

INVESTISSEMENT CONSEILS

L'IMPACT DE
LA HAUSSE DES TAUX
SUR LES MARCHÉS

- L'ÉVOLUTION DES PRIX
- LES NOUVELLES TENDANCES
- OÙ ACHETER?

à jour
2023

Le Guide IMMOBILIER



PROFITER DES AVANTAGES FISCAUX

TROUVER
LE MEILLEUR
FINANCEMENT

GÉRER
SES LOCATIONS

INVESTIR
DANS
LES SCPI

HORS-SÉRIE

L 16347 - 60 H - F : 9,90 € - RD



LES PRIX ET LOYERS
DANS 500 VILLES



PINEL+ : DE NOUVELLES
CONDITIONS POUR
DÉFISCALISER

THEOREIM

SCPI
LOG IN

Connectez-vous à
**l'immobilier logistique
et industriel européen**

Contact :

contact@theoreim.com
01 85 73 10 60
www.theoreim.com

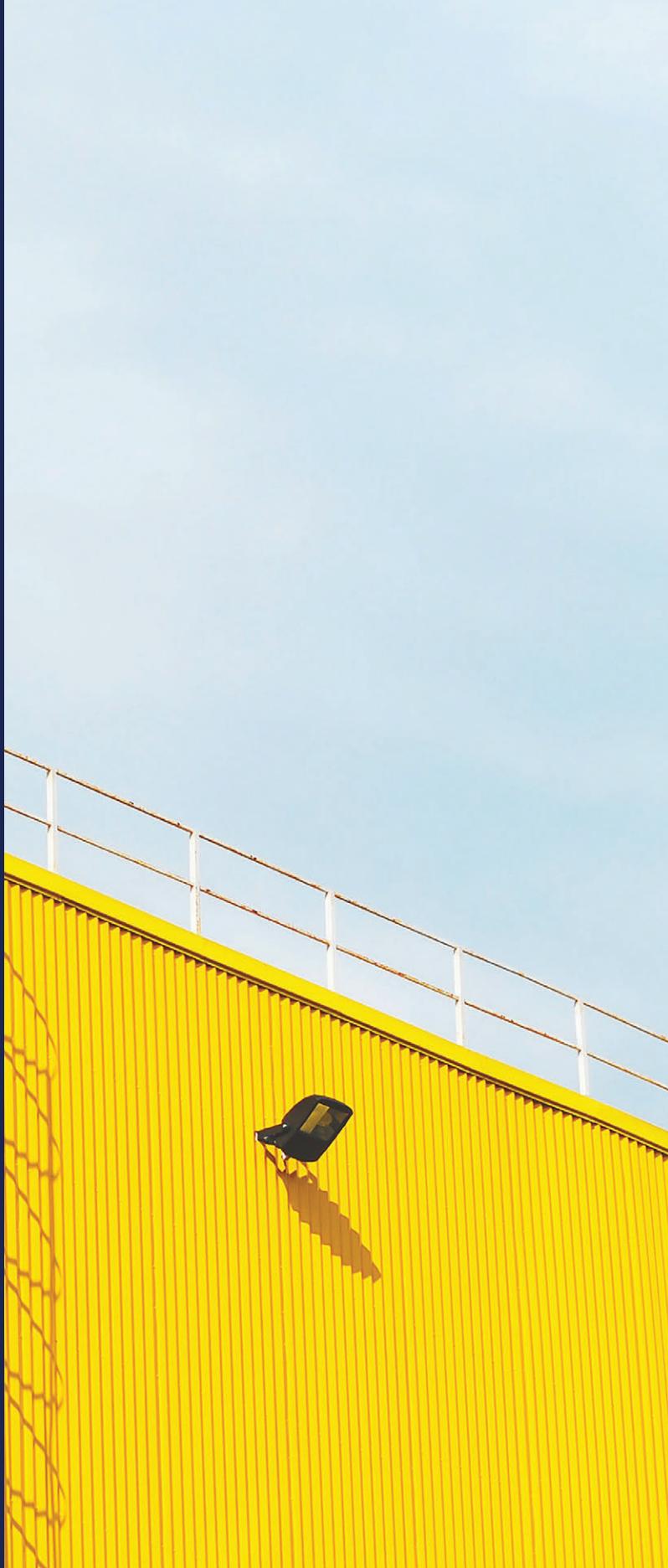
Investir dans une SCPI comporte un risque de perte en capital et d'autres risques qui sont détaillés dans sa note d'information.

La durée de détention recommandée est de 10 ans.

Ceci est une communication publicitaire, avant d'investir dans la SCPI LOG IN, nous vous prions de vous assurer que ce placement correspond à votre profil investisseur en consultant la note d'information disponible auprès de la société de gestion Theoreim ou sur www.theoreim.com

La note d'information a reçu le visa SCPI délivré par l'AMF n° 22-16 en date du 13/09/2022. Elle est disponible auprès de la société de gestion Theoreim ou sur www.theoreim.com

THEOREIM, SAS au capital de 128 256€ enregistrée sous le n° 882 005 622 RCS Paris - APE 6832A - Société de gestion de portefeuille agréée par l'autorité des marchés financiers le 11/09/2020 sous le n° GP-20000030





LES PRIX ET LES RENDEMENTS DU MARCHÉ



2023, la tendance baissière se confirme	7
Dans l'ancien, les prix résistent à l'inflation	8
Une année en deux temps	10
Dans le neuf, les ventes fléchissent	12
Pouvoir d'achat immobilier en berne	13
Un parc locatif bousculé par le DPE	13
Perspectives pour 2023	14
La construction en région	16
Les prix des appartements anciens dans les principales villes d'Ile-de-France	26
Tendances en région : une France à deux vitesses	34
Le marché de l'ancien déprime	34
Sept régions profitent d'une embellie	36
Les marges de négociation explosent...	38
... Mais différent selon les régions	38
En 2023, un marché des métropoles à deux vitesses	38
Zoom sur onze régions	39
Marché locatif : les loyers grimpent	44
Hausse des prix dans les villes moyennes	44
Impact du DPE	46
Perspectives 2023	47
Immobilier géré : toujours plébiscité	48
Résidences de tourisme : la reprise se confirme	49
Résidences d'affaires : un modèle en mutation	53
Résidences services seniors : une demande grandissante	54
Ehpad, une confiance retrouvée	56
Résidences étudiantes : elles se réinventent	58
SCPI, OPCI : la collecte ne faiblit pas	60
11,6 milliards d'euros de collecte nette	60
Bureaux : un marché dynamique	62
Reprise dans les métropoles régionales	64
Le marché du luxe retrouve son équilibre	66
Investir en outre-mer : de belles opportunités	70
Une fiscalité sur mesure	70
Les zones où investir	71
Investir à l'étranger : les meilleures destinations 2023	76
Les prix et les loyers dans 500 villes	82

PROFITER DES AVANTAGES FISCAUX



Le Pinel soumis à de nouvelles conditions	87
Des taux réduits en 2023 et 2024	87
Les investissements réalisés	88
Un niveau de performance énergétique renforcé	90
Six, neuf ou douze ans de location	91
Outre-mer : le choix entre le Pinel ou le Girardin	92
Le régime du microfoncier	94
La réduction d'impôt Malraux	96
Les monuments historiques	100
La rénovation de logements	104
Investir dans l'ancien avec le Denormandie	106
Un régime applicable jusqu'en 2023	106
Bénéficiaires et acquisitions identiques au Pinel	106
Des travaux spécifiques	107
Des conditions identiques au Pinel	108
Le Loc'Avantages pour les propriétaires-bailleurs	109
Les bénéficiaires	109
Le montant de la réduction d'impôt	109
La location meublée	110
La réduction d'impôt Bouvard	114
Les résidences meublées	117
Le régime micro-BIC	120
L'optimisation fiscale	122



UN FINANCEMENT PLUS DIFFICILE

La hausse des taux se poursuit	125
Un marché plus fluide, mais contraint	126
Les frais d'acquisition	127
Les frais du crédit	131
Les assurances	131
Prêts bancaires : l'embellie n'a pas eu lieu	132
Les banques sur la réserve	132
Baisse du nombre de prêts	132
Double peine pour les investisseurs	133
2023, la hausse des taux continue	133
Une production de crédits insuffisante	134
Premiers effets de la révision du taux d'usure	134
Une année de transition	135
Les aides et subventions	136
Les aides de l'Anah	136
Les aides de la Fondation du patrimoine	139
Aides départementales	140



BIEN GÉRER SON PATRIMOINE LOCATIF

Vos obligations en tant que bailleur	143
Loi de référence	143
Contenu du logement	143
Le bail à établir	146
La rédaction du bail	146
La caution solidaire	148
Le dépôt de garantie	148
Le loyer et les charges	149
Indexation du loyer, version loi Alur	149
Loyers et charges impayés	151
Le renouvellement du bail	152
Charges annexes	152
Durée de location	153
Résiliation du bail	153
Droit de préemption	154
Choix du gestionnaire	154
Le bailleur, le locataire, l'électricité et le gaz	154
Les impôts et les taxes à payer	155
A l'acquisition du bien	155
A la détention du bien	156
A la cession du bien	157
La copropriété	160
Les charges	160
Les décisions	160
Gestion et relations avec les copropriétaires	162



RÉALISER SON PROJET

Analyser la rentabilité	164
Les formules mathématiques	164
Les simulations de calcul	164
Le carnet immobilier	167
Adresses utiles	170



LEADER SUR LE MARCHÉ FRANÇAIS DE LA LOGISTIQUE & DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



- Épargne programmée
- Réinvestissement du dividende
- Souscription dématérialisée
- Paiement par prélèvement

SCPI AU 31.12.2022 :

812M€
capitalisation

16 377
associés

114
actifs en
portefeuille

5,50%
RENDEMENT 2022*



Alderan

Société de gestion de portefeuille
agrée par l'Autorité des Marchés Financiers le 5 septembre 2017
87, avenue Kléber • 75116 Paris • Agrément AMF n° GP-17000026
Pour en savoir plus : contact@alderan.fr • www.alderan.fr

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Comme tout investissement, investir dans une SCPI comporte un risque de perte en capital. Il est rappelé que le montant du capital investi n'est pas garanti et qu'il est recommandé d'investir pendant une période d'au moins 8 ans. Avant d'investir, vérifiez que ce placement correspond à votre profil.



Benoît Descamps
rédacteur en chef
(bdescamps@edicom.fr)

Nouvelle donne

La hausse des taux immobiliers se poursuit. Inexorablement. La norme du 1 % sur vingt ans est bel et bien révolue. Il faut dorénavant compter sur un taux de 3 %, voire à 3,50 % d'ici l'été, selon certains analystes. Certes, le taux d'usure calculé désormais mensuellement jusqu'au 1^{er} juillet prochain a donné de l'air au marché, mais la chute du pouvoir d'achat immobilier est bien réelle. Elle est même amplifiée par des banques qui se concentrent sur les profils ayant de l'épargne – capables de mobiliser un apport personnel de 10 à 20 % du montant de l'opération – et un niveau de revenu élevé pour rester dans les clous des 33 ou 35 % d'endettement préconisés par le Haut conseil de stabilité financière.

Conséquence : le marché immobilier se tasse. Avec des prix qui reculent dans toutes les villes, même à Paris où les prix s'assagissent. Outre l'envolée des taux, le remplacement du Pinel au profit d'un Pinel+ assujéti à des critères de performance environnementale et la loi Climat et résilience qui sort les logements les plus économes du marché locatif finissent de gripper un secteur déjà touché par la hausse des coûts de construction et la crise énergétique.

Face à ce constat, et parce que l'immobilier reste plus que jamais une valeur-refuge, l'investisseur n'est pas démuni. Il trouvera dans ce Guide les solutions pour déverrouiller son projet et les meilleurs remèdes pour traverser sereinement la crise. En attendant d'éventuelles nouvelles mesures gouvernementales pour relancer la production de logements et tout un secteur. Car ne dit-on pas « quand l'immobilier va, tout va » ?

Fondateurs (1986) :

André Caron et Isabelle Lagache

Principaux associés :

Groupe Ficade et Edicom

Directeur de la publication : Gaël Chervet

Directeur de la rédaction : Cédric Caron

Rédacteur en chef : Benoît Descamps

(bdescamps@edicom.fr) Tél. : 01 45 11 00 49

Rédaction : Eugénie Deloire et Léa Dupavé

Secrétaire de rédaction : Paola Feray

Maquette : Thomas Pinedjian

Directeur de la publicité : Stéphane Guiné

(sguine@edicom.fr) Tél. : 01 45 11 00 46

Directrice de clientèle : Karine Astesana

(kastesana@edicom.fr) Tél. : 01 45 11 00 47

Gestion des ventes :

réservée aux marchands de journaux -
ccaron@edicom.fr

Service abonnement : Investissement Conseils

Tél. : 01 44 70 66 68

Tarif d'abonnement papier :

un an (10 numéros) France : 78 €.

Dom-Com et étranger, (consultez le journal).

Tarif d'abonnement numérique :

un an (10 numéros) : 78 €.

Dépôt légal : à parution

CPPAP : n° 0725 K 86 897

ISSN : 1161-8116

Distribué par MLP.

Impression : Imprimerie Chirat

744 rue de Saint-Colombe

42540 Saint-Just-la-Pendue - France

Investissement Conseils est édité par Edicom.

SAS au capital de 44 000 €.

Siège social :

5 rue Saulnier - 75009 Paris

RC : 338574312 RCS PARIS

La reproduction des textes et des illustrations publiés dans Investissement Conseils est interdite. Les articles et les informations sont libres de toute contrainte publicitaire. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager le magazine.



www.investissementconseils.com

Un encart abonnement est jeté sur une partie du tirage.



Pour en savoir plus :
www.quefairedemesdechets.fr

Origine du papier: Autriche
Taux de fibres recyclées: 0 %
Certification: 100 % PEFC
Eutrophisation: PTot 0,02 kg/tonne

SOMMAIRE DU CHAPITRE

LES PRIX ET LES RENDEMENTS DU MARCHÉ



2023, la tendance baissière se confirme	7
Dans l'ancien, les prix résistent à l'inflation	8
Une année en deux temps	10
Dans le neuf, les ventes fléchissent	12
Pouvoir d'achat immobilier en berne	13
Perspectives pour 2023	14
La construction en région	16
Tableaux du marché de l'ancien dans les départements d'Ile-de-France classés par principales villes	26
Tendances en région: une France à deux vitesses	34
Le marché de l'ancien déprime	34
Sept régions profitent d'une embellie	36
Les marges de négociation explosent... ..	38
... Mais différent selon les régions	38
En 2023, un marché des métropoles à deux vitesses	38
Zoom sur onze régions	39
Marché locatif: les loyers grimpent	44
Hausse des prix dans les villes moyennes	44
Impact du DPE	46
Perspectives 2023	47
Immobilier géré: toujours plébiscité	48
Résidences de tourisme: la reprise se confirme	49
Résidences d'affaires: un modèle en mutation	53
Résidences services seniors: une demande grandissante	54
Ehpad, une confiance retrouvée	56
Résidences étudiantes: elles se réinventent	58
SCPI, OPCVI: la collecte ne faiblit pas	60
11,6 milliards d'euros de collecte nette	60
Bureaux: un marché dynamique	62
Reprise dans les métropoles régionales	64
Le marché du luxe retrouve son équilibre	66
Investir en outre-mer: de belles opportunités	70
Une fiscalité sur mesure	70
Les zones où investir	71
Investir à l'étranger: les meilleures destinations 2023	76
Les prix et les loyers dans 500 villes	82

Après un début d'année prometteur en 2022, la dynamique du marché immobilier résidentiel semble légèrement marquer le pas depuis l'automne. Cette tendance tend à se confirmer au premier trimestre 2023. Si les prix immobiliers, en particulier dans le neuf, restent élevés, sous l'effet d'une demande forte (à l'exception des grandes métropoles qui se stabilisent), les difficultés de financement continuent de plomber le marché du crédit. L'inflation, couplée à la hausse continue des taux, pèse sur la solvabilité des ménages et freine les investisseurs. Toutefois, la pierre bénéficie d'une forte confiance et s'impose, cette année encore, comme une valeur-refuge face à l'inflation, dans un contexte économique et géopolitique troublé.





2023, la tendance baissière se confirme

Après le séisme du Covid, le marché immobilier reprend la dynamique amorcée en 2019. A fin novembre 2022, le nombre de ventes (actes signés) réalisées était de 1 116 000 sur douze mois glissants, en léger recul (-6 % sur un an) par rapport à novembre 2021 (1 188 000 ventes), relèvent les Notaires de France.

La Fnaim constate même que 2022 a été la deuxième meilleure année de l'histoire du marché de l'immobilier. Mais cette performance est en trompe-l'œil, car, après un bon premier trimestre, le nombre de ventes diminue inexorablement. Cette tendance s'observe dans les secteurs où les prix avaient le plus augmenté : le phénomène est, sans surprise, particulièrement marqué en Bretagne et dans le Sud-Ouest « *Porté par la bonne santé du premier semestre et des taux d'intérêt toujours attractifs, le marché immobilier est resté globalement dynamique en 2022. Cependant nous constatons une forte décélération en fin d'année, qui impacte l'ensemble du marché, et qui devrait se poursuivre dans les mois à venir,* analyse Loïc Cantin, président de la Fnaim. *L'effet de l'inflation de ces derniers mois et les difficultés croissantes dans l'accès au crédit immobilier se font clairement ressentir sur le nombre de transactions.* »

Si le nombre de transactions sur douze mois glissants s'érode légèrement depuis septembre 2021, en lien avec la hausse des taux, les prix, eux, continuent d'augmenter à peu près au même rythme que l'inflation : ils sont en hausse de +6,6 % sur un an au 1^{er} décembre, contre +8,2 % début avril. Les maisons voient leurs prix augmenter de +7,9 %.

En dehors de Paris, où ils poursuivent leur baisse (-0,9 %), et de quelques grandes villes, les prix augmentent à peu près partout sur le territoire sur un an. Ils augmentent moins vite en



banlieue parisienne (+2,5 %) et dans les grandes villes de province (+3,7 %) que dans le reste du territoire : +7,6 % en moyenne en province, confirmant les tendances nées de la crise sanitaire. La façade ouest continue de tirer le marché. Parmi les soixante-dix grandes villes sélectionnées, c'est à Saint-Etienne que les loyers et les prix

sont les plus bas. Les taux des crédits immobiliers sont en hausse dans le sillage d'une inflation toujours très forte (+6,2 % en novembre).

La capacité d'achat immobilière des ménages reste à un niveau relativement élevé à l'échelle nationale, grâce aux taux encore relativement bas des crédits et à des revenus des ménages ▶

FORTE HAUSSE DES PRIX DE VENTE AU M² (AU 1^{ER} JANVIER 2023)

	Prix au 1 ^{er} janvier 2023 <i>Inflation 2022 à fin décembre +5,9 %</i>	Rappel 1 ^{er} janvier 2022 <i>Inflation déc. 2021 +2,8 %</i>	Rappel 1 ^{er} janvier 2021 <i>Inflation déc. 2020 +0,2 %</i>
Prix logements anciens France	3 119 €/m² + 6,7 %	2 924 €/m² + 7,2 %	2 726 €/m² + 5,4 %
APPARTEMENTS	3 893 €/m² + 5,1 %	3 706 €/m² + 5,4 %	3 516 €/m² + 5,6 %
MAISONS	2 500 €/m² + 7,9 %	2 316 €/m² + 8,7 %	2 131 €/m² + 5,3 %

Source : Fnaim, Insee (inflation).



en hausse régulière. En revanche, cette capacité d'achat est menacée par la hausse actuelle des taux. Et dans certaines grandes villes, cette capacité d'achat est à un niveau bas comparé à l'historique, et semble atteindre ses limites. Le phénomène de métropolisation en cours durant les années 2010 est remis en cause par la crise sanitaire. Les maisons sont aujourd'hui davantage plébiscitées et les communes balnéaires, villes moyennes, petites ou rurales ont profité du changement d'aspiration des acheteurs.

Dans l'ancien, les prix résistent à l'inflation

Les prix affichent, au niveau national, une bonne résistance face à l'inflation (+6,7 % hors inflation au 1^{er} janvier

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1,5 %	6,4 %	0,9 %	4 %	1,9 %	8,2 %
Île-de-France	0,6 %	2 %	0,2 %	0,2 %	1,5 %	5,7 %
Province	1,8 %	8,1 %	1,5 %	7,1 %	1,9 %	8,6 %

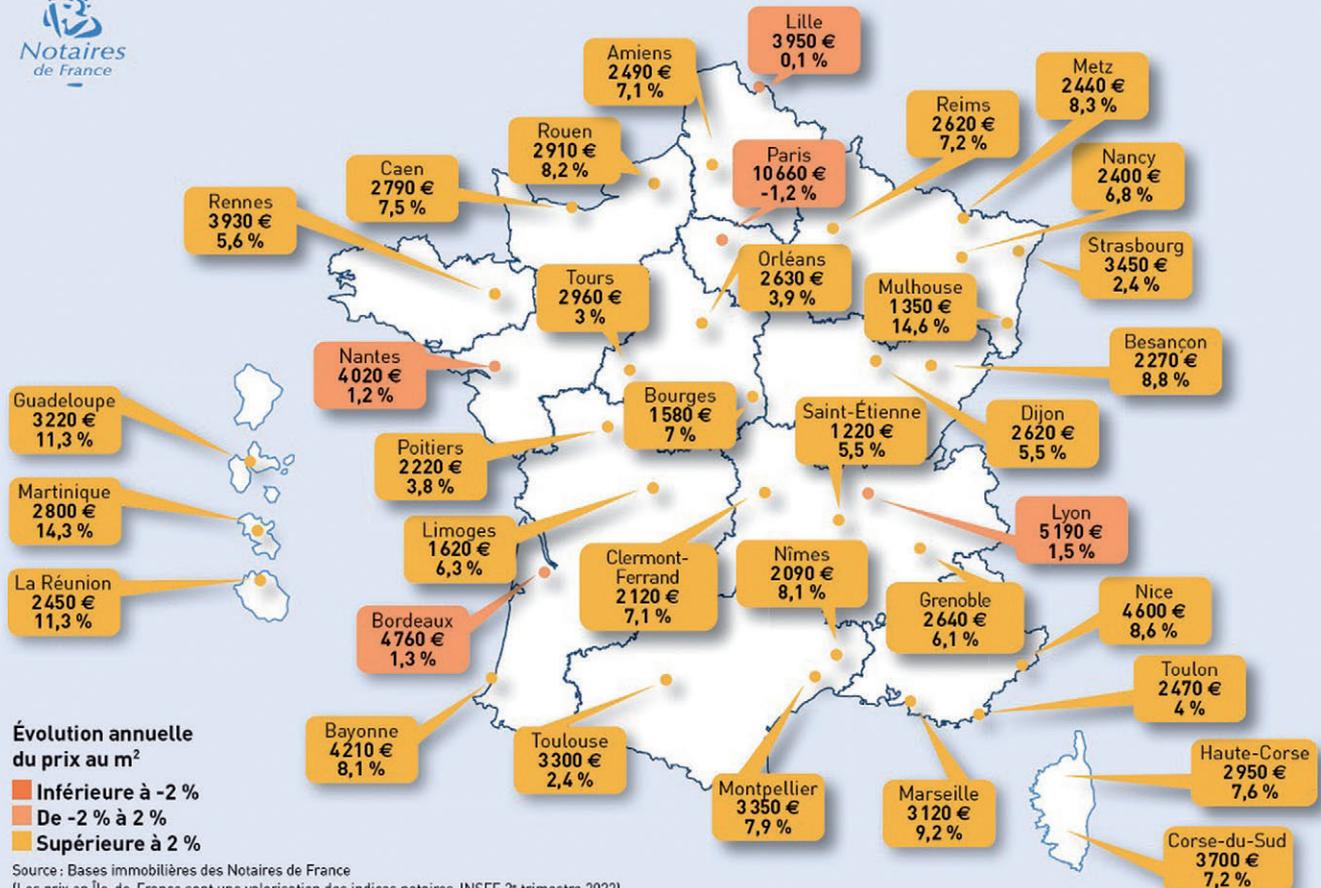
* Variation sur 3 mois (CVS): évolution entre le 2^e et le 3^e trimestre 2022.
Variation sur 1 an: évolution entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022.
Source: Note de conjoncture immobilière des Notaires de France de janvier 2023.

2023), mais des disparités se dessinent entre Paris et les grandes métropoles où les prix ont tendance à s'éroder, comparativement aux villes de taille moyenne et aux stations balnéaires ou de ski, où ils progressent, respectivement, de 6,7 %, 10,7 % et 10,3 %. Au troisième trimestre 2022, la hausse des prix des logements anciens en France métropolitaine se poursuit,

avec +1,5 % par rapport au deuxième trimestre 2022. Sur un an, les prix décélèrent légèrement, avec +6,4 %. La hausse reste plus marquée pour les maisons (+8,2 % sur un an) que pour les appartements (+4 %) et ce depuis le quatrième trimestre 2020. En province, la hausse des prix des logements anciens se poursuit à un rythme comparable aux deux der-

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 3^E TRIMESTRE 2022

► Évolution en un an: 1^{er} juillet 2022 au 30 septembre 2022 / 1^{er} juillet 2021 au 30 septembre 2021





niers trimestres. Au troisième trimestre 2022, ils augmentent de +1,8 %. Sur un an, les prix restent très dynamiques avec +8,1 %. Depuis le début de l'année 2021, les prix des maisons en province (+8,6 % sur un an au troisième trimestre 2022) augmentent plus fortement que ceux des appartements (+7,1 %), alors que c'était l'inverse en 2019 et 2020.

En Ile-de-France, les prix des logements anciens augmentent sur un trimestre pour le troisième trimestre consécutif avec +0,6 %. Sur un an, les prix augmentent également avec +2 %. Cette hausse régulière est nettement plus marquée pour les maisons (+5,7 % sur un an) que pour les appartements (+0,2 %). Ce plus fort dynamisme des prix des maisons en Ile-de-France s'observe depuis le quatrième trimestre 2020. A Paris, les prix des appartements restent quasi stables sur un trimestre pour le troisième tri-

mestre consécutif avec -0,1 %. Sur un an, les prix des appartements parisiens sont néanmoins en baisse (-1,2 %).

► Un ralentissement à venir

En France métropolitaine, d'après les projections issues des avant-contrats, le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens serait significatif, à +4,6 % sur un an. Les prix des maisons anciennes augmenteraient toujours davantage que ceux des appartements anciens, mais les écarts seraient moins importants, avec respectivement +5,5 % et +3,3 % (contre +8,2 % et +4 % au troisième trimestre 2022). D'après les prix issus des avant-contrats, on attend un prix au mètre carré des appartements de 10 500 € à Paris. La très légère érosion des valeurs se prolongerait donc dans la capitale, mais sans s'intensifier. Au quatrième trimestre 2022, les prix des logements anciens en France (hors

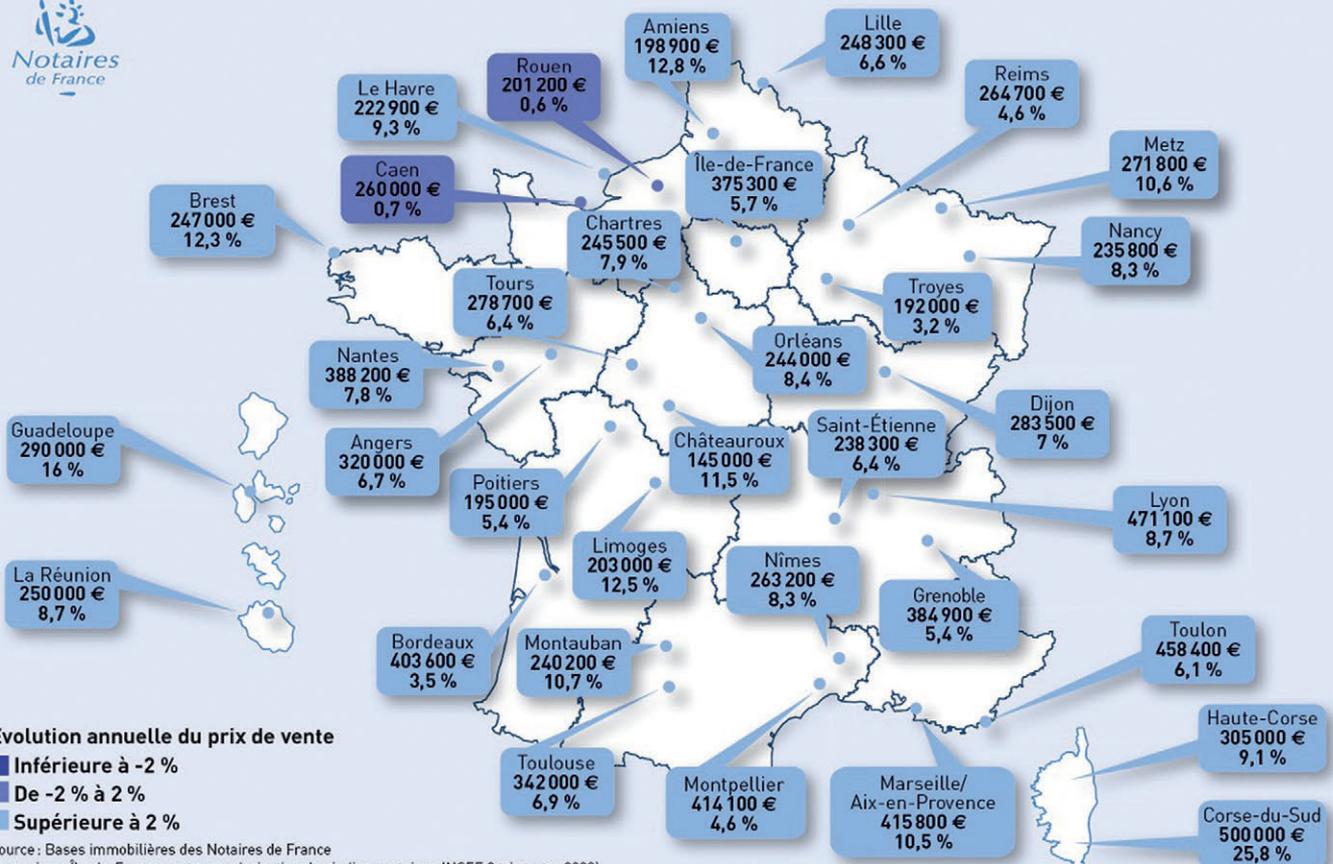
Mayotte) ralentissent nettement : ils augmentent de 0,2 % par rapport au troisième trimestre 2022. Sur un an, les prix décèlerent aussi fortement au quatrième trimestre 2022 : ils augmentent de 4,8 %, après +6,4 % au troisième trimestre et +6,8 % au deuxième. La hausse reste plus marquée pour les maisons (+5,8 % sur un an au quatrième trimestre 2022) que pour les appartements (+3,5 %), et ce depuis le quatrième trimestre 2020.

► En Ile-de-France, les prix des appartements baissent

Les prix des logements anciens en Ile-de-France se replient au quatrième trimestre 2022 : -0,4 %, après +0,5 % aux deux trimestres précédents. Malgré ce recul, les prix restent en hausse sur un an de +1,4 % au quatrième trimestre 2022, après +1,9 % au troisième trimestre et +2,4 % au deuxième. Cette hausse est nettement ►

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 3^E TRIMESTRE 2022

► Évolution en un an : 1^{er} juillet 2022 au 30 septembre 2022 / 1^{er} juillet 2021 au 30 septembre 2021
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Évolution annuelle du prix de vente

- Inférieure à -2 %
- De -2 % à 2 %
- Supérieure à 2 %

Source : Bases immobilières des Notaires de France
(Les prix en Ile-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 3 trimestre 2022)



plus marquée pour les maisons franciliennes (+3,3 % sur un an, après +5,5 % au troisième trimestre 2022 et +5,8 % au deuxième) que pour les appartements franciliens (+0,5 %, après +0,2 % et +0,8 %).

A Paris, les prix des appartements baissent de 0,7 % au quatrième trimestre 2022, après avoir été quasi stables les deux trimestres précédents (-0,1 % au troisième trimestre 2022 et +0,1 % au deuxième). Sur un an, les prix des appartements parisiens sont aussi en baisse (-1,0 %).

► **En province, la hausse des logements s'atténue**

Au quatrième trimestre 2022, les prix des logements anciens en province augmentent de 0,4 % sur un trimestre, après +1,8 % au troisième trimestre 2022 et +1,7 % au deuxième.

Sur un an, les prix restent dynamiques, malgré une légère décélération : ils augmentent de 6,0 % au quatrième trimestre 2022, après +8,1 % et +8,6 % aux trimestres précédents. Depuis le début de l'année 2021, les prix des maisons en province (+6,2 % sur un an au quatrième trimestre 2022) augmentent plus fortement que ceux des appartements (+5,8 %), alors que c'était l'inverse en 2019 et 2020.

Une **année** en deux temps

Les volumes de ventes de logements anciens des deux premiers trimestres 2022 étaient encore en progression par rapport à l'excellent premier semestre 2021 (+11 % au premier trimestre 2022 et +3 % au second, par rapport à la même période 2021).

Puis, la dégradation du contexte économique, et surtout les resserrements des conditions d'accès au crédit ont

commencé à peser sur l'activité. Les ventes de logements anciens ont d'abord reculé en un an de 6 % au troisième trimestre 2022, puis de 11 % au quatrième trimestre. Le quatrième trimestre 2022 est le plus faible de ces cinq dernières années et supérieur de seulement 2 % à un quatrième trimestre moyen de ces dix dernières années.

Le marché de la maison, plus précocement affecté par la baisse d'activité, connaît aussi un repli de plus forte ampleur qui atteint 19 % lorsque l'on compare les quatrièmes trimestres 2021 et 2022. A souligner qu'il intervient après une forte poussée ces dernières années, notamment en 2021. Cette année qui s'articule en deux temps très différents est, prise dans sa globalité, encore un très bon cru. Environ 187 000 logements anciens ont été vendus soit à peine 2 400 transactions de moins, et 1 % de moins qu'en 2021 qui marquait le plus haut niveau de l'activité jamais atteint.

La grande couronne et la maison, très prisées depuis la crise du Covid sont moins dynamiques. Les ventes de maisons ont reculé de 9 % de 2021 à 2022 sur l'ensemble de l'Ile-de-France, de 7 % en petite couronne et de 10 % en grande couronne.

Paris continue son cavalier seul et affiche plus de 41 000 ventes en 2022 et surtout le meilleur niveau d'activité de ces vingt dernières années. La lente érosion des prix de 1 à 2 % par an ne s'est pas intensifiée et semble finalement redonner de la fluidité au marché, facilitant l'accord entre les acquéreurs et les vendeurs.

Les difficultés des acquéreurs à concrétiser leur projet conduisent à un recul des ventes au second semestre 2022. Ce relâchement de la pression vient modérer la hausse des prix, avec plus ou moins de latence selon les segments de marché ou les départements français.

► **Les maisons, toujours orientées à la hausse**

Pour les maisons, les prix restent encore orientés en hausse annuelle, mais cette dernière a été ramenée de 6,6 % au quatrième trimestre 2021 à 3,3 % au quatrième trimestre 2022. Dans le même temps, le prix des appartements reste stable en Ile-de-France. Mais une analyse limitée aux trois derniers mois de l'année 2022 montre une baisse de 1,5 %.

D'après les avant-contrats, le ralentissement des prix se confirmerait dans les prochains mois, laissant pour la première fois depuis sept ans, une baisse annuelle des prix de 1,7 % pour les appartements en petite couronne en avril 2023 et une stabilisation en grande couronne.

La hausse annuelle du prix des maisons passerait, quant à elle, de 3,3 % au quatrième trimestre 2022 à 2,3 % en avril 2023.

Enfin dans Paris, l'érosion des valeurs se prolonge sans nouvelle accentuation attendue. Les prix au mètre carré sont désormais situés à 10 490 € au quatrième trimestre 2022 (-1 % en un an) et ils reculeraient à 10 360 € en avril 2023.

Depuis le point haut de novembre 2020 (10 860 €/m²) à celui attendu en avril 2023, soit deux ans et demi plus tard, les prix perdraient 500 €/m² et 4,6 % au total dans un mouvement baissier qui ressemble à celui que l'on avait connu de 2012 à 2015.

► **Des difficultés de financement**

Le début de l'année 2023 semble s'inscrire dans la continuité des mois précédents, même si certains notaires témoignent d'une activité un peu mieux orientée qui reste à confirmer. Cependant le marché se trouve toujours privé de son principal moteur, à savoir un accès au crédit facile et des taux d'intérêt très attractifs. Dans les prochains mois, les économistes anticipent par ailleurs une prolongation du resserrement monétaire et un niveau d'inflation toujours élevé dans un contexte économique et géopolitique difficile.

La solvabilité des ménages franciliens s'est dégradée, particulièrement pour les maisons. Elle oblige les acquéreurs à des efforts supplémentaires ou à des concessions. Elle impacte donc négativement l'activité. ►

VERS LA FIN DE L'EXODE DES PARISIENS

Il y a un an, la part des acquéreurs franciliens augmentait dans la majorité des départements français. Le constat est différent en 2022, leur part s'est stabilisée ou réduite dans presque l'ensemble des départements. Les plus fortes baisses sont principalement observées dans les départements limitrophes ou proches de l'Ile-de-France, là où la part des acquéreurs franciliens est plus importante et où elle avait plus fortement augmenté il y a un an.


EVOLUTION DES VENTES BRUTES* SELON LES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Dispositif Scellier				Dispositif Duflot		Dispositif Pinel						
Ventes à investisseurs***	65302	68632	56440	35819	34154	36344	52950	67173	69817	63791	63716	47073	55316
Ventes en accession***	36736	40306	42585	48276	50786	46502	46955	59803	60484	65461	67432	54450	61398
Total des ventes au détail brutes	102038	108938	99025	84095	84940	82846	99905	126976	130301	129252	131148	101523	116714
Part des investisseurs***	64 %	63 %	57 %	43%	40 %	44 %	53 %	53 %	54%	49%	49%	46 %	47 %

* Ventes brutes : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes (source CGDD). A la différence des ventes nettes, elles ne tiennent pas compte des désistements.

Source : ECLN, SOeS-CGDD *Source : FPI

VENTE AU DÉTAIL DE LOGEMENTS ORDINAIRES (HORS RÉSIDENCES AVEC SERVICES)

	2020	2021				2021	2022			Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T2	T3 2022/ T3 2021	9 mois 2022/ 9 mois 2021
Aux investisseurs (personnes physiques) Part dans le total des ventes au détail	41 302 46 %	13 159 46 %	14 732 49%	10 570 46%	13 343 47%	5 1805 47%	10 393 41%	10 923 44%	8 096 45%	- 24,7 %	- 21,7 %
En accession (TVA réduite incluse) Part dans le total des ventes au détail	48 265 54 %	15 597 54 %	15 402 51%	12 171 54%	14 807 53%	5 7976 53%	14 799 59%	14 146 56%	9 938 55%	- 19,7 %	- 7,8 %
Total des ventes nettes au détail	89 567	28 756	30 134	22 741	28 150	10 9781	25 192	25 069	18 034	- 22 %	- 14,3 %
Dont ventes au détail en TVA réduite Part dans le total des ventes au détail	8 112 17 %	2 660 17 %	2 411 16 %	1 931 16 %	1 971 13%	8 974 15%	1 763 12%	1 755 12%	1 443 15%	- 26,6 %	- 25,5 %

Les réservations nettes au détail baissent de 22 % par rapport au 3^e trimestre 2021. Les ventes aux investisseurs particuliers baissent de 24,7 %, alors que les ventes aux propriétaires occupants reculent de 19,7 %.

Source : Observatoire de l'immobilier FPI, 3^e trimestre 2022

TOTAL DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS (HORS RÉSIDENCES AVEC SERVICES)

	2020	2021				2021	2022			Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2022/ T3 2021	9 mois 2022/ 9 mois 2021
Collectif	78829	23302	30744	21025	22236	95307	19142	27411	17 711	- 13,1 %	- 9,9 %
Individuel groupé	6086	1756	2300	179	1598	5833	914	2177	1 295	- 2,6 %	- 15,2 %
Mises en vente (Total)	84915	25058	33044	21204	23834	103140	20056	29588	19 006	- 12,4 %	- 10,2 %

Le nombre de logements neufs mis en vente baisse de 12,4 % ce 3^e trimestre 2022. Sur les neuf premiers mois de l'année, la baisse est de 10,2 % par rapport à l'an passé. Le niveau de l'offre nouvelle de ce 3^e trimestre 2022 est comparable à celui du 3^e trimestre 2020.

Source : Observatoire de l'immobilier FPI, 3^e trimestre 2022

OFFRE COMMERCIALE DE LOGEMENTS ORDINAIRES (HORS RÉSIDENCES AVEC SERVICES)

	2020	2021				2021	2022			Variations	
		T4	T1	T2	T3		T4	T1	T2	T2	T3 2022/T3 2021
Logements collectifs dont :	85 260	82 136	84 765	84 053	79 609	77 855	82 540	85 221	0 %		
En projet	41 445	40 984	43 245	42 735	39 866	37 907	43 922	42 196	- 6 %		
En chantier	40 446	38 273	38 698	38 683	36 820	37 059	35 513	39 110	+ 3 %		
Livrés	3 369	2 861	2 733	2 574	2 871	2 890	3 104	3 916	+ 53%		
Individuel groupé	5 354	5 397	5 646	5 472	5 184	4 474	5 237	5 352	- 2,9 %		
Offre commerciale* (Total) en mois d'écoulement**	90 614 12,1	87 533 11,3	90 411 10,3	89 525 10,1	84 793 9,3	82 329 9,1	87 777 10,1	90 573 10,9	- 0,2 %		

A fin septembre 2022, l'offre commerciale ne baisse plus, mais stagne. Cependant, l'offre commerciale des logements individuels groupés se contracte de 2,9 % en raison d'une forte baisse de l'offre nouvelle depuis le début de l'année. L'offre commerciale de logements collectifs au 3^e trimestre 2022 est composée de :

- 49,5 % de logements en projet (avant la phase de mise en chantier). Un volume en recul de 22 % par rapport au 3^e trimestre 2019, soit 12 000 projets de logements collectifs en moins ;
- 46 % de logements en cours de construction ;
- 4,5 % de logements livrés.

* Offre disponible en fin de période ** Délai d'écoulement au rythme de ventes au détail des 12 derniers mois

Source : Observatoire de l'immobilier FPI, 3^e trimestre 2022



PRIX DE VENTE MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS*

	2020	2021				2021	2022			Variations	
		T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T3 2022/ T3 2021	2021/ 2020
Régions	4 144 €	4 265 €	4 258 €	4 322 €	4 391 €	4 307 €	4 490 €	4 536 €	4 686 €	+ 8,4 %	+ 3,9 %
Ile-de-France	5 281 €	5 388 €	5 421 €	5 397 €	5 464 €	5 419 €	5 592 €	5 514 €	5 346 €	- 0,9 %	+ 2,6 %
France entière	4 471 €	4 563 €	4 551 €	4 587 €	4 678 €	4 594 €	4 800 €	4 795 €	4 860 €	+ 5,9 %	+ 2,8 %

Les prix des logements collectifs neufs en Ile-de-France baissent au 3^e trimestre 2022 (- 0,9 % à 5 346 €/m²), alors qu'en régions, les prix augmentent fortement (+ 8,4 % à 4 686 €/m²). Au 3^e trimestre 2022 sur un logement de trois-pièces (environ 65 m²), la hausse pour un ménage aura ainsi été de 249 €/m² en régions, et de 108 €/m² en Ile-de-France.

* Par m² habitable, hors parking, TVA au taux normal

Source: Observatoire de l'immobilier FPI, 3^e trimestre 2022

PRIX DE VENTE MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS (HORS PARKING, TVA AU TAUX NORMAL)

	3 ^e trimestre 2021					3 ^e trimestre 2022				
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Régions	146 077 €	193 014 €	270 806 €	391 469 €	651 975 €	162 688 €	208 842 €	287 766 €	426 709 €	845 539 €
Ile-de-France	197 183 €	254 163 €	327 619 €	435 689 €	556 009 €	205 864 €	248 816 €	337 371 €	411 108 €	635 514 €
France entière	168 522 €	206 514 €	286 180 €	406 601 €	607 233 €	179 017 €	219 056 €	301 610 €	421 929 €	744 746 €

Source: Observatoire de l'immobilier FPI, 3^e trimestre 2022

Pourtant le logement continue de bénéficier d'une forte confiance. Il reste une valeur-refuge incontestable permettant la constitution d'un capital sécurisant. Les besoins en logement restent importants en Ile-de-France. Des forces positives sont donc encore à l'œuvre. On espère qu'elles contrebalanceront au moins en partie les vents contraires et accompagneront des ajustements progressifs du marché après une période exceptionnelle d'activité immobilière.

Dans le neuf, les ventes fléchissent

La hausse des coûts du bâtiment, liée à l'inflation et particulièrement à celle des matières premières, aux nouvelles normes environnementales, à la raréfaction du foncier poussée par la zéro artificialisation nette (ZAN) fixée pour 2050, sans compter la perte progressive d'attractivité du dispositif Pinel, entraîne le marché du neuf dans une impasse économique, constate les Notaires de France.

La vente aux propriétaires occupants qui, jusqu'à présent, était le dernier segment à résister, fléchit fortement en 2022. Au troisième trimestre, les ventes totales des promoteurs ont baissé de 29,3 % par rapport au troisième tri-

mestre 2021, constate la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Tous les postes de ventes reculent sans exception ce trimestre. Les réservations aux particuliers sont touchées de plein fouet par la détérioration du climat économique (inflation et hausse des taux). Les ventes aux investisseurs particuliers baissent de 24,7 %, tandis que les ventes aux propriétaires occupants, qui avaient résisté jusqu'à présent, se contractent de 19,7 %. « La dernière digue, la vente aux propriétaires occupants, vient, elle aussi, de céder. Hausse des coûts de construction, taux d'usure, inquiétude des ménages, tout contribue à éloigner les Français de l'acte d'achat d'un bien immobilier. C'est d'autant plus regrettable qu'un logement collectif neuf est sobre en énergie et répond parfaitement aux exigences de la transition écologique », observe Pascal Boulanger, président de la FPI France.

La chute des ventes en bloc se confirme. L'offre nouvelle de logements sociaux est en forte baisse par rapport aux années précédentes.

A la baisse importante des ventes aux particuliers s'ajoute celle encore plus conséquente des ventes en bloc, puisque la chute atteint 54,6 %. Là aussi, tous les postes de ventes sont concernés : la baisse des ventes aux bailleurs sociaux laisse craindre une offre nouvelle très faible de logements locatifs sociaux. Il en est de même

pour les ventes en bloc aux investisseurs institutionnels, loin d'être en mesure de prendre le relais des dispositifs d'investissement locatif destinés aux particuliers comme le Pinel. « La stratégie de Bercy consistant à privilégier les investisseurs institutionnels (logement locatif intermédiaire institutionnel, LLI) au détriment des particuliers (Pinel) est anéantie. Les investisseurs institutionnels désertent, au moins temporairement, le secteur résidentiel, les taux de rendement étant en forte baisse avec la hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction », ajoute Pascal Boulanger.

► Stagnation de l'offre commerciale

Bien qu'ils ne se traduisent pas encore en mises en chantier, les plus de 500 000 logements autorisés sur douze mois pourraient paraître réjouissants pour les acteurs de la construction neuve. Cependant, ce constat positif, en particulier sur les logements collectifs, ne se retrouve pas dans les chiffres des mises en vente qui baissent de 12,4 % ce trimestre. Depuis le début 2022, la baisse atteint 10,2 %. Résultat : l'offre commerciale stagne sur un an, et même augmente depuis deux trimestres consécutifs en raison de la chute des ventes.

La mise en œuvre, au 1^{er} janvier 2022, de la réglementation environnementale 2020 a eu un fort effet accélérateur



de dépôt de permis de construire dont le montage des dossiers était déjà bien avancé, par ailleurs accentué par la fin, en septembre 2022, des aides financières octroyées dans le cadre des contrats locaux de relance de la construction durable privilégiant les opérations denses en zones tendues. Il s'agit d'un résultat en trompe-l'œil dont l'effet rebond devrait s'estomper très prochainement, estime la FPI.

Pouvoir d'achat immobilier en berne

En France métropolitaine, sur la base d'un remboursement de 1 300 € par mois sur vingt ans, le pouvoir d'achat immobilier pour une maison ancienne sur les neuf premiers mois de l'année 2022 est estimé à 113 m². Il a bien davantage baissé que sur le marché du collectif (-2 %), enregistrant une baisse de -8 % sur un an, soit une perte estimée de 10 m². Depuis 2012, le pouvoir d'achat immobilier sur l'individuel a augmenté moins fortement que sur le collectif, avec +3 % (contre +14 % sur le collectif), soit un gain estimé de 4 m². Dans les agglomérations des plus grandes communes, seule celle de Saint-Etienne enregistre un pouvoir d'achat immobilier supérieur à la moyenne nationale avec 127 m². Ce résultat s'explique en grande partie par la répartition des transactions de maisons au sein du territoire. Dans les plus grandes agglomérations, telles que Paris, Lyon, Marseille et Nice, le nombre de mètres carrés finançables avec une mensualité de 1 300 € par mois sur vingt ans ne dépasse pas 65 m². En revanche, il

PASSOIRES THERMIQUES: LES MISES EN VENTE EXPLOSENT!

La perspective de ne plus pouvoir louer leurs biens classés F et G au DPE a poussé nombre de propriétaires à céder leur bien plutôt que d'investir quelques dizaines de milliers d'euros en travaux de rénovation énergétique. Selon une étude menée par SeLoger et Meilleurs Agents, les ventes d'appartements énergivores à Paris, par exemple, ont bondi de +34,3 % sur un an, quand la hausse des ventes de biens étiquetés A, B, C, D, E au DPE s'est limitée à +12,8 %.

Toutes choses égales par ailleurs, au niveau national, cette hausse se limite à +8 % (contre +3,5 % pour les biens classés C, D, E). En cause, la surreprésentation des investisseurs locatifs dans la capitale, la loi climat et résilience impactant essentiellement la location. Aussi bien les nouvelles mesures poussent-elles peut-être davantage les propriétaires à vendre leurs biens classés F et G au DPE.

Paris n'est, cependant, pas la seule métropole à avoir connu une explosion des mises en vente de passoires thermiques: la hausse de l'évolution d'appartements énergivores proposés à la vente en 2021 atteint ainsi +28,3 % à Strasbourg, contre -5,7 % pour les biens classés A, B, C, D, E, +23,5 % à Lyon contre +3,2 % pour les biens classés A, B, C, D, E et +20,6 % à Nice, contre -2,2 % pour les biens classés A, B, C, D, E.

est proche de la moyenne nationale à Orléans et Le Havre.

A l'instar du marché du collectif, toutes les agglomérations étudiées connaissent une baisse du pouvoir d'achat immobilier par rapport à 2021. Elle est plus forte (supérieure ou égale à -10 %) dans les agglomérations de Nice (-14 %), Marseille (-12 %), Strasbourg (-11 %), Toulon (-11 %), Montpellier (-10 %) et Lyon (-10 %).

