrenov.fr](http://www.bailrenov.fr).

1) Centre scientifique et technique du bâtiment.



© Photo DR

## À SAVOIR

### Bail Rénov', un dispositif financé par les CEE

**B**ail Rénov' est un projet financé par les certificats d'économie d'énergie (CEE) sous la tutelle du ministère de la Transition écologique. Il est porté par sept acteurs nationaux : l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers), l'Anil (Agence nationale pour l'information du logement), la fédération Soliha, le mouvement Habitat et humanisme, Sonergia, Energies demain et Casbâ. Lancé en 2023, réellement opérationnel depuis 2024, le projet court sur trois années jusque fin 2026.

Dans le cadre du programme CEE, Bail Rénov' a également lancé une expérimentation avec le CSTB<sup>(1)</sup> pour mesurer la performance énergétique avant et après des travaux dans les maisons individuelles. En effet, si le DPE ou l'audit permettent de réaliser des projections, celles-ci restent purement théoriques. L'ambition de cette expérimentation est de mesurer le gain réel en prenant en considération le comportement des occupants. Bail Rénov' recherche aujourd'hui des propriétaires volontaires pour mener à bien cette expérience.

Nous apportons aussi du conseil grâce à notre plateforme téléphonique et ses sept téléconseillers. Bail Rénov' a contractualisé avec les gestionnaires, afin d'identifier des propriétaires bailleurs de logements classés E, F ou G, que nous contactons ensuite parce qu'ils sont les premiers concernés par la rénovation énergétique. Nous sommes vraiment dans une démarche proactive de "l'aller vers".

#### Où en êtes-vous du déploiement ?

Notre déploiement est progressif. Aujourd'hui, 65 départements sont déjà mobilisés et engagés dans la démarche. Notre ambition est de couvrir l'ensemble du territoire y compris l'outremer, dès septembre. Le projet est lourd, faire travailler ensemble des acteurs très différents exige du temps. Mais dans les 17 départements pilotes où Bail Rénov' a parfois été lancé dès 2023, nous avons déjà mené plus de 40 ateliers collectifs et rencontré au total plus de 1 000 propriétaires. La plateforme téléphonique en revanche couvre déjà l'ensemble du territoire avec 9 000 appels téléphoniques et 2 000 accompagnements formalisés depuis son lancement.

#### Et à terme, quelles sont les ambitions de Bail Rénov' ?

D'ici 2026, nous organiserons plus de 1 000 réunions à destination des bailleurs, 600 pour les locataires. Lorsqu'on sait qu'en moyenne, à travers une seule réunion, on touche ceux qui prendront la décision de rénover environ 20 logements, cela donne une idée du volume. En parallèle, nous projetons également de réaliser 15 000 visites à domicile pour les bailleurs et 4 000 pour les locataires. Par notre plateforme téléphonique, nous ambitionnons de contacter plus de 65 000 personnes et d'accompagner plus de 21 000 bailleurs, et autant de locataires.

#### Les propriétaires rencontrés sont-ils déjà sensibilisés ?

Il est difficile de dresser un portrait-robot aujourd'hui, d'autant que nous sommes encore au démarrage du dispositif. Mais à travers les contacts que nous avons eus à ce jour, nous voyons bien que les propriétaires bailleurs ont déjà un vernis d'information très variable d'une personne à l'autre. « J'ai entendu parler de... », « il paraît que... ». Mais on ne part pas de zéro, le sujet de la rénovation infuse et se diffuse au sein de la société, avec une prise de conscience évidente. Mais les propriétaires ont parfois reçu des informations contradictoires. Dans le contexte actuel, ils ont besoin de s'appuyer sur un interlocuteur de confiance. Les ateliers Bail Rénov' constituent un lieu où ils peuvent échanger, s'informer, s'exprimer aussi parce que beaucoup de propriétaires sont encore dans une phase d'acceptation. Mais à l'issue des ateliers, nous voyons qu'une bonne partie des personnes nous sollicite pour un entretien individuel et des visites à domicile. On passe de l'information à l'engagement. ■

# Installer une cuisine d'été

**ÉTUDE** — Pour cuisiner à la belle étoile, il suffit de créer un espace fonctionnel et pratique. Emplacement, équipement, abri... sont les trois critères principaux à étudier avec soin. De nombreux modules et éléments de cuisson permettent désormais de profiter à toute heure des chaudes journées d'été. **Par Sylvie Lenormand**

L'été est la saison idéale pour un pique-nique improvisé, un barbecue party ou de grandes tablées conviviales... Les repas estivaux s'organisent sur la terrasse ou dans le jardin et désormais on y cuisine aussi grâce aux nombreux équipements qui ont été développés et pensés pour l'extérieur. Du simple barbecue à gaz, électrique ou au feu de bois, jusqu'aux cuisines quasi professionnelles, en passant par les planchas ou les braseros, il existe des solutions pour tous les budgets. Quelles que soient les options choisies, priorité doit être donnée à la fonctionnalité. L'emplacement est ainsi un élément clé : un espace cuisine près de la maison permet de limiter les allers-retours et de simplifier les branchements électriques et d'eau. On peut aussi décider d'installer une cuisine plein air sous une pergola, un abri ou un pool house <sup>(1)</sup> à condition de prévoir les commodités nécessaires. Il convient également de ne pas lésiner sur les dimensions de l'espace. En effet, il faut pouvoir se déplacer autour des éléments de cuisson, de rangement et de lavage mais aussi autour de la table. Une superficie de 20 m<sup>2</sup> est un bon compromis pour être à l'aise ! Attention, la surface au sol conditionne vos démarches administratives (voir encadré).

## Le choix de l'agencement

Spécialistes de la cuisson d'extérieur, cuisinistes et grandes surfaces de bricolage disposent de toute la panoplie pour organiser des cuisines extérieures complètes. Il existe de nombreux modules prêts à installer en acier ou en inox qui combinent meubles de rangement, plans de travail, évier, emplacement pour les appareils de cuisson (barbecue ou plancha), plaques électriques ou au gaz, four ou encore fumoir très tendance actuellement, réfrigérateur et lave-vaisselle. Ces ensembles offrent les mêmes fonctionnalités et le même confort qu'une cuisine d'intérieur équipée. Les modules sont généralement indépen-



**ALUVEY** — Les cuisines d'extérieur jouent désormais la carte de la couleur ! Cette cuisine Origine France Garantie aux formes extraordinaires s'enrichit de 2 nouveaux coloris qui s'ajoutent aux 10 existants. Le concept complet comprend 5 modules dont un vaste espace de rangement, proposé avec un évier ou une plaque de cuisson, avec plancha ou barbecue, le tout tenant sur 3 mètres.

dants mais peuvent être fixés ou clipsés les uns aux autres pour être plus stables. Ils sont équipés de pieds réglables pour ajuster le meuble au niveau du terrain ou montés sur roulettes pour pouvoir être déplacés au gré des besoins. Leur implantation peut être réalisée en îlot, en I, en L ou encore en U, dans des versions mini ou XXL, en délimitant les zones de préparation, de cuisson, de stockage et de lavage. Les meubles de rangement disposent de plusieurs tiroirs et parfois

1) Il s'agit d'une dépendance aménagée à côté d'une piscine.

**CASTORAMA** — La pergola bioclimatique avec toit composé de lames orientables est une solution pour abriter une cuisine d'extérieur et l'espace repas.



© Photo Castorama



© Photo Eno

© Photo Jarciland

**ENO** — Le concept **MODULO** permet de concevoir une cuisine extérieure selon ses envies : en forme d'îlot, de L, de C ou encore de U dans une version mini ou XXL.

**JARDILAND** — Les principaux modules de cuisine d'extérieur prêts à installer combinent meubles de rangement, plans de travail, évier et emplacement pour les appareils de cuisson.

même d'un réceptacle destiné aux déchets et aux épiluchures à composter. Certains modules sont surmontés d'une crédence qui protège les alentours des éventuelles projections et quand celle-ci est munie de crochets, elle permet d'y suspendre les ustensiles de cuisine. Le prix de toutes ces installations varie en fonction du nombre d'éléments : de 500 € environ à plus de 10 000 € pour une cuisine complète. Pour alléger le budget, il est possible de construire ses meubles soi-même à partir de carreaux de béton cellulaire assemblés et enduits, de planches de bois imputrescibles, de briques ou de pierres. Pensez aussi à rénover d'anciens meubles en les peignant ou les relookant pour éviter de les jeter. Par ailleurs, les grandes surfaces de bricolage proposent des éléments préfabriqués en pierre reconstituée ingélive

sous forme de niches qui permettent d'encaster les équipements de cuisson, plan de travail et évier.

