

# 25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 562 • Mai 2022 • 3,50 €



Dossier p.16

## Les dessous du permis de louer

Édition Marseille

UNPI 13

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

Avec ce magazine, lisez aussi  
les informations relatives  
à L'UNPI 13 et 83 pages 6 à 8

**UNPI 13 & 83**

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



p.26

IFI : Votre déclaration  
et revue de détails



p.34

Résidences gérées :  
Comprenez cet  
investissement

# hellio

## Améliorez l'étiquette énergétique **des** **appartements que** **vous avez en gestion**

Grâce à notre prestation  
d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage  
(AMO), quittez le statut de passoire  
thermique (F ou G au DPE) et évitez  
l'interdiction de location à venir.



Audit énergétique



Scénarios de travaux



Plan de financement



Assistance aux travaux

Hellio  
accompagne aussi  
les copropriétés  
dans leurs projets  
de rénovation  
globale



01 84 80 06 71



[habitatcollectif@hellio.com](mailto:habitatcollectif@hellio.com)



[copropriete.hellio.com](http://copropriete.hellio.com)



# édito

## L'UNPI, plus que jamais engagée pour la propriété privée



Vous m'interpellez souvent, fort justement, sur l'avenir de votre patrimoine immobilier au regard des nouvelles contraintes qui s'imposent à vous – rénovation énergétique et calendrier irréaliste, fiscalité locale, permis de louer, encadrement des loyers... Cette instabilité fiscale et réglementaire est difficile à accepter. L'immobilier c'est avant tout le temps long.

La période électorale est l'occasion d'intensifier nos actions locales et nationales en coordination avec notre réseau, formidable, de Chambres de propriétaires UNPI. Si nous avons pu échanger avec les équipes des différents candidats à l'élection présidentielle, nous poursuivons d'ores et déjà nos démarches avec la nouvelle équipe gouvernementale, et nous intensifions nos contributions à l'occasion des élections législatives.

Nous continuons, au jour le jour, de pointer les incohérences. Nous ne cessons d'alerter sur les conséquences de la loi Climat et Résilience qui prévoit déjà, d'ici quelques mois, des interdictions de location. L'arrivée d'une

nouvelle directive européenne devrait de plus toucher l'ensemble du parc immobilier. Nous n'avons de cesse, enfin, d'exiger un moratoire face à un calendrier inflationniste par essence. La pénurie des matériaux et la flambée des prix sont évidemment déjà là, et la main-d'œuvre est à la peine.

Les propriétaires ne peuvent, en l'état, répondre aux exigences d'entretien et de rénovation du parc immobilier. Nous, propriétaires engagés, avons évidemment conscience des enjeux climatiques ; nous savons que la pérennité de notre patrimoine et sa bonne transmission en dépendent.

Enfin, la question du logement intermédiaire, portée par des investisseurs privés est une alternative qui peut s'avérer intéressante, une possibilité de développement d'une offre accessible, équilibrée financièrement pour les propriétaires. Les investisseurs institutionnels, malgré toute leur bonne volonté, ne pourront pas être au rendez-vous de sa massification. Nous avons d'ailleurs émis des propositions fortes en ce domaine. Une réforme structurante devrait permettre à beaucoup de Français de se saisir de la question du logement accessible. Ce thème n'a été que trop peu évoqué durant la campagne présidentielle. Je le déplore.

Les propriétaires privés sont prêts à relever l'immense défi de la rénovation énergétique. Nous agissons au plus près des territoires, sur des opérations complexes que des opérateurs institutionnels ne peuvent pas prendre en charge, sur les locaux d'habitation comme sur les locaux commerciaux. C'est un fait.

Les propriétaires ne demandent qu'à se structurer davantage. Ils ont évidemment besoin de reconnaissance mais surtout d'une vision à long terme. Le bon sens doit reprendre le dessus. Nous portons cette voix!

Christophe Demerson, président de l'UNPI



@DemersonUNPI



est membre de



# Abonnez-vous à



La meilleure information en matière d'immobilier

- Actualités immobilières
- Dossiers thématiques
- Décryptages (location, copropriété, fiscalité...)
- Fiches pratiques
- Questions/réponses



Découvrez la version numérique

- 1 allez sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org)
- 2 puis cliquez sur l'onglet La Boutique

Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

- Version papier - 1 an (11 numéros) pour 30€ TTC
- Version papier - 2 ans (22 numéros) pour 50€ TTC
- Version numérique - 1 an (11 numéros) pour 19€ TTC

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

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Tél. : ..... Mail : .....

- **Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :**  
25 millions de Propriétaires - Service abonnements - 11 quai Anatole-France 75007 PARIS.
- **Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de la Presse immobilière.**

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

**L'UNPI 13 ET 83 EN ACTIONS**

6



**ACTUALITÉS**

9

Loi sur les lanceurs d'alerte : un nouveau cas de discrimination proscrite pour les bailleurs - Eco-PTZ : bouclage du financement des travaux éligibles à MaPrimeRénov - Mise à jour du règlement de l'Anah - Loc'Avantages : les conditions précisées par voie réglementaire - Investissement Pinel : exigences de qualité renforcées pour le Pinel+ - Qu'est-ce qu'une rénovation performante ? - Hausse de prime pour les chaudières à bois et suppression de la prime pour les chaudières à gaz - Création d'une aide pour le chauffage au gaz

*Par Bertrand Desjuzeur*

**DOSSIER**  
**Petit tour de France du permis de louer**

16



*Par Frédéric Zumbiehl*

**FISCALITÉ**

25

Taxes foncières : rien ne va plus...

*Par Frédéric Zumbiehl*



**FISCALITÉ**

26

Votre déclaration d'IFI

*Par Bertrand Desjuzeur*

**LOUER**

34

Résidences services

Comprenez le régime applicable à votre investissement !

*Par Livia Broche*

**QUESTIONS RÉPONSES 38**

Congès pour vendre - Assurance pour une location saisonnière - Fixation du montant maximum pour la caution

*Par Arnaud Couvelard*

**UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX**

41

**PETITES ANNONCES**

43

**INDICES**

44

Notre publication adhère à



autorité de régulation professionnelle de la publicité

Et s'engage à suivre ses recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

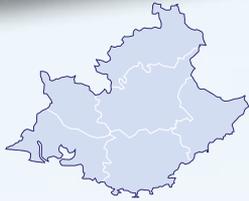
**25 millions de Propriétaires**

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



**Gérant, directeur de la publication :** Christophe Demerson • **Directeur de la rédaction :** Pierre Hautus • **Rédaction en chef :** Jérôme Gruget - [jerome@takeoffmedias.com](mailto:jerome@takeoffmedias.com) • TAKEOFF MEDIAS - 2 Villa Wagram, Saint Honoré, 75008 Paris • **Ont collaboré à ce numéro :** Livia Broche, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Frédéric Zumbiehl • **Secrétariat de rédaction :** TAKEOFF MEDIAS • **Abonnements :** ☎ 0144113246 ou 0144113252 • [25millionsdeproprietaires@unpi.fr](mailto:25millionsdeproprietaires@unpi.fr) • **Éditeur :** La Presse immobilière • SARL au capital de 1524,49 € - RCS B 304455009 • Durée : 75 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90 % • **Iconographie :** iStock - Unsplash • **Maquettiste :** Fleur Bonnaud - [fleur.bonnaud@wanadoo.fr](mailto:fleur.bonnaud@wanadoo.fr) • **Impression :** MCCGraphics • **Commission paritaire :** N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : mai 2022 • **Tarifs :** Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € • Dom-Tom, étranger : 40 €.

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



**UNPI 13 & 83**  
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

**Auguste Lafon,**  
président  
de l'UNPI 13 et 83

La rénovation énergétique de nos immeubles est une préoccupation majeure pour notre gouvernement qui par le biais du résultat des DPE cherche à engager les propriétaires à faire d'importants travaux d'ici 2034.

Les objectifs qu'il s'est fixés semblent inatteignables parce qu'il souhaite que cette rénovation soit entièrement faite d'ici 2034 pour tous les logements classés en F, G, et E. Or, il s'agit la plupart du temps de gros travaux que souvent les propriétaires n'ont pas les moyens d'assumer financièrement et les aides prévues ne sont toujours pas suffisantes bien que le gouvernement semble décidé à les augmenter dans les années à venir.

Si la rénovation énergétique est un enjeu qui préoccupe tant les pouvoirs publics encore faut-il donner aux français la capacité à rénover leurs immeubles en cette période où les loyers sont plutôt à la baisse, ou le pouvoir d'achat des Français diminue alors que les impôts et les taxes foncières augmentent.

Compte tenu du calendrier mis en place pour cette rénovation énergétique, il y a un compte à rebours qui a commencé à courir car d'après les statistiques, à court terme un ménage sur 4 risque de voir son logement frappé d'interdiction de location d'ici 2034.

Notre Fédération a déjà appelé le gouvernement à réviser le calendrier des objectifs et à mettre en place un plan décennal d'aides à la rénovation. C'est la raison pour laquelle nous allons centrer le thème de notre assemblée générale sur les objectifs du gouvernement et les moyens donnés aux propriétaires pour y parvenir.

### L'AGENDA DU PRÉSIDENT

Depuis la mise en place de la nouvelle équipe municipale, notre Président multiplie les rendez-vous avec les responsables et les adjoints en charge du logement et de l'urbanisme afin de discuter du permis de louer et du contradictoire en matière de procédure d'insalubrité et d'arrêté de péril. Il a rencontré le Préfet et ont discuté des problèmes de squats dans nos villes et de la mise en application des décisions de justice ayant prononcé l'expulsion des locataires. Par ailleurs il faudrait que l'indemnisation à laquelle le propriétaire a droit en cas de refus d'aide de la force publique pour l'expulsion soit respectée sans qu'il y ait des tentatives de la part des services de la Préfecture de rogner sur son montant. Il a rendez-vous le 2 mai et ils évoqueront les problèmes du contradictoire et des permis de louer.

Cela fait plusieurs années que nous demandons que le principe du contradictoire et donc d'une réunion entre les parties soit respecté lorsque l'administration veut commencer une procédure d'insalubrité ou de d'arrêté de péril; dans plus de la moitié des cas les problèmes seraient résolus de façon amiable ce qui accélérerait la résolution des dossiers.

### AIDE AUX DÉCLARATIONS DE REVENUS

Comme chaque année nous pouvons vous aider à faire votre déclaration de revenus. Vous pouvez nous contacter afin d'obtenir un rendez-vous au 04 91 00 31 61. Vous avez jusqu'au 24 mai dernier délai pour déposer vos déclarations dans les Bouches du Rhône et jusqu'au 8 juin pour le Var. Pour ceux qui font leur déclaration sur papier, la date limite est le 19 mai.

### LES APPELS DE COTISATIONS ET LE JOURNAL

Si vous préférez recevoir la version numérique de notre journal plutôt que la version papier, n'hésitez pas à nous en faire la demande par mail à : [info@unpil3.org](mailto:info@unpil3.org).

Si vous souhaitez continuer à recevoir vos appels de cotisation en version papier, nous vous remercions de bien vouloir nous le faire savoir en nous l'écrivant ou en nous téléphonant au 04 91 00 31 61. Vous retrouverez les tarifs de l'ensemble de nos « imprimés » en page 8 ci-après.

### NOS CONFÉRENCES TÉLÉPHONIQUES

Vendredi 6 mai à 10h sur le thème : « le changement de syndic de copropriété » par Maître Ève Chaussade Avocat au barreau de Toulon.

### NOS CONFÉRENCES EN PRESENTIEL :

Mardi 31 mai de 14h à 15h dans nos locaux du 7 rue Lafon sur le thème : « les assemblées générales de copropriété » par Maître Jocelyne Puvencel Avocat au barreau de Marseille.

Il est indispensable de se faire inscrire soit par téléphone au 04 91 00 31 61 ou par mail à [info@unpil3.org](mailto:info@unpil3.org).

✓ Loi Carrez  
✓ Amiante  
✓ Termites  
✓ Plomb  
✓ Électricité

**BCI**  
Diagnostics & Expertises

✓ Performance énergétique  
✓ Gaz  
✓ Certificat de conformité  
✓ Calcul de millimètres

Cyril FARCI  
T. 04 91 05 26 71 - P. 06 28 23 06 67  
[cyrilfarcy@mn.com](mailto:cyrilfarcy@mn.com)

## QUELQUES EXPLICATIONS SUR LES NOUVEAUX DPE ET L'AUDIT ENERGETIQUE

Le **DPE** permet d'obtenir la fameuse étiquette énergie qui catégorise les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. La méthode de calcul a été réformée au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Cette réforme a vu l'abandon de la méthode se basant sur les factures, et se fonde maintenant sur les caractéristiques physiques du logement que sont le bâti, le système de chauffage, l'isolation et les huisseries, les postes de consommation, dont notamment l'éclairage et le système de ventilation. La zone climatique et l'altitude de l'habitation sont aussi prises en compte.

Ce diagnostic pointera les points faibles et vous indiquera aussi ce que vous pouvez améliorer et ce d'autant que le diagnostiqueur doit maintenant formuler des recommandations pour améliorer la performance énergétique et indiquer une évaluation des coûts des travaux à prévoir. L'objectif du gouvernement est que l'ensemble des logements classés en F ou G soient rénovés d'ici 2028 et d'ici 2034 pour les logements classés en E.

Pour les copropriétés, la loi du 22 août 2021 a généralisé l'obligation de réaliser un DPE à l'ensemble des bâtiments d'habitation dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 équipés ou non d'une installation collective de chauffage et de refroidissement mais aussi en prévoyant un échéancier.

L'ADEME (l'agence de la transition écologique) estime qu'il faut compter entre 100 et 250 euros pour un DPE nouvelle formule. Sachant qu'il est valable pendant 10 ans et qu'il est obligatoire.

L'**audit énergétique** va beaucoup plus loin dans l'analyse et il dresse un bilan. Il est réalisé généralement par des ingénieurs thermiciens indépendants qui analyseront le fonctionnement du bâtiment, qui dresseront un état des lieux de votre consommation à partir de la qualité de l'isolation de l'analyse de la construction et des appareils que vous avez comme les climatisations, mais il tiendra compte aussi de vos habitudes de vie, (un élément qui n'est pas pris en compte par le DPE) Ce bilan va permettre de détecter d'éventuelles sources de gaspillage et d'évaluer l'ampleur des améliorations à apporter.

Si le diagnostiqueur se contente d'émettre des recommandations, l'auditeur lui va établir des scénarios précis de travaux à réaliser en une fois ou à étaler sur plusieurs années, en définissant un ordre de priorité. Ce calendrier sera alors accompagné d'un chiffrage des coûts à prévoir, des économies attendues, ainsi que des aides publiques possibles pour financer le chantier. Cette analyse détaillée est plus onéreuse, l'ADEME évalue son coût à environ 1000 € ou plus pour une maison individuelle.

Les textes ont prévu aussi de le rendre obligatoire pour les ventes de logements individuels ou en mono propriété classés en F ou G et aussi plus tard pour les classes E et D. Il est aussi prévu un échéancier pour les copropriétés.

## LES RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES DURANT LA PÉRIODE DES IMPÔTS

Tout notre personnel sera mobilisé à aider les adhérents à rédiger leurs déclarations de revenus. Nos bureaux continueront à être ouverts selon les horaires habituels pour les renseignements rapides à l'accueil et les achats d'imprimés.

### **Pour les renseignements juridiques sur rendez-vous dans nos locaux à Marseille :**

Du 7 avril au vendredi 6 mai inclus Madame RIPERT vous recevra au 7 rue Lafon tous les mercredis et vendredi de 10h à 12h et de 13h15 à 17h vous pouvez prendre rendez-vous en téléphonant au 04 91 00 31 61 ou par mail à [info@unpi13.org](mailto:info@unpi13.org). À partir du 9 mai jusqu'au 24 mai, vous pouvez nous faire parvenir vos questions par mail à [info@unpi13.org](mailto:info@unpi13.org). Nous traiterons vos demandes de renseignements par mail et au besoin nous vous fixerons un rendez-vous téléphonique. Nous vous rappelons que, pendant toute la période des impôts, nos avocats continueront à vous recevoir gratuitement dans nos locaux du 7 rue Lafon tous les mardis après-midi de 14h à 17h et mercredis de 15h à 17h, sans rendez-vous. Tous les autres professionnels dont vous avez la liste et les permanences sur notre site Internet [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org) sont disponibles pour vous recevoir dans leurs horaires habituels.

### **Pour les renseignements téléphoniques durant la période des impôts**

Comme les années précédentes et afin que nos consultants puissent se consacrer aux rendez-vous concernant la déclaration de revenus, la ligne dédiée aux consultations téléphoniques sera suspendue tous les matins du 18 avril au 24 mai. Vous pouvez cependant appeler le 04 91 00 34 90 durant les heures d'ouverture de 9h à 12h et de 13h15 à 17h afin d'obtenir des renseignements pratiques.

# Établis par nos juristes et nos avocats

## POUR COMMANDER 3 SOLUTIONS

- en les téléchargeant sur notre site [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org)
- par téléphone au **04 91 00 31 61 / 65**
- en remplissant le bon de commande ci-dessous

### B O N D E C O M M A N D E

À nous retourner ACCOMPAGNÉ DE VOTRE RÈGLEMENT PAR CHÈQUE à l'ordre de l'UNPI 13  
**UNPI 13 - 7, rue Lafon - 13006 MARSEILLE**

DÉSIGNATION	PRIX Unitaire TTC	QUANTITÉ	TOTAL
<b>BAUX D'HABITATION</b>			
Bail d'habitation vide 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
Bail colocation d'habitation vide 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
État des lieux 2 feuilles A4 avec carbone	3,00 €		
Caution solidaire 1 feuille A4 + feuille A4 avec carbone	3,00 €		
Carnet de 50 quittances de loyer (feuillet autocopiants)	6,00 €		
<b>BAUX MEUBLÉS</b>			
Bail d'habitation meublée 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
Bail colocation d'habitation meublée 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
État des lieux et inventaire vaisselle 3 feuilles A4 avec carbone	4,00 €		
Bail meublé saisonnier 1 feuille A4 recto verso	2,00 €		
Bail meublé résidence secondaire 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		
<b>BAUX COMMERCIAUX</b>			
Bail commercial 2 feuilles A3 recto verso	10,00 €		
Bail commercial provisoire 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		
Avenant de révision triennale 1 feuille A4 dupliquée	3,00 €		
Avenant de révision 1 feuille A4 dupliquée	3,00 €		
Compromis de renouvellement de bail commercial 1 feuille A4 dupliquée	3,00 €		
Caution solidaire 2 feuilles A4	3,00 €		
<b>IMPRIMÉS DIVERS</b>			
Bail de garage 1 feuille A4 recto verso	2,00 €		
Bail professionnel 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		
Location d'entrepôt 1 feuille A3 recto verso	2,00 €		
Bail de droit commun 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		
Liste des réparations locatives et charges récupérables 5 feuilles A4	2,50 €		
NOM et PRÉNOM .....	<b>TOTAL TTC</b>		
N° ADHÉRENT .....	FRAIS DE PORT		
ADRESSE .....	Téléphoner au 04 91 00 31 61 / 65		
TÉL..... MAIL .....	<b>TOTAL TTC + Frais de port</b>		

Nos services disposent d'autres imprimés ou peuvent vous aider à les rédiger surtout pour les questions de copropriété (convocation AG, demande inscription ordre du jour, carnet d'entretien, ordre du jour complémentaire, pouvoir avec ou sans délégation, demande autorisation de travaux...). Tous nos imprimés peuvent être téléchargés sur [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org).