Le pouvoir d'achat immobilier a davantage résisté dans les agglomérations de Grenoble (-5 %), Paris (-6 %) et Saint-Etienne (-6 %). Par rapport à 2012, Nice se distingue par la plus forte hausse du pouvoir d'achat immobilier de +20 % (soit un gain estimé à 7 m²) et Bordeaux par la plus forte baisse de -21 % (soit une perte estimée à 18 m²).

Un parc locatif bousculé par le DPE

En France métropolitaine (hors Corse), les logements économes (classes A et B) représentent 6 % des transactions effectuées au troisième trimestre 2022. Les logements énergivores (classes F et G) représentent, quant à eux, 17 % des transactions. Les logements énergivores (classes F et G) ont vu leur part augmenter significativement entre le troisième trimestre 2021 et le premier semestre 2022. En particulier, la part des logements les plus énergivores (classe G) est passée de 3 % au troisième trimestre 2021 à 5 % au quatrième trimestre 2021 et monte enfin jusqu'à 7 % au premier trimestre 2022, ▶

TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER: UNE HAUSSE ININTERROMPUE

TAUX DE RÉFÉRENCE	1 ^{ER} TRIM 2022	2 ^{EME} TRIM 2022	3 ^{EME} TRIM 2022	4 ^{EME} TRIM 2022	FÉVRIER 2023
OAT 10 ANS	0,60%	1,64%	1,93%	2,59%	2,93%
TAUX FIXE 10 ANS	0,70%	0,90%	1,40%	1,90%	2,57%
TAUX FIXE 15 ANS	0,90%	1,20%	1,60%	2,10%	2,75%
TAUX FIXE 20 ANS	1,00%	1,30%	1,80%	2,20%	2,80%
TAUX FIXE 25 ANS	1,20%	1,50%	1,90%	2,40%	2,94%
TAUX BCE	0,00%	0,50%	1,25%	1,25%	1,25%
EURIBOR 1 AN	-0,35%	-0,48%	1,50%	2,83%	3,58%

* Taux moyen obtenu sur les dossiers acceptés pour nos clients, sur l'ensemble de la production.

Source: Capi au 1^{er} mars 2023

EVOLUTION DE LA CAPACITÉ D'EMPRUNT DEPUIS 2021



Source: VousFinancer



soit +4 points de part de marché. Depuis, leur part est restée quasiment stable, entre 6 et 7 %.

La part des logements de classe F a également augmenté mais dans de moindres proportions, passant de 8 à 10 % entre les troisième et quatrième trimestres 2021. Ces augmentations se sont principalement effectuées au détriment des logements de classe D, dont la part est passée de 38 % au troisième trimestre 2021 à 34 % au premier trimestre 2022. L'interdiction à la location, dès 2023, d'une partie des logements de classe G (ceux dont la consommation d'énergie primaire est supérieure à 450 kWh/m²/an, qualifiés comme indécents dans la législation), annoncée en 2021, a pu accélérer la décision de vendre chez les détenteurs de ce type de logement. Les récentes modifications des règles de calcul du DPE, entraînant une redistribution des logements au sein de l'échelle des performances énergétiques, rendent difficile l'interprétation des évolutions intervenues entre 2021 et 2022 sur la répartition des transactions selon l'étiquette énergie.

Perspectives 2023

« Après deux années tout schuss, 2023 devrait davantage ressembler à un slalom pour le marché du logement », annonce la Fnaim. « Hausse des taux des crédits, environnement économique et géopolitique incertain, inflation, baisse du pouvoir d'achat et de la confiance des ménages... Mais le risque d'avalanche semble limité », rassure la fédération. Le marché a connu un retour à la normale en fléchissant au second semestre 2022, et 2023 devrait s'inscrire dans la continuité de ce ralentissement. « Le marché est en train de changer de cycle avec un nouvel environnement sur les taux. 2023 sera une année de transition vers un marché plus raisonné et plus favorable aux acquéreurs », indique la Fnaim.

► Un contexte économique morose

L'économie française devrait nettement ralentir en 2023 dans un contexte difficile. En termes de PIB, après une

croissance d'environ 2,6 % en 2022, la Banque de France prévoit une quasi-stagnation à 0,3 % en 2023, avant de remonter un peu la pente en 2024 (1,2 %). L'indicateur à suivre reste l'inflation : l'indice mensuel se stabilise en janvier 2023 à +6,0 %, grâce notamment à un tassement des prix du gaz, mais reste élevé. De son côté, la confiance des ménages a fortement baissé depuis le conflit en Ukraine, et reste proche de son plus bas niveau depuis 2000. Pour 2023, les prévisions de la Fnaim oscillent entre un million de ventes (dans un scénario central où les taux des crédits se stabiliseraient autour de 3 %) et 950 000 ventes dans un scénario plus défavorable (avec des taux qui iraient au-delà de 3 %). La baisse des ventes se fait surtout ressentir dans l'ouest et le nord du pays, là où les prix et les ventes avaient le plus augmenté.

► Virage baissier dans les grandes villes

La Fnaim observe un léger ralentissement des prix depuis avril 2022, mais ils restent en hausse à l'échelle nationale. Cette tendance à davantage de modération est sans doute la bienvenue après un emballement post-Covid. Sur un an, les prix augmentent légèrement plus que l'inflation, avec +6,3 % en France sur un an, au 1^{er} février 2023. Seules quelques grandes villes ont déclenché leur virage baissier : Paris est en baisse de 2 % sur un an à 10 600 €/m², et les prix sont en baisse à Lyon (4 959 €/m² pour un appartement, -2 % sur un an).

La correction des prix à la baisse était inévitable, là où ils se sont le plus écartés de l'évolution des revenus : dans certaines métropoles et leur périphérie où les acheteurs prennent des gants avant de faire une offre. Mais le marché des grandes villes est à deux vitesses, puisque les prix des villes du sud-est comme Marseille (3 080 €/m², +5,8 % sur un an), Nice (4 864 €/m², +7,4 % sur un an) et Montpellier (3 553 €/m², +8,3 % sur un an) restent sur une belle dynamique. Ces villes avaient vu leur prix moins augmenter que les autres grandes villes ces dernières années. Hors Ile-de-France, les prix restent sur un bon rythme avec une hausse de +7,4 % sur un an.

En dehors des stations balnéaires (+10,1 %) et des stations de ski (+10,2 %) qui voient leur prix forte-

STATIONS DE SKI : LES PRIX GAGNENT PRÈS DE 30 %

22 435 ventes ont été enregistrées dans les communes stations de ski sur les douze derniers mois (de novembre 2021 à octobre 2022), contre 17 842 ventes en 2020 et 21 445 en 2021, révèle la Fnaim. Gap domine le classement des communes stations de ski enregistrant le plus de ventes de logements. Douze des treize premières communes se situent dans les Alpes.

Le prix des logements est en moyenne plus élevé dans les communes stations de ski : 3 809 €/m² en moyenne au 1^{er} novembre 2022, contre 3 079 €/m² en France. Cela s'explique par des prix des maisons nettement plus élevés dans les communes stations de ski : 3 589 €/m² en moyenne, contre 2 463 €/m² en France.

L'évolution sur un an pour l'ensemble des logements est plus élevée dans les communes stations de ski : +9,9 % entre le 1^{er} novembre 2021 et le 1^{er} novembre 2022, contre +6,6 % en France sur la même période. Les prix dans les communes stations de ski avaient très peu augmenté de janvier 2014 à juillet 2020 : seulement +2,3 % en cinq ans et demi. En revanche, depuis la crise du Covid, les prix ont nettement progressé dans ces communes : +26,9 % en vingt-sept mois, entre juillet 2020 et octobre 2022. Sur cette période, les prix ont donc en moyenne augmenté d'1 % tous les mois. Au global sur la période 2014-2022, les prix dans les communes stations de ski ont augmenté au même rythme que l'ensemble des communes françaises : +29 %.





LES NOUVEAUX TAUX D'USURE EN 2023

L'arrêté du ministère de l'Economie, paru le 26 janvier dernier, portant adoption de mesures transitoires sur le calcul de l'usure en application de l'article L. 314-8 du code de la consommation et de l'article L. 313-5 du code monétaire et financier, a officialisé le nouveau rythme de calcul du taux d'usure. Ainsi, la Banque de France affiche les nouveaux taux d'usure en vigueur pour le mois de mars 2023. Rappelons que c'est le taux maximum auquel une banque peut accorder un prêt.

Taux d'usure en mars 2023 :

- Prêt à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans : 3,67 %.
- Prêt à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans : 3,87 %.
- Prêt à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus : 4 %.
- Prêt à taux variable : 3,79 %.
- Prêt relais : 4,11 %.

Source : VousFinancier

EVOLUTION DES TAUX D'USURE

Durées	Janvier 2023	Février 2023	Mars 2023	Evolution sur un mois
Prêts sur moins de 10 ans	3,41 %	3,53 %	3,67 %	0,14 point
Prêts sur 10 à 20 ans	3,53 %	3,71 %	3,87 %	0,17 point
Prêts sur 20 ans et plus	3,57 %	3,79 %	4,00 %	0,21 point
Prêts relais	3,76 %	3,93 %	4,11 %	0,18 point

Pour le mois de mars, ils sont à nouveau en hausse significative, de 21 points sur les durées de crédit de 20 ans et plus, et de 0,95 point au total par rapport à fin 2022 (4 % en mars contre 3,05 % au quatrième trimestre 2022)! Les taux d'usure atteignent donc sur les durées longues le seuil de 4 %, un niveau inédit depuis 2016, à un moment où les taux de crédit étaient pourtant à 2 %, soit un point de moins qu'actuellement...

ment augmenter alors qu'ils étaient déjà relativement élevés, on continue d'observer un rééquilibrage des prix au niveau national. Les prix augmentent moins, là où ils étaient les plus élevés.

Les évolutions sur un an sont respectivement (dans l'ordre de niveau de prix moyen décroissant) de : +2,0 % en Ile-de-France hors Paris, +3,7 % dans les dix plus grandes villes de province, +6,0 % dans leurs périphéries, +6,7 % dans les villes moyennes et +7,3 % dans les communes rurales. Parmi les cinquante plus grandes villes, seules Toulon (2 924 €/m², +11,6 %) et Strasbourg (4 135 €/m², +10,7 %) connaissent une évolution de prix à deux chiffres. L'évolution des prix sur un an met en relief des hausses supérieures dans l'ouest du pays. C'est dans la région Bretagne (+11,1 %) que les prix augmentent le plus.

► Les prix résistent face au manque d'offres

Les tendances post-Covid voient leurs effets perdurer sur les prix : attrait des maisons, zones rurales et périurbaines qui tirent encore le marché vers le haut. Toutefois, la hausse des prix de l'énergie (chauffage, carburants) pourrait conduire les acheteurs à effectuer de nouveaux arbitrages.

La résistance des prix dans un contexte de taux défavorable peut s'expliquer par le manque d'offre dans l'existant, mais aussi dans le neuf (avec des coûts de matériaux, d'énergie et de main-

d'œuvre en hausse), ainsi que par les tensions sur le marché locatif. Ces dernières pourraient s'accroître avec les difficultés croissantes à l'accession en lien avec la hausse des taux, le marché locatif pouvant constituer un marché de report pour les acquéreurs potentiels.

► Révision mensuelle du taux d'usure

Jusqu'au 1^{er} juillet 2023, le taux d'usure sera exceptionnellement révisé tous les mois et non plus tous les trimestres, comme c'est normalement le cas. Pour Barbara Castillo-Rico, responsable des études économiques de Meilleurs Agents, de prime abord, cette décision de la Banque de France semble plutôt positive. « Cela va rendre l'accès au crédit à certains porteurs de projets qui s'en retrouvaient exclus précisément à cause du taux d'usure. En bref : cela va permettre d'éviter le blocage de certains dossiers pourtant solvables et rassurer des acheteurs potentiels, effrayés ces derniers mois par la polémique autour du taux d'usure », affirme-t-elle, émettant, cependant des réserves sur ce mécanisme. « La fonction première du taux d'usure est en effet de protéger les ménages contre les augmentations trop fortes et surtout trop rapides des taux d'intérêt. Les nouvelles modalités de révision, en place à compter du 1^{er} février, vont permettre une accélération de la hausse des taux en France. S'ils ont bien grimpé en 2022, ils ont

progressé moins vite qu'ils ne l'auraient dû au regard de l'augmentation des taux directeurs de la BCE de 2,5 points en un an », estime l'analyste. En Belgique et en Allemagne – deux pays où le mécanisme du taux d'usure n'existe pas –, les taux d'intérêt des prêts sur vingt ans ont ainsi bondi, respectivement, de 2,5 et de 2 points entre janvier 2022 et janvier 2023 pour atteindre 3,4 % et 4 % en moyenne. A titre de comparaison, en France, sur la même période, ils n'ont augmenté que de 1,5 point et s'affichent actuellement à 2,5 % en moyenne. « L'Hexagone doit avoir conscience de ce potentiel risque haussier du taux d'usure à court terme », prévient Barbara Castillo-Rico.

Dans un avis publié au Journal officiel le 26 février (avis du 25 février 2023 relatif à l'application des articles L. 314-6 du Code de la consommation et L. 313-5 du Code monétaire et financier concernant l'usure et de l'arrêté du 27 janvier 2023 portant adoption de mesures transitoires sur le calcul de l'usure), le TAEG maximal auquel les banques peuvent prêter de l'argent, actualisé chaque mois jusqu'au 1^{er} juillet 2023, passe à 4 % pour les crédits immobiliers de vingt ans et plus en mars, contre 3,79 % en février.

De plus, la nouvelle politique monétaire de la BCE continue à inciter les banques à diminuer leur production de crédits et cette modification du rythme de calcul du taux d'usure ne devrait rien y changer. Si une hausse ►



violente des taux devait avoir lieu, elle impacterait rapidement le pouvoir d'achat immobilier des ménages, ce qui se répercuterait sur les prix en les tirant vers le bas.

La construction en région

Malgré les séquelles encore présente de la crise sanitaire et le déclenchement de la guerre en Ukraine, 2022 ressort comme une bonne année en termes d'activité pour le bâtiment, se rejoint la Fédération française du bâti-

ment (FFB). Les permis de construire dans le logement neuf s'inscrivent en hausse de 3,1 % en 2022, masquant une envolée de 11,7 % dans le collectif et un recul de 7,1 % dans l'individuel.

La FFB table toutefois sur une baisse de 1,9 % des logements commencés en 2022, à 394000 unités.

Après une première moitié d'année portée par la dynamique de 2021 et les anticipations de l'entrée en vigueur de la RE2020, la seconde souffre de la dégradation de la situation générale. Au global, grâce à cet assez bon début d'année, singulièrement dans l'individuel, la production en volume des entreprises affiche une hausse de 5,1 % en 2022.

► Fin prématurée du crédit impôt

Le bilan de l'activité amélioration-entretien, en revanche, s'avère en demi-teinte. La FFB retient une hausse de chiffre d'affaires de 2,1 %, mais espérait beaucoup plus. Le contexte général, mais surtout la crise du marché des certificats d'économies d'énergie (CEE) et la fin prématurée du crédit d'impôt en faveur de la rénovation énergétique des locaux des TPE-PME sont venus contrebalancer l'essor de MaPrimeRénov' et les effets du plan de relance en termes de rénovation des bâtiments d'Etat. Au global, la production du bâtiment s'est inscrite, hors effet prix, en hausse de 3,7 % en ►

PRIX MOYENS DU M² HABITABLE DES LOGEMENTS COLLECTIFS RÉSERVÉS

Communautés d'agglomération (CA), métropoles, communautés urbaines (CU) et agglomérations urbaines (AU)	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolution T3 2022/ T3 2021	Prix de vente au m ² (hors parking)		Evolution 2021/2020
	T3 2021	T3 2022		2020	2021	
Brest Métropole	3 429 €	4 191 €	+22,2%	3 174 €	3 394 €	+6,9%
Le Mans Métropole	3 154 €	3 746 €	+18,8%	2 644 €	2 936 €	+11,1%
Laval AU	3 173 €	3 751 €	+18,2%	2 790 €	3 095 €	+ 10,9 %
La Rochelle CA	4 357 €	4 964 €	+13,9%	4 367 €	4 457 €	+2,1%
Nice Côte d'Azur Métropole	5 761 €	6 474 €	+12,4%	5 732 €	5 624 €	- 1,9%
Lille SCOT	3 739 €	4 153 €	+11,1%	3 634 €	3 743 €	+3,0%
Clermont-Ferrand Métropole	3 867 €	4 251 €	+9,9%	3 703 €	3 859 €	+4,2%
Rouen Normandie Métropole	3 418 €	3 751 €	+9,8%	3 338 €	3 461 €	+3,7%
Le Havre CA	3 869 €	4 246 €	+9,7%	3 946 €	3 885 €	- 1,6%
Grenoble Métropole	3 751 €	4 090 €	+9,0%	3 624 €	3 742 €	+3,3%
Toulouse AU	4 064 €	4 414 €	+8,6%	3 899 €	4 052 €	+3,9%
Montpellier Méditerranée Métropole	4 742 €	5 145 €	+8,5%	4 326 €	4 659 €	+7,7%
Tours Métropole	3 833 €	4 126 €	+7,6%	3 533 €	3 862 €	+9,3%
Orléans Métropole	3 558 €	3 812 €	+7,1%	3 304 €	3 563 €	+7,8%
Bordeaux Métropole	4 369 €	4 668 €	+6,9%	4 250 €	4 338 €	+2,1%
Lyon AU	4 805 €	5 082 €	+5,8%	4 600 €	4 749 €	+3,2%
Rennes Métropole	4 559 €	4 787 €	+5,0%	4 054 €	4 381 €	+8,1%
Anncy CA	5 356 €	5 604 €	+4,6%	5 444 €	5 366 €	- 1,4%
Dijon CA	3 479 €	3 633 €	+4,4%	3 357 €	3 434 €	+2,3%
Strasbourg Eurométropole	4 201 €	4 361 €	+3,8%	3 968 €	4 117 €	+3,8%
Angers Loire Métropole	3 984 €	4 107 €	+3,1%	3 605 €	3 862 €	+7,1%
Nantes Métropole	4 689 €	4 800 €	+2,4%	4 474 €	4 703 €	+5,1%
Aix-Marseille Métropole	4 734 €	4 754 €	+0,4%	4 672 €	4 846 €	+3,7%
Ile-de-France	5 397 €	5 346 €	- 0,9%	5 281 €	5 419 €	+2,6%
Caen Métropole	3 792 €	3 693 €	- 2,6%	3 373 €	3 627 €	+7,5%
Besançon CA	3 287 €	3 128 €	- 4,8%	3 340 €	3 293 €	-1,4 %

Source : Observatoire de l'immobilier FPI, 3^e trimestre 2022



LE GRAND PARIS SÉDUIT-IL TOUJOURS?

Face à la hausse des taux d'intérêt, le marché francilien marque le pas. Paris affiche des prix en baisse de -1 % depuis décembre 2021 à 10 312 €/m² et entraîne avec elle un ralentissement du marché dans la grande couronne (+1,6 % en 2022 vs +2,5 % en 2021), ainsi que dans la petite couronne (+1,2 % en 2022 vs +2,3 % en 2021).

L'immobilier autour des stations du Grand Paris Express confirme, quant à lui, son attractivité. Les prix dans les quartiers des stations continuent de surperformer dans leur globalité, conservant une évolution plus forte que celle observée dans leurs villes avec +2,2 % en moyenne en un an dans les quartiers des stations contre +1,7 % pour les villes. La tendance haussière autour des stations connaît cependant un ralentissement et demeure un cran en dessous de la hausse de +2,6 % observés entre décembre 2020 et décembre 2021 et de +2,2 % pour les villes sur la même période.

Effet de halo francilien

Le cycle baissier parisien entraîne dans son halo plusieurs villes du Grand Paris Express qui voient ainsi leurs prix se déprécier. Une tendance qui s'amplifie pour certains quartiers de gare proches de Paris affichant les prix parmi les plus élevés du réseau : la station Pont-de-Sèvres (10 007 €/m²) voit ses prix baisser de près de -6 % en un an ; Issy-RER (7 838 €/m²), future gare de la ligne 15 qui devrait ouvrir en 2025, observe une baisse de -5,3 % en un an, une dépréciation plus importante que celle observée en moyenne dans la ville d'Issy-les-Moulineaux (-1,5 % à 8 621 €/m²). « La hausse des taux est particulièrement sensible pour les territoires où les prix de l'immobilier sont les plus élevés. Par exemple, les prix au mètre carré pratiqués dans les quartiers de la station Pont-de-Sèvres demeurent supérieurs à ceux pratiqués en moyenne à Boulogne-Billancourt (9 180 €/m²), ville où les prix se stabilisent à +0,1 % en un an. Pour cette station, la baisse des prix est un réajustement mécanique dans un contexte de hausse des taux et de baisse des prix », analyse Alexandra Verliac, économiste chez Meilleurs Agents.

Atterrissage des gares du Grand Paris Express

Plus de six ans après le lancement des premiers travaux du Grand Paris Express, certaines gares amorcent également une phase d'atterrissage. A l'image de la station Le-Vert-de-Maisons, située sur le territoire des



communes d'Alfortville et de Maisons-Alfort, où les prix baissent de -5 % en un an à 5 413 €/m², après plusieurs années de hausse, ou encore Massy-Palaiseau, ville où les prix ont commencé à diminuer dans le quartier de la gare (-2,2 % en un an à 4 480 €/m²), alors qu'ils ont augmenté dans la ville cette même année (+4,4 % à 4 258 €/m²). « Les prix immobiliers autour de ces stations ont connu des hausses importantes

ces dernières années, bien supérieures à leurs villes respectives. La situation s'est inversée, et on observe désormais une baisse des prix autour des gares au profit des villes. Plus qu'un désintérêt pour ces stations du Grand Paris, il faut y voir un effet de rattrapage du marché », ajoute Alexandra Verliac.

Outre ces phénomènes locaux de réajustement des prix, le Grand Paris se veut toujours gage d'attractivité. Ainsi, de nombreux quartiers des gares résistent, en dépit de la tendance baissière observée dans les villes. C'est le cas de la station Nogent-Le Perreux (6 383 €/m²), laquelle devrait voir la ligne 15 arriver en 2030, qui conserve des prix en hausse de +0,1 % en un an, contre -1,6 % pour la ville du Perreux-sur-Marne (5 611 €/m²). Les prix ont également augmenté de +0,4 % à la station Bagneux (6 441 €/m²), alors que la ville voit ses prix baisser de -1,2 %.

Des stations qui surperforment

Certaines stations du Grand Paris témoignent d'une forte attractivité et observent non seulement des prix en hausse, mais également une nette surperformance quant à l'évolution moyenne des prix de leur ville. Les prix ont augmenté de +12,9 % en un an autour de la station Fort d'Aubervilliers (3 684 €/m²), alors qu'ils n'augmentaient que de +0,7 % dans la ville de Pantin (6 764 €/m²) sur la même période. Bobigny-Pablo Picasso observe +12 % en un an (3 504 €/m²), contre +6,4 % à Bobigny (3 560 €/m²). Les prix sont en hausse de +10,6 % à la station Mairie d'Aubervilliers (4 035 €/m²), contre +4 % en moyenne à Aubervilliers (4 287 €/m²). « On observe des prix très attractifs autour de ces stations de la Seine-Saint-Denis avec un prix au mètre carré inférieur à 5 000 €/m². Ces tarifs expliquent d'une part la surperformance de ces quartiers, mais aussi leur bonne résistance face à la hausse des taux. On retrouve parmi ces stations plusieurs gares de la future ligne 15 Est, dont l'ouverture est prévue à l'horizon 2030, et qui devrait enregistrer 300 000 trajets quotidiens ! », conclut Alexandra Verliac.



2022, soit un peu moins que les 4,3 % initialement prévus en fin d'année dernière et le niveau d'activité d'avant-crise sanitaire reste à atteindre.

L'emploi dans le secteur progresse de 15 000 postes en 2022, y compris intérim en équivalent-temps plein. Après intégration des artisans non-salariés, le bâtiment comptera donc 94 000 actifs de plus qu'en mars 2020. Il en découle une baisse de productivité en tendance, due pour une large part à la désorganisation des chantiers née de la pandémie, puis des difficultés d'approvisionnement.

Elle se traduit aussi en choc sur les trésoreries, donc en fragilisation des entreprises, alors que le remboursement des prêts garantis par l'Etat (PGE) a commencé.

► L'amorce d'une crise du neuf en 2023

La FFB retient, de son côté, un PIB en modeste croissance de 0,4 % en 2023. Sous l'hypothèse d'absence de nouvel affolement des prix de l'énergie, l'inflation se tasserait au second semestre, la ramenant à 4,3 % en moyenne annuelle. Le marché du crédit resterait toutefois sous tension, avec des taux d'intérêt à l'immobilier un peu au-delà de 3 % en moyenne sur l'année, un taux d'usure et des règles du Haut conseil de stabilité financière (HCSF) continuant à mordre, et enfin une prudence renforcée des établissements de

crédit face à une situation européenne et mondiale assez incertaine.

Le recul des permis de logements se transformerait alors en effondrement de 21,3 % en 2023. De fait, alors que les ventes reculaient de plus de 30 % dans l'individuel et de près de 15 % dans le collectif en 2022, l'environnement retenu ne permet pas d'envisager une compensation en 2023. L'impact sur les logements mis en chantier s'observerait immédiatement, avec un repli global de 8,6 %, et même de 13,1 % dans l'individuel. Compte tenu des délais de production et du niveau actuel des carnets de commandes, soit un peu plus de sept mois en moyenne toutes tailles d'entreprises, tous territoires et tous métiers confondus, l'activité associée ne reculerait cependant « que » de 2,6 %.

► Une légère hausse de la production

Pour l'amélioration-entretien, la FFB s'attend à une progression assez rapide de la rénovation énergétique, à +2,6 %. Elle sera tirée par MaPrimeRénov', un marché des CEE qui s'est redressé, le retour du crédit d'impôt pour la rénovation des locaux des TPE-PME, le plan de rénovation des écoles annoncé par le président de la République lors des « 24 heures du bâtiment », le 18 novembre dernier, et un contexte plus favorable aux économies d'énergie. Cette évolution favo-

rable se trouverait toutefois contrebalancée par une baisse des travaux non énergétiques, dans un environnement incitant à la prudence.

Ces deux composantes additionnées, l'activité en amélioration-entretien s'afficherait en hausse de 2 % en 2023. Au global, malgré l'entrée dans la crise du logement neuf, la production bâtiment s'afficherait en petite hausse de 0,7 % en 2023, hors effet prix, soit encore 0,8 % En deçà du niveau de 2019. Il faut aussi signaler que la crise du logement neuf pourrait s'installer dans le temps, suite à la chute des permis prévue pour 2023.

ILE-DE-FRANCE

Au deuxième trimestre 2022, les mises en vente (6 563 logements ordinaires) sont en baisse de -21 % par rapport au deuxième trimestre 2021, et de -32 % par rapport à 2019.

Pour la région, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +13 % sur douze mois (78 000 autorisations) à la fin du deuxième trimestre 2022. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -7,7 % sur douze mois (soit 61 900 logements commencés).

Les réservations au détail (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) au deuxième trimestre 2022 sur le marché francilien (5 304 unités) reculent de -14 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Leur baisse est de -50 % par rapport à 2019.

Les réservations à investisseurs (1 909 unités) sont en baisse de -22 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Elles représentent 36 % des ventes au détail du trimestre, contre 39,5 % au deuxième trimestre 2021.

Les réservations à propriétaires occupants enregistrent une baisse de -10 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 3 395 réservations.

2 995 ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services) ont été comptabilisées. Il s'agit d'une hausse de +23 % par rapport au deuxième trimestre 2021, et de +94 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Notamment, en trois ans, le nombre de logements intermédiaires vendus a été multiplié par 5. L'offre commerciale à la fin du deuxième trimestre s'établit à 20 752 unités, dont 19 892 appartements classiques. Cette

PROJECTIONS DES PRIX DANS L'ANCIEN EN ILE-DE-FRANCE

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	sept.-novembre 2022	6 820 €	10 590 €	5 530 €	6 720 €	4 170 €	5 320 €	3 500 €	3 020 €	4 450 €	3 040 €	3 160 €
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2022 / sept.-novembre 2021	+0,2%	-0,8%	+0,1%	-0,4%	+0,8%	+1,0%	+2,7%	+3,2%	+2,1%	+3,2%	+3,2%
Évo. brutes en 3 mois	sept.-novembre 2022 / juin-août 2022	-0,3%	-0,3%	-0,6%	-0,9%	-0,3%	0,0%	+0,1%	+0,0%	-0,1%	+0,3%	+0,3%
Évo. CVS en 3 mois	sept.-novembre 2022 / juin-août 2022	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,5%	+0,1%	+0,3%	+0,1%	-0,5%	-0,1%	+0,6%	+0,7%
Projection du prix au m ²	janvier-mars 2023	6 710 €	10 440 €	5 420 €	6 580 €	4 080 €	5 220 €	3 430 €	2 960 €	4 380 €	2 990 €	3 080 €
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2023 / janvier-mars 2022	-0,3%	-0,8%	-0,3%	-0,5%	-0,4%	+0,1%	+0,8%	+0,4%	+1,2%	+0,6%	+0,3%
Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95	
Prix de vente (en euros)	sept.-novembre 2022	371 000	443 200	735 600	333 200	441 200	341 000	287 300	449 300	345 000	335 500	
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2022 / sept.-novembre 2021	+4,3%	+2,8%	+2,0%	+3,2%	+3,3%	+5,1%	+5,7%	+4,7%	+4,9%	+5,1%	
Évo. brutes en 3 mois	sept.-novembre 2022 / juin-août 2022	+0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,6%	-0,1%	+0,2%	+0,3%	+0,4%	+0,1%	0,0%	
Évo. CVS en 3 mois	sept.-novembre 2022 / juin-août 2022	+0,5%	-0,5%	-0,7%	-0,6%	-0,3%	+1,0%	+1,2%	+1,2%	+0,8%	+0,8%	
Projection du prix de vente	janvier-mars 2023	366 200	434 700	n.s.	325 600	432 700	337 600	281 900	447 800	340 900	332 800	
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2023 / janvier-mars 2022	+2,1%	+0,3%	n.s.	-0,1%	+0,7%	+2,9%	+2,2%	+3,4%	+2,5%	+3,2%	

Source : Les Notaires du Grand Paris, « Le marché immobilier résidentiel ancien dans le Grand Paris », janvier 2023.

L'EUROPE POUR HORIZON D'INVESTISSEMENT



paref-gestion.com

PAREF Gestion est une société de gestion qui gère une gamme de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) spécialisées par classe d'actif et par territoire.

Une SCPI est un support d'épargne réglementé ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'acquisition de parts de SCPI permet de constituer un patrimoine immobilier diversifié indirect, moyennant une prise de risque notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier et lié à l'endettement de la SCPI. La rentabilité n'est pas garantie. La durée de placement recommandée est de 8 à 10 ans minimum. L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit notamment prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion : www.paref-gestion.com.

PAREF Gestion : SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 euros, RCS Paris n°380 373 753, Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008, Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011-61-UE



L'EUROPE POUR HORIZON D'INVESTISSEMENT



paref-gestion.com

PAREF Gestion est une société de gestion qui gère une gamme de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) spécialisées par classe d'actif et par territoire.

Une SCPI est un support d'épargne réglementé ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'acquisition de parts de SCPI permet de constituer un patrimoine immobilier diversifié indirect, moyennant une prise de risque notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier et lié à l'endettement de la SCPI. La rentabilité n'est pas garantie. La durée de placement recommandée est de 8 à 10 ans minimum. L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit notamment prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion : www.paref-gestion.com.

PAREF Gestion : SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 euros, RCS Paris n°380 373 753, Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008, Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011-61-UE





offre croît de +2 % par rapport à 2021, et représente 11,6 mois de commercialisation contre 11,2 mois à la fin du deuxième trimestre 2021.

Le prix de vente moyen en collectif classique (habitable, hors parking) est de 5 554 €/m² au deuxième trimestre 2022, soit une hausse de +2,5 % par rapport à 2021.

NOUVELLE AQUITAINE

Par rapport au deuxième trimestre 2021, les mises en vente, sont en hausse de +17 % avec 1 814 nouveaux logements lancés (-25 % sur Bordeaux Métropole, +29 % sur la Communauté d'agglomération du Pays basque et +148 % sur la Communauté d'agglomération de La Rochelle) au deuxième trimestre 2022. Cependant, la baisse est de -23 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Pour la région Nouvelle-Aquitaine, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +13,5 % sur douze mois (52 500 autorisations) à la fin du deuxième trimestre 2022.

Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +2,2 % sur douze mois (39 900 logements commencés). Les réservations nettes au détail (1 383 unités) enregistrent une baisse de -16 % par rapport au

deuxième trimestre 2021 (-13 % sur Bordeaux Métropole, -38 % sur la CA du Pays basque et -24 % sur la Communauté d'agglomération de La Rochelle). Par rapport au deuxième trimestre 2019, la baisse est de -35 %. 566 réservations à investisseurs ont été enregistrées. Il s'agit d'une baisse de -32 % (-26 % sur Bordeaux Métropole, -17 % sur la CA du Pays basque et -46 % sur la CA de La Rochelle). Cela représente 41 % des réservations au détail, contre 50 % au deuxième trimestre 2021. Les réservations à propriétaires occupants (817 réservations) baissent de -1 % (+4 % sur Bordeaux Métropole, -17 % sur la CA du Pays basque et +7 % sur la CA de La Rochelle).

L'offre commerciale de logements est en baisse de -10 %, avec 4 716 logements disponibles à la fin de ce trimestre (-18 % sur Bordeaux Métropole, -16 % sur la CA du Pays basque et -20 % sur la CA de La Rochelle). Cette offre représente 9,6 mois de stock, contre 10,5 mois au T2 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -12 %, et celle en construction de -15 %.

Le prix moyen trimestriel est en hausse de +5,7 % par rapport au deuxième trimestre 2021 pour s'établir à 4 498 €/m² sur la région. En particulier, il est en hausse de +6,6 % sur Bordeaux

Métropole pour s'établir à 4 623 €/m² (habitable, en libre et hors parking), de +16,2 % sur la CA du Pays basque (5 845 €/m²) et de +7,6 % sur la CA de La Rochelle (4 660 €/m²) sur la même période.

PAYS DE LA LOIRE

Au deuxième trimestre 2022, les mises en vente (1 704ancements commerciaux) sont en baisse de -8 % par rapport au deuxième trimestre 2021 (-32 % sur Nantes Métropole et +1 % sur Angers Métropole). Par rapport au deuxième trimestre 2019, la baisse est de -14 %.

Pour la région Pays de la Loire, les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +14,8 % sur douze mois (35 300 autorisations) à la fin du deuxième trimestre 2022. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -1,2 % sur douze mois (26 900 logements commencés). Les réservations de logements neufs au détail (1 096 unités) baissent de -24 % par rapport au deuxième trimestre 2021 (-11 % sur Nantes Métropole, -26 % sur Angers Métropole). Par rapport au deuxième trimestre 2019, la baisse est de -36 %.

Avec 528 logements, les réservations à investisseurs sont en baisse de -37 %. Elles représentent 48 % des réservations au détail, contre 58 % en 2021. Les réservations à occupants (568 unités) baissent de -7 %. Les ventes en bloc sont en baisse de -93 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec seulement 32 ventes. Par rapport à 2019, la baisse est de -58 %.

L'offre commerciale est en hausse de +8 % au deuxième trimestre 2022 : elle est constituée de 4 784 logements neufs disponibles (-2 % sur Nantes Métropole, +27 % sur Angers Métropole). Cette offre commerciale représente 11,9 mois de commercialisation, contre 9,7 mois à la fin du deuxième trimestre 2021.

L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -5 %, alors que celle en construction augmente +48 %. Le prix de vente moyen (4 426 €/m² habitable, hors parking) est en hausse de +4,9 % par rapport au deuxième 2021 (+8,4 % sur Nantes Métropole à 5 039 €/m², +10,4 % sur Angers Métropole à 4 178 €/m² et +36,7 % sur Le Mans Métropole à 3 725 €/m²). ▶

▶ La région bordelaise séduit

L'encadrement des loyers a refroidi les ardeurs bordelaises. Si la tension locative est toujours aussi forte à Bordeaux, les investisseurs regardent davantage vers la périphérie et au-delà, où les loyers sont au prix du marché. Dans le cœur de ville, les prix demeurent (trop) élevés pour un investissement locatif, établis à 4 965 €/m², à + 0,3 % et l'offre immobilière, tout particulièrement en petites surfaces, est très faible. Les communes avoisinantes, en revanche, connaissent un bel essor, portées par le télétravail et l'envie d'espace extérieur des citadins. A Mérignac (4 130 €/m² pour un appartement, 4 686 €/m² pour une maison), une maison achetée 350 000 € se louera entre 1 000 et 1 200 € par mois. En s'éloignant un peu plus, à Libourne, le prix au mètre carré pour un appartement s'élève à 2 271 € et 2 966 € pour une maison, de quoi optimiser son rendement locatif. « La demande des investisseurs porte sur les biens situés plus loin de Bordeaux et moins chers. Libourne et Saint-André-de-Cubzac et leurs alentours sont les communes pour lesquelles nous enregistrons le plus grand nombre de mandats et de recherches », indique Stéphanie Roger, conseillère en immobilier chez Capifrance.

Pour investir en Pinel ou dans l'ancien rénové (pour un LMNP), le quartier des facultés, Talence et Villenave d'Ornon, qui bénéficient d'une très forte demande locative, sont à regarder.



CENTRE-VAL DE LOIRE

Sur l'ensemble du périmètre de l'Ocelor (Observatoire du logement de la région Centre-Val de Loire) au deuxième trimestre 2022, les mises en ventes sont en baisse de -2 % par rapport deuxième trimestre 2021 avec 861 lancements commerciaux (+28 % sur la métropole de Tours et -52 % sur la métropole d'Orléans). Cependant, la hausse est de +67 % par rapport à au deuxième trimestre 2019.

Pour la région Centre-Val de Loire, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +14,8 % sur douze mois (16 300 autorisations) à la fin du deuxième trimestre 2022. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +11 % sur douze mois (12 700 logements concernés).

Les réservations nettes (624 unités) sont en baisse de -22 % par rapport au deuxième trimestre 2021 (-7 % sur la métropole de Tours, -50 % sur la métropole d'Orléans et +42 % sur la métropole de Chartres). Par rapport au deuxième trimestre 2019, la baisse est de -13 %.

Les ventes à investisseurs (410 unités) baissent de -25 %. Leur part dans les ventes au détail passe de 69 % au T2 2021 à 66 % au deuxième trimestre 2022. Les ventes à occupants reculent de -14 % à 214 réservations nettes.

L'offre commerciale, avec 1 735 logements disponibles à la fin du deuxième trimestre 2022, est en recul de -20 %. Cette offre représente 8,7 mois de commercialisation, contre 9,6 mois au deuxième trimestre 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -11 % et celle en

construction de -34 %. Par rapport au deuxième trimestre 2021, le prix de vente moyen (habitable, hors parking) est en hausse de +6 %. Il s'établit ainsi à 3 912 €/m². Le prix est en hausse sur la métropole de Tours à 4 044 €/m² (+3,3%), sur la métropole d'Orléans à 3 794 €/m² (+7,6%) et sur la métropole de Chartres à 3 808 €/m² (+9,1%).

HAUTS-DE-FRANCE - NORD-PAS DE CALAIS

Les mises en ventes (603 logements) au deuxième trimestre 2022 baissent de -15 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Cependant, la hausse est de +24 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Pour l'ensemble de la région Hauts-de-France, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +30,3 % sur douze mois (36 000 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier augmentent de +13 % sur douze mois (25 300 logements commencés).

Les réservations nettes du deuxième trimestre 2022 (546 unités) sont en baisse de -30 % par rapport à celles du deuxième trimestre 2021.

Les réservations à investisseurs (278 unités) baissent de -41 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Leur part dans les ventes au détail passe de 61 % à 51 %. Les réservations à propriétaires occupants sont en baisse de -13 % (avec 268 réservations).

Au deuxième trimestre, on ne comptabilise aucune vente en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services).

L'offre commerciale disponible, est constituée de 1 940 logements, en baisse de -19 % par rapport au deu-

xième trimestre 2021. Le taux d'écoulement se situe à 9,9 mois de commercialisation contre 11,5 mois à la fin du deuxième trimestre 2022. Le prix de vente moyen s'établit à 3 951 €/m² (habitable, hors parking) sur le Scot de Lille, soit +7 % par rapport au deuxième trimestre 2021.

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

► Lyon agglomération

Au deuxième trimestre 2022, 1 660 logements ont été mis en vente sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +6 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Cependant, la baisse est de -18 % par rapport au deuxième trimestre 2019.

Le nombre de réservations nettes de logements (logements collectifs et maisons individuelles, hors ventes en bloc) est de 1 154 unités, soit une baisse de -23 % par rapport au deuxième trimestre 2021, et de -20 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Cette baisse concerne autant les acquéreurs occupants et que les investisseurs. Les ventes aux investisseurs sont en baisse de -19 %, et représentent un volume de 494 lots. Les investisseurs privés comptent pour 43 % des réservations. Les ventes à occupants baissent de -26 % avec 660 logements réservés. Les ventes en bloc représentent 206 logements. Il s'agit d'une baisse de -17 % par rapport au deuxième trimestre 2021. 57 % de ces ventes sont à destination des bailleurs sociaux.

L'offre commerciale disponible est en hausse de +15 % (4 697 logements) par rapport au deuxième trimestre

► Lille, osez les nouveaux quartiers

Le marché lillois fait l'objet d'une très forte demande locative. La métropole qui regroupe près d'1,5 million d'habitants compte plus de 110 000 étudiants et un vaste bassin démographique qui réduisent les risques de carence locative. Les trois quartiers les plus prisés par les investisseurs sont le Vieux-Lille, Vauban et l'hypercentre, où les prix continuent de progresser. La ville est soumise à l'encadrement des loyers depuis le 1^{er} mars 2020, ce qui limite la revalorisation des loyers. « Pour un T1, même dans les secteurs les plus recherchés, le loyer ne dépassera pas les 600 € par mois », indique Emmanuel Chambat, président de

la Chambre Fnaim de l'immobilier du Nord. Le prix moyen, dans l'ancien, s'établit à 3 461 €/m², en baisse de 0,6 % au 1^{er} février 2023, mais peut atteindre les 4 000 à 6 000 €, selon l'emplacement. Le rendement moyen de la capitale des Flandres oscille entre 3,5 et 5 %. Pour un investissement Pinel, il faut regarder vers le quartier des Rives de la Haute-Deûle, où se situe l'incubateur Euratechnologies, où des programmes de construction sont régulièrement lancés. Ce nouveau lieu de vie, bâti sur d'anciennes friches industrielles, desservi par les transports en commun, accueille des bureaux, des services et du commerce.



2021, et de +1 % par rapport à 2019. Cette offre correspond à 13,1 mois de commercialisation, contre 9,5 mois en 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +4 %, et celle en construction de +33 %. Le prix moyen est de 4943 €/m² sur l'agglomération de Lyon. Il s'agit d'une hausse de +7,2 % par rapport au deuxième trimestre 2021.

► Isère et Deux-Savoies

Les mises en ventes sont en baisse de -6 % au deuxième trimestre 2022, par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 2068ancements commerciaux. Par ailleurs, la baisse est de -14 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Les réservations nettes (soit 1965 unités) sont en baisse de -19 % par rapport au deuxième trimestre 2021, et de -5 % par rapport au deuxième trimestre 2019.

Les ventes à investisseurs (723 unités) baissent de -15 %. Leur part dans les ventes au détail est de 37 %. Les ventes à occupants sont en baisse de -20 % avec 1242 unités réservées.

L'offre commerciale, avec 6769 logements disponibles à la fin du deuxième trimestre 2022, recule de -9 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Cette offre représente 10,7 mois de commercialisation contre 10,6 mois en 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -2 %, et celle livrée de -29 %.

Les ventes en bloc représentent 184 logements. Il s'agit d'une baisse de -67 % par rapport au deuxième trimestre 2021, et de -51 % par rapport au deuxième trimestre 2019.

Par rapport au deuxième trimestre 2021, le prix de vente moyen (habitable, hors parking) est en hausse de +4,9 %. Il s'établit ainsi à 4970 €/m². Ces chiffres revêtent des situations très différenciées selon les territoires observés par l'observatoire sur l'arc alpin.

► Auvergne

Au deuxième trimestre 2022, les mises en ventes sont en baisse de -33 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 470ancements commerciaux. Cependant, la hausse est de +114 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Les réservations nettes (210 unités) baissent -46 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Par ailleurs, le

► Lyon, le soufflé retombe

L'euphorie est retombée sur le marché lyonnais. Après des années de hausse (+26 % en six ans), les prix ont baissé de 2,1 % en 2022, pour se stabiliser. Au 1^{er} février 2023, les prix au mètre carré dans la capitale des Gaules s'élevaient à 5263 €. « Dans un objectif de rentabilité, il est préférable d'attendre pour investir et continuer à observer le marché évoluer jusqu'à sa normalisation », estime Priscillien Balzano, conseiller immobilier chez Capifrance. La demande locative est forte, en raison de la croissance du nombre d'habitants et d'une pénurie de biens à louer. Le marché de la location étudiante, en studio ou colocation, est très dynamique grâce au vivier d'étudiants qui résident dans la ville. Le rendement locatif moyen s'établit à 3,3 %. Pour un deux-pièces, il faut compter entre 230 000 et 250 000 €. Le quartier de la Presqu'île et ses nombreux logements anciens, dont la plupart présentent un DPE très dégradé, offrent des opportunités de décote à l'achat. En revanche, le manque d'offre et de constructions neuves rend quasi impossible l'investissement en Pinel dans le centre de Lyon. Pour contourner l'encadrement des loyers, Pascal Pancrazio, président de la Fnaim du Rhône, conseille d'élargir le champ de recherches hors de la métropole, vers Tassin-La-Demie-Lune, Saint-Priest ou Oullins.

recul est de -19 % par rapport au deuxième trimestre 2019.

Les ventes à investisseurs (124 unités) baissent de -57 %. Leur part dans les ventes au détail passe de 73 % au deuxième trimestre 2021 à 59 %. Les ventes à occupants sont en baisse de -17 % (86 unités au deuxième trimestre 2022).

L'offre commerciale, avec 1051 logements disponibles à la fin du deuxième trimestre 2022, baisse de -5 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Cette offre représente douze mois de commercialisation (13,5 mois à la fin du deuxième trimestre 2021). L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -30 %, alors que celle en construction augmente de +66 %. Par rapport au deuxième trimestre 2021, le prix de vente moyen (habitable, hors parking) s'accroît de +4,9 %. Il s'établit ainsi à 3928 €/m².

GRAND EST

► Sillon lorrain

Au deuxième trimestre 2022, les mises en ventes sont en baisse de -48 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 298ancements commerciaux. Cependant, par rapport au deuxième trimestre 2019, la baisse est de -15 %. Les réservations nettes (326 unités) enregistrent une baisse de -23 % par rapport au deuxième trimestre 2021,

et de -17 % par rapport au deuxième trimestre 2019.

Les ventes à investisseurs (161 unités) baissent de -30 %. Leur part dans les ventes au détail passe de 54 % au deuxième trimestre 2021 à 49 % deuxième trimestre 2022.

Les ventes à occupants sont en baisse de -16 % avec 165 unités réservées.

L'offre commerciale, avec 1001 logements disponibles, recule de -26 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Cette offre représente 7,6 mois de commercialisation contre 11 mois à la fin du deuxième trimestre 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -38 %, et celle en construction de -19 %.

Par rapport au deuxième trimestre 2021, le prix de vente moyen (habitable, hors parking) est en hausse de +6 %. Il s'établit ainsi à 3660 €/m².

► Alsace

Au deuxième trimestre 2022 sur la métropole de Strasbourg, les mises en ventes sont en baisse de -42 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 288ancements commerciaux. Par rapport au deuxième trimestre 2019, la baisse est de -40 %. Les réservations nettes (448 unités) enregistrent une baisse de -22 % par rapport au deuxième trimestre 2021, et de -10 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Les ventes à investisseurs (198 unités) ►



augmentent de +1 %. Leur part dans les ventes au détail passe de 34 % au deuxième trimestre 2021 à 44 % au deuxième trimestre 2022.

Les ventes à occupants sont en recul de -33 % avec 250 unités réservées. Les ventes en bloc représentent 91 logements. Il s'agit d'une hausse de +78 % par rapport au deuxième trimestre 2021, et de +47 % par rapport au deuxième trimestre 2019.

L'offre commerciale, avec 1 230 logements disponibles au deuxième trimestre 2022, baisse de -19 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Cette offre représente 8,2 mois de commercialisation contre 9,2 mois en 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -26 %, et celle en construction de -16 %. Par rapport au deuxième trimestre 2021, le prix de vente moyen (habitable, hors parking) du deuxième trimestre 2022 augmente de +9,3 %. Il s'établit ainsi à 4421 €/m².

BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

► Bourgogne

Au deuxième trimestre 2022, sur Dijon Métropole, les mises en ventes sont en hausse de +102 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 332 lançements commerciaux. La hausse est de +144 % par rapport au deuxième trimestre 2019.

Pour l'ensemble de la région Bourgogne-Franche Comté, la hausse des autorisations de logements (tous types) est de +12,2 % sur douze mois (14 400 autorisations). Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -8,5 % sur douze mois (10 700 logements commencés). Les réservations nettes (222 unités) enregistrent une baisse de -16 % par rapport au deuxième trimestre 2021. En revanche, la hausse est de +8 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Les ventes à investisseurs (125 unités) baissent de -31 %. Leur part dans les ventes au détail passe de 69 % au deuxième trimestre 2021 à 56 % au deuxième trimestre 2022. Les ventes à occupants sont en hausse de +18 % avec 97 lots réservés.

L'offre commerciale, avec 856 logements disponibles, augmente de +25 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Cette offre représente 14,3 mois de commercialisation contre

► Strasbourg, la plus européenne

La plus européenne des métropoles françaises attire les étudiants,

friands de petites surfaces mais également les familles en quête de grands appartements. Si les prix de l'immobilier ont fortement augmenté (+ 49 % en cinq ans), les rendements sont en baisse (- 3 %) car les loyers (14 € par mois en moyenne) n'ont pas suivi. Toutefois, la ville connaît une forte tension locative qui devrait tirer les prix vers le haut. A 5 374 €/m², le quartier de Krutenot reste le plus demandé. Le secteur de l'Esplanade est plus abordable (3 860 €/m²) mais les immeubles datant des années 1970, peu performants sur le plan énergétique, affichent des montants de charges élevés. Comme quartier de repli, Neudorf tire son épingle du jeu. La partie sud (3 867 €/m²) a été redynamisée par le centre commercial Rives Etoiles. Pour Frédéric Bernhard, coprésident de la Fnaim du Bas-Rhin, « investir à Strasbourg est un placement de bon père de famille, comportant peu de risques locatifs, mais délivrant des rendements faibles, sauf à s'orienter vers des quartiers populaires, tels que Cronembourg ou Meinau, où le rendement atteint les 6 %, en contrepartie de risques d'impayés ou d'incivilités ». A quinze minutes de Strasbourg, au sein de l'Eurométropole, Molsheim bénéficie d'un bassin d'activité dynamique, à des prix modérés (2 600 €/m²) et délivre des rendements locatifs évalués en 5 à 6 %.