### Une cuisine sous abri

Quel que soit leur emplacement, les nouveaux modules de cuisine sont plus difficiles à déplacer et à remiser l'hiver qu'un simple barbecue. Il est donc conseillé de prévoir un toit pour les protéger des intempéries. En période de fonctionnement, pour les mettre à l'abri d'un orage ou d'une averse, une simple bâche ou housse peut faire l'affaire. Dans la journée, le déploiement d'un parasol ou d'une toile d'ombrage est une option efficace pour se protéger des chauds rayons du soleil. La solution la plus pérenne et qui permet aussi aux invités de s'abriter est la pose d'une pergola bioclimatique

## CHOIX

## Quels éléments de cuisson ?

**Le barbecue**

> Il existe des barbecues au charbon de bois très classiques mais aussi avec couvercle, appelés barbecues boule ou encore avec un foyer vertical qui permet aux graisses de s'écouler hors des braises vers un réservoir de récupération.

Les + : Son prix abordable.

Les - : Un allumage parfois un peu difficile en cas de vent. Un dégagement de fumée pour les barbecues ouverts.

> Au gaz, le barbecue prend de la place car il est constitué d'un chariot, de tablettes et d'un emplacement pour la bouteille de gaz. Il dispose aussi d'une large gamme d'accessoires : grille de saisie, rôtissoire, brûleur au gaz indépendant.

Les + : Facile d'utilisation, il dispose souvent d'un piezzo électrique ou mécanique pour allumer les brûleurs.

Les - : Son nettoyage reste exigeant car il est constitué de nombreux éléments à astiquer pour maintenir l'appareil en bon état ! Un contrôle du gaz et des tuyaux est indispensable.

> Électrique, le barbecue peut être sur pieds ou à poser sur la table. Certains sont montés sur chariot et proposent les mêmes options et fonctionnalités que les barbecues au gaz les plus sophistiqués.

Les + : Il s'agit du seul type de barbecue autorisé sur les balcons et en copropriété. Pas de souci de combustible.

Les - : Une cuisson assez aseptisée sans le goût de grillé du barbecue.

**Le four à pizzas**

Il existe des fours à pizzas au feu de bois ou au gaz.

Les fabricants de four à pizzas proposent en général plusieurs diamètres indiqués en pouces (de 12 à 16 pouces équivalant à 30,48 cm et 40,64 cm) pour faire cuire toutes tailles de pizzas. La température de cuisson est l'élément clé de la réussite de vos pizzas. Elle doit au minimum atteindre les 500 degrés pour une cuisson homogène et rapide et tous les fours n'atteignent pas cette température à la même vitesse. Il faut aussi choisir une pierre réfractaire épaisse et de qualité pour éviter qu'elle se brise au bout de quelques utilisations.

avec un toit à lames orientables qui peut s'ouvrir ou se fermer en fonction de la météo. Ces pergolas pouvant être autoportantes, permettent la protection d'une cuisine d'extérieur installée au beau milieu du jardin. Dans le même esprit, le carport (ou abri de voiture couvert), ouvert des quatre côtés, peut être détourné de ses fonctions. Une option plus classique à envisager : la construction de quatre piliers surmontés d'un toit recouvert de tuiles crée une sorte d'auvent. Même si déjeuner sur l'herbe est séduisant, l'installation d'une cuisine d'été directement sur le sol n'est pas envisageable pour des raisons de stabilité et d'humidité, non compatible avec les appareillages électriques. Pour ancrer les différents modules de la cuisine au sol, vous pouvez

**La plancha**

> Au gaz, elle peut être déplacée au gré des besoins et sa montée en température est rapide. Elle est en général équipée d'une sécurité thermocouple avec coupure du gaz en cas d'absence de flammes.

> La plancha électrique est adaptée aux citadins ; il suffit d'une prise électrique. Elle dégage moins de fumées qu'une plancha gaz et c'est pour cette raison qu'elle s'utilise sans problème sur un balcon. Elle peut même être utilisée à l'intérieur, fenêtre ouverte ou près d'une hotte ou d'une cheminée. Vérifiez qu'elle porte la certification IPX4 qui garantit sa résistance contre les projections d'eau.

> Certains appareils cumulent deux fonctions (plancha et barbecue) pour satisfaire un plus grand nombre.

**Le fumoir**

Il s'inscrit dans les nouvelles tendances de cuisson d'extérieur. Il existe des fumoirs à eau, armoire ou électrique.

Le fumoir à eau est le plus simple à utiliser et idéal pour les amateurs puisqu'il passe facilement en mode barbecue. Les aliments sont fumés à une température constante comprise entre 40 °C et 120 °C.

Le fumoir armoire privilégie le fumage à froid et est destiné aux épicuriens soucieux d'affiner leurs aliments.

Sur le fumoir électrique, le contrôle de la température et son maintien sont faciles et précis. Sur certains modèles, il est même possible de déterminer distinctement un temps de fumage et un temps de cuisson.

**Le brasero**

Nouveau chouchou pour son esprit convivial, le brasero permet de se réchauffer autour de la cuve (en acier corten ou en fonte) dans laquelle on allume le feu. Celle-ci peut très vite se transformer en barbecue si on la surmonte d'une grille ou d'une plancha. Une protection anti-flammèches est indispensable afin que les braises ne sautent pas à l'extérieur de l'appareil et sur les invités.

profiter du dallage de la terrasse sinon il vous faut construire un plan stable en carrelage, béton ou bois, à protéger avec des produits spécifiques pour éviter les taches de graisse indélébiles.

**Avant et après...**

Si vous souhaitez installer un évier et une machine à laver la vaisselle, n'oubliez pas de prévoir l'arrivée d'eau et l'évacuation des eaux usées. Bien souvent, il vous faudra creuser des tranchées pour enterrer toute la tuyauterie. Ces travaux sont plus simples à réaliser et moins coûteux si la cuisine d'été est installée à proximité de la maison ou près d'un abri pré-équipé. L'alimentation électrique, indispensable pour certains éléments de cuisson et un éventuel



**Soleil Carré** présente une série de modules clipsables et interchangeables pour faire évoluer sa cuisine d'été au fil du temps.



**COOK IN THE GARDEN** — Le barbecue à gaz **FIDGI** est à combiner avec les modules desserte et évier assortis pour composer une vraie cuisine d'extérieur. Le tout est équipé de roues multidirectionnelles avec freins.



**FAVEX** — Ce brasero offre une triple utilisation pour accompagner tous vos événements du quotidien, tout au long de l'année : plancha, barbecue et brasero à bois. Ses 2 tablettes latérales servent de supports pour accueillir les accessoires de cuisson et les assaisonnements.



**HESPERIDE** — Cet auvent est facile à installer temporairement pour abriter un barbecue ou un module cuisson d'extérieur.

## À NOTER

### Quelles autorisations pour une cuisine d'été ?

- > Au-dessous de 5 m<sup>2</sup> de cuisine en dur, vous n'avez aucune démarche à réaliser.
- > De 5 à 20 m<sup>2</sup>, vous devez déposer une simple déclaration en mairie.
- > Au-delà, comme pour toute construction de 20 m<sup>2</sup> et plus, vous devrez faire une demande de permis de construire.
- > En revanche, la cuisine d'été n'est pas considérée comme surface habitable et n'est donc théoriquement pas soumise à l'impôt foncier.
- > Pensez aussi à consulter le PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui peut, par exemple, notifier les distances réglementaires à respecter avec le voisinage pour éviter les fumées.
- > Dans une copropriété, il faut suivre le règlement de copropriété imposé par le syndic. En effet, a priori, rien n'interdit l'utilisation d'un barbecue ou d'une plancha sur un balcon ou une terrasse mais en l'absence de texte de loi officiel, c'est le règlement de copropriété qui sert de référence. Il est donc prudent de s'y référer et si l'utilisation est acceptée, les appareils électriques sont de rigueur. En cas d'interdiction, vous pouvez toujours demander au syndic (par courrier recommandé) une autorisation exceptionnelle votée en assemblée générale en précisant le type d'appareil utilisé. Pour les cuisines d'extérieur plus élaborées, même si vous disposez de la place suffisante sur une terrasse, il est également important de demander l'autorisation à la copropriété, sachant qu'il existe un poids de charge à ne pas dépasser qui est de 350 kg/m<sup>2</sup> (selon la norme Eurocode 1)!

réfrigérateur, doit faire l'objet d'un raccordement dédié à ce seul usage et être conforme aux normes exigées pour l'extérieur (NF C 15-100/A5) avec une étanchéité garantie (indice de protection minimal IP 24 pour les socles des prises et les luminaires et IP 44 voire plus à proximité d'une piscine). Les prises électriques avec clapet sont les modèles les plus appropriés pour un usage en extérieur. Côté durabilité, pour résister aux conditions hivernales, optez pour des matériaux comme l'inox qui supportent bien l'humidité et qui ne rouillent pas. Il existe même une version marine de l'inox idéale en bord de mer. Si vos meubles sont en acier galvanisé, la pose d'une peinture en polyester renforcé lui permet de mieux résister aux UV et de durcir la surface contre les rayures. Veillez à ce que les attaches et fixations soient bien inoxydables elles aussi afin d'éviter qu'elles ne lâchent avant les éléments. Les housses de protection, qui existent dans différentes formes et dimensions en toile déperlante imputrescible et anti-UV, assurent une protection supplémentaire même sous abri. ■

# Éoliennes : vent de contestation

**ENQUÊTE** — Qui sème les éoliennes récolte la tempête. On a beau savoir qu'une éolienne, c'est d'abord de l'énergie renouvelable, que c'est bon pour la planète, personne n'en veut à proximité immédiate. Les populations locales apparaissent vent debout contre les projets d'éoliennes qui fleurissent à travers tout le territoire. Les recours se multiplient, mais les opposants n'ont pas toujours gain de cause. **Par Christophe Demay**

**L**e clocher n'est plus le point culminant du village, les éoliennes se sont incrustées dans le paysage. Fin 2022, la France comptait près de 9 500 éoliennes, regroupées en 2 262 parcs. La production électrique a triplé en dix ans, les équipements se sont multipliés, ils ont gagné en performance, mais notre pays reste à la traîne. Malgré son potentiel énorme, la France accuse un sérieux retard sur ses objectifs et sur ses voisins. Avec une capacité de production de 21 GW (gigawatts) en 2022, c'est bien moins que l'Espagne (29 GW), le Royaume-Uni (28 GW) ou l'Allemagne (66 GW), la championne d'Europe.