À titre d'information les frais d'envoi pour : 1 jeu de baux (3 baux habitation + 1 état des lieux + 1 caution + 2 fiches de renseignements) = 3€ + le coût des imprimés.

Pour recevoir  
toute l'actualité  
de l'UNPI  
inscrivez-vous  
à la newsletter !



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

## Loi sur les lanceurs d'alerte : un nouveau cas de discrimination proscrite pour les bailleurs

L'article 225-1 du code pénal réprime les discriminations. Il fixe une longue liste de motifs pour lesquels il est interdit de pratiquer une distinction à l'égard d'une personne physique.

La loi n° 2022-401 du 21 mars 2022 ajoute un cas à cette liste : la qualité de lanceur d'alerte, de facilitateur ou de personne en lien avec un lanceur d'alerte. Ces notions ont été définies par les articles 6, I et 6-1, 1° et 2°, de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

Le lanceur d'alerte est défini comme une « *personne physique qui signale ou divulgue, sans contrepartie financière directe et*

1) Voir notre dossier de février 2022 (pages 14 à 16).

2) Non applicable.

3) Indice de référence.

*de bonne foi, des informations portant sur [notamment] un crime, un délit, une menace ou un préjudice pour l'intérêt général ».*

Or, la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation interdit au bailleur de refuser un logement pour un motif discriminatoire (art. 1<sup>er</sup>) et renvoie à l'article 225-1 du code pénal pour la liste des motifs proscrits. Il est donc désormais interdit à un bailleur de refuser un logement à un candidat locataire au motif qu'il s'agirait d'un lanceur d'alerte, d'un facilitateur ou d'une personne en lien avec un lanceur d'alerte. Rappelons que la lutte contre la discrimination a pour effet de renverser la charge de la preuve (art. 1<sup>er</sup> al. 4 de la loi de 1989). La personne qui s'estime victime de discrimination présente au juge les éléments qui laissent supposer une discrimination et c'est au défendeur (en l'occurrence le bailleur) de prouver que sa décision est justifiée.

B.D.

## Eco-PTZ : bouclage du financement des travaux éligibles à MaPrimeRénov

Le bénéficiaire de la prime de transition énergétique, dite « MaPrimeRénov », doit apporter un complément pour boucler le financement des travaux éligibles. Pour éviter que des projets de travaux soient abandonnés, les textes permettent désormais un cumul entre la prime et un financement aidé par l'Eco-PTZ. Un décret du 30 mars 2022 (n° 2022-454) en précise les modalités. Les travaux éligibles sont ceux qui ont donné lieu à octroi de la prime (art. D 319-44 du Code de la construction et de l'habitation).

Le montant maximum de l'avance (c'est-à-dire de l'Eco-PTZ) est fixé à 30 000 €. Il est plafonné à la différence entre le montant des dépenses qui peuvent donner lieu à l'octroi de la prime de transition énergétique et la somme de cette prime et des autres aides éventuelles, comme des certificats d'économie d'énergie (art. D 319-46). Autrement dit, le cumul du prêt et des autres aides ne doit pas dépasser le montant de la facture des travaux. Le logement doit être affecté à la résidence principale.

B.D.

## Mise à jour du règlement de l'Anah

Le règlement général de l'Anah a été mis à jour par un arrêté du 16 mars 2022. Cette nouvelle version tient notamment compte des changements intervenus dans les conditions de durée des conventions conclues par l'Anah avec un propriétaire bailleur ou un propriétaire occupant.

Pour les logements locatifs, l'article 15 A prévoit à titre général une obligation de louer le logement pour lequel une subvention a été accordée. Jusqu'à présent, la loi (art. L 321-4 du CCH) prévoyait une durée de 9 ans si le bailleur perçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration et de 6 ans dans le cas contraire. Ces délais ayant été unifiés à 6 ans par la loi de finances pour 2022, le délai mentionné à l'article 15 A est fixé à 6 ans. Il est donc applicable aux conventions Loc'Avantages.

Pour les propriétaires occupants, l'article 15 D imposait au propriétaire de la subvention d'occuper le logement pendant 6 ans à titre de résidence principale. Ce délai est réduit à 3 ans.

## Loc'Avantages : les conditions précisées par voie réglementaire

Le régime de déduction forfaitaire majorée sur les revenus fonciers en cas de location sociale, avec des plafonds de loyer et des plafonds de ressources du locataire, a été modifié par la loi de finances pour 2022<sup>(1)</sup>. Faisant suite au Cosse ancien (ou Louer abordable), le nouveau régime, dénommé Loc'Avantages, prend désormais la forme d'une réduction d'impôt.

Pour mémoire, rappelons les taux de réduction applicables (art.

- 1) Voir notre dossier de février 2022 (pages 14 à 16)
- 2) Indice de référence des loyers
- 3) Non applicable
- 4) Pour les locations intermédiaires : chiffres correspondant aux locations de 2021 (non publiés pour 2022, a du 2 du I de l'article 2 terdecies D par renvoi du a du 2 de l'article 2 terdecies G de l'annexe III au CGI)

199 tricies du Code général des impôts)<sup>\*</sup>.

### Plafonds de loyers

Le décret indique que le plafond de loyer pour 2022 est fixé à partir des loyers calculés par les observatoires de loyers en fonction des références de loyers de 2018, révisés en fonction de l'IRL<sup>(2)</sup> (selon la variation de l'IRL entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021). Pour les zones non couvertes par un Observatoire des loyers, ce sont les références de la carte des loyers du ministère du logement qui serviront de base au calcul.

Une nouvelle actualisation aura lieu en 2023 et il est prévu pour

2024, une nouvelle estimation des loyers de marché.

Le montant de la décote permettant d'obtenir le plafond de loyer est également confirmé: 15 % pour une location intermédiaire, 30 % pour une location sociale et 45 % pour une location très sociale. Le site internet monprojet.anah.gouv.fr permet de connaître en ligne le montant du loyer plafond suivant les communes.

### Plafonds de ressources des locataires

Ces plafonds varient suivant le type de location, le lieu de situation du logement et la composition du foyer du locataire.

(Voir tableaux en bas de page).

### \* Réduction d'impôt des locations Loc'Avantages

Type de loyer /Type de location	Intermédiaire	Sociale	Très sociale
Sans intermédiation	15 %	35 %	— <sup>(3)</sup>
Avec intermédiation locative	20 %	40 %	65 %

Un décret du 31 mars 2022 (n° 2022-465) et un arrêté du 29 mars 2022 (publiés au J.O. du 1<sup>er</sup> avril 2022) en précisent les conditions d'application.

### Plafonds de ressources des locataires<sup>(4)</sup>

Locations sociales et très sociales - Ressources annuelles en €

Composition du foyer	Zone A bis		Zone A		Zone B1		Zones B2 et C	
	Sociale	Très sociale	Sociale	Très sociale	Sociale	Très sociale	Sociale	Très sociale
Personne seule	28 817	15 849	28 817	15 849	23 488	12 918	21 139	11 626
Couple	43 072	25 844	43 072	25 844	31 368	18 822	28 231	16 939
Personne seule ou couple avec 1 pers. à charge	56 460	33 877	51 773	31 065	37 721	22 633	33 949	20 370
2 pers. à charge	67 410	37 278	62 016	34 295	45 539	25 183	40 985	22 665
3 pers. à charge	80 204	44 114	73 415	40 380	53 571	29 466	48 214	26 519
4 pers. à charge	90 254	49 640	82 617	45 440	60 376	33 207	54 338	29 886
Majoration par pers à charge supplémentaire	+ 10 057	+ 5 530	+ 9 206	+ 5 063	+ 6 736	+ 3 704	+ 6 061	+ 3 333

### Locations intermédiaires

Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 377	38 377	31 280	28 152
Couple	57 357	57 357	41 772	37 594
Personne seule ou couple avec 1 pers. à charge	75 188	68 946	50 233	45 210
2 pers. à charge	89 769	82 586	60 643	54 579
3 pers. à charge	106 807	97 766	71 340	64 206
4 pers. à charge	120 186	110 017	80 399	72 359
Majoration par pers à charge supplémentaire	+ 13 390	+ 12 258	+ 8 969	+ 8 070

Le contribuable doit joindre à sa déclaration de revenus les documents suivants : copie de la convention conclue avec l'Anah, du bail et de l'avis d'imposition du locataire. Le décret fixe les modèles de conventions à conclure entre le bailleur et l'Anah suivant les différents cas :

- secteur locatif intermédiaire pour un logement sans subvention pour travaux,
- secteur locatif social pour un logement sans subvention pour travaux,
- secteur locatif intermédiaire et social pour un immeuble ou un ou plusieurs logements avec subvention pour travaux,
- secteur locatif intermédiaire et social pour un logement loué dans le cadre d'un bail à ferme avec subvention pour travaux.

### Performance énergétique

L'arrêté précise les exigences de performance énergétique des logements qui entrent dans le dispositif Loc'Avantages :

- Pour les baux conclus ou renouvelés au plus tard le 31 décembre 2027, les logements ne doivent pas être classés F ou G ;
- Pour les baux conclus ou renouvelés au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2028, ils ne devront pas non plus être classés E.

B.D.

## Investissement Pinel : exigences de qualité renforcées pour le Pinel+

L'avantage fiscal accordé aux investisseurs qui achètent un logement locatif neuf (régime Pinel) est progressivement diminué, en application de la loi de finances pour 2021. Mais pour inciter à la construction de logements plus performants du point de vue énergétique et environnemental, la loi prévoit désormais, pour les

### Taux de réduction d'impôt<sup>(1)</sup> Pinel et taux du Pinel+

Année d'investissement	Avant 2023	2023		2024	
		Pinel	Pinel+	Pinel	Pinel+
Engagement locatif	Pinel ou Pinel+	Pinel	Pinel+	Pinel	Pinel+
6 ans	12 %	10,5 %	12 %	9 %	12 %
9 ans	18 %	15 %	18 %	12 %	18 %
12 ans	21 %	17,5 %	21 %	14 %	21 %

### Surfaces minimales des logements Pinel+

Type de logement	Surface habitable minimale	Surface minimale des espaces extérieurs
T1	28 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
T2	45 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
T3	62 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
T4	79 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
T5	96 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>

acquisitions réalisées en 2023 et 2024, des exigences de qualité renforcées pour pouvoir conserver le taux de réduction d'impôt le plus favorable (soit 12 % pour un engagement de location de 6 ans, 18 % pour un engagement de 9 ans et 21 % si l'engagement est porté à 12 ans). C'est le Pinel+.

Pour les investissements de 2023 et 2024 qui ne respectent pas ces conditions nouvelles, les taux de réduction d'impôt sont diminués (voir le premier tableau).

Ces exigences, qui ont été fixées par un décret du 17 mars 2022 (n° 2022-384), sont de deux ordres : de qualité et de performance énergétique et environnementale.

**La qualité** vise la surface du logement et de ses espaces extérieurs ; espaces extérieurs privés ou à jouissance privative (voir le second tableau).

Par ailleurs, les logements de 3 pièces et plus doivent disposer d'une ouverture sur l'extérieur (fenêtre ou porte-fenêtre) sur au moins deux façades d'orientation différente.

Concernant la **performance énergétique et environnementale**,

il faut distinguer plusieurs cas :

- Pour un logement que le contribuable acquiert en 2023 ou 2024 ou qu'il fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en 2023 ou 2024 : il faut respecter la Réglementation environnementale 2020 dite RE2020. Il s'agit pour ces logements d'une application anticipée de la RE2020 qui doit entrer en vigueur en 2025.

- Si le contribuable achète le logement en 2024 ou qu'il fait construire et qu'il a déposé un permis de construire en 2024, il doit non seulement respecter la condition précédente, mais aussi atteindre la classe A du DPE.

- Pour les logements acquis en 2023 ou 2024 et pour lesquels le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022, il faut respecter le référentiel E+C- (qui préfigure la RE2020) et la classe A du DPE.

- Enfin, pour les logements acquis dans le cadre d'une opération autre que de construction, c'est-à-dire notamment des locaux transformés en logement, il faut atteindre la classe A ou B du DPE.

B.D.

1) En métropole

## Qu'est-ce qu'une rénovation performante ?

La question n'est pas simplement sémantique. En effet, la loi climat <sup>(1)</sup> (art. 155 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 climat et résilience) a prévu de subordonner l'octroi de certaines aides au constat du caractère performant de la rénovation énergétique. Le décret du 8 avril 2022 (n° 2022-510) a précisé le contenu de cette notion.

### La notion de rénovation énergétique performante

La loi (art. L 111-1, 17e bis du Code de la construction et de l'habitation) a fixé deux critères de principe permettant de qualifier la rénovation énergétique de performante. « La rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter » deux conditions :

- le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en **classe A ou B** du DPE ;
- l'étude de **6 postes de travaux** de rénovation énergétique: l'isolation

1) Voir notre dossier d'octobre 2021 (pages 14 et suivantes).

2) Plan d'occupation des sols.

des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Ce principe est assorti de deux exceptions :

- les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou les coûts des travaux « *manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien* », ne permettent pas d'atteindre la classe B. Dans ce cas, la rénovation peut toujours être qualifiée de performante si : les travaux permettent un gain de 2 classes et si les 6 postes de travaux ont été traités ;
- avant travaux, les bâtiments étaient dans la classe F ou G mais les 6 postes de travaux ont été traités et le bâtiment atteint au moins la classe C.

Le décret du 8 avril détaille les 4 critères de contraintes ou de coûts qui permettent de conserver la qualification de rénovation énergétique performante.

**1. Patrimoine protégé ou réglementé.** Le décret vise les travaux qui « entraînent des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions

prévues » pour les biens suivants (Voir le tableau ci-dessous).

Il s'agit donc principalement des bâtiments protégés à divers titres de conservation du patrimoine, mais aussi de bâtiments qui sont régis par des dispositions restrictives du règlement du POS. Ainsi par exemple, si le règlement du POS empêche de modifier les façades de certains immeubles, cela peut faire obstacle à un ravalement avec isolation de la façade par l'extérieur.

**2. Coût disproportionné des travaux :** le coût des travaux est considéré comme « *manifestement disproportionné* » s'ils excèdent 50 % de la valeur du bien. Celle-ci doit être évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier.

**3. Risque de pathologie.** Cette exception vise des travaux qui font courir un risque de pathologie du bâti, « *affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment* ». On peut penser par exemple à des bâtiments anciens à colombages dont l'isolation par l'extérieur pourrait affecter la circulation d'air. Toutefois, ce risque doit être « *justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité* ».

**4. Absence de conformité à des obligations.** Ce cas vise des travaux qui imposeraient des modifications contraires à des obli-

### Bâtiments éligibles à une dérogation pour la qualification de rénovation globale

Art. R 112-18 du CCH	Type de bâtiments	Textes de référence
a	Monuments historiques classés ou inscrits, sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques	Livre VI du code du patrimoine
b	Immeuble labellisé	Art. L 650-1 du code du patrimoine
c	Sites inscrits ou classés	Chapitre I <sup>er</sup> , titre IV, livre III du code de l'environnement
d	<b>Constructions visées par des dispositions du règlement du POS<sup>(2)</sup> sur :</b> - l'aspect extérieur des constructions, - les conditions d'alignement sur la voirie, - la distance minimale par rapport à la limite séparative, - l'aménagement des abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique	Art. L 151-18 et L 151-19 du code de l'urbanisme Art. L 113-5-1 du CCH

## Durée maximale des travaux

Nombre de logements des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation	Délai de réalisation des travaux
1	18 mois
De 2 à 50	24 mois
Plus de 50	36 mois

gations de natures très diverses. Elles peuvent être relatives au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation. Le décret n'impose pas d'attestation particulière à cet égard.

### Le délai de rénovation globale

La loi a aussi défini ce qu'est une rénovation globale (art. L 111-1, 17e bis al. 7 du CCH); elle doit traiter les

3) L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

6 postes de travaux précités mais aussi être réalisée dans un certain délai. Le décret du 8 avril précise le délai requis: il varie de 18 à 36 mois (art. R112-19 du CCH).

(Voir le tableau durée maximale des travaux)

### Transmission des audits à l'ADEME <sup>(3)</sup>

La loi prévoit que les audits énergétiques doivent être transmis à l'ADEME (art. L 126-32 du CCH). Ce même décret du 8 avril précise les modalités de transmission des données. La transmission est assurée par traitement automatique de données (art. R 126-30 du CCH). Les données, qui ne doivent pas être utilisées à des fins commerciales, sont accessibles pour une série d'orga-

nismes (collectivités territoriales ou Anah par exemple), à des fins notamment d'études statistiques ou de suivi de la politique du logement (art. L126-32 du CCH).

La personne qui établit l'audit le fait sur un format normalisé. En retour, elle reçoit un numéro d'identification du document. Elle le transmet au propriétaire en même temps qu'à l'ADEME (art. R 126-31).

Rappelons que l'audit énergétique est progressivement rendu obligatoire lors des ventes en mono-propriété des logements classés D à G, à compter de 2022 et jusqu'en 2034 (art. 158 de la loi du 22 août 2021, art. L 126-28-1 du CCH). D'autres textes d'application de la loi climat et résilience sont attendus sur ce point. *B.D.*

## Hausse de prime pour les chaudières à bois et suppression de la prime pour les chaudières à gaz

Dans le cadre de la prime de transition énergétique, un arrêté du 7 avril 2022 vient modifier les barèmes de prime pour les chaudières.

Cette prime est distribuée par l'Anah à destination des propriétaires occupants, sous condition de ressources, ou aux bailleurs (décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié, texte d'application de l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019).

Les barèmes qui ont été fixés par l'arrêté du 14 janvier 2020 sont modifiés.

1. Le montant de la prime pour les **chaudières** à alimentation automatique ou manuelle fonctionnant **au bois** ou autres biomasses est augmenté de 1000 €. Il en est de même pour certaines pompes à chaleur.