► Nancy, ville thermale de l'Est

En évolution depuis cinq ans (+ 26 %), les prix de l'immobilier, à Nancy, s'équilibrent, enregistrant une hausse de 2,7 % sur un an et de 1,6 % lors des trois derniers mois. Ils s'élèvent à 2 300 €/m² pour un appartement et 2 900 €/m² pour une maison. Le rendement locatif brut est estimé à 6,5 %. La ville, étudiante, jouit d'un fort dynamisme, sans difficulté de recouvrement de loyers et d'un taux de vacance qui « n'a jamais été aussi faible depuis ces quinze dernières années », informe Olivier Dieudonné, président de la Fnaim Meurthe-et-Moselle. Etabli à 11,50 €/m² mensuels, le montant du loyer moyen progresse. Piétonnisé en 2022, l'hypercentre est très sollicité, avec son cœur de ville historique (place Stanislas) et ses nouveaux quartiers, construits sur d'anciennes friches industrielles, propices à l'investissement Pinel. Convoité par les investisseurs, le secteur Artem, situé à l'emplacement des anciennes casernes Molitor, va se renforcer avec l'ouverture prochaine d'un pôle thermal qui permettra de développer l'offre touristique de la ville, notamment la location meublée de courte durée. Studios et T2 sont très recherchés et la ville compte de nombreuses résidences étudiantes ou hôtelières, pour un achat en LMNP, à proximité des pôles universitaires. Au sud-est de la métropole, le transfert de l'hôpital Brabois dans la commune de Vandœuvre soutient, également, la demande locative dans le Grand Nancy. Nouveau pôle multimodal, le plateau de Brabois accueille les étudiants en médecine et les salariés du CHU.



8,8 mois au deuxième trimestre 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +34 %, et celle en construction de +9 %. Par rapport au deuxième trimestre 2021, le prix de vente moyen (habitable, hors parking) du deuxième trimestre 2022 croît de +1,4 %. Il s'établit ainsi à 3542 €/m².

► Franche-Comté

Au deuxième trimestre 2022, sur la métropole de Besançon, les mises en ventes sont en hausse de +303 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 141 lancements commerciaux. Les réservations nettes (63 unités) enregistrent une baisse de -14 % par rapport au deuxième trimestre 2021, mais en hausse de +29 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Les ventes à investisseurs (33 unités au deuxième trimestre 2022) augmentent de +18 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Leur part dans les ventes au détail passe de 38 % au deuxième trimestre 2021 à 52 %. Les ventes à occupants sont en baisse de -33 % avec 30 logements réservés. L'offre commerciale, avec 322 logements disponibles, baisse de -3 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Cette offre représente 13,6 mois de commercialisation contre 19,3 mois en 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet augmente de +160 %, mais celle en construction baisse de -60 %. Par rapport au deuxième trimestre 2021, le prix de vente moyen (habitable, hors parking) du deuxième trimestre 2022 est en baisse de -2,1 %. Il s'établit ainsi à 3222 €/m².

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

► Côte d'Azur

Les mises en vente du deuxième trimestre 2022 augmentent de +12 % par rapport au deuxième trimestre 2021 (540 lancements commerciaux). La hausse est de +2 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Les réservations nettes au détail sont en hausse de +14 % par rapport au deuxième trimestre 2021 (553 logements). Par rapport au deuxième trimestre 2019, la baisse est de -15 %. Les ventes à investisseurs (298 unités au deuxième trimestre 2022) sont en hausse de +30 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Leur part dans les ventes

au détail passe de 47 % au deuxième trimestre 2021 à 54 % au deuxième trimestre 2022. Les ventes à occupants sont en baisse de -1 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 255 unités réservées. Les ventes en bloc représentent 313 logements. Il s'agit d'une baisse de -39 % par rapport au deuxième trimestre 2021. 62 % de ces ventes sont à destination des acteurs du logement intermédiaire. L'offre commerciale demeure en baisse, de -5 % par rapport au deuxième trimestre 2021, avec 2037 lots disponibles au deuxième trimestre 2022. Elle représente 13,7 mois de commercialisation, contre 13,6 mois au deuxième trimestre 2021. L'offre commerciale de logements collectifs livrée baisse de -30 %.

Le prix de vente moyen augmente de +14,7 % dans le périmètre de l'OIH (Observatoire immobilier d'habitat) au deuxième trimestre 2022 par rapport au deuxième trimestre 2021. Il s'établit à 6437 €/m² (habitable, hors parking). Il est en hausse de +12 % sur Nice-Côte d'Azur Métropole (6431 €/m²).

► Territoire de Provence

Au deuxième trimestre 2022, les mises en vente diminuent de -21 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 1 530 lancements commerciaux. La

baisse est de -25 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Les réservations nettes, avec 1810 unités totalisées, sont en baisse de -15 % par rapport au deuxième trimestre 2021 sur le territoire de la Provence avec de fortes disparités. Cependant, on enregistre une hausse de +5 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Les réservations à investisseurs ont enregistré 460 unités. Leur part dans les ventes au détail représente 25 %. Par conséquent, les ventes à occupants, avec 1350 unités, voient leur part de ventes au détail représenter 75 %.

L'offre commerciale avec 3574 logements disponibles à la fin du deuxième trimestre 2022, est en baisse de -30 % par rapport au deuxième trimestre 2021, et de -50 % par rapport au deuxième trimestre 2019. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -48 % et celle en construction de -34 % comparée au deuxième trimestre 2021. En revanche l'offre commerciale des projets livrée connaît une hausse de +38 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Toujours par rapport au deuxième trimestre 2021, le prix de vente moyen des logements collectifs, hors parking, réservés en TVA 20 % en Provence est en hausse de +3,3 %, et s'établit à 4857 €/m² au deuxième trimestre 2022. ►

► Marseille, c'est encore le moment d'investir !

Avec une hausse des prix marquée depuis cinq ans (+28 %), Marseille s'est imposée, depuis la pandémie, comme le terrain de jeu préféré des investisseurs parisiens (mais pas que). Si le prix moyen au mètre carré s'établit à 3997 € (-0,9 % sur un an), il peut atteindre les 10 000 € dans le très chic Roucas Blanc, face à la mer, ou 7 000 à 8 000 € dans le quartier de la gare. « Dans le VIII^e arrondissement, à 10 minutes à pied de la plage, un 80 m² acheté 240 000 € se loue facilement 1 200 € par mois. Et le montant des locations, dont les trois-quarts sont déjà réservés, va grimper lors des Jeux olympiques 2024 », anticipe Eric Tarade, conseiller en immobilier chez Capifrance. Le rendement locatif moyen à Marseille s'élève à 4,5 %, mais il peut atteindre les 10 % dans les IV^e et V^e arrondissements, moyennant travaux, et jusqu'à 15 % dans les quartiers nord, où le prix au mètre carré moyen s'élève à 1 200 €, avec un risque locatif et sécuritaire plus élevé. Pour minimiser l'impact de l'encadrement des loyers qui entrera prochainement en vigueur, tout particulièrement sur les studios et T1 dont les loyers ont flambé, François-Xavier Guis, président de la Fnaim AMP, conseille plutôt d'investir dans un T3-T4 doté de belles prestations et bien situé, à destination des familles. Il relève, toutefois, une difficulté : la carence de biens de qualité, dans le centre-ville, à laquelle la mairie de Marseille tente de remédier à travers la Spla-In (société publique locale d'aménagement d'intérêt local) chargée de lutter contre l'habitat indigne.



OCCITANIE

► Aire urbaine de Toulouse

Au deuxième trimestre 2022, les mises en ventes sont en hausse de +36 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 1 620ancements commerciaux. Cependant, la baisse est de -26 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Les réservations nettes (1 304 unités) sont en baisse de -14 % par rapport au deuxième trimestre 2021. Cependant, par rapport au deuxième trimestre 2019, la baisse est de -33 %. Les ventes à investisseurs (701 unités) baissent de -29 %. Leur part dans les ventes au détail passe de 65 % au deuxième trimestre 2022 à 54 % au deuxième trimestre 2021. Les ventes à occupants augmentent de +13 % avec 603 unités. Au deuxième trimestre 2022, on comptabilise 80 ventes en bloc de logements ordinaires (hors résidences avec services), soit une baisse de -63 % par rapport au deuxième trimestre 2021. L'offre commerciale, avec 3 765 logements disponibles à la fin du trimestre, en baisse de -16 %. Cette offre représente 8 mois de commercialisation contre 10,3 mois à la fin du deuxième trimestre 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -3 %, et celle en construction de -29 %. Par rapport au deuxième trimestre 2021, le prix de vente moyen (habitable, hors parking) est en hausse de +8,3 %. Il s'établit ainsi à 4 376 €/m².

► Méditerranée

Les mises en vente du deuxième trimestre 2022 sont en baisse de -4 % par rapport au deuxième trimestre 2021, avec seulement 1 102ancements commerciaux (-16 % sur la métropole de Montpellier). La baisse est de -33 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Avec 1 243 réservations, les réservations nettes sont en retrait de -16 % (-34 % sur la métropole de Montpellier). Par rapport au deuxième trimestre 2019, la baisse est de -11 %. Les réservations à investisseurs (745 unités) sont en baisse de -22 % (-40 % sur la métropole de Montpellier). Elles représentent 60 % des ventes au détail contre 65 % au deuxième trimestre 2021. Les réservations à propriétaires occupants sont en baisse de -4 % avec 503 réservations. La baisse est -23 % sur la métropole de Montpellier. L'offre commerciale est en baisse de -14 % par rapport au deuxième trimestre

► Toulouse, en pleine mutation

Les prix dans l'immobilier ancien toulousain ont connu une forte hausse

pendant la crise sanitaire, notamment en périphérie de la ville qui offre calme et verdure aux citadins. La commune de Blagnac a, notamment, été très courtisée durant cette période. Au 1^{er} février 2023, la ville rose affichait des prix au mètre carré à 3 858 €, en hausse de 0,8 %. Si la métropole figure dans le classement des dix métropoles les moins chères de France, les nouveaux projets de construction tirent les prix à la hausse. « Toulouse est la seule métropole à connaître un solde migratoire positif. De nombreux programmes neufs se développent dans la ville pour répondre à la forte demande de logement », explique Benoît Husson, conseiller immobilier chez Capifrance. Pour viser une rentabilité locative estimée entre 4,5 et 6 %, direction le pôle universitaire de Saint-Agne (4 106 €/m²) ou Rangueil (3 714 €/m²) au sud, où les studios, T1 et T2 meublés se louent comme des petits pains, et le quartier Saint-Michel, au nord (4 541 €/m²). Blagnac Nord (3 241 €/m²) accueillera les familles et jeunes actifs dans des T3 plus spacieux. Le secteur de la gare Matabiau est aussi à considérer. Il sera entièrement redessiné dans le cadre du projet Toulouse EuroSudOuest (Teso), le futur quartier d'affaires de la ville, pour devenir un quartier mixte de bureaux, logements, commerces et services, relié à la ville centre et ouvert sur les faubourgs environnants. Le rattrapage des prix devrait se poursuivre avec l'arrivée d'une ligne TGV en 2030 et l'ouverture d'une troisième ligne de métro.



► Montauban, la petite ville qui monte

La hausse des prix de l'immobilier à Toulouse pousse les investisseurs à se tourner vers les communes limitrophes de la ville rose.

Montauban, qui a connu une requalification de son cœur de ville, bénéficie d'un dynamisme démographique et confirme son attractivité avec une population qui augmente fortement sur son territoire, à hauteur de 1 % par an. Située à 30 minutes de Toulouse, la commune affiche un prix au mètre carré moyen établi à 1 943 €. Son rendement locatif est évalué autour de 6,5 %. Le montant des loyers au mètre carré pour un appartement du parc privé locatif s'élève à 10,67 € (13,60 €/m² pour les T1 et 9,80 €/m² pour les maisons). « La demande de logements à louer a augmenté en 2022 alors que l'offre baisse depuis plusieurs mois. La remontée des taux de crédit immobilier pousse certains futurs acquéreurs à revoir leur position et à se tourner vers la location. Les locataires restent de plus en plus longtemps dans leur logement, notamment en raison du ralentissement de la construction neuve », indique Régine Cecco, présidente de la Fnaim du Tarn-et-Garonne. La ville et le Grand Montauban opèrent une politique de transformation se concrétisant par des investissements dans des projets structurels, tels que la ligne LGV, le futur échangeur autoroutier Lacourt-Montech sur l'A62 et le prolongement du boulevard Urbain Occitanie. Le territoire est labellisé Terre de jeux pour ses infrastructures sportives et propose de nombreuses animations culturelles et événementielles (théâtre Olympe-de-Gouges, salle de spectacles Eurythmie, médiathèque Mémo, Montauban en scènes, le festival des Lanternes, etc.).



2021 avec 3143 logements disponibles (-30 % sur la métropole de Montpellier, -43 % sur la CU de Perpignan et -23 % sur la Communauté d'agglomération de Nîmes). Ce stock représente 8,2 mois de commercialisation, contre 9,4 mois au deuxième trimestre 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -21 %, et celle en construction de -12 %.

Le prix de vente moyen trimestriel sur le périmètre Occitanie-Méditerranée est en hausse de +3,8 %. Il s'établit à 4 395 €/m² (habitable, hors parking) (+10,5 % sur la métropole de Montpellier à 5080 €/m², -4,9% sur la CU de Perpignan à 3 538 €/m², +1,2% sur la CA de Nîmes à 3831 €/m²).

NORMANDIE

Au deuxième trimestre 2022, les mises en vente baissent de -22 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 1 202 logements mis sur le marché (+30 % sur Rouen Métropole, -66 % sur Caen Métropole et +6 % sur Le Havre Métropole). Cependant, par rapport au deuxième trimestre 2019, la hausse est de +33 %. Pour la région Normandie, les autorisations de logements (tous types) augmentent de +22,1 % sur douze mois (21 700 autorisations) à la fin du deuxième trimestre 2022. Dans le même temps, les mises en chantier baissent de -1,4 % sur douze mois (15 500 logements commencés). Avec 1 087 réservations, les réservations nettes au détail enregistrent une hausse de +8 % par rapport au deuxième trimestre 2021 (-19 % sur Rouen Métropole, +40 % sur Caen Métropole et -29 % sur Le Havre Métropole). La hausse est de +27 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Les réservations à investisseurs (708 lots) sont en hausse de +20 % (-25 % sur Rouen Métropole, +81 % sur Caen Métropole et -30 % sur Le Havre Métropole). Elles représentent 65 % des réservations au détail contre 59 % au deuxième trimestre 2021. Les réservations en accession (379 lots) baissent de -9 % (-11 % sur Rouen Métropole, -24 % sur Caen Métropole et -28 % sur Le Havre Métropole). L'offre commerciale baisse de -8 % par rapport à la fin du deuxième trimestre 2021, avec 2 978 logements disponibles (-8 % sur Rouen Métropole, -20 % sur Caen Métropole et -19 % sur Le Havre Métropole). Cette offre représente

9,1 mois de commercialisation contre 10,8 mois au deuxième trimestre 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet est en baisse de -5 %, et celle en cours de construction recule de -8 %. Le prix de vente moyen (habitable, hors parking) est en hausse de +12,4 %. Le prix de vente moyen s'établit à 3 984 €/m² (+8,9% sur Rouen Métropole à 3 695 €/m², +12,2% sur Caen Métropole à 3 902 €/m² et -1,7 % sur Le Havre Métropole à 3 927 €/m²).

BRETAGNE

Au deuxième trimestre 2022, les mises en vente sont en baisse de -25 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec 1 393 lancements commerciaux (-5 % à Rennes Métropole). La baisse est de -26 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Les autorisations de logements (tous types) sont en hausse de +16,8 % sur douze mois (36 100 autorisations) à la fin du deuxième trimestre 2022. Dans le même temps, les mises en chantier sont en hausse de +9,8 % sur douze mois (27 900 logements commencés). Les réservations nettes (1 103 unités) enregistrent une baisse de -21 % par rapport au deuxième trimestre 2021 avec de fortes disparités (-3 % à Rennes Métropole).

La baisse est de -11 % par rapport au deuxième trimestre 2019.

Les ventes à investisseurs (447 unités) baissent de -26 %, et de -29 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Leur part dans les ventes au détail passe de 43 % au deuxième trimestre 2021 à 41 % au deuxième trimestre 2022. Les ventes à occupants avec 656 unités, sont en baisse de -18 % par rapport au deuxième trimestre 2021. L'offre commerciale, avec 3 982 logements disponibles à la fin du trimestre, est en baisse de -9 % par rapport au deuxième trimestre 2021, et de -16 % par rapport au deuxième trimestre 2019. Cette offre représente 9,3 mois de commercialisation contre 9,9 mois au deuxième trimestre 2021. L'offre commerciale de logements collectifs en projet baisse de -16 % alors que celle en construction augmente de +8 %.

Par rapport au deuxième trimestre 2021, le prix de vente moyen (habitable, hors parking) du deuxième trimestre 2022 en Bretagne est en hausse de +9,8 %, et s'établit à 4 501 €/m². Il est en hausse de +5,8 % à Rennes Métropole (4 611 €/m²) et de +28,2 % à Brest Métropole (4 068 €/m²). ■

Retrouvez pages suivantes les prix des appartements anciens dans les principales villes d'Ile-de-France.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DANS 12 VILLES

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	FÉVRIER 2022		FÉVRIER 2023		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 758 €	44,57 M ²	4 661 €	40,12 M ²	-4,45 M ²	-9,98%
LILLE	3 577 €	59,28 M ²	3 533 €	52,93 M ²	-6,35 M ²	-10,71%
LYON	5 386 €	39,37 M ²	5 217 €	35,84 M ²	-3,53 M ²	-8,97%
MARSEILLE	3 416 €	62,08 M ²	3 891 €	48,06 M ²	-14,02 M ²	-22,58%
MONTPELLIER	3 384 €	62,66 M ²	3 605 €	51,87 M ²	-10,79 M ²	-17,22%
NANTES	3 856 €	54,99 M ²	3 982 €	46,96 M ²	-8,03 M ²	-14,60%
NICE	4 838 €	43,83 M ²	5 045 €	37,06 M ²	-6,77 M ²	-15,45%
PARIS	10 177 €	20,84 M ²	10 233 €	18,27 M ²	-2,57 M ²	-12,33%
REIMS	2 561 €	82,80 M ²	2 794 €	66,93 M ²	-15,87 M ²	-19,17%
RENNES	4 154 €	51,05 M ²	4 097 €	45,64 M ²	-5,41 M ²	-10,60%
STRASBOURG	3 898 €	54,40 M ²	4 085 €	45,77 M ²	-8,63 M ²	-15,86%
TOULOUSE	3 753 €	56,50 M ²	3 754 €	49,81 M ²	-6,69 M ²	-11,84%

* Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 20 ans selon le top taux des barèmes bancaires.
Source du prix/m²: meilieuragents.com

Source: Cefpi, mars 2023



► Prix du m² appartement ancien en Seine-Saint-Denis



Marché de l'ancien
dans les départements d'Ile-de-France
classés par principales villes

AUBERVILLIERS	
Prix standardisé	4540 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 4,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 43,5 %

AULNAY-SOUS-BOIS	
Prix standardisé	3190 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 5,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 21,3 %

BAGNOLET	
Prix standardisé	5340 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 28,9 %

BOBIGNY	
Prix standardisé	3290 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 22,2 %

BONDY	
Prix standardisé	3150 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 21,8 %

LA COURNEUVE	
Prix standardisé	3300 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 39,6 %

DRANCY	
Prix standardisé	3390 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 30,7 %

ÉPINAY-SUR-SEINE	
Prix standardisé	2990 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 36,7 %

GAGNY	
Prix standardisé	3320 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 4,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 18,5 %

LILAS (LES)	
Prix standardisé	7280 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 29,8 %

LIVRY-GARGAN	
Prix standardisé	3120 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 20,4 %

MONTREUIL	
Prix standardisé	6180 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 27,9 %

NEUILLY-PLAISANCE	
Prix standardisé	4410 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 8,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 22,6 %

NEUILLY-SUR-MARNE	
Prix standardisé	3290 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,8 %

NOISY-LE-GRAND	
Prix standardisé	4120 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 7,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 11,2 %

NOISY-LE-SEC	
Prix standardisé	3600 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 26,9 %

PANTIN	
Prix standardisé	6450 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 42,1 %

PAVILLONS-SOUS-BOIS (LES)	
Prix standardisé	3380 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 26,3 %

PRÉ-SAINT-GERVAIS (LE)	
Prix standardisé	6700 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 55,9 %

RAINCY (LE)	
Prix standardisé	4460 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 25,3 %

ROMAINVILLE	
Prix standardisé	5530 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 34,7 %

ROSNY-SOUS-BOIS	
Prix standardisé	3920 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 37,1 %

SAINT-DENIS	
Prix standardisé	4170 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 34,1 %

SAINT-OUEN	
Prix standardisé	6590 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 43,3 %

SEVRAN	
Prix standardisé	2460 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 21,0 %

TREMBLAY-EN-FRANCE	
Prix standardisé	2670 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 13,6 %

VILLEMOMBLE	
Prix standardisé	3690 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 5,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 17,3 %

VILLEPINTE	
Prix standardisé	2520 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 1,4 %



► Prix du m² appartement ancien dans les Hauts-de-Seine



ANTONY	
Prix standardisé	5410 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,9 %

ASNIÈRES-SUR-SEINE	
Prix standardisé	6630 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 27,2 %

BAGNEUX	
Prix standardisé	5260 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 29,0 %

BOIS-COLOMBES	
Prix standardisé	6540 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,4 %

BOULOGNE-BILLANCOURT	
Prix standardisé	9030 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 16,1 %

BOURG-LA-REINE	
Prix standardisé	5630 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 12,2 %

CHÂTENAY-MALABRY	
Prix standardisé	4890 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 19,7 %

CHÂTILLON	
Prix standardisé	5540 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 4,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 11,5 %

CHAVILLE	
Prix standardisé	5820 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 27,7 %

CLAMART	
Prix standardisé	5620 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 12,3 %

CLICHY	
Prix standardisé	7230 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 29,3 %

COLOMBES	
Prix standardisé	5260 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 25,2 %

COURBEVOIE	
Prix standardisé	7030 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 15,8 %

FONTENAY-AUX-ROSES	
Prix standardisé	4950 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 19,8 %

GARCHES	
Prix standardisé	6590 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 11,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 39,9 %

GARENNE-COLOMBES (LA)	
Prix standardisé	7030 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 20,3 %

GENNEVILLIERS	
Prix standardisé	4160 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 5,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 12,8 %

ISSY-LES-MOULINEAUX	
Prix standardisé	8010 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 19,0 %

LEVALLOIS-PERRET	
Prix standardisé	9370 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 12,4 %

MALAKOFF	
Prix standardisé	7060 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 36,8 %

MEUDON	
Prix standardisé	6160 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 6,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,3 %

MONTROUGE	
Prix standardisé	7710 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 20,6 %

NANTERRE	
Prix standardisé	5670 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 29,0 %

NEUILLY-SUR-SEINE	
Prix standardisé	11300 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,3 %

PLESSIS-ROBINSON (LE)	
Prix standardisé	5420 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 15,5 %

PUTEAUX	
Prix standardisé	7490 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 21,1 %

RUEIL-MALMAISON	
Prix standardisé	5860 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 18,5 %

SAINT-CLOUD	
Prix standardisé	7150 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 19,3 %

SCEAUX	
Prix standardisé	6130 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 9,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 10,0 %

SÈVRES	
Prix standardisé	6000 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 10,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,9 %

SURESNES	
Prix standardisé	6900 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 14,7 %

VANVES	
Prix standardisé	6710 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 5,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 16,1 %

VILLE-D'AVRAY	
Prix standardisé	5740 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 24,4 %

VILLENEUVE-LA-GARENNE	
Prix standardisé	3260 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 8,6 %



► Prix du m² appartement ancien dans les Yvelines

ACHÈRES	
Prix standardisé	3280 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 6,8 %

ANDRÉSY	
Prix standardisé	3270 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 15,7 %

BOIS-D'ARCY	
Prix standardisé	3380 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 22,3 %

BOUGIVAL	
Prix standardisé	4310 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 9,8 %

CARRIÈRES-SOUS-POISSY	
Prix standardisé	3680 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 12,3 %

CARRIÈRES-SUR-SEINE	
Prix standardisé	5000 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 5,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 25,4 %

CELLE-SAINT-CLOUD (LA)	
Prix standardisé	4340 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 9,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 24,5 %

CHATOU	
Prix standardisé	5050 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 10,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 18,3 %

CHESNAY (LE)	
Prix standardisé	5100 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 14,8 %

CLAYES-SOUS-BOIS (LES)	
Prix standardisé	3230 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 10,6 %

CONFLANS-SAINTE-HONORINE	
Prix standardisé	3600 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 32,1 %

CROISSY-SUR-SEINE	
Prix standardisé	5750 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 6,5 %
Evolution sur 5 ans	/

ÉLANCOURT	
Prix standardisé	2970 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 5,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 10,7 %

FONTENAY-LE-FLEURY	
Prix standardisé	3390 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 27,7 %

GUYANCOURT	
Prix standardisé	3770 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 3,0 %

HOUILLES	
Prix standardisé	4580 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 21,6 %

LOUVECIENNES	
Prix standardisé	4630 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 7,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 22,4 %

MAISONS-LAFFITTE	
Prix standardisé	5950 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 30,3 %

MANTES-LA-JOLIE	
Prix standardisé	2660 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 13,6 %

MARLY-LE-ROI	
Prix standardisé	4040 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 20,0 %

MAUREPAS	
Prix standardisé	3010 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 16,4 %

MEULAN-EN-YVELINES	
Prix standardisé	2530 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,3 %
Evolution sur 5 ans	/

MONTESSON	
Prix standardisé	4670 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 4,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 25,9 %

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	
Prix standardisé	3990 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 5,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 11,8 %

MUREAUX (LES)	
Prix standardisé	2110 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 36,6 %

PECQ (LE)	
Prix standardisé	4530 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 9,3 %

PLAISIR	
Prix standardisé	3280 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 25,5 %

POISSY	
Prix standardisé	3770 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 17,5 %

PORT-MARLY (LE)	
Prix standardisé	3980 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 13,7 %

RAMBOUILLET	
Prix standardisé	3900 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 4,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 16,6 %

SAINT-CYR-L'ÉCOLE	
Prix standardisé	3770 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 8,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 13,4 %

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	
Prix standardisé	5510 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 0,7 %

SARTROUVILLE	
Prix standardisé	3620 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 7,2 %

TRAPPES	
Prix standardisé	2650 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 10,2 %

VÉLIZY-VILLACOUBLAY	
Prix standardisé	5090 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 8,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 22,1 %

VERNEUIL-SUR-SEINE	
Prix standardisé	3170 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 6,6 %

VERSAILLES	
Prix standardisé	6960 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 4,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 19,9 %

VÉSINET (LE)	
Prix standardisé	6200 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 5,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 19,9 %

VIROFLAY	
Prix standardisé	6180 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 6,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 36,9 %

LA MARKETPLACE DE SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Professionnels de l'immobilier,
vous recherchez le bien idéal
pour vos clients ?

Leemo vous propose le meilleur
des services et des outils :

- tous les **outils d'aide à la vente** (comparateur de lots, alerte...),
- **Cityscan**, votre outil de référence de la géodécision,
- **Myleemo**, votre CRM de pilotage d'activité,
- **La Conciergerie Immobilière**, votre service d'aide à la vente,
- **Molee**, l'intelligence artificielle dédiée à vos recherches !



Vous souhaitez en savoir plus ? Contactez-nous :
0 800 007 566 • service-commercial@leemo.fr

www.leemo.fr



► Prix du m² appartement ancien en **Seine-et-Marne**



AVON	
Prix standardisé	2850 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 22,2 %

BRIE-COMTE-ROBERT	
Prix standardisé	3460 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 20,5 %

BUSSY-SAINT-GEORGES	
Prix standardisé	4230 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 22,6 %

CHAMPS-SUR-MARNE	
Prix standardisé	3360 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 7,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 18,1 %

CHELLES	
Prix standardisé	3260 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 17,0 %

COMBS-LA-VILLE	
Prix standardisé	2680 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 5,7 %

COULOMMIERS	
Prix standardisé	2590 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 7,4 %

DAMMARIE-LES-LYS	
Prix standardisé	2800 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 7,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 32,8 %

FONTAINEBLEAU	
Prix standardisé	4280 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 6,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 40,9 %

LAGNY-SUR-MARNE	
Prix standardisé	3940 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 4,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 16,2 %

LIEUSAIN	
Prix standardisé	3250 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 18,1 %

LOGNES	
Prix standardisé	3580 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 6,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 13,9 %

MEAUX	
Prix standardisé	2920 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,8 %

MÉE-SUR-SEINE (LE)	
Prix standardisé	2130 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 6,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 45,8 %

MELUN	
Prix standardisé	2700 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 6,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,1 %

MOISSY-CRAMAYEL	
Prix standardisé	3120 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 11,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 27,0 %

MONTÉVRAIN	
Prix standardisé	4450 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 27,4 %

NOISIEL	
Prix standardisé	3000 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 8,7 %

PONTAULT-COMBAULT	
Prix standardisé	3850 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 17,0 %

SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY	
Prix standardisé	3000 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 12,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 48,0 %

SAVIGNY-LE-TEMPLE	
Prix standardisé	2510 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 16,5 %

SERRIS	
Prix standardisé	4970 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 9,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 22,8 %

TORCY	
Prix standardisé	3240 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 11,7 %

VAIRES-SUR-MARNE	
Prix standardisé	3510 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 30,8 %

VILLEPARISIS	
Prix standardisé	3150 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 4,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 19,2 %

► Prix du m² appartement ancien dans le **Val-d'Oise**



ARGENTEUIL	
Prix standardisé	3490 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 6,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 39,6 %

BEZONS	
Prix standardisé	4020 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 32,1 %

CERGY	
Prix standardisé	3100 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 16,1 %

CORMEILLES-EN-PARISIS	
Prix standardisé	3810 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 6,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 9,8 %



DEUIL-LA-BARRE	
Prix standardisé	3650 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 5,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 28,0 %
DOMONT	
Prix standardisé	2980 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 13,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 13,6 %
EAUBONNE	
Prix standardisé	3470 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 8,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 34,3 %
ENGHEN-LES-BAINS	
Prix standardisé	5200 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 18,5 %
ÉRAGNY	
Prix standardisé	3060 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 24,2 %
ERMONT	
Prix standardisé	3370 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 6,5 %
ÉZANVILLE	
Prix standardisé	3240 €/m ²
Evolution sur 1 an	/
Evolution sur 5 ans	+ 19,9 %
FRANCONVILLE	
Prix standardisé	3120 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 26,1 %
GARGES-LÈS-GONESSE	
Prix standardisé	2330 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 4,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 27,9 %
GONESSE	
Prix standardisé	2920 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 4,5 %
Evolution sur 5 ans	/
HERBLAY	
Prix standardisé	3750 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 4,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 16,8 %
ISLE-ADAM (L')	
Prix standardisé	4480 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 6,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 37,2 %

MONTMAGNY	
Prix standardisé	/
Evolution sur 1 an	/
Evolution sur 5 ans	/
MONTMORENCY	
Prix standardisé	4040 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 7,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 28,3 %
PERSAN	
Prix standardisé	/
Evolution sur 1 an	/
Evolution sur 5 ans	/
PONTOISE	
Prix standardisé	3200 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 24,5 %
SAINT-BRICE-SOUS-FORÊT	
Prix standardisé	3090 €/m ²
Evolution sur 1 an	/
Evolution sur 5 ans	+ 18,3 %
SAINT-GRATIEN	
Prix standardisé	3830 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,2 %

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	
Prix standardisé	3060 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 29,7 %
SANNOIS	
Prix standardisé	3400 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 6,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 14,2 %
SARCELLES	
Prix standardisé	2060 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 19,6 %
SOISY-SOUS-MONTMORENCY	
Prix standardisé	3300 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 8,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,8 %
TAVERNY	
Prix standardisé	3350 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 9,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 34,9 %
VILLIERS-LE-BEL	
Prix standardisé	2500 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 6,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 39,6 %

► Prix du m² appartement ancien dans le Val-de-Marne



ALFORTVILLE	
Prix standardisé	5230 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 5,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 25,7 %
ARCUEIL	
Prix standardisé	5770 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 4,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 30,7 %
BOISSY-SAINT-LÉGER	
Prix standardisé	3520 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 10,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 33,3 %

BONNEUIL-SUR-MARNE	
Prix standardisé	3510 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 6,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 18,3 %
BRY-SUR-MARNE	
Prix standardisé	4970 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 22,1 %
CACHAN	
Prix standardisé	5060 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 19,5 %



► Prix du m² appartement ancien dans le Val-de-Marne



CHAMPIGNY-SUR-MARNE	
Prix standardisé	3700 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 16,1 %

CHARENTON-LE-PONT	
Prix standardisé	8410 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 5,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 28,5 %

CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	
Prix standardisé	3720 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 11,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 22,4 %

CHEVILLY-LARUE	
Prix standardisé	3590 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 5,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 14,7 %

CHOISY-LE-ROI	
Prix standardisé	3700 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 22,4 %

CRÉTEIL	
Prix standardisé	3900 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 20,0 %

FONTENAY-SOUS-BOIS	
Prix standardisé	5710 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 18,7 %

FRESNES	
Prix standardisé	3320 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 7,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 14,7 %

GENTILLY	
Prix standardisé	5810 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 7,3 %
Evolution sur 5 ans	+ 12,9 %

HAÏ-LES-ROSES (L')	
Prix standardisé	4400 €/m ²
Evolution sur 1 an	+1,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 25,2 %

IVRY-SUR-SEINE	
Prix standardisé	5600 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 30,4 %

JOINVILLE-LE-PONT	
Prix standardisé	6030 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 29,6 %

KREMLIN-BICÊTRE (LE)	
Prix standardisé	5970 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 16,3 %

LIMEIL-BRÉVANNES	
Prix standardisé	3150 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 15,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 18,1 %

MAISONS-ALFORT	
Prix standardisé	6020 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 28,1 %

NOGENT-SUR-MARNE	
Prix standardisé	6130 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 18,9 %

ORLY	
Prix standardisé	3550 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 7,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 53,3 %

PERREUX-SUR-MARNE (LE)	
Prix standardisé	5710 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 32,8 %

PLESSIS-TRÉVISE (LE)	
Prix standardisé	3580 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 2,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 14,3 %

SAINT-MANDÉ	
Prix standardisé	8430 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 14,0 %

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	
Prix standardisé	5880 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,8 %

SAINT-MAURICE	
Prix standardisé	6630 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 11,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 28,8 %

SUCY-EN-BRIE	
Prix standardisé	4040 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 15,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 52,7 %

THIAIS	
Prix standardisé	3690 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 5,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 14,4 %

VILLEJUIF	
Prix standardisé	5380 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 38,8 %

VILLENEUVE-LE-ROI	
Prix standardisé	3580 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 15,8 %

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	
Prix standardisé	2960 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,9 %
Evolution sur 5 ans	+39,0 %

VILLIERS-SUR-MARNE	
Prix standardisé	3840 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 20,0 %

VINCENNES	
Prix standardisé	9190 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 2,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 18,4 %

VITRY-SUR-SEINE	
Prix standardisé	4150 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 25,5 %



► Prix du m² appartement ancien en **Essonne**



ATHIS-MONS	
Prix standardisé	3180 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 5,9 %

BRÉTIGNY-SUR-ORGE	
Prix standardisé	3120 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 16,9 %

BRUNOY	
Prix standardisé	3240 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 4,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 26,4 %

CHILLY-MAZARIN	
Prix standardisé	2870 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 4,7 %
Evolution sur 5 ans	+ 20,3 %

CORBEIL-ESSONNES	
Prix standardisé	2500 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 33,9 %

COURCOURONNES	
Prix standardisé	2640 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 8,3 %
Evolution sur 5 ans	/

CROSNE	
Prix standardisé	2700 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 8,0 %
Evolution sur 5 ans	/

DRAVEIL	
Prix standardisé	2990 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 4,2 %
Evolution sur 5 ans	+ 21,1 %

ÉVRY	
Prix standardisé	2270 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 26,3 %

GIF-SUR-YVETTE	
Prix standardisé	3910 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 7,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 17,6 %

JUVISY-SUR-ORGE	
Prix standardisé	3490 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 0,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 23,2 %

LONGJUMEAU	
Prix standardisé	3030 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 9,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 32,5 %

MASSY	
Prix standardisé	3880 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 4,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 21,6 %

MONTGERON	
Prix standardisé	3670 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,4 %
Evolution sur 5 ans	+ 8,3 %

PALAISEAU	
Prix standardisé	4020 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,8 %
Evolution sur 5 ans	+ 34,2 %

RIS-ORANGIS	
Prix standardisé	2410 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 1,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 30,9 %

SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	
Prix standardisé	2800 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 3,6 %
Evolution sur 5 ans	- 0,7 %

SAINT-MICHEL-SUR-ORGE	
Prix standardisé	2930 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 3,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 32,4 %

SAVIGNY-SUR-ORGE	
Prix standardisé	3340 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 14,6 %
Evolution sur 5 ans	+ 30,3 %

VIGNEUX-SUR-SEINE	
Prix standardisé	3080 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 6,3 %
Evolution sur 5 ans	/

VILLEBON-SUR-YVETTE	
Prix standardisé	3840 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 6,5 %
Evolution sur 5 ans	/

VIRY-CHÂTILLON	
Prix standardisé	2830 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 1,9 %
Evolution sur 5 ans	+ 13,7 %

WISSOUS	
Prix standardisé	4310 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 7,5 %
Evolution sur 5 ans	+ 20,2 %

YERRES	
Prix standardisé	3280 €/m ²
Evolution sur 1 an	- 0,1 %
Evolution sur 5 ans	+ 28,6 %

ULIS (LES)	
Prix standardisé	2530 €/m ²
Evolution sur 1 an	+ 5,0 %
Evolution sur 5 ans	+ 29,5 %

Source : Chambre des notaires de Paris, à fin février 2023.



Tendances en région, une France à deux vitesses

Pour Michel Mouillart, professeur d'Economie, FRICS et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger, « Une France des prix de l'ancien à plusieurs vitesses s'est dessinée en 2022, sur un marché marqué par les hésitations de la demande et perturbé par sa volonté de s'éloigner des grands centres urbains ». L'année 2022 aura été marquée par une nette détérioration de l'environnement des marchés immobiliers (durcissement des conditions d'octroi des prêts, hausse des taux, pertes de pouvoir d'achat, dégradation du moral des ménages).

Alors que la hausse des prix des logements anciens n'a guère fléchi, se renforçant même sur de très nombreux territoires, les achats de logements réalisés par des particuliers ont reculé. En dépit d'une brève éclaircie à la fin du printemps, les ventes avaient diminué de 7,4 % en glissement annuel durant le premier semestre.

La dégradation du marché s'est alors renforcée durant l'été, avec des ventes en recul de 19,0 % en glissement annuel, sous l'effet d'une forte contraction de la production de crédits immobiliers.

La demande s'est cependant partiellement ressaisie durant le quatrième trimestre et l'activité a légèrement rebondi, comme cela est habituel avant le décrochage des mois d'hiver. Mais ce rebond est resté contenu, avec des ventes en recul de 3 % en glissement annuel ; pourtant le repli de l'activité s'était déjà amorcé durant l'automne 2021.

Le marché de l'ancien déprime

Sur l'ensemble de l'année 2022, les achats de logements anciens par les particuliers ont reculé de 9,5 %. Cette situation n'est pas simplement le résultat d'une remontée des taux des crédits immobiliers ou d'une inadéquation des taux d'usure, même si cela a pu rendre plus difficile le bouclage des plans de financement des candidats à un achat à crédit.

Le blocage est principalement la conséquence de l'augmentation des taux d'apport personnel, corollaire du taux d'effort à 35 % imposé par la Banque de France. Car depuis l'été 2021, cela a eu comme conséquence de contrarier la primo-accession à la propriété dans l'ancien, dans des proportions rarement observées par le passé. La montée de l'apport personnel constatée depuis 2020 par Crédit logement/CSA représente près de 22000 € supplémentaires que le candidat à l'emprunt doit pouvoir mobiliser. Ce qui suppose une augmentation de 45 % de l'apport des 55 % d'accédants à la propriété dans l'ancien disposant d'un revenu annuel inférieur à trois Smic et représente 70 % de leurs revenus annuels : difficile à envisager, en l'absence d'un



soutien public à la primo-accession. En revanche, l'accroissement n'est que de 20 % pour les 15 % d'accédants dont le revenu annuel est supérieur à cinq Smic.

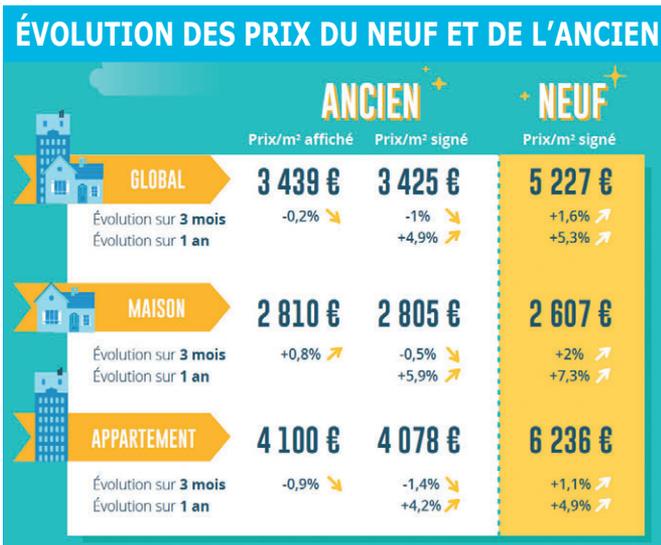
L'activité se contracte encore en 2023, mais à un rythme moins rapide (de 2 à 5 %, selon les évolutions économiques et financières). Peu d'améliorations du marché sont à attendre, tant que les contraintes pesant sur l'offre de crédits ne seront pas desserrées.

► Mais la hausse des prix continue

Malgré la dépression du marché de l'ancien, la hausse des prix risque de perdurer sur de très nombreux territoires, les achats réalisés par des particuliers ayant peu de chance de se ressaisir dans un délai rapproché. Les prix des maisons ont poursuivi leur progression rapide, au rythme de 5,9 % sur un an.

En revanche, la progression des prix des appartements s'est faite moins rapide (+ 4,2 % sur un an, contre + 6,5 % en 2021), avec une tendance au recul des prix en décembre plus marquée qu'à l'habitude : dans le même temps, l'offre de biens disponibles s'est nettement réduite et la concurrence entre les candidats à un achat est toujours vive.

Ces évolutions sont très différentes entre l'Île-de-France et la province : en Île-de-France, le ralentissement est très rapide (+ 1,5 % sur un an, contre + 6,4 % en 2021), avec des prix à la baisse sur un tiers du territoire, leur niveau étant



Source : Baromètre LPI, janvier 2023.

devenu inaccessible pour une large part de la demande contrainte par les exigences d'un apport personnel élevé. Pour autant, en province, la hausse des prix des appartements reste soutenue : + 6,7 % sur un an, pour des prix à 3 000 €/m² en moyenne, contre 6 566 €/m² en Ile-de-France. Mais avec de très nettes différences entre des départements peu chers (Allier, Cantal, Corrèze ou Orne à 1 500 €/m² en moyenne) où les prix s'élevèrent de 7 à 10 % sur un an ; et les départements avec des prix plus « franciliens » où la hausse n'excède guère plus de 2 % (comme la Gironde, à 4 308 €/m²).

► Déplacement de la demande

L'année 2022 a donc amplifié les évolutions du marché constatées depuis 2019 : une partie de la demande pénalisée par les exigences d'un apport personnel plus élevé s'est déplacée vers les zones où les prix sont plus accessibles, y renforçant les tendances haussières préexistantes ; alors que la concurrence entre les acquéreurs les mieux dotés en apport personnel s'accroît sur les zones les plus convoitées, dans le contexte d'une raréfaction de l'offre. Certes, les niveaux auxquels les prix sont parvenus dans quelques très grandes villes contribuent à un ralentissement localisé des évolutions mais ailleurs, les hausses restent très soutenues. Aussi, au-delà du ralentissement saisonnier de l'automne, l'augmentation des prix des appartements et des maisons s'est poursuivie. Sur l'ensemble du marché, le rythme de la hausse s'est donc établi à 4,9 % en 2022 : + 4,6 % pour les appartements et + 5,3 % pour les maisons. Le niveau des prix signés est donc maintenant de 6,7 % plus élevé qu'en 2021 : 9,5 % de plus pour les maisons et 4,9 % de plus pour les appartements.

En 2023, le marché restera marqué par l'affaiblissement de l'activité, face à une demande pénalisée par le resserrement de l'offre bancaire et le renchérissement du coût du crédit. L'augmentation des prix devrait se poursuivre tout au long de l'année 2023 : même si dans les quelques grandes villes qui en 2022 ont enregistré un net ralentissement des évolutions, la courbe des prix s'oriente plus franchement à la baisse. « L'insuffisance de l'offre et le déplacement de la demande vont entretenir la hausse dans la plupart des



Source : Baromètre LPI, janvier 2023.

villes, petites et moyennes. Sur un marché à deux vitesses, le rythme de la hausse devrait donc ralentir dans l'ensemble, pour tout de même s'établir autour de 3 % (voire peut-être un peu plus) : le ralentissement étant plus marqué pour les appartements que pour les maisons », explique Michel Mouillart.

► Forte demande sur les appartements

La pression de la demande sur le marché des appartements reste forte dans de nombreuses métropoles. La hausse des prix est ainsi soutenue (de 6 à 7 % sur un an) sur les espaces métropolitains de Lille, Marseille ou Nice. Et surtout dans Brest Métropole avec une augmentation de 10,3 %, confirmant le déséquilibre d'un marché où l'offre est nettement insuffisante au regard des projets de développement économique du territoire. En revanche, la progression des prix reste modeste (de 1 à 2 %) sur les métropoles de Bordeaux, Montpellier, Nantes, Strasbourg et Toulouse : sur la plupart de ces territoires, les niveaux de prix pratiqués dans la ville-centre provoquent un déplacement des demandes contraintes par les exigences d'apport personnel vers les communes de la périphérie.

Dans la plupart des métropoles, l'augmentation des prix des maisons est restée soutenue (et souvent au moins aussi rapide que celui des appartements), voire très rapide, encore une fois, dans la métropole brestoise et la métropole du Grand Nancy : dans ces deux secteurs, le niveau des prix pratiqués est en effet modeste, aussi bien dans la ville-centre qu'en périphérie. Et partout l'insuffisance de l'offre a alimenté les hausses de prix, alors que la préférence de la demande pour la maison individuelle reste vive (corollaire de la perte d'attractivité de l'habitat collectif), indépendamment des difficultés d'accès au crédit. ►



► La maison individuelle dévisse

L'activité des marchés de la promotion immobilière et de la maison individuelle s'est nettement dégradée en 2022. Néanmoins, en dépit de son ralentissement saisonnier habituel, la hausse des prix des logements s'est renforcée. Sur un an, l'augmentation est de 5,3 % et au cours du dernier trimestre 2022, la progression a été de 1,6 %. Elle reste la plus rapide sur le marché des maisons (+ 7,3 % sur un an), malgré une baisse des ventes qui a atteint à la fin de l'automne un rythme inconnu depuis les années 1980, alors que les prix des appartements ont continué à augmenter rapidement (+ 4,9 % sur un an), sans faiblir depuis l'automne 2021.

Ces hausses sont partout alimentées par la progression des prix des matériaux de construction, la montée des tensions salariales et des nouvelles exigences de la RE2020 ; alors que le prix des terrains à bâtir s'élève dans un contexte de pénurie alimentée par des décisions publiques (révision des schémas de cohérence territoriale [SCoT], contrainte du zéro artificialisation nette [ZAN], etc.). Même si elle ralentit lentement dans les prochains mois, la hausse des prix des logements neufs restera soutenue courant 2023.

Sept régions profitent d'une embellie

L'activité du marché varie selon les secteurs géographiques. Bien qu'aucune région n'ait été épargnée par la baisse des ventes, dans certaines, l'activité a mieux résisté à la vague descendante. Dans les deux régions qui, jusqu'en septembre, bénéficiaient encore d'une lente expansion de l'activité (Ile-de-France et Midi-Pyrénées), la baisse des ventes a été modérée (de l'ordre de 2 %). Les ventes n'ont reculé que de 6 % dans des régions très différentes par les niveaux des prix pratiqués ou les revenus des acheteurs (Alsace, Auvergne, Limousin, Lorraine et Nord-Pas de Calais) : alors qu'en 2021 les ventes s'étaient accrues rapidement en province, l'activité n'avait que modérément progressé dans ces régions et n'a commencé à se replier que tardivement en 2022, vers la fin du printemps.

Dans quelques régions (Languedoc-Roussillon, PACA, Picardie et Rhône-Alpes), le recul des ventes s'est fait au rythme de l'ensemble du marché, depuis le début de l'année. En revanche, les achats ont diminué de 15 à 20 % en 2022, dans les autres régions lorsque les difficultés de mobilisation de l'apport personnel ont été plus prononcées qu'ailleurs, lorsque l'offre bancaire s'est heurtée à une profitabilité des nouveaux prêts particulièrement faible ou lorsque le marché des résidences secondaires s'est nettement grippé. Dans sept régions (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Limousin, Lorraine et Pays de la Loire), les ventes ont toutefois bénéficié d'une embellie automnale (+ 8 % au quatrième trimestre, en moyenne, en glissement annuel) : bien qu'assez différents, les niveaux des prix pratiqués ont permis de mieux répondre aux exigences d'un apport personnel élevé.

En revanche, dans sept autres (Alsace, Aquitaine, Basse-Normandie, Bretagne, Haute-Normandie, Languedoc-Roussillon et PACA), l'activité a de nouveau reculé à un rythme soutenu (- 8 %, en moyenne).

► Petites villes versus grandes villes

La baisse des prix a été constatée dans 17 % des villes de plus de 40 000 habitants. Dans les deux tiers des cas, les villes concernées sont franciliennes, en raison de prix particulièrement élevés et rendus inaccessibles par les contraintes d'accès au crédit. « Lorsque les prix reculent en province, c'est le plus souvent sur des marchés locaux déprimés à faibles prix (et essentiellement dans le Nord-Pas de Calais) et très rarement dans des grandes villes où les contraintes d'un apport personnel élevé ont bloqué le marché », note Michel Mouillart.

En revanche, dans 20 % des villes de plus de 40 000 habitants, la hausse des prix s'est établie à plus de 10 % et plus sur un an. Dans la quasi-totalité des cas, il s'agit de villes de province, avec des prix de 2 500 €/m² au plus, qui attirent une demande que les restrictions d'accès au crédit écartent des grandes villes : quelques exceptions demeurent cependant avec Marseille, et surtout dans trois villes (Anglet, Annecy et Saint-Malo) où les prix dépassent les 5 000 €/m² en raison d'une situation particulière (acheteurs étrangers, situation littorale, marché particulièrement étroit).