**« On a démarré au début des années 2000, avec des machines de 70 mètres. Aujourd'hui, on installe des mâts de 240 mètres de haut »**

Daniel Steinbach, président de la fédération nationale Vent de colère !

## Toujours plus haut, toujours plus puissant

Pour atteindre ses objectifs, la France met les bouchées doubles. De nouveaux mâts poussent tous les jours, plus de 600 rien que pour l'année 2022, avec une répartition géographique pour le moins déséquilibrée : trois régions concentrent à elles-seules 60 % du parc français (Hauts-de-France, Grand-Est et Occitanie). On parle ici des éoliennes industrielles, celles que l'on aperçoit dans les champs ou sur un relief et qui culminent parfois à plus de 200 mètres. Car plus les années passent, plus les

constructions gagnent en puissance, en hauteur et en envergure. « On a démarré au début des années 2000, avec des machines de 70 mètres. Aujourd'hui, on installe des mâts de 240 mètres de haut au Mont des Quatre-Faux dans les Ardennes », se lamente Daniel Steinbach, président de la fédération nationale Vent de colère !

Toujours plus hautes, encore plus puissantes. « Il y a 20 ans, une éolienne produisait 750 kilowatt-crête (kWc, capacité de production dans des conditions standards, ndlr), aujourd'hui une éolienne produit 4 000 kWc et nous avons désormais des projets à 6 000 kWc ! » Dopé par plusieurs lois successives, l'éolien a le vent en poupe. Objectif ? Couvrir 10 % à 15 % de la consommation électrique en 2035.

## Une installation simplifiée

Bien sûr, on n'installe pas des éoliennes n'importe où et n'importe comment. Des règles plusieurs fois revues et corrigées ont été édictées. La construction d'un parc d'éoliennes de plus de 50 mètres, classé comme ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement), est soumise à une réglementation stricte au titre du Code de l'énergie, du Code de l'environnement, du Code forestier et du Code de l'urbanisme. Pour faciliter la réalisation des projets, la loi a cependant été revue en 2017 avec l'autorisation environnementale pour les parcs les plus importants dont les mâts dépassent les 50 mètres de hauteur. Plus simple, cette autorisation unique regroupe l'autorisation d'exploiter au titre de la réglementation des ICPE et l'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité. Elle dispense également du permis de construire. Visiblement, cette simplification n'a pas permis d'accélérer suffisamment l'éolien : en 2020, la France ne remplissait toujours pas son objectif d'énergie





renouvelable (23 % d'énergies renouvelables de la consommation finale brute d'énergie en 2020, 32 % attendus en 2030).

Nouvelle loi, nouvelle simplification en 2023. La loi APER (Accélération de la Production des Energies Renouvelables) donne naissance à des zones d'accélération des énergies renouvelables. Au sein de ces zones, les communes se déclarent favorables (du moins, non défavorables) à l'implantation d'un projet d'énergie renouvelable. Qu'il s'agisse de photovoltaïque, d'éolien, d'unité de méthanisation...

« Clairement, la loi instaure un régime dérogatoire qui permet de passer outre le PLU<sup>(1)</sup> », analyse Benjamin Ingelaere, avocat en droit public à Paris, Lyon et Lille. Pas de modification de PLU, ce sont des possibilités de recours en moins, c'est aussi du temps de gagné. « Aujourd'hui, tout est fait pour réduire les voies de recours et simplifier la procédure d'installation d'éoliennes. » Dans les faits, au sein de ces zones, la concertation risque parfois de se limiter à la simple information du public. L'ambition est belle et bien de doper les énergies renouvelables, coûte que coûte, avec un objectif de doubler la production éolienne terrestre dans un futur proche.

1) Plan local d'urbanisme.

## Farouche opposition

Encore plus d'éoliennes donc. Pour la fédération Vent de colère ! qui regroupe nombre d'associations locales, ces équipements vont à l'encontre des populations. D'ailleurs, lorsqu'ils sont consultés par la voie d'un référendum local, les habitants ne se privent pas d'exprimer leur farouche opposition. En 2023, les 22 villages consultés ont tous très largement refusé les éoliennes, avec un score sans appel : 84 % de « non » en moyenne parmi les suffrages exprimés.

Question de bon sens. « Les personnes qui habitent la campagne n'ont pas envie d'avoir une machine industrielle à 800 mètres ou 1 kilomètre », relève Daniel Steinbach. Un sondage national réalisé par OpinionWay pour le compte de l'association Sites et Monuments, en 2022, confirme cette image négative : 77 % des Français estiment que les éoliennes ont un impact négatif sur la valeur du bien, 73 % jugent que ces éoliennes engendrent une pollution sonore, 72 % qu'elles nuisent à la biodiversité ou à la beauté des paysages... Attractivité touristique, qualité de vie et même santé, le rejet est massif. Rien d'étonnant dès lors que les projets d'implan-

## VOISINAGE

**Et si mon voisin installe une éolienne domestique ?**

**T**out dépend de la taille de l'éolienne. Si l'équipement mesure plus de 12 mètres (mais moins de 50 mètres), un permis de construire est exigé. En revanche, si l'éolienne mesure moins de 12 mètres de hauteur, la réglementation ne prévoit aucune autorisation préalable ni même de permis de construire. Ce qui ne veut pas dire que la construction échappe aux règles d'urbanisme. Elle peut très bien être interdite dans des zones définies par le PLU, ce qui arrive souvent dans les zones à proximité d'un site classé ou d'un monument historique. Cette éolienne doit aussi respecter une distance minimum « *par rapport à la limite séparative du voisinage égale à la moitié de la hauteur de l'éolienne, avec un minimum de 3 mètres* », explique Benjamin Ingelaere, avocat.

Est-ce qu'un propriétaire peut s'opposer à la construction d'une éolienne domestique ou agricole sur la parcelle voisine ? « *Dans ce cas précis, la réglementation commune des troubles anormaux des voisinages s'applique. Nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage. Des conditions doivent être remplies : anormalité du trouble, préjudice, lien de causalité... Si le trouble est caractérisé, le juge peut ordonner immédiatement la cessation du trouble et indemniser la victime pour le préjudice qu'elle a subi antérieurement.* »

### « Pour contester l'implantation d'éoliennes, il faut un intérêt à agir, le parc éolien doit déranger de manière directe, la simple gêne n'est pas suffisante »

Benjamin Ingelaere, avocat en droit public à Paris, Lyon et Lille

tation nourrissent souvent une mobilisation locale. « *Sept projets de parcs éoliens sur dix font aujourd'hui l'objet d'une procédure devant la justice administrative* », observe Benjamin Ingelaere. « *L'implantation d'un parc éolien est le résultat d'un conflit entre l'intérêt général et l'intérêt personnel des riverains. Ces éoliennes répondent à des besoins résultant de la politique française, mais en contrepartie certains riverains sont impactés par les nuisances qu'elles génèrent : sonores, visuelles, écologiques...* »

### Quels recours pour les riverains ?

Avant d'arriver à un procès aussi coûteux que fastidieux, les riverains disposent cependant d'autres possibilités. « *Les pétitions, les manifestations ne servent à rien*, estime Benjamin Ingelaere, *pour contester efficacement, il n'y a que la voie juridique.* » L'installation d'une éolienne passe par plusieurs étapes clés au cours desquelles les riverains peuvent s'exprimer. La première étape est déjà de « *participer à l'enquête*

*publique en indiquant des griefs contre l'installation* ». Si le commissaire enquêteur remet un avis favorable à l'implantation, il reste alors la possibilité d'un recours gracieux auprès du préfet, par lettre recommandée en mentionnant les différents griefs. « *Le préfet dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du courrier pour statuer. En cas de refus, il reste alors le recours contentieux.* » Les riverains ont la possibilité de saisir la justice pour faire annuler la construction d'un parc éolien. « *Le délai pour contester un permis de construire est de deux mois à compter de la date d'affichage du permis ou de quatre mois s'il s'agit d'une autorisation environnementale* », met en garde Benjamin Ingelaere. Sauf bien entendu en cas de défaut d'affichage qui peut alors donner lieu à un recours contentieux pendant l'intégralité de la durée des travaux.