La prime est fixée entre le 15 avril 2022 et le 31 décembre 2022 aux valeurs suivantes:

### Montants modifiés de la prime de transition énergétique

Equipements	Prime de transition énergétique				Plafond de dépense éligible (en € TTC)
	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Ménages aux ressources intermédiaires	Ménages aux ressources supérieures	
Chaudières à alimentation automatique fonctionnant <b>au bois</b> ou autres biomasses	11 000 €	9 000 €	5 000 €	X	18 000 €
Chaudières à alimentation manuelle fonctionnant <b>au bois</b> ou autres biomasses	9 000 €	7 500 €	4 000 €	X	16 000 €
Equipements de production de chauffage fonctionnant à l'énergie solaire thermique	11 000 €	9 000 €	5 000 €	X	16 000 €
Pompes à chaleur géothermiques ou solarothermiques	11 000 €	9 000 €	5 000 €	X	18 000 €
Pompe à chaleur air/ eau	5 000 €	4 000 €	3 000 €	X	12 000 €

2. Par ailleurs, l'installation de « chaudière à très haute performance énergétique, à l'exception de celles utilisant le fioul comme source d'énergie » est actuellement éligible à une prime. Cette

prime qui englobe **les chaudières à gaz**, sera supprimée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les dates d'entrée en vigueur ou d'abrogation sont celles des dépôts de demande de prime. Par

exemple, pour bénéficier de la majoration de prime pour l'installation d'une pompe à chaleur, il faut déposer le dossier à partir du 15 avril et au plus tard le 31 décembre 2022. *B.D.*

## Création d'une aide pour le chauffage au gaz

**Pour faire face à la hausse du prix du gaz, le décret n° 2022-514 du 9 avril 2022 crée une aide relative aux factures de chauffage au gaz « en faveur de l'habitat collectif résidentiel ».**

L'aide est demandée par les entreprises fournissant le gaz naturel et non par les personnes physiques qui bénéficient in fine de l'aide. Ces entreprises présentent une demande pour le

1) Société d'économie mixte

compte des personnes physiques concernées et leur reversent les sommes. En tant que particulier, vous n'avez donc pas directement de démarche à entreprendre.

Les bailleurs doivent imputer l'aide sur les charges récupérables de même que les associations syndicales de propriétaires doivent le faire sur les redevances syndicales dues par leurs membres (cf. art. 2 du décret).

Les bailleurs informent leurs locataires de la mesure d'aide dont ils bénéficient au plus tard un mois après le versement de l'aide. Dans les copropriétés, le syndic doit communiquer les informations auprès des copro-

priétaires qui les répercutent sur leurs locataires. Pour une association syndicale, le président informe les membres de son association (art. 9 du décret).

L'aide est versée par l'Agence de services et de paiement aux entreprises qui doivent la répercuter à leurs clients dans un délai de 30 jours (art. 8).

Le décret détaille les diverses modalités de calcul de l'aide. Il est effectué chaque mois à partir de novembre et il tient compte notamment de l'écart de prix entre celui constaté au 31 octobre 2021 et le prix facturé au client selon sa consommation mensuelle.

*B.D.*

## Conditions d'éligibilité à la prime pour le chauffage au gaz

Conditions	Modalités
Période de consommation du gaz	Du 1 <sup>er</sup> novembre 2021 au 30 juin 2022
Personnes éligibles	Personnes physiques qui résident à titre principal ou secondaire dans les logements suivants
Logements éligibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maison individuelle directement raccordée à un réseau de chaleur</li> <li>- immeuble à usage total ou partiel d'habitation en copropriété</li> <li>- immeuble à usage total ou partiel d'habitation géré par un organisme d'HLM, une SEM <sup>(1)</sup>, l'association foncière logements ou leurs SCI détenues à 99 %</li> <li>- immeuble collectif à usage total ou partiel d'habitation appartenant à un propriétaire unique qui facture des provisions de charges</li> <li>- immeuble à usage total ou partiel d'habitation compris dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires</li> <li>- logement-foyer</li> <li>- résidence universitaire et résidence services</li> <li>- lieu d'hébergement pour demandeurs d'asile</li> <li>- établissement d'hébergement</li> </ul>
Type d'approvisionnement en chaleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir d'une chaufferie collective au gaz naturel</li> <li>- par un exploitant d'une chaufferie au gaz naturel</li> <li>- par un gestionnaire d'un réseau de chaleur urbain, utilisant en tout ou partie du gaz naturel</li> </ul>



# UNPI

**25 millions**  
de propriétaires

- **PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS**
- **BAILLEURS PRIVÉS**
- **COPROPRIÉTAIRES**
- **INVESTISSEURS IMMOBILIERS**

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

**100 associations locales**

**informer • conseiller • défendre**



@UNPI



@UNPI\_FR



@UNPI



@UNPI



© Photo DR

# PETIT TOUR DE FRANCE DU PERMIS DE LOUER

Le Code de la construction et de l'habitation permet à des collectivités d'imposer une autorisation préalable avant de louer un logement, ou bien une déclaration dans les quinze jours du bail, dans les deux cas sous peine de sanctions.

Le Code de la construction et de l'habitation permet à des collectivités d'imposer une autorisation préalable avant de louer un logement, ou bien une déclaration dans les quinze jours du bail, dans les deux cas sous peine de sanctions. Au sens large, l'expression « permis de louer » désigne indifféremment les deux dispositifs. Fin 2021, le préfet de l'Essonne se félicitait d'avoir infligé « dix amendes pour un montant total de 80 000 € [...] à des propriétaires qui ne respectent pas le permis de louer »<sup>(1)</sup>. Le préfet de l'Hérault indiquait aussi avoir prononcé trois amendes et s'engageait à ce que les propriétaires en infraction soient « systématiquement sanctionnés »<sup>(2)</sup>. Plus récemment encore, le préfet de la Seine-Saint-Denis a déclaré avoir « prononcé en 2021 21 amendes pour des infractions au permis de louer, pour des montants allant jusqu'à 10 000 € selon la gravité des faits ». Ces annonces offrent l'occasion de faire un point d'étape sur le déploiement et la pratique des permis de louer en France.

### Un dispositif facultatif

La décision d'instaurer une autorisation préalable ou une déclaration de mise en location appartient à « l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal » (art. L.634-1 et L.635-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Les règles de compétence définies par le Code général des collectivités territoriales sont cependant complexes et sources d'erreurs.

En pratique, en dehors du Grand Paris, les permis de louer sont le plus souvent instaurés par des communautés d'agglomération (CA), intercommunalités ayant une compétence « de plein droit »

en matière d'habitat, notamment pour l'élaboration du « programme local de l'habitat »<sup>(3)</sup> (PLH) auquel font référence les articles du Code de la construction et de l'habitation relatifs au permis de louer (on peut même penser que le permis ne peut pas être instauré sans PLH). Comme le permet le CCH, il est fréquent que l'intercommunalité instaure le permis tout en déléguant à des communes membres la mise en œuvre du dispositif. Dans ce cas, les maires délégués doivent adresser « un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation » (art. L.635-1 du CCH). Par ailleurs, la « délégation est limitée à la durée de validité

“ On peut même penser que le permis ne peut pas être instauré sans PLH ”

du programme local de l'habitat », ce qui confirme à nouveau que l'éventuelle absence d'un PLH pose un véritable problème de légalité du permis.

Dans tous les cas, l'instauration du permis de louer n'est pas une obligation pour les collectivités compétentes. Elles doivent au contraire justifier d'un contexte local particulier pour l'instaurer. L'État semble néanmoins encourager parfois la démarche. Ainsi, on peut lire en titre d'un communiqué de presse que « le préfet de l'Hérault veut faire du permis de louer une arme décisive contre les propriétaires voyous »<sup>(4)</sup>...

### Des permis de louer curieusement motivés

Les articles L.634-1 et L.635-1 du CCH énoncent que les zones

soumises au permis de louer doivent être « délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ». Par ailleurs, l'autorisation préalable de mise en location (régime le plus sévère) ne peut concerner que des « territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé »<sup>(5)</sup>.

Autant certaines intercommunalités, comme la métropole d'Aix-Marseille ou la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, prennent soin de motiver précisément l'instauration d'un permis de louer. Châteauroux Métropole a également bardé la motivation de son permis de louer « nouvelle version » après l'action judiciaire de l'UNPI 36 et l'UNPI-Val de Loire (voir notre numéro de décembre, page 16). On peut également citer le cas de la CA du Libournais qui justifie la nécessité de contrôler davantage le parc privé par cela même « qu'il joue aujourd'hui sur le territoire un rôle de parc social de fait. Car c'est le parc locatif privé, bien plus que le parc locatif social, qui, sur la Cali, accueille les ménages les plus modestes ». Autant d'autres intercommunalités ou communes s'affranchissent de toute motivation sérieuse. C'est le cas par exemple de Roannais Agglomération, qui ne cite même pas le programme local de l'habitat et se réfère essentiellement au souhait de plusieurs communes membres d'instaurer le permis de louer. Quant à la commune de Mennecy, dans l'Essonne, elle ne peut pas citer le PLH puisqu'il n'y en a pas sur son territoire... Par ailleurs, le permis de louer est fréquemment motivé par le souhait de « mieux connaître la

1) Communiqué de presse du Préfet de l'Essonne du 7 décembre 2021

2) Communiqué de presse du Préfet de l'Hérault du 15 décembre 2021

3) Article L.5216-5 du Code général des collectivités territoriales

4) Voir note 2

5) Délibération n°2018-04-079 du 3 avril 2018

## Le permis de louer, une arme défensive contre toute action du locataire ?

La commune de Mennecy est l'une des seules à citer, parmi les objectifs du permis de louer, celui de « *défendre les propriétaires en cas de mauvaise utilisation du logement par les locataires* » (plaquette informative).

L'idée n'est pas totalement mauvaise. L'article L.635-8 du CCH énonce que « *l'autorisation préalable de mise en location délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat* ». Cela signifie-t-il, a contrario, qu'une autorisation expresse a une incidence sur la qualification du logement ? En cas de contentieux, la production par le propriétaire d'une autorisation expresse de louer jouerait certes en sa faveur. On a cependant peine à croire que le juge puisse être lié par le constat de la collectivité, en particulier si les conditions de sa réalisation font débat <sup>(6)</sup>. Par ailleurs, tout en sens inverse, l'article qui suit du CCH énonce que « *la délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publique* » (article L.635-9). L'objectif affiché par la ville paraît donc assez douteux.

qualité des logements proposés à la location » (CA Cœur d'Essonne Agglomération), ce qui paraît antinomique avec le fait que le permis de louer ne peut précisément être instauré que lorsqu'un problème d'habitabilité est connu et documenté. Il peut s'agir enfin de mieux conseiller les propriétaires sur les aides ou « *d'améliorer l'état du patrimoine bâti et de contribuer ainsi à l'attractivité du territoire* » (Perpignan). Ces motivations étrangères au texte de la loi ou imprécises interrogent grandement. Si le Conseil constitutionnel a validé le permis de louer dans sa décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, c'est bien au regard du fait qu'il ne peut être instauré que dans des territoires présentant certaines

6) A la rigueur, un constat d'huissier aura sans doute plus de valeur (voir plus loin)

7) La liste des douze immeubles concernés est publiée sur le portail de la ville. Cela représente « *164 logements* », précise la ville.

8) Il n'y a plus d'autorisation de louer à solliciter à Saint-Nazaire depuis le 4 février 2022. Il nous a toutefois été indiqué que l'Agglomération envisageait un redéploiement du dispositif sur d'autres périmètres.

9) Délibération n°25 du 26 juin 2018

caractéristiques particulières et dont il convient de justifier.

### Des permis un peu partout...

On ne sait pas aujourd'hui combien de communes sont concernées par un permis de louer. Alors que via la transmission obligatoire des délibérations locales aux préfets, l'État pourrait les recenser, seuls des portails internet privés tentent d'en dresser des listes qui ne sont rapidement plus à jour, les permis de louer se propageant à vitesse grand V. Cependant, il n'est en réalité pas très intéressant de se référer ici à l'échelle communale. En effet, le Code de la construction et de l'habitation ne fait nullement référence au territoire communal ou intercommunal mais précise au contraire que les zones où le permis de louer est instauré « *peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers* » (art.L.634-1 et L.635-1 du CCH). Certains permis de louer ne concernent donc que plusieurs rues d'une commune (Rouen par exemple), une liste d'immeubles en particulier (Kremlin-Bicêtre, dans le Val-de-Marne)<sup>(7)</sup> ou un seul boulevard (cas à Saint-Nazaire jusqu'en février 2022)<sup>(8)</sup>, voire une seule copropriété (cas pour la copropriété dite Grigny II, dans l'Essonne, qui est toutefois la seconde plus grande copropriété d'Europe...). Bien entendu, d'autres permis de louer s'appliquent au contraire au territoire entier d'une commune (cas par exemple à Stains, Pierrefitte-sur-Seine, en Seine-Saint-Denis, etc.). Il arrive fréquemment aussi que l'hypercentre d'une commune soit soumis à autorisation préalable de mise en location tandis que le reste de la commune est soumis à simple déclaration (cas par exemple à Mennecy ou à Stenay, dans la Meuse).

Pour ajouter à la difficulté, il peut arriver que le permis de louer ne s'applique pas par exemple aux immeubles de moins de quinze ans (Roanne et Châteauroux) ou de cinq ans (Aubervilliers). Parfois, seuls certains types de logements sont visés. Ainsi, le permis de louer à Saint-Nazaire ne concernait que les « *chambres, studios, TI/TI bis et T2* », l'agglomération justifiant ce choix par la volonté de « *ne pas entraver le marché locatif, ni engorger le pôle mal logement et en particulier le service communal d'hygiène et de santé, en charge d'examiner techniquement ces autorisations* » alors que les types de logements précités « *correspond[ent] aux signalements* » reçus jusqu'ici par les services compétents<sup>(9)</sup>.

Pour savoir à quoi s'en tenir, bailleurs et investisseurs feront donc bien de se renseigner auprès de la commune ou de l'intercommunalité (les permis de louer sont généralement détaillés sur les portails internet officiels).

### Un permis de louer à renouveler à chaque mise en location

Lorsqu'est imposée une autorisation ou une déclaration de mise en location, l'autorisation doit être sollicitée ou la déclaration déposée pour chaque signature d'un contrat de location d'un logement nu ou meublé à usage d'habitation principale, à l'exclusion par exemple des baux « *mobilité* » ou, bien sûr, des baux saisonniers. Ne sont cependant pas concernés les simples renouvellements de baux, reconduction ou avenants (article R.634-1 et R.635-1 du CCH). Le cas de l'avenant au bail est cependant problématique. On comprend que la signature d'un avenant modifiant une clause technique n'implique pas



© Photo DR

de demander un permis de louer. Mais qu'en est-il des avenants, fréquents en matière de colocation, par lesquels un colocataire sortant est remplacé par un colocataire entrant? Les villes appliquant le permis de louer visant généralement les « *changements de locataire* », il est possible qu'il soit exigé dans ce cadre un permis de louer. Une réponse véritable ne pourra cependant venir que des tribunaux.

Le permis de louer devant « *être renouvelé [...] à chaque nouvelle mise en location* » (art. L.635-4 et L.634-3 du CCH), il n'est hélas pas possible d'invoquer une quel-

10) Délibération du 2 juillet 2020

conque durée de validité d'un permis accordé par exemple quelques mois plus tôt. L'article R.653-3 du CCH précise seulement que, après l'octroi d'une autorisation de mise en location, le propriétaire a deux ans pour louer son logement. Si, dans ce laps de temps, le logement vient à être vendu, le transfert de l'autorisation au nouveau propriétaire est possible via le formulaire cerfa n° 15663\*01. La rédaction du Code de la construction et de l'habitation n'est toutefois pas optimale, et c'est tant mieux si des villes comme Mennecy ou Grasse indiquent qu'aucune nouvelle

autorisation n'est à solliciter en cas de changement de locataire dans les deux ans d'une autorisation accordée...

### Dépôt des dossiers

Si une déclaration de mise en location est requise, celle-ci doit être déposée « *dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location* » (art. L.634-3 du CCH). Le CCH impose qu'une copie du récépissé de la déclaration soit « *transmise pour information par le propriétaire au locataire* » (art. L.634-3).

Lorsqu'une autorisation préalable est requise, on ne peut en principe louer qu'après délivrance de l'autorisation, celle-ci étant d'ailleurs « *jointe au contrat de bail* » (art. L.635-5). Il faut donc s'y prendre suffisamment à l'avance, sachant que le décisionnaire a un mois pour se prononcer, son silence valant autorisation tacite au bout d'un mois. Encore faut-il que le dossier déposé soit complet, à défaut de quoi la collectivité peut différer la délivrance d'un récépissé et solliciter des pièces complémentaires. C'est la raison pour laquelle un propriétaire ayant un doute sur la composition de son dossier peut avoir intérêt à privilégier un dépôt physique plutôt qu'un envoi postal ou électronique. S'il est chanceux, la complétude de son dossier sera vérifiée in situ. Conformément aux articles L.634-3 et L.635-4 du CCH, les déclarations préalables et demandes d'autorisations sont formulées via les formulaires cerfa 15651\*01 et 15652\*01. Ces formulaires imposent de renseigner des informations relatives à l'immeuble (période de construction par exemple) et au logement (par exemple, surface habitable, existence ou non d'ouvertures donnant à l'air libre dans les pièces principales,

### Ces communes qui ne font pas dans la dentelle...

On est surpris par la différence de précision avec laquelle certaines collectivités fixent le champ du permis de louer. Sur le site de la ville de Rouen, on trouve un plan avec des rues soulignées au marqueur. D'autres communes procèdent par pâtés (Mantes-la-Jolie). Enfin, à Stenay, on a décidé de n'instaurer le permis de louer que pour l'hypercentre. Cependant, et tant qu'à faire, tout le reste de la commune est soumis à une déclaration de mise en location. Bien qu'on reconnaisse que « *les enjeux concernant le mal-logement sont moins prégnants hors du périmètre* » prévu pour l'autorisation préalable, cela permettra « *d'avoir un visu global de l'offre locative stenaysienne et de son évolution* »<sup>(10)</sup>...



© Photo DR

emplacement du WC dans le logement ou sur le palier). Le CCH précise que doivent être joints tous les diagnostics obligatoires en cas de location d'un logement à usage d'habitation principale. On observe cependant qu'en pratique, nombre de collectivités imposent des documents non prévus par la loi: projet de bail (Grasse, Stenay, etc.), photographies et/ou plan du logement (Marseille, Aubervilliers, etc.), bail et nombre d'occupants pour une déclaration préalable (Mennecy). Certaines collectivités poussent le contrôle si loin qu'elles exigent des diagnostics non obliga-

toires. Beaucoup demandent par exemple un « *mesurage de la surface habitable (selon la Loi Boutin)* » (Roanne ou Aubervilliers par exemple). Pourtant, si l'indication de la surface habitable est bien requise dans les baux d'habitation depuis la loi Boutin de 2009, il n'est pas obligatoire d'annexer au bail un mesurage par un professionnel (il est simplement conseillé de faire mesurer la surface par un professionnel pour éviter les demandes de réductions de loyer pour surface déclarée erronée). Le danger pour les propriétaires est bien de faire face à des col-

lectivités plus royalistes que le roi, ou simplement mal informées sur les règles juridiques. Sauf à décourager les derniers propriétaires qui croient encore à leur rôle de bailleur, il est souhaitable que ces exigences *contra legem* soient bientôt sanctionnées par des tribunaux.

