

BAUX COMMERCIAUX
Actualité jurisprudentielle
en matière de
baux commerciaux

INTERNATIONAL
Gros plan sur Bruxelles :
Les changements politiques
et leur impact sur l'immobilier

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
Recharger son
véhicule électrique
chez soi !

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 587 | Septembre 2024 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728

NOTRE DOSSIER

L'IMMOBILIER COMMERCIAL EN PLEINE MUTATION



PROPARC
DES LOCAUX POUR DES PROS

L'investissement en immobilier professionnel enfin accessible !



3 ANS DE GARANTIE LOCATIVE

Depuis plus de 30 ans, ProParc rénove et construit des bâtiments industriels adaptés aux besoins des professionnels.

Découvrez ProParc : Les locaux d'activités des territoires

Chez ProParc, nous comprenons les défis des petites entreprises, artisans et TPE en milieu rural. Forts de plus de 30 ans d'expérience, nous nous engageons à construire des parcs d'activités adaptés à leurs besoins. Nos locaux offrent un environnement professionnel moderne et fonctionnel, avec des installations telles que des bureaux, des espaces de stockage et des ateliers équipés. Nous valorisons également le confort avec des Kitchenettes et des toilettes PMR.

Engagés dans la responsabilité sociale des entreprises, nos parcs intègrent des solutions durables comme les panneaux solaires en toiture, éclairages solaires et précâblage pour bornes de recharge électrique.

Chez PROPARC, nous créons des communautés professionnelles dynamiques, les locataires s'y sentent bien, ils restent donc longtemps.

Le meilleur ? Nos prix compétitifs, car chez ProParc, qualité et accessibilité vont de pair.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour en savoir plus sur nos offres de vente et de location dans nos parcs d'activités à travers la France.



Les loyers couvrent les échéances d'emprunt !

- Rentabilités supérieures à 7% NET
- Baux longs 3/6/9
- Taxe foncière payée par le locataire
- Aménagements intérieurs payés par le locataire
- On ne déplace pas une entreprise comme on change d'appartement

proparc.fr
1, Rue Pierre et Marie Curie
63200 Riom
Tél. 06 16 38 18 49
direction.projets@proparc.fr



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

« Qu'est-ce que le moi ? » se demande Blaise Pascal dans les Pensées. En cette fin d'été et dans le prolongement des mois douloureux que nous avons traversés, le paraphrasant, je m'interroge à nouveau : « Qu'est-ce que la propriété ? Ses qualités — liberté, responsabilité, exclusivité — n'ont rien de figé : elles peuvent disparaître avec le temps ou être brutalement retirées et les pouvoirs publics ne s'en sont pas privés ! Si l'on défend la propriété pour ses qualités, ce n'est donc pas la propriété que l'on soutient, car si elle devait les perdre, on s'en écarterait. Mais, dans le même temps, je me demande si la propriété peut exister en dehors de ces qualités qui lui ont été assignées. Qu'est-elle si elle n'est plus liberté, responsabilité, exclusivité ? Est-elle toujours « propriété » ? Dans le fond, comme Parménide, je me demande si la propriété peut changer tout en restant propriété !

En 1897 et pour la première fois, est apparue la revue sous le nom *La France Immobilière*, alors même que notre fédération s'appelait l'Union de la Propriété Bâtie de France.

« Il n'y a rien de permanent, sauf le changement »

Par la suite, cette revue est devenue *L'information immobilière* en juin 1968, puis *La Propriété Immobilière* en 2009. Il a fallu attendre 2013 pour que, dans sa forme contemporaine, elle devienne *25 millions de Propriétaires* auquel il a été ajouté dix ans plus tard, pour être encore plus proche de nos propriétaires et rappeler que la propriété, ce sont nos territoires : « Et vous ». Avec ce numéro, c'est un nouveau changement auquel nous assistons : désormais, vous lirez la revue *35 millions de Propriétaires et vous*.

Pour revenir à la question initiale, je me demande si la revue peut changer tout en restant la revue. En réalité, au-delà de ce changement de nom, se cachent plusieurs enjeux. La propriété est en permanence soumise aux évolutions, aux circonstances historiques, politiques ou sociales... Parce qu'elle s'inscrit dans un temps long, la propriété est inévitablement en lien avec ces changements. Néanmoins, même si la propriété souffre de nombreuses attaques, il n'en reste pas moins que ces changements restent une illusion rendue possible par la propriété qui les soutient ! La Revue reste la revue, la propriété reste la propriété à travers même ces évolutions !

Pour autant, si la propriété reste la propriété à travers les changements qui l'affectent, les fondements mêmes de la propriété ne sont-ils pas finalement affectés ? *35 millions de Propriétaires et vous* est-elle la même revue que *25 millions de Propriétaires* ? À en croire le nouveau rubricage, les thèmes développés et les problématiques soulevées, il faut se rendre à l'évidence et Héraclite avait raison : « Il n'y a rien de permanent, sauf le changement ».

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

Des zones de revitalisation rurale à « France ruralités revitalisation » • Centralisation des données détenues par les plateformes de locations touristiques • Le droit de préemption dans les zones à risque est opérationnel • Imbroglie sur la fiscalité des meublés de tourisme non classés

10 | Chambres locales

Un contexte toujours plus complexe pour les propriétaires • L'image du propriétaire doit évoluer

11 | Médias

Érosion côtière : quelles problématiques pour les propriétaires immobiliers ? • Quelles aides pour votre rénovation énergétique ?

L'UNPI s'engage

12 | Position

Les Présidents de Chambres réunis à Royan pour 3 jours d'échanges et de travail

Le dossier de l'UNPI

16 | L'immobilier commercial en pleine mutation

L'UNPI vous informe

26 | Baux commerciaux

Actualité jurisprudentielle en matière de baux commerciaux

30 | International

Gros plan sur Bruxelles : Les changements politiques et leur impact sur l'immobilier

34 | Rénover

Propriétaires bailleurs : des aides pour la rénovation énergétique

36 | Transition énergétique

Recharger son véhicule électrique chez soi !

L'UNPI et vous

41 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

42 | Questions réponses

Remise à la caution d'un exemplaire original ou d'une copie de l'acte de cautionnement • Interdiction de fumer dans les parties communes • Notice d'information jointe au bail • Délivrance d'un congé pour un bail de garage

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
35 millions de propriétaires

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

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, Christophe Demay,
Julien Berbigier, Emmanuelle Causse,
Martin Lagane, Sylvie Lenormand, Marie-
Cécile Clémence 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
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

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

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

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



La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 35 millions de Propriétaires.



« Ma maison n'est pas très grande, mais elle m'aide à compléter ma petite retraite. »

Odile, hôte Airbnb en Gironde



Comme Odile, des milliers d'hôtes partout en France arrondissent leurs fins de mois grâce à Airbnb. Ce sont eux qui en parlent le mieux.



Découvrez son histoire sur www.airbnb.com/parolesdhotes

ÉVOLUTION

Des zones de revitalisation rurale à « France ruralités revitalisation »

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI



© Photo Pexels

Les zones de revitalisation rurale (ZRR) ont été créées en 1995 pour inciter, via un système d'avantages fiscaux, la création et le maintien d'entreprises dans les campagnes en perte de vitesse. Afin de simplifier et relancer ce dispositif, la loi de finances pour 2024 a remplacé à compter du 1^{er} juillet 2024 les ZRR (ainsi que les bassins d'emploi à redynamiser et les zones de revitalisation des commerces en milieu rural) par un nouveau zonage intitulé « France ruralités revitalisation » (FFR). Un arrêté du 19 juin 2024 a dressé la liste des 17 700 communes environ concernées par le nouveau dispositif.

Comme pour les ZRR, les créations et reprises d'entreprises situées en zone FFR bénéficient, sous conditions (être taxé par exemple à un régime réel d'imposition), d'exonérations d'impôt sur le revenu ou les bénéficiaires, pendant cinq ans au moins. Sur décision des collectivités locales, ces entreprises peuvent également bénéficier d'exonérations d'impôts locaux. Les pouvoirs publics insistent sur le fait que ce dispositif pourrait attirer des professionnels de santé. Cependant, nombre d'entrepreneurs, comme ceux qui se lancent par exemple dans la location touristique avec prestations para-hôtelières, sont aussi concernés. Il faut souligner d'ailleurs que, dans le cadre de France ruralités revitalisation, sont reprises les exonérations facultatives et spéciales de taxe foncière et de taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes (quelle que soit l'ancienneté de l'entreprise). En présence de telles exonérations votées par la commune et/ou l'intercommunalité, le loueur doit remplir un imprimé spécial pour en bénéficier. Notons cependant que, dans les communes basculant des anciennes ZRR à FFR, les communes ayant par le passé voté une exonération doit en voter une nouvelle valable pour le nouveau zonage.

Des communes se sont plaintes de sortir du dispositif à l'occasion du nouveau zonage, ce dernier ne reprenant pas les mêmes critères d'éligibilité. Aussi, afin qu'il n'y ait « pas de rupture » ⁽¹⁾, un second arrêté du 19 juin 2024 a finalement publié une liste d'environ 2 200 communes dans lesquelles le régime ZRR est maintenu. Dans ces communes, les exonérations votées de TF ou de THRS demeurent donc applicables. Fin juin, le Gouvernement indiquait que le maintien de cette ZRR réduite serait acté dans la prochaine loi de finances. ■

1) Communiqué de presse du Gouvernement du 4 juin 2024.

NUMÉRIQUE

Centralisation des données détenues par les plateformes de location touristique

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Depuis la loi ELAN de 2018, les collectivités territoriales soumettant à enregistrement la location de meublés de tourisme peuvent demander aux plateformes numériques de leur communiquer le nombre de jours de location des meublés loués par leur intermédiaire. Il s'agit notamment de vérifier que tel ou tel meublé, déclaré comme constituant la résidence principale du bailleur, n'est pas loué plus de 120 jours dans l'année (limite à ne pas dépasser pour qu'un logement soit encore considéré comme une résidence principale).

Pour faciliter la prise d'informations par les collectivités, la loi du 21 mai 2024 visant à sécuriser et à réguler l'espace numérique prévoit, d'ici la fin mai 2025, qu'un « organisme public unique » sera chargé de centraliser les données détenues par les plateformes, à charge de les restituer de façon standardisée à toute collectivité demandeuse (un décret d'application est nécessaire). Il semble même que toute commune sera automatiquement « informée par l'organisme public unique lorsqu'un meublé déclaré comme résidence principale du loueur a été loué plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile ». Cette réforme concrétise une expérience menée fin 2022 par plusieurs services ministériels en collaboration avec cinq grandes villes de France et les principales plateformes de location touristique. La chasse aux meublés illégaux en sortira renforcée. En prévoyant aussi la diffusion de données « agrégées » par l'organisme unique, il s'agit également de mieux renseigner les pouvoirs publics sur les évolutions du secteur. ■



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

LA REVUE DE L'UNPI
35 millions de
propriétaires

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

ÉROSION CÔTIÈRE

Le droit de préemption dans les zones à risque est opérationnel

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a instauré un droit de préemption dans les territoires les plus sujets à l'érosion côtière. Un décret d'application du 27 juin 2024 le rend opérationnel.



© Photo Pexels

Un droit de préemption automatique dans la « zone des trente ans »

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a instauré un droit de préemption dans les territoires les plus sujets à l'érosion côtière, et dont les contours ont été précisés par une ordonnance du 6 avril 2022⁽¹⁾. Ce nouveau droit de préemption concerne les communes listées par décret (voir notre numéro de juillet-août page 6) et qui ont cartographié le risque lié au recul du trait de côte. Dans ces communes, « le document graphique du règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu (...) délimite (...) :

1° La zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans ;
2° La zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans » (article L.121-22-2 du Code de l'urbanisme).

Comme le précise l'article L.219-1 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption est instauré de plein droit dans la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans (zoné décrite au 1° ci-dessus). Concernant la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans, c'est à la collectivité compétente d'instaurer, si elle le souhaite, un tel droit de préemption.

Objectifs poursuivis

Comme l'indique la notice accompagnant le décret du 27 juin 2024, ce droit de préemption « permet d'acquérir des biens situés dans les zones concernées, en vue d'en assurer la renaturation avant leur disparition, et de pouvoir éventuellement autoriser à titre temporaire

un usage ou une activité compatible avec son niveau d'exposition ». En cas d'usage du droit de préemption, « à défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, en tenant compte de l'exposition du bien au recul du trait de côte » (article 219-7 du Code de l'urbanisme).

Précisions apportées par le décret du 27 juin 2024

Prévu par l'article 219-13 du Code de l'urbanisme, le décret du 27 juin 2024 relatif aux modalités d'application du droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte a été publié au journal officiel du 29 juin 2024. Il vient préciser « les conditions d'affichage, de publication et de transmission de la délibération instaurant le droit de préemption dans la zone 30-100 ans »⁽²⁾, la forme des déclarations d'intention d'aliéner, les documents exigibles par la collectivité, ou encore les conditions dans lesquelles une visite du bien en cause peut être demandée, « en s'inspirant de celles de droit commun applicables pour les autres droits de préemption prévus au code de l'urbanisme ». ■

1) Voir *Recul du trait de côte, de nouveaux outils*, 25 Millions de Propriétaires, juin 2022, page 34.

2) Comme indiqué précédemment, une délibération spéciale doit être adoptée pour instaurer le droit de préemption dans les zones à risque à un horizon « 30-100 ans ». Concernant les zones exposées au risque d'érosion à moins de trente ans, le droit de préemption est instauré de plein droit et aucune délibération n'est donc nécessaire.

ANNULATION

Imbroglia sur la fiscalité des meublés de tourisme non classés

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Le feuillet relatif à la réforme de la fiscalité des meublés de tourisme s'est poursuivi cet été, avec l'annulation par le Conseil d'État d'une instruction fiscale de février 2024.