Pour le président de Vent de colère !, 400 à 500 contentieux restent aujourd'hui ouverts devant la juridiction administrative. Mais leur nombre risque de gonfler dans l'avenir. Benjamin Ingelaere a remarqué davantage de sollicitations au sein de son cabinet. « *Nous sommes de plus en plus souvent saisis aujourd'hui. Auparavant, nous traitions une demi-douzaine d'affaires de ce type par an, aujourd'hui nous avons un contentieux tous les mois et des sollicitations chaque semaine.* » Pour raccourcir les procédures qui engorgent les tribunaux et ne pas freiner le développement des éoliennes, la règle a changé : désormais, les litiges sont directement traités par les cours administratives d'appel sans passer par le tribunal administratif. « *L'administré perd un degré de juridiction, l'administration gagne du temps* », observe l'avocat.

### Un dossier à bétonner

La pollution visuelle reste souvent la première motivation des opposants. Aucune éolienne de plus de 50 mètres ne peut être implantée à moins de 500 mètres d'une habitation, c'est la loi. Cette gêne visuelle reste pourtant insuffisante pour monter un dossier.

Pour le Conseil d'Etat (16 mai 2018), la simple vue d'un parc éolien depuis sa maison ne suffit pas. « *Pour contester l'implantation d'éoliennes, il faut un intérêt à agir, le parc éolien doit déranger de manière directe, la simple gêne n'est pas suffisante* », prévient Benjamin Ingelaere. Les riverains doivent donc démontrer d'autres préjudices autrement plus sérieux : des nuisances sonores, un bilan écologique défavorable, une trop grande proximité avec les habitations, la dépréciation de la valeur des biens immobiliers, l'artificialisation de sols agricoles... Dans cette discipline, tous les arguments sont bons à prendre. Plus de vingt ans qu'il combat des projets d'implantation, Daniel Steinbach est passé maître en la matière. À chaque projet, ses arguments. Le président de Vent de colère ! évoque d'abord une pollution sonore non négligeable qui peut varier en fonction de la météo, des sols ou de la configuration



## « C'est une bataille d'arguments techniques, environnementaux, réglementaires, c'est un marathon qui peut durer huit à dix ans parfois »

Daniel Steinbach, président de la fédération nationale Vent de colère !

des terrains. La préservation de la biodiversité est aussi un argument qui revient souvent et qui peut bénéficier du soutien de la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO) lorsque les éoliennes sont susceptibles de nuire à l'existence d'espèces protégées. « C'est une bataille d'arguments techniques, environnementaux, réglementaires, c'est un marathon qui peut durer huit à dix ans parfois, pour lequel il est nécessaire de se constituer en association et de trouver des spécialistes en faune, en flore, en acoustique, etc. »

### Pot de terre contre pot de fer

« Le gros de notre action, c'est d'agir dès que nous avons connaissance d'un projet, afin de mobiliser la population locale pour empêcher le projet d'avancer et le préfet de signer », témoigne Daniel Steinbach. Plus tôt les opposants se font entendre, mieux c'est. Idéalement, Vent de colère ! tente d'empêcher les promoteurs de mettre la main sur un terrain et de signer un bail emphytéotique. Pas de terrain, pas d'éolienne. Plus facile à dire qu'à faire. Dans certaines régions, comme les Hauts-de-France, ce contrôle des terrains reste compliqué. Mais dans d'autres, comme la région Auvergne-Rhône-Alpes où les opposants aux éoliennes bénéficient d'un soutien politique appuyé, il est rendu plus facile. « Nous sommes ainsi déjà parvenus à empêcher des

projets d'éoliennes parce qu'aucun propriétaire n'avait accepté de signer un bail avec un promoteur. »

Mais ce genre de victoire où le projet est tué dans l'œuf, reste assez rare. D'ailleurs, même quand l'affaire atterrit devant la cour administrative d'appel, voire le Conseil d'Etat, la victoire est loin d'être acquise. Tout dépend de la solidité du dossier, tout dépend aussi de la région, selon le président de Vent de colère ! « Il est plus facile de s'opposer à un projet d'éoliennes devant la Cour administrative d'appel de Marseille, que celle de Douai. Dans les grandes régions de plaines à blé, il est plus difficile de trouver des arguments et de convaincre les juges. » Daniel Steinbach estime que les associations de riverains obtiennent gain de cause dans seulement 30 % des cas. Les opposants sont souvent confrontés à des promoteurs solidement armés par des années de procédure dont ils ont su tirer des enseignements. Benjamin Ingelaere évoque des dossiers souvent fastidieux. « Les dossiers de contestation de projets d'éoliennes sont des dossiers extrêmement compliqués et hyper chronophages. La contestation de la construction d'une éolienne n'a rien à voir avec la contestation d'un permis de construire d'une maison. Ce sont des centaines de documents à éplucher. » Le découragement est facile, face aux coûts des procédures, à leur complexité, les riverains jettent parfois l'éponge. Pourtant, il existe de beaux succès. Daniel Steinbach savoure justement une victoire récente. En mai, dans le Morbihan, quatre éoliennes en place depuis des années ont été démantelées, après que leur installation ait été jugée illégale. Les propriétaires ont obtenu gain de cause cette fois, mais il leur aura fallu plus de dix ans pour être entendus. ■

### VALEUR IMMOBILIÈRE

## Les éoliennes entraînent-elles une dépréciation immobilière ?

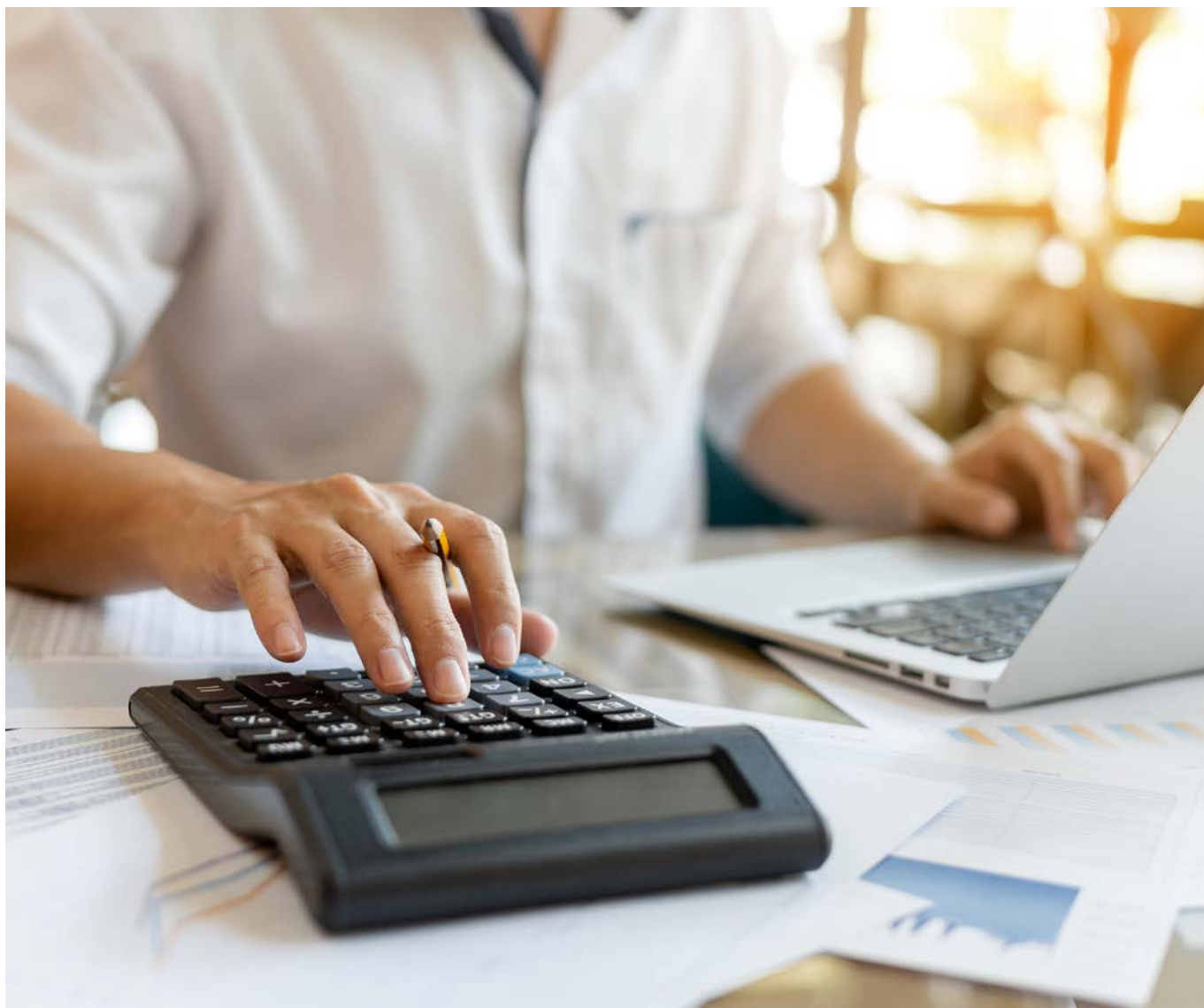
Le sujet est plus compliqué qu'il n'y paraît. Daniel Steinbach de la fédération Vent de colère ! déplore l'absence d'études sérieuses en France. « En Allemagne ou au Royaume-Uni, nous disposons cependant de véritables études statistiques qui portent sur des millions de transactions. »