## Des logements passés au peigne fin

La procédure d'autorisation préalable est assurément la plus contraignante. Quasiment toutes les collectivités ayant instauré ce dispositif indiquent qu'une visite du logement par un agent de la collectivité ou mandaté par celle-ci est systématique. Le contrôle exercé est très large. En effet, la collectivité peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable lorsque le logement « *est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique* » mais également, depuis la loi Climat et résilience du 22 août 2021, « *lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989* » (article L.635-3 du CCH). D'où le fait que des contrôleurs se présentent avec des « *grilles de décence* » à rallonge. Quand on sait que les règles de décence incorporeront dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023 des plafonds de consommation énergétique ou d'émission de gaz à effet de serre, il y a de quoi s'inquiéter...

“ Le danger pour les propriétaires est bien de faire face à des collectivités plus royalistes que le roi, ou simplement mal informées sur les règles juridiques ”

## Quelle décision en fin d'instruction ?

Après la visite de contrôle, certaines collectivités, comme la communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, dans l'Aisne, n'envisagent que deux types de décisions: soit une autorisation de location pure et simple, soit un refus en raison

de non-conformités, le propriétaire devant alors déposer une nouvelle demande complète après la réalisation des travaux préconisés. L'article L.635-3 du CCH impose en effet que toute décision de rejet soit « *motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences précitées* ». D'autres collectivités envisagent une troisième voie: l'autorisation sous conditions, en général lorsque « *quelques défauts ont été relevés* » (CA du Niortais) ou lorsque « *des désordres mineurs sont constatés* » (CA de la Porte du Hainaut). Dans ce cas, le pétitionnaire échappera au dépôt d'un nouveau dossier, voire à une contre-visite, en produisant des factures de travaux et de nouvelles photos (Melun, sur délégation de la CA Melun-Val-de-Seine).

La valeur précise de l'autorisation « sous réserve » n'est pas bien établie. Logiquement, le pétitionnaire devrait pouvoir signer un bail dès le stade de cette « autorisation ». C'est ce qu'induit par exemple la communauté d'agglomération du Niortais en indiquant que « *l'au-*

1) <https://www.ville-melun.fr/images/Quotidien/Hygiene/Permis-de-Louer/GUIDE-PERMISS-DE-LOUER-VD.pdf>.

*torisation, avec ou sans réserve, doit être annexée au contrat de location* », le risque étant sans doute qu'une procédure soit plus tard engagée si la collectivité constate que les travaux préconisés n'ont pas été réalisés, notamment une procédure pour location sans autorisation (à l'image d'une construction qui serait édiflée sans respecter les conditions précisées dans un permis de construire). De même, la ville de Grasse précise que « *les travaux devront être effectués sous 1 mois et si possible avant l'arrivée des occupants* » (plaquette pratique). Elle suggère donc que le bail peut être signé dès l'autorisation sous conditions, mais que l'autorisation serait caduque si les travaux préconisés ne sont pas réalisés dans le mois. À l'inverse, d'autres collectivités paraissent dénier toute valeur d'« autorisation » à l'autorisation sous réserve, le propriétaire devant reporter la signature du bail. Ainsi, la ville de Melun indique que « *si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il devra transmettre les éléments (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux* »<sup>(1)</sup>. La communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut, dans le Nord, est également très claire sur les effets d'une autorisation sous réserve. Dans ce cas, « *le propriétaire disposera d'un délai de 3 mois maximum pour réaliser les travaux. Attention tant que les travaux ne sont pas réalisés, le logement ne peut pas être mis en location* » (plaquette informative). Enfin, il faut rappeler qu'un mois après réception d'une demande complète d'autorisation, le silence de la collectivité vaut autorisation tacite de louer.

### Le risque d'erreurs...

Les règles de décence ou d'insalubrité sont techniques. Elles

font souvent l'objet d'interprétations par les tribunaux. Elles sont réparties dans plusieurs textes et ne doivent pas être confondues avec les règles applicables par exemple aux logements neufs. Le risque d'erreurs est donc important. Par exemple, parmi « *les principaux points à vérifier avant de déposer mon dossier* », la communauté d'agglomération de Libourne indique qu'il faut vérifier que « *le logement possède une surface et un volume habitables d'au moins 14 m<sup>2</sup> ET 33 m<sup>3</sup>* » (plaquette informative). Il s'agit pourtant d'une confusion évidente avec les règles applicables aux logements neufs (art. R.156-1 du CCH) ou aux divisions (art. L.126-17 du CCH). De même, lorsque le technicien mandaté par la ville de Perpignan viendra vérifier la « *conformité de l'installation électrique et de gaz* », aura-t-il en tête que, de l'avis des tribunaux, il n'est pas exigé que le logement soit aux dernières normes mais seulement qu'il ne présente pas de risque manifeste pour la sécurité? Saura-t-il qu'aucune ventilation mécanique n'est exigée si la ventilation naturelle est suffisante? Que la loi Elan a modifié la loi du 6 juillet 1989 pour préciser qu'en cas de colocation à baux multiples, la présence d'équipements obligatoires est appréciée à l'échelle de l'ensemble du logement et non de chaque pièce?

On peut craindre que des refus de permis soient délivrés sur la base de motifs erronés, forçant des propriétaires à réaliser des travaux non obligatoires plutôt qu'à perdre leur argent et leur temps à contester en justice ces refus. D'autant que les collectivités n'ont peut-être pas toujours un personnel assez nombreux et assez formé pour faire face aux demandes de

### À noter:

Le permis de louer ne s'applique pas « *aux logements mis en location par un organisme de logement social* » (art. L.634-1 et L.635-1 du CCH). En revanche, c'est faussement que des collectivités excluent du dispositif les logements « *subventionnés par l'Anah* » (plaquette informative de Carcassonne par exemple). Le CCH n'exclut du dispositif que les logements faisant l'objet d'une convention « APL » avec l'État (c'est-à-dire donnant droit à l'aide personnalisée au logement). Ces conventions sont à distinguer de celles conclues par exemple dans le cadre du dispositif Loc'Avantages. Cependant, on ne saurait, là encore, reprocher à des collectivités de ne pas réclamer de permis pour tous les logements conventionnés...

permis et les traiter dans les délais imposés par le CCH. Par ailleurs, la qualité des contrôles diffère sans doute selon qu'ils sont confiés au service communal d'hygiène et de sécurité (Perpignan par exemple, sur délégation de la métropole), à « un architecte » (Châteaurenard, dans les Bouches-du-Rhône) ou « un technicien » (CA Castres-Mazamet). Certaines collectivités, à l'instar de la communauté d'agglomération Montargoise, confient même les visites de contrôle à des opérateurs privés, en l'occurrence SOLIHA<sup>(12)</sup>. Et il se pourrait que certaines aient répondu à l'offre formulée par la multinationale Dekra de s'occuper de l'instruction des permis de louer pour le compte de collectivités<sup>(13)</sup>.

C'est une des raisons pour lesquelles certains professionnels, comme Bernard Mazin, président de l'UNPI 36, tablent sur le développement de constats de décence ou de salubrité que les propriétaires feraient directement réaliser par un professionnel de leur choix, au besoin sur une liste d'intervenants agréés. L'idée serait de modifier la loi pour exclure du champ du permis de louer les logements pour lesquels il est justifié d'un tel constat, ou du moins de rendre automatique l'octroi du permis dans un tel cas. On note que des études d'huissier proposent déjà des constats de décence en faisant valoir que cela facilitera l'instruction de leur permis de louer, voire que cela évitera le passage d'un technicien mandaté par la ville<sup>(14)</sup>.

### Déclaration de mise en location

Le régime de la déclaration de mise en location est bien moins défavorable aux propriétaires bailleurs. Ceux-ci peuvent librement louer leur bien mais doivent seulement déclarer les nouvelles locations (en joignant les documents

requis) dans les quinze jours. La collectivité accuse réception de la déclaration, mais n'a pas à refuser ou autoriser quoi que ce soit. On comprend alors très mal pourquoi de rares collectivités, comme la mairie de Perpignan, indiquent que même dans cette hypothèse « *la mairie se réserve le droit d'effectuer une visite d'évaluation technique par un agent assermenté* » (plaquette informative). Si on comprend que les articles L.635-1 et suivants du CCH relatifs à la procédure d'autorisation préalable induisent un droit de visite de la collectivité, tel n'est pas le cas pour la procédure de déclaration, la collectivité n'ayant rien à décider. De leur côté, les propriétaires peuvent donc « *se réserver le droit* » de ne pas laisser entrer l'agent dépêché après le dépôt d'une déclaration de mise en location.

En pratique cependant, les logements en cause étant par hypothèse occupés et l'occupant pouvant de son côté ouvrir la porte de son logement, les propriétaires ne sont pas en position de faire valoir leur droit. Par ailleurs, les collectivités n'ont pas nécessairement besoin d'instaurer un permis de louer pour visiter les logements...

### Un outil de plus pour prévenir les irrégularités et systématiser leur traitement

Il est important de comprendre ici que, indépendamment du permis de louer, les collectivités disposent déjà de nombreux droits de visite des logements. Comme l'énonce l'article L.511-7 du CCH, dans le cadre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, « *l'autorité*

### Faut-il payer pour se faire contrôler ?

La plupart des collectivités imposant le permis de louer n'osent pas réclamer de frais de procédure à des propriétaires bailleurs déjà accablés par cette contrainte supplémentaire. Par exception, la commune de Mennecy réclame un chèque de 60 € « *pour le paiement de la prestation* », « *non remboursable* » précise une plaquette informative. De même, à Villemombble, en Seine-Saint-Denis, il est exigé des « *frais de procédure* » de 112 € à 148 € selon la taille du logement ! Enfin, dans le cadre de la déclaration de mise en location instaurée en février 2022 à Arpajon par la CA Cœur Essonne, la commune (déléguée pour la mise en œuvre) indique qu'elle « *facturera ce dispositif 60 euros eu égard au temps de traitement de chaque dossier* ». Il s'agit pourtant de réunir les pièces obligatoires mais non de visiter les logements. Petite consolation, les frais ne seront que « *25 euros pour un renouvellement* » (en cas de changement de locataire)...

Ces paiements non prévus par le Code de la construction et de l'habitation paraissent totalement abusifs. A-t-on déjà vu une mairie facturer l'instruction d'un permis de construire<sup>(15)</sup> ? Pourtant, certains commentateurs estiment qu'en n'excluant pas expressément de tels honoraires, le CCH les autoriserait. Dans un but d'apaisement, le législateur a bien cherché à inscrire une telle exclusion dans le cadre de la loi ELAN, mais le Conseil constitutionnel a fait échouer cette tentative pour un vice de procédure. On espère que ce n'est qu'une question de temps...

12) « *Solidaire pour l'habitat* », réseau d'associations privées agréées « *service social d'intérêt général* ».

13) <https://www.dekra-diagnostic.fr/actualites/permis-louer-une-solution-lutter-contre-location-logements-indignes>.

14) <https://h2justice.com/produit/constat-logement-decent/>.

15) Les taxes d'aménagement sont à mettre à part...

compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles», au besoin sur autorisation du juge des libertés et de la détention en cas d'opposition. Or, entrent dans la compétence du maire (ou du président de l'intercommunalité) « les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires » (on parlait jusqu'ici de « péril ») et « le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation » (art. L.511-2). À l'inverse, les procédures pour insalubrité relèvent de la compétence du préfet (même article). Cependant, d'une part, il est précisé que les situations d'insalubrité peuvent quand même être constatées par les services communaux d'hygiène et de santé (art. L.511-8 du CCH). D'autre part, le préfet peut, sous certaines conditions, déléguer ses prérogatives en matière de procédures pour insalubrité à des présidents d'intercommunalités (art. L.301-5-1-1 du CCH), voire à des maires (art. L.301-5-1-2). Enfin, même pour les petites communes non dotées d'un SCHS<sup>(17)</sup>, même s'il ne peut pas constater l'insalubrité générale d'un logement, le maire peut toujours constater des irrégularités au règlement sanitaire départemental (voir les dispositions finales des RSD).

Le permis de louer ne révolutionne donc pas le pouvoir des collectivités. Même le fait que la décence soit désormais vérifiée dans le cadre du permis de louer n'est pas décisif. À l'occasion d'un contrôle relatif au respect du RSD, des anomalies pouvaient déjà être remontées à la Caf et déboucher sur un constat d'indécence, qui entraîne alors la consignation des allocations logement et peut être produit en justice par le locataire. Dans tous les cas, si la collectivité

## Un contrôle des parties communes ?

Concernant les parties communes, le guide pratique de la CA de Libourne invite les propriétaires à vérifier que « les sols, les murs, les escaliers, les garde-corps sont solides et en bon état », que « la toiture, les évacuations d'eaux pluviales, les balcons sont en bon état », que « l'éclairage est en bon état de fonctionnement ». Sur son portail, la ville de Brignoles indique que sont vérifiés « l'hygiène générale et la sécurité de l'appartement et des parties communes ». De nombreuses communes envisagent le permis de louer comme un outil pour vérifier l'état des parties communes.

Cette pratique paraît sortir du cadre de la loi, le CCH, notamment son article L.635-3, n'envisageant le permis de louer que par rapport à un « logement ». D'un autre côté, le CCH renvoyant aux règles de sécurité et salubrité, on peut comprendre que les inspecteurs aient du mal à faire abstraction des dispositions des règlements sanitaires départementaux concernant la propreté, l'entretien, l'éclairage des parties communes, ou à ne pas jeter un œil à la solidité générale de l'immeuble, alors même que ces examens entrent dans la compétence des collectivités (voir plus loin). D'ailleurs, l'article L.635-9 du CCH n'indique-t-il pas que « l'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation » ?

Seuls les tribunaux pourront dire si un permis de louer peut être refusé pour des motifs liés aux parties communes. Il n'empêche que, selon les propos du vice-président de la métropole d'Aix-Marseille, « un inspecteur de salubrité qui pénètre un appartement, il va légitimement (sic) regarder les parties communes et les sous-sols. Il peut alors saisir les services de la Ville au titre du péril ou de l'insalubrité, ceux de l'État ou encore la caisse d'allocations familiales »<sup>(16)</sup>...

constate des anomalies qu'elle ne peut directement sanctionner, elle fera un signalement aux autorités compétentes, notamment au préfet concernant l'insalubrité. Il faut donc voir le permis de louer comme un outil de plus dans le cadre de la lutte contre les logements indignes. Il est d'ailleurs régulièrement présenté comme un levier permettant surtout d'agir davantage en amont, c'est-à-dire avant même l'arrivée d'occupants, et de mieux organiser en quelque sorte le dépistage des irrégularités. Il aide à « agir à titre préventif, en permettant de disposer d'un outil de veille et de repérage en amont des dispositifs de police sanitaire » (délibération C2021-286 du 9 décembre 2021 de Grand Narbonne) ou à « ap-

préhender différemment l'habitat indigne à travers des visites et plus seulement en attendant les signalements » (témoignage de la Communauté de communes de la Ténarèze pour une plaquette du département de la Haute-Garonne<sup>(18)</sup>).

On en revient évidemment à une question précédemment évoquée. S'il s'agit en définitive de systématiser les visites de logements, les collectivités ont-elles les moyens, en termes de personnel ou de finances (si le contrôle est externalisé), de mener cet objectif ?

## Conséquences d'un refus de permis de louer

Un propriétaire ayant essuyé un refus d'autorisation de louer ne peut pas en principe louer son

16) « Solidaire pour l'habitat », réseau d'associations privées agréées « service social d'intérêt général ».

17) Service Communal d'Hygiène et de Santé.

18) [https://www.haute-garonne.gouv.fr/content/download/36313/234739/file/Permis%20de%20louer\\_Oct\\_2020\\_V\\_IDE\\_231120.pdf](https://www.haute-garonne.gouv.fr/content/download/36313/234739/file/Permis%20de%20louer_Oct_2020_V_IDE_231120.pdf).

## « Quant aux véritables marchands de sommeil, ils continueront d'échapper aux radars... »

logement. Ce n'est pas que le bail signé sera nul. Bien au contraire, l'article L.635-8 du CCH prend soin de préciser que « *la mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire* ». Simplement, ce faisant, le propriétaire s'expose à une amende du préfet de 15 000 € (art. L.635-7 du CCH). Le plafond d'amende est donc plus fort que pour les personnes louant sans même avoir sollicité le permis (5 000 €, sauf amende de 15 000 € en cas de « *nouveau manquement dans un délai de trois ans* »). L'amende encourue est également de 5 000 € en cas de non-déclaration dans les zones soumises à déclaration de mise en location (art. L.634-4 du CCH). Le Code de la construction et de l'habitation précise que le produit des amendes est « *intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat* ».

Dans tous les cas, il est nécessaire que l'amende infligée soit « proportionnée à la gravité des manquements constatés » (art. L.634-4 et L.635-7). Par ailleurs, aucune amende ne peut être prononcée sans qu'un délai d'un mois soit laissé au propriétaire pour présenter ses observations (art. R.635-4 et R.634-4). Les personnes n'ayant pas déclaré leur location ou sollicité d'autorisation peuvent même « *procéder à la régularisation de [leur] [...] situation* » en produisant, dans ce délai, un récépissé de déclaration ou de dé-

19) <https://www.caf.fr/sites/default/files/cnaf/Documents/DCom/Quisommesns/Textes%20de%20r%C3%A9f%C3%A9rence/Circulaires/LR%202021-043.pdf>.  
20) <https://www.lanouvelrepublique.fr/chateauroux/chateauroux-le-permis-de-louer-continue-d-agacer-les-proprietaires>.  
21) <https://www.banquedesterritoires.fr/roanne-le-permis-de-louer-ameliore-lhabitat-privé-et-participe-la-rehabilitation-du-centre-ancien>.  
22) Voir note n°19.  
23) Les clés de l'immobilier Indre, Nouvelle République, 14 octobre 2021.

pôt de demande d'autorisation. En réalité, l'essentiel des sanctions se situe ailleurs. En imposant que les refus de permis de louer ou les autorisations sous conditions soient transmis à de nombreux acteurs (la Caf, les services fiscaux, des services préfectoraux), les articles L.635-6 et L.635-10 du CCH organisent un marquage quasi indélébile des logements concernés. Les refus de permis étant signalés en préfecture, celle-ci pourra engager une procédure pour insalubrité en cas de location. Concernant la Caf, nombre de collectivités préviennent que les propriétaires recalés ne pourront plus recevoir d'aide au logement en tiers payant (voir par exemple plaquette informative de Perpignan). En réalité, et pour l'heure, cela dépend sans doute des caisses départementales. Dans une circulaire de septembre 2021, la Caisse nationale des allocations familiales indiquait ainsi que les caisses départementales ne sont « *pas outillées* » pour que « *le maintien du versement de l'aide en tiers payant [soit] [...] subordonné à la production du récépissé de déclaration de mise en location* »<sup>(19)</sup>. Il ne s'agit cependant que d'une question de temps. Par ailleurs, la CNAF demande aux directeurs de caisse départementale, « *dans l'hypothèse où [!] [...] organisme aurait connaissance de l'ouverture d'une aide au logement pour un logement non autorisé, [...] à le signaler à la collectivité concernée et aux services de l'État* »...