Une instruction fiscale reportant la réforme votée au Parlement

Dans une « actualité » publiée en février 2024 sur le portail du Bulletin officiel des finances publiques, l'administration fiscale a permis aux contribuables de ne pas appliquer aux revenus de 2023 la réforme de la fiscalité des meublés de tourisme non classés inscrite dans la loi de finances pour 2024 (passage du plafond pour bénéficier du micro-BIC de 77 700 € à 15 000 € et réduction de l'abattement forfaitaire de 50 % à 30 %)⁽¹⁾.

Derrière la raison affichée (l'administration a indiqué qu'il était difficile de soumettre rétroactivement au régime réel des propriétaires qui, au regard du régime jusqu'ici applicable, n'avaient pas tenu de comptabilité), le gouvernement ne souhaitait pas appliquer une réforme auquel il s'opposait et qui avait été maintenue par erreur dans le texte adopté via la procédure du « 49-3 ».

Un recours judiciaire

Cette façon de procéder de l'administration fiscale a soulevé des controverses. Aussi, deux sénateurs à l'origine de la réforme, puis des fédérations de l'hôtellerie, ont saisi le Conseil d'État d'une requête en annulation.

Ce 8 juillet, le Conseil d'État vient d'annuler les commentaires publiés par l'administration fiscale (Conseil d'État, 8e chambre, n° 492382 et 492582, 8 juillet 2024).

Conformément à sa jurisprudence, le Conseil d'État a d'abord jugé que l'« actualité » publiée par l'administration sur le portail « bofip.impots.gouv.fr » était « susceptible de produire des effets notables sur la situation des personnes » ayant exploité des locations meublées et pouvait donc faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir.

Il a ensuite jugé que, en indiquant que les contribuables pouvaient continuer à bénéficier du régime antérieur à la réforme pour les revenus de 2023, « l'administration a incompétemment ajouté à la loi. Il y a lieu, par suite, d'annuler cet alinéa ».

Une décision qui arrive après la bataille

L'annulation est prononcée. Cependant, la campagne de déclaration des revenus de 2023 étant close depuis déjà plusieurs semaines, tous les commentateurs excluent que la décision du Conseil d'État puisse aboutir à modifier rétroactivement le régime des revenus de 2023 déjà déclarés. Tous ceux ayant déclaré leurs revenus cette année selon les modalités indiquées par l'administration fiscale devraient être à l'abri d'une remise en cause.



Copyright (c) 2021 Zoran Zeremski/Shutterstock

En ce sens, les auteurs du recours ont pu regretter que, en mars dernier, alors que la campagne de déclaration des revenus de 2023 n'avait pas encore débuté, le juge des référés du Conseil d'État ait considéré qu'aucune urgence n'imposait d'examiner une éventuelle suspension.⁽²⁾

Bon à savoir : si le Conseil d'État a jugé que les fédérations de l'hôtellerie avaient intérêt à agir dans ce dossier, ce n'est pas le cas pour les sénateurs ayant formé un recours. Ces derniers, « qui se prévalent de leurs qualités de résidents fiscaux de France et de parlementaires, ne justifient pas à ce titre d'un intérêt leur donnant qualité pour former un recours pour excès de pouvoir contre l'actualité dont ils demandent l'annulation, sans qu'aient d'influence, à cet égard, ni la circonstance que l'interprétation qu'elle contient commente les dispositions de la loi de finances pour 2024 résultant d'un amendement dont ils sont les auteurs ni l'atteinte alléguée à leur réputation ».

1) Voir *Bien déclarer vos revenus immobiliers*, 25 Millions de Propriétaires, avril 2024, page 27.

2) Conseil d'État, juge des référés, n°492386, 18 mars 2024.

Assemblées générales

UNPI 54

Un contexte toujours plus complexe pour les propriétaires

Fin juin, l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers Lorraine a réuni l'ensemble de ses adhérents à l'hôtel de ville de Nancy pour son Assemblée générale annuelle en présence de Mathieu Klein, Maire de Nancy et Président de la Métropole et Bertrand Kling, Maire de Malzéville et Vice-président de la Métropole. Jean-François Thouvenin, Président de l'UNPI 54 et Laeticia Zimmermann, sa directrice, ont présenté les actions de la Chambre durant l'année passée. Avec plus de 8500 sollicitations l'an passé et de nombreuses réunions d'information, la Chambre a su répondre présente dans un contexte toujours plus complexe pour les propriétaires. Lors de son discours, Sylvain GRATALOUP, Président national a évoqué le désastre lié à la suppression de la taxe d'habitation qui entraîne des difficultés budgétaires pour les collectivités territoriales et une augmentation significative de la taxe foncière pour les propriétaires. ■



De gauche à droite: Sylvain Grataloup (Président UNPI nationale), Laeticia Zimmermann (Directrice UNPI 54), Mathieu Klein (Maire de Nancy et Président de la Métropole), Jean-François Thouvenin (Président UNPI 54) et Yvan Mansuy (Vice-Président de l'UNPI Meuse).

UNPI 28

L'image du propriétaire doit évoluer

Le 24 juin, l'UNPI 28, présidée par Daniel Germond, a réuni ses adhérents à Chartres pour passer en revue l'année écoulée en présence de Bertrand Massot, Maire de Luisant. À cette occasion, Cécile Landier, responsable d'agence chez Action Logement est également venue présenter le dispositif VISALE. Lors du discours de clôture, Sylvain Grataloup, Président national de l'UNPI a réaffirmé sa volonté de faire changer l'image du propriétaire, véritable acteur économique, social et environnemental. ■

De gauche à droite: Étienne Bresson (membre du CA UNPI 28), Éric Godfrin (Trésorier Adjoint UNPI 28), Patrick Lester (Vice-Président UNPI 28), Sylvain Grataloup (Président UNPI nationale), Michel Germond (Président UNPI 28) et Cécile Landier (Action Logement)



28 JUIN 2024

Érosion côtière : quelles problématiques pour les propriétaires immobiliers ?



- **Invité : Jacques Delestre**, Président UNPI 76
- **Journaliste : Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo

Le recul du trait de côte entraînant la vulnérabilité des biens immobiliers situés en front de mer est un sujet très préoccupant dont l'UNPI s'est emparée afin de garantir aux propriétaires concernés (et ils sont déjà nombreux) l'accompagnement nécessaire. Un sujet que nous évoquerons ici au micro avec Jacques Delestre, Président de l'UNPI 76 et représentant de l'UNPI au sein du Comité national du trait de côte.

Extrait : « Le rôle de l'UNPI, c'est de défendre les intérêts financiers des propriétaires qui sont sur ces littoraux. Ceux qui ont des maisons depuis 30, 40 ou 50 ans et qui habitent là, on leur dit du jour au lendemain qu'il faut quitter la maison car elle va être détruite. À l'UNPI, nous avons fait la proposition suivante : celle de faire un système de viager. (...) Si l'UNPI n'était pas présente dans les commissions, ces sujets-là ne seraient pas abordés. »

Flashez ce QR code
afin d'accéder
au podcast
de l'émission **#11**



28 JUIN 2024

Quelles aides pour votre rénovation énergétique ?



- **Invitée : Françoise Hérisse**, Présidente UNPI 72
- **Journaliste : Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo

Il s'agit d'un épisode spécial ANAH et aides à la rénovation des logements que nous vous proposons dans cet épisode, grâce à l'expertise de Françoise Hérisse, Présidente de l'UNPI 72. Car oui, l'UNPI est très active, aux côtés de l'ANAH, afin d'accompagner ses adhérents propriétaires dans le cadre de leurs projets de rénovation énergétique.

Extrait : « L'UNPI joue un rôle très important pour conseiller nos adhérents et les accompagner. J'ai à l'esprit un cas que nous avons suivi récemment. C'est une rénovation d'ampleur avec un Accompagnateur Renov', Soliha en l'occurrence. Pour une maison de 1950 de 140 mètres carrés, il y a eu six scénarios possibles de rénovation. Les propriétaires étaient des propriétaires aisés. Donc dans la dernière catégorie, puisqu'il existe quatre catégories de quatre barèmes proposés par l'ANAH. Ils ont pu bénéficier d'une subvention importante puisque, en choisissant le scénario n° 4, ils ont pu profiter d'une rénovation qui leur a permis de sauter au niveau du DPE de trois classes. La subvention a été de 35 % du montant de leurs travaux. C'était donc intéressant. »

Flashez ce QR code
afin d'accéder
au podcast
de l'émission **#12**



Ces podcasts sont enregistrés en partenariat entre **Les Ondes de l'Immo** et l'**UNPI**.

Les Présidents de Chambres réunis à Royan pour 3 jours d'échanges et de travail

Du 20 au 22 juin dernier, l'ensemble des Présidents de Chambres locales de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers s'est réuni à Royan afin de réfléchir à des propositions concrètes dans le cadre des futures échéances électorales. Au programme de ces trois jours d'échanges : ateliers de travail, comité fédéral et moments conviviaux.

Discours de Sylvain GRATALOUP, Président national

Mesdames les Présidentes, Messieurs les Présidents, Chers Amis,

Je voudrais, en ce mot d'accueil, avoir une pensée pour ceux qui ont fait l'histoire de notre fédération, une pensée particulière pour Georges DELOISON, Premier Président de l'Union des chambres syndicales des propriétés bâties de France, notre UNPI, et je voudrais remercier les présidents, les directeurs, les bénévoles et les permanents qui, par amour de la propriété et de l'UNPI, ont répondu présents aujourd'hui.

Autorisez-moi à remonter dans le temps quelques instants. Vous savez, l'histoire permet d'appréhender le futur car la mémoire est ce qui permet d'avancer.

Le 31 juillet 1897, à l'assemblée générale de la Société de Prévoyance du Vésinet dont il était le vice-président, Georges DELOISON fit un discours pour présenter un tableau de la situation morale et matérielle de la société.

Citant le ministre de l'intérieur de l'époque, l'honorable M. Barthou, il souligna que « *la tendance de notre démocratie républicaine est de plus en plus de préférer aux questions politiques, l'examen et la solution des questions sociales. Elles deviennent la préoccupation dominante des pouvoirs publics et du Parlement. Déjà, [poursuivit-il] par les conquêtes de 1789 et par celles de 1848, nous avons, au point de vue de la liberté et de l'égalité, rétabli les deux premiers principes de la devise de la Révolution* ». Il ajouta : « *Nous devons aborder résolument le troisième et nous attacher avec esprit de suite et persévérance aux problèmes de la fraternité.* »

Déjà, à l'aube du 20^e siècle, Georges DELOISON rappelait que « *les indifférents se réveillent, sans quoi*

il faudra aller les chercher. C'est l'égoïsme qui a été la cause de la perte de toutes les nations, c'est lui qui a amené la décadence des peuples ; c'est lui qui a excité les jalousies des citoyens les uns envers les autres, et remplacé par la basse envie, l'union de tous les habitants d'une même patrie. ».

Je vais arrêter d'exhumer de notre passé des mots, des phrases, des intuitions dont la résonance en ce 21^e siècle est extrêmement forte.

Oui, Chers Amis, je suis convaincu, dans une société qui traverse une crise politique, économique, sociale et humaine, que le dernier volet de ce triptyque qui est notre devise républicaine, la fraternité, est la clef pour aller vers une société ordonnée, juste, meilleure et enthousiasmante.

« De la fraternité, comme principe directeur du citoyen, je veux en faire la ligne directrice de mon mandat »

Empli d'humilité mais avec conviction, je voudrais vous faire partager ma foi dans la puissance juridique de la fraternité. Guy CANIVET, membre du Conseil constitutionnel, y voyait « *un principe structurant de l'ordre juridique de toute démocratie, la matrice de nos valeurs constitutionnelles et l'indice de maturité de l'État de droit* » (Guy CANIVET - Conférence en l'honneur de Charles Doherty Gonthier, 20-21 mai 2011).

De la fraternité, comme principe directeur du citoyen, je veux en faire la ligne directrice de mon mandat. Je défendrais l'idée que c'est sur la frater-



© Photo UNPI

Les Français sont des petits propriétaires, ou des aspirants propriétaires, ou des nostalgiques de la propriété et du travail indépendant... Jamais ce rêve d'autonomie, constate Michel Winock, n'a cessé de hanter cette nation de paysans qui avaient su conquérir leur terre. Gage de leur liberté!

Dans notre Constitution du 4 octobre 1958, c'est dans le Titre Premier intitulé : « *De la souveraineté* », que figure, dans son article 2, La devise de la République française : « *Liberté, Égalité, Fraternité* ». Guy Canivet, toujours lui, comprend que « *la devise républicaine est une composante de la souveraineté, c'est-à-dire un élément propre au système normatif national, une condition de la légitimité du pouvoir ; c'est l'idéal que le peuple français assigne aux pouvoirs constitutionnels, le souffle inspirateur, l'âme, la force impulsive des institutions ; une sorte de constitutionnalité supérieure pour ne pas parler de supra-constitutionnalité* ».

Chers amis, vous souffrez chaque jour de la non-considération que les pouvoirs publics et une partie de nos concitoyens nous infligent. Chaque jour, nous subissons les effets de mesures législatives ou réglementaires qui accroissent nos obligations, allègent celles des autres et nous contraignent à vivre dans le désespoir et pour certains de nos adhérents le renoncement.

Comme aurait pu l'écrire Georges DELOISON, notre société est fracturée et cette fracture ne fait que s'accroître et s'intensifier... La rupture n'est pas loin et la propriété n'en sortira pas vainqueur.

Pour autant, je ne veux pas croire à cette fatalité, je ne veux pas me résigner à considérer que nous, propriétaires, soyons d'ores et déjà vaincus et que la propriété, acquise douloureusement par les révolutionnaires, va rendre les armes.