Les augmentations les plus faibles se constatent largement en Ile-de-France. Cependant, lorsqu'en province les villes sont chères, compte tenu des revenus des acheteurs potentiels (Bordeaux, Lyon, Montpellier ou Villeurbanne), les hausses de prix sont très limitées : le mouvement de ralentissement constaté depuis près d'une année se poursuit, se transformant presque toujours en stagnation des prix.

► La province tire les prix vers le haut

En 2022, les trois villes les plus chères (Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et Paris) sont franciliennes et affichaient des prix supérieurs à 10 000 €/m². En revanche, les trois villes les moins chères (Carcassonne, Châteauroux et Saint-Quentin) étaient provinciales : à 1 400 €/m², avec des prix huit fois moins élevés que les précédents. En province, la fourchette se resserre, de 1 à 4 : avec des prix autour de 5 700 €/m², au maximum (Annecy, Cannes et Lyon). D'ailleurs, dans 41 % des villes régionales, les prix sont inférieurs à 2 500 €/m² : la plupart du temps dans des villes moyennes telles Beauvais, Narbonne ou Saint-Quentin ; parfois dans des villes ►

ÉVOLUTION DES PRIX DANS 10 VILLES

Ville	Prix moyen	Evolution
1. Lille	3506 €/m ²	+31,2% en 10 ans
2. Lyon	5389 €/m ²	+49,7% en 10 ans
3. Dijon	2664 €/m ²	+24,5% en 10 ans
4. Rennes	4194 €/m ²	+66,6% en 10 ans
5. Paris	10398 €/m ²	+21,8% en 10 ans
6. Nancy	2381 €/m ²	+21,5% en 10 ans
7. Angers	3332 €/m ²	+ 65,4% en 10 ans
8. Le Havre	2284 €/m ²	+24,5% en 10 ans
9. Marseille	3678 €/m ²	+32,4% en 10 ans
10. Saint-Brieuc	2026 €/m ²	+51,3% en 10 ans

Source : Bevoauc



LES PRIX GAGNENT 22 % EN DEUX ANS SUR LES LITTORAUX

Deux ans après le début du Covid-19, l'engouement des Français pour la vie en bord de mer se confirme. De fait, les prix immobiliers sont en hausse dans l'ensemble des façades littorales de l'Hexagone. L'intérêt grandissant pour l'immobilier de bord de mer se confirme : tout littoral confondu, les prix ont augmenté de +22,2 % en deux ans, une croissance deux fois plus rapide que la moyenne nationale sur la même période (+10,9 %), constate Meilleurs Agents. « Le marché immobilier de bord de mer est porteur depuis de nombreuses années, mais on observe une nette amplification de la tendance depuis 2020. Le littoral breton illustre bien cet engouement, avec des prix en hausse de plus de 25 % sur les deux dernières années », observe Barbara Castillo-Rico, responsable des études économiques chez Meilleurs Agents.

En PACA, les prix les plus élevés

La région PACA demeure le littoral où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, à 5 591 €/m² en moyenne, en hausse de +8,5 % en un an. En tête des stations les plus chères de France, on y retrouve Saint-Jean-Cap-Ferrat, à 15 924 €/m², bien au-dessus des prix observés à Paris (10 192 €/m² en juillet 2022). Ramatuelle et Saint-Tropez suivent au classement, à respectivement 14 505 € et 13 384 € le mètre carré. « Les prix dans le littoral de la région PACA sont en nette accélération, avec une hausse de +8,5 % en 2022, contre +4,4 % en 2021. Une reprise intéressante pour ce littoral où les prix de l'immobilier restent les plus élevés de France. Elle pourrait s'expliquer par l'engouement pour le marché du luxe ainsi que par le retour des acheteurs étrangers après deux ans d'absence liés à la pandémie de coronavirus », commente Barbara Castillo-Rico.

La plus forte hausse en Bretagne

La Bretagne est le littoral français ayant connu la plus forte augmentation sur deux ans, avec une hausse de +26,7 % sur ses prix immobiliers et un prix au mètre carré moyen de 3 546 €. Ainsi, elle perd sa position de littoral le plus accessible de France, place désormais occupée par le Languedoc-Roussillon (3 380 €/m²). L'évolution des prix bretons semble amorcer un atterrissage en 2022, avec +12,3 % d'augmentation, contre +14,4 % l'année précédente.



Les stations les plus chères du littoral breton sont La Trinité-sur-Mer (5 592 €/m²), Carnac (5 355 €/m²) et Dinard (5 250 €/m²). « Les prix ont flambé sur le littoral breton depuis le Covid-19, c'est une tendance qui peut être induite par les mobilités résidentielles, avec notamment l'attractivité du Morbihan pour les porteurs de projets parisiens. Le prolongement de la branche ouest de la LGV Atlantique vers Rennes et Nantes en 2017 facilite les déplacements et apporte une nouvelle dynamique au territoire », ajoute Barbara Castillo-Rico.

Languedoc-Roussillon : destination accessible

Bien qu'il connaisse la plus forte hausse de prix avec +13,2 % en un an, le littoral du Languedoc-Roussillon présente les prix immobiliers les plus accessibles de France avec 3 380 €/m² en moyenne. On y retrouve une grande disparité de prix : à Palavas-les-Flots, station la plus cotée du littoral, les biens se vendent en moyenne à 4 886 €/m², soit deux fois plus qu'à Port-la-Nouvelle, station la plus abordable (2 236 €/m²). La Manche, qui affiche un prix moyen de 3 559 €/m² (+8,1% en un an), observe également de fortes disparités de prix. Le prix au mètre carré s'affiche à 7 763 € en moyenne à la station Le Touquet-Paris-Plage, tandis qu'il est possible de s'offrir une résidence quatre fois moins chère à Ault (1 872 €/m²) ou au Tréport (1 917 €/m²).

La côte atlantique confirme son attractivité

La côte atlantique confirme son attractivité et voit ses prix grimper de 11,6 % en un an, pour atteindre 4 992 €/m² en moyenne. Lège-Cap-Ferret demeure en tête du podium de ses stations les plus chères, à 10 542 €/m², suivie de Guéthary (9 504 €/m²) et de Soorts-Hossegor (8 934 €/m²). La proximité de la plage, un luxe qui se paie au prix fort.

Autre enseignement de l'étude : la sensibilité des prix à la proximité directe de la plage est bien réelle. Ainsi, une localisation à moins de vingt minutes à pied de la plage fait augmenter la valeur d'un appartement ou d'une maison de plus de 10 %. Une hausse qui se voit majorée par la proximité : un placement à moins de cinq minutes à pied de la plage fait augmenter la valeur d'un bien de +23,3 % en moyenne. En multipliant ce temps par deux, l'impact reste de +12,8 %. Entre quinze et vingt minutes, l'impact n'est plus que de +3,4 %.



de plus de 100 000 habitants, telles Amiens, Besançon ou Brest, lorsque la demande qui plébiscite la maison individuelle leur préfère les communes limitrophes. Mais dans 18 % des villes provinciales, les prix excédaient les 4 000 €/m² : presque toujours dans les grandes métropoles d'équilibre régional (Bordeaux, Nantes ou Rennes, par exemple). Et globalement, la hausse des prix affiche plus de 10 % et plus sur un an dans 19 % des villes de plus de 50 000 habitants : ce sont des villes provinciales, avec des prix à 2 500 €/m² au plus, qui attirent une demande que les restrictions d'accès au crédit écartent des grandes villes. Enfin, la baisse des prix n'est observée que dans 10 % des villes (une baisse de moins de 1 % dans 6 % des villes) : soit en raison de prix particulièrement élevés (Levallois-Perret ou Neuilly-sur-Seine) ou au contraire très faibles (Calais ou Tourcoing) et sur des marchés locaux (très) déprimés.

Les marges de négociation explosent...

Sur un marché de l'ancien qui s'est enfoncé dans la récession, l'augmentation des marges de négociation a été rapide en 2022 : + 46 % sur le marché des appartements et + 52 % sur celui des maisons. Elles se sont établies à leur plus haut niveau depuis le début de 2010 : bien au-delà des maxima déjà observés par le passé, en décembre 2014 pour les maisons et en mars 2015 pour les appartements, lorsque le marché était en panne.

Mais ces évolutions ne bénéficient pas forcément aux acheteurs, en renforçant leurs capacités de négociation. Par exemple, les marges sont à leur plus haut niveau en Normandie ou en Picardie, dans des régions où la demande a été malmenée par la crise économique et s'est largement retirée du marché. Alors qu'elles sont les plus faibles en Ile-de-France et en PACA où les prix hésitent, tout en restant à haut niveau, et entravent l'accès au marché. « Partout, la réalisation des projets immobiliers des ménages est contrariée par les difficultés d'accès au crédit et la dégradation du pouvoir d'achat, sans que les évolutions des marges ne les aient vraiment secourus. Si les candidats à un achat doivent négocier les prix, c'est pour boucler un plan de financement acceptable par la banque », précise Michel Mouillart.

D'ailleurs, les révisions de prix ne sont pas synonymes de baisse des prix de l'ancien : les ambitions des nouveaux vendeurs tiennent compte de la situation de pénurie qui caractérise le marché et les prix affichés augmentent toujours rapidement (+ 5 % en 2022).

... Mais différent selon les régions

Aussi, les marges de négociation s'établissent à leur plus haut niveau depuis 2010, bien au-delà des maxima déjà observés par le passé. Mais la situation diffère très largement d'une région à l'autre. Les marges sont les plus faibles en Ile-de-France et en PACA où, en dépit des évolutions récentes, les prix restent à (très) haut niveau et entravent l'accès au marché, compte tenu du resserrement de l'accès

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION SELON LE TYPE DE BIENS (DÉCEMBRE 2022)



au crédit : la faiblesse des marges n'y est donc pas synonyme d'avantage pour la demande. En revanche, dans des régions telles le Limousin ou la Picardie où le marché est étroit et la demande fortement malmenée par la crise économique, les marges sont les plus élevées : pourtant les prix y sont parmi les plus bas, sans que la demande puisse bénéficier de la situation.

En outre, les évolutions récentes n'ont pas été comparables entre tous les types de logement. Alors que les marges ont augmenté de 38 % sur un an sur le marché des appartements (à 5,9 % fin 2022), la progression n'a été que de 30 % pour les deux à quatre-pièces (à 5 % fin 2022), mais elle est de l'ordre de 60 % pour les studios-une pièce et les cinq-pièces et plus (à 7,5 % fin 2022). Sur le marché des maisons où les marges ont augmenté de 54 % sur un an (à 6,8 % fin 2022), la progression a été particulièrement rapide pour les petits biens (trois-pièces et moins) : + 70 % (à 8 % fin 2022) ; tout en restant dans la moyenne sur les autres biens. Partout, la réalisation des projets immobiliers des ménages est contrariée par les difficultés d'accès au crédit et la dégradation du pouvoir d'achat, sans que les évolutions des marges ne les aient vraiment secourus. Si les candidats à un achat doivent négocier les prix, c'est pour boucler un plan de financement acceptable par la banque.

En 2023, un marché des métropoles à deux vitesses

L'entrée en 2023 n'a pas changé l'humeur du marché. Le phénomène d'atterrissage des prix observé depuis le second semestre 2022 dans les dix plus grandes métropoles françaises hors Paris se poursuit avec seulement 0,2 % de hausse en janvier, indique Meilleurs Agents. Pour autant, les communes ne sont pas toutes logées à la même enseigne. Un fossé tend même à se creuser entre elles.

Alors que certaines voient leurs prix reculer de plus en plus fortement, d'autres à l'inverse continuent à les voir progresser nettement. Ce grand écart tarifaire est particulièrement visible à Lyon et Marseille : les prix ont baissé de -0,9 % dans la première et gagné +0,9 % dans la seconde depuis le début de l'année, ce qui porte le total sur douze mois à un recul de -2,1 % pour la capitale des Gaules, contre une



envolée de +14,6 % pour la cité phocéenne. Si Montpellier (+0,2 %) et Bordeaux (+0,3 %) semblent ne pas avoir encore choisi leur camp, Rennes (-0,4 %), Nantes (-0,5 %) et Lille (-0,6 %) continuent sur leur dynamique négative de fin 2022. Toulouse (+0,8 %) et Nice enregistrent pour leur part de très belles performances. Avec 0,6 % d'augmentation en janvier, la préfecture des Alpes-Maritimes poursuit ainsi son évolution à contre-courant de ses homologues hexagonaux.

En queue du peloton des grandes métropoles avant la crise sanitaire, Nice prend aujourd'hui sa revanche, portée notamment par une légère pénurie de l'offre. Conséquence : les délais de transaction se réduisent. Alors qu'il fallait quatre-vingt-huit jours dans cette ville pour qu'un bien change de mains il y a encore un an, il ne faut qu'en compter soixante-douze aujourd'hui (soit plus de deux semaines de moins).

► L'Ile-de-France emportée par la baisse parisienne

Paris, qui ne cesse de reculer depuis un an (-1,5 % au cours des douze derniers mois dont -0,3 % pour le seul mois de janvier), a fini par entraîner dans sa chute tout le reste de l'Ile-de-France. Petite comme grande couronnes affichent désormais des prix en nette baisse (respectivement, -0,7 % et -0,3 % depuis deux mois). Exceptées les Yvelines qui restent légèrement positives (+0,1 %), aucun département n'échappe à cette nouvelle tendance. Depuis le début de l'année, ce sont le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis qui enregistrent le plus fort recul (-0,5 %), suivis de près par la Seine-et-Marne et le Val-d'Oise (-0,3 %). Les Hauts-de-Seine, pour leur part, voient leurs prix se contracter de -0,2 % et l'Essonne de -0,1 %.

Autre témoin de ce changement d'ère immobilière en région parisienne : les maisons qui tiraient le marché vers le haut depuis la crise sanitaire, connaissent-elles aussi un coup d'arrêt. Depuis janvier, le prix des maisons n'a plus évolué dans les départements les plus proches de la capitale et a perdu 0,1 % dans ceux les plus éloignés.

► Les zones rurales marquent le pas

2023 marquera-t-elle la fin de l'euphorie pour le marché des zones rurales ? L'équipe scientifique de Meilleurs Agents ne s'avance guère. Cependant, après deux années de fortes hausses consécutives à la crise sanitaire et au désir d'espace et de verdure des ménages qui en a découlé, ce secteur de l'immobilier connaît depuis deux mois un léger passage à vide (-0,3 % en janvier). Si la question de la saisonnalité peut certes expliquer en partie ce phénomène – les mois d'hiver étant traditionnellement parmi les moins dynamiques de l'année pour la pierre –, la fin du crédit facile peut également jouer un rôle dans cette inversion actuelle de tendance.

Les prix dans ces zones géographiques demeurant plus accessibles que dans les grandes métropoles, la hausse des taux y avait jusque-là peu affecté le pouvoir d'achat des porteurs de projets. Bien que cela soit toujours le cas, les acheteurs du monde rural comme ailleurs font face à un resserrement de l'octroi de crédit qui ne manque pas de freiner la demande, y compris dans ce segment très tendu. « Face à ce premier signal de ralentissement, il faut rester prudent et savoir ne pas tirer de conclusions hâtives qui enterraient déjà la nouvelle géographie immobilière née dans le contexte post-Covid. Le printemps qui arrive et son

regain habituel d'activité, concernant particulièrement le segment des maisons familiales, nous permettront d'y voir plus clair et de faire la différence entre un changement de tendance et une pause saisonnière normale, y compris pour des marchés en tension », conclut Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents.

Zoom sur onze régions

Le pays de Gex, aux frontières de la Suisse

Situé dans le département de l'Ain, le pays de Gex s'étend sur une cinquantaine de kilomètres, entre Divonne-les-Bains et Valserhône, au pied des contreforts du massif du Jura et le long des cantons helvétiques de Vaud et de Genève. Cette localisation unique pour un territoire français, totalement tourné et dépendant de l'économie suisse, se ressent sur le marché de l'immobilier. Si dans l'Ain, le prix moyen du mètre carré est de 2923 €, il dépasse les 4000 €/m² dans vingt des vingt-cinq communes du pays de Gex. Il frôle même les 6000 €/m² à Divonne-les-Bains.

Les niveaux des prix de l'immobilier pratiqués dans le pays de Gex s'expliquent, principalement, par le fort pouvoir d'achat des 100 000 habitants qui peuplent ce territoire. Selon les chiffres de la Fnaim Savoie-Mont Blanc, il faut compter en moyenne 570 000 € dans le pays de Gex. Les maisons de ce secteur n'ont jamais été autant prisées que depuis la fin du premier confinement. Endors du produit phare qu'est la maison, le marché des appartements se porte lui aussi très bien dans le pays de Gex, en hausse de +5 % en moyenne par an dans l'ensemble du secteur. Plus on se rapproche de la frontière suisse, plus les prix de l'immobilier augmentent et plus l'offre en logements est diversifiée. Même si les T3 sont toujours très représentés dans l'ensemble des communes du pays de Gex, celles proches de la frontière, comme Divonne, Ferney-Voltaire ou Saint-Genis-Pouilly, possèdent une offre de studios et de T2 plus étoffée. Dans toutes ces communes, il faut compter sur un budget minimum dans l'ancien de 150 000 € pour un studio, de 220 000 € pour un T2, de 260 000 € pour un T3, de 350 000 € pour un T4 et de 500 000 € pour un T5. A Divonne-les-Bains, par exemple, un appartement dans le centre se négocie en moyenne à 6838 €/m², soit un budget de 410 000 € un T3 de 60 m².

Les prix du neuf sont les plus élevés de tout le Genevois français : selon la FPI, il faut aujourd'hui compter 5406 €/m², contre 5000 € il y a trois ans. C'est aussi 10 % plus cher que dans le reste du Genevois (agglomération d'Annemasse, Chablais, Sud Genevois). Les prix moyens au mètre carré dans les cinq principales communes de la région s'élèvent à 5939 €/m² à Divonne-les-Bains, 5023 €/m² à Ferney-Voltaire, 4948 €/m² à Prévessin-Moëns, 4602 €/m² à Saint-Genis-Pouilly et 4253 €/m² à Gex. ▶



Rhône-Alpes : les atouts de la vallée du Gier

En Rhône-Alpes, le prix du mètre carré varie de 1 850 € à 3 762 €. Le prix moyen des maisons (2 630 €/m²) est supérieur à la moyenne nationale (2 247 €/m²) en Rhône-Alpes. En revanche, le tarif moyen d'un appartement sur le territoire rhônalpin (3 855 €/m²) est moins cher que la moyenne nationale (4 337 €/m²). Malgré une récente décline (-2,2 % du dernier trimestre), les prix immobiliers à Lyon (5 270 €/m²) poussent les candidats à l'achat à s'éloigner de la métropole pour investir dans la région. Selon SeLoger, le marché se montre particulièrement dynamique dans tout le secteur de la vallée du Gier (2 200 €/m²), notamment à Saint-Chamond (1 596 €/m²), en périphérie de Saint-Etienne (1 306 €/m²) où les biens à la vente commencent à manquer. Les hauteurs de la ville, où les maisons s'arachent à des prix qui n'ont de cesse d'augmenter depuis la fin du premier confinement au printemps 2020, sont particulièrement prisées. Les communes de Sorbiers, Lorette et Rive-de-Gier affichent, elles aussi, des prix en hausse. Au sud de Lyon, de Chassagny jusqu'à Pierre-Bénite, en passant par Givors, Grigny ou Irigny, le marché immobilier connaît, là aussi, un boom sans précédent. Toutes les communes se situant sur l'axe Lyon-Saint Etienne, font partie des rares à posséder un parc immobilier composé encore d'une proportion aussi importante de pavillons. Les prix augmentent à mesure que l'on se rapproche de Lyon. Si dans la plupart des communes, l'immobilier est plus cher que dans le département de la Loire, il reste néanmoins toujours plus attractif que dans les frontières de la métropole de Lyon. L'éloignement est donc le prix à payer pour s'offrir un pavillon avec jardin ou espace extérieur. D'autant que le sud de Lyon possède des axes de communication relativement efficaces, entre l'A47, l'A450 ou la D342.

Dans les Alpes, l'appel de la montagne

L'engouement des Français pour les Alpes se confirme d'année en année. Été comme hiver, les villes et les villages d'altitude, en particulier situés en Savoie et en Haute-Savoie, attirent toujours plus de touristes venus de régions toujours plus lointaines. Selon le dernier bilan de la Fnaim Savoie-Mont Blanc, « les stations de charme (Les Gets, Megève, Méribel, Courchevel) ainsi que certaines stations Grands Domaines (Tignes, Les Arcs) affichent un bilan de fréquentation globalement positif en 2022 ». C'est bien sûr le cas depuis longtemps en hiver, mais depuis quelques années, la montagne séduit également en période estivale. Un appel des sommets dopé par la crise Covid à partir de 2020, qui se confirme encore cette année. Le prix au mètre carré moyen, en Haute-Savoie, s'élève à 4 419 €.



Face à la demande, le marché immobilier maintient sa dynamique, notamment celui des résidences secondaires. La fédération des professionnels de l'immobilier alpin affirme que les acquéreurs se bousculent pour acheter des petits appartements comme des chalets de luxe. Au cours des douze derniers mois, environ 18 000 transactions immobilières ont été conclues en Haute-Savoie et 10 700 en Savoie, selon la Fnaim. La plupart des villes et villages d'altitude voient ainsi leur prix augmenter d'année en année. A tel point que dans certaines stations, l'immobilier atteint une valeur digne des plus belles rues parisiennes. Il serait même en « surchauffe » dans certaines communes, à l'image de Courchevel, Val d'Isère, Megève, Méribel, Tignes, mais également de Chamonix, Avoriaz ou encore La Clusaz. Dans toutes ces communes, les biens à plus de 10 000 €/m² ne sont pas rares. Quant au prix au mètre carré à Val d'Isère, tous types de biens confondus, il atteint 14 165 €. A Megève, les prix des chalets avaient déjà augmenté de 40 % entre 2018 et 2021 et de 25 % pour les appartements. La demande est aussi extrêmement soutenue dans les « stations villages », moins élevées en altitude, mais tout aussi connectées aux domaines skiables de renom, comme c'est le cas de Saint-Gervais.

Pyrénées-Orientales : l'attrait des villes balnéaires

Dans les Pyrénées-Orientales, le prix médian au mètre carré des maisons s'établit à 2 360 €, contre 2 340 € pour un logement situé dans un ensemble collectif. Il existe, toutefois, des disparités marquées en fonction du standing des maisons. Les biens en entrée de gamme affichent des tarifs aux alentours de 1 540 €/m². A l'opposé, un logement présentant des prestations haut de gamme se vend à 3 270 €/m² en moyenne, observe le site d'estimation immobilière Drimki. La superficie et le nombre de pièces n'influencent que très peu le prix de vente des maisons dans la région. Les biens composés de deux chambres affichent ainsi un prix au mètre carré moyen de 2 380 €, contre 2 390 € pour les trois chambres, et 2 350 € pour les maisons avec quatre chambres. Dans la préfecture des Pyrénées-Orientales, une maison coûte, en moyenne, 2 220 €/m². Un tarif légèrement inférieur à celui observé dans l'ensemble du département. Trois villes des Pyrénées-Orientales proposent des prix des maisons supérieurs à 4 000 €/m². Il s'agit de Collioure (4 690 €/m²), Bolquère (4 190 €/m²) et de La Llagonne (4 100 €/m²).

Un grand nombre de communes affiche également des tarifs médians supérieurs à 3 000 €/m². Parmi ces communes, figurent notamment les villes balnéaires de Canet-en-Roussillon (3 360 €/m²), Banyuls-sur-Mer (3 500 €/m²), Saint-Cyprien (3 420 €/m²), Argelès-sur-Mer (3 030 €/m²) et Le Barcarès (3 120 €/m²). Enfin, un grand nombre de petites villes du département présente également des tarifs médians supérieurs à la moyenne observée dans l'ensemble du département des



Pyrénées-Orientales. Parmi elles, Cerbère (3600 €/m²) ou encore Sainte-Marie (3000 €/m²). Dans certaines communes des Pyrénées-Orientales, il est encore possible d'acheter une maison pour moins de 2000 €/m², à condition de s'éloigner des principaux centres urbains du département. C'est le cas de la commune de Tordères, dans l'est du département, où les maisons se vendent, en moyenne, à 1960 €/m². Même constat, à Trévilach (1920 €/m²), à Montalba-le-Château (1850 €/m²), à Ille-sur-Têt (1730 €/m²) et à Latour-de-France (1820 €/m²). Certains hameaux proposent des prix défiant toute concurrence, à l'instar de la commune de Vira, où les maisons se vendent, en moyenne, à 1050 €/m².



Après Paris, le département des Hauts-de-Seine enregistre le plus grand nombre de ventes (23 588, en hausse de 8 %), suivi par la Seine-et-Marne (22 557, à +1,3 %), les Yvelines (21 963, à +3,9 %) et l'Essonne (18 502, à +0,6 %) en 2022. Outre le dynamisme économique et démographique de la région, le Grand Paris est perçu par les investisseurs comme un important facteur d'attractivité.

Même si le ralentissement du marché de l'ancien francilien a été très rapide en 2022 (1,5 % sur un an, contre 6,4 %

en 2021), avec des prix à la baisse sur un tiers du territoire, ce projet d'élargissement et de création d'infrastructures de transport qui irrigueront l'Île-de-France, devrait faire rebondir les loyers des communes desservies. « Les valeurs locales vont évoluer au rythme du déploiement des transports urbains dans les communes qui accueilleront les gares du Grand Paris Express », annonce Olivier Princiville, président de la Fnaim du Grand Paris. Les première et deuxième couronnes comptent de nombreux programmes de construction, le long du tracé du Grand Paris Express. « Pour gagner en rentabilité, il faut s'éloigner de la capitale et cibler les communes du Val-d'Oise ou de la Seine-Saint-Denis, des villes où les prix au mètre carré demeurent accessibles, mais qui vont se valoriser avec l'évolution de l'offre de transports urbains », indique Olivier Princiville. En effet, sur l'ensemble de l'Île-de-France, la valeur de l'immobilier résidentiel a progressé de 15 à 30 % entre 2014 et 2023, à l'exception des Yvelines, où les prix tendent à stagner. De quoi sécuriser un investissement en LMNP ou en Pinel.

Auvergne : l'immobilier à prix abordable

Sur le territoire auvergnat, les prix des maisons vont de 750 €/m² à 1700 €/m² et ceux des appartements commencent à environ 2790 €/m². Le prix moyen de l'immobilier reste bien au-dessous de la moyenne nationale. Dans le département du Puy-de-Dôme, il est possible d'investir dans un bien immobilier ancien, bénéficiant d'un emplacement plus ou moins intéressant, avec un budget avoisinant 150 000 €, indique le promoteur Nexity. Par ailleurs, dans le Cantal, le prix de l'immobilier est nettement moins élevé que dans le Puy-de-Dôme, dans la mesure où il n'est pas rare de trouver un logement à moins de 100 000 €. Pour une maison comprenant quatre chambres, avec une superficie convenable, il faut compter environ 80 000 €. Le département le plus abordable reste la Lozère où le prix de l'immobilier est le moins cher d'Auvergne. Le prix d'une maison de village y est généralement inférieur à 100 000 €. Une villa de luxe sera vendue environ 300 000 €.

Dans ce département, les prix des appartements vont de 1250 €/m² à 2443 €/m². Concernant les maisons, il faut prévoir entre 750 €/m² et 1700 €/m². Il est toutefois important de noter que les prix de l'immobilier peuvent être relativement élevés dans certains départements ou grandes communes auvergnates. Les villes de Mende ou Clermont-Ferrand, par exemple, affichent, respectivement, 1792 €/m² pour un appartement et 2024 €/m² pour une maison et 2366 €/m² pour un appartement et 2497 €/m² pour une maison.

Île-de-France, la valeur sûre

Si Paris reste majoritairement réservé aux investisseurs patrimoniaux ou étrangers, l'Île-de-France comporte de nombreuses poches de rentabilité, à condition de franchir le périmètre de la première, voire de la deuxième couronne franciliennes. Alors que, dans la capitale, les prix au mètre carré atteignent 10 650 € et jusqu'à 11 226 € à Neuilly-sur-Seine en 2022, à Evry-Courcouronnes, ils descendent à 2544 €, 3665 € à Argenteuil ou 3714 € à Chelles.

Pays de la Loire : ciblez Angers et ses alentours

La région des Pays de la Loire ne manque pas d'attraits pour les investisseurs. Son patrimoine historique, la diversité de ses paysages et son dynamisme économique et démographique poussent 250 000 habitants à venir s'y installer chaque année. Située dans le Maine-et-Loire, à moins de deux heures de Paris en TGV, la métropole d'Angers est devenue le premier marché de report de Nantes, affichant des prix au mètre carré de 3400 € pour un appartement et 3900 € pour les maisons.

En cinq ans, le coût de l'immobilier a augmenté de 71 % et de 6 % sur un an. Les loyers ont, également, suivi la dynamique, enregistrant une hausse de 15 % sur cinq ans et de 6,6 % sur un an pour s'établir à 12 €/m². Les petites surfaces meublées, idéales pour les étudiants et les jeunes actifs, sont les plus recherchées. Dans l'hypercentre, la rentabilité ne dépasse pas les 4 %. Pour accroître le rendement, mieux vaut se tourner vers les quartiers en devenir, le long de la ligne du tramway comme Belle-Beille, Montplaisir, ou encore La Roseraie.

La ville, sortie du zonage Pinel, affiche des prix très élevés dans le neuf. Reste quelques maisons anciennes ou rénovées (mais l'offre est ténue) pouvant être louées aux alentours de 1500 €. « Si la rentabilité locative d'une maison est ▶



plus faible que celle d'un appartement, en contrepartie, la demande est très forte et la gestion plus confortable, avec moins de turn-over et de risques locatifs », analyse Katia Couvreur, présidente de la chambre Fnaim Anjou-Maine. La spectaculaire hausse des prix de ces dernières années a amené les investisseurs à privilégier les communes voisines d'Avrillé, Saint-Barthélemy-d'Anjou, Trélazé ou Les Ponts-de-Cé. Cholet s'est également affirmé comme marché de report, délivrant de belles rentabilités autour de 6 %, avec une demande forte sur la location meublée.

Nouvelle Aquitaine : la région bordelaise séduit

L'encadrement des loyers a refroidi les ardeurs bordelaises. Si la tension locative est toujours aussi forte à Bordeaux, les investisseurs regardent davantage vers la périphérie et au-delà, où les loyers sont au prix du marché. Dans le cœur de ville, les prix demeurent (trop) élevés pour un investissement locatif, établis à 4 965 €/m², à + 0,3 % et l'offre immobilière, tout particulièrement en petites surfaces, est très faible. Les communes avoisinantes, en revanche, connaissent un bel essor, portées par le télétravail et l'envie d'espace extérieur des citadins.

A Mérignac (4 130 €/m² pour un appartement, 4 686 €/m² pour une maison), une maison achetée 350 000 € se louera entre 1 000 et 1 200 € par mois. En s'éloignant un peu plus, à Libourne, le prix au mètre carré pour un appartement s'élève à 2 271 € et 2 966 € pour une maison. De quoi optimiser son rendement locatif. « La demande des investisseurs porte sur les biens situés plus loin de Bordeaux et moins chers. Libourne et Saint-André-de-Cubzac sont les communes pour lesquelles nous enregistrons le plus grand nombre de mandats et de recherches », indique Stéphanie Roger, conseillère en immobilier chez Capifrance.

Pour investir en Pinel ou dans l'ancien rénové (pour un LMNP), le quartier des facultés, Talence et Villenave d'Ornon, qui bénéficient d'une très forte demande locative, sont à regarder.

Bretagne : Brest a la cote

Au cœur d'une métropole de plus de 210 000 habitants, la première de l'ouest breton, Brest est une ville dynamique et universitaire, particulièrement marquée par son passé maritime. En 2023, la cité du Ponant se démarque de la plupart des métropoles de l'Hexagone par le fort rythme de croissance des prix de vente de ses logements. En effet, alors que les prix dans l'ancien reculent dans la plupart des villes, sur un an, le prix de vente moyen à Brest a augmenté de 12,5 % relève le Baromètre LPI-SeLoger. Le prix immobilier à Brest atteint ainsi 2 305 €/m² dans l'ancien. Si les prix de vente brestois continuent d'augmenter à un



rythme rapide, ils demeurent tout de même accessibles par rapport aux autres grandes villes bretonnes.

Ainsi, parmi les métropoles bretonnes étudiées par le baromètre, seule la ville de Quimper affiche un prix de vente moins élevé que Brest. Dans la capitale de la Cornouaille, le prix de vente signé d'un appartement ancien atteint 1 890 €/m², en moyenne (+ 2,1 % sur un an). A Lorient, le prix moyen est légèrement supérieur à celui constaté à Brest. Il s'élève à 2 400 €/m² (+ 6,9 % sur un an). Enfin, à Vannes et Rennes, les prix dans l'ancien atteignent des sommets : il faut compter 4 024 €/m² à Rennes (+ 6,3 % sur un an) et 3 865 €/m² dans la cité des Vénètes, où les prix immobiliers continuent leur accession fulgurante : + 18,7 % sur un an.

Bouches-du-Rhône : une région plébiscitée

Dans les Bouches-du-Rhône, les villes qui concentrent la plus forte demande sont Aix-en-Provence, et les communes limitrophes d'Aubagne et d'Allauch. L'attractivité du département se confirme puisque, le prix des maisons varie autour de 4 169 €/m² et de 3 404 €/m² pour les appartements, révèle SeLoger. A Aix-en-Provence, les tarifs grimpent sensiblement : il faut compter 5 886 €/m² pour une maison et 5 179 €/m² pour un appartement. Des tarifs en progression de 8,3 % en deux ans, soit entre 2020 et 2022, dans le collectif. A Aubagne, il faut tabler sur 4 246 €/m² pour une maison et 3 331 €/m² pour un appartement. Allauch affiche un prix au mètre carré de 4 597 € pour une maison (contre 3 783 € pour les appartements).

Dans le Var, les requêtes se concentrent sur Toulon, Hyères et Saint-Maximin-la-Sainte-Baume. Alors que dans le département, le prix des maisons se fixe à 4 681 €/m² (+ 17,2 % depuis la crise sanitaire) et celui des appartements à 3 876 €/m², à Toulon, les maisons trouvent preneur pour 3 969 €/m² et les appartements pour 3 003 €/m². A Hyères, le prix des maisons au mètre carré grimpe à 5 104 € et celui des appartements à 4 160 €. Les tarifs sont moins élevés à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, à 3 571 €/m² pour un logement individuel et 2 953 €/m² dans le collectif.

Dans le Vaucluse, où le prix au mètre carré s'élève à 3 059 € pour une maison et 2 148 € pour un appartement, les villes les plus recherchées sont Avignon (2 705 €/m² pour une maison et 2 270 €/m² pour un appartement), Perthuis (3 679 €/m² pour une maison et 2 779 €/m² pour un appartement) et

L'Isle-sur-la-Sorgue (3 558 €/m² pour une maison et 3 005 €/m² pour un appartement).

Les Bucco-Rhodaniens qui optent pour les Alpes-Maritimes (5 322 €/m² en moyenne pour une maison et 4 827 €/m² pour un appartement) jettent le plus souvent leur dévolu sur Nice (4 838 €/m² pour un appartement et 5 560 €/m² pour une maison), Cannes (5 407 €/m² pour un appartement et 6 612 €/m² pour une maison) et Antibes (5 241 €/m² pour un appartement et 6 778 €/m² pour une maison).



Enfin, le Gard (2 254 €/m² pour un appartement en moyenne, 2 487 €/m² pour une maison) suscite de plus en plus d'intérêt. La part des recherches des habitants des Bouches-du-Rhône dans le Gard y a progressé de 44 % depuis la crise sanitaire. Et près du tiers de ces recherches se concentrent sur Nîmes (2 665 €/m² pour une maison et 2 190 €/m² pour un appartement), Alès (1 963 €/m² pour une maison et 1 551 €/m² pour un appartement) et Uzès (3 499 €/m² pour une maison et 3 130 €/m² pour un appartement).

Loire-Atlantique : deux années exceptionnelles

L'activité en Loire-Atlantique est restée très dynamique jusqu'en 2022. Les notaires de la région constatent un léger ralentissement au niveau des volumes depuis la fin de l'année. Cette diminution des volumes est à pondérer. Elle fait suite à deux années que les professionnels s'accordent à qualifier d'exceptionnelles.

Saint-Nazaire attire de nombreux retraités. En effet, la ville dispose de tous les services, est située à proximité de la mer et offre des logements à des prix nettement inférieurs à ceux de Pornichet ou La Baule. Une vente d'appartement ancien sur trois est effectuée au profit d'un acquéreur de

plus de soixante ans. A Nantes, le centre-ville est le quartier le plus onéreux (4 590 €/m² pour les appartements anciens, et 6 790 €/m² pour les appartements neufs).

Les Franciliens demeurent des acteurs clés sur le marché de la résidence secondaire sur le littoral : ils représentent 18 % des acquéreurs sur la Côte d'Amour.

Pour autant, les notaires observent une migration des acquéreurs vers le littoral. De nombreux Nantais profitent du développement du télétravail pour rejoindre la côte. La ville de Nantes attire les actifs aisés. Près de la moitié des biens vendus se fait au profit des cadres supérieurs.

« Après deux années d'emballement, le marché immobilier tend à ralentir dans de nombreux bassins en Loire-Atlantique. Si les prix ont continué à progresser dans le département, les volumes des transactions, quant à eux, diminuent depuis l'été (-3 % pour les appartements anciens, -14 % pour les maisons sur douze mois). Toutefois, il convient de rester optimiste car le marché demeure solide. Le dynamisme économique du département et l'attractivité de la métropole nantaise attirent toujours plus de jeunes ménages qui cherchent à se loger. Les investisseurs (ligériens, franciliens, bretons...) apprécient particulièrement la cité des ducs pour les garanties qu'elle offre : forte demande locative, rentabilité supérieure à celle de Bordeaux... », affirme Antoine Teitgen, président de la Chambre des notaires de Loire-Atlantique. ■

Les meilleurs placements, vous les trouvez dans Investissement Conseils

Le magazine de référence des professionnels de la gestion patrimoniale



@invest_mag



www.investissementconseils.com



Marché locatif : les loyers grimpent

En légère augmentation sur un an, le marché locatif reprend des couleurs après la crise sanitaire, sans pour autant faire exploser la hausse des loyers.

Entre le premier semestre 2021 et premier semestre 2022, le marché des T1, très affecté par les périodes de confinement, redémarre. Les loyers de marché restent constants pour les T2 et les T3. Le marché locatif des maisons, lui, s'apprécie.

L'IRL accélère un peu depuis un an, mais reste très connecté au loyer de marché des métropoles. Sur les cinq dernières années, le rythme d'augmentation du Smic est plus soutenu que celui des loyers des métropoles.

Hausse des prix dans les villes moyennes

Tandis que les prix dans les capitales régionales, dont la plupart sont soumises à l'encadrement des loyers, stagnent, les villes moyennes ont le plus vu leurs loyers progresser, en particulier dans la région ouest (Bretagne et Pays de la Loire). « On observe un parallélisme entre les prix et les loyers dans les régions qui attirent les ex-habitants des métropoles. Ces nouveaux arrivants commencent par louer quelques mois ou années avant d'acheter, faisant grimper les prix, successivement sur les marchés de la location, puis de l'achat », explique Arnaud Simon, directeur du comité scientifique de Clameur.

Sur un an glissant, les marchés les plus chers se trouvent à Paris et à Nice (qui sont aussi des marchés baissiers) et les moins chers sont Brest et Saint-Etienne.

Beaucoup de villes présentent des évolutions assez comparables. Certaines, moins chères, tendent à aug-



menter davantage que les villes chères (Saint-Etienne, Brest, Clermont-Ferrand, Tours). Ce rattrapage n'est toutefois pas systématique (Metz).

► Des niveaux de loyers hétérogènes à Paris

A Paris, les loyers les moins élevés se situent dans le Nord-Est et les plus élevés, dans les IV^e et VI^e arrondissements. Les loyers sont globalement plus élevés dans le centre, mais cela n'est pas systématique. « L'on pourrait s'attendre à des loyers moins élevés dans les quartiers nord-est de la ville, comparé au centre, mais le principe de centralité ne s'applique pas nécessairement », constate Arnaud Simon. Les prix demeurent hétérogènes dans le XVI^e arrondissement.

► Encadrement des loyers à Paris

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la Ville de Paris a la capacité de contrôler et de sanctionner les propriétaires qui ne se conforment pas à l'encadrement des loyers. En février, une douzaine de mises en demeure ont été adres-

ENCADREMENT DES LOYERS : LES VILLES CONCERNÉES EN 2023

Après Paris, première ville à avoir appliqué l'encadrement des loyers, le 1^{er} juillet 2019, Plaine Commune (Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse, Stains, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve et Saint-Ouen), Lyon, Villeurbanne et Est ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville) lui ont emboîté le pas en 2021. Durant l'été 2022, Montpellier et Bordeaux ont également mis en place cette mesure.

Les nouvelles villes éligibles à l'encadrement des loyers en 2023 sont les onze communes d'Annemasse Agglo (Ambilly, Annemasse, Bonne, Cranves-Sales, Etrembières, Gaillard, Juvigny, Lucinges, Machilly, Saint-Cergues, Vétraz-Monthoux et Ville-la-Grand), Cergy, l'intercommunalité de Grand Orly-Seine Bièvre (Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villejuif et Vitry-sur-Seine), les communes de Grenoble-Alpes Métropole, Marseille et vingt-quatre communes du Pays basque situées en zone tendue (Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriartou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque).



sées aux propriétaires récalcitrants, via une plate-forme en ligne dédiée, qui a déjà permis à nombre de locataires de donner l'alerte. Quelques semaines après le lancement de cet outil permettant de signaler les loyers abusifs, quelque cent-quarante-deux signalements de loyers trop élevés ont été recensés dans la capitale.

Les propriétaires particuliers incriminés seront redevables du remboursement du trop-perçu et devront réajuster le montant du loyer. Le cas échéant, ils encourent une amende pouvant aller jusqu'à 5000 euros.

► Les métropoles régionales à l'équilibre

A Marseille, les loyers médians les plus élevés se situent sur les hauteurs du VIII^e arrondissement et dans le XI^e arrondissement. Dans le reste de la ville, ils sont en deçà de la valeur des loyers dans les communes avoisinantes telles qu'Istres, Aix-en-Provence ou La Ciotat. Autour du Vieux-Port, les loyers sont les moins élevés.

A Lyon, les quartiers centraux sont les plus valorisés. La métropole lyonnaise est marquée par son monocentrisme. ►

TOP 10 DES HAUSSES ET DES BAISSSES DES LOYERS*

1 pièce		2 pièces		3 pièces et plus	
Bourges	16,21 %	Six-Fours-les-Plages	8,63 %	La Ciotat	12,14 %
Versailles	14,29 %	Mulhouse	7,13 %	Chalon-sur-Saône	10,34 %
Angers	14,18 %	Antony	6,39 %	Valenciennes	7,92 %
Vienne	9,55 %	Chambéry	5,81 %	Reims	6,27 %
Valenciennes	9,31 %	Le Havre	5,80 %	Pau	5,59 %
Lorient	8,77 %	Cherbourg	5,39 %	Antibes	5,41 %
Brest	8,67 %	Brest	5,36 %	Clermont-Ferrand	5,06 %
Bourgoin-Jallieu	8,50 %	Chalon-sur-Saône	5,18 %	Mulhouse	5,01 %
Douai	8,18 %	Saint-Maur-des-Fossés	4,62 %	Quimper	4,82 %
Saint-Etienne	7,60 %	Albi	4,49 %	Angers	4,75 %
Reims	- 12,06 %	Neuilly-sur-Seine	- 7,33 %	Saint-Denis	- 13,68 %
Tourcoing	- 7,61 %	Evy-Courcouronnes	- 5,73 %	Cherbourg	- 6,48 %
Thonon-les-Bains	- 6,09 %	Grasse	- 5,01 %	Meaux	- 6,02 %
Saint-Nazaire	- 4,95 %	Bourg-en-Bresse	- 4,30 %	Bourgoin-Jallieu	- 5,13 %
Evreux	- 4,54 %	Montauban	- 2,51 %	Metz	- 4,48 %
Dijon	- 4,27 %	Limoges	- 2,34 %	Beauvais	- 3,49 %
Boulogne-B.	- 4,25 %	Pessac	- 2,19 %	Evy-Courcouronnes	- 3,11 %
Beauvais	- 3,82 %	Metz	- 2,06 %	Grasse	- 2,63 %
Neuilly-sur-Seine	- 3,62 %	Melun	- 1,96 %	Douai	- 2,24 %
Le Mans	- 3,54 %	Saint-Raphaël	- 1,84 %	Poitiers	- 2,22 %

* ((mi-2020 ; mi-2021) à (mi-2021 ; mi-2022))

Source : Clameur.

EVOLUTION DES PRIX ET DES LOYERS DANS VINGT VILLES RÉGIONALES

Commune	Prix des appartements (€/m ²)	Prix des maisons (€/m ²)	Prix hybride (€/m ²)	Evolution des prix à 1 an	Loyers des appartements (€/m ²)	Loyers des maisons (€/m ²)	Loyers hybrides (€/m ²)	Evolution des prix des loyers à 1 an
Paris	10233 €	10913 €	10233 €	-1,5 %	29,70 €	26,60 €	29,60 €	4,0 %
Marseille	3891 €	4542 €	3997 €	14,6 %	15,30 €	16,40 €	15,40 €	4,8 %
Lyon	5217 €	6811 €	5263 €	-2,1 %	16,80 €	14,40 €	16,70 €	2,1 %
Toulouse	3754 €	4377 €	3858 €	3,2 %	14,00 €	12,00 €	13,70 €	3,2 %
Nice	5045 €	5840 €	5104 €	7,5 %	18,10 €	19,50 €	18,30 €	5,7 %
Nantes	3982 €	5044 €	4201 €	1,7 %	14,20 €	13,00 €	13,90 €	4,8 %
Montpellier	3605 €	4211 €	3686 €	6,9 %	15,00 €	13,30 €	14,80 €	2,8 %
Strasbourg	4085 €	3555 €	4048 €	1,7 %	14,30 €	11,30 €	14,10 €	4,9 %
Bordeaux	4661 €	5952 €	4965 €	0,3 %	16,50 €	14,80 €	16,10 €	4,7 %
Lille	3533 €	3209 €	3461 €	0,1 %	15,30 €	11,10 €	14,40 €	0,3 %
Rennes	4097 €	5403 €	4280 €	0,9 %	14,80 €	14,60 €	14,80 €	5,9 %
Reims	2794 €	3022 €	2841 €	13,0 %	11,90 €	10,30 €	11,60 €	/
Toulon	3144 €	4205 €	3382 €	6,6 %	13,30 €	14,60 €	13,60 €	/
Saint-Étienne	1392 €	1899 €	1448 €	10,8 %	10,40 €	9,70 €	10,30 €	/
Le Havre	1971 €	2417 €	2091 €	5,7 %	11,70 €	10,80 €	11,40 €	/
Grenoble	3063 €	3807 €	3089 €	12,8 %	13,20 €	11,90 €	13,10 €	/
Dijon	2770 €	3303 €	2853 €	5,9 %	12,00 €	11,10 €	11,80 €	/
Angers	3254 €	3443 €	3297 €	-1,0 %	11,90 €	11,20 €	11,80 €	/
Villeurbanne	4000 €	5335 €	4081 €	-0,1 %	15,40 €	14,50 €	15,40 €	/
Nîmes	2302 €	2864 €	2474 €	10,7 %	11,60 €	10,30 €	11,20 €	/

Prix et indice des prix de l'immobilier (IPI) Meilleursagents au 1^{er} février 2023/Se Loger



► Baisse du volume de baux

Les volumes des nouveaux baux tendent à baisser, à l'exception de Clermont-Ferrand, Dijon et Toulouse. Le lien loyer-volume peut être complexe et demande à être confirmé : Brest voit ses loyers augmenter, mais ses volumes baisser de 22 %, tandis que Clermont-Ferrand voit ses loyers croître, mais à volume constant.

La baisse de volume des baux révèle que les particuliers restent plus longtemps dans leur logement. « *La réduction de la mobilité, qui s'est exprimée fortement en 2020, se poursuit en 2022, dans une moindre mesure, à cause d'un contexte économique et social anxieux. Face à l'inflation, les gens préfèrent rester là où ils sont. La maison est vue comme un refuge, une protection* », analyse Arnaud Simon.

► Commercialisation

Les durées de commercialisation s'accroissent en 2021 et 2022, avec deux jours en moins de temps de présence sur les sites d'annonces immobilières.

Les marchés de l'Ouest sont toujours très rapides (Brest, Nantes, Rennes), et tendent à accélérer pour les appartements. Les marchés les plus lents sont, pour les appartements, Nice, Rouen et Saint-Etienne, et pour les maisons, Nice, Orléans et Toulouse. A Nice, qui compte un pourcentage important de retraités, les annonces restent en ligne, en moyenne, un mois.

La location des une-pièce a été plus laborieuse en 2022 par rapport à 2021 (+ quatre jours en juin).

Sur le marché des maisons, les durées de mise en commercialisation ont globalement raccourci. « *Les biens restent moins longtemps sur les sites d'annonce. Au lieu de deux semaines, ils se louent en une semaine, voire dix jours, en raison de la mobilité régionale, renforcée post-confinement dans l'Ouest et les villes moyennes* », poursuit Arnaud Simon.

Paris, également, ralentit. Le marché locatif baisse de 0,70 % et la capitale a perdu cent mille habitants.

Impact du **DPE**

Il est encore difficile d'évaluer l'impact de la réglementation encadrant le diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements sur le marché locatif et de relier la baisse de volumes

IMMOBILIER LOCATIF : TROIS CHANGEMENTS EN 2023

1. Suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales

L'exonération de la taxe d'habitation sur les résidences principales est désormais effective pour tous. En contrepartie, les communes pourront accroître la taxe foncière de minimum 7,1 % cette année, et jusqu'à potentiellement 25 % (c'est le cas de Grenoble notamment).

2. Les passoires thermiques sortent progressivement du marché locatif

Depuis le 1^{er} janvier, les logements G+, consommant plus de 450 kWh/m²/an, ne pourront plus être loués à moins que leurs propriétaires réalisent des travaux de rénovation énergétique. Les biens nouvellement loués à compter du 1^{er} janvier sont concernés.

3. Des réductions d'impôts moins avantageuses

Les taux de réduction d'impôts du Pinel sont revus à la baisse en 2023. Compris entre 12 % et 21 % du montant de l'acquisition selon la durée de location (de six à douze ans) en 2022, ils sont désormais compris entre 10 % à 17,5 % pour les mêmes durées, et baisseront de nouveau en 2024.