### Quel taux d'échec des demandes d'autorisation ?

Aucune statistique officielle n'est publiée en matière de permis de louer. On doit ici se contenter des retours des collectivités et des professionnels. À Châteauroux, « *sur trente logements analysés depuis le*

*10 septembre, 70 % sont indécents, selon la mairie. [...] [L]es principaux problèmes d'insalubrité concernent des anomalies d'électricité, l'absence ou la non-conformité des garde-corps et, dans une moindre mesure, l'absence de ventilation* »<sup>(20)</sup>. À Roanne, « *depuis octobre 2019, 1300 « permis de louer » ont été demandés et 1 % des demandes refusées au vu des travaux trop importants à réaliser, soit 13 logements concernés. 54 % des permis ont été donnés avec un avis sous réserve de mise aux normes ou petits travaux (électricité, ventilation...) ou de diagnostics énergétiques à fournir. Ces réserves ont été levées dans la majorité des cas* »<sup>(21)</sup>. Enfin, à Marseille, « *un an et demi après le lancement de son expérimentation, [...] nous avons 241 demandes de permis dont la moitié ont fait l'objet d'une autorisation de mise en location sous réserve de travaux, un quart de refus et un quart accordés sans conditions* »<sup>(22)</sup>.

Nul doute que, dans un certain nombre de cas, le dispositif du permis de louer a le mérite de hâter la réalisation de travaux qui s'imposent et qu'on a parfois tendance à repousser parce qu'on manque de budget ou parce que les impôts locaux pèsent lourdement... Dans d'autres cas, des propriétaires se trouvent contraints, s'ils ne veulent pas différer leur projet de location, à effectuer des travaux non prévus par la loi mais imposés par un technicien tatillon. « *On a, pour un certain nombre de logements, des refus limite anecdotiques et une centaine de logements qui ont été écartés du marché; [...] il y a des propriétaires bailleurs qui se disent qu'ils vont tout arrêter et vendre* », indique un agent immobilier<sup>(23)</sup>. Quant aux véritables marchands de sommeil, ils continueront d'échapper aux radars...

# TAXES FONCIÈRES : RIEN NE VA PLUS...

Par Frédéric Zumbiehl

**Nous commentons dans nos colonnes la hausse insupportable des taxes foncières ces dernières années : + 11,4 % en moyenne nationale entre 2015 et 2020, + 27,9 % entre 2010 et 2020 (voir notre numéro de novembre 2021, page 14). Hélas, les premières données disponibles pour 2022, abondamment relayées par la presse ces dernières semaines, indiquent que ce dérapage n'est pas près de s'arrêter...**

Un premier chiffre donne le ton (mauvais) de l'année 2022. Il s'agit du coefficient forfaitaire de revalorisation des valeurs locatives, sur lesquelles s'appliquent les taux votés par les collectivités, et qui vaut pour la France entière. Depuis 2018, ce coefficient est indexé sur l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre (voir 25 millions de Propriétaires, janvier 2022, page 9). L'UNPI critique la référence à l'IPCH, indice obéissant à des standards européens, alors que l'Insee continue de calculer l'inflation à partir de l'IPC (tout court). Plus largement, une indexation des « valeurs locatives » sur l'évolution des loyers paraît bien plus logique. Nos revendications auprès du Ministre chargé des comptes publics n'ont cependant pas été entendues et les valeurs locatives seront réévaluées en 2022 du taux record de 3,4 %... C'est le plus fort coefficient de majoration depuis 1989 ! Ainsi, partout en France, même lorsque des collectivités n'augmentent pas leur taux, les taxes foncières à payer augmenteront de 3,4 %. Bien évidemment, dans bien des communes, les propriétaires subiront une double peine, c'est-à-dire à la fois une hausse des valeurs locatives et une hausse



© Photo Elisa Schmidt

**Les propriétaires marseillais auront aux alentours de 16,5 % de taxe foncière à payer en plus en 2022 par rapport à 2021.**

des taux. À l'heure où nous écrivons ces lignes, tous les budgets locaux n'ont pas encore été adoptés. Par ailleurs, il faut encore attendre plusieurs mois pour connaître les taux définitifs des taxes Gemapi (taxe pour le financement de la gestion de milieux aquatiques et la prévention des inondations, qui apparaît dans de plus en plus d'avis de taxe foncière), comme les taux au profit des syndicats de communes (intercommunalités sans fiscalité propre). Selon les calculs et vérifications réalisés par l'UNPI, on sait néanmoins déjà que la taxe foncière va exploser dans plusieurs villes. À Marseille tout d'abord, la ville vient de voter le passage de son

taux de taxe foncière de 39,07 % à 44,54 %. La métropole, elle, n'a pas modifié son taux intercommunal. Y compris la majoration des valeurs locatives de 3,4 %, les propriétaires marseillais auront aux alentours de 16,5 % de taxe foncière à payer en plus en 2022 par rapport à 2021 (sans compter la probable hausse de la taxe Gemapi).

Les propriétaires à Tours ne sont pas en reste. La ville a voté un relèvement de son taux de 38,94 % à 43,44 %, alors que la métropole ne prélève pas de taux de taxe foncière. La hausse de taxe foncière y sera d'environ 15,4 %, sans compter la taxe Gemapi instaurée à partir de 2022 et dont le taux reste encore à préciser.

À Strasbourg, le taux de la ville demeure fixé à 37,44 %. Mais l'eurométropole relève son taux de 1,15 % à 4,60 %. Cela provoque une hausse globale de 12,6 % du montant à payer en 2022. Lors du conseil eurométropolitain du 25 mars, il a notamment été dit que cette hausse était acceptable du fait que, par ailleurs, la disparition de la taxe d'habitation a donné du pouvoir d'achat aux propriétaires. Cet argument, qui nie l'objectif même de la réforme Macron, est très difficile à entendre...

Nantes est également pointée du doigt. Le taux de la ville passe de 42,51 % en 2021 à 46,34 % en 2022. La métropole n'a pas relevé son taux (toujours 6,41 %). La hausse de taxe foncière à payer devrait donc avoisiner les 11,5 %, là encore sans compter une nouvelle taxe Gemapi en 2022. Ailleurs, des hausses de taux moins spectaculaires provoquent tout de même une augmentation conséquente du montant à payer en raison du cumul avec la majoration de 3,4 % des valeurs locatives : Dijon (+ 5,03 % à payer en 2022), Brest (+ 4,3 % environ), etc.

# VOTRE DÉCLARATION D'IFI

Voici venu le temps de votre déclaration d'impôt sur la fortune immobilière. Quels biens déclarer ? Comment estimer vos immeubles ? Que déduire ? Quelles formalités ? Autant de questions que nous passons en revue pour vous aider dans votre déclaration.

---

Bertrand Desjuzeur, journaliste



© Photo DR

La première étape consiste à cerner le patrimoine imposable, la seconde vise à évaluer les immeubles. La transparence de l'information sur les transactions progresse fortement. La numérisation des données et leur diffusion contribuent à bouleverser l'approche de l'estimation des biens. La base de données, DVF, remarquable outil public, permet d'améliorer nettement la connaissance de la réalité des transactions. Elle vous sera d'un appui fort utile pour votre déclaration. La date limite pour envoyer votre déclaration d'IFI, avec votre déclaration de revenus est fixée, selon les régions, entre le 26 mai et le 8 juin.

### Les personnes imposables

Les personnes imposables sont les personnes physiques qui détiennent un patrimoine immobilier de plus de 1,3 million d'euros au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Les époux sont imposables ensemble, sauf s'ils sont en instance de divorce et qu'ils résident séparément ou s'ils sont séparés de biens et ne vivent pas sous le même toit. Les personnes pacées, de même que les concubins notoires, font aussi l'objet d'une imposition commune.

### Les biens imposables

Sont imposables **les immeubles bâtis ou non bâtis** et les **droits réels immobiliers**, quelle que soit leur affectation: réservés à l'usage du propriétaire ou loués. Relèvent également de l'IFI les **parts de sociétés ou d'organismes**, pour la fraction correspondant à la valeur représentative des biens immobiliers. Pour déterminer cette fraction, il convient de déterminer un coefficient d'imposition. Ce coefficient est déterminé par le rapport entre la valeur vénale des biens ou droits immobiliers et la valeur vénale de l'ensemble des actifs de la société ou l'organisme dans lequel le contribuable détient

### Coefficient immobilier des sociétés

- Valeur totale des parts de la société : 1 million d'€
- Part détenue par le contribuable : 50 % de la société
- Valeur de l'immeuble détenu par la société : 400 000 €
- Valeur vénale des actifs de la société : 1,5 million d'€
<b>Coefficient immobilier :</b>
valeur de l'immeuble / valeur des actifs de la société soit : 400 000 / 1 500 000
<b>Valeur à déclarer à l'IFI :</b>
(1 000 000 x 50 %) x (400 000 / 1 500 000) = 133 333 €

une participation. En pratique, le contribuable doit s'adresser à la société qui lui communique le coefficient à retenir. (Voir tableau ci-dessus)

Si la société dont le contribuable est actionnaire ou associé détient une participation dans une autre société, il faut faire le calcul de la fraction immobilière de chaque société en commen-

çant par le niveau le plus bas de la chaîne de participation. (Voir tableau ci-dessous)

### Les biens exclus de l'IFI

L'immobilier affecté à l'**activité opérationnelle** ne rentre pas dans l'assiette de l'IFI.

L'activité opérationnelle est celle qui est exercée dans un domaine industriel, commercial, artisanal, agricole ou libéral.

Mais les immeubles qui sont affectés à l'usage personnel du contribuable ou à une activité civile de gestion de son propre patrimoine immobilier, sont imposables. Les sociétés qui pratiquent de la location nue ou meublée ne sont pas considérées comme ayant une activité opérationnelle.

**Les locaux d'habitation loués meublés** entrent donc en prin-

### Exemple Chaîne de participations

Éléments du patrimoine		
- Part détenue par le contribuable : 60 % de la société A	Société A	Société B
- Valeur totale des parts de la société	1 million d'€	500 000 €
- Actif immobilier	400 000 €	300 000 €
- Valeur totale de l'actif	1,5 M€	900 000 €
- Détention de participations	50 % de la société B	
Coefficient immobilier		Valeur de l'immeuble de B / Valeur totale des actifs, soit : 300 000 / 900 000 = 1/3
Application du coefficient de B aux parts détenues par la société A	Valeur des parts de B x taux de participation x coefficient immobilier, soit : 500 000 x 50 % x 1/3 = 83 333 €	
Calcul de la valeur à déclarer par le contribuable pour ses titres de A (qui comporte une participation dans B)		
Valeur des biens et droits imposables de A	Biens détenus en direct + fraction imposable de B 400 000 + 83 333 = 483 333	
Fraction imposable des titres de A	Valeur vénale des biens et droits imposables de A / valeur vénale des actifs de A, soit : 483 333 / 1 500 000	
Valeur à déclarer pour le contribuable ayant 60 % de A	(1 000 000 x 60 %) x (483 333 / 1 500 000) = 193 333 €	

cipe dans le calcul de l'IFI. Toutefois, ils peuvent être considérés comme des actifs professionnels, sous conditions :

- Pour une personne physique : l'activité est exonérée si elle est exercée à titre principal, si le contribuable réalise plus de 23 000 € de recettes annuelles et si cela représente plus de la moitié de ses revenus (seuil apprécié par rapport à l'ensemble des revenus professionnels du foyer).

- Pour une société : l'exonération s'applique aux immeubles détenus par la société et affectés à la location de locaux d'habitation meublés. Les titres du contribuable sont exonérés pour la fraction de leur valeur représentative de ces immeubles.

Sont exclus de l'IFI les immeubles et droits immobiliers détenus par

trimoine de l'usufruitier et non dans celui du nu-proprétaire. L'usufruitier ne peut effectuer aucun abattement au titre du démembrement (Cass. Com., 20 mars 2007, n° 05-16 751).

Certains **biens ruraux** sont, sous conditions, exonérés d'IFI.

- Il s'agit des **bois et forêts** et des parts de groupements forestiers. L'exonération est partielle, à hauteur des 3/4 de leur valeur à condition que le contribuable s'engage à appliquer une garantie de gestion durable pendant 30 ans, qu'il produise un certificat du directeur départemental des territoires et un bilan de mise en œuvre du plan de gestion durable. Pour les parts de groupements forestiers acquis à titre onéreux, il faut un délai minimum de détention de 2 ans et s'engager à reboiser fiches et landes dans les 5 ans.

- Sont exonérés les biens ruraux **loués par bail à long terme** (au moins 18 ans) ou par bail cessible, ainsi que les parts de groupements fonciers agricoles (GFA) non exploitants.

L'exonération est totale si le bail est consenti par le bailleur à certains membres de son groupe familial (conjoint, concubin, partenaire de PACS, ascendants, descendants...) et que le preneur utilise le bien dans l'exercice de sa profession principale.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'exonération est partielle : elle est de 75 % si la valeur n'excède pas 101 897 € et de 50 % au-delà de cette limite.

## Les biens professionnels

Par principe, les biens professionnels sont exonérés d'IFI. Il faut distinguer plusieurs cas :

- Immeubles affectés à une exploitation individuelle. Lorsqu'ils sont affectés à une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale,

et utilisés effectivement par le contribuable pour cette activité, ils sont exonérés.

- Immeubles affectés à l'activité d'une société. Si l'immeuble détenu par le contribuable est affecté à l'activité d'une société dans laquelle le contribuable exerce son activité (il est associé d'une société de personnes) ou s'il y a des fonctions dirigeantes (gérant d'une SARL, président ou directeur général d'une société anonyme, par exemple), l'immeuble est exonéré.

En principe, pour les SA et SARL, le dirigeant doit alors détenir au moins 25 % de la société (sauf si la valeur des parts ou actions que détient le redevable excède 50 % de la valeur brute de son patrimoine).

Après la phase de détermination du patrimoine taxable, il faut passer à la phase d'évaluation.

## Évaluer ses immeubles

Une des difficultés de la déclaration d'IFI est de trouver la bonne valeur à déclarer. Par principe, vous devez retenir la valeur vénale au 1er janvier de l'année d'imposition.

Il faut évaluer les biens au 1er janvier de l'année d'imposition. Les variations de marché observées depuis le début de l'année n'interviennent donc pas dans le calcul.

La valeur vénale est le prix qui aurait pu être obtenu par le jeu de l'offre et la demande et tenant compte du marché et des caractéristiques du bien.

Un immeuble occupé par son propriétaire doit être estimé à la valeur libre. Toutefois, si le bien constitue la résidence principale du contribuable, il bénéficie d'un abattement de 30 % (art. 761 du Code général des impôts).

Certaines hypothèses sont simples : si vous venez d'acquérir un immeuble, vous pouvez logiquement retenir le prix

## “ Une des difficultés de la déclaration d'IFI est de trouver la bonne valeur à déclarer ”

la société dans laquelle le contribuable est associé et affectés par la société qui les détient à sa propre activité opérationnelle.

**Les participations de moins de 10 %** dans les sociétés opérationnelles échappent à l'imposition.

**Les actions des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)** échappent aussi à l'imposition si le contribuable détient moins de 5 % du capital.

Pour les biens qui font l'objet d'un **démembrement de propriété**, ils doivent être déclarés dans le pa-



© Photo DR

d'achat. Pour un bien qui est dans votre patrimoine depuis plusieurs années, vous pouvez recourir à plusieurs méthodes d'évaluation. En comparant les diverses méthodes, vous retenir une valeur moyenne.

- **La méthode par capitalisation** consiste à partir du loyer pratiqué et à appliquer un taux de capitalisation <sup>(1)</sup>. Soit un loyer de 250 euros par mois, soit 3 000 euros par an. Un taux de capitalisation de 5 % correspond  $(3000/5 \times 100)$  à 60 000 euros. Le plus délicat est de choisir le bon taux de capitalisation. Les logements ont généralement des taux plus bas que les locaux commerciaux. Les biens situés en centre-ville ont des taux plus bas que ceux des zones périphériques. Les biens

(1) Il s'agit du rapport entre les revenus perçus au titre de la location de l'immeuble et sa valeur vénale  
 (2) [https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/L\\_mettier/1\\_particulier/EV/1\\_declarer/180\\_isf/fichedescriptive\\_3035.pdf](https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/L_mettier/1_particulier/EV/1_declarer/180_isf/fichedescriptive_3035.pdf)

comme des entrepôts dont les coûts de construction sont généralement modiques ont des taux de rentabilité et donc de capitalisation plus élevés.

Cette méthode, qui est surtout adaptée pour des biens mis en location, impose de la prudence car un faible écart de taux produit une différence importante de valorisation.

Exemple: un appartement de grand standing dans un centre-ville est loué 4 000 € par mois, soit 48 000 € par an. Si vous retenir un taux de capitalisation de 3,5 %, la valeur est de 1,37 million d'euros, mais si vous retenir un taux de 3 %, la valorisation grimpe à 1,6 million d'euros. À titre de référence, l'administration <sup>(2)</sup> propose un taux de capitalisation de 4 à 6 % pour des

immeubles récents à loyer libre. Les baux relevant encore de la loi de 1948 peuvent être affectés d'un taux de capitalisation plus élevé. Les logements de la catégorie IV sont les plus dégradés, un taux de capitalisation de 8 à 12 % peut être pratiqué. Mais, pour les logements classés IIA ou IIB, un taux de 2 à 4 % peut être admis.

Renseignez-vous auprès d'un notaire ou d'un professionnel de l'immobilier pour connaître le taux à retenir dans votre secteur.

- **La méthode par comparaison** impose de chercher des références récentes de ventes de biens immobiliers comparables. Pour un pavillon, il faut alors ajuster les valeurs pour tenir compte de la qualité des presta-



© Photo DR

tions du logement ou de son emplacement et de la taille du terrain. Un bien sûr un axe bruyant sera décoté, un autre, bien situé, sera augmenté. Un immeuble devant respecter une servitude de passage ou d'urbanisme ou en mauvais état pourra être décoté. Pour un appartement, le recours au prix au m<sup>2</sup> est le plus indiqué.