Le président de Vent de Colère ! en tire quelques enseignements. « En fait, cela dépend des bâtiments et de leur environnement. Pour une belle maison avec un cachet ancien dans un environnement rural, la dénaturation est énorme. La dépréciation peut se révéler très forte. En revanche, pour un lotissement moderne proche d'une zone commerciale par exemple, la baisse des prix sera bien plus faible. »

En mars 2024, la justice a rendu un arrêt inédit en la matière. La cour d'appel de Rennes a condamné une entreprise concessionnaire d'éoliennes à verser plus de 730 000 euros à 13 propriétaires de Melgven dans le Finistère. Les plaignants ont obtenu la reconnaissance de leur préjudice de « dépréciation immobilière » : certains biens avaient perdu 20 à 40 % de leur valeur.

# Plafonds de loyers et de ressources pour 2024

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



Copyright (c) 2021 SWEETZ/Shutterstock

**LOUER** — Les plafonds de loyers et de ressources pour l'année 2024 se rapportant aux dispositifs Cosse, Duflot / Pinel, Scellier, Borloo, Robien, Besson et Loc'Avantages ont été publiés au Bulletin officiel des finances publiques ([bofip.impots.gouv.fr](http://bofip.impots.gouv.fr)). En pages 37 à 38, nous reproduisons les plafonds de loyers de ces dispositifs. Quant aux plafonds de ressources, ils sont repris en pages 39 et suivantes. **Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI**

# Plafonds mensuels de loyers

## Dispositif « Duflot / Pinel » métropole :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds de loyer mensuel par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés à :

	Zone A bis <sup>(1)</sup>	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
<b>Dispositif « Duflot / Pinel » métropole</b>	<b>18,89€</b>	<b>14,03€</b>	<b>11,31€</b>	<b>9,83€</b>

## Dispositif « Duflot/Pinel » outre-mer

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds de loyer mensuel par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés à :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Iles Wallis et Futuna
<b>Dispositif « Duflot / Pinel » outre-mer</b>	<b>11,65€</b>	<b>14,18€</b>

## Dispositif « Cosse »

(conventionnement « Anah ») :

### Précision :

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

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds de loyer mensuel par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont identiques à ceux fixés dans les deux précédents tableaux (métropole et départements d'outre-mer).

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds de loyer mensuel par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés à :

	Zone A bis <sup>(2)</sup>	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>Secteur social</b>	<b>13,21€</b>	<b>10,16€</b>	<b>8,75€</b>	<b>8,40€</b>	<b>7,80€</b>
<b>Secteur très social</b>	<b>10,29€</b>	<b>7,92€</b>	<b>6,82€</b>	<b>6,53€</b>	<b>6,05€</b>

## Dispositif « Robien classique »

Les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2024 à :

	Zone A	Zone B	Zone C
<b>Déduction au titre de l'amortissement « Robien classique »<sup>(3)</sup></b>	<b>25,96€</b>	<b>18,05€</b>	<b>13,01€</b>

## Dispositif « Borloo ancien »

(conventionnement « Anah »)

### Précision :

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

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

Pour les conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2024 à :

	Zone A <sup>(4)</sup>	Zone B	Zone C
<b>Dispositif « Borloo ancien » (secteur intermédiaire)</b>	<b>20,76€</b>	<b>13,57€</b>	<b>9,84€</b>

Pour les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 (logements en métropole), les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2024 à :

	Zone A bis <sup>(5)</sup>	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>Dispositif « Borloo ancien » (secteur intermédiaire)</b>	<b>18,89€</b>	<b>14,03€</b>	<b>11,31€</b>	<b>9,83€</b>	<b>9,83€</b>

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

- pour les investissements réalisés du 6 juillet 2019 au 20 février 2022, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, tel que résultant de l'arrêté du 4 juillet 2019 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH ;  
- pour les investissements réalisés du 21 février 2022 au 3 octobre 2023, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié, tel que résultant de l'arrêté du 16 février 2022 modifiant l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du CCH ;  
- pour les investissements réalisés à compter du 4 octobre 2023, il s'agit des communes situées en zone

A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014, modifié par l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du CCH.

2) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié, tel que résultant de l'arrêté du 2 octobre 2023.

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

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

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

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

Pour les conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2024 à :

	Zone A <sup>(6)</sup>	Zones B1 et B2	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social)	7,49€	6,81€	6,13€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social)	7,09€	6,60€	5,90€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social - loyers dérogatoires)	11,22€	9,26€	7,23€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social - loyers dérogatoires)	10,22€	7,92€	6,53€

Pour les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2024 à :

	Zone A / A bis <sup>(7)</sup>	Zones B1 et B2	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social)	7,44€	6,77€	6,05€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social)	7,05€	6,56€	5,86€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social - loyers dérogatoires)	11,12€	9,21€	7,17€
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social - loyers dérogatoires)	10,15€	7,86€	6,49€

## Dispositif « Besson neuf »

Les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2024 à :

Zones	Déduction au titre de l'amortissement « Besson neuf »
Zone I bis <sup>(8)</sup>	18,59€
Zone I	16,46€
Zone II	12,72€
Zone III	12,01€

## Dispositifs « Robien recentré » et « Borloo neuf »

Les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2024 à :

Zones	Dispositif « Robien recentré » <sup>(9)</sup>	Dispositif « Borloo neuf » <sup>(10)</sup>
Zone A	25,96€	20,77€
Zone B1	18,05€	14,44€
Zone B2	14,77€	11,82€
Zone C	10,81€	8,65€

## Dispositif « Scellier » métropole

### I. Investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2010 :

Les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2024 à :

Zones	Dispositif « Scellier » (secteur libre)	Dispositif « Scellier » (secteur intermédiaire)
Zone A <sup>(11)</sup>	25,96€	20,77€
Zone B1	18,05€	14,44€
Zone B2	14,77€	11,82€

### II. Investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 :

Les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2024 à :

	Zone A bis <sup>(12)</sup>	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Secteur libre	25,81€	19,14€	15,43€	12,60€	8,76€
Secteur intermédiaire	20,65€	15,31€	12,34€	10,08€	7,01€

## Dispositif « Scellier » outre-mer

Pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009, les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2024 à :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Iles Wallis et Futuna
Secteur libre	14,98€	18,81€
Secteur intermédiaire	12,13€	15,68€

## Dispositif « Loc'Avantages »

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024 en métropole et dans les départements d'outre-mer à l'exception de Mayotte, les plafonds de loyer mensuel par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont déterminés par commune ou par arrondissement, pour Paris, Lyon et Marseille et fixés par l'arrêté du 28 décembre 2023 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts <sup>(13)</sup>.

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

7) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au I-A-2-d-2° § 80.

8) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20 au II-A-1-c § 180.

9) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-20-20 au I-B-1-b § 280.

10) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-30 au I-C-1-c § 140.

11) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 20.

12) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 20 et au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-A-3 § 260.

13) Voir notre numéro de mars dernier, p. 6.

## Plafonds de ressources

**Dispositifs « Borloo ancien » avec déduction spécifique de 30 % (si la convention a été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015) et « Besson neuf » :**

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Zone A <sup>(14)</sup>	Zone B (B1 et B2)	Zone C
Personne seule	55 042 €	42 539 €	37 223 €
Couple	82 261 €	56 807 €	50 031 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	98 881 €	68 311 €	59 897 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	118 443 €	82 463 €	72 490 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	140 217 €	97 007 €	85 077 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	157 780 €	109 325 €	95 969 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 17 587 €	+ 12 192 €	+ 10 901 €

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds annuels de ressources des locataires sont :

Composition du foyer locataire	Zone A bis <sup>(15)</sup>	Reste de la zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	43 475 €	43 475 €	35 435 €	31 892 €
Couple	64 976 €	64 976 €	47 321 €	42 588 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	85 175 €	78 104 €	56 905 €	51 215 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	101 693 €	93 556 €	68 699 €	61 830 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	120 995 €	110 753 €	80 816 €	72 735 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	136 151 €	124 630 €	91 078 €	81 971 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 15 168 €	+ 13 886 €	+ 10 161 €	+ 9 142 €

Tableau 1

**Dispositif « Borloo ancien »**

**(avec déduction spécifique de 45 % ou 60 %) :**

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds annuels de ressources applicables dans le secteur social sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes <sup>(16)</sup>	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	26 044 €	26 044 €	22 642 €
- Couple (à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(17)</sup> ) ou - Personne seule en situation de handicap <sup>(18)</sup>	38 925 €	38 925 €	30 238 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ou - Jeune ménage sans personne à charge ou - Couple dont au moins un des membres est en situation de handicap	51 025 €	46 789 €	36 362 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou - Couple ayant une personne à charge dont au moins un des 3 membres est en situation de handicap	60 921 €	56 046 €	43 899 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou - Couple ayant 2 personnes à charge dont au moins un des 4 membres est en situation de handicap	72 482 €	66 347 €	51 641 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou - Couple ayant 3 personnes à charge dont au moins un des 5 membres est en situation de handicap	81 562 €	74 662 €	58 200 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 9 089 €	+ 8 319 €	+ 6 492 €

Tableau 2

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

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

- pour les investissements réalisés du 6 juillet 2019 au 20 février 2022, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié, tel que résultant de l'arrêté du 4 juillet 2019 ;

- pour les investissements réalisés à compter du 21 février 2022 au 3 octobre 2023, il s'agit des communes

situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014, modifié par l'arrêté du 16 février 2022 modifiant l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du CCH ; - pour les investissements réalisés à compter du 4 octobre 2023, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014, modifié par l'arrêté du 2 octobre 2023.