LES VILLES MOYENNES DÉLIVRENT DE MEILLEURS RENDEMENTS

Selon Bevouac, spécialiste de l'investissement locatif, les rendements locatifs bruts sont les plus élevés dans les villes de taille moyenne (25 000 à 50 000 habitants) avec, dans le top 10, un rendement locatif brut moyen compris entre 10,58 % à Grigny et 17,39 % à Châtellerauld ; suivies par les petites villes (17 000 à 25 000 habitants). C'est du côté des grandes villes (+50 000 habitants) que l'on retrouve les rendements locatifs bruts moyens les plus bas, avec un top 10 compris entre 7,25 % à Perpignan et 12,28 % à Saint-Quentin. Des moyennes qui cachent d'importantes disparités. « *Excepté dans les grandes villes où le meilleur rendement s'établit à 12,28 % pour Saint-Quentin, il existe de nombreuses communes (petites et moyennes) où il est possible d'espérer un rendement locatif brut supérieur à 10 %* », détaille Martin Menez, président de Bevouac.

Prix en hausse, rendement faible

En revanche, l'évolution moyenne du prix au mètre carré est, souvent, inversement proportionnelle à l'importance du rendement. Les grandes villes ont un rendement moyen plus faible, mais leurs prix progressent nettement plus rapidement. « *Investir dans les grandes villes et les villes moyennes semble être un bon compromis. En effet, nous pouvons observer un équilibre entre le rendement locatif brut moyen et l'évolution moyenne des prix sur les cinq dernières années. L'investisseur profite d'une rémunération intéressante à court terme, tout en capitalisant sur la prise de valeur du bien à long terme* », poursuit-il.

Pour un placement patrimonial, les métropoles peuvent toutefois se révéler intéressantes, avec une prise de valeur sur cinq ans au-dessus des autres typologies de villes, compensant un rendement moindre, conséquence d'un prix au mètre carré élevé. « *Le rendement locatif dans les petites villes est plus faible que celui mesuré dans les villes moyennes ; ce qui, conjugué à une prise de valeur moyenne moindre sur les cinq dernières années, en fait un investissement plus risqué et moins intéressant* », conclut Martin Menez.



à des baux à la sortie des biens notés G+, depuis le 1^{er} janvier 2023. Encore faut-il localiser, identifier et quantifier ces logements devenus impropres à la location (sont-ils, notamment, situés dans des quartiers modestes ?).

Une chose est sûre, alors que la crise du logement s'intensifie et que l'offre est inférieure à la demande, la réduction du parc immobilier va contribuer à tendre encore davantage le marché de la location. « L'on estime à 20 % la part de logements F et G qui sortiront du marché locatif. Quand, à cela, s'ajoute l'offre en Airbnb, cela commence à faire beaucoup », estime Arnaud Simon.

Sur le littoral, notamment, les résidences secondaires et les locations touristiques privent les actifs et la population locale de logements. Ils constituent, dans ce sens, des facteurs concurrentiels, en termes d'achat et de location.

Le nombre de retraités par actifs joue également. Au Pouliguen, par exemple, le taux de retraités par actifs approche les 2 %, quand la moyenne nationale est de 0,4 %.

Perspectives 2023

Pour 2023, le comité scientifique de Clameur va observer les indices de baisse des volumes et de la hausse de la durée des baux pour en tirer une analyse qu'il livrera courant avril. Du côté des impayés, le marché ne constate, pour l'heure, pas de hausse du nombre de défaillances.

En conclusion, le niveau de loyers, sur l'ensemble du territoire, n'est pas

soumis à une grande volatilité, même s'ils progressent davantage dans les

villes moyennes qu'en métropoles, surtout celles qui sont soumises à l'encadrement des loyers.

Si les professionnels de la gestion locative respectent la mesure (ils y sont de toute façon contraints), ce n'est pas toujours le cas des particuliers. Clameur soulève, cependant, la « cartographie discutable » de l'encadrement des loyers, proposée par le ministère du logement.

En effet, les critères pris en compte par celle-ci ne tiennent pas compte de l'inflation récente, ni de l'évolution des charges liées aux nouvelles dépenses énergétiques.

En 2023, l'attrait pour les maisons se confirme et la durée des baux s'allonge. Signe d'un attentisme du marché face à une conjoncture incertaine. ■

DÉCLARATION D'OCCUPATION DES LOGEMENTS : NOUVELLE OBLIGATION DES BAILLEURS

Depuis le 1^{er} janvier, la direction générale des Finances publiques contraint tous les propriétaires d'un bien immobilier bâti de remplir un nouveau formulaire : la déclaration d'occupation des logements, accessible sur le site impots.gouv.fr dans l'onglet « Mes biens immobiliers » depuis son espace personnel afin de déclarer les personnes occupant les logements.

L'objectif de cette nouvelle démarche est d'identifier les propriétaires encore redevables de la taxe d'habitation (résidence secondaire, logement locatif) ou de la taxe sur les logements vacants. « Sur le plan national, ce sont 34 millions de propriétaires qui sont concernés par cette nouvelle déclaration pour 73 millions de locaux », révèle la DGFIP au site d'informations MoneyVox. Si les informations connues de l'administration sont préremplies dans l'espace sécurisé sur impots.gouv.fr, charge au contribuable de les corriger si elles sont incorrectes ou incomplètes. Après cette première déclaration, seuls les changements de situation devront être signalés.



Investisseurs en immobilier locatif

Pour la location ponctuelle ou saisonnière, via une plate-forme type Airbnb, il faudra se rendre à la page « parcours loué ». Seule la date de début de location saisonnière est demandée et l'identification des différents locataires n'est pas requise. La déclaration des situations d'occupation incombe aux propriétaires, même si le bien est loué par une agence de gestion locative. Dans le cas de location gracieuse, le parcours déclaratif s'adapte au cas par cas. Les garages, parking, caves et celliers sont également à mentionner sur la déclaration. La date limite pour procéder à cette déclaration est fixée au 30 juin 2023. En cas de non-déclaration, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de 150 € par local pourra être appliquée.

PLAFONNEMENT DE LA HAUSSE DES LOYERS : UNE MESURE ANTI-INFLATION

Pour limiter l'impact de l'inflation sur le budget des ménages, la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prévoit certaines mesures pour freiner les hausses de loyer. Un « bouclier loyer » destiné à plafonner la hausse des loyers à 3,5 % maximum est mis en place pendant un an, jusqu'au 30 juin 2023. Les aides au logement (APL, ALF et ALS) sont revalorisées de 3,5 % avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2022. Le « bouclier loyer » vise à limiter la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL). Pour les révisions faites du troisième trimestre 2022 au deuxième trimestre 2023, la hausse de l'IRL est plafonnée à 3,5 % en métropole, 2 % en Corse et 2,5 % en outre-mer. Les loyers ne pourront donc pas augmenter au-delà de ces pourcentages fixés pendant l'application du « bouclier loyer », soit jusqu'au 30 juin 2023.



Immobilier géré : toujours plébiscité

A lors que l'investissement dans les actifs résidentiels classiques ou intermédiaires recule, totalisant 4,3 milliards d'euros en 2022, en baisse de 31 % par rapport à 2021, l'immobilier géré affiche une forte progression de 27 % en un an et enregistre 1,3 milliard d'euros d'actifs investis en 2022, selon les chiffres du GIE Immostat.

Le marché est porté par les résidences seniors (584 millions d'euros engagés) et les résidences étudiantes (448 millions d'euros). Le marché du *coliving*, en plein boom, conclut l'année avec 291 millions d'euros investis, grâce à un très bon quatrième trimestre. « *L'attrait pour le géré se confirme à nouveau, avec une part qui représente près la moitié du volume du troisième trimestre, avec en particulier, la poussée du coliving* », commente Sébastien Lorrain, directeur résidentiel de CBRE France.

Malgré un quatrième trimestre en baisse de 57 % par rapport au quatrième trimestre 2021, avec 226 millions d'euros investis, le marché du résidentiel géré continue d'aiguiser l'appétit des investisseurs. Des groupes comme Primonial, Amundi, Euryale ou encore Sofidy se sont positionnés sur cette classe d'actifs. Ce dernier a lancé, fin 2022, SoLiving, un OPCI grand public visant à investir directement ou indirectement dans les actifs incarnant les différents modes d'habitat. « *Le résidentiel géré représente une part élevée de l'activité, soit 25 % de l'ensemble des montants investis sur le marché résidentiel français à la fin du troisième trimestre 2022. Ce chiffre aurait même pu être plus important si l'offre n'était pas aussi restreinte, expliquant le nombre conséquent de Vefa, sur le segment des résidences seniors ou celui du coliving notamment* », indique Antoine Grignon, associé et directeur de recherches chez Knight Frank.



Moins dynamique qu'en 2021, le marché du *coliving* a tout de même vu la signature de quelques projets de taille, à l'exemple de la résidence de près de 10 000 m² acquise par Kley à Vélizy-Villacoublay ou, plus récemment, celle de 6 500 m² cédée par Vinci à Brownfields à Montpellier.

Si quelques points de vigilance demeurent, parmi lesquels l'impact de normes environnementales de plus en plus contraignantes, la remontée des taux et un climat économique et politique toujours incertain, le marché résidentiel continuera également de profiter des changements d'usages liés à la crise sanitaire, poussant notamment les investisseurs opter pour le résidentiel géré dans le cadre de leur stratégie de diversification.

► Confort de gestion

Englobant les résidences étudiantes, des Ehpad ou des résidences de tourisme, les résidences services font l'objet de nombreux projets d'investissement. Elles bénéficient d'un rendement locatif attractif, de l'ordre de 4 à 5 % et déchargent également les

investisseurs des contraintes de la gestion locative puisque c'est l'exploitant de la résidence qui s'en charge. Investir dans une résidence de services permet, en outre, de réduire les risques liés à la location (vacance locative réduite et garantie du versement des loyers), mais aussi de pouvoir bénéficier d'avantages fiscaux (dispositif Censi-Bouvard, statut LMNP, récupération de la TVA sous conditions...).

Il est à noter que depuis 2017, le marché du tourisme ne bénéficie plus du dispositif Censi-Bouvard, mais continue d'ouvrir au statut de loueur meublé non professionnel (LMNP).

L'emplacement géographique de la résidence est l'une des clés de son succès. Les établissements situés en centre-ville de grande agglomération subissent moins de vacance locative et sont plus facilement convertibles en cas de transformation d'usage ou de départ de l'exploitant. L'historique des exploitants est, à ce titre, un gage de solidité et de pérennité du modèle économique de la résidence services, qui permet d'éviter les défaillances d'exploitation.



Sur le plan fiscal, plusieurs options existent pour adapter le régime d'imposition correspondant aux revenus perçus et aux dépenses engagées. Si les charges et amortissements sont élevés, il sera plus avantageux d'opter pour le régime réel que pour le micro-BIC.

► **Quelques points de vigilance**

Depuis 2022, il n'y a pas de reprise des constructions et les conséquences économiques et financières du conflit en Ukraine peuvent fragiliser ou empêcher certains projets du fait, non seulement des surcoûts liés à l'inflation des prix des matières premières, mais aussi à des conditions d'obtention des financements désormais plus strictes. A plus long terme, les résidences gérées vont être confrontées à la question de la solvabilité de leur population-cible : pour les résidences seniors, le pouvoir d'achat des retraités pourrait être impacté par la réforme des retraites. Quant aux résidences étudiantes, elles pourraient être touchées par le resserrement des budgets étudiants dû à la réforme des aides (APL-APS). Enfin, si le *coliving* semble aujourd'hui plébiscité, les modèles proposés ciblent principalement des actifs de type cadres, jeunes ou en transition, mais qui ont les moyens suffisants pour s'offrir ces logements aux tarifs peu abordables.

Par ailleurs, les Français, très attachés au logement comme actif patrimonial et soucieux de leur intimité, seraient-ils massivement prêts à choisir une autre voie que la propriété et le logement individuel dans les années à venir ? Autant de questions, d'ordre conjoncturel et sociologique, soulevées par l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (Ieif), qui pourraient rebattre les cartes du marché.

LA LOCATION DE PARTICULIER À PARTICULIER DÉCOLLE

La location de particulier à particulier a clairement bénéficié de la pandémie pour consolider son importance dans l'offre touristique. En octobre et novembre 2022, les taux d'occupation par rapport à 2019 progressent sur l'ensemble des destinations, signe du dynamisme de ce mode d'hébergement.

Résidences de tourisme : la reprise se confirme

Les recettes touristiques enregistrées en 2022 devraient approcher le record de 2019 : avec une augmentation de +6,8 % en octobre (par rapport à 2019), elles ont atteint, en novembre dernier, 50 milliards d'euros, proche du niveau record de 2019 de 56,7 milliards d'euros révèle Atout France. Le tourisme redevient ainsi un contributeur parmi les plus importants à la Balance des paiements de la France, le solde atteignant 13,5 milliards d'euros à fin octobre 2022, soit 9,4 milliards d'euros de plus qu'à la même date en 2021. Le dynamisme des clientèles de proximité se confirme, tandis que les recettes en provenance des USA sont soutenues par un change du dollar toujours à l'équilibre vis-à-vis de l'euro.

► **Rebond de l'hôtellerie**

Les hébergements enregistrent une reprise d'activité : les taux d'occupation dans l'hôtellerie sont en forte hausse par rapport à octobre 2021 (+9,1 points) et restent alignés sur les standards d'avant-Covid (-1,1 point par rapport à octobre 2019). Avec près de 89 % d'occupation, les hôtels de Paris intra-muros sont en avance par rapport au niveau d'oc-

tobre 2019, un résultat qui signe la bonne tenue de la clientèle d'affaires. La dynamique des prix et le retour des clientèles les plus contributrices stimulent les chiffres d'affaires avec un RevPar (*Revenue Per Available Room*, soit revenu par chambre disponible, un indicateur de performance) en hausse de +22,4 % d'après MKG Destination.

La fin de l'année 2022 a confirmé le redressement de l'activité dans l'hôtellerie. Les taux d'occupation sont pratiquement revenus à leurs niveaux de 2019 (-1,1 point au niveau national). La croissance des RevPar tirée par les augmentations de prix et le retour des clientèles les plus contributrices assurent en valeur des gains significatifs des chiffres d'affaires hébergement. Avec près de 89 % de taux d'occupation en octobre, l'hôtellerie parisienne est le grand bénéficiaire de la reprise d'activité. La hausse des prix moyens est marquée et confirme le retour de la clientèle d'affaires et le maintien de flux internationaux significatifs.

► **Une saison d'hiver sous de bons auspices**

A l'aune de ces chiffres, la saison hivernale s'annonce sous de bons auspices : les taux de réservation dans l'hôtellerie pour le mois de décembre et le début de l'année 2023 étaient en avance de 5,1 points sur les trois mois à venir par rapport à l'année dernière. C'est en particulier le cas à Paris et en Ile-de-France, confirmant le rebond des clientèles d'affaires et la poursuite du retour des clientèles internationales.

Selon Atout France, la présence de la clientèle étrangère permet aux prix hôteliers de faire un nouveau bond, avec une augmentation du RevPar de 10 % sur janvier 2022. Dans les établissements des Alpes du Nord, le taux de réservation à trois mois dépasse 65 %. Ce résultat confirme ceux de l'Observatoire national des stations de montagne ANMSM- Atout France (données G2A Consulting) qui révèle des ►

LE SECTEUR DU TOURISME TOURNE LA PAGE COVID

D'après les scénarios prospectifs établis par l'Organisation mondiale du tourisme (OMT) pour 2023, les arrivées de touristes internationaux pourraient atteindre de 80 % à 95 % de leurs niveaux d'avant la pandémie cette année, en fonction de l'ampleur du ralentissement économique, de la reprise en cours des voyages en Asie-Pacifique et de l'évolution de l'offensive de la Fédération de Russie en Ukraine, entre autres facteurs.





niveaux de réservation d'ores et déjà dans les standards de la saison de l'an dernier sur les espaces de montagne. Par ailleurs, les intentions de départ témoignent d'un souhait affirmé de profiter des vacances. L'enquête menée par Atout France en partenariat avec YouGov annonce des perspectives pour la suite de l'hiver également encourageantes : 42 % des Français ont l'intention de partir en vacances, une ou plusieurs fois, entre janvier et début mars. Parmi eux, 54 % priorisent des week-ends (jusqu'à trois jours), tandis que 53 % projettent plutôt des vacances (quatre jours et plus). Le budget moyen envisagé pour ce séjour s'élève à 466 €, en hausse par rapport à la dernière interrogation de novembre 2022 (371 €). Mais des arbitrages restent envisageables compte tenu du contexte économique et concerneraient la réduction des durées de séjours dans 34 % des cas.

► « Un très bon cru pour le tourisme »

En ce qui concerne de l'hôtellerie, les données MKG Destination relèvent des taux de réservation de 30 % sur le mois de janvier, en progression de douze points par rapport à l'année précédente. Quant aux taux de réservation à trois mois, portant sur l'ensemble du premier trimestre 2023, ils atteignent 19 %, en hausse de sept points par rapport à 2022. A Paris, le taux de réservation à un mois s'affiche à plus de 50 % (+ vingt-six points), et, à trois mois, de près de 33 % (+ douze points), conséquence de la reprise du tourisme d'affaires.

Lors d'un point presse réalisé le vendredi 17 février dernier, Olivia Grégoire, la ministre déléguée chargée du Tourisme, a indiqué qu'en janvier, le taux d'occupation des hébergements marchands, toutes destinations confondues, est monté à 55 %, soit une amélioration de 17 % sur janvier 2022. Le taux de réservation pour l'ensemble du mois de février enregistre en hausse de 11,5 % par rapport au même mois de 2022 et la projection de la courbe sur mars et avril fait ressortir une prévision de hausse de 7 % sur cette période, incluant les vacances de Pâques, par rapport à l'an passé. « Ça a été un très bon cru pour le tourisme en février en France. Les premières tendances pour la saison hivernale sont très bonnes dans

LES FRANÇAIS PRÉFÈRENT VOYAGER À L'INTERNATIONAL

Le recul significatif des volumes de nuitées et du taux de départ de la clientèle domestique par rapport à 2021 et 2019, observé au cours de la saison estivale, se confirme en octobre, avec notamment une fréquentation plus faible que ces deux dernières années en montagne cet été pour les visiteurs français. En 2022, une partie de cette clientèle paraît avoir retrouvé les chemins des séjours internationaux, comme le révèlent également les résultats portant sur les dépenses des Français à l'étranger. Paris rebondit depuis le début de l'année et au cours de l'été mais reste en retrait par rapport à 2019. Atout France note également le rebond des destinations urbaines qui avaient enregistré un fort repli durant les différents épisodes de crise sanitaire.

le sillage de l'année 2022 », a déclaré la ministre. Cependant, des indices de tassement de la clientèle domestique apparaissent. Le suivi de la demande touristique souligne en effet le recul des nuitées et des taux de départ en 2022 par rapport à 2019, à hauteur de -5,1 % pour les nuitées (hébergement marchand et non marchand compris) au dernier relevé à fin octobre 2022. Les Français retrouvent par ailleurs les chemins des voyages à l'étranger et le tourisme *outbound* (départ) rebondit, bien que de manière moins marquée que le tourisme international vers la France.

► Investir dans une résidence de tourisme en 2023

En France, la saison estivale a été bonne, quoiqu'en deçà de 5 % par rapport à 2019, qui reste l'année de référence du secteur. Les Français ont été nombreux à partir en vacances et, fait notable, pour plus longtemps. « Il y a un véritable renversement de tendance sur la durée des séjours qui s'est nettement rallongée comparée à ces dernières années où les séjours courts étaient privilégiés et ce, dans toutes les catégories de tourisme », observe Pascale Jallet, déléguée générale du Syndicat national des résidences de tourisme (SNRT). Le tourisme de montagne a réalisé de très bons scores durant l'été, avec une fréquentation en hausse de 10 %, confirmant l'attrait de la destination en été.

L'année 2022 a été marquée par le retour des Français et d'une partie des touristes étrangers. Il manque, cependant, la clientèle asiatique dans les villes touristiques. 2022 a également permis de lever une crainte sur la reprise du tourisme d'affaires :

contrairement aux prévisions pessimistes liées au télétravail, la clientèle professionnelle a repris le chemin des résidences urbaines. Ces établissements ont réalisé un volume d'activité satisfaisant en décembre, grâce aux touristes étrangers et en janvier avec la reprise de l'activité affaires.

En bord de mer, les chiffres enregistrés pour la saison hiver sont supérieurs à ceux de l'année précédente. Les résidences de campagne affichent également un bon niveau d'activité pour les vacances scolaires d'hiver qui semblent avoir profité du manque de neige en moyenne montagne.

► La montagne, destination numéro 1

Faute d'enneigement, la montagne avait pourtant mal commencé l'hiver. Le problème s'est résorbé depuis et promet une belle fin de saison. En outre, il a peu impacté les stations de haute altitude. « Compte tenu du fait que 72 % des résidences de tourisme sont implantées au-dessus de 1 500 mètres, le facteur météorologique n'a pas d'effet majeur sur la fréquentation », rappelle Pascale Jallet. Dans les stations de ski, le mois de décembre a montré un recul (-4,7 points vs N-1) dû à un calendrier des vacances scolaires moins favorable que l'année dernière. Le début de la saison hivernale a, en revanche, été marqué par le retour en masse des Britanniques.

Janvier, en revanche, a été exceptionnel grâce à une conjugaison heureuse des calendriers scolaires européens. « La première semaine de janvier a été comparable à une semaine de haute saison, avec un nombre de réservations très élevé », note la déléguée. Au 11 janvier 2023 les chiffres de l'Observatoire G2A/SNRT enregistraient, en ►

L'investissement en nue-propriété

Associer performance et sécurité au sein
d'un modèle immobilier responsable



Perl - S.A.S. au capital de 3.567.720 € - RCS Paris 438 411 035 - Crédits photos : Solange Becker



Perl, société préférée des conseillers
en gestion de patrimoine
dans la catégorie « Démembrement »

Retrouvez nos programmes
immobiliers partout en France :



01 45 00 55 33



Perl.



moyenne 56,7 % d'occupation pour la période allant du 5 novembre 2022 au 14 avril 2023.

Avec 59,9 % d'occupation à ce jour, l'espace touristique montagne se place en première position, suivi de l'urbain (47,6 % d'occupation), de la campagne (21 % d'occupation) et de la mer (21 % d'occupation). Les vacances de février ont démarré timidement par la zone A mais les semaines suivantes ont comblé ce retard avec un taux de réservation de 87 % en février et des pré-réservations à hauteur de 63 % pour mars. Si les stations de basse altitude ont su séduire, lors de la saison estivale, une réflexion reste toutefois à mener sur l'évolution de ces communes souvent délaissées au profit des stations plus élevées.

Le ministère du Tourisme a, dans ce sens, annoncé l'élaboration d'un plan Avenir Montagne 2, qui s'inscrit dans le prolongement du plan en cours doté d'un budget d'intervention de 331 millions d'euros au bénéfice de tous les massifs.

► Redressement du marché

En 2021, la crise sanitaire, et le coup d'arrêt qu'elle a engendré sur le tourisme, avait fragilisé l'équilibre économique des résidences de tourisme. En 2022, le marché s'est redressé. Mieux, il s'est assaini, avec des opérateurs qui ont fait l'expérience du « *crash-test* » le plus violent de l'histoire des résidences de tourisme et ont démontré leur solidité et leur adaptabilité face à l'épreuve. Investissement plaisir, la résidence de tourisme permet de se construire un patrimoine qui se valorise dans le temps.

Les résidences en front de mer ou au pied des pistes, par exemple, trouveront preneurs à la revente.

Avant de signer, une lecture attentive du bail commercial et une analyse de l'historique financier de l'exploitant s'imposent.

La crise sanitaire a souligné les risques inhérents à ce type d'investissement qui, bien qu'exceptionnels, existent et doivent être considérés avant d'acheter. Les difficultés du groupe PVCI en 2021 ont rappelé l'importance de la solidité financière de l'exploitant dans la réussite d'un investissement en résidence de tourisme.

Attention, donc, aux promesses de rendements trop élevés, incompatibles avec les charges inhérentes à

la gestion des parties communes et à l'entretien de la résidence.

► Services para-hôtelières

Les résidences de tourisme sont des résidences meublées avec services, destinées à accueillir une clientèle de loisirs ou d'affaires pour des séjours de courte, moyenne ou longue durée.

Initialement conçues dans les années 1970 pour développer le parc immobilier locatif dans les stations de sport d'hiver, les résidences de tourisme ont depuis gagné le littoral, la campagne et même la ville, pour satisfaire la demande des touristes. Elles représentent en moyenne 26 % de l'hébergement touristique marchand hors camping, contre 48 % pour l'hôtellerie classée. Les destinations mer et montagne représentent près de 70 % de l'offre en nombre d'établissements.

En 2022, les implantations des résidences de tourisme se répartissent, à 35 % en bord de mer, 30 % à la mon-

tagne, 25 % en ville et 10 % à la campagne. Le littoral français constitue la première destination touristique et plus de la moitié du parc se concentre dans deux régions : Paca et Rhône-Alpes.

Les résidences de tourisme doivent être dotées d'un certain nombre d'équipements et proposer au moins trois services hôteliers (petit-déjeuner, service d'accueil, fourniture du linge, entretien des chambres, fourniture du linge de toilette et de lit, restauration, réception, Wi-Fi, etc.). Elles sont gérées par des exploitants professionnels, parmi eux, Pierre et Vacances, Belambra ou Maeva.

Hors conjoncture exceptionnelle, les taux de remplissage des résidences de tourisme sont généralement bons. Leur taux d'occupation atteint 78 % sur la pleine saison (quatre mois l'hiver et deux mois d'été). Cependant, ces chiffres sont fortement liés à la situation géographique des biens immobiliers. Pour assurer le taux de remplissage, il est conseillé d'investir en priorité les grandes villes (Paris, Lyon, Bordeaux...), et les grands pôles touristiques français (Côte d'Azur, Bretagne...). Par ailleurs, afin que le logement se loue rapidement, il faut que la résidence soit facilement accessible, bien située dans la ville, et proche d'un lieu touristique.

Le retour sur investissement dépend fortement de la qualité de gestion de l'exploitant. Il s'agit donc d'être exigeant sur les références de l'entreprise chargée d'exploiter la résidence.

► Un bail commercial

Investir dans ce type de résidence présente plusieurs avantages dont celui de récupérer auprès de l'administration fiscale les 20 % de TVA payée sur le prix d'acquisition d'un bien acheté dans une résidence de tourisme neuve. Il est à noter, toutefois, que la TVA n'est restituée qu'à condition que l'investisseur particulier conserve le bien pendant vingt ans. S'il le revend avant, il devra restituer au fisc la TVA correspondant aux années qui manquent pour atteindre cet anniversaire fatidique (un vingtième par année).

Second avantage, la rentabilité. L'investisseur loue le logement à l'exploitant, qui signe avec lui un bail commercial de neuf à douze ans, lui verse un loyer (chaque trimestre ou chaque

NOUVELLES RÉSIDENCES DE TOURISME EN 2023

- All Suites a ouvert une résidence à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis) de 216 appartements.
- City Résidence a ouvert une résidence à Saint-Germain-en-Laye (Yvelines) de 81 appartements.
- Evancy a ouvert une résidence à Equihen-Plage (Pas-de-Calais) de 28 appartements.
- Lagrange a ouvert une résidence à Mulhouse (Haut-Rhin) de 81 appartements.
- MMV a ouvert une résidence au Grand-Bornand (Haute-Savoie) de 51 appartements.
- MGM a ouvert une résidence à l'Alpe d'Huez (Isère) de 250 appartements.
- Residhome a ouvert une résidence à Dijon (Côte-d'Or) de 104 appartements, une à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne) de 99 appartements et une à Lieusaint (Seine-et-Marne) de 73 appartements.
- Staycity a ouvert une résidence à Saint-Maurice (Val-de-Marne) de 212 appartements.



année) à hauteur de 50 à 55 % des loyers perçus, s'occupe de sous-louer le logement aux touristes et en paie les charges. L'acheteur connaît ainsi à l'avance le loyer net qu'il peut espérer pendant cette période. La rentabilité va, selon l'emplacement, de 2,5 à 4 % nets par an.

Attention, ce rendement est calculé sur le prix hors taxes de l'investissement et ne tient pas compte des frais à la charge du propriétaire : la taxe foncière, parfois très élevée dans les zones touristiques, ou les travaux de remise en état éventuels à la fin du bail. Elle est en outre diminuée si l'investisseur ou sa famille souhaitent occuper son bien quelques semaines dans l'année.

De fait, de nombreux promoteurs proposent aux investisseurs qui achètent un logement en résidence de tourisme de bénéficier de quelques semaines d'occupation chaque année, pas forcément dans le logement acheté, mais dans un autre similaire.

Si l'offre permet d'allier plaisir et rentabilité, il faut savoir que chaque semaine d'occupation sera considérée comme un loyer perçu en nature et viendra donc diminuer la rémunération versée par l'exploitant, faisant la rentabilité locative. Le dispositif Censi-Bouvard n'étant plus ouvert aux résidences de tourisme depuis 2017, il est encore possible de bénéficier du statut LMNP, si les recettes locatives ne dépassent pas les 23 000 € par an ou n'excèdent pas le montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, pensions, rentes viagères, etc.).

Résidences d'affaires : un modèle en mutation

Portés par le statut de la France de première destination européenne de congrès et salons, les appart-hôtels de centre-ville ont su fidéliser une clientèle affaires qui apprécie, notamment lors de moyens ou longs séjours, de pouvoir séjourner dans des hébergements plus grands et souvent plus confortables qu'une chambre d'hôtel traditionnelle.

Située en ville ou à proximité des aéroports, dans les zones très densifiées



des agglomérations. La résidence de tourisme d'affaires accueille une clientèle de professionnels en mobilité. Ce concept d'hébergement, à mi-chemin entre l'hôtellerie et l'appartement privé, séduit tout autant la clientèle loisirs qui apprécie de pouvoir se sentir comme à la maison tout en profitant de services hôteliers, d'un coin cuisine pour plus d'autonomie et d'infrastructures de détente (piscine, salle de fitness, hammam ou sauna). Ces résidences accueillent ainsi une clientèle mixte constituée de cadres, consultants et de salariés mais aussi de touristes qui viennent en complément, en particulier les mois d'été.

La durée moyenne des séjours en résidences de tourisme urbaines est de trois jours et demi.

► De nombreux atouts

Les résidences urbaines bénéficient naturellement de services (accueil, restauration, ménage, lingerie, etc.). Des séminaires y sont souvent organisés, ce qui optimise le remplissage et donc le rendement pour l'investisseur. Dans les grandes villes touristiques, elles peuvent aussi abriter des vacanciers. C'est par exemple le cas à Paris, à Aix-en-Provence, à Nice... Pour une rentabilité identique à celle du tourisme, les résidences d'affaires profitent de leur emplacement, souvent situées en hypercentre-ville qui fait mécaniquement évoluer plus vite le prix du foncier que le loyer. Pour un appart-hôtel, il faut compter en moyenne entre 200 000 et 250 000 €. Toutefois, dans les villes moyennes, de petites surfaces (20 à 44 m²) peuvent se vendre à partir de 130 000 €. Ces logements, du studio aux deux-pièces, possèdent tous une cuisine intégrée. Bien évidemment, une connexion Wi-Fi

ultra-rapide est de rigueur. Ici encore, l'emplacement de ces résidences est déterminant. S'implanter près d'une gare ou au pied des transports permet de faire coup double et de favoriser le remplissage avec une clientèle d'affaires la semaine et de tourisme le week-end.

Sur ce segment, déterminer les besoins en hébergements et identifier le bassin d'emploi (salons, événements professionnels) sont des paramètres essentiels au bon fonctionnement de la résidence. Depuis 2010, l'hôtellerie urbaine est un moteur de la croissance du secteur hôtelier. Après s'être étoffé de 3,1 % par an en moyenne sur la période 2011-2019, le parc national des appart-hôtels de centre-ville totalise quelque sept-cent-trente adresses et soixante-et-un mille logements. Ces actifs affichent un taux d'occupation moyen de 75 %, supérieur de huit points à celui de l'hôtellerie urbaine (France), et jusqu'à 78 % en Ile-de-France.

► Nouveaux modèles d'hébergement

En pleine mutation, le marché des résidences d'affaires, qui a beaucoup souffert pendant la crise sanitaire, développe de nouveaux modèles d'hébergement. A travers ces offres hybrides, les résidences d'affaires apportent une alternative économique aux salariés en mobilité, un pied à terre pour les familles qui veulent faire du tourisme le week-end, notamment la clientèle internationale, et une nouvelle source de revenus pour les exploitants.

Avec son offre *Mobility*, par exemple, le groupe Consultim, l'un des leaders du marché, optimise le remplissage de ses résidences en cœur de ville en ciblant à la fois une clientèle de tourisme-loisirs et d'affaires. Ces nouveaux concepts sont en phase avec les évolutions sociétales. Des entreprises recrutant de nouveaux collaborateurs originaires d'autres régions, louent des appartements dans ces résidences, quelques semaines ou même quelques mois, ce qui permet aux nouveaux venus de prendre le temps de rechercher leur future résidence principale. Ces résidences urbaines hébergent ainsi des actifs en cours de changement professionnel, ou même de manière plus régulière, via le télétravail. Le numérique permet de vivre ►



« entre la ville et la campagne », sans avoir à choisir l'un au détriment de l'autre.

Résidences services seniors : une demande grandissante

Soutenue par une démographie favorable – le segment des plus de 65 %, qui compte 14 millions de Français aujourd'hui représentera plus d'un quart de la population d'ici dix ans –, la croissance des résidences services seniors (RSS) est également portée par un manque d'offre, face à une demande croissante, décorrélée des cycles économiques et de l'inflation. En France, le taux d'équipement actuel, qui s'élève à 86 000 logements pour les seniors, devrait passer à 140 000 unités en 2030... Un nombre bien en deçà des besoins du marché. Le parc de RSS a ainsi augmenté de cent-soixante-dix unités entre fin 2019 et fin 2021 pour frôler la barre symbolique des mille résidences (972 RSS pour 75 675 logements). Et il devrait atteindre 1 147 RSS pour 92 273 logements fin 2023, susceptibles d'accueillir plus de 106 000 seniors (87 000 fin 2021), selon les calculs de Xerfi-Precepta. Le cap des 1 300 résidences services seniors pourrait même être franchi fin 2025. Les moteurs de croissance ne manquent pas entre la croissance de la population des 75 ans et plus, la bonne adéquation entre l'offre et la demande ou encore la solvabilité de la demande.

Avec le vieillissement de la population et le « choc démographique » à venir, le marché connaît une croissance exponentielle et il est promis à un bel avenir, les plus de 75 ans devant, en effet, représenter 10,8 % de la population à horizon 2025 et 16,4 % à horizon 2050.

Séduits par la reconnaissance du concept, les perspectives de développement, les taux de rendement solides et la reconversion (*a priori*) facile des immeubles, les investisseurs soutiennent et façonnent la croissance du marché qui fait face à de nouveaux défis. Le premier étant celui, selon Xerfi-Precepta, d'optimiser le développement de produits immobiliers



face à l'essor de la demande. Le marché est entré dans une nouvelle étape de son expansion, avec l'arrivée des baby-boomers et les acteurs du marché doivent revoir leur stratégie d'implantation (notamment urbaines) et concrétiser l'immense potentiel que représente ce marché.

En outre, les aspirations des soixantaines n'étant pas celles de leurs parents, l'offre d'hébergement doit s'adapter aux attentes des nouvelles générations de seniors. Résultat, un panel de services à la carte, quasiment sur-mesure, se développe entre fonction des besoins, des budgets et de la localisation (campagne, centre-ville, littoral) des résidences. Reste, toutefois, des motivations communes aux résidents : la recherche de sécurité (gardiennage, accueil 24 heures/24) et de services destinés à faciliter le quotidien (restauration, ménage, soins, accompagnement administratif, etc.) et la volonté de maintenir du lien social, à travers diverses activités et animations.

► Se constituer un patrimoine

L'investissement locatif en résidence services pour seniors s'adresse à des personnes qui ont pour objectif de se constituer un patrimoine de rendement (versement de loyers réguliers) sans avoir à se soucier de la gestion locative de leur logement. Ce type d'investissement en location meublée est souvent envisagé pour préparer sa retraite. Il peut également être envisagé par des investisseurs qui décident de convertir en immobilier géré une partie de leur épargne financière. Pour dynamiser le marché des résidences seniors, la loi Censi-Bouvard, mise en place en 2012 et pro-

gée jusqu'au 31 décembre 2022, offre une remise d'impôt de 11 % HT du montant de l'investissement.

► Multiples services

Une résidence seniors est une résidence constituée d'appartements meublés et dédiés à la location aux seniors. Contrairement aux Ehpad, les résidents sont autonomes ou en très légère perte d'autonomie. Ils recherchent avant tout le confort et la sécurité, mais aussi le lien social.

La convivialité étant un facteur de prévention très important, les résidences seniors proposent diverses activités à leurs résidents. On y propose également des services d'accueil, de restauration, de blanchisserie et de ménage. Le business model des résidences seniors repose essentiellement sur des services, pourvoyeurs de chiffre d'affaires. Ces services sont, en partie, intégrés dans le loyer. Sur ce point, les exploitants se différencient en proposant plus ou moins de prestations en option ou dans le cadre d'une formule. Le socle de base comprend généralement l'accueil 7 jours sur 7, une permanence 24 heures sur 24, la distribution du courrier et une partie des animations dans les parties communes. La restauration, l'aide médicale ou aux démarches administratives et le ménage sont en option. Ces services peuvent représenter de 30 à 60 % du coût global.

Par ailleurs, la qualité et l'expérience de l'exploitant sont les garants d'un investissement serein. Taux d'occupation de la résidence, compte d'exploitation, taille du parc, renommée et capacité à avoir une rentabilité propre sont autant de critères à étudier par le futur acquéreur. L'objectif étant que la résidence connaisse un faible taux de rotation des locataires. Le propriétaire et l'exploitant sont liés par un bail commercial de six, neuf ou douze ans, qui va déterminer la répartition des charges à payer entre les deux parties.

► Profondeur de marché

Une résidence pour seniors bien gérée rapporte, en moyenne et selon son implantation, entre 3,8 et 4,25 % bruts annuels environ. Une fois les charges déduites (frais de gestion de l'exploitant, taxe foncière, frais de comptabilité), elles sont de l'ordre de 3,3 à 3,75 % hors avantage fiscal. Les T2 représentent la majorité des biens ►



La plateforme des
distributeurs
de produits et services
pour les CGP

www.cgpdistrib.com



loués, à des prix plus élevés que dans le marché traditionnel (de 1 800 € à plus de 3 000 €) en raison des prestations proposées. D'où l'importance d'une bonne gestion de la part de l'exploitant, notamment en matière d'animation des parties communes qui représentent 50 % de la surface de ces établissements.

Le budget moyen pour investir dans ces résidences est de 170 000 €, mais la fourchette s'étend de 130 000 à 220 000 € selon l'emplacement. Si le marché attire beaucoup d'opérateurs, quelques incertitudes demeurent. Il faut notamment vérifier que le loyer demandé est en corrélation avec le marché locatif en cas de changement de destination et que la profondeur de marché est réelle.

Afin de ne pas se tromper, mieux vaut s'en tenir à des éléments tangibles : ne pas surpayer un bien parce qu'il est estampillé « senior », ne pas espérer toucher des loyers supérieurs au prix de l'immobilier local et apporter une offre cohérente avec les moyens financiers des seniors.

► Vers une diversification de l'offre

Plusieurs défis attendent les résidences services seniors. Elles devront notamment adapter leur offre pour, non seulement prévenir la perte d'autonomie liée à la forte croissance du grand-âge, mais aussi pour répondre à l'arrivée de jeunes actifs seniors. Enfin, elles doivent désormais faire face à l'arrivée de la concurrence d'autres formes d'habitats intermédiaires, à la frontière du marché des résidences services seniors, qui peuvent cibler les seniors : habitat inclusif, intergénérationnel, *coliving* de personnes âgées, etc. L'implication croissante des géants du bien légitime la résidence services seniors et transforme en profondeur le marché.

Les bailleurs sociaux, à l'image de CDC Habitat avec le soutien des Villages d'Or, souhaitent ainsi répondre au manque de mobilité des seniors dans un parc HLM pas forcément adapté à leurs besoins. Les géants de la perte d'autonomie et les groupes de maisons de retraite se positionnent de plus en plus dans une activité en amont de leur cœur de métier. Des acteurs de proximité comme le groupe La Poste ambitionnent de créer et exploiter des RSS dans des bâtiments



de son patrimoine. En quête de diversification cohérente avec leur cœur de métier, des groupes de protection sociale s'intéressent de très près au marché, à l'image d'AG2R La Mondiale qui a racheté l'un des spécialistes des résidences services seniors, Domytis (Aegide), courant 2021.

Ehpad, une confiance retrouvée

Avec 10 millions de personnes âgées de 70 ans et plus (soit 15 % de la population totale), qui passeront à 12,2 millions en 2030 (17,9 %), le financement et la prise en charge de la dépendance est un enjeu majeur de notre société moderne. Il faudra, en effet, être en mesure d'accueillir dans les meilleures conditions 108 000 personnes dépendantes supplémentaires en 2030.

Avec l'accroissement de la population, les progrès de la médecine et l'amélioration des conditions de vie, l'espérance de vie des Français ne cesse de s'accroître et, selon les derniers chiffres de l'Insee, se situe à 85,6 ans pour les femmes et 79,7 ans pour les hommes. La conjugaison de ces facteurs a conduit à un accroissement de la demande de structures d'accueil des personnes âgées en état de dépendance. Le taux d'occupation des lits d'une résidence Ehpad (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) atteint souvent son maximum. En moyenne annualisée, les taux d'occupation se situent dans une fourchette comprise entre 93 et 100 % pour les Ehpad privés lorsqu'ils sont exploités depuis plusieurs années. Les principaux exploitants en

France sont Korian Predica, Orpéa, DVD Dolcéa DomusVi, Maisons de famille et Colisée.

En 2021, le chiffre d'affaires des établissements privés s'est établi à 1,3 milliard d'euros, en progression de 5 % comparé à 2020, avec des taux d'occupation moyens de plus de 90 %.

► Un exploitant agréé

L'investissement locatif en Ehpad s'adresse aux particuliers qui veulent se constituer un patrimoine générateur de revenus réguliers sans avoir à s'occuper de la gestion locative du logement. Ce type d'investissement est souvent envisagé pour préparer sa retraite. Il peut également convenir aux investisseurs souhaitant convertir une partie de leur patrimoine financier en patrimoine immobilier de rendement. L'investissement locatif en Ehpad relève de l'immobilier géré. Dans ce cadre, le bailleur confie l'ensemble de la gestion locative à un exploitant professionnel. Le bailleur-investisseur acquiert une ou plusieurs chambres meublées dans une résidence et signe avec l'exploitant, au moment de l'acquisition, un bail commercial définissant l'ensemble des règles liées à l'exploitation de l'Ehpad. Condition *sine qua non* à l'acquisition d'un tel bien, l'exploitant doit avoir reçu au préalable des autorités de tutelle, un agrément pour exploiter cette résidence sur un secteur géographique imposé. Dans le schéma de l'immobilier géré, le preneur à bail étant l'unique locataire, il lui revient de supporter le risque locatif final. Il s'engage vis-à-vis du bailleur à respecter les termes du bail commercial et notamment à lui verser un loyer régulièrement mais non garanti. Pour rappel l'investissement en location meublée en résidence services implique un logement meublée par le propriétaire-bailleur. Le renouvellement du mobilier lui incombe donc.

► Un manque de lits

La France métropolitaine compte 7 353 Ehpad en 2021, selon une étude d'Uni Santé. Ces derniers disposent, au total, de près de 595 000 lits et accueillent donc, individuellement, 81 personnes en moyenne. La capacité d'accueil des Ehpad représente actuellement une personne de plus de 75 ans sur dix. Le marché repose sur une situation de sous-offre. Sur la



décennie, il manque 100 000 lits en résidences pour personnes âgées. Ces structures accueillent des personnes âgées plus ou moins dépendantes, atteintes très majoritairement de maladies dégénératives qui nécessitent un lourd équipement médical ainsi qu'une assistance quotidienne. Le degré de dépendance des résidents est déterminé par les groupes iso-ressources (déterminés en fonction de la capacité des résidents à exécuter les gestes de la vie quotidienne).

Les Ehpad sont agréés par les Agences régionales de santé (ARS). En 2001, un décret a déterminé la norme Iso reposant sur trois axes : la qualité intrinsèque du bâtiment, celle de l'exploitant et la formation du personnel. Ces établissements font l'objet de contrôle tous les trois à cinq ans. S'il est mature, le marché a lui aussi évolué : les pathologies ont changé. Si, au début, les grabataires ne représentaient que 20 % des résidents, aujourd'hui, les valides ne dépassent pas les 3 %. Ce nouveau profil de clientèle implique des réorganisations au sein des établissements et rend nécessaires les économies d'échelle. Par ailleurs, et c'est ce qui a créé l'effet de pénurie, l'ouverture de ces établissements reste contingentée et tributaire d'autorisations administratives complexes, notamment des Ddass (directions départementales des affaires sanitaires et sociales). Le marché est, en outre, encadré par les pouvoirs publics à travers un *numerus clausus* et une convention tripartite entre le Conseil départemental, l'Agence régionale de santé et le gestionnaire préalable à l'ouverture d'un Ehpad.

► Rentabilité élevée

L'investisseur en Ehpad est assuré d'obtenir un revenu régulier. Pour une chambre dont la superficie fait le plus souvent entre 20 et 25 m², le ticket d'entrée se situe entre 80 000 et 110 000 € HT en fonction des régions. La chambre, louée meublée à une personne âgée dépendante, est confiée par bail à un exploitant pour une durée qui varie de neuf à douze ans. L'investisseur se trouve ainsi placé sous le régime LMP ou LMNP avec les avantages liés à ces deux statuts.

La rentabilité d'un investissement Ehpad est généralement plus élevée que celle des investissements locatifs traditionnels après déduction des

INVESTIR DANS UN CENTRE SMR

Le marché des SMR (soins médicaux et de réadaptation, nouvelle appellation du secteur soins de suite et de réadaptation entérinée par deux décrets du 12 janvier 2022) et des Ehpad partagent les mêmes fondamentaux malgré leurs métiers différents, qui donnent lieu à des montages financiers comparables. Avec des implantations soumises à l'autorisation de l'Agence régionale de santé, le marché grossit de façon maîtrisée. Cependant, la donne pourrait changer tant les besoins présents – les déprogrammations d'interventions durant la pandémie ont engendré un trop-plein de patients en attente de rééducation et de soins – et à venir sont importants.

Une spécificité du marché, le régime fiscal préconisé par certains conseillers en gestion de patrimoine (CGP) pour la location d'établissements SMR est le LME (location de murs équipés). Comme pour le LMNP, les revenus issus de la location des murs entrent dans la catégorie des BIC et donnent droit à un amortissement des équipements, du mobilier et de l'immobilier, sur une durée de cinq à dix ans. Le bail commercial reste le même, tout comme le mécanisme de déduction des charges. Seule différence, le calcul de la plus-value professionnelle, calculée sur le prix de vente duquel est soustraite la valeur comptable, moins attractive pour le propriétaire.

frais de gestion, d'entretien et de l'ensemble des charges dites locatives. La rentabilité procurée par un bon bail commercial permet à l'investisseur d'économiser nombre de charges liées à l'exploitation de son investissement et endossées par le gestionnaire. Cette rentabilité est alors bien supérieure à des rentabilités immobilières classiques finales et s'entend nette de fiscalité immobilière sur une très longue période.

Un investisseur en Ehpad peut attendre des rendements moyens nets de 3,5 à 4,1 %. Des situations exceptionnelles en termes de rentabilité peuvent exister du fait par exemple de la répartition des charges, du mode de revalorisation des loyers. Dans ces cas exceptionnels, il faudra s'interroger sur les intentions du preneur à bail (et unique locataire de l'établissement) lors du renouvellement du bail commercial (une négociation n'est pas à exclure, notamment en ce qui concerne le montant du loyer et son mode d'indexation).

Attention, toutefois, aux rendements trop élevés (supérieurs à 5 %) qui traduisent une gestion déséquilibrée de la structure. Pour assurer la rentabilité de son exploitation, le loyer versé aux investisseurs ne doit pas dépasser 15 à 20 % du chiffre d'affaires de l'établissement et que celui-ci atteigne la taille critique de 90 lits.

► Deux crises majeures

Le secteur des Ehpad a été confronté à deux épisodes de crises profondes. Le premier lié à la pandémie de Covid-19, au cours de laquelle les résidents en Ehpad ont été particulièrement touchés. Selon une étude de la Drees, 72,3 % des Ehpad ont eu au moins un résident infecté en 2020. Au total, 224 500 résidents en ont été infectés par le Covid-19 au cours de cette année-là, représentant 37,5 % de l'ensemble des résidents. 29 300 en sont décédés, soit près de 5 % de l'ensemble des résidents. Parmi les décès liés au Covid-19 en France en 2020, près d'un sur deux a concerné un résident d'Ehpad. Dans ce contexte, certains Ehpad ont été pointés du doigt pour avoir minimisé l'ampleur de la crise sanitaire et les conséquences de la pandémie pour leurs résidents.

Le second est lié à la parution, fin janvier 2022, du livre « *Les fossoyeurs* » du journaliste Victor Castanet qui a braqué les projecteurs sur Orpéa, l'un des groupes leaders dans le secteur des Ehpad, accusé de maltraitance, négligence et d'obsession de la rentabilité. Ce scandale a jeté le discrédit sur l'ensemble de ce secteur.

Enfin, et c'est sans doute ce point qui soulève une problématique intrinsèque au modèle économique des Ehpad, le rendement servi aux investisseurs est lié aux tarifs réglés par les ►



résidents pour leur hébergement. Or, attendre une rémunération de 6 %, impliquant donc une forte optimisation des coûts de fonctionnement et des services délivrés aux résidents, pour un service public de l'autonomie, peut poser un problème éthique et sociétal. D'autant que, selon les chiffres publiés en 2019 par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, le coût médian d'une place en Ehpad atteignait 1 884 € par mois dans le secteur public, contre 2 657 € dans le privé commercial. Or, la pension moyenne nette des retraités en France avoisinait, en 2019, les 1 400 €.

Une autre équation économique reste à trouver pour relever le défi de la prise en charge de la dépendance et du quatrième âge.

► La confiance des investisseurs renouvelée

Plus d'un an après l'éclatement de l'affaire Orpéa, le marché des Ehpad a toutefois démontré sa résilience. Les opérateurs ont été peu impactés par ce scandale qui a succédé à la crise sanitaire, conservant la confiance des grands investisseurs. Mieux, il a permis de trier le bon grain de l'ivraie. « *Tous nos partenaires ont compris que ce cas particulier ne reflétait pas la réalité du marché et relevait de pratiques isolées. En revanche, ils ont constaté que pendant la période Covid, très dure pour les établissements qui ont dû fermer et ont parfois perdu du personnel ou des patients, les Ehpad ont continué à verser, rubis sur l'ongle, leurs échéances de loyer* », explique Philippe Dietrich, directeur commercial de SAS Médicis.