Comment faire ?

Période troublée, fin de cycle, période de transition... Peu importe les termes utilisés, nous tous avons conscience que la France ne peut continuer ainsi et ce ne sont pas les quelques tentatives de propositions ou de projets de lois qui s'accumulent depuis plusieurs mois et qui ont pour ambition de sortir de cette crise immobilière qui nous permettront d'envisager un monde meilleur.

Je suis convaincu, et je rêve que vous le soyez aussi, que la France et les Français, dans les compartiments de notre vie, doivent se réinventer, s'ouvrir à des lendemains différents, s'inscrire dans de nouveaux paradigmes. Et la propriété privée à laquelle nous sommes tant attachés, aussi bien en raison de notre histoire que pour l'affection que nous portons à la pierre, écrin de nos vies, de nos histoires familiales, de nos efforts et sacrifices, ne peut ignorer ce changement.

Oui chers amis, oui chers propriétaires, nous devons changer car nous n'avons pas le choix.

Et ce changement, cette rupture, cette renaissance ne peuvent reposer que sur la réaffirmation de nos

nités des hommes à l'échelle nationale pour ce qui nous concerne, mais au-delà, à l'échelle mondiale et dans sa dimension intergénérationnelle que repose l'impératif de la protection du citoyen.

Revenant sur la devise trilogique de la République française : « *liberté, égalité, fraternité* », Guy CANIVET considère que chacune de ses composantes n'est ni hiérarchisable avec chacune des deux autres ni séparable d'elles. D'un côté, la fraternité ne saurait exister qu'entre des hommes libres et égaux, de l'autre, la liberté et l'égalité ne sauraient subsister dans une société où la fraternité serait ignorée (Guy CANIVET – op.cit.).

J'entends certains d'entre vous murmurer « *quel lien avec la propriété* » ?



© Photo UNPI

« Créez, inventez, changez, renaissiez ! »

valeurs républicaines et les trois valeurs de notre devise, en particulier la fraternité. L'institution de la patrie, lieu privilégié de la liberté et de l'égalité, comme fondement conceptuel de la fraternité permit aux révolutionnaires d'entendre celle-ci de manière très large ; la fraternité avait vocation à embrasser tous ceux qui luttaient pour l'avènement de la liberté et de l'égalité.

Nous sommes tous attachés à la liberté et à l'égalité. Mais celles-ci, réduites aujourd'hui à peau de chagrin pour les propriétaires, ne peuvent renaître que si l'on y associe la fraternité et, plus généralement, la notion de citoyenneté.

Nous devons désormais offrir une autre image ou révéler celle qui nous habite. Nous devons proposer, très concrètement, des mesures sur lesquelles notre société doit s'appuyer, fuir le piège de penser les lendemains à l'aune d'un système aujourd'hui révolu et dont il faut faire le deuil.

Ce renouvellement de la notion de citoyenneté implique que nous ayons le courage d'accepter de changer et de se rassembler.

Créez, inventez, changez, renaissiez !

Oui chers amis, oui chers propriétaires, réinventons-nous, pour nous mais aussi pour les futures générations ! Nous devons montrer notre forte volonté de notre institution de s'ouvrir à la jeunesse car penser le monde de demain c'est offrir à cette jeunesse le terrain pour construire leur avenir. Pensons la propriété autrement ! Non plus comme l'expression d'un droit individuel mais comme un outil – quel outil ! – au service de l'intérêt général.

Quel outil oui car nous restons convaincus que la propriété est porteuse de valeurs, de valeurs citoyennes ! Nous sommes convaincus que la politique du logement doit reposer sur la propriété et le propriétaire parce qu'il est vertueux. Ce sont des devoirs qui l'attendent, devoirs qui donnent toute la mesure de la fonction sociale de la propriété. Mais seul un droit de propriété garanti autorisera son titulaire à accomplir son devoir de citoyen.

Et puis, Chers Amis, nous devons revenir à la raison d'être de l'UNPI, à l'essence même qui a présidé sa création : la défense de la propriété. Depuis des années, contraints par un regard social à charge mais injuste porté sur le propriétaire, celui-ci se met en retrait, se cache et lutte contre une culpabilisation constante ! Quand on croit à une valeur, il faut admettre que jamais rien n'est acquis définitivement ! N'oublions pas qu'il a fallu des luttes et des luttes pour que la propriété devienne ce droit inviolable et sacré. A l'heure où le militantisme est en déclin, au moins dans ses formes traditionnelles, à l'heure où de nouvelles formes de participation à la vie de la société se répandent, nous devons ressusciter la dimension syndicale de notre organisation. Nous devons tous, à tous ses échelons territoriaux, renforcer notre action et encourager ceux et celles qui, isolément, souffrent de la non-considération accordée aux propriétaires, à nous rejoindre pour unir nos forces et formuler des propositions.

Demain, dans vos ateliers respectifs, vous allez travailler cette année sur les baux d'habitation, les baux commerciaux et la fiscalité. Je vous demande de ne pas améliorer un système dont on connaît aujourd'hui la destinée mais de chercher au fond de vous les axes de réflexion pour la société de demain.

Nous devons être exemplaires ! Être propriétaire, c'est être citoyen ! ■

Réflexion dans la perspective des futures échéances électorales

Trois ateliers ont eu lieu simultanément sur le sujet du bail commercial, du bail d'habitation et de la fiscalité. Durant une journée, les participants ont pu évoquer les pistes de réformes et propositions pouvant être portées par l'UNPI. Face à l'ampleur des sujets évoqués, des groupes de travail seront formés tout au long de l'année.



© Photo UNPI

Distinction des administrateurs engagés à l'UNPI



© Photo UNPI

Ce séminaire a également été l'occasion de récompenser et de féliciter les administrateurs et les Présidents de Chambres engagés depuis de nombreuses années. Françoise HÉRISSE, Présidente de l'UNPI 72 - Le Mans, Jacques DELESTRE, Président de l'UNPI 76 - Rouen, Auguste LAFON, Président de l'UNPI 13 & 84, Stéphane GUÉRIN, Président de l'UNPI 17 - Royan, Michel DUBOIS, Conseiller du Président et référent rénovation énergétique de l'UNPI, ont reçu des mains de Patrick MARENGO, Maire de Royan, une médaille gravée de la Monnaie de Paris.

Le bail commercial

Cet atelier, animé par Julien BERBIGIER, Président de l'UNPI Val de Loire, est parti d'un constat : la situation française en matière de bail commercial est une exception comparée à nos voisins. Certains aménagements pourraient être consentis concernant le plafonnement des loyers, le droit de préemption, l'indemnité d'éviction ou encore le pouvoir juridictionnel.

La fiscalité

Porté par Hugues MARTIN, avocat chez Fiducial, cet atelier a tenté de remettre à plat le sujet de la fiscalité. Face à la complexité et l'hétérogénéité du système actuel, les participants se sont

consacrés à six thématiques, à savoir la mise en place d'une flat tax, le statut du bailleur privé, l'impôt sur la Fortune Immobilière, la fiscalité des plus-values, la répartition équilibrée de la taxe foncière entre propriétaire et locataire et les incitations fiscales.

Le bail d'habitation

Cet atelier mené par Denis JACQUES, Président de l'UNPI 33-24, s'est penché sur le rééquilibrage des rapport locatifs. Plusieurs thèmes ont été abordés : la solvabilité du locataire, le contrat de bail, le dépôt de garantie, la décence, la résiliation du bail, les charges, ainsi que la mise en place d'une grille de vétusté commune à tout le parc privé.



L'immobilier commercial en pleine mutation

ANALYSE — C'est un marché à plusieurs vitesses. Après des années fastes, l'immobilier commercial a été rattrapé par la brutale hausse des taux d'intérêts. 2023, annus horribilis, l'investissement a été réduit de moitié, dans un secteur qui doit dans le même temps faire face à de profondes mutations. Car dans le monde post-Covid, la demande a sacrément évolué et l'immobilier commercial doit désormais composer avec de nouveaux standards sous peine de déclassement. **Par Christophe Demay**



Mêmes causes, mêmes effets. Comme pour le résidentiel, la brusque remontée des taux d'intérêts a sonné le glas des belles années de l'immobilier commercial. Mécaniquement, l'investissement a freiné des quatre fers. « Sur 2018-2022, les taux étaient très bas, cela favorisait les investissements, cela allait vite, c'était simple, se souvient encore Kevin Uzan, co-fondateur de l'agence Commerce Immo, agence conseil spécialiste de l'immobilier commercial. On est passé de 1 % à 4,5 %, cela a changé la donne sans que les propriétaires vendeurs intègrent ce paramètre. Aujourd'hui, le marché reste attentiste, et les investissements sont souvent gelés. »

Des investissements divisés par deux

La région parisienne fournit un aperçu de la tendance nationale avec des investissements en chute

« Sur 2018-2022, les taux étaient très bas, cela favorisait les investissements. On est passé de 1 % à 4,5 %, cela a changé la donne [...]. Aujourd'hui, le marché reste attentiste, et les investissements sont souvent gelés »

Kevin Uzan, co-fondateur de l'agence Commerce Immo

libre de 57 % entre 2022 et 2023, selon BNP Paribas Real Estate. Cela vaut pour l'immobilier de commerce, cela vaut pour les immeubles de bureaux et pour les autres classes d'actifs. En 2023, les investissements totalisaient environ 14 milliards d'euros contre 28 à 29 milliards d'euros par an entre 2020 et 2022. « L'immobilier tertiaire est devenu un produit

beaucoup moins liquide et beaucoup moins rentable avec la hausse des taux d'intérêts», constate Olivier Taupin, Head of Agency Office & Industrial France, chez Cushman & Wakefield.

L'hémorragie semble aujourd'hui stoppée. La récente inflexion des taux directeurs de la BCE (Banque centrale européenne) redonne un peu d'oxygène, mais le marché reste convalescent et personne ne s'aventure à parler de sortie de crise. Trop tôt, bien trop tôt. Grégoire de la Ferté, directeur général chez CBRE, donne quelques chiffres en guise d'illustration : « *Sur le marché transaction-investissement, en Île-de-France, nous enregistrons 1,2 milliard d'euros sur le premier semestre 2024 contre 16 milliards en année pleine, normalement.* » Huit fois moins d'échanges...

Une crise, et alors ? Après tout, l'immobilier en a vu d'autres par le passé, celle des subprimes en 2008, celle du début des années 1990, si on ne veut pas remonter trop loin. Celle-ci apparaît toutefois différente parce que le secteur doit aussi faire face dans le même temps à de profondes transformations. « *La période que nous traversons apparaît totalement inédite, et nous n'en mesurons sans doute pas tous ses effets* », estime Olivier Taupin.

Cette crise souffre d'abord d'un joli paradoxe. Si l'investissement apparaît mal en point, l'activité location elle se maintient. On construit moins, on vend moins, mais on loue toujours autant

... mais un marché de la location florissant

Car cette crise souffre d'abord d'un joli paradoxe. Si l'investissement apparaît mal en point, l'activité location elle se maintient. On construit moins, on vend moins, mais on loue toujours autant. « *Le marché des bureaux n'est pas en crise, il demeure toujours une forte demande exprimée, observe Grégoire de la Ferté. Deux tiers des transactions sont liés à des PME, notre socle. Tant que la croissance économique est là, même si elle tourne autour de 1 %, notre marché reste soutenu.* » Chez Cushman & Wakefield, on confirme. Malgré la crise, en 2023, la demande placée reste quasi constante sur la région Ile-de-France : 1,95 million de mètres carrés en 2021, 2,3 millions en 2022 et 2 millions en 2023.



Copyright (c) 2024, Aliaksandr Antanovich/Shutterstock



Copyright (c) 2024, PeopleImages.com - Yuri A. Shutterstock

DÉFINITION

L'immobilier commercial, diversité de fonctions

Selon la définition apportée par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), l'immobilier commercial englobe l'ensemble des biens détenus par des professionnels qui en tirent un revenu. L'immobilier commercial revêt donc des formes très diverses : bureaux, locaux commerciaux, hôtels, entrepôts de logistique... En France, on estime que l'immobilier d'entreprise est constitué d'abord à 75 % de bureaux, et à 15-20 % de commerces. La portion congrue se partage entre la logistique, les hôtels, les lieux culturels...



Copyright (c) 2024 Peopleimages.com - Yuri A/Shutterstock

Même constat du côté de l'immobilier de commerce. Kevin Uzan et Ruben Danan de Commerce Immo l'observent volontiers depuis plusieurs années. « *Le commerce profite sans cesse d'effets de mode. Avec le Covid par exemple, nous avons vu apparaître les dark kitchen et les street food.* » Les modes se succèdent et en chassent parfois une autre. « *Depuis quatre ans, nous avons ouvert beaucoup de boutiques pour les appareils auditifs, pour les services énergétiques, des crèches... Les magasins de CDB ou de cigarettes électroniques, par exemple, nous en comptons une trentaine.* »

Certaines boutiques ont parfois fermé aussi vite qu'elles étaient apparues. C'est aussi ce qui a changé selon les deux dirigeants de Commerce Immo : lorsqu'auparavant un commerce s'installait dans la durée, aujourd'hui, le turn-over a explosé. « *Auparavant, un locataire demeurait en moyenne 5 à 7 ans. Aujourd'hui, nous sommes plutôt sur 1 à 3 ans.*

« Auparavant, un locataire demeurait en moyenne 5 à 7 ans. Aujourd'hui, nous sommes plutôt sur 1 à 3 ans. Chaque année, désormais, nous voyons un concept disparaître et un autre apparaître »

Kevin Uzan, co-fondateur de l'agence Commerce Immo

Chaque année, désormais, nous voyons un concept disparaître et un autre apparaître. » Le marché est plus fébrile, moins régulier aussi. « *Notre activité fonctionne désormais par pics. D'un mois à l'autre, nous pouvons multiplier par quatre le nombre de locations* », poursuit Kevin Uzan.