En déterminant un prix moyen au m<sup>2</sup>, vous pouvez ainsi reconstituer la valeur de votre bien.

Cette méthode est particulièrement adaptée dans les zones urbaines où les biens sont plus aisément comparables et où les transactions sont plus fréquentes.

- **La méthode d'ajustement d'une valeur antérieure** suppose de partir d'une estimation précédente et de lui affecter un coefficient correspondant à l'évaluation du marché pendant la période considérée. Si les prix dans votre ville ont progressé de 3 % en 2021, vous augmentez de 3 % l'estimation

de l'an dernier. Vous pouvez par exemple retenir les statistiques publiées par les chambres de notaires dans votre région.

Cette méthode a le mérite de la simplicité, mais elle perd de sa pertinence au fur et à mesure que les années passent. Après quelques années, il faut la confronter à la méthode par comparaison pour vérifier qu'il n'y a pas un décalage avec la réalité du marché.

**“ DVF permet à l'aide d'une cartographie d'obtenir des références précises de ventes concernant le secteur qui vous intéresse ”**

- **Enfin, la méthode du coût de construction** consiste à déterminer la valeur du terrain et d'y ajouter le prix nécessaire à investir pour y bâtir un immeuble neuf. Cette méthode n'est pertinente que pour des immeubles récents, on peut notamment y recourir pour des marchés de périphérie où se trouvent des lotissements récents. En effet, un acquéreur à la recherche d'une maison fera logiquement une comparaison entre ce que lui coûte l'achat d'un terrain et la construction d'une maison avec le prix d'achat d'un bien récent dans le même quartier. Pour des immeubles anciens en revanche, cette méthode est le plus souvent déconnectée de la valeur de marché.

**Les valeurs de référence**

Des références de prix peuvent être trouvées auprès d'experts, de professionnels de l'immobilier ou de notaires.

Des réseaux de professionnel de l'immobilier publient régulièrement des statistiques de prix qui peuvent vous aider.

Mais la diffusion des références des ventes a fortement progressé depuis quelques années. Les transactions enregistrées par les notaires ont permis à cette profession de constituer la base de données BIEN (basebien.com).

De son côté, l'administration a progressivement mis en ligne des services permettant au contribuable d'obtenir des références en accédant ainsi à des bases de données publiques. La première est Patrim. Ce service est accessible gratuitement mais suppose de vous identifier par le biais de votre numéro fiscal. Il est par ailleurs limité en nombre de consultations.

La seconde est la base DVF (demande de valeur foncière). Elle est gratuite et en libre consultation (<https://app.dvf.etalab>).

gouv.fr/). Son accès est pratique et vous permet à l'aide d'une cartographie d'obtenir des références précises de ventes concernant le secteur qui vous intéresse. En cliquant sur la parcelle bleutée, vous obtenez le prix de vente, la date de la transaction, l'adresse et la surface du bien vendu.

## Les règles d'évaluation et les décotes

Le contribuable peut se référer à divers arguments pour tenter de limiter l'évaluation de son patrimoine. Mais tous ne sont pas recevables.

- Si un bien est en **indivision** entre deux époux mariés sous le régime de la séparation de biens, les conjoints ne peuvent pas faire d'abattement (Cass. Com., 27 mars 2019, n° 18-10 933).

Les biens en indivision peuvent faire l'objet d'une décote car la quote-part indivise ne se confond pas avec la quote-part de la valeur vénale qu'aurait le bien s'il appartenait à un seul propriétaire (Cass. com., 4 décembre 2001, n° 2034, FS-D ou 22 février 2000, n° 486 P, n° 97-17821. Dans ce dernier arrêt, la Cour de cassation a censuré une décision qui avait limité à 10 % la décote résultant du statut d'indivision au motif inopérant que l'indivision résultait non d'une succession mais d'un choix délibéré des indivisaires).

- Lorsqu'un bien est en **cours de construction**, il faut retenir la valeur en fonction de son état d'avancement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

- S'agissant des **monuments historiques**, l'administration admet de tenir compte de leur nature spécifique, des charges souvent importantes qui les grèvent, du nombre limité d'acquéreurs potentiels et des difficultés qui en résultent pour les vendre.

- Pour des **terres agricoles**, la valeur vénale doit aussi être retenue. Vous pouvez vous référer au barème indicatif de la valeur

(3) [https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/L\\_metier/L\\_particulier/EV/L\\_declarer/180\\_isf/fichedescriptive\\_3035.pdf](https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/L_metier/L_particulier/EV/L_declarer/180_isf/fichedescriptive_3035.pdf)

(4) [https://www.conseil-constitutionnel.fr/sites/default/files/as/root/bank\\_mm/decisions/2019820qpc/2019820qpc\\_ccc.pdf](https://www.conseil-constitutionnel.fr/sites/default/files/as/root/bank_mm/decisions/2019820qpc/2019820qpc_ccc.pdf)

vénale moyenne des terres agricoles publié chaque année au Journal Officiel. Le dernier barème publié correspond aux valeurs de 2020 (JO du 9 novembre 2021).

Si une terre agricole est située sur une zone constructible, il en résulte une plus-value liée à ce caractère. Cette valeur supérieure à celle d'un usage strictement agricole doit être prise en compte.

- Les **immeubles loués** peuvent être affectés d'une décote en fonction de leur statut d'occupation. Une décote moyenne de 20 % est envisageable. Plus le droit du locataire est important, ce qui restreint les facultés de disposer d'un bien librement, plus il est justifié de réduire la valeur. Les baux relevant encore de la loi de 1948 sont notamment concernés et pourront justifier une décote supérieure à 20 %, par exemple de 30 %.

**La valeur au m<sup>2</sup>** part d'une valeur moyenne globale ramenée au mètre carré. Pour l'utiliser, on peut affecter aux différentes surfaces un coefficient pour tenir compte des surfaces annexes dont la valeur est moindre. Voici à titre d'exemple une liste de coefficients publiée par l'administration fiscale <sup>(3)</sup> à partir des surfaces développées pondérées hors œuvre (SDPHO).

(Voir tableau Coefficient de SDPHO)

### Coefficient de SDPHO

Types de locaux	Coefficient
Fondations sur vide sanitaire	0,10 à 0,20
Caves non aménagées	0,3
Caves aménagées	0,30 à 0,50
Sous-sols aménagés	0,50 à 0,80
Rez-de-chaussée, étages courants	1
Etages mansardés ou combles aménagés	0,70 à 0,90
Greniers utilisables en débarras	0,30 à 0,40
Greniers aménageables	0,40 à 0,60
Combles perdus	0
Toits-terrasses accessibles et utilisables	0,20 à 0,40

Précisons enfin que plusieurs motifs de décote peuvent se cumuler. Un bien peut être en indivision et loué et donc justifier deux décotes successives. Le principe a été admis par la Cour de cassation dans un arrêt du 16 février 2016 (n° 14-23 301) à propos d'une grande propriété avec maison de gardien, tennis et piscine à Nice, en retenant un abattement pour occupation de 20 % puis un abattement pour détention en indivision de 20 %. Il convient toutefois de rester prudent pour éviter de parvenir à des valeurs qui soient par trop déconnectées d'une réalité de marché. Un bien qui est grevé d'une inscription hypothécaire ne peut pas être décoté pour ce motif. Pour plus de précisions, on peut aussi se référer à une décision QPC du Conseil constitutionnel du 17 janvier 2020 rendue à propos de la résidence principale et son commentaire <sup>(4)</sup> qui indique notamment que le contribuable peut pratiquer une décote pour non-liquidité des biens détenus.

## Déduction des dettes et des impôts

Peuvent être déduites les dettes existant au 1<sup>er</sup> janvier et correspondant à des actifs imposables. Si vous avez souscrit un emprunt pour acquérir un logement mis en location, il est déductible. À l'inverse, si un contribuable a contracté un emprunt pour acquérir la nue-propriété d'un bien, l'emprunt n'est pas déductible car le bien est imposé dans le patrimoine de l'usufruitier. Pour la résidence principale, vous pouvez déduire le montant du prêt, dans la limite de 70 % de la valeur du bien.

Sont déductibles les dettes afférentes à l'acquisition du bien mais aussi aux travaux de réparation, d'entretien, d'amélioration, de construction ou d'agrandissement, aux impôts

incombrant aux propriétaires et aux dépenses d'acquisition de parts ou d'actions, au prorata de la valeur des biens imposables. En revanche, les autres dettes ne sont pas déductibles. Par exemple, les dépôts de garantie qui doivent être restitués en fin de bail. Certains **impôts** sont déductibles, d'autres ne le sont pas.

*(Voir tableau Impôts déductibles ou non déductibles ?)*

L'IFI fait l'objet d'un traitement particulier: il est à retrancher de sa propre base.

Pour déduire l'IFI, il convient de:

- calculer l'IFI sur le patrimoine net (et y retrancher éventuellement l'impôt sur la fortune acquitté hors de France),
- ajouter le montant obtenu à la liste des impôts déductibles,
- effectuer un nouveau calcul pour obtenir l'IFI à payer.

### Limitation des déductions de dettes

La loi prévoit deux mécanismes visant à limiter les possibilités de déduire les dettes. La première vise les prêts in fine, la seconde les patrimoines importants.

La déduction des emprunts fait l'objet d'une règle limitative pour **les emprunts in fine**. Dans ce

## Impôts déductibles ou non déductibles ?

Impôts déductibles	Impôts non déductibles
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taxe foncière</li> <li>- Taxe sur les locaux vacants</li> <li>- Taxe sur les bureaux en Ile-de-France</li> <li>- Droits de mutation en instance de paiement au 1<sup>er</sup> janvier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taxe d'habitation</li> <li>- Impôt sur le revenu</li> <li>- Prélèvements sociaux sur le revenu foncier</li> </ul>

mode de financement, le capital est remboursé à l'échéance du prêt, seuls les intérêts étant réglés au fil de l'eau. Dans ce cas, la part déductible est limitée au montant des annuités théoriques restant à courir jusqu'au terme prévu. Il faut procéder au calcul suivant: retrancher du

montant du prêt, ce montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt.

*(Voir tableau Prêt in fine. Exemple)*

Dans cet exemple, vous avez souscrit un prêt de 200 000 € pour financer l'acquisition d'un appartement locatif. Le prêt étant in fine, votre dette est bien de 200 000 € qui sera remboursée à l'échéance de 2028 mais vous ne pouvez déduire que 120 000 €. Cette règle de limitation s'applique aux prêts souscrits pour l'acquisition d'un bien mais non pour un prêt contracté pour financer des travaux.

Une autre limitation est liée à **l'importance du patrimoine**. Si le patrimoine imposable dépasse 5 millions d'euros et si le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes qui dépasse cette limite n'est déductible que pour la moitié.

*(Voir tableau Exemple: plafonnement des dettes déductibles)*

**“ La loi prévoit deux mécanismes visant à limiter les possibilités de déduire les dettes. La première vise les prêts in fine, la seconde les patrimoines importants ”**

### Prêt in fine. Exemple

Montant du prêt pour acquérir un appartement locatif	200 000 €
Date de souscription	2018
Durée du prêt	10 ans
Annuités écoulées	4 ans
Part déductible	$200\,000 - (200\,000 \times 4 / 10) = 120\,000$ €

### Exemple: plafonnement des dettes déductibles

Patrimoine taxable	10 000 000 €
Dettes	7 000 000 €
Plafond de dettes déductibles en totalité (60 % du patrimoine)	6 000 000 €
Excédent de dette	1 000 000 €
Fraction supplémentaire déductible	500 000 €
Total des dettes déductibles	6 500 000 €

Précisons enfin que cette règle de limitation peut être écartée si le contribuable démontre que les prêts n'ont pas été contractés dans un objectif exclusivement fiscal.

### Calcul de l'impôt

Le seuil d'imposition est fixé à 1,3 million d'euros, mais le barème d'imposition commence à 800 000 €. Le barème est identique à celui de l'an dernier.

*(Voir tableau Barème d'imposition)*

Un mécanisme de **décote** permet d'atténuer l'effet de seuil lors de l'entrée dans l'imposition. Il vise les redevables dont le patrimoine imposable est compris entre 1,3 et 1,4 million d'euros.

L'impôt est réduit de 17 500 € - 1,25 % P (P étant la valeur nette taxable du patrimoine).

(Voir tableau Exemple de décote pour un patrimoine de 1,35 M€)

### Les dons

Vous pouvez bénéficier d'une diminution de l'impôt si vous effectuez des dons à certains organismes :

- établissements de recherche ou d'enseignement supérieur ou d'enseignement artistiques, d'intérêt général, à but non lucratif ou établissements d'enseignement supérieur consulaire,
- fondations reconnues d'utilité publique,
- entreprises d'insertion,
- associations intermédiaires,
- ateliers et chantiers d'insertions,
- entreprises adaptées,
- groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification,
- Agence nationale de la recherche,
- fondations universitaires et fondations partenariales,
- associations reconnues d'utilité publique finançant la création ou la reprise d'entreprises.

Il faut retenir les montants versés depuis la date limite de dépôt de la déclaration de 2021 et la date limite de déclaration de cette année (contrairement à la règle prévue pour l'IR qui se réfère à l'année civile).

L'IFI est diminué d'un montant de 75 % du don. La réduction est plafonnée à 50 000 € par an. Un don retenu pour le calcul de l'IFI ne peut pas l'être en même temps pour le calcul de l'IR.

### Le plafonnement de l'IFI

Bien que taxant le patrimoine, l'IFI est assorti d'une règle de calcul visant à éviter d'amputer en tota-

### Barème d'imposition

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine immobilier	Taux d'imposition
≤ 800 000 €	0 %
> 800 000 € et ≤ 1 300 000 €	0,50 %
> 1 300 000 € et ≤ 2 570 000 €	0,70 %
> 2 570 000 € et ≤ 5 000 000 €	1 %
> 5 000 000 € et ≤ 10 000 000 €	1,25 %
> 10 000 000 €	1,50 %

### Exemple de décote pour un patrimoine de 1,35 M€

Fraction taxable	Impôt
Sur la part ≤ 800 000 €	0 €
De 800 000 € à 1 300 000 €	0,5 % x 500 000 = 2 500 €
De 1 300 000 € à 1 350 000 €	0,7 % x 50 000 = 350 €
<b>Impôt avant décote</b>	<b>2 850 €</b>
Décote	17 500 - (1,25/100 X 1 350 000) = 625
<b>Impôt après décote</b>	<b>2 225 €</b>

lité le revenu du contribuable : la somme de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux, de l'IFI et des autres contributions est plafonné à 75 % de vos revenus de 2021. La part qui excède cette limite vient en diminution du montant de l'IFI. En revanche, elle ne peut servir ni à réduire le montant de l'impôt sur le revenu, ni à ouvrir droit à restitution.

### Obligations déclaratives

La déclaration de l'IFI prend la forme d'un formulaire spécifique (n° 2042-IFI) qui est une annexe à la déclaration n° 2042. Le délai de déclaration est donc le même que celui de la déclaration des revenus. Vous n'avez pas à joindre les justificatifs, mais vous devez les conserver pour pouvoir les produire en cas de demande de l'administration. L'impôt est recouvré par voie de rôle, mais de façon distincte de l'impôt sur le revenu. Vous recevrez un avis d'imposition l'été prochain.

Les contribuables disposant d'un patrimoine excédant 1,3 million d'euros et qui ne l'ont pas déclaré s'exposent à une procédure de taxation d'office

par l'administration. Elle doit être précédée d'une procédure contradictoire (mise en demeure et absence de régularisation du contribuable pendant 30 jours). Si les valeurs ont été suffisamment révélées à l'administration, le délai de prescription est de 3 ans. Dans le cas contraire, il est de 6 ans. L'impôt est de plus susceptible de majoration au titre des intérêts de retard.

### Calendrier

Le site internet de déclaration des revenus et de l'IFI est ouvert depuis le 8 avril sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr). Vous devez remplir votre déclaration au plus tard entre le 26 mai et le 8 juin, suivant les régions :

- départements 01 à 19 et non-résidents : 26 mai
- départements 20 à 54 : 31 mai
- départements 55 à 974/976 : 8 juin.

Pour les contribuables qui sont dans l'impossibilité de déclarer en ligne, la date limite de déclaration est fixée au 20 mai.

Vous recevrez votre avis d'imposition entre le 25 juillet et le 5 août 2022.

# RÉSIDENCES SERVICES

## COMPRENEZ LE RÉGIME APPLICABLE À VOTRE INVESTISSEMENT!

**Lorsque vous investissez dans un bien en résidences services, en principe vous concluez un bail commercial au titre duquel vous confiez à un gestionnaire l'exploitation de votre bien situé dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété.**

Livia BROCHE

Quel que soit le type de résidence services dans laquelle vous avez investi (seniors non médicalisée, EHPAD, étudiante, de tourisme...), les statuts des baux commerciaux et de la copropriété s'appliquent.

### ► Sur l'application du statut des baux commerciaux aux résidences services

Dans l'investissement en résidences services, compte tenu de la durée minimale de 9 ans, le bail commercial vous est présenté comme un outil sûr.

Néanmoins, ce statut est particulièrement protecteur du locataire en lui conférant notamment la propriété commerciale.

Certaines dispositions du statut des baux commerciaux ont fait l'objet d'aménagements par le législateur, sans pour autant

trouver à s'appliquer à tous les types de résidences. C'est notamment le cas pour les dispositions portant sur la faculté de résiliation triennale et le droit de préemption du locataire commercial en cas de vente du local par le propriétaire bailleur.

#### • Concernant la faculté de résiliation triennale

##### Que prévoit le statut des baux commerciaux ?

En principe, l'article L. 145-4 du Code de commerce dispose que la durée du bail commercial ne peut être inférieure à 9 ans. Néanmoins, l'article précité prévoit également une faculté de résiliation triennale pour le bailleur et le locataire commercial.

S'agissant du bailleur, la possibilité de résiliation du bail tous les 3 ans n'est possible que dans des cas limitativement énumérés tels que :

- la construction, la reconstruction ou la surélévation de l'immeuble existant ;
- la réaffectation du local d'habitation accessoire à cet usage ;
- la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ;
- l'exécution des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ;

- la démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

En outre, cette demande de résiliation triennale par le bailleur doit :

- être réalisée par acte extrajudiciaire (huissier) ;
- préciser, à peine de nullité, les motifs pour lesquels il est donné ;
- indiquer au locataire qu'il doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné, s'il entend contester le congé ou demander le paiement d'une indemnité d'éviction.

S'agissant du locataire, il peut demander la résiliation du bail commercial à l'expiration d'une période triennale, dans des conditions moins restrictives que le bailleur. En effet, il peut faire sa demande sans motivation et par lettre recommandée avec avis de réception. La seule contrainte du locataire est qu'il doit respecter un délai de préavis de 6 mois.