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

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

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds annuels de ressources applicables dans le secteur très social sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes <sup>(19)</sup>	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
- Personne seule	14 329 €	14 329 €	12 452 €
- Couple (à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(20)</sup> ) ou - Personne seule en situation de handicap <sup>(21)</sup>	23 355 €	23 355 €	18 143 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ou - Jeune ménage sans personne à charge ou - Couple dont au moins un des membres est en situation de handicap	30 614 €	28 074 €	21 818 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou - Couple ayant une personne à charge dont au moins un des 3 membres est en situation de handicap	33 511 €	30 824 €	24 276 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou - Couple ayant 2 personnes à charge dont au moins un des 4 membres est en situation de handicap	39 863 €	36 493 €	28 404 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou - Couple ayant 3 personnes à charge dont au moins un des 5 membres est en situation de handicap	44 861 €	41 064 €	32 010 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+4 998 €	+4 573 €	+3 569 €

Tableau 3

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

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

21) Une personne en situation de handicap s'entend de celle titulaire de la carte « mobilité

inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L.241-3 du Code de l'action sociale et des familles.

22) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-30 au I-C-2-c § 180 (Borloo neuf) et au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 20 (Scellier métropole intermédiaire).

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds annuels de ressources des locataires sont :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Iles Wallis et Futuna
- Personne seule	31 589 €	34 369 €
- Couple	46 186 €	45 896 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	50 731 €	55 192 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	61 243 €	66 630 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	72 044 €	78 830 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	81 192 €	88 333 €
- Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+9 063 €	+9 859 €

Tableau 4

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Zone A <sup>(22)</sup>	Zone B1	Zone B2	Zone C
- Personne seule	55 042 €	40 886 €	37 478 €	37 223 €
- Couple	82 261 €	60 040 €	55 037 €	50 031 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	98 881 €	71 875 €	65 888 €	59 897 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	118 443 €	86 984 €	79 739 €	72 490 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	140 217 €	102 094 €	93 589 €	85 077 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	157 780 €	115 164 €	105 567 €	95 969 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+17 587 €	+13 081 €	+11 992 €	+10 901 €



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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds annuels de ressources sont :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Iles Wallis et Futuna
- Personne seule	32 665 €	28 070 €
- Couple	43 619 €	51 908 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	52 455 €	54 908 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	63 317 €	57 910 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	74 489 €	61 922 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	83 947 €	65 936 €
- Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+9 371 €	+4 217 €

## Dispositif « Cosse » (conventionnement « Anah ») :

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux fixés :

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

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

Secteur social : voir le tableau 2.

Secteur très social : voir le tableau 3.

## Dispositif « Loc'Avantages » :

### Secteur intermédiaire :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux fixés :

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

23) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié, tel que résultant de l'arrêté du 2 octobre 2023. Les communes de Guadeloupe, La Réunion, Martinique, Guyane et Mayotte sont classées en zone A ou B1.

24) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié, tel que résultant de l'arrêté du 2 octobre 2023. Les communes de Guadeloupe, La Réunion, Martinique, Guyane et Mayotte sont classées en zone A ou B1.

### Secteur social :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis <sup>(23)</sup>	Zone A métropole	Zone A Outre-Mer	Zone B1 métropole	Zone B1 Outre-Mer	Zones B2 et C
- Personne seule	31 827 €	31 827 €	31 305 €	25 942 €	25 515 €	23 347 €
- Couple	47 570 €	47 570 €	46 790 €	34 645 €	34 075 €	31 180 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	62 357 €	57 180 €	56 242 €	41 661 €	40 977 €	37 495 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	74 451 €	68 494 €	67 368 €	50 296 €	49 470 €	45 266 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	88 581 €	81 083 €	79 751 €	59 166 €	58 195 €	53 250 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	99 681 €	91 247 €	89 747 €	66 682 €	65 587 €	60 014 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+11 108 €	+10 168 €	+10 001 €	+7 439 €	+7 318 €	+6 694 €

### Secteur très social :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis <sup>(24)</sup>	Zone A métropole	Zone A Outre-Mer	Zone B1 métropole	Zone B1 Outre-Mer	Zones B2 et C
- Personne seule	17 504 €	17 504 €	17 218 €	14 268 €	14 034 €	12 840 €
- Couple	28 543 €	28 543 €	28 075 €	20 788 €	20 447 €	18 708 €
- Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	37 415 €	34 309 €	33 746 €	24 997 €	24 587 €	22 497 €
- Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	41 172 €	37 877 €	37 255 €	27 813 €	27 357 €	25 033 €
- Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	48 721 €	44 598 €	43 866 €	32 544 €	32 009 €	29 289 €
- Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	54 825 €	50 186 €	49 362 €	36 675 €	36 073 €	33 008 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+6 108 €	+5 591 €	+5 501 €	+4 090 €	+4 025 €	+3 681 €

## BAIL D'HABITATION

# Travaux de rénovation énergétique réalisés par le locataire

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Est-ce que mon locataire peut réaliser à ses frais des travaux de rénovation énergétique dans le logement loué ?



Copyright (c) 2022 Budimir Jevtic/Shutterstock

**S**elon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire. En revanche, lorsque ces travaux constituent une transformation du logement, l'accord écrit du propriétaire est nécessaire; à défaut de cet accord, le propriétaire peut exiger du locataire une remise en l'état des lieux à son départ ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés (article 7 f) de la loi de 1989).

Les travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie <sup>(1)</sup> (depuis octobre 2016) et les travaux de rénovation énergétique (depuis juillet 2022) dans un logement nu ou meublé constituant la résidence principale du locataire, échappent toutefois à cette dernière règle. Ces deux types de travaux peuvent donc être réalisés par le locataire à ses frais s'il en fait la demande par lettre recommandée avec AR auprès du bailleur.

1) Ces travaux sont définis limitativement par le décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016.

À défaut de réponse du bailleur dans les deux mois qui suivent la date de réception de la demande, la demande est acceptée tacitement et le propriétaire ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état au départ du locataire.

Votre locataire peut donc réaliser à ses frais certains travaux de rénovation énergétique si les conditions fixées par le décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 sont respectées, à savoir :

- > il doit vous adresser par LRAR une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés (le locataire doit notamment indiquer l'entreprise chargée d'exécuter les travaux);
- > seuls sont autorisés les travaux de rénovation énergétique suivants : isolation des planchers bas ; isolation des combles et des plafonds de combles ; remplacement des menuiseries extérieures ; protection solaire des parois vitrées ou opaques ; installation ou remplacement d'un système de ventilation ; installation ou remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées ;
- > ces travaux doivent respecter les prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 modifié relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants ;
- > sont exclus les travaux affectant les parties communes ou les éléments d'équipement commun si les logements loués se situent dans un immeuble collectif ;
- > sont également exclus les travaux affectant la structure du bâtiment, son aspect extérieur, modifiant sa destination ou soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Il est regrettable que ce décret du 20 juillet 2022 n'indique pas dans quelles conditions le propriétaire peut refuser cette demande du locataire. La marge de manœuvre du propriétaire semble donc très limitée...

Enfin, relevons que dans les deux mois qui suivent l'achèvement des travaux, le locataire doit attester auprès du propriétaire que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux de transformation notifiés. ■

## BAIL D'HABITATION

# État des lieux de sortie et remise des clés avant la fin du délai de préavis

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Dans sa lettre de congé, mon locataire indique vouloir me restituer les clés du logement et faire l'état des lieux de sortie plusieurs semaines avant la fin du préavis de trois mois. Avant de répondre favorablement à sa demande, j'aimerais avoir la confirmation que, dans ce cas, le locataire reste bien tenu des loyers jusqu'au terme du préavis.

**S**elon l'article 15, I de la loi du 6 juillet 1989, le locataire « est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur ».