Copyright (c) 2024 Jean Lucichard/Shutterstock

OPPORTUNITÉ

Immobilier commercial : un effet JO ?

Les Jeux olympiques auront-ils un effet bénéfique sur l'immobilier commercial ? Après tout, durant plusieurs semaines, le monde entier a eu les yeux tournés vers Paris. Du côté de CBRE, on est convaincu que l'événement ne peut que renforcer l'attractivité de la France et profiter à son image.

Sur le retail (ou commerce de détail), Grégoire de la Ferté observe déjà « un effet très net » avec une hausse de la demande sur 2022 et 2023. « Mais on s'attend à ce que les JO participent aussi au développement des autres marchés. » Notamment, le marché de bureaux. Chez CBRE, on évoque un intérêt croissant de la part de groupes internationaux pour s'implanter en France. Les nouvelles infrastructures, notamment en matière de transport et de logements, peuvent doper l'attractivité des quartiers environnants bien après la clôture des Jeux.

Dans quelles proportions ? Difficile à dire, pour mesurer l'impact des JO parisiens, il faudra patienter. Mais l'exemple de Londres invite à l'optimisme : les JO de 2012 ont fortement et durablement profité à l'immobilier londonien. De nouveaux quartiers ont émergé, d'autres ont été revitalisés, certains se sont gentrifiés. Dans les années qui ont suivi, on estime que plus de 100 000 emplois ont été créés dans les six quartiers qui avaient accueilli des épreuves.

« L'immobilier d'entreprise a besoin de repenser l'expérience utilisateur. Dans les nouveaux immeubles qui sortent de terre aujourd'hui, on se rapproche des codes de l'hôtellerie en faisant la part belle aux services »

Olivier Taupin, Cushman & Wakefield

Le Covid, accélérateur de transformations

Lorsqu'on interroge les professionnels du secteur, le Covid avec ses confinements à répétition marque invariablement un tournant, un puissant coup d'accélérateur des mutations déjà amorcées. La révolution du télétravail en est l'exemple le plus flagrant. Le travail à distance n'est pas apparu avec la pandémie, mais son usage restait confidentiel avant 2020. Le Covid est passé par là. Résultat, les entreprises n'ont parfois plus besoin d'autant d'espace. Pourquoi payer pour des mètres carrés qui ne sont pas utilisés ? Une entreprise qui a mis en place le flex office peut ainsi réduire sa surface de 20 %.

Dans les années qui ont suivi, certaines entreprises ont donc opté pour un regroupement de leurs bureaux afin de consommer moins d'espace, réduire leurs charges et gagner en confort à iso-budget. « Sur les deux ou trois dernières années, 50 % des entreprises cherchaient effectivement à réduire leur surface, constate Grégoire de la Ferté. Aujourd'hui, elles ne sont plus qu'un tiers, la majorité reste sur des surfaces identiques voire supérieures. » C'est le cas du groupe Manpower qui fin 2023 annonçait le déménagement de ses équipes parisiennes au sein d'un Hub au cœur de la Défense : plus de 1 000 collaborateurs sur 12 000 m² de bureaux. Dans son communiqué pour informer de ce déménagement, le groupe ne parle pas de réduction d'espace, uniquement d'amélioration de la qualité de vie au travail.

Le souci de la qualité de vie au travail est sans doute aussi un héritage du Covid. « Le bien-être des salariés est devenu essentiel pour les entreprises », constate Olivier Taupin. Dans un marché de l'emploi bien orienté avec un niveau de chômage que l'on n'avait plus vu depuis des décennies, l'immobilier de bureaux s'est transformé en « outil de recrutement et de fidélisation des salariés » ; un outil pour donner envie de revenir au bureau et de s'impliquer dans l'entreprise ; aussi un outil de concurrence, entre entreprises pour s'attirer les meilleures ressources.

Olivier Taupin esquisse le portrait-robot de l'immeuble de bureaux idéal. En 2024, il doit être accessible à tous, à ceux qui viennent en transports en commun, comme à ceux qui privilégient les circulations douces ou qui utilisent une voiture électrique. Il peut aussi offrir des services comme une salle des sports, une conciergerie, des espaces de restauration, disposer d'espaces extérieurs, d'un garage à vélos... Il compte davantage d'espaces collaboratifs, moins de superficie dédiée aux postes de travail : 10 m² par collaborateur aujourd'hui contre 13 ou 14 avant le Covid. « L'immobilier d'entreprise a besoin de repenser l'expérience utilisateur. Dans les nouveaux immeubles qui sortent de terre aujourd'hui, on se rapproche des codes de l'hôtellerie en faisant la part belle aux services. »

Chez le concurrent CBRE, on dresse le même constat. « Nous sommes passés d'une ère d'utilisation



Copyright (c) 2016 KlevVictor/Shutterstock

QUALITÉ DE VIE — Le groupe Manpower a annoncé fin 2023 le déménagement de ses équipes parisiennes au sein d'un Hub au cœur de la Défense : plus de 1 000 collaborateurs sur 12 000 m² de bureaux. Dans son communiqué pour informer de ce déménagement, le groupe ne parle pas de réduction d'espace, uniquement d'amélioration de la qualité de vie au travail.

des bureaux à une ère de consommation. En tant que salarié, j'ai besoin qu'on me donne envie de revenir au bureau », exprime Grégoire de la Ferté. Le collaborateur n'est plus vissé à son poste de travail, le bureau devient d'abord le lieu où se retrouvent les salariés quand ils ne sont pas en télétravail, un lieu donc qui doit favoriser le collaboratif, la convivialité. Une petite révolution qui ne se résume pas à déplacer des cloisons mais qui implique souvent de repenser les immeubles techniquement.

« Localisation, localisation, localisation »

La période est aussi marquée par un retour aux fondamentaux. « Localisation, localisation et localisation », résume Grégoire de la Ferté. « Chez CBRE, nous observons depuis deux ans un mouvement massif des entreprises en deuxième couronne vers la première couronne, voire à Paris même. » Cela vaut pour la région parisienne, cela vaut aussi pour les grandes métropoles régionales : « Les entreprises viennent se concentrer sur les hypercentres. » Toujours avec cette idée de faciliter la vie du collaborateur en rendant le travail plus accessible avec la proximité de transports en commun et de circulations douces.

« Nous sommes passés d'une ère d'utilisation des bureaux à une ère de consommation. En tant que salarié, j'ai besoin qu'on me donne envie de revenir au bureau »

Grégoire de la Ferté, CBRE

« 50 % de la demande placée au premier semestre s'est effectuée à Paris, observe à son tour Olivier Taupin. D'ordinaire, nous étions davantage sur 40 %. » En l'espace de quelques années, les acteurs du secteur observent ainsi un retour de la centralité. « On voit bien que certains immeubles de bureaux construits juste avant le Covid, n'ont pas trouvé preneurs, constate Olivier Taupin. Il y a dix ou quinze ans, des entreprises faisaient le choix de s'implanter à 10 km de Paris, beaucoup cherchent aujourd'hui à se rapprocher des transports et mobilités. »

Si les bureaux se rapprochent de l'hypercentre, le commerce, lui, semble s'en détacher. Le prix des loyers fait fuir, et les enseignes n'ont plus forcément



Copyright (c) 2023 Grand Warszawski/Shutterstock

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE —

Même si la performance énergétique reste aujourd'hui un critère optionnel, loin derrière la localisation, elle participe au déclasserement de l'immeuble. Et ce sera sans doute plus vrai encore dans les années à venir, à l'approche des échéances fixées par le décret tertiaire.

le même intérêt stratégique à y avoir leur adresse. « Avec l'e-commerce, désormais les commerçants sont tellement bien référencés qu'ils ne recherchent plus forcément un emplacement « prime » », explique Ruben Danan de Commerce Immo. Exemple, les rues de Rivoli, de Rennes ou Victor Hugo dans la capitale, emplacements prime par excellence. La donne a changé. « Aujourd'hui, vous avez une boutique fermée tous les 100 mètres. » Conséquence, les loyers subissent des ajustements, parfois de façon vertigineuse. Kevin Azan donne l'exemple d'une boutique « idéalement placée au pied de Montparnasse » : « Il y a cinq ans, elle se louait 10 000 euros par mois, aujourd'hui elle se négocie à 4 000 euros ».

Ces emplacements prime autrefois prisés ne font plus recette. Kevin Azan y voit aussi le résultat des politiques menées en termes de mobilités, parfois en contradiction avec les discours des élus favorables au retour du commerce en centre-ville. La piétonnisation, le développement des circulations douces, le coût du stationnement, souvent au détriment des voies réservées à cette bonne vieille automobile, ont aussi leur part de responsabilité dans la baisse d'attractivité des centres-villes commerciaux.

Obsolescence accélérée

Ces évolutions rapides font parfois naître un décalage entre l'offre et la demande. « Si crise il y a, c'est d'abord une crise de l'offre et non de la demande. »

En Île-de-France, Olivier Taupin estime que 4,5 à 4,9 millions de m² de bureaux sont immédiatement disponibles. Le chiffre est impressionnant, mais il cache de fortes disparités. Quand le taux de vacance est réduit à peau de chagrin dans Paris, il flirte parfois avec les 20 % dans la première couronne Nord. Il ne s'agit pas toujours de bureaux anciens, certains immeubles lancés avant le Covid ont aujourd'hui du mal à trouver preneur, parce qu'en l'espace de quelques années, les standards ont tellement évolué.

« On fait grossir un stock d'offres en Île-de-France dont une partie ne correspond plus à la demande aujourd'hui », constate à son tour Grégoire de la Ferté. Souvent parce que ces immeubles apparaissent mal localisés, trop éloignés des transports en commun, ou parce que leur évolution technique apparaît aussi compliquée que coûteuse. Conjugée avec le décret tertiaire qui exige des immeubles commerciaux qu'ils réduisent drastiquement leurs consommations énergétiques, l'évolution de la demande vers de nouveaux standards précipite l'obsolescence d'une partie du parc.

Même si la performance énergétique reste aujourd'hui un critère optionnel, loin derrière la localisation, elle participe au déclasserement de l'immeuble. Et ce sera sans doute plus vrai encore dans les années à venir, à l'approche des échéances fixées par le décret tertiaire : réduction de 40 % des

PROJET**La « France moche » se transforme**

C'est l'expression consacrée pour évoquer ces entrées de villes où s'entremêlent dans un fatras souvent disgracieux, toutes sortes d'activités et d'enseignes. Des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des loisirs... Surgies dans les années 1970, ces entrées de ville incarnent par excellence la consommation de masse.

Le ministère de la Cohésion des territoires a recensé plus de 1 500 de ces zones à travers le pays, confrontées à des réalités très différentes. Certaines apparaissent en surcapacité, quand d'autres au contraire n'ont rien perdu de leur dynamisme. Christophe Noël, délégué général de la Fact (Fédération des acteurs du commerce dans les territoires) rappelle une règle de base : « *Le succès de l'immobilier de commerce est lié au dynamisme démographique d'un territoire. A la Roche-Sur-Yon, par exemple, vous ne trouverez pas un seul m² de surface commerciale disponible.* » Là aussi, l'immobilier suit les évolutions des habitudes de consommation des Français. La très bonne dynamique du secteur avec 220 000 créations d'emplois entre 2019 et 2023, cache de profondes mutations : quand le secteur du prêt-à-porter directement touché par la fast-fashion et l'e-commerce perd 15 000 emplois sur la même période, la restauration, elle, en gagne 60 000. Résultats, les friches commerciales ont vu le jour dans certaines de ces entrées de villes, en perte de vitesse parce qu'elles restaient portées uniquement par le prêt-à-porter et l'alimentaire. « *Une réflexion doit être menée pour leur traitement, témoigne Christophe Noël. Cela ne veut pas dire qu'il n'y aura plus de commerces à ces emplacements, mais nous devons réfléchir à leur densification dans le cadre de la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) et à l'accueil de nouvelles activités. S'il y a bien des zones non densifiées, ce sont ces zones commerciales.* »



Copyright (c) 2022 ColorMaker/Shutterstock

Pour le délégué général de la Fact, la tendance est à la diversification de l'offre dans les zones commerciales périphériques avec l'apparition ces dernières années de boulangeries industrielles, de magasins de frais, des centres de fitness, des loisirs, du commerce low cost... Les zones commerciales où cette diversification s'est opérée affichent souvent une dynamique avec très peu de vacance commerciale. Pour autant, Christophe Noël estime que le modèle a encore besoin d'être revisité afin d'encourager la mixité des fonctions au sein de ces entrées de villes. Un chantier de longue haleine.

En 2023, le gouvernement a lancé un plan pour transformer les zones en périphérie des villes et déployer de nouveaux outils comme le mécanisme urbanisme dérogatoire qui offre la possibilité dans un périmètre de transférer des m² de commerce sans passer par une nouvelle autorisation. Un appel à manifestation d'intérêt a également été lancé et 90 projets à travers le territoire ont déjà été retenus pour mener des études de faisabilité.

Conjugée avec le décret tertiaire qui exige des immeubles commerciaux qu'ils réduisent drastiquement leurs consommations énergétiques, l'évolution de la demande vers de nouveaux standards précipite l'obsolescence d'une partie du parc

consommations énergétiques en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050. Selon l'ORIE (Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise), le cycle de vie d'un immeuble tertiaire a aujourd'hui plongé. Il est passé de 25 ans dans les années 1990 à 10 ans.

Reconvertir l'immobilier commercial

Comme les villes ont connu des friches industrielles par le passé, elles connaîtront peut-être

demain des friches tertiaires. Quel devenir pour ces immeubles commerciaux qui ne collent plus à la demande ? La culture de réversibilité gagne du terrain.