#### Quels sont les aménagements légaux prévus en matière de résidences services ?

Uniquement pour les résidences de tourisme, l'article L. 145-7-1 du Code de commerce prévoit que le bail commercial conclu avec un exploitant de résidences de tourisme (au sens de l'article L. 321-1 du Code de tourisme) est



© Photo DR

d'une durée de 9 ans minimum et qu'il n'existe aucune faculté de résiliation triennale pour le bailleur ou le locataire.

La Cour de cassation a précisé que l'article L. 145-7-1 est d'ordre public et s'applique également aux baux commerciaux en cours au 25 juillet 2009 <sup>(2)</sup>.

Il découle de ce qui précède que tous les baux commerciaux en résidences de tourisme sont d'une durée ferme de 9 ans minimum.

Le législateur a institué cette dérogation en matière de résidences de tourisme suite au constat que « *les promoteurs gestionnaires, notaires, banquiers, etc. ouvraient la possibilité aux titulaires des baux dans les résidences de tourisme de rompre ceux-ci après quelques mois d'exploitation, usant en cela de la faculté de résiliation triennale prévue par la loi <sup>(3)</sup>* ». En effet, le législateur a souhaité remédier aux effets néfastes de la résiliation triennale qui remettait en cause le bénéfice

des avantages fiscaux qui ont déterminé l'investissement du propriétaire bailleur <sup>(4)</sup>.

### • Concernant le droit de préemption légal du preneur à bail commercial

#### Que prévoit le statut des baux commerciaux ?

L'article L. 145-46-1 du Code de commerce prévoit qu'en cas de projet de vente du local objet du bail commercial, le locataire dispose d'un droit de préférence. La Cour de cassation a précisé qu'il s'agissait d'une disposition d'ordre public <sup>(5)</sup>.

#### Quels sont les aménagements légaux prévus en matière de résidences services ?

Uniquement pour les résidences de tourisme situées en zone de montagne, l'article L. 321-5 du Code du tourisme prévoit la possibilité pour l'exploitant de résidences de tourisme de céder

le droit de préférence institué par l'article L. 145-46-1 du Code de commerce à des « *établissements publics, parapublics ou privés agréés par l'État* ».

Cet article a été institué par l'article 115 de la loi 3DS du 21 février 2022. Un décret en Conseil d'État doit préciser la procédure d'agrément et les modalités d'application de cet article.

L'UNPI a préconisé à M. Jean CASTEX, Premier ministre, des garde-fous nécessaires à la protection des propriétaires.

Nombreux sont les exploitants à ne pas se conformer à ce texte et les propriétaires bailleurs à ignorer l'existence de cette obligation qui pèse sur leur locataire. Le cas échéant, en l'absence de modèle normalisé ou de rattachement des comptes d'exploitation au plan comptable, les documents fournis par le locataire ne sont pas probants (le propriétaire peut alors lui demander de respecter l'obligation prévue à l'article L. 321-2).

1) Article créé par la loi Novelli n° 2009-888 du 22 juillet 2009

2) Cass. Civ., 3<sup>ème</sup>, 9 février 2017, n°16-10.350

3) Résidences de tourisme : bail commercial et abus, SCP GOBERT & Associés

4) Compte rendu intégral des débats au Sénat, séance du 8 avril 2009

5) Cass. Civ., 3<sup>ème</sup>, 28 juin 2018, n°17-14.605

## Bon à savoir

En matière de résidences de tourisme, l'article L. 321-2 du Code du tourisme impose à l'exploitant, une fois par an, de « *communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence* ». Nombreux sont les exploitants à ne pas se conformer à ce texte et les propriétaires bailleurs à ignorer l'existence de cette obligation qui pèse sur leur locataire. Le cas échéant, en l'absence de modèle normalisé ou de rattachement des comptes d'exploitation au plan comptable, les documents fournis par le locataire ne sont pas probants (le propriétaire peut alors lui demander de respecter l'obligation prévue à l'article L. 321-2).

### ► Sur l'application du statut de la copropriété aux résidences services

En matière de résidences services, certaines dispositions du statut de la copropriété font l'objet d'une mise en œuvre spécifique. À ce titre, nous sommes régulièrement interrogés par les propriétaires que nous accompagnons dans leur relation avec leur gestionnaire et la protection de leur investissement sur la destination de l'immeuble et les parties privatives à usage collectif.

### • Concernant la destination de l'immeuble

#### Que prévoit le statut de la copropriété ?

L'article 8, I de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'« *un règlement conventionnel de copropriété (...) détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance (...)* ». En outre, l'article précité précise que « *le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des co-*

6) Articles L. 313-1 et suivants du CASF.

7) Article L. 313-1 du CASF.

*propriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation* ».

La destination de l'immeuble fixée dans le règlement de copropriété est très importante car au terme de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale « *ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider (...) la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble* ».

Il découle de ce qui précède qu'en principe, la destination de l'immeuble est librement fixée par le règlement de copropriété.

#### Quelles sont les pratiques en matière de résidences services ?

Uniquement pour les résidences de tourisme situées en zone de montagne (conformément aux articles L. 342-1 à L.342-5 du Code du tourisme), la construction et l'exploitation font l'objet d'une convention avec la commune du lieu de situation de l'immeuble. Dans le cadre d'une telle convention d'aménagement touristique, il est fréquent que le promoteur s'engage à ce que le futur exploitant et les propriétaires exploitent la résidence à usage exclusif de résidence de tourisme pour une durée d'au moins 20 ans. Par la suite, bien que la convention d'aménagement touristique soit constitutive d'une servitude conventionnelle d'affectation à usage exclusif de résidence de tourisme, le règlement de copropriété prévoit expressément que l'immeuble est destiné exclusivement à usage de résidence de tourisme.

Dès lors, toute autre forme d'exploitation de la résidence est exclue. Cette particularité qui existe dans les résidences de tourisme situées en zone de

montagne a pour effet de restreindre la libre disposition du bien par le propriétaire.

Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), leur création est soumise à un processus d'autorisation<sup>(6)</sup>. En principe, les règlements de copropriété prévoient expressément que l'immeuble est destiné à l'usage exclusif de maison de retraite.

Dans ce type d'investissement, tandis que les investisseurs sont propriétaires des murs, l'autorisation d'exploitation de lits de type EHPAD d'une durée de 15 ans est la propriété du gestionnaire<sup>(7)</sup>.

Force est de constater que le respect de la destination de l'immeuble (agrée initialement par les pouvoirs publics) et la propriété de l'autorisation sont interdépendants. En effet, l'absence de rattachement de l'autorisation d'exploitation des lits au local loué a pour conséquence que les propriétaires ne peuvent plus user de leur bien conformément au règlement de copropriété en cas de départ de leur locataire qui demande le transfert de gestion de l'autorisation de l'EHPAD. De plus, compte tenu du *numerus clausus* de lits, le gestionnaire qui souhaiterait reprendre l'exploitation de la résidence mais ne dispose pas d'autorisation d'exploitation de lits ne pourra pas le faire. En outre, la décision de modification de la destination de l'immeuble devra faire l'objet d'une décision prise à l'unanimité des copropriétaires qui comprend les voix de l'exploitant sortant qui est généralement propriétaire de parties privatives à usage collectif.

### • Concernant les parties privatives à usage collectif.

#### Que prévoit le statut de la copropriété ?

L'article 8, I de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le « règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative ».

Cet article précise que « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ».

## Quelles sont les pratiques en matière de résidences services ?

Uniquement pour les résidences de tourisme (afin de garantir le maintien de leur classement ou leur commercialisation), l'article 58, V de la loi ALUR du 24 mars 2014 a institué une protection des propriétaires des résidences de tourisme concernant les locaux à usage collectif.

Pour les résidences de tourisme construites :

- avant le 1<sup>er</sup> juillet 2014, l'exploitant de la résidence de tourisme est propriétaire des locaux à usage collectif appelés parties privatives à usage collectif (PPUC). En cas de difficultés, la loi ALUR prévoit que l'assemblée générale des copropriétaires peut saisir le Tribunal Judiciaire d'une demande aux fins de voir prononcer un état de carence ou de constater l'abandon<sup>(8)</sup>;
- à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2014, les locaux à usage collectif composés d'équipements et de services communs ne peuvent faire l'objet d'un lot distinct vendu à un copro-



© Photo DR

priétaire et font l'objet d'une propriété indivise du syndicat des copropriétaires<sup>(9)</sup>.

L'UNPI déplore que ces dispositions de la loi ALUR ne soient pas applicables à l'ensemble des résidences services.

À titre d'exemple, en matière d'EHPAD, nul n'ignore que le gestionnaire DomusVi projette-rait d'abandonner 35 EHPAD<sup>(10)</sup>. Nous accompagnons de nombreux copropriétaires dont le gestionnaire propriétaire des PPUC a mis un terme au bail commercial. Le fait que l'exploitant sortant soit propriétaire des PPUC em-

pêche les autres propriétaires de donner à bail commercial leur bien à un autre gestionnaire qui serait détenteur d'une autorisation d'exploitation de lits. En outre, en cas de souhait de changement de destination qui se fait à l'unanimité, l'exploitant peut user d'une minorité de blocage. Ainsi, l'existence de PPUC permet à l'exploitant d'instaurer un rapport de force avec les copropriétaires bailleurs qui pourrait être évité grâce à l'extension du dispositif institué par la loi ALUR à l'ensemble des résidences services.

8) Article 58, V 2<sup>ème</sup> alinéa de la loi ALUR  
 9) Article 58, V alinéa 1<sup>er</sup> de la loi ALUR  
 10) Cash Investigation « EHPAD : l'heure des comptes », diffusée le 1<sup>er</sup> mars 2022 sur France 2.

## À retenir

Le régime juridique applicable à votre investissement est complexe et mérite une analyse eu égard au règlement de copropriété, aux clauses de votre bail commercial, au type de votre résidence, etc.

Afin d'améliorer la gestion de votre résidence et la rentabilité de votre investissement, nous vous accompagnons, ainsi que nos avocats experts-conseils spécialisés en matière de baux commerciaux et de résidences gérées.

# Congé pour vendre délivré par une SCI à un locataire âgé disposant de faibles ressources

Je suis associé d'une SCI familiale et nous louons un appartement à un locataire âgé de plus de 65 ans disposant de faibles ressources. Sachant que je suis également âgé de plus de 65 ans, pouvons-nous délivrer un congé pour vendre à notre locataire à l'issue du bail ?

Tout d'abord, rappelons qu'un bailleur, personne morale, peut donner congé pour vendre ou pour motif légitime et sérieux, mais qu'il ne peut pas délivrer un congé pour habiter <sup>(1)</sup> sauf s'il

1) Cass., 3<sup>ème</sup> civ., n° 93-20.135, 7 février 1996 : « la reprise pour habiter à titre personnel ou pour faire habiter sa famille n'est pas envisageable pour les bailleurs personnes morales ».

2) « Les dispositions de l'article 11 et de l'article 15 peuvent être invoquées : a) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés (...) ».

3) Cf. CA Paris, ch. 4-9, 20 mai 2010, n° 07/02637.

s'agit d'une société civile familiale et que le bénéficiaire de la reprise est un des associés (conformément à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 <sup>(2)</sup>).

**Une SCI familiale peut donc délivrer un congé pour vendre, sachant qu'un tel congé n'est valable que si la vente d'immeuble relève de son objet social <sup>(3)</sup>.**

L'article 15, III, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que « le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé [...] à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements

locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité [...] ».

## Montant des revenus 2020 à ne pas dépasser (pour un congé en 2022)

Types de personnes	Paris et communes limitrophes <sup>(4)</sup>	Ile-de-France, hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 personne seule	24 316 €	24 316 €	21 139 €
- 2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(5)</sup> ; - ou 1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	36 341 €	36 341 €	28 231 €
- 3 personnes ; - ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ; - ou 1 jeune ménage <sup>(5)</sup> sans personne à charge ; - ou 2 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 639 €	43 684 €	33 949 €
- 4 personnes ; - ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge ; - ou 3 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 878 €	52 326 €	40 985 €
- 5 personnes ; - ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge ; - ou 4 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	67 672 €	61 944 €	48 214 €
- 6 personnes ; - ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge ; - ou 5 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	76 149 €	69 707 €	54 338 €
Par personne supplémentaire	+ 8 486 €	+ 7 767 €	+ 6 061 €

Source : annexe I de l'arrêté du 27 décembre 2021 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 (J.O. du 30 décembre 2021)

Le bailleur ne peut donc pas délivrer congé si le locataire a plus de 65 ans et si ses ressources sont inférieures à un certain plafond (Voir le tableau en page précédente).

Par exception, le « *bailleur [...] personne physique* » (article 15, III de la loi de 1989) peut délivrer congé à son locataire âgé disposant de faibles ressources s'il remplit l'une de ces trois conditions :

- il est âgé de plus de 65 ans ;
- ou il dispose de ressources inférieures au plafond de ressources visé précédemment ;
- ou il offre un relogement au locataire correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Ces exceptions tirées de l'âge et des ressources du bailleur ne s'appliquent qu'aux personnes physiques, vous ne pouvez donc pas les invoquer en tant que SCI (personne morale).

En ce sens: « *la bailleuse, personne morale*<sup>(6)</sup>, ne pouvait se prévaloir au profit de l'un de ses

4) Les communes limitrophes de Paris sont: Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

5) Définition du jeune ménage : 2 personnes mariées ou partenaires de Pacs ou concubins, sans enfant, dont la somme des âges révolus n'excède pas 55 ans.

6) Il s'agissait en l'espèce d'une SCI familiale



© Photo DR

*associés de la dispense d'offre de relogement réservée par l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989 au bailleur personne physique* » (Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 7 juillet 2016, n° 14-29.148).

**Par conséquent, vous ne pourrez pas délivrer un congé pour vendre à votre locataire s'il est âgé de plus de 65 ans et si ses ressources sont inférieures au**

**plafond repris ci-avant, sauf à lui présenter une offre de relogement (le locataire devra prouver le respect de ces deux conditions ; à défaut, il ne sera pas protégé et un congé pour vendre pourra lui être délivré). Quant aux exceptions tirées de l'âge et des ressources du bailleur, vous ne pouvez pas les invoquer car elles ne concernent que les bailleurs personnes physiques.**

## BAIL SAISONNIER

# Assurance pour une location saisonnière

**Le propriétaire d'une location saisonnière peut-il imposer au locataire de s'assurer pour cette location et de lui fournir une attestation d'assurance ?**

Le propriétaire d'une location saisonnière peut soit assurer le local à ses frais, soit, plus fréquemment, exiger de son locataire qu'il soit

assuré et fournisse une attestation d'assurance afin de vérifier qu'il est bien couvert contre les risques locatifs pour cette location (incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de glace, etc.).

Le propriétaire d'une location saisonnière peut donc contractuellement imposer à son locataire d'être assuré contre les risques locatifs et de fournir :

- soit une attestation d'assu-

rance location de vacances (la plupart des contrats d'assurance multirisque habitation souscrits pour une habitation principale couvrent les dommages causés par l'assuré dans des locations saisonnières ; à défaut, le locataire doit souscrire une extension villégiature) ;

- soit une attestation d'assurance spécifique limitée à son séjour dans le logement.

### BAIL D'HABITATION

# Fixation du montant maximum d'engagement pour la caution

Dans votre acte de caution solidaire, il faut indiquer dans l'encadré en page 2 un montant maximum d'engagement pour la personne se portant caution. Quel montant faut-il inscrire ?

En effet, l'acte de caution vendu par l'UNPI<sup>(1)</sup> impose désormais de préciser un montant maximum d'engagement.

Cette mention est imposée par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 qui énonce que « *la caution doit apposer la mention prévue par l'article 2297 du code civil* ». Ce dernier article prévoit désormais (en application d'une ordonnance du 15 septembre 2021) que, « *à peine de nullité de son engagement, la caution personne physique appose elle-même la mention qu'elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres. En cas de différence, le cautionnement vaut pour la somme écrite en toutes lettres* »<sup>(2)</sup>.

La personne se portant caution est donc engagée à couvrir au centime près les dettes du locataire (et notamment les loyers

révisés selon des modalités précises rapportées dans l'acte de caution), mais dans la limite d'un montant global à fixer dans l'acte de caution.

Tant que le montant maximum n'est pas atteint, la caution garantira exactement les sommes dues par le locataire.

Ce montant maximum à indiquer dans l'acte de caution est fixé librement, mais il est très difficile de fixer à l'avance un montant qui corresponde aux dettes potentielles du locataire. Par exemple pour une location vide, on pourrait être tenté de fixer le maximum à l'équivalent de six ans de loyer, étant donné que notre imprimé prévoit que la caution est engagée dans la limite de six ans.

Cependant, en agissant de la sorte, le bailleur prend le risque, en cas de contentieux, que le tribunal annule la caution comme ayant été disproportionnée dès l'origine par rapport aux capacités financières de la caution.

L'article 2300 du Code civil l'énonce clairement s'agissant des cautions souscrites au profit d'un créancier considéré professionnel : « *Si le cautionnement souscrit par une personne physique envers un créancier professionnel était, lors de sa conclusion, manifestement dis-*

*proportionné aux revenus et au patrimoine de la caution, il est réduit au montant à hauteur duquel elle pouvait s'engager à cette date* ». L'article 2299 du même code ajoute que « *le créancier professionnel est tenu de mettre en garde la caution personne physique lorsque l'engagement du débiteur principal est inadapté aux capacités financières de ce dernier. A défaut, le créancier est déchu de son droit contre la caution à hauteur du préjudice subi par celle-ci* ».

Si ces textes concernent en principe les seuls créanciers professionnels, nous avons relevé par le passé une tendance des tribunaux à les appliquer également pour des cautions souscrites au profit d'un créancier non professionnel.

Nous recommandons donc de fixer le montant maximum dû à deux ou trois ans de loyer, mais un propriétaire pourra tout aussi bien fixer ce montant à quatre ou cinq ans de loyer, sachant :

- que le risque d'une annulation pour disproportion par rapport aux capacités financières de la caution augmente au fur et à mesure que l'on fixe un montant plus élevé ;

- que plus ce montant maximum sera élevé, plus il sera difficile de trouver une personne acceptant de se porter caution.

1) Cet imprimé (référence AC) peut être commandé en page 8.

2) Sur ce sujet, voir l'article « La caution après l'ordonnance du 15 septembre 2021 » (décembre 2021, pages 33 et 34).