Dans une décision rendue le 14 avril 2015, la Cour de cassation confirme que la simple acceptation des clés et d'un état des lieux de sortie anticipé ne caractérisent pas la renonciation du bailleur à exiger un préavis de trois mois (ou d'un mois pour les cas prévus à l'article 15, I de la loi de 1989) : « la renonciation à un droit ne se déduit pas de la seule inaction ou du silence de son titulaire et l'acceptation de la remise des clés et l'établissement d'un état des lieux de sortie, qui n'établissent que la libération des lieux, ne suffisent pas à caractériser la renonciation non équivoque de M. Y [le propriétaire bailleur] aux loyers dus par la locataire jusqu'au terme du délai de préavis » (3<sup>e</sup> chambre civile, n° 14-11064). De même, la Cour de cassation a sanctionné une cour d'appel qui avait considéré qu'un locataire n'était plus tenu au paiement des loyers après remise des clés sans avoir « constaté que le logement s'était trouvé occupé avant la fin du préavis par un autre locataire ni que la bailleuse avait renoncé au paiement des loyers qui lui étaient dus jusqu'à cette date » (3<sup>e</sup> chambre civile, 22 novembre 2011, 10-27.618).

Des juges, surtout du fond, ont pu conclure, dans tel ou tel cas, à la renonciation tacite du propriétaire à se prévaloir du préavis dû en principe par le locataire, mais il s'agissait de circonstances particulières. On peut citer les cas suivants :

> un locataire a notifié un congé avec seulement un mois de préavis (lettre recommandée du 2 juin 1994 et intention du locataire de quitter les lieux début juillet), alors qu'il aurait dû respecter le délai légal de trois mois. Par deux lettres « portant la mention « urgent », le bailleur a demandé la remise des clés « au plus tard le 30 juin 1994 » et a fixé le jour et l'heure de l'état des lieux de sortie au 30 juin 1994 (...). Considérant que ces manifestations du bailleur doivent s'interpréter comme



Copyright (c) 2021 Olya Maximenko/Shutterstock

traduisant son acceptation certaine et non équivoque d'un préavis abrégé, (...) il ne pouvait plus ultérieurement se prévaloir de préavis légal ayant accepté le départ anticipé » (CA Paris, 6<sup>e</sup> ch. B, 5 mars 1998) ;  
> le bailleur qui, après avoir récupéré les clés, entreprend d'importants travaux de rénovation avant l'expiration du délai de préavis de trois mois, doit être regardé comme ayant renoncé à se prévaloir du délai légal de préavis de trois mois (CA Nîmes, 2<sup>e</sup> ch. A, 13 janvier 2009).

Par conséquent, vous pourrez exiger le paiement du loyer jusqu'à la fin du délai de préavis si vous acceptez de réaliser l'état des lieux de sortie et une restitution anticipée des clés avant la fin de ce délai (sauf, comme l'indique l'article 15 de la loi de 1989, si le logement est reloué avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec vous).

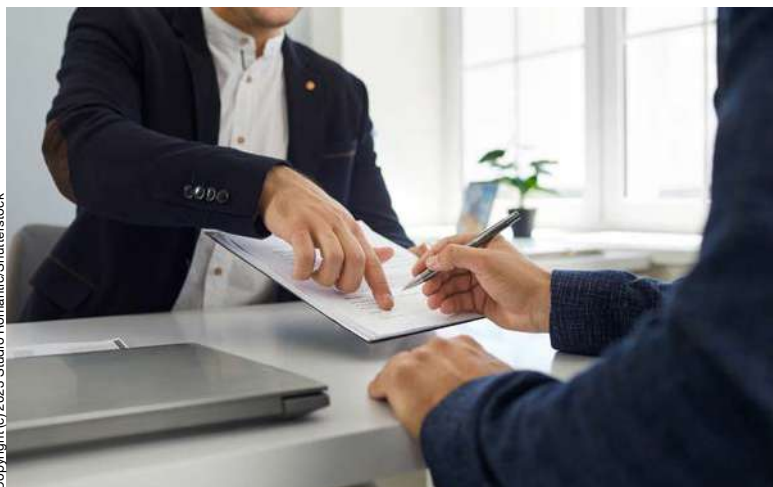
**À noter :** en cas de congé délivré par le bailleur, le locataire n'est redevable du loyer et des charges, pendant le délai de préavis de six mois, que pour le temps où il a occupé réellement les lieux (article 15, I de la loi du 6 juillet 1989). Ainsi, si un locataire remet les clés du logement à son propriétaire cinq mois avant l'échéance du bail, il ne devra payer qu'un mois de loyer pendant le délai de préavis. ■

## BAIL COMMERCIAL

# Bail dérogatoire : les précautions à prendre

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Une personne s'est présentée pour louer à usage commercial un magasin dont je suis propriétaire. Ce candidat locataire n'a jamais exploité de commerce mais souhaite créer une activité de sandwicherie et dépôt de pain. Quelles précautions puis-je prendre pour préserver mes droits face à ce locataire qui semble volontaire ?



Copyright (c) 2023 Studio Romantic/Shutterstock

**L**es baux commerciaux doivent être conclus pour une durée d'au moins neuf ans et sont soumis à de nombreuses règles figurant aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, comme le droit au renouvellement du bail ou le versement d'une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement.

L'article L 145-5, alinéa 1, du Code de commerce permet aux parties de conclure un bail dérogatoire qui déroge aux règles du statut des baux commerciaux, à la condition que la durée du bail (ou des baux successifs) ne soit pas supérieure à trois ans. La volonté des parties de déroger au statut des baux commerciaux doit être stipulée dans le bail dérogatoire par une clause du type : « les parties entendent par les présentes user de la faculté offerte par l'article L145-5 du Code de Commerce, de déroger à ses dispositions. Le présent bail n'étant pas régi par les articles L. 145-1 et suivants relatifs aux baux commerciaux, le preneur reconnaît n'avoir droit lors de l'arrivée du terme du bail ni au renouvellement du présent bail ni au paiement d'une indemnité d'éviction. » A défaut d'une telle clause, le locataire pourrait maintenir qu'il s'agit d'un bail commercial soumis au statut.

Ce type de contrat peut rassurer un locataire débutant qui ne s'implique pas pour une durée de 3, 6 ou 9 ans, sachant qu'il peut cesser son activité à l'échéance du bail de courte durée, sans avoir de préavis à donner. Quant à vous, vous n'êtes pas engagé pour une durée de neuf ans et à l'échéance du bail, vous pourrez demander le départ du preneur sans avoir à payer une indemnité d'éviction.

Quelque temps avant l'échéance du bail (2 ou 3 mois), vous aurez à choisir entre deux solutions :

> soit proposer un bail de neuf ans à de nouvelles conditions, puisque le locataire acquerra la propriété commerciale ;

> soit notifier au locataire la fin de son bail et l'obligation qu'il aura de quitter les lieux sans indemnité.

Dans ce dernier cas (vous souhaitez mettre fin au bail), vous devrez mettre en demeure votre locataire de quitter les lieux au plus tard dans le mois qui suit l'échéance du bail dérogatoire pour faire échec à l'application du statut des baux commerciaux. En effet, l'article L145-5 du Code de commerce précise que « si, à l'expiration de cette durée [c'est-à-dire la durée du bail dérogatoire], et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre ». ■

## 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](http://www.unpi.org), rubrique « Réseau UNPI »



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

# Gérez vos biens immobiliers

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

## Commander → 3 solutions

[www.unpi.org](http://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	<b>Kit du propriétaire logement nu</b> (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	<b>Kit du propriétaire logement meublé</b> (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	<b>80 Bail de 3 ans ou plus</b> (locaux vacants : location ou colocation)			14,90 €		19,50 €		
80 A	<b>Avenant au bail référence 80</b> (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					5,20 €		
103	<b>Bail meublé + inventaire du mobilier</b>			15,50 €		19,90 €		
103-CO	<b>Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier</b>			15,50 €				
103-M	<b>Bail mobilité + inventaire du mobilier</b>			13,90 €		19,90 €		
AC	<b>Acte de caution solidaire</b> (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			5,20 €				
101	<b>Bail de résidence secondaire</b> (locaux nus)			12,90 €		16,90 €		
102	<b>Bail professionnel</b>			12,90 €		16,90 €		
104	<b>Bail de garage</b> (loué séparément d'une location d'habitation)			12,90 €		16,90 €		
105	<b>Bail de location saisonnière</b> avec état descriptif (système autocopiant)			12,90 €				
49-3	<b>Bail commercial + notice explicative</b>			16,90 €				
FR 01	<b>Fiche pour candidat locataire</b>	2,50 €						
47	<b>Carnet de quittances de loyer</b> (50 liasses - autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	12,90 €						
EL	<b>État des lieux</b> (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	10,50 €						
67	<b>Liste des réparations locatives</b> et charges récupérables	3,20 €						
							<b>TOTAL</b>	
							*Frais de port inclus	

## Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

25 millions de Propriétaires  
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

**25 millions de propriétaires**

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

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

Code Postal ..... Ville .....

Tél. ....