Sur le papier, l'idée est forcément séduisante. Voir le village olympique édifié à Saint-Denis se transformer en écoquartier de 6 000 logements est précieux en ces temps de crise où nombre de Français ne parviennent plus à se loger. Mais ce qui est envisageable pour du neuf, se révèle plus compliqué dans l'existant. Transformer du tertiaire en logement est loin d'être facile. En pratique, on relève trois freins, administratif, technique et économique. D'abord, faut-il que les maires acceptent le changement de destination. Remplacer du bureau par du logement, cela signifie souvent moins de rentrées fiscales pour la collectivité, et à l'inverse plus de services à financer pour accueillir les nouvelles populations qui y logeront.

Le frein est aussi technique car l'immeuble a souvent été conçu pour une destination bien précise. « *La plupart des immeubles de bureaux n'ont pas la*

SIGNATURE D'UN ACCORD DE PLACE

Mensualisation des loyers de baux commerciaux



De gauche à droite, au second plan: Emmanuel le Roch (Procos), Pascal Malhomme (FFEF), Jean-François Brunet (CDCF), François Palombi (CDF), Yohann Petiot (Alliance du Commerce), Coralie Adam (UNPI), Thierry Mandon (Conseil National du Commerce). Au premier plan: Véronique Discours-Buhot (FFF), Christophe Noël (FACT).

Le 3 juin dernier, l'UNPI a signé, aux côtés de fédérations représentatives des bailleurs et des investisseurs en immobilier de commerce et des commerçants, un accord de place pour la mensualisation des loyers des baux commerciaux. Il permet aux preneurs qui en font la demande de pouvoir payer mensuellement leurs loyers et leurs charges, sans remise en cause du terme de facturation trimestrielle, lorsqu'elle existe.

L'accord prévoit également un plafonnement du montant de dépôts de garantie à un maximum de trois mois de loyers et incite à faire preuve de vigilance pour ne pas fixer des montants de garanties qui pénaliseraient de manière excessive la trésorerie des locataires.

L'accord compte enfin conditionner les délais de paiement octroyés par un juge à la condition que le locataire soit en mesure de régler sa dette locative et qu'il ait repris le règlement des loyers et des charges courants à la date de l'audience. Il limite aussi le délai de restitution des clés au bailleur, par le liquidateur judiciaire, à deux mois en cas de liquidation judiciaire.

Les signataires: CDCF (Conseil du Commerce de France) - CDF (Commerçants de France) - ALLIANCE DU COMMERCE - CAMF (Commerçants et Artisans des Métropoles de France) - CGAD (Confédération Générale de l'Alimentation en Détail) - FACT (Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires) - FCJPE (Fédération des Commerces spécialistes des Jouets et des Produits de l'Enfant) - FFEF (Fédération Française de l'Équipement du Foyer) - FFF (Fédération Française de la Franchise) - PROCOS (Fédération pour la promotion du commerce spécialisé) - UNPI (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers).

même profondeur que les immeubles d'habitation, explique Olivier Taupin. En immeubles de bureaux, nous sommes plutôt sur 18 mètres, contre 14 mètres pour de l'habitation. Donc nous risquons de créer des logements qui manquent de lumière naturelle, à moins de créer des puits de lumière. »

Enfin, le troisième frein est économique. L'investissement pour transformer un immeuble de bureaux en logements apparaît souvent élevé avec une rentabilité peu motivante. Bref, l'opération se révèle complexe, chère et peu rentable. Résultats, « on en parle beaucoup, mais les exemples de transformation de bureaux en logements restent anecdotiques », estime Grégoire de la Ferté qui recense seulement 800 dossiers en France, dont les deux tiers portent sur des opérations de moins de 1 000 m².

CBRE a d'ailleurs développé une offre baptisée « Renaissance urbaine » afin d'identifier des immeubles délaissés ou déclassés, avant d'étudier leur valorisation à travers la reconversion, en logement, mais aussi en résidence de services pour les seniors ou les étudiants, en logistique, ou en data center selon l'emplacement...

Du bureau et du logement au sein du même immeuble

Au rayon des bonnes idées, la mixité des fonctions revient également souvent. Pourquoi un immeuble serait-il uniquement dévolu à accueillir du bureau ou du logement ? L'idée de rassembler une mixité fonctionnelle sous un même toit a fait son chemin. La mairie de Paris planche actuellement sur un PLU bioclimatique qui sera soumis au vote fin 2024. Entre autres objectifs, le projet prévoit de favoriser la mixité au sein d'un même immeuble en cas de rénovation lourde.

En pratique, cette mixité fonctionnelle risque toutefois de se révéler complexe à mettre en œuvre : le tertiaire et le résidentiel ne sont pas du tout régis par les mêmes textes. « Créer des écosystèmes au sein d'un même immeuble, c'est plutôt sympathique, mais en réalité cela apparaît très compliqué à réaliser car les normes qui s'appliquent au logement ne sont pas les mêmes que celles pour le commerce ou le bureau », prévient Grégoire de la Ferté. Un simple exemple, la réglementation incendie autrement plus sévère pour le tertiaire et qui impose d'avoir des circulations distinctes.

Là encore, si la mixité apparaît généreuse sur le papier, elle se transforme en un vrai casse-tête au sein d'un immeuble, synonyme d'espaces perdus et de coûts supplémentaires. Pour Olivier Taupin, ce PLU bioclimatique risque de freiner l'investissement et la restructuration des bureaux au sein de la capitale, laissant entrevoir un risque de pénurie dans un proche avenir au sein de la capitale. Alors que plusieurs millions de mètres carrés restent inoccupés en région parisienne, on ne manquera pas d'y voir un nouveau paradoxe. ■

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers



www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



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



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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

Actualité jurisprudentielle en matière de baux commerciaux

ACTUALITÉ — La période actuelle est riche d'enseignements sur le plan jurisprudentiel. Sans en donner une liste exhaustive vu la densité du contentieux, quelques cas peuvent toutefois être cités. **Par Julien Berbigier, avocat et Président de l'UNPI Val de Loire**

Un arrêt intéressant a par exemple été rendu par la Cour d'appel de Douai, qui s'est prononcée sur la question de la nécessité de l'établissement d'un état des lieux lors du renouvellement du bail commercial comportant une extension de l'assiette des lieux loués. S'il est admis que l'établissement d'un état des lieux n'est pas exigé à l'occasion d'un renouvellement (article L. 145-40-1 du code de commerce), la cour considère que le preneur n'entre en possession de la nouvelle surface commerciale qu'au jour du renouvellement, raison pour laquelle un état des lieux doit être régularisé entre les parties (CA Douai, 13 avril 2023, RG n° 22/00195).

La Cour de cassation a, de son côté, été amenée à se prononcer à nouveau sur la question de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation à l'encontre du preneur. Au cas d'espèce, une cour d'appel a rejeté la demande en paiement de cette indemnité aux motifs que l'absence d'occupation réelle des locaux était démontrée, que le propriétaire bailleur en avait connaissance et qu'il avait la faculté d'accéder aux locaux. La Cour de cassation censure. Elle rappelle qu'il convient – pour rejeter la demande en paiement – de rechercher au préalable la remise des clés au propriétaire bailleur et le refus de celui-ci de les recevoir (Cass. 3^e, 16 mars 2023, pourvoi n° 21-25.002).

Toujours sur la restitution des clés, un arrêt rendu par la cour d'appel de Paris a été remarqué en ce qu'il confirme la responsabilité du liquidateur judiciaire, dans l'hypothèse où celui-ci aurait tardé à restituer les clés au bailleur. En l'occurrence, le liquidateur justifiait son retard par la nécessité préalable de procéder à la vente de biens meubles stockés dans les locaux, et ce alors même que le commissaire-priseur n'avait pas été désigné par le jugement de liquidation judiciaire et que le liquidateur ne l'a fait désigner par voie de requête que cinq mois après l'ouverture de la procédure. La cour d'appel considère que le liquidateur engage ainsi sa respon-

sabilité à l'égard du bailleur (article 1240 du code civil) et qu'il lui revient de réparer le préjudice causé estimé à 90 % des loyers qui auraient dû être perçus (CA Paris, ch. 5-9, 20 avril 2023, RG n° 22/04016).

Deux autres arrêts importants, publiés au Bulletin, ont été rendus par la troisième chambre civile le 25 mai 2023 au sujet de la prescription statutaire de deux ans.

Le premier arrêt porte sur le point de départ de l'action en requalification en bail commercial d'un contrat d'une autre nature. Le postulat est que le point de départ de la prescription applicable se situe à compter de la signature du contrat initial. Dans ce premier arrêt (Cass. 3^e civ, 25 mai 2023, pourvoi n° 22-15946), la Cour de cassation marque cependant une évolution en considérant – dans l'hypothèse d'une succession de contrats d'occupation précaire – qu'il convient de retenir la date de signature de la dernière convention d'occupation précaire dont il est demandé la requalification, pour décompter le délai statutaire de deux ans au-delà duquel toute action en requalification serait prescrite.

Pour le second arrêt, la question posée était celle, non de la requalification du contrat, mais de la consécration de l'existence d'un bail statutaire au profit d'un preneur maintenu dans les lieux postérieurement à l'expiration d'un bail dérogatoire. Dans ce second arrêt, la Cour de cassation retient que la demande tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial statutaire né du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à prescription. Ainsi, s'il était admis antérieurement que cette demande n'était pas soumise à la prescription statutaire biennale (Cass. 3^e civ, 1^{er} octobre 2014, pourvoi n° 13-16.806), il est désormais acquis que cette demande n'est enfermée dans aucun délai de prescription, étant donné que le bail statutaire se forme par le seul effet de la loi et que l'action en justice n'a pour seul objectif que de le faire constater.



© Photo UNPI

Julien Berbigier

Titulaire d'un diplôme de juriste d'affaires internationales, Julien Berbigier a débuté sa carrière au sein de cabinets d'avocats anglo-saxons. Il prête serment en 2011 et rejoint le cabinet Walter & Garance à Tours, dont il devient associé en 2015. Avec son équipe, il prend la direction du département de droit immobilier (baux d'habitation, baux commerciaux, copropriété, ventes immobilières, recouvrement, voies d'exécution), et intervient sur l'ensemble du territoire national. Juriste passionné par l'immobilier, il milite depuis dix ans au sein de l'UNPI Val de Loire, dont il assure désormais la présidence.



Copyright (c) 2023 R.Villalon/Shutterstock

Surtout, c'est sur la question de l'indemnisation du bailleur lors de la libération des lieux que des débats récents ont fait couler beaucoup d'encre.

La Cour de cassation s'est tout d'abord penchée sur la question de l'indemnisation du propriétaire bailleur qui a été contraint de relouer les locaux à des conditions défavorables en raison des dégradations locatives constatées lors du départ du preneur. En se fondant sur le principe classique de la réparation intégrale du préjudice subi, la Cour de cassation, par un arrêt du 8 mars 2023, considère que la relocation à des conditions défavorables (remises de loyer) constitue un préjudice distinct de celui tiré de la remise en état des locaux, de sorte qu'il doit être indemnisé parallèlement à ce dernier (Cass. com. 8 mars 2023, pourvoi n° 20-20141).

Une solution favorable au bailleur qui va toutefois être compensée par celle qui va suivre.

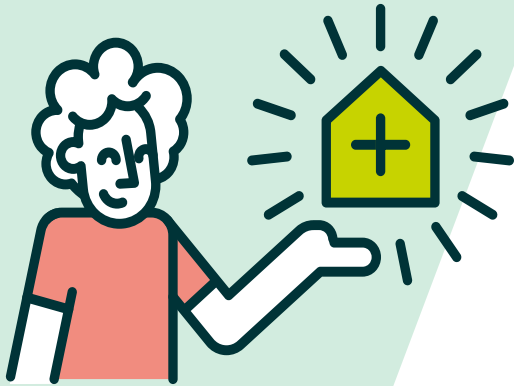
Par trois arrêts récents rendus le 27 juin 2024 (pourvois n° 22-10.298 ; 22-21.272 ; 22-24.502), la Cour de cassation a en effet martelé sa position sur la nécessité, pour le propriétaire bailleur, de démontrer l'existence d'un préjudice effectif dans l'hypothèse où le preneur libère les lieux en mauvais état. Le principe usuel en la matière était que l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces répa-

rations, ni à la justification d'un préjudice (Cass. 3^e civ, 30 janvier 2002, pourvoi n° 00-15.784). A ce titre, si la Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations par le bailleur ni à l'engagement effectif de dépenses (Cass. 3^e civ, 15 novembre 2018, pourvoi n° 17-22.130), elle marque toutefois le coup en soulignant qu'il doit démontrer – conformément au principe général de la responsabilité contractuelle supposant l'existence d'une faute, d'un lien de causalité et d'un préjudice – l'existence de son préjudice. Et le juge doit apprécier ce préjudice à la date où il statue, en prenant en considération les circonstances postérieures à la libération des locaux, telles la relocation, la vente ou la démolition. Par ces trois nouveaux arrêts, la Cour de cassation approuve ainsi le rejet de toute demande indemnitaire du bailleur dans l'hypothèse où il vend ses locaux trois mois après leur restitution sans avoir été contraint de réaliser de quelconques travaux, dans l'hypothèse où il vend en réalisant une plus-value sans travaux, ou encore dans l'hypothèse où il reloue sans engager de dépense particulière. Par conséquent, si le preneur libère les lieux en mauvais état, dégradés ou transformés, il reviendra au propriétaire bailleur de prendre toute disposition pour être en mesure de démontrer l'existence de son préjudice, et être indemnisé. ■

Vos travaux sont-ils vraiment efficaces ?