En vue d'assainir le marché, le gouvernement s'est, de plus, engagé pour un renforcement du bien-vieillir à domicile et en établissement, annonçant des mesures en faveur de la transparence financière et de l'information des consommateurs par les établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS). Désireux de s'assurer de la bonne gestion des Ehpad, mais aussi confrontés au manque de projets en Vefa, les investisseurs se tournent de plus en plus vers le marché secondaire. Dans l'ancien, une chambre en Ehpad se vendra 130 000 €, pour un rendement avoisinant les 4 % et jusqu'à 4,6 % ces derniers mois, le battage médiatique autour d'Orpéa ayant fait grimper la prime de risque.



► Un marché qui se modernise

Enfin, longtemps coupés du monde, les Ehpad sont désormais connectés. Les épisodes de confinement ont accéléré leur digitalisation. « *Le Covid a permis de gagner dix ans sur le taux d'équipement en télémédecine et en connectivité* », constate Paul Delanglade, directeur général d'Uni Santé. S'ouvrant à la modernité, le marché voit éclore de nouveaux concepts, à l'image des *Jardins d'Haïti*, maison médicalisée à Marseille (avec un ratio d'un soignant pour dix résidents) et intergénérationnelle, pensée comme un tiers-lieu qui accueille une crèche, un espace de *coworking* ouvert au public et un *foodtruck*.

Les Ehpad deviennent des pôles de recherche médical. Afin de mieux comprendre les capacités cognitives de ses résidents, par exemple, l'enseigne Hom'Age (Homnicity) invite ses équipes médicales à participer à des travaux sur la maladie d'Alzheimer, encadrés par un groupe de chercheurs. L'évolution du marché tend à la diversification, avec l'intégration de nouveaux services, notamment les SSIAD (services de soins infirmiers à domicile).

Résidences étudiantes : elles se réinventent

Avec près de 3 millions d'étudiants en France en 2022, pour seulement 375 000 logements qui leur sont dédiés, autant dire que le marché des

résidences étudiantes présente une belle profondeur.

Alors que 60 000 nouveaux logements étudiants étaient envisagés en France pour la fin du premier quinquennat Macron, seuls 37 000 ont été construits à fin 2021, dont moins de 10 000 en Crous, relève l'Ieif. Avec 152 600 logements (1 153 établissements), le potentiel de développement des résidences étudiantes reste donc important.

L'offre en résidences privées ne permet de couvrir que 5 % des besoins en 2022. 146 M€ ont été engagés dans les résidences étudiantes, soit une baisse de 54 % par rapport à 2020. Ce recul correspondrait davantage à un manque d'offre neuve qu'à un désintérêt de la part des investisseurs.

► Un ticket d'entrée abordable

Le marché étudiant bénéficie d'une profondeur importante dans toutes les grandes métropoles. Il est idéal pour les primo-investisseurs ou dans le cadre d'un investissement complémentaire, en raison des petites surfaces que ces résidences proposent. Un investisseur muni d'une enveloppe de 100 000 à 125 000 € va s'orienter vers la résidence étudiante dont les surfaces, de 18 à 30 m², autorisent des tickets d'entrée à moins de 80 000 €.

Chaque année, ce sont des milliers d'étudiants qui se retrouvent à la recherche d'un logement, mais qui pourtant peinent à trouver satisfaction. La demande des locataires est donc forte et des opportunités sont à saisir. Ce qui explique que de plus en plus de compagnies privées, mais aussi de particuliers s'intéressent à ce type de d'habitat qui peut leur apporter un rendement de 4,5 à 6 % supérieur à un investissement classique. Par ailleurs, outre le rendement, il est possible de récupérer la TVA après vingt ans d'investissement...

Des perspectives intéressantes pour les investisseurs en quête de valorisation de leur patrimoine.

Si les fondamentaux du marché n'ont pas changé, celui-ci, en revanche, ne cesse d'évoluer depuis une vingtaine d'années. Premier constat : la part grandissante des étudiants étrangers dans l'Hexagone qui, selon BNP Paribas Real Estate, représentera 17 % de la population étudiante en 2025. Ils étaient 365 000, selon des chiffres Campus France de 2021, soit une pro-



gression de 30 % depuis 2010. Toutefois, malgré une demande forte, l'offre d'hébergements, dans le parc public, reste déficitaire. Les résidences du parc public sont frappées d'ancienneté et réservées aux boursiers.

Sur le marché privé, l'offre est plus large, mais les logements se révèlent bien souvent peu adaptés à ces locataires. Ce qui explique l'intérêt accru des investisseurs et des institutionnels, qu'ils soient assureurs (Predica, CNP), gestionnaires d'actifs (Amundi, La Française) ou fonds d'investissement étrangers (Kley) pour ce marché.

► Des avantages fiscaux

Une résidence étudiante doit compter, en moyenne, entre quatre-vingts et cent-vingt logements meublés et équipés (cuisine équipée, salle de bains aménagée, laverie accessible dans le bâtiment, etc.). Elle doit également proposer certains services : accueil, petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux ou encore du linge de maison fourni.

Pour qu'une résidence de services soit considérée comme une résidence étudiante, il faut que les résidents soient au moins 70 % d'étudiants. Ce point est vérifié chaque année sur la base de l'occupation des logements du 1^{er} octobre au 31 décembre. Si sur cette période les logements ne respectent pas la part d'étudiants imposée, l'avantage fiscal lié à cet investissement est révoqué. Pour que le locataire soit considéré comme étudiant aux yeux de la loi, il doit être inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, dans une grande école, dans une classe préparatoire ou encore dans une école technique supérieure. Il peut tout à fait être en train d'effectuer un stage, tant qu'il est bien inscrit dans un de ces établissements.

Pour un investissement réussi, les particuliers doivent s'assurer du bon équilibre économique de ces résidences nouvelle génération, sachant que les étudiants, faute de moyens, demeurent peu consommateurs de services additionnels.

La qualité du gestionnaire est essentielle car c'est lui qui assurera la gestion quotidienne de votre placement. C'est notamment lui qui s'occupera de percevoir les loyers et d'effectuer les relances en cas de problèmes. Choisir un gestionnaire solide qui a déjà fait



ses preuves par le passé limitera les risques de défaillances. Bien cibler le prix et les besoins, restez vigilant à la qualité des services offerts par la résidence, elle-même implantée dans un secteur où la concurrence est faible, reste le meilleur moyen de sécuriser son placement. Enfin, pour assurer un taux de remplissage élevé, l'emplacement de ces résidences est essentiel. Elles doivent se situer à proximité de commerces, de transports et d'universités. Les pôles universitaires des grandes et moyennes villes sont donc à privilégier. Les loisirs et équipements sportifs doivent également être accessibles à une distance raisonnable. L'investissement en résidences étudiantes permet de bénéficier des dispositifs de défiscalisation Censi-Bouvard et LMNP.

► Emergence du coliving

Le modèle de la résidence étudiante est amené à évoluer, renouvelée par une offre émergente, entre la résidence étudiante et le *coliving*, qui vient concurrencer les produits d'investissement traditionnels.

D'autant que le recul des APL, depuis le 1^{er} janvier 2021, qui fragilise financièrement un nombre important d'étudiants, et le développement des cours à distance pourrait, à terme, limiter la demande.

Selon le cabinet Xerfi, la crise impose aux acteurs une refonte stratégique pour consolider la gestion et notamment pour faire face aux risques d'exploitation. Pour s'imposer comme

une alternative crédible au logement familial, à la résidence universitaire et au logement du parc locatif diffus, ces résidences étudiantes doivent être conçues autour des concepts de *coliving*. Cette nouvelle façon d'habiter en provenance des Etats-Unis se trouve à mi-chemin entre la colocation et la location de courte durée. La particularité de ce concept étant de proposer une location à plusieurs en meublé, assortie de parties communes et proposant des services renforcés. C'est, notamment, l'offre proposée par le groupe Kley qui fait intervenir des professeurs de sport et des cuisiniers, noue des partenariats avec Acadomia et organise des soirées de *job dating*. A titre d'exemples, Nexity Studéa a inauguré, en 2019 à Strasbourg, un nouveau concept de résidences écoresponsables dans lesquelles sont proposés différents espaces partagés. En outre, Faure Immobilier et SuitEtudes ont porté deux projets de résidences étudiantes à Saint-Etienne et livré, en septembre 2020, la résidence *L'Atelier* : 1 200 m² d'espaces extérieurs comprenant des terrains de basket et de badminton, un coin pétanque, une zone barbecue et un potager collaboratif.

Les *Millennials* se montrant plus exigeants que leurs aînés en matière d'indépendance, mais aussi de sociabilité, de fonctionnalité et de modernité. L'adaptation des produits proposés par les promoteurs immobiliers à l'évolution du mode de vie des étudiants devient incontournable. ■



SCPI, OPCV : la collecte ne faiblit pas

Au troisième trimestre 2022, les SCPI, OPCV grand public et sociétés civiles à vocation immobilière affichent une collecte nette de 3,4 milliards d'euros au troisième trimestre 2022, en hausse de 50 % par rapport au troisième trimestre 2021, révèle l'Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier) et l'Ieif (Institut de l'épargne immobilière et foncière).

11,6 Md€ de collecte nette

En cumul annuel, la collecte nette des fonds immobiliers grand public progresse de 48 % sur un an pour atteindre les 11,6 milliards d'euros. « Après un premier semestre historique, les fonds immobiliers ont su continuer sur leur lancée avec une collecte trimestrielle en hausse de 50 % sur un an. En dépit des très bons niveaux de collecte actuels, globalement supérieurs aux volumes d'avant-



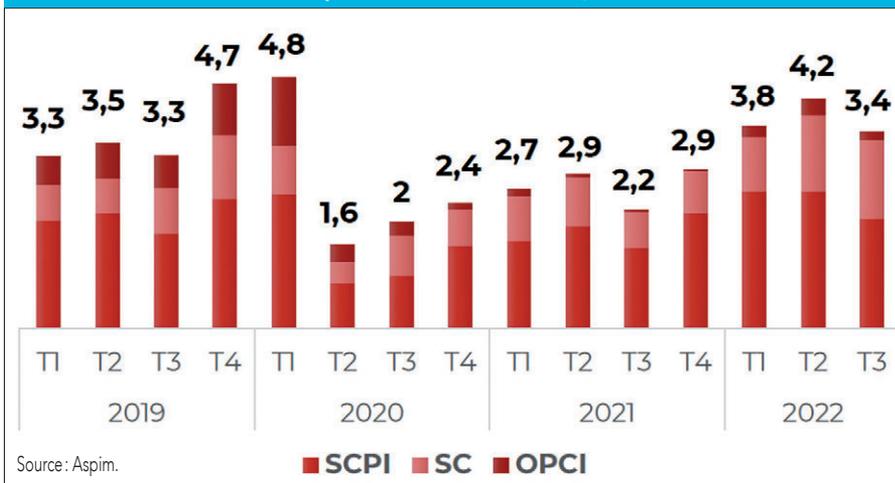
crise sanitaire, les gérants sont très attentifs aux conséquences possibles de l'inflation et de la remontée des taux d'intérêt sur les différents marchés immobiliers en France et en Europe », déclare Jean-Marc Coly, président de l'Aspim.

► Une capitalisation à 86,5 milliards d'euros

Les fonds labellisés ISR collectent 1,5 milliard d'euros au troisième trimestre 2022. On dénombre cinquante-quatre fonds immobiliers grand public labellisés ISR au 30 septembre. Ceux-ci représentent 45 % de la capitalisation et 44 % de la collecte nette des fonds grand public au troisième trimestre.

Les SCPI collectent 2,3 milliards d'euros au troisième trimestre 2022, en progression de 47 % par rapport au troisième trimestre 2021. Depuis le début de l'année, la collecte des SCPI s'élève à 7,5 milliards d'euros, montant en hausse de 45 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les SCPI à prépondérance bureaux ont capté 43 % de la collecte nette du troisième trimestre. Ensuite, les SCPI à stratégie diversifiée (29 %) devançant les SCPI santé et éducation (16 %). Les SCPI à prépondérance logistique et locaux activité ont capté 6 % de la collecte, devant les SCPI à prépondérance commerces à 4 % et les SCPI

COLLECTE NETTE DES FONDS IMMOBILIERS NON COTÉS (EN MILLIARDS D'EUROS)





à prépondérance résidentiel à 2 %. Enfin, les SCPI à prépondérance hôtel, tourisme, loisirs ont capté moins de 1 % de la collecte nette du troisième trimestre 2022. Au 30 septembre, la capitalisation des SCPI atteint 86,5 milliards d'euros, en hausse de 3 % sur un seul trimestre.

► Le milliard pour les SC

Les sociétés civiles supports d'unités de compte (UC) immobilières ont enregistré pour un peu plus de 1 milliard d'euros de souscriptions nettes au troisième trimestre 2022, volume en progression de 52 % par rapport au troisième trimestre 2021. Depuis le début de l'année, la collecte des SC en UC immobilières s'élève à 3,5 milliards d'euros, montant en hausse de 41 % par rapport à la même période de l'année précédente. Au 30 septembre 2022, l'actif net des sociétés civiles unités de compte immobilières s'établit à 23 milliards d'euros, en augmentation de 5 % sur un trimestre.

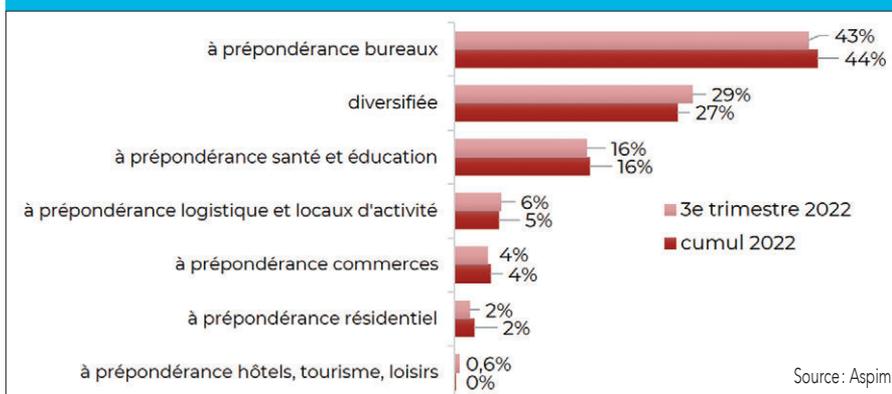
► OPCI grand public: une collecte nette en hausse

Au troisième trimestre 2022, les OPCI grand public ont collecté pour environ 80 millions d'euros, contre 34 millions d'euros au troisième trimestre 2021. Depuis le début de l'année, la collecte s'élève à près de 600 millions d'euros, contre 193 millions à la même période de l'année précédente. Leur actif net se monte à 20,6 milliards d'euros au 30 septembre 2022.

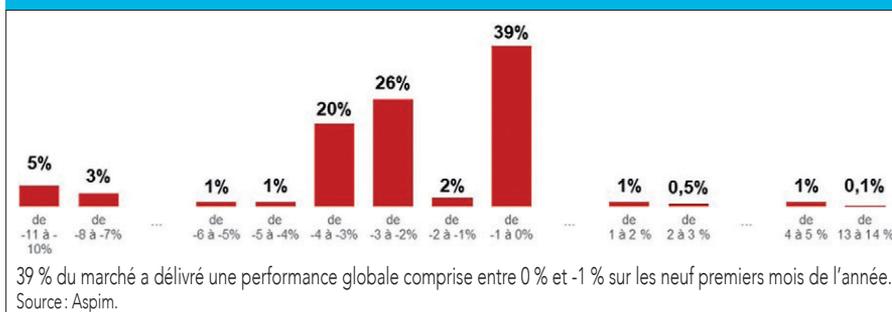
► Des dividendes en ligne avec les prévisions

Sur les neuf premiers mois 2022, les gérants de SCPI ont distribué des acomptes sur dividende en ligne avec leurs prévisions d'encasement des loyers moins incertaines que celles de l'année précédente. En conséquence, les acomptes de dividendes versés pour le compte des trois premiers trimestres 2022 ont progressé, en moyenne pondérée de la capitalisation, de + 3,5 % par rapport à la même période de 2021. Rapporté au prix de référence au 1^{er} janvier, le taux de distribution moyen servi par les SCPI, toutes catégories confondues, s'est établi à 3,26 % sur les trois premiers trimestres 2022. Cette tendance permet d'anticiper un taux de distribution annuel proche de 2021 : autour de 4,50 % en moyenne pondérée.

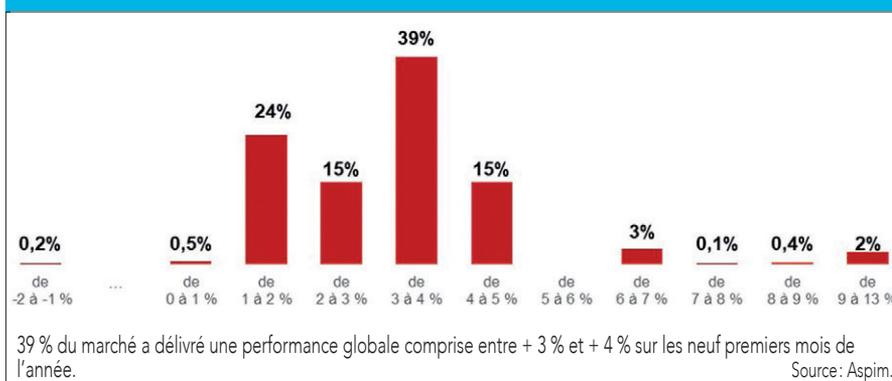
RÉPARTITION DE LA COLLECTE NETTE SELON LA STRATÉGIE DE LA SCPI



LA PERFORMANCE 2022 DES OPCI GRAND PUBLIC PÉNALISÉE PAR LA BAISSÉ DES MARCHÉS FINANCIERS



RÉPARTITION DE L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS CIVILES PAR PERFORMANCE EN 2022



Sur la base des valorisations des portefeuilles à la fin 2021, les prix de part de SCPI ont été revalorisés de + 1,5 % en moyenne pondérée depuis le début de l'année. Toutefois, cette évolution tient compte d'une importante revalorisation de prix de part d'une SCPI au troisième trimestre suite à son passage en capital variable. Sans tenir compte de cet événement particulier, l'évolution moyenne du prix des parts est ramenée à + 0,7 % sur les neuf premiers mois de l'année. Les moyennes

du marché sont en adéquation avec l'indice Edhec-leif Immobilier France qui indique une performance globale de 4 % depuis le 31 décembre 2021

► Performance des OPCI en baisse

La performance globale moyenne de l'ensemble des OPCI grand public s'est établie à - 2,35 % sur les trois premiers trimestres 2022 (contre - 1,4 % au premier semestre). Une nouvelle chute des marchés financiers et ►



un léger ajustement des valeurs d'expertises sont à l'origine de la dégradation de la performance des OPCI grand public au troisième trimestre. La valorisation des poches financière et de foncières cotées est en forte baisse depuis le début de l'année. En effet, l'indice leif-REIT Europe, après avoir chuté de -19 % au premier semestre, a enregistré un nouveau repli de -17 % au troisième trimestre 2022. La performance moyenne de l'ensemble des OPCI grand public est en adéquation avec l'indice leif OPCI grand public mensuel qui indique une performance globale de -2,32 % depuis le 31 décembre 2021. Au 30 septembre 2022, l'actif net des OPCI grand public se montait à 20,6 milliards d'euros.

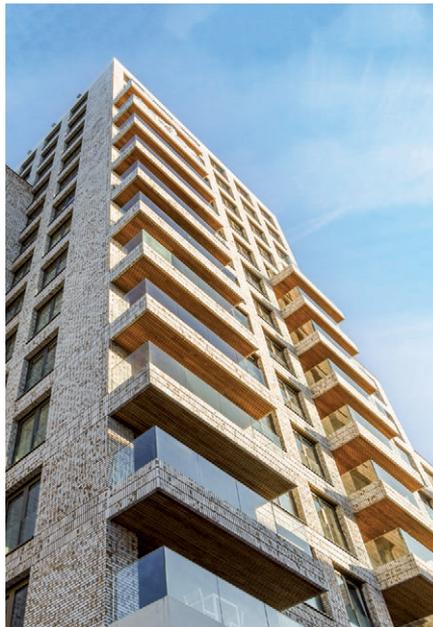
► Les investissements au troisième trimestre 2022

Au troisième trimestre 2022, les acquisitions immobilières des trois catégories de fonds accessibles par le grand public ont totalisé 4,1 milliards d'euros. Dans le détail, les SCPI ont réalisé pour 3 milliards d'euros d'acquisitions. Les sociétés civiles ont investi pour près de 650 millions d'euros en immobilier direct, soit 58 % du total de leurs investissements au troisième trimestre (1,1 milliard d'euros). Enfin, les acquisitions des OPCI grand public s'élèvent à environ 430 millions d'euros.

Côté cessions, les trois catégories de fonds grand public ont arbitré pour 616 millions d'euros. Les SCPI représentent environ les deux tiers des cessions en valeur. Les OPCI grand public représentent environ un tiers des cessions en valeur. Les perspectives d'ajustement des valeurs de marché sur la dernière partie de l'année ont incité les gérants à faire preuve d'une grande sélectivité sur le marché de l'investissement.

En termes de typologies d'actifs, les bureaux représentent 49 % des acquisitions réalisées au troisième trimestre 2022. Suivent ensuite les commerces (15 % des montants investis), le résidentiel (14 %, en incluant les résidences gérées) et la santé/éducation (9 %).

Enfin, la logistique et les locaux d'activité captent 6 % des montants investis, l'hôtellerie et les loisirs 6 %. Les cessions d'actifs au troisième trimestre ont concerné tout d'abord les bureaux (88 %) devant les commerces (7 %), le



résidentiel (3 %), la santé et éducation (1 %) et les locaux mixtes (1 %).

En termes de localisation, les investissements réalisés au troisième trimestre ont d'abord ciblé l'étranger (42 %) puis l'Ile-de-France (39 %, dont 6 % à Paris) et enfin les régions (19 %).

Hors de France, les Pays-Bas (9 %) devancent de peu le Royaume-Uni (8 %). Viennent ensuite l'Espagne (7 %), l'Italie (6 %), l'Allemagne (5 %) et l'Irlande (3 %). Les autres pays (notamment Luxembourg, Belgique, Europe de l'Est et du Nord) comptent pour un peu moins de 2 %. En ce qui concerne les cessions, les actifs arbitrés sont localisés pour 84 % en Ile-de-France (dont 17 % à Paris), 13 % en région et 4 % à l'étranger.

Bureaux : un marché dynamique

L'année 2022 s'est terminée de façon dynamique sur le marché francilien des bureaux avec près de 602 300 m² de bureaux commercialisés au quatrième trimestre 2022. La demande placée sur l'ensemble de l'année atteint ainsi 2 108 300 m² via trois mille signatures, une performance proche de la moyenne décennale, que ce soit en mètre carré (-5 %) ou en nombre de transactions (-3 %), observe JLL France, une société de conseil en immobilier d'entreprise. La

recherche des meilleures implantations restera sans nul doute le moteur de la demande en 2022, entraînant une nette dichotomie entre les marchés les plus identifiés, qui excèdent, pour la plupart, leur moyenne de long terme, et les autres secteurs. Le quartier central des affaires (QCA) de Paris (22 % de la demande placée), le centre-ouest de Paris (7 %), La Défense (10 %) et Neuilly-Levallois (6 %) concentrent ainsi, à eux seuls, 45 % des volumes commercialisés. On notera également le bon résultat de la première couronne nord (161 900 m², +11 % par rapport à la moyenne dix ans), qui repose toutefois essentiellement sur la transaction du ministère de l'Intérieur sur le campus Maxwell (46 000 m²). « Les entreprises ont fait leur révolution télétravail ; les accords, bien qu'évolutifs, ont presque tous été signés. Le bilan que nous en faisons est que toutes les entreprises ne sont pas prêtes à faire du flex-office intense », commente Marie Martins, directeur Tenant Representation France chez JLL.

► Révolution télétravail

Cette transaction fait partie des cinq mouvements de plus de 25 000 m² recensés en Ile-de-France en 2022. Grâce à celles-ci, mais également à sept transactions de surfaces comprises entre 15 000 et 25 000 m², le segment des grandes surfaces totalise 708 900 m² via soixante-et-une opérations. S'il retrouve un résultat proche de sa moyenne en nombre de transactions, ce segment conserve toujours un différentiel de 15 % par rapport à ses résultats habituels en volume. Le retour à la normale est en revanche confirmé pour les autres segments de marché, avec un résultat très légèrement supérieur à la moyenne pour les petites surfaces, avec 738 900 m² commercialisés, et un résultat conforme à celle-ci pour les transactions Mid-Markets (660 500 m²).

L'offre immédiate francilienne, relativement stable depuis un an, a connu une hausse de 5 % pour atteindre 4 320 000 m² disponibles fin décembre, soit un taux de vacance de 7,9 %. La trajectoire de l'offre sur les différents marchés fait apparaître une stabilisation des disponibilités à Paris à un niveau faible (3,5 % de vacance), et dans le croissant ouest (13,6 %), et une vacance toujours orientée à la hausse



à La Défense (15,7 %) et en première couronne (14,2 %). Notons par ailleurs que deux secteurs franciliens, la première couronne nord et la péri-Défense, affichent des taux de vacance supérieurs à 20 % (20,7 %).

L'intérêt pour les marchés les plus établis maintient une pression à la hausse sur les valeurs locatives franciliennes qui atteignent des niveaux inédits, avec respectivement 940 €/m²/an pour le loyer prime, 426 € pour les locaux de seconde main, et 422 € pour ceux de première main en moyenne annuelle. « La performance du marché locatif en matière de demande placée est absolument conforme à nos anticipations et la dernière partie de l'année 2022 aura été particulièrement animée et ce malgré le contexte économique. Ceci démontre encore une fois la résilience de notre marché immobilier, notamment grâce à une grande diversité d'entreprises et de secteurs d'activité. Le fait marquant de 2022 restera le fameux "moins de bureaux/mieux de bureaux" et la recherche de centralité et de qualité. Gageons que pour l'année 2023, l'impact environnemental soit au cœur de la stratégie immobilière des entreprises », conclut Yannis de Francesco, directeur exécutif agence bureaux Ile-de-France chez JLL.

► Ralentissement net du marché de l'investissement

En hausse régulière depuis le début de l'année, les volumes d'investissement en Ile-de-France ont marqué le pas au quatrième trimestre, avec seulement 2,5 milliards d'euros investis, soit 62 % de moins qu'au quatrième trimestre 2021. 15 milliards d'euros ont ainsi été investis en Ile-de-France en 2022, un résultat relativement stable sur un an (-3 %), mais inférieur de 30 % à la moyenne des cinq dernières années. Le marché français dans son ensemble totalise, quant à lui, 25,5 milliards d'euros, contre 26 milliards l'an dernier (-2 %).

Traditionnellement très animé en fin d'année, le marché de l'investissement a subi les conséquences de la hausse des taux directeurs européens, entraînant une vraie difficulté pour les vendeurs et les acheteurs à trouver un terrain d'entente sur les prix. Ainsi, de nombreux marketings infructueux ont été recensés depuis cet été, en particulier sur les actifs de taille significative. Seules cinq transactions

d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont ainsi été signées au cours des trois derniers mois sur le marché francilien, pour un total de 770 millions d'euros, contre vingt-trois en moyenne au quatrième trimestre sur les cinq dernières années, et aucune n'excède 300 millions d'euros. Au total, trente-neuf transactions de plus de 100 millions d'euros ont été enregistrées sur l'ensemble de l'année 2022, contre cinquante-sept en moyenne. Néanmoins, grâce aux six opérations de plus de 300 millions d'euros signées plus tôt dans l'année, ce segment de marché affiche un volume d'investissement similaire à celui enregistré en 2021 (près de 8 milliards d'euros). Sur les autres segments, si la performance est en recul de 16 % d'une année sur l'autre pour les opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros, on soulignera la bonne tenue des transactions d'un montant inférieur (+5 %).

► Le QCA conserve sa première place

D'un point de vue géographique, si Paris QCA reste en tête des engagements, avec 3,2 milliards d'euros investis, on notera la performance record réalisée en deuxième couronne avec 3 milliards d'euros engagés, essentiellement tirée par la logistique (1 milliard d'euros) et les commerces (835 millions d'euros). A l'inverse, La Défense et la première couronne voient leur performance reculer fortement d'une



année sur l'autre, avec respectivement 593 millions d'euros (-49 % en un an) et 1,5 milliard d'euros placés (-56 %).

Avec 10,3 milliards d'euros d'investissements (-22 % sur un an), les bureaux terminent l'année 2022 sur une part de marché de 68 %, tandis que les commerces franciliens totalisent 2,4 milliards d'euros (16 % de l'activité), contre seulement 872 millions d'euros en 2021. La logistique et les locaux d'activité cumulent, quant à eux, 2,3 milliards d'euros, soit 60 % de plus qu'en 2021. Les actifs Core ont été les plus plébiscités, cumulant 49 % des volumes sur l'ensemble de l'année 2022, mais leur part a reculé en fin d'année au profit des produits Value Add, qui ont attiré 47 % des transactions et 38 % des volumes investis au quatrième trimestre. « Comme nous l'anticipions, le quatrième trimestre fait les frais des marketings infructueux qui n'ont pu être rattrapés faute de stabilisation des messages des banques centrales concernant les taux directeurs et les financements », affirme Stephan von Barczy, directeur du département investissement chez JLL.

► Les rendements prime en hausse

Les investisseurs étrangers sont restés actifs en fin d'année, concentrant 32 % de l'activité. Leur part de marché sur l'ensemble de l'année atteint ainsi 33 %, soit un ratio conforme à la norme. Mais le marché francilien reste majoritairement porté par les grands collecteurs d'épargne (30 % des volumes) et les assureurs français (12 %).

A noter, durant ce trimestre, une nouvelle hausse des taux de rendement prime sur toutes les typologies d'actifs. Les taux de rendement prime s'établissent désormais à 3,25 % pour les bureaux dans le QCA, 4,15 % pour la logistique et 5,15 % pour les locaux d'activité. « Les investisseurs souhaitent s'engager sur les meilleures rues du Triangle d'Or, sur des "trophy assets" aux dernières normes environnementales et loués aux locataires les plus prestigieux, sur lesquels les futures indexations leur permettront de gagner rapidement de 20 à 25 points de base de rendement. Pour 2023, nous anticipons une évolution de marché en miroir de celle de l'année 2022, avec des volumes relativement faibles au premier semestre, ►



dans l'attente d'une stabilisation des politiques de resserrement monétaire, et une seconde partie d'année nettement plus dynamique grâce à une plus grande visibilité pour les vendeurs des valeurs potentielles de marché », conclut Stephan von Barczy.

Reprise dans les métropoles régionales

Avec des résultats en hausse de + 9 % sur un an, la demande placée 2022 enregistre de beaux volumes et totalise 1,7 million de mètres carrés sur l'ensemble des douze métropoles régionales, révèle CBRE. Plusieurs paramètres entrent en ligne de compte pour expliquer ces bons résultats. L'effet rattrapage Covid a contribué à dynamiser le volume des transactions sur l'année 2022. Le niveau élevé des pré-commercialisations, la part des comptes-propres et des grandes transactions impactent indéniablement la demande placée. Ces résultats témoignent de l'attrait des grands utilisateurs pour les surfaces neuves. Ainsi, les transactions supérieures à 5000 m² enregistrent un volume de 377 600 m², soit 21 % de la demande placée. La part du neuf atteint pour sa part 43 % du volume de la demande placée.

La bonne performance de 2022 sur le segment des bureaux ne doit cependant pas occulter les incertitudes qui pèsent sur l'année 2023. « Les TPE-PME qui ont dynamisé le marché en 2022 ne devraient plus compter parmi les principaux acteurs des prochaines transactions. En effet, la demande placée sur les petites et moyennes surfaces devrait ralentir, compte tenu du contexte économique et des stratégies de développement déjà enclenchées dans les régions en 2022 », indique Stanislas Leborgne, directeur régions de CBRE France.

► L'offre disponible recule

A commencer par la contrainte de l'offre disponible qui recule (- 14 %) et le taux de vacance régional moyen qui s'affiche sous les 5 %. Côté offre neuve (19 %), elle s'avère presque inexistante sur les quartiers centraux des



affaires (QCA) de quasiment toutes les grandes métropoles, et apparaît singulièrement frugale, eu égard à la demande exprimée. De plus, les perspectives de renouvellement de l'offre de qualité resteront bridées au regard des projets recensés actuellement en chantier. Le stock d'offres futures certaines neuves, à l'horizon 2025, reste contenu, sous la barre du million de mètres carrés. La plupart des projets restent localisés en dehors des QCA, voire en périphérie des villes, des secteurs qui disposent par ailleurs déjà de stocks d'offres importants ce qui contraste fortement avec la demande exprimée.

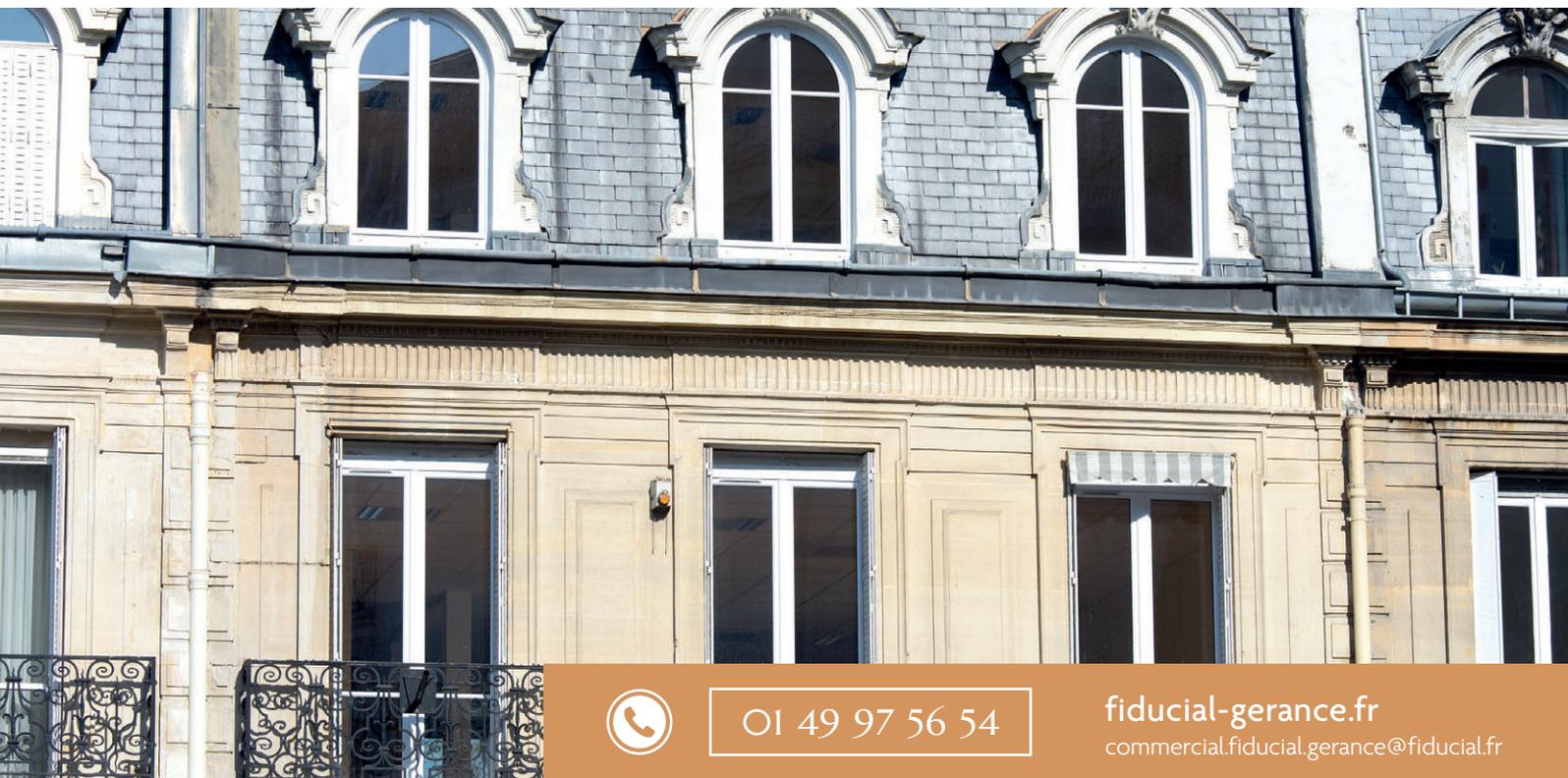
Reste l'offre de seconde main qui pourrait s'avérer déterminante pour satisfaire les utilisateurs, tout au moins pour les biens qui jouissent d'une bonne localisation. En réalité, l'offre de seconde main répond déjà difficilement aux critères des utilisateurs qui favorisent principalement la desserte, la localisation, l'environnement et les immeubles neufs. « Au nombre des défis à relever en 2023 s'ajoutera celui lié au décret Tertiaire (dispositif éco-énergie tertiaire). La demande placée va forcément diminuer du fait du manque d'offre relativement fort. Un des moteurs de la demande placée aux réglementations imposées par le décret Tertiaire et il apparaît difficile dans les conditions actuelles de marché de trouver des offres en mesure de satisfaire les utilisateurs », conclut Stanislas Leborgne.

► Les bureaux, stars de l'investissement

Le marché des bureaux en régions a capté près de 3,6 milliards d'euros des volumes investis, soit une hausse de + 13 % sur un an. Les douze métropoles régionales (Aix-Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice-Sophia Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse) s'octroient près de 90 % du volume des investissements des régions. La part des régions dans le volume global des investissements a progressé pour s'établir à 25 %. Le marché peut se targuer de plusieurs opérations emblématiques, telles que *La Marseillaise*, *Urban Garden*, *MLyon*, *Sensorium* et *Odessa*. Les opérations inférieures à 30 M€ s'arrogent la plus grosse part des investissements (46 %).

La part des Vefa s'élève à 37 % des volumes investis en bureaux en régions. « Pour 2023, nous anticipons une baisse des investissements sur deux typologies majeures : les Vefa, qui devraient se heurter aux problématiques de financement et à l'ajustement des taux de rendement des futures livraisons, et les produits Core qui affichent déjà des taux de rendement proches des rendements obligataires. Le marché devrait néanmoins garder une bonne liquidité du fait de la rareté de l'offre neuve sur les marchés locatifs, pour autant que la collecte des SCPI, principaux acquéreurs en régions, reste satisfaisante », conclut Yves Gourdin, directeur investissements régions de CBRE France. ■

La gestion de votre épargne immobilière



01 49 97 56 54

fiducial-gerance.fr
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Découvrez notre gamme de SCPI thématique



BUROBOUTIC
Métropoles



PIERRE EXPANSION
Santé



FICOMMERCE
Proximité



SÉLECTIPIERRE 2
Paris



LOGIPIERRE 3
Résidences Services



CAPIFORCE
Diversifiée



Le présent document à caractère promotionnel ne constitue ni un conseil en investissement, ni une recommandation. Les documents d'informations réglementaires décrivant l'ensemble des caractéristiques des SCPI sont disponibles sur le site internet de FIDUCIAL Gérance : fiducial-gerance.fr ainsi que les modalités de souscription et les conditions d'éligibilité. La valeur d'un investissement en SCPI peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



Le marché du luxe retrouve son équilibre

Après avoir connu une période de taux bas exceptionnelle de 2019 à 2021, l'immobilier de luxe entre dans un nouveau cycle. En 2022, la demande sur le marché de la transaction s'est détendue. L'offre est revenue à la hausse, et le secteur a progressivement retrouvé son niveau d'avant-crise sanitaire. Pas question, pour autant, de céder au pessimisme, selon Laurent Demeure, président et CEO de Coldwell Banker, 2022 marque « un retour à l'équilibre » et rappelle que le segment du luxe a été épargné par la crise du pouvoir d'achat. « Pour notre clientèle, de nombreuses transactions se font sans emprunt, la hausse des taux d'intérêt, ni même l'inflation, ne sont un sujet », précise-t-il.

Si le contexte économique s'est globalement dégradé en Europe, l'envie d'acheter est toujours présente chez les particuliers fortunés. « C'est presque un réflexe pavlovien, quand il y a quelques turbulences au plan économique, la pierre reste la seule valeur-refuge. Et la France, pour la clientèle internationale, c'est le Graal. Aucune capitale européenne ne fait rêver comme Paris », assure Laurent Demeure.

Acheter en France, et surtout à Paris, reste un acte patrimonial fort et rassurant. « Par exemple, regardez les répercussions de la série Emily in Paris depuis la sortie de la saison 3 : Britanniques et Américains rêvent de posséder un petit bout de la capitale ! », souligne le président. En Grande-Bretagne, les recherches en ligne pour déménager à Paris auraient bondi de 14,16 % au lendemain de la sortie de cette nouvelle saison, raconte-t-il.

Depuis la fin du confinement, les clients étrangers reviennent en force en France, notamment les Américains qui profitent de la parité euro-dollar et des taux français, moins élevés que sur le sol américain. La clientèle nor-



dique est, elle aussi, de plus en plus présente.

Si, sur la Côte d'Azur, des clients peuvent « payer cash » après un coup de cœur pour des villas à plusieurs millions d'euros, c'est le duo New York-Paris qui ressort depuis le Brexit, mettant fin, pour l'heure, au trio Londres-Paris-New York. « Selon les nouvelles prévisions des agents immobiliers outre-Manche, les prix du centre de Londres vont chuter de 12,5 % [cette année], puis de 1 % en 2024, avant une reprise en 2025 », indique Laurent Demeure.

Nouveaux territoires du luxe

Après le confinement, la clientèle a revu ses priorités : voyager n'étant plus possible, les demandes ont migré vers les villes petites ou moyennes, pour acquérir un haras ou un château. En 2022, cette volonté de se « rappro-

cher de la nature » n'est plus aussi prégnante : les métropoles mondiales sont de nouveau plébiscitées, mais avec des attentes un peu différentes. A Paris, si les beaux quartiers ont toujours la cote (Triangle d'or, quartier germanopratin, école militaire...), les familles qui recherchent des quartiers « village », à proximité de parcs, n'hésitent plus à s'installer dans les quartiers de l'est de la capitale. C'est le cas du XI^e arrondissement, très vivant, très commerçant, ou encore des quartiers qui entourent les Buttes-Chaumont, dans le XIX^e. Désormais, le marché haut de gamme s'étend aux vingt arrondissements parisiens.

L'immobilier de luxe se délocalise, à Paris et en région. « Le phénomène se vérifie sur la riviera atlantique : Biarritz, Hossegor, le bassin d'Arcachon sont devenus des marchés saturés. Notre clientèle s'est déplacée vers Andernos-les-Bains, par exemple », note Laurent Demeure.

Il constate, également, que le marché de l'immobilier de luxe gagne du terrain en Loire-Atlantique. Nantes, avec



son patrimoine historique et sa qualité de vie, attire les Parisiens. La Baule, La Rochelle ou encore Saintes confirment leur positionnement haut de gamme.

Monaco ne connaît pas la crise

L'Espagne assiste à un retour de la clientèle américaine, très intéressée par le luxe catalan. Avec la situation économique mondiale actuelle, la force du dollar par rapport à l'euro signifie que l'acheteur nord-américain est dans une position avantageuse pour acquérir un logement de luxe en Espagne et, plus précisément, à Barcelone. Le budget moyen d'un acquéreur américain dans la péninsule ibérique est de 1,4 million d'euros. Comme l'ensemble de ses voisins, l'Italie est touchée par le contexte international et l'inflation, mais Milan, Rome, Bologne tirent leur épingle du jeu avec un marché quasi imperturbable. Monaco échappe totalement au ralentissement général. La plupart

des clients achètent cash et n'ont pas recours à un prêt. Le Rocher est l'un des endroits au monde où le prix moyen du mètre carré est le plus cher au monde, environ 50 000 euros. C'est au cœur du quartier du jardin exotique que les records sont battus – les biens culminent à 70 000 ou 85 000 euros du mètre carré – et à Monte-Carlo.

Les Suisses sont apparemment nombreux à vouloir vendre leur bien immobilier. Au niveau national, les offres de biens immobiliers ont bondi de 73 % entre octobre 2021 et fin juin 2022 au nouveau de l'immobilier résidentiel.

Risque de crise immobilière ?

Selon l'enquête menée par Coldwell Banker et PriceHubble, le risque d'une crise immobilière entraînée par le ralentissement général de l'économie n'est pas à craindre.

Le marché s'est déjà retourné en Chine, notamment en raison de la situation sanitaire, et les prix ont commencé à baisser aux Etats-Unis. Cer-

tains économistes craignent la chute des investissements dans la pierre et un resserrement des conditions de crédit.

Les taux hypothécaires sont proches de 7 % aux Etats-Unis, où ils ont plus que doublé en moins d'un an. Ils ont également fortement augmenté en Grande-Bretagne, à 4 %, soit un niveau proche de celui de 2003, selon Oxford Economics, une société de conseil anglaise. Le coût des hypothèques est l'un des éléments qui pourraient provoquer un « choc de confiance » sur l'immobilier principal. « *L'immobilier de luxe joue plus que jamais son rôle de refuge financier. Notre clientèle est en quête d'exclusivité. Le nombre de propriétés en vente dans les spots très prisés est souvent bien inférieur aux niveaux d'avant-pandémie. C'est pourquoi la forte attractivité à l'international, un marché intérieur dynamique et la rareté des biens de prestige en France jouent un rôle déterminant qui va à contre-courant de l'immobilier classique* », conclut Laurent Demeure. Quant aux prix, ils devraient se stabiliser ou augmenter très légèrement sur les territoires ultra-recherchés (Cap Ferret, Mougins, Megève...). ■

SOTHEBY'S BOUCLE UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE

Sur l'année 2022, les plus de soixante-dix agences du réseau de Sotheby's International Realty France-Monaco ont réalisé près de mille ventes de prestige (neuf-cent-soixante-dix ventes), soit un nombre de transactions quasiment identique à celui de 2021 (mille-et-une ventes). Le prix moyen de 1,67 million d'euros est en hausse de 15 % par rapport à 2021 grâce aux transactions records, au grand intérêt pour les biens d'exception, en province comme à Paris, et au retour des acheteurs étrangers. Les agences françaises du réseau ont donc réalisé un volume de ventes total de plus de 1,61 milliard d'euros (1 602 millions d'euros, une hausse de 11 % par rapport à 2021), de nouveau un record, et plus de soixante ventes entre 5 et 50 millions d'euros.

A Paris, les agences ont enregistré plusieurs ventes entre 10 et 50 millions d'euros, ainsi que sur d'autres marchés recherchés, comme la Côte d'Azur ou la montagne (Megève, Méribel, Courchevel, Chamonix) avec



des ventes entre 5 et 15 millions. « *Nous avons réalisé cette année beaucoup plus de ventes records, ainsi que de ventes entre 5 et 10 millions d'euros, y compris en province. Nous observons la plus importante augmentation de budget depuis plusieurs années, avec des ventes records dans toutes les régions, notamment*

grâce au retour des acheteurs étrangers sur le marché français cette année », explique Alexander Kraft, P-DG du réseau. Pour ce dernier, ce volume de ventes montre le marché immobilier de prestige en France a résisté de façon spectaculaire. « *2022 se révèle encore meilleure que les deux années records qui l'ont précédée mais le marché devrait maintenant se normaliser* », prévient-il.

Si le marché tend à s'équilibrer, le premier trimestre 2023 reste prometteur grâce au grand nombre de transactions en cours qui s'élève à plus de 200 millions d'euros.



PARIS, CAPITALE DU LUXE

A Paris, le nombre de biens à vendre a connu une hausse spectaculaire en 2021 (+56 %), portée par un marché très dynamique lié directement à des taux d'intérêt faibles, voire négatifs. En 2022, le nombre de produits à vendre ralentit nettement, mais reste en hausse. Le segment de l'immobilier de luxe illustre le retour à une situation plus calme.

Le nombre de biens les plus chers recule de 17 % par rapport à 2021. La clientèle étrangère, notamment américaine, veut investir en Europe; et Paris est la capitale européenne par excellence. S'il y a un ralentissement des transactions, Paris est l'une des villes les plus attractives du monde.

Le type de bien le plus recherché dans ce secteur est un appartement familial d'environ 200 m² à proximité du parc Monceau pour 3 à 4 millions d'euros. La vente de pied-à-terre se porte bien, les petites surfaces bien placées aussi. Le segment du luxe évolue, mais il est loin d'être figé dans la capitale, constate Barnes.

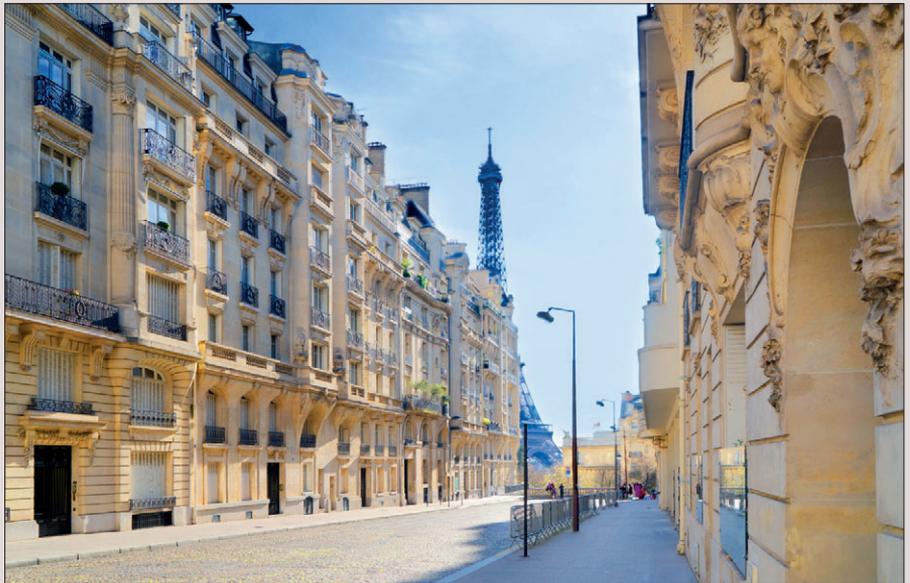
Constat inédit, le XX^e arrondissement est le seul à se démarquer de l'ensemble de la capitale, avec une progression de 3,6 % pour les 10 % des biens les plus chers. Le marché du luxe n'est plus réservé aux traditionnels VII^e, VIII^e ou XVI^e arrondissements. Les acquéreurs n'hésitent plus à mettre le cap à l'est.

Baisse sur les biens à plus d'un million d'euros

Les arrondissements les plus à l'ouest de Paris représentent un tiers de l'ensemble de l'immobilier de luxe dans la capitale. Le Triangle d'or, le Trocadéro, ainsi que le parc Monceau sont des quartiers incontournables. Comme l'ensemble de la capitale, le marché a perdu de son dynamisme en 2022, après une envolée spectaculaire en 2021. Tous les biens au-dessus d'un million d'euros baissent de manière significative : un recul de 11 % pour le XVII^e, de 20 % pour le XVIII^e; seul le XVI^e résiste, avec une progression de 6,7 % des biens de luxe.

Entre le boulevard Saint-Germain et la tour Eiffel, les arrondissements centraux de la rive gauche concentrent les quartiers de luxe les plus réputés. Les V^e, VI^e et VII^e arrondissements représentent, à eux seuls, près de 20 % du marché de luxe parisien.