E-mail .....

**ICC | Indice du coût de la construction**

	4 <sup>e</sup> T. 2023 <b>2162</b>	LES VARIATIONS (en %)			
		INSEE 100 au 4 <sup>e</sup> T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2015	1 <sup>er</sup> trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 <sup>e</sup> trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 <sup>e</sup> trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 <sup>er</sup> trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 <sup>e</sup> trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 <sup>e</sup> trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 <sup>e</sup> trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 <sup>er</sup> trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 <sup>e</sup> trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 <sup>e</sup> trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 <sup>e</sup> trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 <sup>er</sup> trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 <sup>e</sup> trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 <sup>e</sup> trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 <sup>e</sup> trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 <sup>er</sup> trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 <sup>e</sup> trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 <sup>e</sup> trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 <sup>e</sup> trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 <sup>e</sup> trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 <sup>e</sup> trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 <sup>e</sup> trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 <sup>e</sup> trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 <sup>e</sup> trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 <sup>e</sup> trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 <sup>e</sup> trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 <sup>e</sup> trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 <sup>e</sup> trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 <sup>e</sup> trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	2162*	+5,36	+20,45	+33,04

\*Parution INSEE 29/03/2024

**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<sup>er</sup> septembre 2014. Pour ces baux, et sauf à aller au-devant de complications lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) doit donc être utilisé comme indice de référence.

**ILC | Indice des loyers commerciaux**

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

	4 <sup>e</sup> T. 2023 <b>132,63</b>	ILC BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	116,73	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	132,63*	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %

\*Parution INSEE 29/03/2024

**Important:** L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

**ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires**

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

	4 <sup>e</sup> T. 2023 <b>133,69</b>	ILAT BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	3 <sup>e</sup> trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
	1 <sup>er</sup> trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
2022	3 <sup>e</sup> trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
	1 <sup>er</sup> trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
2023	3 <sup>e</sup> trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
	1 <sup>er</sup> trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
2023	3 <sup>e</sup> trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	133,69*	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %

\*Parution INSEE 29/03/2024

**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.

1 <sup>er</sup> T. 2024 <b>143,46</b>	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE		2 <sup>e</sup> TRIMESTRE		3 <sup>e</sup> TRIMESTRE		4 <sup>e</sup> TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
<b>2015</b>	<b>125,19</b>	+ 0,15 %	<b>125,25</b>	+ 0,08 %	<b>125,26</b>	+ 0,02 %	<b>125,28</b>	- 0,01 %
<b>2016</b>	<b>125,26</b>	+ 0,06 %	<b>125,25</b>	+ 0,00 %	<b>125,33</b>	+ 0,06 %	<b>125,50</b>	+ 0,18 %
<b>2017</b>	<b>125,90</b>	+ 0,51 %	<b>126,19</b>	+ 0,75 %	<b>126,46</b>	+ 0,90 %	<b>126,82</b>	+ 1,05 %
<b>2018</b>	<b>127,22</b>	+ 1,05 %	<b>127,77</b>	+ 1,25 %	<b>128,45</b>	+ 1,57 %	<b>129,03</b>	+ 1,74 %
<b>2019</b>	<b>129,38</b>	+ 1,70 %	<b>129,72</b>	+1,53%	<b>129,99</b>	+ 1,20 %	<b>130,26</b>	+ 0,95 %
<b>2020</b>	<b>130,57</b>	+ 0,92 %	<b>130,57</b>	+ 0,66%	<b>130,59</b>	+ 0,46 %	<b>130,52</b>	+ 0,20%
<b>2021</b>	<b>130,69</b>	+ 0,09 %	<b>131,12</b>	+ 0,42%	<b>131,67</b>	+ 0,83 %	<b>132,62</b>	+ 1,61 %
<b>2022</b>	<b>133,93</b>	+ 2,48 %	<b>135,84</b>	+ 3,60 %	<b>136,27</b>	+ 3,49 %	<b>137,26*</b>	+ 3,50 %
<b>2023</b>	<b>138,61</b>	+ 3,49 %	<b>140,59</b>	+ 3,5 %	<b>141,03</b>	+ 3,49 %	<b>142,06*</b>	+ 3,50 %
<b>2024</b>	<b>143,46*</b>	+ 3,50 %						

\*Parution INSEE 12/04/2024

**Important :** L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 2 de la loi du 7 juillet 2023 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL. Ce plafonnement concerne les loyers indexés sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 143,46 (la variation en glissement annuel de l'IRL ne pouvant excéder 3,5 %). Cette mesure vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2) [1].

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

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

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 140,70) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 139,33).

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

**IPC | Indice mensuel des prix à la consommation\***

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

Indice mensuel des prix 05/2024 **118,20**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
<b>2018</b>	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
<b>2019</b>	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
<b>2020</b>	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
<b>2021</b>	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
<b>2022</b>	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
<b>2023</b>	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
<b>2024</b>	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20*							

\* 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 04/2024 = **131,0**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
<b>2019</b>	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
<b>2020</b>	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
<b>2021</b>	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
<b>2022</b>	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
<b>2023</b>	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,6
<b>2024</b>	130,8	131,0	130,9	131,0*								

## TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2024 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 MARS 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 <sup>er</sup> avril 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2024
Prêts à taux variable	4,39 %	5,85 %
Prêts relais	5,07 %	6,76 %
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 <sup>er</sup> janvier 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2024
• Montant ≤ à 3 000 €*	16,74 %	22,32 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	10,2 %	13,6 %
• Montant > à 6 000 €*	5,81 %	7,75 %

\* 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 4 avril 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. Tour d'horizon de ses spécificités.

### 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. 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 prêts (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, crédit renouvelable, etc.).

### À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

La fixation d'un taux d'usure permet de protéger l'emprunteur contre des taux excessifs qui lui seraient proposés. Des taux d'intérêt trop élevés pourraient placer l'emprunteur dans une situation financière difficile, et, à plus grande échelle, déstabiliser l'économie globale. Le taux 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](http://www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure)

## Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

2020	4 <sup>e</sup> trimestre	1000,5
	1 <sup>er</sup> trimestre	1022,3
	2 <sup>e</sup> trimestre	1033,4
	3 <sup>e</sup> trimestre	1055,2
2021	4 <sup>e</sup> trimestre	1066,4
	1 <sup>er</sup> trimestre	1101
	2 <sup>e</sup> trimestre	1135,5
	3 <sup>e</sup> trimestre	1142,8
2022	4 <sup>e</sup> trimestre	1137
	1 <sup>er</sup> trimestre	1160,8
	2 <sup>e</sup> trimestre	1163,6
	3 <sup>e</sup> trimestre	1153,7
2023	4 <sup>e</sup> trimestre	1152,6
	1 <sup>er</sup> trimestre	1171,8

## Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 21 décembre 2023 (J.O. du 24 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1<sup>er</sup> 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 :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	8,01 %
Professionnel	Particulier	8,01 %
Professionnel	Professionnel	5,07 %
Particulier	Professionnel	5,07 %

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

**Ventes offres**

Tors Saint-Honoré (38350). Corps de ferme 236 m². 7 pièces. 2 salles de bain, 5 chambres. Ecurie et garage 140 m². Terrain 1 163 m² avec bassin. Vue sur montagnes. DPE Energie: D, GES: B. Prix: 445 000 €. **Contact: Mme Martine GONNETON MAR- RON. Tel: 06 83 26 30 96. Mail: marie-noelle8@wanadoo.fr.**

**Achats ventes immeubles de rapport**

À VENDRE IMMEUBLE entièrement rénové sur trois étages, plus rez-de-chaussée comprenant trois T2 de 40 m², trois T3 de 50 m² (ces six appartements sont loués), un local de 50 m² et un autre local de 35 m² (ces deux locaux sont libres à la

location). L'immeuble se trouve dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. DPE de l'immeuble: classe E. Immeuble expertisé 740 000 euros. Vendu à 699 900 euros, non négociable. Il faut prévoir un revenu total de 50 000 euros par année.

**M. COLLET Raymond. Tél.: 06 12 21 59 05.**

**Locations saisonnières**

Hôtel 25 chambres à vendre (murs et fonds). Prix: 240 000 €. Surface d'environ 800 m² à exploiter au cœur du col de Montluçon (proche vieille ville et château). Idéal pour exploitation location saisonnière après travaux de rénovation.

**Contact, dossier et visite: M. Franck AUBERGER. Tel: 06 10 05 52 23. Mail: aubergerfranck@hotmail.com.**

**Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI (unpi.org), rubrique "La boutique" "Revue 25 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<sup>er</sup> juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

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

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

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

**A remplir obligatoirement**

Je soussigné.....

Tél. .... E-mail .....

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



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires  
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs  
immobiliers



[www.unpi.org](http://www.unpi.org)

100 ASSOCIATIONS LOCALES



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



@UNPI



@UNPI\_FR



@UNPI



@UNPI

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

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



# 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



Les acteurs mobilisés pour vous accompagner dans votre projet