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

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



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

Michel DUBOIS, Administrateur UNPI

Pourquoi participer ?

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

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

06 58 43 19 97

alizee.fuchs@sonergia.fr

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



Qui sommes-nous ?



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



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



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



L'UNPI est partenaire du programme CEE Bail Rénov'



Bail Rénov'

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



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

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

avec



Les acteurs mobilisés pour vous accompagner dans votre projet



Gros plan sur Bruxelles : Les changements politiques et leur impact sur l'immobilier

PERSPECTIVE — L'orientation des politiques de l'UE est fondamentalement façonnée par la composition du Parlement européen, mais aussi par le paysage politique de ses États membres, en particulier dans les plus grands et influents comme la France, l'Allemagne, l'Espagne et l'Italie. Les récentes élections européennes soulignent cette dynamique, révélant un paysage politique complexe qui orientera les futures directions politiques de l'UE dans les cinq années à venir. Comment cela impactera-t-il le secteur de l'immobilier ? Il est trop tôt pour le dire. Cependant, avec quelques dossiers en cours et après l'adoption de la plupart des textes du Pacte Vert européen, on peut déjà prévoir pas mal de bouleversements pour notre secteur.

Par Emmanuelle Causee, Secrétaire Générale de l'Union Internationale des Propriétaires Immobiliers (UIPI)

Un avenir incertain au Parlement européen

La vague d'extrême droite attendue lors des élections européennes de 2024 a abouti à un changement nuancé plutôt qu'à un bouleversement dramatique. Bien que les partis d'extrême droite aient réalisé des gains significatifs dans certains pays, leurs performances globales ont été inégales à travers l'UE. Le Parti populaire européen (PPE) de centre-droit reste le plus grand groupe au Parlement, suivi par les socialistes et démocrates (S&D) de centre-gauche. Mais en troisième et quatrième positions viennent désormais les deux grands blocs d'extrême droite : le tout nouveau parti des "Patriotes de l'Europe", initié par le Premier ministre hongrois Viktor Orban et présidé par Jordan Bardella, et les Conservateurs et Réformistes Européens (ECR) de Giorgia Meloni. Les libéraux et centristes de Renew Europe sont maintenant relégués à la cinquième place.

Bien qu'il semble rester une majorité assez solide de partis pro-européens, le nouveau Parlement sera probablement plus polarisé et fragmenté, ce qui pourrait rendre plus difficile l'atteinte des compromis traditionnellement nécessaires pour la prise de décision de l'UE. Tout dépendra toutefois de la capacité des deux partis d'extrême droite à collaborer et des alliances possibles au cas par cas avec le PPE.

Mais les règles européennes ne se décident pas seulement au Parlement. La Commission euro-

péenne propose les lois, qui sont ensuite débattues et adoptées par le Parlement européen, mais aussi le Conseil de l'UE par le biais duquel les gouvernements des 27 États membres ont un pouvoir de colégislateur. L'avenir politique européen dépendra donc également des majorités politiques dans les États membres.

La reconduction par les États membres d'Ursula von der Leyen à la tête de la Commission européenne laisse déjà présager une certaine continuité dans les orientations politiques de l'UE. [...] L'objectif est de poursuivre les objectifs du Green Deal européen (Pacte Vert)

Pas de bouleversement à l'horizon

S'il est trop tôt pour augurer des orientations politiques de l'UE pour les cinq années à venir, la reconduction par les États membres d'Ursula von der Leyen à la tête de la Commission européenne laisse déjà présager une certaine continuité dans les orientations politiques de l'UE. Ceci a été en partie confirmé lors de l'adoption fin juin par les 27 de



Copyright (c) 2020 Alexandros Michailidis/Shutterstock

l'agenda stratégique qui fixe les grandes lignes de l'agenda politique pour les cinq ans à venir. Si la défense et la sécurité prennent logiquement une place plus importante, l'objectif est de poursuivre les objectifs du Green Deal européen (Pacte Vert) pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Cela implique plus d'efforts et d'investissements dans les énergies renouvelables, l'efficacité énergétique et la réduction de la dépendance aux énergies fossiles.

On sera sans doute loin de la pause réglementaire dans le Green Deal suggérée par Emmanuel Macron et d'autres, alors que certains des objectifs de ce pacte avaient été hautement critiqués pendant la campagne des européennes.

Quel avenir pour l'immobilier

C'est d'ailleurs le Pacte Vert qui a eu énormément d'impact ces dernières années sur le secteur de l'immobilier et qui, en toute vraisemblance, continuera d'en avoir dans le futur. En effet, bien que le logement et la taxation ne soient pas des compétences directement gérées par l'UE, de

nombreuses règles et normes techniques adoptées à Bruxelles influencent fortement la manière dont nous construisons, rénovons, logeons et vivons.

Par exemple, les successives directives européennes en matière de performance énergétique des bâtiments ont modifié les standards de construction et de rénovation au cours des deux dernières décennies. La dernière révision, proposée dans le cadre du Green Deal et adoptée il y a quelques mois avant d'être transposée en droit français d'ici mai 2026, aura un impact important sur notre sec-

Les successives directives européennes en matière de performance énergétique des bâtiments ont modifié les standards de construction et de rénovation au cours des deux dernières décennies



© Photo UIPI

BIO EXPRESS

Emmanuelle Causse

Emmanuelle Causse est Secrétaire Générale de l'Union Internationale des Propriétaires Immobiliers (UIPI), une association paneuropéenne regroupant 31 organisations nationales de propriétaires privés dans 28 pays européens (dont l'UNPI). Forte de plus de 20 ans d'expérience dans les affaires publiques européennes, elle défend les intérêts des propriétaires, copropriétaires et bailleurs privés auprès des institutions européennes. Emmanuelle a ouvert et professionnalisé le bureau de l'UIPI à Bruxelles. En près de 15 ans au sein de l'UIPI, elle a acquis une forte expertise en matière de logement, de finances, d'énergie et d'environnements bâtis.

teur : une élimination progressive des chaudières à énergies fossiles d'ici 2040 ; de nouvelles normes de construction pour les nouveaux bâtiments qui devront être à zéro émission d'ici 2030 ; obligation d'installer des panneaux solaires sur tous les nouveaux bâtiments et en cas de rénovation profonde lorsque c'est techniquement et économiquement faisable ; obligations plus strictes en ce qui concerne l'installation de pré-câblage pour les infrastructures de recharge dans les bâtiments neufs et rénovés

1) Voir le numéro de mai 2023.
2) Accéder à l'enquête (en français) grâce au lien : research.net/r/property-owners-renovation?lang=fr ou au QR code qui se trouve sur la page de droite

ou encore des espaces de stationnement pour les vélos. La directive propose surtout des obligations de rénover 16 % des bâtiments non résidentiels les plus énergivores d'ici 2030 et 26 % d'ici 2033. Pour le résidentiel, pas d'obligation au niveau des bâtiments, mais la directive met en place une trajectoire obligatoire pour la rénovation progressive des bâtiments résidentiels, visant à réduire la consommation d'énergie primaire moyenne du parc de 16 % d'ici 2030 et de 20-22 % d'ici 2035.

Cela peut paraître beaucoup. Mais comme nous l'expliquions l'année dernière dans ce magazine lors d'une interview sur ce sujet ⁽¹⁾, cela aurait pu être bien pire, puisque la Commission et le Parlement avaient des ambitions beaucoup plus importantes, notamment l'obligation de rénovation de tous les bâtiments classés F et G, qu'ils soient loués ou non, résidentiels ou non. Nous nous sommes énormément battus sur cette directive et nous avons beaucoup obtenu.

Les organisations environnementales et le secteur de l'industrie de la rénovation ont d'ailleurs fait part de leur frustration sur le manque d'ambition (plus que relatif à nos yeux) de ce texte. Ils se battent maintenant au niveau des États membres pour faire en sorte que lors de la transposition en droit national de cette directive, les États membres aillent plus loin. Ils n'hésiteront pas à pousser pour plus de normes dans la prochaine révision de ce texte qui devrait commencer avant la fin de cette législature.

Finalement, il est fort probable que cette nouvelle mandature européenne soit marquée par un changement dans la continuité plutôt que par de grands bouleversements d'un côté ou de l'autre de l'échiquier politique. Il est néanmoins certain que nous aurons beaucoup de travail pour continuer à promouvoir les intérêts des propriétaires européens à Bruxelles. Plus que jamais, il est important d'être actif au niveau européen comme au niveau national pour créer un environnement favorable à l'investissement immobilier et à l'accès à la propriété. Plusieurs dossiers ont déjà été annoncés, notamment une nouvelle législation sur l'amiante dans les bâtiments et un plan sur les pompes à chaleur. ■

ENQUÊTE

Partagez votre point de vue et influencez l'avenir des politiques du bâtiment en Europe !

En 2021, une enquête de l'Union Internationale de la Propriété Immobilière a révélé que 77 % des propriétaires immobiliers européens estimaient qu'il était bénéfique de rendre leurs propriétés plus écoénergétiques et durables. Malgré cette forte volonté, les obstacles financiers étaient importants, 31 % citant des contraintes économiques comme un obstacle majeur et

54 % indiquant que des subventions et des aides inciteraient à la rénovation. Trois ans plus tard, avec des changements majeurs à l'horizon pour le secteur du bâtiment, notamment après l'adoption de la nouvelle directive sur la performance énergétique des bâtiments qui sera bientôt transposée en droit national, l'UIPI (+ organisation nationale) lance une nouvelle enquête pour recueillir les avis des propriétaires privés ⁽²⁾. Cette enquête vise à comprendre les besoins actuels, les motivations et les défis dans le parcours de rénovation face à ces changements réglementaires. En participant, vous nous aiderez à plaider pour des politiques qui soient abordables, efficaces et acceptables pour vous et votre secteur.

ENQUÊTE

POINTS DE VUE ET EXPÉRIENCES DES PROPRIÉTAIRES EN MATIÈRE DE RÉNOVATION DE BÂTIMENTS



Votre opinion peut
influencer l'avenir de la
rénovation des bâtiments
et de la politique
climatique liée aux
bâtiments en Europe !

tinyurl.com/UIPI-fr



Propriétaires bailleurs : des aides pour la rénovation énergétique

ACCOMPAGNEMENT — Pour répondre à l'urgence climatique et améliorer la qualité du parc locatif privé, la législation française prévoit une interdiction progressive des mises en location des passoires thermiques. Un certain nombre de logements vont devoir être rénovés. Propriétaires et copropriétaires peuvent pour cela bénéficier d'un accompagnement sur-mesure et d'aides financières avantageuses.

Par **Martin Lagane**, chef du pôle communication, coordination et relations institutionnelles au sein de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Le bon moment pour rénover

La rénovation énergétique des logements du parc locatif privé est un axe majeur de la transition énergétique. Le calendrier fixé par la loi Climat et résilience doit permettre d'accélérer la rénovation des logements les plus énergivores. Cette loi porte également une ambition sociale, afin de lutter contre la précarité énergétique des ménages les plus modestes. La rénovation énergétique présente de nombreux avantages pour les propriétaires bailleurs. D'abord, elle permet de valoriser leur patrimoine immobilier. Un logement rénové, avec une meilleure performance énergétique, devient

la rénovation énergétique. Elle finance des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique d'un logement, qu'il s'agisse d'une rénovation par geste (un seul poste de travaux) ou d'une rénovation d'ampleur (à partir de deux postes de travaux). Cette aide est cumulable, dans certains cas, avec les aides locales ou celles des fournisseurs d'énergie (CEE). Les prêts bancaires peuvent aussi aider ceux qui le souhaitent à financer le reste à charge des travaux de rénovation, notamment le prêt avance rénovation (PAR) et l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). Enfin, des avantages fiscaux comme le déficit foncier, le dispositif Denormandie ou encore la réduction d'impôt

4 bonnes raisons de rénover

- > Anticiper les interdictions de location
- > Valoriser ses biens immobiliers
- > Bénéficier d'aides et d'avantages fiscaux
- > Agir pour la planète... et ses locataires

Près de 600 Espaces conseils France Rénov' sont répartis sur tout le territoire

plus attractif sur le marché, pouvant se louer – ou se revendre – à un meilleur prix. Par ailleurs, les travaux de rénovation permettent de réduire les charges énergétiques des locataires, améliorant ainsi leur confort et leur satisfaction, ce qui se traduit par une réduction du taux de vacance locative.

Un accompagnement et des aides pour tous

Tous les propriétaires et copropriétaires peuvent s'adresser à France Rénov' pour bénéficier d'un accompagnement personnalisé, d'aides pour financer leurs travaux et ainsi réduire leur reste à charge.

De nombreuses aides financières sont disponibles pour encourager la rénovation énergétique. MaPrimeRénov' est la principale aide de l'état pour

Loc'Avantages (qui favorise la location solidaire et limite les risques locatifs par la gestion de la location par un tiers) sont autant d'outils financiers complémentaires qui peuvent faire la différence.

Le bon réflexe

Les propriétaires bailleurs qui souhaitent en savoir plus sur les aides auxquelles ils peuvent prétendre trouveront l'Espace conseil le plus proche de chez eux sur le site france-renov.gouv.fr ou par téléphone au 0 808 800 700. Ils auront la possibilité de faire directement appel à un conseiller France Rénov' qui leur prodiguera des conseils neutres et gratuits, pour les guider dans leur projet de rénovation, les aider dans leurs démarches et sécuriser leur parcours. ■

20%

Le parc locatif privé représente un quart des résidences principales en France. 20% de ce parc locatif privé sont des passoires énergétiques (classées F ou G).



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



550 ESPACES CONSEIL FRANCE RENOV PROCHES DE VOUS



CONSEILS GRATUITS, AIDES FINANCIÈRES,
ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Pour votre rénovation énergétique,
le bon réflexe c'est France Rénov'



CONTACTEZ-NOUS

0 808 800 700 Service gratuit
+ prix appel

france-renov.gouv.fr



France Rénov'

Le service public pour mieux
rénover mon habitat

Recharger son véhicule électrique chez soi !