## L'UNPI & vous

Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux. Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas. Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org), rubrique « Réseau UNPI »

# L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et LinkedIn pour rester connecté quotidiennement à l'actualité juridique et immobilière



@unpinationale

24.03.2022 - #PierreHautus : « En mettant un isolant norme RT 2012, vous perdez 1 à 2 mètres carrés de surface sur un logement de 20 mètres carrés, et vous n'aurez pas isolé vos planchers et votre plafond » Les Echos  
#présidentielle #propriétaire



18.03.2022 - #ChristopheDemerson : « L'échéance de 2023 irréalizable, intenable et inflationniste. Nous pouvons craindre une ruée vers les diagnostiqueurs énergétiques de la part de propriétaires inquiets de ne plus être dans les clous pour louer leur(s) biens(s), ce qui engendrerait une inflation des prix »  
#DPE #RénovationÉnergétique Immoweek



@DemersonUNPI - 06.04.2022

« On ne rénovera pas la moitié du #parclocatif-rivé d'un coup de baguette magique. (...) La #loiclimat (...) n'est techniquement et financièrement pas réalisable », concernant la #rénovationenergetique #DPE



@PierreHautus - 09.03.2022

« Si on donne un congé temporaire au locataire, cela pèserait sur le #proprio qui devrait le reloger. Le congé définitif retire cette charge au propriétaire » concernant la rénovation énergétique.

@UNPI\_FR



# L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et LinkedIn pour rester connecté quotidiennement à l'actualité juridique et immobilière



@unpinationale

**25.03.2022** - L'UNPI demande la révision du calendrier d'exigence de performance énergétique, de fixer un moratoire sur le #DPE, de supprimer l'opposabilité du #DPE et de supprimer les obligations prévues pour 2023. Le calendrier n'est pas tenable. Le gouvernement doit agir rapidement

**24.03.2022** - #PierreHautus : « Vu le calendrier, la masse de travaux à réaliser, cela générera forcément de l'inflation. Un artisan qui peut faire 10 chantiers a 40 demandes, il privilégiera ceux qui sont les plus rémunérateurs » l'Opinion #DPE #rénovationénergétique



@UNPI\_FR



@DemersonUNPI - 06.04.2022

La nouvelle méthode de calcul du nouveau #DPE ne change pas la donne et les chiffres ne bougent qu'à la marge. A ce jour c'est bien 8 MILLIONS -vous avez bien lu... 8 MILLIONS de logements qui seront fermés à la location. #obsolescenceprogrammée



Chaîne Youtube : @UNPI



Passage de Pierre Hautus, RTL, 12 avril 2022

« ici et là on commence à voir les budgets des collectivités locales qui sont votés avec des taux en hausse et donc nous ça nous inquiète tout particulièrement parce qu'un certain nombre d'élus anticipent et continuent d'anticiper des pertes de recettes fiscales, notamment liées à la taxe d'habitation, mais pas que. Ça fait plusieurs années qu'on tire la sonnette d'alarme à l'UNPI »

**VENTES OFFRES**

Direct particulier, vend 10mn à pied du centre-ville de VENCE (AM) dans résidence de standing, superbe appartement lumineux de 3 pièces traversant N/S, vue mer montagne, entièrement rénové de 81,87m<sup>2</sup> (hors terrasses et hors placards) avec emplacement privé dans la résidence. Le quartier bénéficie d'une navette gratuite toutes les demi-heures (bus N°3) avec un arrêt devant la résidence. Prix 468000€. Voir le lien vidéo: youtube.com/watch?v=ZURw92BMcVA. Tél. aux heures des repas 04 92 09 82 52, ou laissez message.

Marseille 13004 - vend appartement 3 pièces 70m<sup>2</sup> avec cour et cave privative. Nombreuses possibilités, logement et parties communes refaits entièrement. 280 000€ à négocier. Tél : 06 51 99 72 55

**ACHATS VENTES IMMEUBLES DE RAPPORT**

Nancy au cœur de la vieille ville, particulier vend bel immeuble en parfait état, comprenant 2 bâtiments avec cour intérieure au milieu. Cette résidence est composée de 10 appartements non meublés, équipés de cuisine ou kitchenette et 2 fonds de commerce avec mur + remises et caves, tous loués. Rentabilité nette déduction des charges, taxe foncière et assurance 70000€/an. 1<sup>er</sup> contact, faire offre par mail: scidgb@icloud.com

Champs sur Tarentaine (Cantal). Maison 110m<sup>2</sup> exposée sud. Cuisine ouverte sur grand séjour. 3 chambres. Parquet en chêne. Toiture ardoises et terrasse couverte. Grand garage. Cave et grenier. DPE: D. Prix : 126 000 €. Contact : 06 37 39 27 30.

**LOCAUX COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS**

Part. Vend murs ensemble immobilier 6 locaux commerciaux, boulangerie, épicerie, inst. Beauté, tabac-presse, boucherie, pizzeria et 2 appart. T3. Tout est loué. Rapport 6% dans village Toulouse nord. DPE: C. Tél.: 0561848777

Cherche murs commerciaux occupés (bail récent) région parisienne ou région toulousaine. Surface minimale 150 m2. Tél : 06 07 079 81 97 ou mail : ableblanc@wanadoo.fr

**LOCATIONS SAISONNIÈRES**

88 – FRAIZE – Chalet 9 pers. Sauna, wifi – cuisine, séjour, salon, 4 chambres, 2 salle d'eau, terrasse couverte. BBQ – cheminée – parking – TV Orange – Commerces à 400m. Proche Alsace, route des crêtes – ski- locisambre@orange.fr – Tél : 06 07 09 84 62

88- GERARMER été-hiver. Loue F3 tout confort – vue lac. Proche station ski. 2 chambres, grand séjour, cuisine ouverte. 2 places parking. 400 à 600 € la semaine suivant période. Tél : 06 80 74 05 30

83 – SAINTE-MAXIME – Villa 5 pers. Cli-

matiation, piscine privée, wifi, 3 chambres, séjour, cuisine, 2 salles d'eau, véranda, jardin clos, terrasse, parking. Plage garonette à 150m, SPAR, Port plaisance à 500m, centre nautique, plongée. Navette bateau, St Tropez, Thalasso, San Piere Village 900m – locissambres@orange.fr – Tél: 06 07 09 84 62

13 - CASSIS à louer appartement T1 classé 3 étoiles au clame, sans vis-à-vis au 1er et dernier étage d'un petit bâtiment dans jolie résidence sécurisée, arborée, vue mer, parking privé, 3 couchages, cuisine américaine entièrement équipée, sdb, WC indépendant. Prix de 450 à 600 € la semaine. Tél : 06 15 15 21 05

**RUBRIQUE DIVERS**

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et sans dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises. Tél: 0155906537/0668020006. E-mail : contact@gmat-courtage.fr - site internet : http://www.gmat-courtage.fr

SECTEUR 65-64. Cherche pour ma clientèle sélectionnée : Immeubles, appartements, locaux commerciaux loués. Frédéric HUERTA Conseiller en Immobilier et adhérent UNPI. RCS 503 609 489 Tarbes. Contact : 06 79 68 43 24

**Comment passer votre annonce ?**

Votre annonce pour **25 € TTC**

2 passages pour **40 € TTC**

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

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

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

Bulletin à adresser à : **25 millions de Propriétaires - 11 quai Anatole France - 75007 Paris**

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

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ventes offres          | <input type="checkbox"/> Achats ventes immeubles de rapport | <input type="checkbox"/> Locaux commerciaux ou industriels |
| <input type="checkbox"/> Locations saisonnières | <input type="checkbox"/> Autres locations                   | <input type="checkbox"/> Terrains                          |
|   |   | <input type="checkbox"/> Viagers                           |
|   |   | <input type="checkbox"/> Divers                            |

**À remplir obligatoirement**

Je soussigné Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_ Signature : \_\_\_\_\_

- 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,
- 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.

## Indice du coût de la construction (ICC)

ICC 4 <sup>ème</sup> T 2021 = 1886		LES VARIATIONS (en %)			
		INSEE 100 au 4 <sup>e</sup> T 1953	Annuelles	Trien- nales	Sur 9 ans
2013	1 <sup>er</sup> trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
	2 <sup>e</sup> trimestre	1637	-1,74	+7,91	+29,20
	3 <sup>e</sup> trimestre	1612	-2,18	+6,05	+26,73
	4 <sup>e</sup> trimestre	1615	-1,46	+5,35	+27,27
2014	1 <sup>er</sup> trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2 <sup>e</sup> trimestre	1621	-0,98	+1,76	+27,04
	3 <sup>e</sup> trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4 <sup>e</sup> trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 <sup>er</sup> trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 <sup>e</sup> trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 <sup>e</sup> trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 <sup>er</sup> trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 <sup>e</sup> trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 <sup>e</sup> trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 <sup>e</sup> trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 <sup>er</sup> trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 <sup>e</sup> trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 <sup>e</sup> trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 <sup>e</sup> trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 <sup>er</sup> trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 <sup>e</sup> trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 <sup>e</sup> trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 <sup>e</sup> trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 <sup>er</sup> trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 <sup>e</sup> trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 <sup>e</sup> trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 <sup>e</sup> trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 <sup>e</sup> trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 <sup>e</sup> trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 <sup>e</sup> trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 <sup>e</sup> trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 <sup>e</sup> trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	1886*	+5,07	+10,75	+15,07

\* Parution INSEE 23/03/2022.

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

## Indice des loyers commerciaux (ILC)

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.

ILC 4 <sup>ème</sup> T 2021 = 118,59		ILC BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2019	1 <sup>er</sup> trimestre	114,64	+ 2,48 %	+ 5,76 %	+ 13,10 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	115,21	+ 2,33 %	+ 6,28 %	+ 13,14 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	115,60	+ 1,90 %	+ 6,48 %	+ 12,93 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	116,16	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	116,23	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	115,70	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	115,79	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	116,73	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	118,59*	+ 2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %

\* Parution INSEE 23/03/2022.

### A noter :

Jusqu'à présent, l'ILC (créé en 2008 par la loi de modernisation de l'économie) comportait trois composantes :

- l'IPCL (indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers) (50 %),
- l'ICC (25 %),
- l'indice du chiffre d'affaires dans le commerce de détail, en valeur (25 %).

Le décret n° 2022-357 du 14 mars 2022 modifie la formule de calcul de l'ILC à compter du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 (sans révision des indices publiés antérieurement) en supprimant la 3<sup>ème</sup> composante (l'UNPI s'est opposée à cette mesure). Est désormais pris en compte l'IPCL à hauteur de 75 % et l'ICC à hauteur de 25 %.

## Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

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.

ILAT 4 <sup>ème</sup> T 2021 = 118,97		ILAT BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelles	Variation triennales	Variation sur 9 ans
2018	3 <sup>e</sup> trimestre	112,74	+ 2,16 %	+ 4,41 %	+ 12,90 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	113,30	+ 2,18 %	+ 4,75 %	+ 13,57 %
2019	1 <sup>er</sup> trimestre	113,88	+ 2,18 %	+ 5,25 %	+ 13,88 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	114,47	+ 2,20 %	+ 5,59 %	+ 14,00 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	118,97*	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %

\* Parution INSEE 23/03/2022.

## Indice de référence des loyers - IRL « 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.

IRL 1 <sup>er</sup> T 2022 = 133,93	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE		2 <sup>e</sup> TRIMESTRE		3 <sup>e</sup> TRIMESTRE		4 <sup>e</sup> TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
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 %						

\* Parution Insee 15/04/2022

## Indice mensuel des prix à la consommation\*

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

Indice mensuel des prix 03/2022 = 109,29

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
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									

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

## Indice bâtiment national BT 01\*

BT01 12/2021 = 119,7

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7

\* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

## Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT  
BASE I EN 1941

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

2019	3 <sup>e</sup> T	994,2
	4 <sup>e</sup> T	994,3
2020	1 <sup>er</sup> T	995,1
	2 <sup>e</sup> T	995,2
	3 <sup>e</sup> T	996,8
	4 <sup>e</sup> T	1000,5
2021	1 <sup>er</sup> T	1022,3
	2 <sup>e</sup> T	1033,4
	3 <sup>e</sup> T	1055,2
	4 <sup>e</sup> T	1066,4

## Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 26 décembre 2021 (JO du 28 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1<sup>er</sup> semestre 2022, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas.

Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels).

Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :  
montant dû X taux annuel valable pour le semestre X jours de retard dans ce semestre / 365 jours.

Débitéur	Créancier	Type de taux
Particulier	Particulier	3,13 %
Professionnel	Particulier	3,13 %
Professionnel	Professionnel	0,76 %
Particulier	Professionnel	0,76 %

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

## Salaires et divers : nouveau calcul du salaire brut des salariés de la branche des gardiens et employés d'immeubles



© Photo Louis Paulin

Depuis la publication des avenants 88, 88 bis et 92 (J.O. du 6 mai 2017), le salaire brut conventionnel se calcule de la manière suivante (applicable depuis la paye de juin 2017) :

**(coefficient hiérarchique X valeur du point) + valeur fixe.**

Ce calcul tient compte de la pesée des postes effectuée par le syndic de l'immeuble dont dépendent les salariés, pesée qui devait être effectuée pour fin février 2016.

Cette pesée des postes de travail plus proche de la réalité a défini un nouveau coefficient hiérarchique pour les salariés. Les nouveaux coefficients hiérarchiques s'échelonnent de 580 à 705. Ces deux valeurs sont théoriques, le premier niveau réel de la nouvelle classification étant de 583 (soit quatre échelons « a » et un échelon « b » généralement en « technicité »). Une fois le nouveau coefficient hiérarchique défini, il y a lieu de le multiplier par la valeur du point qui correspond à sa catégorie.

Depuis la publication au Journal Officiel, le 22 juillet 2020, de l'avenant 100, les valeurs sont :

- **Catégorie A (employé d'immeuble - temps de travail en heures) : 1,3266 €.**
- **Catégorie B (gardien d'immeuble - grille de travail en UV) : 1,5567 €.**

Enfin, à ce premier calcul, il y a lieu d'ajouter la **valeur fixe conventionnelle de 770 €** (avenant 100).

Cet avenant salaire prévoit la rétroactivité de l'augmentation des salaires au 1<sup>er</sup> avril 2020.

**A noter :** plusieurs niveaux de la catégorie A vont se retrouver en dessous du SMIC (depuis le 1<sup>er</sup> mai 2022, le SMIC brut mensuel est fixé à 1645,58 € sur la base de la durée légale du travail de 35 heures hebdomadaires). Il y aura donc lieu de compenser la différence afin de respecter cette valeur minimale.

•  **Salaire en nature logement (au m<sup>2</sup>) :**

Catégorie 1 : 3,211 € ; catégorie 2 : 2,535 € ; catégorie 3 : 1,872 €. Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 72,30 € si une seule pièce (ou 38,70 € par pièce si plusieurs pièces).

•  **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :** 0,1605 € le kWh tarif EDF (électricité verte) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

• **Prime de tri sélectif :** l'avenant 100 a rappelé les modalités d'attribution et de rétribution de la prime de tri sélectif. En effet certaines communes ont développé ce tri en multipliant les bacs de collecte. Il a donc été rappelé que la prime n'est pas attribuée en fonction du nombre de bacs mais bien en fonction de l'activité générale que constitue la collecte sélective. Il a également été rappelé que conventionnellement (à l'exception des Alpes Maritimes où un avenant départemental impose le paiement de la prime de tri sélectif aux employés de cat. A) cette prime n'est pas due aux salariés de catégorie A.

Le montant de la prime a été revalorisé de la manière suivante : **1,15 € brut par lot principal** avec un **minimum de 23 €** et un **maximum de 184 €**.

• **Astreinte de nuit :** 155 €

• **Plafond de sécurité sociale année 2022 :** 3 428 €.

### Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>er</sup> AVRIL 2022 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 29 MARS 2022

\* 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.

	Taux effectifs pratiqués au 1 <sup>er</sup> T 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2022
<b>PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS</b>		
• Prêts à taux variable	1,74 %	2,32 %
• Prêts relais	2,15 %	2,87 %
<b>PRÊTS À LA CONSOMMATION</b>		
• Prêts d'un montant ≤ à 3000 €*	15,83 %	21,11 %
• Prêts d'un montant > à 3000 € et ≤ à 6000 €*	7,39 %	9,85 %
• Prêts d'un montant > à 6000 €*	3,7 %	4,93 %

## Plus-values immobilières

### TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

### Loi de 1948 : la sortie

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les revenus nets imposables de l'année 2021 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	40 802 €	30 601 €
2 personnes	49 792 €	37 343 €
3 personnes	58 781 €	44 087 €
4 personnes	67 772 €	50 829 €
Personne en +	+ 8 990 €	+ 6 742 €

## RENTES VIAGÈRES

### Les taux de majoration pour 2022

Un arrêté du 20 décembre 2021, publié au JORF du 24 décembre 2021 a fixé à 1,4 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2022. Ainsi les taux de majoration applicables en 2022 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux de majoration applicable
Avant le 01/08/1914	112 302,10
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	64 132,30
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	26 950,30
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	16 490,90
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	11 875,40
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7 190,90
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 499,20
Années 1946, 1947, 1948	1 638,80
Années 1949, 1950, 1951	892,50
Années 1952 à 1958 incluse	651,00
Années 1959 à 1963 incluse	526,70
Années 1964 et 1965	493,10
Années 1966, 1967, 1968	465,10
Années 1969 et 1970	434,60
Années 1971, 1972 et 1973	377,40
Année 1974	264,80
Année 1975	245,00
Années 1976 et 1977	215,30
Année 1978	192,90
Année 1979	167,00
Année 1980	137,00
Année 1981	110,10
Année 1982	95,00
Année 1983	85,50
Année 1984	77,10
Année 1985	72,30
Année 1986	69,50
Année 1987	65,40
Année 1988	61,80
Année 1989	57,70
Année 1990	53,60
Année 1991	49,90
Année 1992	46,00
Année 1993	43,30
Année 1994	40,90
Année 1995	38,00
Année 1996	36,00
Année 1997	34,40
Année 1998	32,80
Année 1999	32,30
Année 2000	30,50
Année 2001	28,50
Année 2002	25,90
Année 2003	24,10
Année 2004	22,20
Année 2005	19,90
Année 2006	17,60
Année 2007	15,80
Année 2008	14,10
Année 2009	12,80
Année 2010	11,10
Année 2011	9,30
Année 2012	7,30
Année 2013	6,00
Année 2014	5,50
Année 2015	5,40
Année 2016	5,30
Année 2017	4,20
Année 2018	2,60
Année 2019	1,60
Année 2020	1,40

# La Fibre livrée à domicile

Faites appel à Orange pour raccorder  
votre immeuble à la Fibre et bénéficier  
de la qualité et du confort d'usage de  
l'internet haut débit.

Renseignez-vous sur [commentavoirlafibre.orange.fr](http://commentavoirlafibre.orange.fr)  
ou appelez le **0800 38 38 84** Service & appel  
gratuits \*

\* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.  
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.  
Orange - SA au capital de 10 640 226 396 € - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.