C'est le V^e arrondissement qui décroche le plus : le nombre de biens sur le marché recule, et les biens



au-dessus d'un million sont en baisse de 18 %. Dans l'emblématique VI^e arrondissement, le nombre de biens au-dessus d'un million recule de 32 %. Le prix moyen du mètre carré est de 16 500 euros, il flirte avec les 23 000 euros pour les 10 % des biens les plus chers.

C'est dans le VII^e arrondissement de la rive gauche où le nombre de biens de prestige est le plus important. Le prix moyen du mètre carré, que ce soit pour le marché global ou de prestige, reste relativement stable. Résidentiel et familial, le XV^e arrondissement offre un très large éventail de superficies. Secteur aéré et très arboré (c'est le plus grand arrondissement de la capitale), il séduit les jeunes parents.

C'est l'arrondissement de la rive gauche qui a le plus progressé. Le nombre de biens de luxe a fait un bond de 7 %.

L'est de la capitale progresse

Autrefois boudé par la clientèle de luxe, l'est de la capitale a fait son entrée sur le marché haut de gamme. C'est là que se nichent les quartiers « villages », avec de nombreux commerces et des surfaces à la fois spacieuses et atypiques : lofts, ateliers d'artistes, anciennes usines transformées en hôtels particuliers... Une ambiance qui peut rappeler celle des nouveaux quartiers de New York, Brooklyn ou encore Harlem. Illustration de cette ruée vers l'est : les XI^e, XII^e et XX^e arrondissements se démarquent, avec une hausse du nombre de biens sur le marché, soit +36 % en moyenne.

Avec même une mention spéciale pour le XX^e arrondissement, le seul dans ce secteur, où le nombre de biens de luxe continue de progresser (+10 %).



L'annuaire pour trouver
votre Conseiller
en Gestion de Patrimoine

www.cgpfrence.com



Investir en **outre-mer** : de belles opportunités

Les Drom-Com (départements et régions d'outre-mer et collectivités d'outre-mer) offrent de réelles opportunités pour les investisseurs. Les prix, comme les destinations, sont très diversifiés et répondent à des stratégies financières différentes, qu'elles visent un objectif de rendement ou patrimonial. Ces territoires offrent de réelles opportunités pour les particuliers. Les prix, comme les destinations, sont très diversifiés et répondent à des stratégies d'investissement différentes, qu'elles visent un objectif de rendement ou patrimonial.

Le dispositif Pinel outre-mer (cf. page 92) qui permet de bénéficier de réduction d'impôts pour l'acquisition de logements neuf, en Vefa ou réhabilitation, est le même que le dispositif métropolitain, à ceci près qu'il offre des taux de réduction d'impôts plus élevés. Cet investissement destiné à favoriser le développement du marché de l'immobilier neuf sur les territoires ultramarins, a été prolongé jusqu'en 2024, mais avec des taux de réduction dégressifs en 2023.

Une fiscalité sur mesure

Depuis le 1^{er} janvier, la réduction d'impôt s'élève, en effet, à 21,5 %, 26 % ou 28,5 % du prix d'acquisition du logement (contre 23 %, 29 % ou 32 % l'an dernier), en fonction de la durée d'engagement de location retenue (six, neuf ou douze ans selon la durée de location convenue par l'acquéreur). Le contribuable peut bénéficier de la réduction Pinel outre-mer pour l'acquisition de deux logements par an. La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année de livraison (date d'achèvement des travaux), quel que



soit le mois de livraison de l'appartement. La défiscalisation est imputée sur l'impôt dû au titre de cette année et des années suivantes.

Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année, l'excédent ne peut pas être imputé sur les années qui suivent. Autrement dit, la défiscalisation n'est pas reportable et tout excédent est définitivement perdu. Comme en métropole, avec le dispositif Pinel outre-mer, l'investisseur a la possibilité de louer le logement acquis à ses ascendants (parents) ou descendants (enfants) et de bénéficier de la défiscalisation sur toute la durée de location.

► **Les différences avec le dispositif métropolitain**

Si les constructions doivent évidemment respecter un certain nombre de normes, il n'y a pas, comme en métropole, d'obligation de respecter le label BBC (bâtiment basse consommation). De la même manière qu'en loi Pinel métropole, la loi Pinel outre-mer n'a pas, comme ce fut le cas avec la loi

Scellier, de pendant social. Il n'existe qu'une seule loi Pinel outre-mer avec, à la fois, des plafonnements de montants des loyers et de revenus des locataires. Il n'existe pas, non plus, d'exception territoriale propre aux investissements réalisés aux îles Wallis-et-Futuna, ainsi qu'en Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie : la durée minimale de l'engagement de location, tout comme le nombre d'années sur laquelle est répartie la réduction d'impôt reste figée à six, neuf ou douze ans pour l'ensemble des territoires d'outre-mer.

Comme pour la loi Pinel classique, la défiscalisation Pinel outre-mer est calculée sur un double plafond de 5 500 €/m² et de 300 000 € (prix immobilier auquel s'ajoutent les frais de notaire). Par exemple, un logement de 100 m² acheté 5 000 €/m², donnera lieu à un avantage fiscal établi sur la base de 300 000 € et non de 500 000 € (son prix d'achat). De même, si vous achetez un 40 m² à 7 000 €/m² (soit un prix de 280 000 €), l'avantage fiscal sera calculé sur 5 500 €/m², soit



220 000 €. Aussi, le montant déductible des impôts ne pourra pas dépasser 69 000 € pour une location de six ans (23 % de 300 000), 87 000 € pour neuf ans (29 % de 300 000 €) et 96 000 € pour douze ans (32 % de 300 000 €).

Autre avantage, le Pinel outre-mer relève d'un plafonnement des niches fiscales à 18 000 € par an, contre 10 000 € par an pour le Pinel métropolitain. Depuis l'entrée en vigueur du prélèvement à la source, l'avantage fiscal est versé en deux fois: 60 % en janvier et 40 % en septembre. Le dispositif limite les investissements à deux par an, dans la limite de plafonds définis.

► Pour quel profil d'investisseurs ?

Pour qu'il soit intéressant d'investir outre-mer, le contribuable doit payer *a minima* 5 000 € d'impôt sur le revenu, ce qui correspond environ à la réduction offerte pour un appartement de 150 000 € acheté en loi Pinel outre-mer. Emprunter pour acquérir un bien outre-mer ne pose pas de problème particulier, la plupart des grands réseaux bancaires acceptant ce type d'investissement.

Toutefois, la prise de garantie est parfois complexe sur certains territoires et nécessite de passer par un organisme de caution mutuelle (type Crédit logement ou CAMCA, la société de cautionnement du Crédit agricole) qui implique que l'investisseur dispose d'un patrimoine existant.

► Les points de vigilance

Les prix sont très variables d'un territoire à l'autre. Mieux vaut s'assurer de payer le prix juste pour un logement, en fonction de son territoire et dans son marché (prix du mètre carré

DÉCLARER SES REVENUS FISCAUX ISSUS D'UN PINEL OUTRE-MER

Pour sa déclaration des revenus fonciers, l'investisseur a la possibilité de déduire du montant des loyers déclarés à l'administration fiscale (2044) un certain nombre de charges réelles parmi lesquelles :

- la totalité des intérêts d'emprunt, les assurances décès, invalidité, les frais de caution ou d'hypothèque pendant toute la durée du prêt ;
- les frais de fonctionnement, tels que les frais de gestion locative, assurances loyers impayés, taxe foncière, etc. ;
- si le montant à déduire est supérieur aux loyers encaissés, l'excédent est d'abord imputé sur d'autres revenus fonciers existants, puis sur le revenu global avec un plafond de **10 700 €**.

Source : Pretto.

local, demande locative, tarifs des promoteurs en vigueur). Un point d'ancrage local ou un conseiller en appui (agences immobilières locales, notaire, etc.) est un plus pour ne pas se tromper. L'idéal étant de se déplacer sur place pour voir ce que l'on achète.

Le choix de la destination est un point clé de la rentabilité. Sur certains territoires comme La Guyane, la rentabilité locative est intéressante, largement supérieure à celle connue en métropole pour l'immobilier neuf. Par ailleurs, d'autres destinations (Tahiti, Antilles et Saint-Martin en particulier) peuvent aussi s'envisager à terme pour un usage personnel (à la retraite) ou en location saisonnière et ouvrir aux avantages du statut LMNP/LMP.

La question de la vacance locative, souvent anxiogène en métropole, se pose moins dans les territoires d'Outre-mer dont la plupart manquent de façon structurelle de logements, à l'image de La Guyane. D'autres régions comme la Réunion, Saint-Martin ou Tahiti ont connu une croissance dans la construction au début des années 2000.

Les zones où investir

Les départements d'outre-mer se concentrent dans quatre grandes zones d'investissement : la zone Pacifique, La Réunion, les Antilles et la Guyane.

La zone **Pacifique** (Tahiti et Nouvelle-Calédonie)

La Nouvelle-Calédonie est un territoire riche, notamment grâce aux mines de nickel qu'elle détient. Elle connaît depuis plus de dix ans une croissance économique soutenue et un taux de chômage en recul. La rentabilité de l'immobilier peut être intéressante, à condition de trouver des offres au (vrai) prix du marché, certains intermédiaires augmentant artificiellement les prix à destination des investisseurs métropolitains.

La majorité de la population calédonienne habite dans le sud de l'île et principalement dans le Grand Nouméa (Nouméa, Mont-Dore, Dumbéa, et Pataï) qui présente, de ce fait, un fort potentiel locatif. Le centre de Nouméa ainsi que les quartiers sud de la ville sont prisés. Les prix peuvent dépasser 4 500 €/m². Dans ces secteurs, la demande locative est forte, mais la rentabilité y est moins élevée. En revanche, la revente au terme de la défiscalisation sera plus simple. ▶

PLAFONDS DE LOYER MENSUEL PINEL OUTRE-MER

(LES PLAFONDS 2023 NE SONT PAS ENCORE PUBLIÉS)

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy, Mayotte	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, îles Wallis-et-Futuna
Plafonds de loyer mensuel	10,73 €	12,87 €
Coefficient multiplicateur (de surface)	0,7 + 19/S	0,7 + 19/S
Soit pour un appartement de 60 m ²	0,7 + 19/60 = 1,016 arrondi à 1,02	0,7 + 19/60 = 1,016 arrondi à 1,02

S = surface du logement (la surface à prendre en compte en loi Pinel outre-mer est celle de la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation qui est traditionnellement retenue dans les dispositifs, augmentée de la varangue dans la limite de 14 m²). Le coefficient est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Source : K&P Finance.



Par ailleurs, un nouveau marché de villas dans le nord de l'île voit le jour avec une forte demande, aussi bien à l'achat qu'à la location. L'offre étant faible, les prix s'envolent.

La fiscalité immobilière est le point fort de la Nouvelle-Calédonie qui jouit d'une autonomie fiscale. Les déclarations sur les revenus locatifs sur le territoire se font au fisc calédonien selon une imposition très favorable, sans aucune double imposition en métropole (accord du 31 mars 1983). Un abattement de 50 % sur les revenus locatifs déclarés est concédé après déduction d'un forfait de charges de 15 % et des intérêts d'emprunts, puis un impôt forfaitaire de 25 % s'applique à cette somme déclarée.

Il résulte une taxation d'environ 10 % des revenus locatifs. La TVA et la taxe sur les plus-values immobilières n'existent pas en Nouvelle-Calédonie. La taxe foncière est exonérée pendant dix ans sur tous les achats de biens neufs. Les frais de notaire sont réduits à 2 % pour les investisseurs métropolitains sur des logements neufs (ils sont de 9 % pour les mêmes investisseurs calédoniens).

A Tahiti, île principale de la Polynésie française, le marché immobilier se concentre principalement sur les cinq communes de Arue, Pirae, Papeete, Faa'a et Punaauia. Les trois premières bénéficient d'une demande locative très supérieure à l'offre. Elles peuvent offrir une rentabilité locative dépassant les 5 %. Faa'a et Punaauia sont réputées pour leur douceur de vivre dans des quartiers résidentiels. Capitale de l'île, Papeete représente une large partie du marché immobilier, notamment locatif, dans le centre et ses alentours proches.

La demande locative est très forte dans le centre-ville, assurant une rentabilité pouvant dépasser les 5 %. Les besoins de logements sont estimés à 1 800 nouveaux logements par an selon les prévisions d'augmentation de population jusqu'en 2027. Le parc immobilier de la ville étant ancien et souvent mal entretenu, les nouvelles constructions attirent une large part d'investisseurs, mais aussi de propriétaires occupants (résidences principales ou secondaires). Pour les investisseurs en quête d'un lieu de villégiature qu'ils puissent louer, les îles sous le vent (Moorea, Bora Bora et Taha'ra) sont à considérer.

PRIX DE VENTE AU M² DANS LES DROM

Départements	Pour les maisons	Pour les appartements
Guadeloupe	2423 €/m ²	2745 €/m ²
Martinique	2233 €/m ²	2419 €/m ²
Guyane	2318 €/m ²	2669 €/m ²
La Réunion	2234 €/m ²	2236 €/m ²
Mayotte	/	1700 €/m ²

Source : SeLoger.

PRIX DE VENTE AU M² DANS LES GRANDES VILLES DES DROM

Ville (département)	Pour les maisons	Pour les appartements
Saint-Denis (La Réunion)	2566 €/m ²	2138 €/m ²
Saint-Paul (La Réunion)	2788 €/m ²	3418 €/m ²
Saint-Pierre (La Réunion)	2366 €/m ²	2287 €/m ²
Le Tampon (La Réunion)	1837 €/m ²	1638 €/m ²
Saint-André (La Réunion)	1944 €/m ²	1476 €/m ²
Saint-Louis (La Réunion)	1992 €/m ²	1586 €/m ²
Saint-Benoît (La Réunion)	1649 €/m ²	1547 €/m ²
Saint-Joseph (La Réunion)	1791 €/m ²	1569 €/m ²
Le Port (La Réunion)	2014 €/m ²	1611 €/m ²
Saint-Leu (La Réunion)	2743 €/m ²	3084 €/m ²
Sainte-Marie (La Réunion)	2240 €/m ²	1533 €/m ²
La Possession (La Réunion)	2603 €/m ²	2174 €/m ²
Fort-de-France (Martinique)	1882 €/m ²	2052 €/m ²
Le Lamentin (Martinique)	2170 €/m ²	2285 €/m ²
Les Abymes (Guadeloupe)	2037 €/m ²	1465 €/m ²
Baie-Mahault (Guadeloupe)	2437 €/m ²	2522 €/m ²
Le Gosier (Guadeloupe)	2268 €/m ²	2877 €/m ²
Saint-Laurent-du-Maroni (Guyane)	2166 €/m ²	1891 €/m ²
Cayenne (Guyane)	2306 €/m ²	2670 €/m ²
Matoury (Guyane)	2262 €/m ²	1388 €/m ²

Source : SeLoger.

Au global, la zone Pacifique est une destination d'investissement intéressante, pour laquelle la population est croissante et dispose d'un important pouvoir d'achat. Seul bémol pour un investisseur métropolitain : les douze heures de décalage horaire et les vingt-quatre heures de trajet pour rejoindre le Pacifique, qui peuvent rendre complexe la gestion d'une location.

La Réunion

Située dans l'océan Indien, La Réunion fait partie de l'archipel des Mascareignes. L'île s'étend sur 2512 km² pour une population totale de 861 210 habitants (chiffres Insee de janvier 2019). La Réunion présente une densité moyenne de 337 habitants par kilomètre carré. ▶

OCÉANIS PROMOTION, VOTRE PARTENAIRE EN MÉTROPOLE & EN OUTRE-MER



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE AU COEUR
DU CAMPUS DU TAMPON

ACCESSION - PINEL OUTRE-MER

SERVICES

Lockers connectés coworking,
bornes wifi...

T1 & T1BIS

EN LANCEMENT



ET BIENTOT...



STE CLOTILDE

ARTY

RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS & JEUNES ACTIFS
PROCHE PARC TECHNOR

ACCESSION - PINEL OUTRE-MER

SERVICES

Salle commune coworking, laverie

T1 & T2



EN COURS EN MÉTROPOLE ...



LE DISTRICT

LE HAVRE

SUR LES DOCKS DU HAVRE

LMNP - ETUDIANT

SERVICES

Coworking, fitness, laverie
connectée

STUDIO AU T3

PINEL

T1 AU T3



GINKGO BILOBA

DIJON

ÉCOCITÉ LES MARAICHERS

ACCESSION - PINEL

SERVICES

Bibliothèque partagée

T1 AU T4 DUPLEX



L'ENVOI

ROSSY

À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE
L'AÉROPORT DE ROISSY

LMNP - TOURISME

SERVICES

Accueil multilingue - 8 salles de
réunion - fitness

UH1 - UH2



LE CLOUD

PALaiseau

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
PROCHE DU PLATEAU DE SACLAY

PINEL - ÉTUDIANT NON MEUBLÉ

SERVICES

Gardiennage, lockers et laverie
connectés, bornes wifi,
bibliothèque partagée

T1/T1 BIS & T2



UNE ÉQUIPE À VOTRE SERVICE

04 48 79 79 79

www.oceanis.com

**RENDEZ-VOUS
SUR NOTRE
ESPACE PRO**





▸ **La Réunion**, un marché dynamique

Le marché immobilier réunionnais est toujours marqué par une demande dynamique mais sans l'exubérance constatée il y a un an : la demande s'est stabilisée entre janvier et juillet 2022 à un niveau élevé, sans évolution majeure d'un mois à l'autre. Ce flux d'acquéreurs motivés et solvables s'est traduit par un volume de ventes remarquable. En termes qualitatifs, si la proportion de vente négociée est en baisse sensible, les délais de vente accusent une augmentation de plus de deux semaines par rapport au semestre précédent.

Délais de vente homogène

La proportion de ventes négociées affiche un gain de près de 5 points par rapport au semestre précédent – et de quasiment 10 % en une année ! – en s'établissant à 57,42 %. Ce chiffre favorable, qui reste néanmoins élevé au regard de l'état de tension du marché, cache de profondes disparités entre les régions : la région ouest gagne quasiment 20 points et retrouve ainsi la position privilégiée qu'elle occupe habituellement. Le

Nord et le Sud présentent de leur côté une physionomie identique (63 % des ventes font l'objet d'une négociation), proche de leur positionnement historique.

Les valeurs d'achat en légère hausse

Toutes les régions de l'île enregistrent une légère hausse de la valeur moyenne de vente, hormis la région est pour laquelle la baisse est simplement due à une forte augmentation des ventes de terrains – porteurs d'une faible valeur unitaire – au cours du premier semestre 2022. Le segment des ventes inférieures à 150 000 € représente près de 52 % des ventes, dans la continuité des semestres précédents. Dans l'ensemble, la cartographie du marché évolue très peu, à l'exception du segment supérieur (plus de 400 000 €) qui représente dorénavant près de 8 % des transactions analysées, en hausse par rapport au second semestre 2021. Rappel des fondamentaux du marché : comment comprendre l'évolution – à la hausse ou à la baisse – du prix moyen.

Deux grandes villes concentrent la majorité de la population et de l'activité économique : Saint-Denis au Nord et Saint-Pierre, au sud de l'île. Elles sont reliées par une voie rapide appelée « route des Tamarins ». La Réunion bénéficie d'atouts géographiques exceptionnels entre des côtes protégées par des lagons et l'intérieur de l'île couvert de montagnes volcaniques. Le tourisme est ainsi la principale source de revenus de l'île. Viennent ensuite l'industrie de la canne à sucre et la pêche.

La Réunion accueille des visiteurs du monde entier, particulièrement de Madagascar, de l'Afrique continentale, de Chine ou encore d'Europe. Les familles avec enfants sont plus nombreuses en représentant 52 % de la population, suivies des célibataires avec 27 % et des couples sans enfants estimés à 21 %.

Les habitations avec quatre ou cinq pièces sont le type de logement le plus répandu. Le parc immobilier réunionnais est dynamique avec une moyenne de 2 408 €/m² pour la vente d'une maison et 2 268 €/m² pour le cas d'un appartement. Le loyer à La Réunion varie selon les villes, mais la moyenne est estimée à 9,50 €/m² pour une maison et 10,59 €/m² pour un appartement. Les villes les plus chères en termes de location sont Saint-Paul et La Possession.

Les Antilles (Guadeloupe, Martinique, Saint-Martin)

La Martinique et La Guadeloupe sont les deux Dom des Antilles françaises. A eux deux, ils regroupent environ 750 000 habitants (384 239 pour la Guadeloupe et 364 508 pour la Martinique, chiffres Insee de janvier 2019), mais ce chiffre est en croissance en Guadeloupe et en baisse en Martinique. L'agriculture (transformation de la canne à sucre, banane, vanille, etc.) et le tourisme sont les deux principales sources de revenu de ces îles. La Martinique comme la Guadeloupe connaissent une conjoncture économique qui s'améliore, avec une activité touristique qui retrouve des couleurs après la pandémie de 2020-2021. L'investissement immobilier dans ces Dom doit être concentré sur des produits avec un bon rapport qualité-prix afin de s'adapter au potentiel locatif local. Certains emplacements peuvent aussi être intéressants d'un point de vue touristique à long terme.

Devenue collectivité d'outre-mer en 2007, Saint-Martin est une île touristique de 37 692 habitants qui

reçoit près de 2,5 millions de visiteurs annuels (post-Covid-19). L'aéroport International de Juliana enregistre plus de deux cents vols par jour vers plus de mille cinq cents destinations. La population de la partie française (partie de l'île qui compte trente-sept plages face à l'Atlantique ou la mer Caraïbes) a connu une très forte croissance en raison du développement du tourisme consécutif à la loi de défiscalisation Dom-Com de 1985. Cette dernière est devenue très cosmopolite. L'île compte de nombreux restaurants et boutiques, dont certaines de grand luxe. Grand-Case, village de la côte nord-ouest composé de pittoresques maisons en bois cernées d'hibiscus, offre des restaurants en bordure de plage qui lui ont valu le titre de « capitale gourmande de la Caraïbe ».

Le marché immobilier de Saint-Martin manque de plus de cinq mille quatre cents logements face à un afflux régulier de nouveaux arrivants (deux-cent-cinquante familles pour moins de cinquante logements neufs livrés chaque année en moyenne). Le marché locatif est relativement tendu pour les locataires, il est très difficile de trouver un logement (trois à six mois d'attente), les loyers sont donc relativement élevés (750 à 950 € pour un T2 ; 1 000 à 1 250 € pour un T3 ; 1 350 à 1 850 € pour un T4 ou une villa). Dans le neuf, les prix avoisinent les 4 500 à 5 400 €/m².



▸ Les Antilles, une demande toujours soutenue

En Guadeloupe, le niveau de la demande a été très élevé au cours des cinq premiers mois de l'année 2022, principalement sur les maisons et terrains constructibles qui ne constituent pas l'essentiel de l'offre. Le mois de juin a connu une très forte baisse de cette demande d'acquisition, tendance qui s'est prolongée tout l'été. Les villas ont particulièrement profité de cette excellente santé du marché, bien que l'offre ne soit pas généreuse : les acquéreurs ont dû (et su) s'adapter à un marché en pénurie pour accéder à leur rêve... L'offre de biens s'appauvrit, pérennisant les conditions d'un marché sous tension. Face à cette demande extrêmement dynamique qui se traduit par un volume appréciable de transactions, l'offre de biens disponibles chute inexorablement.

Les indicateurs qualitatifs montrent une très forte amélioration des délais de vente en affichant un gain de sept semaines par rapport au semestre précédent (23,67 semaines versus 30,60). Pour autant, ces délais restent extrêmement longs, compte tenu du déséquilibre entre l'offre (faible) et la demande (forte) qui devrait entraîner une très grande fluidité des échanges. Or, il faut encore 24 semaines pour vendre un appartement ou une villa à la Guadeloupe.

Les villas localisées dans le périmètre de Baie Mahault, secteur fortement touché par une offre lacunaire, bénéficient d'un marché un peu plus fluide mais nécessitent tout de même 19 semaines pour trouver ac-

quéreur. Le prix moyen d'un bien immobilier sur l'île s'élève à 255 728 € (145 424 € pour un appartement et 377 751 € pour une maison).

En Martinique, les zones balnéaires sont propices à l'investissement saisonnier, dans les quartiers proches des plages et des activités de l'île. Pour un investissement à l'année, mieux vaut préférer les secteurs Schœlcher, Fort-de-France, Ducos et Le Lamentin. Ces zones regroupent près d'un tiers de la population de l'île aux fleurs. Le Lamentin, notamment, accueille de nombreuses entreprises telles qu'Orange, le Crédit agricole ou encore Vinci. L'aéroport international Aimé-Césaire se situe à proximité. Bien qu'attractive, la commune est moins chère que celle de Fort-de-France.

Sur le marché immobilier martiniquais, les appartements T2 et T3 sont les plus prisés. Toutefois, les maisons avec un petit espace extérieur clôturé détiennent une grande partie des ventes. Les lots neufs sont privilégiés par les habitants, encore plus s'ils disposent d'une varangue. Compte tenu des fortes chaleurs des Caraïbes, un système de climatisation s'impose. Le prix moyen d'un appartement sur l'île est de 2 419 €/m² et 2 233 €/m² pour une maison. Le loyer moyen d'un appartement est de 13,10 €/m². En revanche, le loyer moyen d'une maison est moins élevé, puisqu'il s'élève à 12,60 €/m². La demande de location est plus élevée que l'offre de lots neufs.

La location saisonnière y est, en revanche, très développée avec loyers à la semaine élevés qui assurent une occupation d'environ vingt-huit à quarante semaines pleines et les avantages du statut LMNP/LMP.

La Guyane

La Guyane est le département le moins peuplé avec 281 678 habitants (chiffres Insee de janvier 2019) principalement concentrés sur une bande côtière incluant trois villes : Cayenne, Kourou et Saint-Laurent-du-Maroni. Le reste du territoire est couvert par la forêt amazonienne. Le territoire connaît la plus forte croissance démographique : 2,4 % en moyenne, contre 0,5 % en métropole. Ainsi, l'Insee prévoit un quasi-doublement de la population, d'ici 2030.

Selon l'Insee, le besoin de logements neufs en Guyane est trois fois supérieur à ses voisins de Martinique et de

Guadeloupe. Ce déficit en logements confère un bel avenir au secteur de la construction et à l'investissement locatif. Les besoins sont estimés dans une fourchette comprise entre quatre mille quatre cent et cinq mille deux cents unités par an, largement supérieure à la capacité de production annuelle qui plafonne à deux mille logements. Le



marché est sain et ne fait l'objet d'aucune bulle.

La demande de logement se traduit soit par de la demande locative, soit par de l'achat en accession à la propriété. Les secteurs de Cayenne-Montabo, Remire-Montjoly, Macouria, et plus récemment Matoury, présentent un gros déficit de logements et le marché est donc très loin d'y être saturé. Dans sur les secteurs les plus demandés, à proximité de Cayenne, le prix se situe, selon le niveau de prestations, entre 2 300 et 3 000 €/m² (en y incluant la varangue). La rentabilité constatée tourne autour de 4 à 4,5 %. Par ailleurs, un nouveau marché de l'immobilier neuf voit le jour avec de meilleures rentabilités, portant sur des achats de maisons dans des secteurs plus éloignés, comme Macouria, Roura et surtout Saint-Laurent-du-Maroni qui compte encore peu de constructions. De nombreuses familles acceptent de s'éloigner du centre privilégiant la qualité de vie dans des maisons avec de plus grandes surfaces. ■



Investir à l'étranger: les meilleures destinations 2023

La reprise a été plus forte qu'attendue en 2022. Selon l'Organisation mondiale du tourisme (OMT), les touristes internationaux ont été plus de 900 millions en 2022, soit deux fois plus que les chiffres enregistrés en 2021, tout en restant à 63 % des niveaux d'avant la pandémie.

Toutes les régions du monde ont connu une augmentation considérable du nombre de touristes. Le Moyen-Orient a bénéficié de la plus forte hausse en termes relatifs, les arrivées grimant à 83 % des chiffres d'avant la pandémie. L'Europe a atteint près de 80 % des niveaux d'avant-crise sanitaire, avec 585 millions d'arrivées en 2022. L'Afrique et les Amériques ont retrouvé toutes les deux environ 65 % de leurs chiffres de fréquentation, tandis que l'Asie-Pacifique est revenue à 23 % seulement, à cause des plus fortes restrictions liées au Covid qui n'ont commencé à être levées que ces derniers mois.



L'OMT prévoit une poursuite de la reprise tout au long de l'année 2023, estimant que les arrivées de touristes internationaux pourraient atteindre de 80 à 95 % de leurs niveaux d'avant Covid, alors même que le secteur est

confronté à des défis économiques, sanitaires et géopolitiques. La levée des restrictions sur les voyages liées à la Covid-19 en Chine, plus grand marché émetteur au monde en 2019, est importante pour le relèvement du

FISCALITÉ: COMMENT ÉVITER LA DOUBLE IMPOSITION

Avant de projeter d'acquérir un bien immobilier à l'étranger, mieux vaut vérifier les aspects fiscaux de cette opération. Le coût fiscal d'une acquisition immobilière à l'étranger peut, en effet, connaître d'importantes variations. Selon les pays concernés, le montant des taxes immobilières et foncières telles que les droits d'enregistrement est très fluctuant. Dans le cas d'un investissement locatif, la fiscalité repose sur le système de la convention fiscale. La convention fiscale est très souvent bilatérale. Il s'agit d'un accord interétatique, conclu en vue de mettre en œuvre des avantages fiscaux en faveur des ressortissants de deux pays. La convention fiscale bilatérale est un dispositif incitatif en faveur des investissements transfrontaliers, notamment les immeubles achetés en vue d'un usage locatif.

Bien souvent, le dispositif prévu par la convention fiscale bilatérale consiste en l'évitement de la double imposition. En l'absence de convention fiscale, un res-

sortissant d'un pays qui réalise un investissement dans un autre pays, sera aussi bien imposable dans son pays d'origine que dans le pays où il investit.

Il est donc primordial de savoir si le pays dans lequel vous souhaitez acquérir un bien immobilier (maison, appartement, terrain etc.) dispose d'une convention fiscale bilatérale avec la France. Si c'est le cas, la convention fiscale détermine dans lequel des deux pays uniquement, vous devrez déclarer et payer vos impôts sur les revenus locatifs.

En l'absence de convention bilatérale, vous serez doublement imposé, en France et dans le pays où se situe le bien immobilier. Se renseigner sur le régime fiscal en vigueur dans le pays de l'acquisition immobilière projetée ainsi que sur le coût des droits d'enregistrement de la vente immobilière, soi-même ou avec l'aide d'un notaire français ou local est donc un prérequis à tout achat à l'étranger.



secteur du tourisme en Asie-Pacifique et à l'échelle mondiale. A court terme, la reprise des voyages en provenance de Chine devrait profiter tout particulièrement aux destinations asiatiques.

Etudier les conventions fiscales

Pour réussir son investissement, la convention fiscale entre la France et le pays d'acquisition du bien immobilier est le premier sujet à aborder. Si de nombreux accords évitent, en effet, la double imposition (on en compte une centaine), ils ne sont pas appliqués dans tous les pays. Quoi qu'il en soit, un bien loué à l'étranger impliquera de déclarer à l'administration fiscale française tous les revenus locatifs qu'il génère, ainsi que la plus-value à la revente. A cela s'ajoutent les taxes locales dont il convient de s'enquérir. Ce dernier élément est à prendre en compte. Par exemple, au Portugal, les droits de mutation représentent 1 à 8 % du prix de vente. En Espagne, les frais d'achat représentent eux environ 13 % du prix de vente. En Belgique, les frais de notaire correspondent à 15 à 25 % du prix du bien. Des montants non négligeables qu'il vaut mieux avoir anticipés en amont.

Ces considérations intégrées, reste à choisir le pays qui présente le plus de potentiel économique et immobilier, pour s'assurer un avenir confortable, à moyen ou long terme. La sélection du pays où acheter doit reposer sur des critères de stabilité économique, sociaux et politiques : il en va de la pérennité de l'investissement. Cette stabilité se traduit dans la législation foncière du pays, notamment dans les lois sur l'acquisition immobilière et la location. Par exemple, en Thaïlande, les locations de logements de courte durée (moins de trente jours) sont illégales, seuls les hôtels sont autorisés à louer un bien à la journée.

En Europe, la monnaie unique, la libre-circulation des personnes, des biens et des capitaux facilitent l'acquisition immobilière. Toutefois, si l'Europe est une zone sûre sur les plans économique et politique, il existe aussi des différences de législations entre les pays. Acquérir un bien dans de telles conditions peut soulever

SCPI EUROPÉENNES : DES RISQUES MUTUALISÉS

Certains investisseurs souhaitent ouvrir et diversifier leur patrimoine à l'international sans, pour cela, devoir être confrontés à la gestion d'un bien immobilier, encadrée par des réglementations locales. Pour ceux-là, l'acquisition de parts de SCPI européennes est un bon moyen d'investir hors de l'Hexagone, de façon indirecte. Egalement appelées SCPI internationales, ces SCPI de rendement investissent en France et à l'étranger (zone euro principalement), dans des typologies d'actifs variées, notamment des actifs de bureaux et de commerces. Elles peuvent ainsi saisir les opportunités offertes par les différents marchés européens, tout en bénéficiant de la fiscalité avantageuse des autres pays européens. Elles présentent également l'avantage de mutualiser géographiquement les risques de l'investissement et d'apporter des revenus complémentaires réguliers, sous la forme de versements trimestriels. La pierre-papier offre la possibilité d'investir dans des pays et des actifs (immeubles de bureaux, commerces, hôtels) souvent inaccessibles en direct. En outre, les revenus fonciers perçus ont une fiscalité adoucie grâce à l'absence des prélèvements sociaux.

Sources : MeilleureSCPI.com

d'importants problèmes en droit international car chaque pays a ses propres règles. En Suède, par exemple, la transaction est effectuée par l'agent immobilier. Dans d'autres pays, il faudra parfois faire appel à un notaire ou un avocat local. Pour cette raison, avant de prendre la décision d'acheter, il est essentiel de se rapprocher du consulat français et d'associations sur place telles que l'Alliance française locale afin d'obtenir des informations pratiques. Il faut trouver un conseiller local qui parle français et, si besoin, un traducteur.

Financer son achat à l'étranger

Il est tout à fait possible d'emprunter en France pour un achat immobilier à l'étranger. Reste, toutefois, à régler la question de la garantie. Une banque française accordera difficilement un prêt assorti d'une hypothèque sur le bien à l'étranger. L'emprunteur devra donc proposer une garantie sur un bien situé en France ou un nantissement sur une assurance-vie, par exemple.

Il peut aussi être plus simple d'emprunter directement à l'étranger. Mais, là encore la prudence est de mise. Ces acquisitions peuvent poser d'importants problèmes de droit international

privé. Il est essentiel d'en discuter avec son notaire au regard de sa situation familiale.

En Angleterre par exemple, le régime matrimonial de la communauté de biens n'existe pas pour les époux. Tout achat en couple se fera donc en indivision. De même, il est essentiel de s'interroger sur le sort successoral de ce bien en cas de décès et de l'intérêt de rédiger un testament.

Ces huit destinations où investir

1. Miami, l'indétrônable

Miami cumule les atouts pour devenir l'une des métropoles les plus influentes du continent américain. Son activité économique en croissance continue (port de marchandises et de croisières, santé, aéronautique, technologies, etc.) s'ajoute à une offre culturelle de premier plan pour l'art et le design contemporains. Notamment grâce à *Art Basel Miami Beach* qui, vingt ans après sa création, a confirmé en 2022 sa place de capitale mondiale de l'art numérique. ▶



Son climat ensoleillé toute l'année, son quartier Art déco miraculeusement préservé en bord de plage, ses terrains de golf par dizaines, sa vie nocturne et son *Yacht Show* unique au monde ont placé Miami sur le devant de la scène lors de la pandémie.

Elle a su également montrer son dynamisme économique : le niveau de chômage du comté de Miami-Dade a encore baissé en 2022 pour descendre à 1,7 % en octobre, contre 3,4 % au niveau national (source *US Bureau of Labor Statistics*). Selon *Floridajobs.com*, les secteurs qui ont gagné le plus d'emplois au cours de l'année 2022 sont le commerce, le transport et les services publics (vingt-quatre mille emplois de plus), les loisirs et l'hôtellerie (quinze mille trois cents emplois de plus), l'éducation et les services de santé (dix mille huit cents emplois de plus) et les services professionnels et commerciaux (dix mille quatre cents emplois de plus). La région de Miami a même dépassé les niveaux d'emploi pré-pandémique dans les principales industries du secteur privé et a créé des emplois pour le trentième mois consécutif en octobre 2022.

► Les quartiers les plus prisés

Outre Miami Beach (qui est une ville insulaire indépendante de Miami), célèbre pour son quartier Art déco et sa longue plage de sable blanc, les acheteurs se tournent vers les quartiers récents et ceux dont la rentabilité locative est prouvée. Pour les condos, le quartier d'Edgewater, voisin du Design District a atteint sa vitesse de croisière, récompensant les investisseurs qui ont investi sur plan lorsque le quartier était en plein essor.

Downtown figure également parmi les quartiers à observer de près avec des projets de grande envergure et une transformation radicale prévue durant les trois prochaines années.

Brickell est intéressant pour tout investisseur car les locations y sont très prisées, offrant une rentabilité quasi immédiate pour les biens de qualité.

Pour les maisons, Miami Beach, Coconut Grove, Key Biscayne et Coral Gables restent stables et une offre de maisons pied dans l'eau se comptant sur les doigts d'une main.

L'offre de prestige est pléthorique à Miami, les biens les plus recherchés étant les villas pied dans l'eau avec



ponton sur des îles privées sécurisées et les penthouses dotés de vues panoramiques sur la baie de Biscayne ou l'océan. Pour les acheteurs et investisseurs aux moyens moins importants, Miami est synonyme de surfaces doublées ou triplées pour des budgets similaires.

► Opportunités et perspectives

Miami a su se réinventer pour affronter le XXI^e siècle avec une population de plus en plus jeune, grâce à un climat économique et fiscal favorable. C'est aujourd'hui un pôle technologique attirant sans retenue les meilleurs profils de la *Silicon Valley* sur ses plages ensoleillées. Notamment sous l'impulsion de son maire, Francis X. Suarez, qui fut le premier homme politique américain à percevoir son salaire en *Bitcoins*.

Miami est aujourd'hui n° 1 en matière de croissance de l'emploi technologique aux Etats-Unis. Comme un nombre croissant de *Hedge Funds*, Citadel (50 milliards de dollars), le fonds de Ken Griffin, y a implanté en septembre 2022 son siège social, notamment pour bénéficier d'une fiscalité très attrayante et d'une sécurité plus importante qu'à Chicago.

La réélection du gouverneur républicain Ron DeSantis, figure montante de la politique américaine, devrait agir comme un accélérateur économique et financier à l'échelle de la Floride, dont profitera Miami.

En revanche, les observateurs estiment que le marché immobilier devrait voir ses prix se stabiliser ou légèrement décroître en 2023.

2. New York, l'indémorable

Passent les modes et les générations, New York est – et reste – une icône. Ce qui fait d'elle une valeur absolue à long terme sur le plan immobilier. Pour se convaincre de la solidité de son marché, il n'est qu'à observer les nombreux chantiers de prestige en cours de développement, qui dressent de nouvelles normes en matière de luxe, de services... et de prix.

Musique, design, gastronomie, New York donne le ton dans de nombreux domaines. Autre indice de cet art de vivre singulier, sur les quatre-cent-vingt-deux restaurants que comptait le *Guide Michelin* de New York en 2022, soixante-douze étaient étoilés.

► Les quartiers les plus prisés

Bien que l'Upper East Side et les quartiers bordant Central Park, incluant Midtown et ses programmes neufs ultra-luxueux, comptent toujours autant d'adeptes, les quartiers d'Hudson Yards, TriBeCa et SoHo occupent aujourd'hui le podium pour Manhattan. De son côté, Brooklyn est tirée vers le haut par les quartiers de Dumbo, Carroll Gardens, Gowanus ou encore Cobble Hill.

Les appartements occupant tout un étage et les maisons de ville sont les biens les plus demandés par les familles qui recherchent la proximité des meilleures écoles, des restaurants, des boutiques et des institutions culturelles. Les célibataires et les jeunes couples aisés recherchent, quant à eux, des petits appartements avec vue. Les acheteurs fortunés privilégient de belles maisons de ville ou des penthouses bénéficiant de luxueuses prestations, dont un service de conciergerie 24 heures sur 24.

A noter un désamour croissant pour les « coops » (coopératives) aux règles internes, obsolètes et discriminantes, alors que l'inventaire en « condos » (*condominium*, immeubles en copropriété) ne cesse de croître.

Mais aussi une attention particulière des acquéreurs envers les espaces « flex », à savoir ceux favorisant le télétravail, même si on constate un retour progressif de la force de travail au bureau.



► Forte demande sur les maisons

Alors que le marché immobilier new-yorkais était en phase de correction fin 2019 et début 2020, la pandémie l'a mis en pause pendant environ six mois en 2020. Durant cette période, très à l'avantage des acheteurs, il y avait d'excellentes opportunités dans le neuf (-20/-30 %) mais également dans l'ancien (-10/-15 %). Le secteur s'est stabilisé dès l'automne 2020, pour reprendre de plus belle en 2021 avec un retournement de marché, alors nettement à l'avantage des vendeurs jusqu'à l'été 2022. Les marges de négociation étaient alors retombées à moins de 5 %, avec des prix ayant retrouvé leur niveau de 2018.

Depuis la fin de l'été 2022, on constate un ralentissement de marché, tant du point de vue de l'offre que de la demande, en raison de multiples facteurs : augmentation significative des taux d'intérêt, chute des marchés boursiers et renforcement du dollar, notamment. Il est attendu une récession américaine au cours de 2023 et en parallèle une continuation de cette période de marché atone, sans que cela ne génère de chute de prix significative dans l'ancien. En revanche, la construction neuve ne pouvant attendre un redressement, il est probable (et c'est déjà le cas) que de belles opportunités se présentent sur cette classe d'actifs.

3. Dubaï, nouvelle coqueluche des investisseurs

En un demi-siècle, Dubaï s'est transformée en l'une des principales destinations touristiques au monde, en une place financière et un centre d'affaires de premier plan, ainsi qu'un haut lieu international de l'immobilier de prestige. Outre sa qualité de vie en constante progression grâce à une offre sportive, culturelle, gastronomique et universitaire en constante progression, la fiscalité est l'un des premiers attraits de Dubaï.

Les expatriés résidents sont exonérés d'impôt sur le revenu. La TVA n'est que de 5 %. A partir de 2023, un impôt de 9 % sur les bénéfices des sociétés sera mis en place pour les bénéficiaires



supérieurs à 375 000 dirhams (AED), soit environ 97 000 €, ce qui reste nettement inférieur à la moyenne mondiale. Cette ville cosmopolite est en mouvement permanent, elle attire donc de nombreux entrepreneurs qui y voient l'endroit parfait pour créer ou développer une activité. Les revenus, les plus-values, les dons et les successions sont exonérés d'impôts aux Emirats arabes unis.

► Les quartiers les plus prisés

Les photos aériennes de l'archipel artificiel de Palm Jumeirah, en forme de palmier à seize palmes, ont fait le tour du monde. On y trouve des appartements de toutes les tailles, mille trois-cent-cinquante villas de prestige pied dans l'eau, ainsi que des hôtels, d'innombrables restaurants et des commerces. La communauté de Dubaï Hills est très recherchée par les familles en raison de sa qualité de vie, à quinze minutes en voiture du centre de Dubaï. Ses habitants disposent d'un magnifique golf, de pistes cyclables, de restaurants, de centres commerciaux et de nombreuses infrastructures sportives.

Ses villas de trois à quatre chambres mesurent 260 à 300 m². La résidence fermée Emirates Hills est le quartier le plus exclusif de Dubaï. En son cœur se situe le Montgomerie Golf Club. Les élégantes villas qui le bordent peuvent mesurer jusqu'à 1 500 m².

Downtown, dans le centre de Dubaï, se présente comme un quartier piétonnier plus jeune et plus dynamique, avec en son centre la tour Burj Khalifa, la plus haute du monde.

Al Barari, qui met l'accent sur un mode de vie durable et des villas spacieuses et luxueuses, ressemble plus à un jardin botanique qu'à une communauté résidentielle. District One propose de grandes et élégantes villas en bordure d'un lagon cristallin et à proximité du plus grand mall du monde, Meydan One, en cours de développement.

Les biens les plus recherchés sont les villas familiales pied dans l'eau ou au bord d'un golf, les penthouses dotés de vues panoramiques, les programmes neufs aux prestations de prestige et à l'architecture futuriste, et les résidences accueillant les familles, notamment d'expatriés.

► Processus d'achat

Le processus d'achat est extrêmement simple à Dubaï. Le marché résidentiel est ouvert aux étrangers depuis 2002. Ceux-ci ont le droit d'acheter des biens dans les zones de bail emphytéotique, à proximité du centre-ville, ou dans les zones pleines de propriétés, que l'on trouve dans tout l'émirat. Pour devenir propriétaire, il suffit de détenir un passeport en cours de validité.

Un visa de résident n'est pas nécessaire, il sera délivré au nouveau propriétaire sous conditions d'investissement d'au moins 750 000 dirhams (AED), soit environ 194 000 €. Des changements importants ont été apportés au régime de visa et d'entrée en 2022, ce qui rend l'entrée et le séjour à Dubaï plus facile que jamais. L'un des plus importants est que tout achat immobilier de plus de 2 millions de dirhams (environ 517 000 €) donnera automatiquement à l'acheteur et à sa famille un golden visa de dix ans.

► Opportunités et perspectives

Les prix ont augmenté de +20 à +30 % depuis 2021, car la pandémie a été particulièrement bien gérée par l'Emirat. Ce qui a attiré une clientèle de grandes fortunes chinoises et européennes. L'environnement social et économique dégradé que connaît Hong Kong, depuis 2019, a, pour sa part, amené de nombreuses banques et multinationales à transférer leur personnel, voire leurs sièges sociaux, à Dubaï. La crise énergétique de 2022 a bénéficié aux entreprises pétrolières et gazières de la région. Le marché immobilier se montre donc extrêmement porteur. ▶



Les investisseurs s'intéressent au marché locatif, dont les taux de rendement sont compris entre 8 et 12 %. Outre l'immobilier, le plan Dubai 2040 vise également à transformer 60 % des terrains résidentiels en espaces verts.

4. Ile Maurice, paysages et statut fiscal de rêve

Dans l'océan Indien, l'île Maurice connaît une progression de ses investissements immobiliers depuis l'ouverture du marché aux investisseurs étrangers en 2002. Avec ses plages à perte de vue, ses lagons turquoise et ses développements immobiliers haut de gamme, Maurice est un rêve à portée de main ! L'île mise sur un environnement unique : climat, qualité de vie et statut fiscal avantageux, combinés à une sécurité et une stabilité politique, sociale et économique reconnues. Ouverte sur le monde, bilingue anglais/français, elle est également un carrefour d'affaires important, sur un fuseau horaire proche de l'Europe. Un faisceau d'avantages aux yeux des investisseurs, qui explique la spectaculaire hausse des prix rencontrée en 2022.

► Les quartiers les plus prisés

Les secteurs les plus prisés de Maurice sont la côte nord autour de Grand Baie, pour son animation. C'est la station balnéaire principale de Maurice. L'Ouest, autour de Tamarin et de Rivière noire, où de nombreux développements immobiliers voient le jour entre mer et montagnes, avec des vues panoramiques d'exception sur le lagon. La *Smart City de Moka*, projet de grande envergure situé dans le centre de Maurice, bassin économique principal de l'île, grandit et s'étend. Les villas en bord de mer, rarement accessibles aux acheteurs étrangers pour des raisons réglementaires, les villas sur des golfs, les villas ou appartements modernes, et tous les biens à fort rendement locatif dans des résidences de standing sont plébiscités par les investisseurs. Les penthouses avec des vues panoramiques sur le lagon et les montagnes sont de plus en plus recherchés.



► Opportunités et perspectives

L'absence d'impôt sur la fortune, de plus-value, de droits de succession et le *Property Development Scheme* (PDS) permettent d'acquérir une résidence mauricienne dans des conditions ultra-propices à l'investissement par les étrangers. Une tendance forte, qui se vérifie dans les nouveaux programmes immobiliers de luxe en cours de développement. Maurice présente un fort potentiel pour les « *digital nomades* », ces personnes qui peuvent travailler à distance, grâce aux dispositions mises en place par le gouvernement pour favoriser leur installation.

5. Londres, l'après-Brexit

L'année 2022 fut celle du retour à la normale pour la capitale britannique ! Une fois de plus, Londres est considérée comme une ville où investir, en particulier par les familles qui apprécient ses écoles et ses universités. L'activation de la demande accumulée après l'incertitude du Brexit et la frustration liée aux restrictions de voyage par la pandémie ont stimulé le marché immobilier de prestige de Londres. L'année 2022 a connu une forte activité transactionnelle dans tous les domaines, mais surtout sur les marchés *prime* de 5 millions de livres et plus et *ultra prime* de 10 millions de livres et plus. L'attrait d'une livre faible a contribué à hisser les volumes de transaction à leur plus haut niveau depuis cinq ans.

Les prix dans le haut de gamme restent toutefois inférieurs à leur pic de 2014, ce qui laisse de nombreuses possibilités aux acquéreurs, notamment ceux qui achètent en devises étrangères.

► Les quartiers les plus prisés

Si les quartiers traditionnels de Mayfair, Belgravia, Knightsbridge et Chelsea ont longtemps semblé bon marché par rapport à leurs prix historiques, ceux-ci ont rebondi : 74 % des propriétés vendues pour plus de 5 millions de livres sterling à Londres entre janvier et juin 2022 se trouvaient dans les arrondissements de Kensington et Chelsea ou de Westminster. La pénurie de logements de qualité est un problème de longue date, mais jamais autant qu'en 2022, notamment à King's Cross et Islington, où l'offre a diminué de près d'un tiers.

Hampstead et Highgate ont connu l'une des plus fortes croissances de prix, avec une hausse de +13 % au cours des douze derniers mois. Notting Hill a poursuivi la tendance de 2021, se révélant populaire dans tous les domaines, en particulier auprès des jeunes familles à la recherche de maisons et d'un style de vie inimitable. Tandis que Clapham, St John's Wood et Pimlico complètent le tableau d'un renouveau du centre, ayant dépassé des villes comme Wimbledon, Chiswick et Wandsworth.

Le bureau londonien de Barnes a notamment constaté un retour des grands patrons, des entrepreneurs de la Tech, du monde du spectacle, du droit, de la finance, des gestionnaires de fonds spéculatifs et des *family offices* dans le centre de Londres. Les maisons ont continué à surpasser les appartements mais l'écart entre les deux se réduit.

► Opportunités et perspectives

Compte tenu des pressions sur l'économie mondiale et de la volatilité du marché hypothécaire britannique, les acheteurs nationaux se montreront *a priori* prudents en 2023. Le marché sera cependant soutenu par le manque d'offre, aggravé par la rareté des programmes neufs. Dans un contexte économique difficile, la croissance des loyers à Londres a pour sa part atteint de nouveaux sommets. Ils sont maintenant 15 % plus élevés que leur niveau pré-pandémique.