EXAMEN — Désormais, il ne s'agit plus de faire le plein de carburant à une station-service, mais de faire le plein d'électricité chez soi ! Les solutions de recharge automobile se déploient dans les maisons individuelles tout comme dans les copropriétés afin que l'absence d'infrastructure ne soit plus un frein à l'achat d'un véhicule électrique ou hybride. Ce qu'il faut savoir pour franchir le pas. **Par Sylvie Lenormand**

La mobilité électrique a le vent en poupe et de nombreux Français investissent désormais dans des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 130 000 bornes de recharge pour ces véhicules sont déjà présentes dans le domaine public (sur la voirie, dans les stations-services, sur les aires de repos, dans les hébergements de courte durée ou dans les supermarchés) mais il semblerait que 88 % des particuliers privilégient la recharge à domicile. Aujourd'hui, 56 % des points de recharge chez les particuliers sont installés dans des maisons individuelles. Il faut noter que seulement 3 % des 247 000 copropriétés avec parkings recensés sont équipées d'une infrastructure collective de recharge. Il reste donc un énorme progrès à faire, mais le marché est en plein développement. Les différentes solutions de recharge sont à étudier en fonction des besoins de chacun et du nombre de véhicules à recharger par foyer. Outre le fait d'apporter un confort supplémentaire au quotidien, installer une borne de recharge chez soi devient également un atout en cas de revente d'une maison. Mêmes bénéfiques dans les copropriétés quand les appartements sont couplés à des places de parking privatives déjà équipées.

Trouver la meilleure solution

Pour recharger un véhicule, une simple prise électrique classique d'une puissance de 2,3 kW peut convenir, mais son utilisation reste déconseillée à cause des risques de surchauffe et donc d'incendie. La pose d'une prise renforcée d'une puissance de 3,2 kW (voire 3,7 kW pour certains modèles) est préférable, car elle s'accompagne d'un disjoncteur différentiel 20 A/30 mA qui protège le reste de l'installation et votre logement. En effet, cette prise est reliée au tableau électrique grâce à une ligne spéciale isolée du reste de l'installation et le disjoncteur coupe automatiquement le courant dès qu'il y a le moindre risque de surchauffe. Cependant, le prin-

À SAVOIR

Qu'est-ce que le droit à la prise ?

Dans le cas de la maison individuelle, le droit à la prise s'applique essentiellement aux locataires. Si vous louez votre maison, votre locataire est en droit de vous demander l'installation d'une borne pour recharger son véhicule électrique mais libre à vous d'accepter ou de refuser. Dans le cas d'une copropriété, ce droit s'applique au locataire et au propriétaire possesseur d'un véhicule électrique, lui permettant sous certaines conditions le droit d'équiper son emplacement de stationnement (intérieur ou extérieur) d'un point de recharge (borne de recharge ou prise renforcée) à ses frais.

QUELQUES CHIFFRES

Temps de charge

À titre indicatif, voici en moyenne le nombre de kilomètres rechargés par heure de charge en fonction des puissances des bornes :

Puissance délivrée par la borne	Nombre de kilomètres rechargés par heure de charge	
	Voiture citadine	SUV
3,7 kW	25 km	18 km
7,4 kW	50 km	37 km
11 kW (triphase)	73 km	55 km
22 kW (triphase)	146 km	110 km

cipal inconvénient de la solution « prise » est la lenteur de la charge. En effet, il faut compter environ 12 heures pour recharger entièrement une voiture électrique à l'aide d'une prise renforcée. La meilleure alternative est la pose d'une borne de recharge dédiée de 3,7 kW, 7,4 kW, 11 kW ou 22 kW. Reste à déterminer où la poser, dans un garage ou sous un carport afin que le compteur reste à l'abri, bien que l'équipement soit étanche et prévu pour une exposition extérieure et être utilisé par tous les temps.



© Photo Zepflug



© Photo Enedis

© Photo Enedis

Montée en puissance

Le choix de tel ou tel type de borne et sa puissance dépend de plusieurs paramètres : le type de véhicule, son utilisation, les kilomètres parcourus quotidiennement, l'installation électrique existante... Il faut avant tout considérer la capacité de charge des véhicules à recharger. En effet, choisir une borne avec une capacité de charge inférieure à celle du véhicule rallonge considérablement le temps de charge. A contrario, inutile de prendre une borne trop puissante si une borne de 3,7 kW suffit.

L'opérateur de recharge Michaud précise : « On compare souvent le temps de recharge avec le temps qu'il nous faut pour faire le plein à la pompe avec un véhicule thermique. Mais conduire une voiture élec-

trique, c'est changer de spectre. Faire le plein se traduit par brancher sa voiture en rentrant et la débrancher le lendemain en partant. De ce fait, les bonnes questions sont : combien de temps on reste chez soi entre 2 journées de travail ? Combien de kilomètres on réalise au quotidien ? À ces questions, les réponses sont souvent 10 à 12 heures et moins de 50 km. En effet, selon une étude du ministère de la transition écologique publiée en 2019, un Français parcourt en moyenne 12200 km/an, soit moins de 40 km par jour. » D'après l'Avere-France, l'association nationale pour le développement de la mobilité électrique, près de 4 propriétaires de véhicule électrique sur 10 ne connaissent pas la puissance maximale de charge de leur véhicule ! (voir leurs recommandations en encadré)



© Photo Wallbox



© Photo Watt



© Photo Logivoit

Des bornes plus ou moins sophistiquées

Les bornes de recharge déclinent plus ou moins d'options selon qu'elles sont communicantes ou pas. Les applications mobiles des bornes communicantes sont très utiles pour programmer et contrôler la charge à distance ou encore pour déclencher des options d'économie d'énergie comme le chargement pendant les heures creuses. Certaines bornes sont équipées de prises supplémentaires qui permettent de brancher aussi des vélos, des scooters ou des motos. D'autres modèles sont dotés de contrôles d'accès intégrés avec badge ou clé pour limiter le chargement aux seuls utilisateurs. Il existe également des bornes de recharge ultra-rapide (qui permettent un chargement en 30 minutes) mais elles ne sont que très rarement installées chez les particuliers, car les compteurs électriques des maisons individuelles ne sont pas prévus pour supporter une telle exigence d'énergie. D'ailleurs, les utiliser trop

souvent abîme les batteries des voitures. Attention, les bornes ne sont pas vendues avec leur câble de charge et il est primordial d'investir dans un câble adapté à la puissance de la borne, car ce câble a toujours le dernier mot et peut limiter la puissance s'il n'est pas compatible.

Qui fait quoi ?

Que ce soit pour l'installation d'une prise renforcée ou d'une borne (même si seules les bornes de plus de 3,7 kW doivent obligatoirement être installées par des professionnels), il est conseillé de s'adresser à un électricien qualifié QUALIFELEC ou AFNOR, spécialisé IRVE (Infrastructure de Recharge de Véhicule Électrique). Eux seuls sont capables de déterminer la capacité de votre installation électrique existante, de vous indiquer les adaptations nécessaires à envisager, de vous aider à trouver le meilleur endroit pour la pose, sachant qu'il est préférable de limiter les distances entre le compteur et la borne. Par ailleurs,

CONSEILS

Les recommandations de l'Avere-France

Afin que chaque possesseur de véhicule électrique puisse choisir une solution de recharge en toute connaissance de cause, l'Avere-France encourage une pédagogie renforcée, avec des informations claires et accessibles sur la puissance maximale de recharge de leur véhicule (avis aux constructeurs!). Par ailleurs, l'association nationale pour le développement de la mobilité électrique recommande de renforcer les initiatives pour garantir une transparence et une cohérence des informations tarifaires (notamment dans le domaine public) afin que les utilisateurs puissent plus facilement estimer le prix de la recharge en amont. Enfin, l'Avere-France encourage l'homogénéisation des données pour des indicateurs uniformes et compréhensibles par tous.

ces spécialistes sont indispensables pour pouvoir bénéficier des aides et vous offrir toute garantie sur l'installation, mais aussi sur la possibilité d'un contrat de maintenance et d'une assurance liée à l'entreprise. Le coût de la pose d'une borne varie entre 1 000 et 2 000 €, pose comprise, en fonction du modèle choisi, de la nécessité ou pas de changer le compteur électrique et des éventuels travaux de câblage.

Dans un premier temps, vous pouvez contacter votre fournisseur d'énergie pour connaître la puissance disponible sur votre compteur. Pour être sûr de disposer de la bonne puissance, prenez en compte les périodes où de nombreux équipements sont susceptibles de fonctionner en même temps. Adressez-vous ensuite à un vendeur de bornes ou à un opérateur de recharge électrique pour faire votre choix.

Quelles aides ?

Depuis la loi Climat & résilience de 2021, l'État a mis en place des aides visant à promouvoir la transition énergétique dont font partie ces bornes de recharges pour véhicules électriques, à condition que l'on fasse appel à un professionnel qualifié IRVE, habilité par un organisme certificateur (AFNOR ou QUALIFELEC).

➤ La TVA à 5,5 % est directement appliquée sur votre facture, que vous soyez propriétaire occupant ou bailleur, locataire ou occupant à titre gratuit du logement où est installée la borne.

➤ Un crédit d'impôt plafonné à 300 € par foyer est accordé, correspondant à 75 % du prix total. Le plafond peut être doublé pour un même foyer, dans le cas d'un couple soumis à une imposition commune et disposant chacun de son véhicule électrique.

➤ La prime Advenir est spécifique à la pose de borne de recharge dans les logements collectifs. Elle permet de financer l'acquisition et les travaux de pose d'une borne collective ou de plusieurs points de recharge. Pour l'installation d'une borne de recharge sur une place de parking partagée à

destination de l'ensemble des occupants de la résidence, la prime couvre 50 % du montant des travaux plafonné à 1 660 €. Pour l'installation d'une infrastructure collective desservant l'ensemble des places du parking (hors travaux de voirie pour équipement de parking extérieur), elle couvre 50 % du montant de plafonné à 8 000 € (jusqu'à 100 places). Cette prime Advenir est également accessible aux copropriétaires qui désirent s'équiper d'une solution individuelle et finance l'achat et l'installation jusqu'à 50 % dans la limite de 600 €.

Recharger sa voiture électrique en copropriété

Doit être prise à la majorité simple la décision de statuer sur l'équipement des emplacements de stationnement en bornes de recharges (article 24, II, i de la loi du 10 juillet 1965). Quant à l'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements et la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel, ces décisions doivent être prises à la majorité absolue (article 25, j de la loi du 10 juillet 1965).

L'infrastructure collective est une installation évolutive qui permet à tous les résidents intéressés d'installer à leur rythme une borne pour y recharger leur véhicule. Cela permet une mutualisation des coûts d'installation et la possibilité de bénéficier d'un dispositif de financement. Pour la copropriété, cela évite aussi une multiplication de raccordements individuels qui accentue les risques. L'installation d'une infrastructure collective peut être portée par Enedis, réseau de distribution qui dessert 95 % du territoire français et qui présente le « réseau électrique auto » pour distribuer l'électricité sur les places de parking. À la suite de cette installation, les résidents intéressés peuvent demander une dérivation individuelle, comprenant la pose d'un compteur Linky sur leur place nominative. À eux de choisir ensuite l'électricien agréé de leur choix pour la pose d'une prise ou d'une borne et le fournisseur d'énergie. L'alternative consiste à faire appel à des opérateurs de recharge privés qui se chargent de l'installation d'une infrastructure collective après avoir demandé à Enedis la mise en place d'un nouveau point de livraison dans les parkings. Ces opérateurs offrent une solution clé en main avec la création de l'infrastructure, la pose de la borne, sa maintenance et la gestion des paiements (abonnement ou droit de connexion).

Enfin, un ou plusieurs copropriétaires peuvent également demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation des travaux d'équipement pour qu'ils soient réalisés sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires et aux frais des seuls copropriétaires demandeurs (article 24-5 de la loi de 1965). Cette délibération est alors prise à la majorité simple. ■

Équipez vos copropriétés en bornes de recharge !

Envie de vous former
à la mobilité électrique ?

Favoriser le passage à la mobilité électrique est nécessaire. Le programme Advenir Formations forme gratuitement et partout en France les syndicats de copropriété et copropriétaires dans leurs démarches d'installation de bornes de recharge.



Plus d'information sur :

**je roule
en électrique.fr**

Piloté par :



En partenariat avec :



COPROPRIÉTÉ – Cour de cassation, Chambre civile 3, 25 janvier 2024, 22-21 455

Copropriété et Airbnb : la fin d'une guerre ?

Les locations « *courte durée* » type Airbnb sont-elles contraires au règlement de copropriété qui interdit les activités commerciales au sein de l'immeuble ? Par M^e Marie-Cécile Clémence, M2C avocat

C'est le sujet qui ne cessait de revenir dans les assemblées générales de copropriété. Il n'est pas rare d'entendre que les locations de courte durée sont susceptibles de causer des désagréments pour les copropriétaires résidents permanents en raison des changements fréquents de locataires.

C'est la raison pour laquelle bon nombre de copropriétés ont, dans leur règlement de copropriété, interdit les activités commerciales, pensant à une corrélation entre la location de courte durée et une activité commerciale.

Cependant, dans un arrêt du 25 janvier 2024 (22-21 455), la troisième chambre civile de la Cour de cassation est venue préciser ce point et briser les espoirs des copropriétés réticentes envers les locations de courte durée.

Alors qu'un copropriétaire reprochait à un autre d'exercer une activité commerciale de location meublée de courte durée, ce qui était contraire au règlement de copropriété, la cour d'appel puis la Cour de cassation ont jugé le contraire, affirmant ainsi que la location de courte durée ne constitue pas une activité commerciale.

En effet, la Cour de cassation, en s'appuyant sur les critères du Code Général des Impôts précise que les locations de courte durée, lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures, ne revêtent pas le caractère para-hôtelier. Par suite, elles ne sont pas de nature commerciale.

Plus précisément, la Cour de cassation valide l'analyse de la cour d'appel de Chambéry qui développait que les prestations comme la fourniture de services annexes tels que le ménage, les transferts ou encore le petit-déjeuner sont des options et ne permettent pas de qualifier l'activité d'économique.

Il faut donc voir à travers cet arrêt une avancée dans la réglementation des locations de courte durée. Sauf prestations annexes notables, la Cour de cassation ne les considère pas comme une activité commerciale.

Pour autant, il convient de rester prudent. Peut-être la décision commentée est-elle liée au contexte particulier, celui d'une résidence en montagne où, par essence, il y a peu d'occupants à l'année. Par ailleurs, cette décision est susceptible de pousser les copropriétés à prendre des mesures supplémentaires pour empêcher les locations de courte durée.

Néanmoins, certaines copropriétés pourraient se



Copyright (c) 2023 Pixel-Shor/Shutterstock

heurter à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que « *chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ». Bien que le passage des différents locataires puisse causer un désagrément, celui-ci peut-il justifier de priver un propriétaire de sa liberté de jouir des parties privatives de son lot et des parties communes ?

C'est sans doute le prochain défi de la Cour de cassation qui aura pour tâche de pérenniser sa décision tout en veillant à ce que de nouvelles mesures ne soient pas contraires aux libertés des propriétaires. ■

BAIL D'HABITATION

Remise à la caution d'un exemplaire original ou d'une copie de l'acte de cautionnement ?

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Pour garantir le paiement des loyers, j'ai demandé à mon locataire une caution. Un acte de cautionnement séparé du bail a donc été signé pour une durée de six ans (de mai 2021 à mai 2027). La caution souhaite à présent se désister au seul motif que l'acte de cautionnement en sa possession n'est pas un original (un seul original a été dressé et il est en ma possession). Qu'en est-il ?

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 indique que « le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location », mais n'apporte pas de précision sur l'acte de cautionnement. À noter : l'exemplaire du contrat de location remis à la caution peut être une copie. Afin de prouver cette remise, nos actes de caution solidaire précisent que la caution reconnaît avoir reçu un exemplaire du bail.

L'article 1375 du Code civil n'impose deux exemplaires originaux qu'en présence d'une convention synallagmatique, c'est-à-dire prévoyant des obligations réciproques entre les parties.

S'agissant d'une convention unilatérale, c'est-à-dire une convention où seule une partie s'engage (comme c'est le cas pour un cautionnement), l'article 1376 du Code civil précise que ce type d'acte « ne fait preuve que s'il comporte la signature de celui qui souscrit cet engagement ainsi que la mention, écrite par lui-même, de la somme ou de la quantité en toutes lettres et en chiffres ».

Au regard de ces articles, un acte de cautionnement séparé du bail peut être rédigé en un seul exemplaire



1) Les actes de caution solidaire vendus par l'UNPI (références AC) peuvent être commandés en page 45.

original comportant la mention manuscrite de la caution et sa signature. Cet exemplaire est conservé par le bailleur seul. La caution n'a pas d'utilité à conserver d'exemplaire original dans la mesure où, contrairement au bailleur, il ne peut rien exiger sur le fondement de cet acte (vous pouvez donc remettre à la caution une copie de l'acte de cautionnement).

Votre caution est donc engagée jusqu'en mai 2027 et ne peut pas se désister avant cette date. ■

COPROPRIÉTÉ

Interdiction de fumer dans les parties communes

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — L'interdiction de fumer dans les lieux publics s'applique-t-elle également dans les parties communes d'une copropriété ?

Selon les articles L3512-8 et R3512-2 du code de la santé publique, « il est interdit de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif » et notamment « dans tous les lieux fermés et couverts

qui accueillent du public ou qui constituent des lieux de travail ».

Une réponse ministérielle confirme que cette interdiction « concerne évidemment les parties communes ouvertes au public tels les halls d'entrée, cages d'escalier, ascenseurs d'un immeuble collectif qu'il soit en copropriété ou non. Elle s'applique également aux personnels employés par les syndicats de copropriété, dès lors que ces personnes exercent leurs activités dans ces parties communes ouvertes au public » (JOAN, n° 119753, 15 mai 2007).

Enfin, conformément à l'article R3512-7 du code de la santé publique, une signalisation apparente doit rappeler dans les parties communes l'interdiction de fumer (le modèle de signalisation figure dans un arrêté du 1^{er} décembre 2010⁽²⁾). ■

2) J.O. du 11 décembre 2010.

BAIL D'HABITATION

Notice d'information jointe au bail

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Puis-je envoyer par courriel au locataire la notice d'information ou faut-il nécessairement la joindre au contrat de location ?

Selon l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 : « Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice. »

L'arrêté visé à l'article 3 de la loi de 1989 est celui du 16 février 2023 modifiant l'arrêté du 29 mai 2015

relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.

L'annexe de l'arrêté a pour titre : « Contenu de la notice d'information annexée à certains contrats de location ».

Quant au bail, il doit indiquer que « sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes : (...) C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs » (annexes I et II du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 modifié relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale).

Étant donné les termes utilisés dans la loi du 6 juillet 1989, le décret du 29 mai 2015 et l'arrêté du 16 février 2023 (ils indiquent que la notice d'information doit être « annexée » / « jointe » au contrat de location) et dans un souci de prouver que le locataire a bien reçu la notice d'information, il est recommandé de la joindre au bail ou mieux de l'intégrer directement dans le bail (comme c'est le cas dans les baux UNPI références 80, 103 et 103-CO qui concernent des logements vides ou meublés loués à titre de résidence principale). ■

BAIL CODE CIVIL

Délivrance d'un congé pour un bail de garage

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — J'ai conclu en janvier 2023 un bail de garage UNPI pour une durée d'un an. Désirant vendre ce garage, je vais délivrer congé à mon locataire. Quand puis-je lui délivrer congé et est-il prioritaire pour acheter le garage ?

Le bail de garage est soumis aux seules dispositions du Code civil. Il convient donc de se référer aux clauses du contrat de location.

Le bail de garage UNPI (référence 104) indique que « le présent bail pourra être résilié par le bailleur ou le locataire pour la fin du bail, en respectant un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. En cas d'absence de congé, la location se poursuivra par tacite reconduction à durée indéterminée, l'une des parties pouvant donner congé à l'autre à tout moment en respectant le délai de préavis visé à l'alinéa précédent. »

Votre bail a pris fin en janvier 2024 et se poursuit, depuis cette date, par tacite reconduction pour une durée indéterminée. Comme prévu dans votre bail, vous pouvez donc délivrer congé à votre locataire à



tout moment en respectant un délai de préavis d'un mois. Ce congé, qui n'a pas à être motivé, doit être notifié par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier (dorénavant appelé commissaire de justice).

Enfin, comme il s'agit d'un bail de droit commun, le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption (évidemment, vous pouvez lui proposer la vente si vous le souhaitez). Il en irait autrement si le garage était loué accessoirement à une résidence principale louée par le même propriétaire, la loi du 6 juillet 1989 étant alors applicable ⁽³⁾. ■

3) Article 2 de la loi du 6 juillet 1989 : « Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur ».

LOCATION MEUBLÉE

Droit de préemption du locataire en cas de congé ?

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Je souhaite vendre un logement meublé qui est actuellement loué. Je vais donc délivrer en fin de bail un congé pour vendre à mon locataire. Celui-ci doit-il contenir une offre de vente ?



Copyright (c) 2016 Africa Studio/Shutterstock

L'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 (qui concerne les locations meublées à usage d'habitation principale) prévoit que « *le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant* ».

À l'instar des locations vides, le propriétaire d'une location meublée peut donc délivrer congé à son locataire pour l'un des motifs suivants : pour reprise, pour vendre ou pour motif légitime et sérieux.

Par contre, à la différence des logements vides, le locataire d'un logement meublé ne bénéficie pas d'un droit de préemption en cas de congé pour vendre. En effet, l'article 15 de la loi de 1989 qui prévoit un droit de préemption au profit du locataire, ne concerne que les logements nus loués à titre de résidence principale. Trois mois au moins avant l'échéance du bail, vous pourrez donc adresser un congé pour vendre à votre locataire sans avoir à lui proposer d'acheter son bien (la notification doit être faite par lettre recommandée avec AR, ou mieux par acte de commissaire de justice).

Attention toutefois aux mesures de protection en faveur des locataires âgés disposant de faibles ressources : comme pour les locations vides, le propriétaire d'une location meublée ne peut donner congé à un locataire âgé de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert, sauf s'il est lui-même âgé de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au même plafond de ressources (article 25-8, II de la loi de 1989). ■

L'UNPI & vous

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

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

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

Gérez vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

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

Remplissez le bon de commande ci-dessous

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

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction

1 ^o T. 2024 2227		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2015	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+5,07	+10,75	+15,07
2022	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4 ^e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
24	1 ^{er} trimestre	2227*	+7,22	+22,23	+36,46

*Parution INSEE 28/06/2024

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

ILC | Indice des loyers commerciaux

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

1 ^o T. 2024 134,58		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	2 ^e trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 ^e trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
24	1 ^{er} trimestre	134,58*	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %

*Parution INSEE 28/06/2024

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

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

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

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

1 ^o T. 2024 135,13		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
23	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
	1 ^{er} trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
2021	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
24	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %

*Parution INSEE 28/06/2024

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

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

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

2 ^e T. 2024 145,17	1 ^{er} TRIMESTRE		2 ^e TRIMESTRE		3 ^e TRIMESTRE		4 ^e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2015	125,19	+ 0,15 %	125,25	+ 0,08 %	125,26	+ 0,02 %	125,28	- 0,01 %
2016	125,26	+ 0,06 %	125,25	+ 0,00 %	125,33	+ 0,06 %	125,50	+ 0,18 %
2017	125,90	+ 0,51 %	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+ 0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+ 0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+ 0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62	+ 1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84	+ 3,60 %	136,27	+ 3,49 %	137,26*	+ 3,50 %
2023	138,61	+ 3,49 %	140,59	+ 3,5 %	141,03	+ 3,49 %	142,06*	+ 3,50 %
2024	143,46	+ 3,50 %	145,17*	+ 3,26 %				

*Parution INSEE 12/07/2024

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

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

Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.

La variation annuelle est identique (+ 3,26 %), mais l'indice de base est différent : il est de 143,77 dans les régions et départements d'outre-mer et de 143,07 en Corse.

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 06/2024 **118,24**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
2024	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24*						

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 05/2024 = **131,3**

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

TAUX DE L'USURE |

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

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

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

PRÊTS, CRÉDITS ET SURENDETTEMENT

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

Par Bercy Infos, le 11 juillet 2024

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

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

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

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

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

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

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

QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

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

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

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

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

Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

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

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

Taux de l'intérêt légal

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

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

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

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2024, les revenus nets imposables de l'année 2023 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

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

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2024

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

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

Ventes offres

Bel immeuble de rapport à vendre au centre-ville de Moutluçon. Composé de 11 logements meublés et entièrement équipés (exploité en LMP). Ensemble en très bon état, aucuns travaux à prévoir. Idéal pour Investisseur / Rentabilité 9 %. M. AUBERGER Franck. Tel: 06 10 05 52 23. Mail: aubergerfranck@hotmail.com

Vend appartement au RDC 1 pièce de 34 m² (dont 8 m² mezza) + terrasse et jardinet dans immeuble ancien. Exposition sud. Clim. Confort, Bus, commodités. Critères énergie D et climat B. Dans le 11^{ème} arrondissement de Marseille (St Marcel). Prix: 99 000 €. Mme Dominique GUICHOT. Tel: 06 13 28 35 52.

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). Ideal 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.

Portiragnes Plage (Hérault). Maison dans résidence avec piscine chauffée. TBE, bien équipée pour 5 personnes. Plage à 300 m. Tous commerces sur place. Photos sur demande. M. Michel REYNAUD. Tel: 06 29 97 29 58.

Achats ventes immeubles de rapport

TERGNIER 02700 centre-ville. Vends maison 300 m², terrain 2 925 m. Piscine couverte. 5 chambres. clim réversible. Cheminée, panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur. DPE B et C. Prix: 402 000 € net vendeur. Dépenses énergie annuelles: 1 800/2 000 €. M. et Mme DEGUIN DAWSON. Tel: 06 44 84 02 71.

Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI (unpi.org), rubrique "La boutique" "Revue 35 millions" Pour vos annonces, vous pouvez nous contacter au 01 44 11 32 52



Passez votre annonce

- 1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)
1 passage 25€ TTC | 2 passages 40€ TTC

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

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

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

Bulletin à adresser à : 35 millions de Propriétaires 11 quai Anatole France 75007 PARIS
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) :

Form area with horizontal lines for entering name, address, and phone number.

A remplir obligatoirement

Je soussigné

Tél. E-mail

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

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique
www.unpi.org



Abonnez-vous

JE SOUHAITE M'ABONNER

à 35 millions de Propriétaires :

Version papier

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

Version papier

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

Version numérique

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

Pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46
ou nous écrire à 35millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

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

35 millions de propriétaires
LA REVUE DE L'UNPI

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

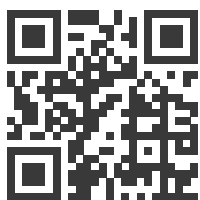
Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement.
Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre.
Coordonnées sur www.unpi.org

hellio

Réussir la transition énergétique de vos logements

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

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



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