7. Rome, ville historique

A la fois ancienne et moderne, cosmopolite, vibrante, la capitale italienne est la troisième ville la plus visitée d'Europe, derrière Paris et Londres. De l'Antiquité à la Renaissance et à la période contemporaine, l'art est omniprésent dans chacun de ses quartiers, racontant presque trois mille ans d'histoire depuis sa fondation mythique par Romulus en 753 avant JC. Entre palais, ruines, monuments et lieux de culte chrétiens, musées, cloîtres et villas patriciennes, la « Ville éternelle » ne ressemble à aucune autre.

► Les quartiers les plus prisés

Le centre historique avec ses beaux arts artistiques est le quartier le plus convoité de Rome, car tous les acheteurs, italiens et étrangers, aspirent à vivre au cœur de la plus noble histoire. La plupart des bâtiments sont à restaurer, ce sont de grandes maisons, voire des palais, et dans une moindre mesure des appartements de deux-pièces. Il est rare de disposer d'un ascenseur ou d'une terrasse.

Le Flaminio est un quartier résidentiel vivant, proche du centre auquel il est bien relié par les transports en commun (un élément important à Rome), avec des espaces verts, des écoles, des magasins et des restaurants. La qualité de vie y est très recherchée. Les appartements sont de taille moyenne, principalement des trois et quatre-pièces. Habité par des familles de classe moyenne, ce quartier est particulièrement demandé par les Italiens.

Parioli-Pinciano est le quartier des familles fortunées. Même si ses prix ont baissé ces dernières années, il est toujours recherché par les Italiens, car il est toujours perçu comme un symbole de statut social. Les maisons y sont très vastes, disposent de balcons, de terrasses et d'une place de parking. C'est le quartier préféré des diplomates étrangers.

Prati est un quartier très demandé par les acheteurs italiens car il est proche du centre historique. On y trouve des palais typiques du style humbertien, sans balcons ni terrasses. Les biens les plus recherchés sont les grands appar-



tements avec espace extérieur, terrasse ou jardin, déjà rénovés, dans des quartiers centraux, ainsi que les appartements ou maisons disposant d'une terrasse donnant sur les toits de Rome.

► Opportunités et perspectives

Après un fort rebond à +6,7 % en 2021, la croissance italienne a atteint +3,9 % en 2022 et les projections sont de +0,3 % en 2023. Le pays maintient une trajectoire budgétaire prudente, avec des mesures en soutien aux ménages, aux entreprises et aux collectivités pour faire face au renchérissement des prix de l'énergie. Les transactions immobilières se sont portées à un haut niveau en 2022, à environ sept cent mille. Mais ce chiffre devrait baisser autour de six cent mille en 2023 à cause de la faible capacité d'emprunt des ménages. Les observateurs constatent un ralentissement de la tendance à la périurbanisation dans le pays, ce qui entraîne un regain d'intérêt pour Rome, son caractère central et son statut de valeur sûre. Le marché y est en revanche marqué par un manque d'offre, tant pour les biens à vendre qu'à louer. Ce qui ne peut que maintenir les prix à un niveau élevé.

8. Lisbonne, toujours attractive

Profitant d'un bel équilibre politique et social, Lisbonne est une ville attractive pour une clientèle internationale sen-

sible à la sécurité et à la qualité de vie. En effet, le niveau d'ensoleillement, l'excellente gastronomie et la gentillesse proverbiale de ses habitants sont autant d'arguments qui suscitent la décision d'investir au Portugal. Lisbonne, la ville aux sept collines, attire aussi depuis quelques années de jeunes travailleurs nomades, notamment du digital, qui veulent profiter de son ambiance vibrante et de la possibilité d'y travailler à distance. D'autant qu'il y a eu de forts investissements publics et privés dans les secteurs de la Tech et de l'innovation, qui vont se prolonger durant les prochaines années.

► Les quartiers les plus prisés

Les quartiers historiques de Graça, Alfama, Mouraria et le Bairro Alto. En centre-ville, le Chiado, Lapa, Estrela, Avenida da Liberdade sont toujours aussi prisés. Les villes voisines de Cascais et Sintra continuent également d'attirer les clients grâce à leur proximité de la mer. Sans oublier Comporta et Melides, qui représentent presque la moitié des demandes de recherche. Les biens les plus recherchés sont des appartements dans des immeubles classiques, avec du caractère, de la lumière, d'importants volumes et de belles finitions. Ils doivent être intégralement rénovés. Les maisons d'été et de week-end avec de grands terrains ont aussi leurs amateurs.

► Opportunités et perspectives

Lisbonne s'est beaucoup transformée ces dernières années, mais elle garde son âme. On y trouve de plus en plus de restaurants étoilés (quinze sur les cinquante-deux recensés par le *Guide Michelin* à Lisbonne), de nouvelles boutiques de luxe et de mode, des galeries d'arts et une programmation culturelle riche d'événements durant toute l'année. Lisbonne, comme le reste du Portugal, attire l'attention des acheteurs internationaux. Comme la demande est toujours aussi forte et l'offre limitée – car il est rare de disposer de terrains pour construire dans le centre-ville – les prix de l'immobilier devraient augmenter dans les années à venir. ■

Source: The Barnes Global Property Handbook 2023



Les prix et les loyers dans 500 villes

Sources : Prix et indice des prix de l'immobilier (IPI) Meilleurs Agents au 1^{er} février 2023 - Loyers et indice des loyers de l'immobilier SeLoger au 1^{er} février 2023 (population: Insee 2019)

Pour 2023, les plafonds de loyers sont les suivants (annuels au m², hors charges):
Zone A: 18,25 €
Zone B: 13,56 €
Zone B1: 10,93 €
Zone B2 et C: 9,50 €

Dans les villes indiquées ci-dessous et classées par ordre alphabétique pour une recherche rapide, nous vous indiquons pour les appartements et les maisons, les loyers moyens pratiqués, ainsi que les prix d'achat avec leur variation sur un an. Vous pouvez ainsi apprécier le marché locatif et toutes ses perspectives.

Villes	Prix d'achat (€/m ²)			Loyers (€/m ²)			Marché	
	Appartements	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Appartements	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Zone	Attractivité ★★★★★
Abbeville [80]	1 765	1 704		11,1	9,8		B2	★
Achères [78]	3 886	3 579		17,3	18,5		C	
Agde [34]	3 306	3 756		11,8	12,4		B1	★
Agen [47]	1 708	2 143	0,77	10,3	10,2	0,98	B2	★
Aix-en-Provence [13]	5 294	6 197	-2,76	16,7	15,8	1,21	A	
Aix-les-Bains [73]	3 991	4 560	0,58	14,2	14,6	1,43	B1	
Ajaccio [20]	4 651	5 364	12,26	14,1	13,1	1,44	A	★★
Albertville [73]	2 284	2 643		11,9	11,8		B1	★
Albi [81]	2 170	2 281	-1,94	10,9	10,3	0,93	B2	★
Alençon [61]	1 272	1 649	-7,76	10,3	9,8	0,99	C	★
Alès [30]	1 609	2 103	-1,83	10,4	10,4	0,00	B2	★
Alfortville [94]	5 498	5 555	-2,88	20,9	25,3	0,48	A	
Allauch [13]	4 307	4 803		15,8	14,8		A	★
Amiens [80]	2 639	2 345	4,76	12,9	9,8	0,78	B1	★
Angers [49]	3 254	3 443	-2,34	11,9	11,2	1,71	B1	★
Anglet [64]	6 089	7 160	2,63	14,2	17,4	1,43	B1	
Angoulême [16]	1 646	1 945	0,73	10,5	9,9	0,96	B2	★
Anney [74]	5 436	6 972	2,20	15,5	18,9	0,65	B1	
Annemasse [74]	3 466	4 576	1,58	16,9	21,8	1,20	A	
Antibes [06]	5 853	7 130	2,06	17,0	20,4	1,80	A	
Antony [92]	5 421	6 032	-1,99	20,1	23,7	0,50	Abis	
Arcueil [94]	6 295	5 969		21,1	24,2		Abis	
Argentueil [95]	3 648	3 293	-0,30	18,1	20,4	0,56	A	
Arlès [13]	2 754	3 294	2,72	12,4	12,1	0,81	B1	
Armentières [59]	2 026	2 142		11,7	10,6		B1	★★★
Arras [62]	2 612	2 294	5,92	11,8	11,2	1,72	B2	
Asnières-sur-Seine [92]	7 068	9 083	-0,07	22,3	27,8	0,90	Abis	
Athis-Mons [91]	3 509	3 476	-1,60	16,5	17,8	0,61	A	
Aubagne [13]	3 745	4 419	4,32	15,3	15,2	0,66	A	
Aubervilliers [93]	4 315	3 904	-1,21	20,0	26,5	-0,50	Abis	
Auch [32]	1 576	1 896		9,7	10,2		C	★★
Aulnay-sous-Bois [93]	3 270	3 289	-6,97	17,9	19,6	0,56	A	
Aurillac [15]	1 427	1 660	-4,36	9,1	9,3	1,11	C	★★★★
Auxerre [89]	1 458	1 828	-4,52	10,4	10,8	0,00	B2	★
Avignon [84]	2 500	2 806	3,65	12,2	12,4	1,67	B1	
Bagnaux [92]	5 217	5 813	-4,99	20,3	24,6	1,00	C	
Bagnolet [93]	6 358	6 175	-5,70	21,8	24,3	-0,46	Abis	
Bagnols-sur-Cèze [30]	1 595	2 279		10,3	9,9		B2	★
Bastia [20]	3 057	3 503	3,73	13,5	15,2	-0,74	B1	
Bayonne [64]	4 722	5 449	2,67	13,3	15,2	2,31	B1	
Beaune [21]	2 593	2 718		11,6	11,3		B2	
Beaurepaire-en-Mauges [49]	1 419	1 750		9,5	8,8		C	★★★
Beauvais [80]	1 917	2 315	-3,38	12,1	12,1	0,83	B1	★
Bègles [33]	3 561	5 087		14,5	13,3		B1	
Belfort [90]	1 413	1 945	3,82	11,3	11,1	0,00	B2	
Bergerac [24]	1 730	1 701	-0,80	10,3	9,6	0,98	B2	★★
Besançon [25]	2 661	2 607	9,24	11,5	10,8	0,88	B2	
Béthune [62]	1 854	1 718		10,9	9,9		B1	★★★★
Béziers [34]	1 692	2 028	-8,89	10,2	10,8	0,99	B2	★
Bezons [95]	4 241	3 829	-3,30	18,3	21,1	0,55	A	
Biarritz [64]	8 733	9 149		15,4	17,9		B1	
Blagnac [31]	3 241	3 926		13,4	11,6		B1	

Villes	Prix d'achat (€/m ²)			Loyers (€/m ²)			Marché	
	Appartements	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Appartements	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Zone	Attractivité ★★★★★
Blois [41]	1 680	2 045	4,48	10,4	10,9	0,97	B2	★
Bobigny [93]	3 586	3 109	-3,99	18,5	20,3	0,00	A	
Bois-Colombes [92]	6 931	8 474	1,11	21,6	27,8	0,93	Abis	
Bondy [93]	3 176	3 203	3,93	17,7	19,9	-0,56	A	
Bonneuil-sur-Marne [94]	3 871	4 166		17,8	20,7		A	
Bordeaux [33]	4 661	5 952	-3,88	16,5	14,8	3,77	B1	
Bougenais [44]	3 523	3 392		12,9	11,0		B1	★★
Boulogne-Billancourt [92]	8 977	10 779	9,90	27,2	26,5	0,00	Abis	
Boulogne-sur-Mer [62]	1 728	1 869	3,85	11,9	11,2	0,85	B2	
Bourg-en-Bresse [01]	1 861	2 373	-2,51	10,5	11,9	1,94	B2	
Bourg-la-Reine [92]	5 964	7 301		20,9	25,3		Abis	
Bourg-lès-Valence [26]	2 043	2 696		11,1	11,3		B2	
Bourges [18]	1 652	1 679	5,29	10,9	10,9	0,93	B2	
Bourgoin-Jallieu [38]	2 530	2 833		12,0	12,9		B1	
Bressuire [79]	1 599	1 532		9,3	8,8		C	★★★
Brest [29]	2 380	2 570	-0,29	10,8	9,9	1,89	B2	★
Brétigny-sur-Orge [91]	3 293	3 159		15,7	16,8		A	
Brie-Comte-Robert [77]	3 689	3 250		15,0	14,2		A	★
Brive-la-Gaillarde [19]	1 737	1 857	-1,70	10,0	10,5	1,01	B2	★
Bron [69]	3 471	5 325	-1,25	14,8	14,0	0,68	B1	
Bruay-la-Buissière [62]	1 549	1 404		10,2	9,2		B2	★★★
Bruges [33]	3 690	4 820		14,1	13,5		B1	
Brunoy [91]	3 644	3 629		16,5	17,9		A	
Bruz [35]	3 207	3 521		12,2	13,3		B1	
Bussy-Saint-Georges [77]	4 415	4 394		17,3	18,3		A	
Cachan [94]	5 886	6 673	14,25	20,3	24,6	0,50	Abis	
Caen [14]	2 974	3 701	-0,54	12,4	12,7	0,81	B1	
Cagnes-sur-Mer [06]	4 760	5 866	1,64	16,9	20,4	1,20	A	
Cahors [46]	1 475	1 782		9,5	9,4		C	★★★
Calais [62]	1 939	1 584	4,75	10,5	10,0	1,94	B2	★
Caluire-et-Cuire [69]	4 701	7 367	-1,05	15,3	14,2	1,32	B1	
Cambrai [59]	1 696	1 522	-0,70	10,7	9,4	0,00	B2	★★
Cannes [06]	5 875	6 775	5,95	17,2	20,9	1,18	A	
Carcassonne [11]	1 361	1 676	0,37	9,3	9,6	1,09	B2	★★★
Carpentras [94]	1 927	2 635	3,32	10,4	11,6	0,00	B1	★★★
Carquefou [44]	3 772	3 967		13,1	11,4		B1	★
Castelnau-le-Lez [34]	3 802	4 824		15,1	14,1		A	★
Castres [91]	1 537	1 706	-1,85	9,6	9,2	1,05	B2	★★★
Cavaillon [84]	2 188	2 919		11,6	12,0		B1	★
Cenon [33]	3 050	4 174		13,7	12,9		B1	
Cergy [95]	3 241	3 119	-2,11	16,1	18,4	1,90	A	
Challans [85]	2 778	2 785		10,9	10,0		B2	★
Chalon-sur-Saône [71]	1 301	2 101	-1,59	10,2	10,8	0,99	B2	★
Châlons-en-Champagne [51]	1 549	1 968	3,96	10,4	10,5	0,97	B2	★
Chambéry [73]	3 121	3 831	-0,29	12,5	13,7	0,81	B1	
Champigny-sur-Marne [94]	4 381	3 896	-3,01	18,7	22,8	1,08	A	
Champs-sur-Marne [77]	3 843	3 901		16,7	19,6		A	
Charenton-le-Pont [94]	9 060	11 962	-2,69	25,5	25,6	0,39	Abis	
Charleville-Mézières [08]	1 286	1 700	-3,09	10,1	9,0	0,00	B2	★★
Chartres [28]	2 595	2 722	4,68	11,7	12,5	0,86	B1	★
Châteauroux [36]	1 326	1 498	4,25	9,7	9,0	0,00	B2	★★★
Châtelleraut [86]	1 438	1 435	-2,04	9,8	9,0	2,08	C	★★★★

Attractivité = attractivité de l'investissement, compte-tenu du rapport plafond légal/prix du marché.

Evo. sur 6 mois (%) = Évolution des prix entre septembre 2022 et février 2023 (%).



Villes	Prix d'achat (€/m²)			Loyers (€/m²)			Marché	
	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Zone	Attractivité ★★★★★
Châtenay-Malabry [92]	5 123	5 898	-0,33	20,2	24,5	1,51	Abis	
Châtillon [92]	6 338	7 007	2,14	21,3	27,0	0,95	C	
Chatou [78]	5 939	6 631	-0,47	20,7	27,9	1,47	Abis	
Chaumont [52]	1 243	1 472		9,2	10,0		C	★★★
Chaville [92]	5 876	7 119		20,9	27,2		Abis	
Chelles [77]	3 643	3 418	-5,15	16,6	18,7	0,61	C	
Chemillé-en-Anjou [49]	1 503	1 797		9,2	8,7		C	★★★
Chennevières-sur-Marne [94]	3 953	4 349		17,3	19,6		A	
Cherbourg-en-Cotentin [50]	2 208	2 312	-4,75	10,1	11,5	1,00	B2	
Chevilly-Larue [94]	3 803	4 935		17,2	21,2		A	
Chilly-Mazarin [91]	2 955	3 502		16,0	18,7		A	
Choisy-le-Roi [94]	3 911	3 941	-4,98	18,1	23,0	0,56	A	
Cholet [49]	1 938	2 287	-3,44	10,0	10,3	2,04	B2	★
Clamart [92]	6 288	7 396	3,20	21,1	27,4	0,48	Abis	
Clermont-Ferrand [63]	2 366	2 497	5,34	11,5	10,4	0,88	B1	★★
Clichy [92]	7 520	8 850	-0,79	24,8	26,3	-0,40	Abis	
Clichy-sous-Bois [93]	2 216	2 998	-4,48	17,9	17,8	1,13	A	
Cognac [16]	1 579	1 970	0,06	9,5	9,3	0,00	C	★★★
Colmar [68]	2 363	2 630	6,49	11,8	13,2	0,95	B2	
Colombes [92]	5 629	7 363	0,75	20,7	27,1	0,98	Abis	
Colomiers [31]	2 708	3 313	0,71	12,6	11,4	0,80	B1	★
Combs-la-Ville [77]	3 232	3 042		15,0	14,7		A	★
Compiègne [60]	2 334	3 219	-3,95	12,8	13,5	0,79	B1	
Concarneau [29]	3 559	3 394		11,6	11,6		B2	
Confans-Sainte-Honorine [78]	3 645	3 767	-5,32	16,8	18,3	1,20	A	
Corbeil-Essonnes [91]	2 649	2 679	-0,23	15,0	16,4	0,67	A	
Cormelles-en-Parisis [95]	4 106	4 296		17,7	21,1		A	
Coudekerque-Branche [59]	1 728	1 905		11,3	11,0		B2	
Couëron [44]	3 516	3 518		11,8	12,6		B1	
Courbevoie [92]	7 417	9 469	0,51	23,8	28,5	0,85	Abis	
Cournon-d'Auvergne [63]	2 198	2 346		11,2	11,2		B2	
Creil [60]	1 699	2 296	-3,96	14,0	13,9	0,72	B1	
Créteil [94]	4 059	5 712	-4,22	18,2	22,5	0,55	A	
Croix [59]	2 699	3 042		13,8	12,3		B1	
Cugnaux [31]	2 646	3 074		12,7	10,6		B1	★★
Dammari-les-Lys [77]	2 528	2 692		14,7	16,4		A	
Dax [40]	2 791	2 354		11,1	10,8		B2	
Décines-Charpieu [69]	3 207	4 472		13,4	14,5		B1	
Denain [59]	1 061	1 096		10,1	9,2		B2	★★★
Deuil-la-Barre [95]	3 988	3 975		18,2	19,5		A	
Dieppe [76]	1 997	2 143	-4,90	10,7	11,7	0,94	B2	
Dijon [21]	2 770	3 303	3,98	12,0	11,1	0,84	B1	★
Dole [39]	1 599	1 864		9,2	10,0		B2	★★★
Douai [59]	1 844	1 743	-1,81	10,9	9,9	0,93	B1	★★★★
Draguignan [83]	2 413	3 279	1,86	12,7	14,3	0,00	B1	
Drancy [93]	3 332	3 274	1,77	18,3	17,6	0,55	A	
Draveil [91]	3 421	3 485	4,87	16,1	17,7	0,63	A	
Dreux [28]	1 737	1 893	4,58	11,7	11,7	0,86	B2	
Dunkerque [59]	1 942	1 983	0,31	11,0	10,3	0,92	B2	
Eaubonne [95]	3 847	4 326		17,5	20,2		A	
Échirolles [38]	2 164	3 368	3,15	12,2	14,5	0,83	B1	
Écully [69]	4 977	6 669		16,0	16,5		B1	
Élancourt [78]	3 458	3 426		16,6	17,7		A	
Épernay [51]	1 908	2 389	2,42	10,3	11,0	0,98	B2	★
Épinal [88]	1 608	1 737	-3,89	9,9	10,7	0,00	B2	★
Épinay-sur-Seine [93]	2 729	3 268	2,94	18,1	19,6	1,12	A	
Éragy [95]	3 328	3 452		16,7	18,4		A	
Ermont [95]	3 943	4 170	-5,08	17,5	18,8	1,16	A	
Étampes [91]	2 668	2 359		13,9	13,3		B1	
Évreux [27]	1 707	2 063	-5,43	11,6	11,8	0,00	B2	
Evry [91]	2 513	2 858	-0,91	15,2	16,9	1,33	A	
Eysines [33]	3 544	4 259		14,4	13,1		B1	
Faches-Thumesnil [59]	2 387	2 657		13,9	11,4		B1	★
Fécamp [76]	1 940	2 198		10,7	10,5		B2	
Fleury-les-Aubrais [45]	1 968	2 252		11,6	11,4		B1	★★
Floirac [33]	3 322	3 848		14,3	12,7		B2	

Attractivité = attractivité de l'investissement, compte-tenu du rapport plafond légal/prix du marché.

Villes	Prix d'achat (€/m²)			Loyers (€/m²)			Marché	
	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Zone	Attractivité ★★★★★
Fougères [35]	1 742	2 129		9,7	10,0		C	★★
Franconville [95]	3 066	3 696	-9,88	16,5	19,6	1,85	C	
Fréjus [83]	4 518	4 882	2,12	14,5	15,6	1,40	A	★
Fresnes [94]	3 785	4 870		16,7	23,2		C	
Frontignan [34]	3 173	3 616		12,8	13,1		B1	
Gagny [93]	3 396	3 589	0,68	17,2	19,1	0,00	A	
Gap [05]	2 707	3 011	3,20	11,3	12,6	-0,88	B2	
Garches [92]	6 528	8 515		22,0	29,1		Abis	
Gardanne [13]	3 933	4 281		14,3	15,2		A	★
Garges-lès-Gonesse [95]	2 454	2 759	-4,96	16,6	16,9	0,61	A	
Gennevilliers [92]	4 961	4 832	0,79	18,7	20,4	1,08	A	
Gentilly [94]	6 490	6 802		21,7	25,2		Abis	
Gif-sur-Yvette [91]	4 710	4 191		17,8	20,6		A	
Givors [69]	2 085	3 081		11,0	13,5		B1	★
Gonesse [95]	2 901	2 919		16,2	16,4		A	
Goussainville [95]	2 921	2 797	-3,34	17,0	15,9	0,00	B2	
Gradignan [33]	3 550	4 468		13,4	15,4		B1	
Grande-Synthe [59]	1 221	1 726		11,0	10,2		B2	★
Grasse [06]	3 234	4 434	2,31	13,2	17,0	0,00	A	★
Grenoble [38]	3 063	3 807	6,21	13,2	11,9	0,76	B1	
Grigny [91]	1 511	2 553	-0,13	14,1	16,3	1,44	C	
Gujan-Mestras [33]	3 833	4 987		13,2	13,3		B1	
Guyancourt [78]	4 600	4 545	0,97	17,6	21,0	0,57	A	
Haguenau [67]	2 438	2 358	-3,64	11,7	12,3	0,86	B2	
Halluin [59]	2 389	2 460		11,8	11,6		B1	★
Hazebrouck [59]	2 332	1 911		11,5	10,6		B2	
Hem [59]	2 248	2 923		13,5	12,6		B1	
Hénin-Beaumont [62]	1 616	1 608		10,5	9,4		B2	★★
Herblay [95]	3 821	3 751	-2,53	17,5	20,5	0,00	A	
Hérouville-Saint-Clair [14]	2 162	2 957		10,3	12,1		B1	★★★★
Houilles [78]	5 239	5 058	0,17	19,5	22,5	1,04	A	
Hyères [83]	4 428	5 470	2,50	14,0	13,9	0,72	A	★★
Illkirch-Graffenstaden [67]	3 139	3 441		13,5	10,9		B1	
Issy-les-Moulineaux [92]	8 436	9 900	-3,18	25,8	26,5	0,00	Abis	
Istres [13]	3 207	3 481	2,66	13,4	13,5	0,75	A	★★★
Ivry-sur-Seine [94]	5 644	5 644	-7,16	22,8	25,4	-1,72	Abis	
Joinville-le-Pont [94]	6 224	7 741		23,1	26,4		Abis	
Joué-lès-Tours [37]	2 094	2 529	5,23	10,6	11,7	0,95	B1	★★
L'Haj'ès-Roses [94]	4 802	5 451	15,40	18,5	22,9	0,54	Abis	★
L'Isle-sur-la-Sorgue [84]	3 382	3 685		12,7	13,0		B1	
La Celle-Saint-Cloud [78]	4 769	7 123		18,9	21,3		A	
La Chapelle-sur-Erdre [44]	3 932	3 888		12,9	12,0		B1	
La Ciotat [13]	5 340	5 843	4,52	16,2	19,5	0,00	A	
La Courneuve [93]	3 280	3 575	-3,61	17,9	17,3	1,13	A	
La Crau [83]	3 800	4 629		14,4	13,5		A	★★★
La Garde [83]	3 450	4 889		14,5	17,3		C	
La Garenne-Colombes [92]	7 053	8 999	-1,71	21,9	27,5	1,39	Abis	
La Madeleine [59]	3 421	4 343		14,8	11,5		A	★★
La Roche-sur-Yon [85]	2 278	2 518	1,38	10,3	10,7	0,98	B2	★
La Rochelle [17]	5 116	4 725	6,16	13,4	13,8	0,75	B1	
La Seyne-sur-Mer [83]	3 371	4 573	1,66	13,6	17,0	0,74	A	★
La Teste-de-Buch [33]	4 759	6 979		13,2	13,8		B1	
La Valette-du-Var [83]	3 855	4 403		14,2	15,9		A	★
Lagny-sur-Marne [77]	4 041	3 580		16,4	18,3		A	
Lambersart [59]	3 042	3 888	0,43	13,9	11,5	1,46	A	★★★
Lanester [56]	2 473	2 486		11,3	11,6		B2	
Lannion [22]	2 400	2 443		10,3	9,5		B2	★★
Laon [02]	1 085	1 340		9,7	9,2		B2	★★★
Laval [53]	2 129	2 408	-2,25	9,7	10,3	1,04	B2	★★
Le Blanc-Mesnil [93]	3 449	3 299	139,18	17,9	17,8	1,14	A	
Le Bouscat [33]	4 084	6 464		14,7	13,9		B1	
Le Cannet [06]	4 237	5 748	1,41	16,9	20,6	1,20	A	
Le Chesnay [78]	5 917	8 396	-0,20	18,6	24,7	0,51	Abis	
Le Creusot [71]	1 115	1 317		9,1	9,2		C	★★★★
Le Grand-Quevilly [76]	2 190	2 440		11,8	13,2		B1	★
Le Havre [76]	1 971	2 417	-13,70	11,7	10,8	0,87	B1	★★

Evo. sur 6 mois (%) = Évolution des prix entre septembre 2022 et février 2023 (%).



Villes	Prix d'achat (€/m²)			Loyers (€/m²)			Marché	
	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Zone	Attractivité
Le Kremlin-Bicêtre [94]	5 907	5 731		23,0	24,8		Abis	
Le Mans [72]	1 918	2 162	8,61	10,5	8,9	0,96	B2	★★
Le Mée-sur-Seine [77]	2 071	2 454		13,7	16,2		A	★
Le Perreux-sur-Marne [94]	5 548	6 392	1,57	21,1	26,4	0,96	Abis	
Le Petit-Quevilly [76]	1 787	2 340		12,0	11,6		B1	★
Le Plessis-Robinson [92]	6 012	6 482	2,07	20,6	26,8	0,98	Abis	
Le Plessis-Trévise [94]	4 012	4 352		17,6	19,7		A	
Le Puy-en-Velay [43]	1 576	1 914		9,3	9,7		C	★★★
Lens [62]	1 927	1 634	2,50	11,0	9,8	0,92	B1	★★★
Les Lilas [93]	6 963	7 646		22,7	26,7		Abis	
Les Mureaux [78]	2 351	2 542	4,07	14,6	17,7	0,00	A	
Les Pavillons-sous-Bois [93]	3 364	3 537		18,1	19,8		A	
Les Pennes-Mirabeau [13]	3 819	4 255		16,2	14,6		A	★
Les Sables-d'Olonne [85]	5 217	5 202		13,2	13,0		B1	
Les Ulis [91]	2 954	3 531		15,0	18,5		A	
Levallois-Perret [92]	9 648	9 902	0,45	28,6	27,6	0,00	Abis	
Libourne [33]	2 271	2 966		11,9	11,8		B2	
Liévin [62]	1 592	1 606	2,31	10,0	10,3	3,09	B2	★
Lille [59]	3 533	3 209	0,77	15,3	11,1	1,32	A	★
Limeil-Brevannes [94]	3 507	3 597		17,3	19,5		A	
Limoges [87]	1 791	1 936	-4,43	10,3	9,2	0,98	B1	★★★
Lingolsheim [67]	2 418	2 666		12,8	10,6		B1	★
Lisieux [14]	1 766	2 352		10,8	10,8		C	
Livry-Gargan [93]	3 241	3 331	-0,52	17,4	17,7	1,16	A	
Longjumeau [91]	3 196	3 475		16,2	17,3		A	
Loos [59]	2 415	2 668		13,5	11,2		A	★★★
Lorient [56]	2 594	2 990	1,01	12,6	12,6	2,44	B2	
Lormont [33]	2 550	3 681		13,8	12,8		B1	
Louviers [27]	1 701	1 996		10,9	11,0		B2	
Lunel [34]	2 245	2 944		12,6	12,8		B1	
Lunéville [54]	1 169	1 620		9,4	10,2		B2	★★
Lyon [69]	5 217	6 811	-3,19	16,8	14,4	2,44	A	
Mâcon [71]	1 632	2 218	-1,09	9,8	10,1	2,08	B2	★★
Maisons-Alfort [94]	6 348	7 338	4,53	21,0	24,4	0,48	Abis	
Maisons-Laffitte [78]	6 558	7 750		19,2	20,8		Abis	★
Malakoff [92]	7 642	8 197	1,04	24,1	29,2	0,84	Abis	
Mandelieu-la-Napoule [06]	4 962	6 178		16,6	15,9		A	
Manosque [04]	2 083	2 836		11,8	12,5		B2	
Mantes-la-Jolie [78]	2 915	2 634	1,64	14,6	16,2	0,69	A	★
Mantes-la-Ville [78]	2 696	2 450		14,4	14,9		A	★
Marçq-en-Baroeul [59]	3 342	4 219	0,21	14,9	12,5	2,05	A	★★★
Marignane [13]	2 936	3 854	2,66	13,7	13,3	0,74	A	★★★
Marseille [13]	3 891	4 542	5,79	15,3	16,4	1,32	A	
Martigues [13]	3 378	4 106	2,24	14,0	13,5	1,45	A	★★
Massy [91]	4 218	4 401	1,44	18,0	22,3	1,12	C	
Maubeuge [59]	1 062	1 234	-2,66	10,6	9,3	1,92	B2	★★
Mauges-sur-Loire [49]	1 468	1 725		8,9	8,9		C	★★★
Maurepas [78]	3 297	3 355		16,3	17,2		A	
Meaux [77]	3 406	2 886	3,24	15,5	15,2	1,31	A	
Melun [77]	2 865	2 664	3,28	14,9	16,1	0,68	A	★
Menton [06]	5 135	6 236	1,70	17,5	19,5	0,58	A	
Mérignac [33]	4 130	4 686	-4,66	15,0	14,1	2,74	C	
Metz [57]	2 411	2 582	3,25	12,1	13,5	0,83	B1	
Meudon [92]	6 252	8 535	4,41	21,5	29,4	0,47	Abis	
Meylan [38]	3 913	5 084		14,3	15,7		B1	
Meyzieu [69]	3 570	4 234		13,4	14,0		B1	
Millau [12]	1 656	2 290		10,1	10,5		C	★
Miramas [13]	2 544	3 173		12,7	13,3		A	★★★
Mitry-Mory [77]	3 373	3 032		15,3	14,2		A	★
Moissy-Cramayel [77]	2 949	2 785		15,2	15,0		A	★
Mons-en-Baroeul [59]	1 967	2 962		14,0	10,1		B1	
Mont-de-Marsan [40]	2 432	2 088	-2,33	10,0	10,2	1,01	B2	★
Mont-Saint-Aignan [76]	2 307	3 578		12,7	13,7		B1	
Montaigu [85]	2 413	2 578		11,3	10,6		C	
Montauban [82]	1 964	2 184	1,71	10,5	11,2	0,97	B2	

Villes	Prix d'achat (€/m²)			Loyers (€/m²)			Marché	
	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Zone	Attractivité
Montbéliard [25]	1 256	1 669	5,19	10,6	10,7	0,95	B2	
Montélimar [26]	2 013	2 598	-3,08	10,8	11,5	0,93	B2	
Montereau-Fault-Yonne [77]	2 020	1 896		13,2	11,5		B1	
Montfermeil [93]	2 974	3 120		17,1	17,1		A	
Montgeron [91]	4 132	3 741		17,1	18,4		A	
Montigny-le Bretonneux [78]	4 590	4 797	-0,95	17,9	21,1	0,00	A	
Montigny-lès-Cormeilles [95]	3 155	3 322		16,2	18,7		A	
Montigny-lès-Metz [57]	2 338	2 519		12,3	12,6		B1	
Montluçon [03]	846	1 151	-3,64	9,0	9,0	1,12	B2	★★★
Montmorency [95]	4 447	4 386		17,6	19,2		A	
Montpellier [34]	3 605	4 211	-1,02	15,0	13,3	1,35	A	★
Montreuil [93]	7 148	6 354	-5,80	22,4	24,1	-0,88	C	
Montrouge [92]	7 987	10 128	-1,59	25,0	26,2	-0,40	Abis	
Morsang-sur-Orge [91]	3 229	3 358		16,3	17,5		A	
Mougins [06]	5 085	6 808		17,0	19,6		A	
Moullins [03]	1 216	1 511		9,9	9,9		C	★★
Mulhouse [68]	1 260	1 877	1,37	12,2	12,2	1,67	B1	★
Muret [31]	2 236	2 672		11,3	12,3		B1	★
Nancy [54]	2 291	2 934	-3,78	12,6	12,6	1,61	B1	
Nanterre [92]	5 835	6 679	-0,98	21,6	27,7	0,93	Abis	
Nantes [44]	3 982	5 044	0,30	14,2	13,0	2,16	B1	
Narbonne [11]	2 172	2 611	-0,69	10,8	11,3	0,93	B2	
Neuilly-Plaisance [93]	4 166	4 459		19,0	22,9		Abis	
Neuilly-sur-Marne [93]	3 435	3 969	-6,45	17,0	19,8	1,19	A	
Neuilly-sur-Seine [92]	11 581	13 491	2,73	31,1	28,7	-0,32	Abis	
Nevers [58]	1 005	1 409	-4,83	10,1	9,8	1,00	B2	★★
Nice [06]	5 045	5 840	2,39	18,1	19,5	2,26	A	
Nîmes [30]	2 302	2 864	-3,40	11,6	10,3	0,87	B1	★★
Niort [79]	1 869	1 974	-0,74	10,4	10,0	1,96	B2	★
Nogent-sur-Marne [94]	6 803	7 978	-2,99	23,6	26,9	1,29	Abis	
Nogent-sur-Oise [60]	1 564	2 246		13,0	13,3		B1	
Noisy-le-Grand [93]	4 194	4 427	-6,40	17,6	19,5	0,57	A	
Noisy-le-Sec [93]	3 685	3 938	1,26	18,6	21,1	0,54	A	
Olivet [45]	2 522	2 716		12,1	13,4		B1	
Orange [84]	2 173	2 608	2,65	11,0	11,5	0,92	B1	★★
Orléans [45]	2 723	2 672	2,52	11,9	12,9	1,71	B1	★
Orly [94]	3 387	3 828		16,9	19,6		A	
Orvault [44]	3 340	4 150		12,9	12,4		B1	
Oullins [69]	3 859	5 642	-0,57	14,5	15,9	0,00	B1	
Oyonnax [01]	1 438	2 001		10,8	9,9		B2	★
Ozair-la-Ferrière [77]	3 917	3 436		16,8	17,5		A	
Palaiseau [91]	4 483	4 587	4,84	17,3	20,2	1,17	A	
Pantin [93]	6 635	6 757	-7,23	22,1	26,7	0,00	Abis	
Paris [75]	10 233	10 913	-1,68	29,7	26,6	1,37	Abis	
Pau [64]	2 228	2 604	2,11	11,0	12,2	1,85	B2	
Périgueux [24]	1 864	2 087	0,16	10,3	10,1	0,98	B2	★
Perpignan [66]	1 885	2 152	2,67	11,0	9,6	0,92	B1	★★★
Pertuis [84]	3 105	3 785		13,6	13,1		B1	
Pessac [33]	3 604	4 647	-3,01	15,2	13,7	2,01	B1	
Pierrefitte-sur-Seine [93]	2 826	2 773	-3,80	18,3	17,0	-1,61	A	
Plaisance-du-Touch [31]	2 737	3 217		12,1	13,6		B1	
Plaisir [78]	3 560	3 577	1,34	16,6	19,9	0,61	A	
Ploemeur [56]	4 540	3 655		12,3	12,1		B2	
Poissy [78]	4 240	4 484	-4,40	17,6	20,1	0,57	A	
Poitiers [86]	2 395	2 102	-2,80	11,0	10,8	1,85	B1	★★★
Pontault-Combault [77]	3 782	3 590	-2,12	17,1	18,3	0,59	A	
Pontoise [95]	3 456	3 401	-4,37	16,4	18,7	0,00	A	
Puteaux [92]	8 050	9 419	2,74	25,1	29,2	0,00	Abis	
Quimper [29]	2 429	2 319	1,25	10,4	11,0	1,96	B2	
Rambouillet [78]	4 222	3 626		16,1	16,5		A	
Reims [51]	2 794	3 022	6,20	11,9	10,3	0,85	B1	★
Reims [35]	4 097	5 403	-2,31	14,8	14,6	2,78	B1	
Rezé [44]	3 406	3 971	0,92	13,2	11,1	5,60	B1	★
Rillieux-la-Pape [69]	2 594	4 729		13,3	15,6		B1	
Riom [63]	2 004	2 228		9,9	10,3		B2	★

Attractivité = attractivité de l'investissement, compte-tenu du rapport plafond légal/prix du marché.

Evo. sur 6 mois (%) = Évolution des prix entre septembre 2022 et février 2023 (%).



S

Villes	Prix d'achat (€/m²)			Loyers (€/m²)			Marché	
	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Zone	Attractivité
Ris-Orangis [91]	2 354	2 911		15,0	16,5		A	
Roanne [42]	1 408	1 768	4,76	10,3	10,0	0,98	B2	★
Rochefort [17]	2 530	2 712		11,1	11,1		B2	
Rodez [12]	1 995	2 246		10,2	13,1		B2	
Roissy-en-Brie [77]	3 524	3 184		15,0	17,6		A	
Romainville [93]	6 139	5 296		19,0	22,3		A	
Romans-sur-Isère [26]	1 819	2 392	-0,71	10,0	10,8	1,01	B2	★
Romorantin-Lanthenay [41]	1 431	1 450		9,4	8,6		C	★★★
Ronchin [59]	2 469	2 607		14,0	10,4		B1	★
Rosny-sous-Bois [93]	4 084	4 561	-6,65	18,2	21,8	1,11	A	
Roubaix [59]	1 894	1 697	2,77	12,7	10,8	1,60	B1	★
Rouen [76]	2 712	2 958	-6,13	13,0	12,4	1,56	B1	
Royan [17]	4 280	4 294		12,9	12,7		B2	
Rueil-Malmaison [92]	6 202	7 552	-1,45	22,0	29,0	0,92	Abis	
Saint-Brieuc [22]	2 074	2 300	2,37	10,1	10,8	2,04	B2	★
Saint-Chamond [42]	1 685	2 385	3,31	10,6	9,7	0,00	B2	★
Saint-Cloud [92]	7 650	9 976	2,64	24,6	29,1	0,00	Abis	
Saint-Cyr-l'École [78]	4 313	4 945		17,7	20,4		A	
Saint-Denis [93]	4 397	3 398	-0,52	20,1	16,8	0,50	C	
Saint-Dié-des-Vosges [88]	1 220	1 458		9,7	10,1		C	★★
Saint-Dizier [52]	1 150	1 367		9,4	8,4		C	★★★
Saint-Etienne [42]	1 392	1 899	4,19	10,4	9,7	0,97	B2	★
Saint-Etienne-du-Rouvray [76]	1 261	2 136	-4,32	11,7	11,3	0,86	B1	★★
Saint-Fons [69]	2 306	3 631		14,8	15,0		B1	
Saint-Genis-Laval [69]	3 873	5 177		14,0	16,1		B1	
Saint-Germain-en-Laye [78]	8 214	7 273	-2,95	20,2	23,0	1,51	Abis	
Saint-Gratien [95]	4 025	4 705		18,6	21,0		C	
Saint-Herblain [44]	3 276	3 760	0,58	12,9	12,2	3,20	B1	
Saint-Jean-de-Braye [45]	2 221	2 297		11,3	12,0		B1	★
Saint-Laurent-du-Var [06]	4 768	5 504	1,17	17,9	19,4	2,29	A	
Saint-Lô [50]	1 557	1 751		8,8	9,3		B2	★★★★
Saint-Louis [68]	2 326	3 106	-1,32	12,5	14,0	0,81	C	
Saint-Malo [35]	4 575	5 265	0,90	12,0	13,2	0,00	B1	
Saint-Mandé [94]	10 261	14 122		28,0	25,3		Abis	
Saint-Martin-d'Hères [38]	2 554	3 572	3,65	12,9	14,0	0,00	B1	
Saint-Maur-des-Fossés [94]	6 241	7 432	0,79	19,8	24,5	0,51	Abis	
Saint-Médard-en-Jalles [33]	3 560	4 104		13,6	14,9		B1	
Saint-Michel-sur-Orge [91]	2 760	3 146		15,6	17,9		A	
Saint-Nazaire [44]	3 487	3 019	1,28	11,3	12,5	2,73	B2	
Saint-Ouen [93]	6 770	7 133		22,1	26,2		C	
Saint-Ouen-l'Aumône [95]	3 115	3 099		14,5	18,6		A	
Saint-Priest [69]	3 422	4 406	-1,30	13,1	14,3	1,55	C	
Saint-Quentin [02]	1 071	1 391	3,98	10,7	9,5	0,94	B2	★
Saint-Raphaël [83]	5 109	6 072	2,61	14,6	15,9	-2,78	C	
Saint-Sébastien-sur-Loire [44]	3 638	3 956		13,0	10,8		B1	★
Sainte-Foy-lès-Lyon [69]	4 310	6 784		15,3	17,4		B1	
Sainte-Geneviève-des-Bois [91]	3 394	3 475	3,13	16,0	17,3	0,63	C	
Saintes [17]	2 192	2 367	2,48	10,6	10,3	1,92	B2	★
Salon-de-Provence [13]	3 561	3 895	3,16	13,1	14,4	0,77	B1	
Sannois [95]	3 624	4 179		17,8	20,8		A	
Sarcelles [95]	2 305	2 902	-5,42	16,6	16,5	2,47	A	
Sarreguemines [57]	1 508	1 572		9,1	9,9		B2	★★★
Sartrouville [78]	4 832	4 620	1,85	19,1	22,7	0,00	A	
Saumur [49]	1 739	2 036	-2,41	8,9	9,5	0,00	C	★★★★
Savigny-le-Temple [77]	2 713	2 686	-5,04	14,8	15,0	0,68	A	★
Savigny-sur-Orge [91]	3 375	3 512	2,03	16,0	17,5	1,27	A	
Sceaux [92]	7 008	8 324		21,3	24,5		Abis	
Schiltigheim [67]	2 864	2 541	-2,42	13,4	12,2	3,08	B1	
Sélestat [67]	2 197	2 244		10,5	10,9		B2	
Sens [89]	1 424	1 840	-3,98	11,4	11,2	0,88	B2	
Sète [34]	3 285	4 513	-2,32	12,5	13,7	1,63	B1	
Sevran [93]	2 542	2 957	-7,46	17,3	17,7	1,17	A	
Sèvremoine [49]	2 251	1 899		9,2	9,7		C	★★
Sèvres [92]	6 323	8 259		22,0	29,1		Abis	
Six-Fours-les-Plages [83]	4 827	5 516	3,12	15,7	17,8	1,29	A	

Attractivité = attractivité de l'investissement, compte-tenu du rapport plafond légal/prix du marché.

T

Villes	Prix d'achat (€/m²)			Loyers (€/m²)			Marché	
	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Apparte-ments	Maisons	Evo. sur 6 mois (%)	Zone	Attractivité
Soissons [02]	1 691	1 807	6,09	11,5	11,0	1,77	B2	
Soisy-sous-Montmorency [95]	4 000	4 224		17,1	20,5		A	
Sorgues [84]	1 908	2 661		11,7	12,4		B1	★
Sotteville-les-Rouen [76]	1 840	2 493	-4,22	11,6	12,1	1,75	B1	★
Stains [93]	2 791	2 910	-4,39	18,2	16,8	0,55	A	
Strasbourg [67]	4 085	3 555	2,36	14,3	11,3	4,38	B1	
Sucy-en-Brie [94]	4 195	4 429		17,7	20,6		A	
Suresnes [92]	7 190	8 210	-1,18	24,3	28,7	-0,41	Abis	
Talence [33]	3 986	5 681	-3,06	15,8	14,2	2,60	B1	
Tarbes [65]	1 457	1 704	2,68	10,1	10,3	1,00	B2	★
Tassin-la-Demi-Lune [69]	4 820	6 515		15,4	16,3		B1	
Taverny [95]	3 437	3 517		16,7	18,7		A	
Thiais [94]	4 110	4 739	3,45	17,5	21,2	1,16	A	
Thionville [57]	2 356	2 973	2,43	12,6	13,8	0,80	B2	
Thonon-les-Bains [74]	3 503	4 319	1,68	14,4	18,2	1,41	B1	
Torcy [77]	3 317	3 336		16,5	16,7		C	
Toulon [83]	3 144	4 205	-0,85	13,3	14,6	0,76	A	★★★
Toulouse [31]	3 754	4 377	0,81	14,0	12,0	1,45	B1	
Tourcoing [59]	2 001	1 913	-1,14	12,6	11,3	0,80	B1	★
Tournefeuille [31]	3 106	3 715		13,1	11,5		B1	★
Tours [37]	3 153	3 563	6,92	12,5	11,2	0,81	B1	
Trappes [78]	3 067	3 094	2,99	14,9	19,5	0,68	A	
Tremblay-en-France [93]	3 064	3 201	-6,59	15,3	16,6	0,66	A	
Troyes [10]	2 022	2 346	0,60	12,0	10,9	1,69	B2	
Valence [26]	2 261	3 038	-0,40	11,6	13,1	0,87	C	
Valenciennes [59]	1 980	1 943	0,61	11,6	10,4	0,87	B1	★★
Vallauris [06]	4 414	6 516		16,4	20,0		A	
Vandœuvre-les-Nancy [54]	1 733	2 522	-3,24	11,5	12,1	0,88	B1	★
Vannes [52]	3 985	4 332	0,91	11,9	14,2	2,59	B2	
Vanves [92]	7 287	9 094	3,60	24,3	27,4	0,00	Abis	
Vaulx-en-Velin [69]	2 730	3 812	-1,05	13,0	15,2	1,56	B1	
Vélizy-Villacoublay [78]	5 118	6 532		17,6	22,6		Abis	★★★
Vence [06]	4 247	5 501		15,8	20,0		A	
Vénissieux [69]	3 021	4 030	-0,92	14,7	14,6	4,26	B1	
Vernon [27]	2 356	2 597	-5,84	12,6	12,7	0,80	C	
Versailles [78]	9 032	9 210	5,11	19,2	22,3	0,52	Abis	★
Vertou [44]	3 950	4 063		13,6	11,5		B1	★
Vichy [03]	1 640	2 051	-1,80	12,4	10,7	1,64	B2	
Vienne [38]	2 438	3 102	-8,40	11,1	13,0	-5,41	B2	
Vierzon [18]	857	1 034	3,25	9,9	8,9	0,00	C	★★★★
Vigneux-sur-Seine [91]	3 398	3 212	-0,32	16,4	18,2	0,61	A	
Villefontaine [38]	2 337	2 599		11,7	12,3		B1	★
Villefranche-sur-Saône [69]	2 615	3 355	-1,02	12,2	13,3	0,83	B1	
Villejuif [94]	5 139	5 181	-4,94	21,2	24,0	0,95	Abis	
Villemomble [93]	3 770	4 209	-2,05	17,8	21,3	-0,56	Abis	★★
Villeneuve-d'Ornon [33]	3 318	4 118	-4,38	13,1	14,9	0,77	B1	
Villeneuve-d'Ascq [59]	3 146	3 384	16,30	14,1	11,9	2,17	B1	
Villeneuve-la-Garenne [92]	3 325	4 140		18,7	17,7		A	
Villeneuve-le-Roi [94]	3 561	3 196		17,3	18,5		A	
Villeneuve-Saint-Georges [94]	3 079	2 655	-0,93	17,0	19,7	0,59	A	
Villeneuve-sur-Lot [47]	1 235	1 504		9,1	9,2		C	★★★★
Villeparisis [77]	3 121	2 984		16,3	18,0		A	
Villepinte [93]	2 977	2 957	-6,74	17,4	17,3	1,75	C	
Villeurbanne [69]	4 000	5 335	3,57	15,4	14,5	1,32	A	
Villiers-le-Bel [95]	2 558	2 620	-4,05	16,6	14,8	-1,78	A	
Villiers-sur-Marne [94]	4 297	4 452	1,42	18,0	22,7	1,12	A	
Vincennes [94]	10 093	12 074	-0,68	27,2	25,3	0,74	Abis	
Viry-Châtillon [91]	3 107	3 271	-2,11	15,8	17,5	0,64	A	
Vitré [35]	2 678	2 918		10,3	10,2		C	★
Vitrolles [13]	3 335	3 929	3,19	14,0	15,0	1,45	C	
Vitry-sur-Seine [94]	4 391	4 513	2,09	18,8	22,7	0,00	A	
Voiron [38]	2 506	3 141		11,9	13,1		B1	★
Wasquehal [59]	3 176	3 450		13,9	13,8		A	★★
Wattrelos [59]	2 052	2 215	0,10	12,8	11,9	0,00	B1	★
Yerres [91]	3 636	3 582	4,78	16,9	19,2	1,20	A	

V

W

Y

Evo. sur 6 mois (%) = Évolution des prix entre septembre 2022 et février 2023 (%).

SOMMAIRE DU CHAPITRE

PROFITER DES AVANTAGES FISCAUX



Le Pinel soumis à de nouvelles conditions	87
Des taux réduits en 2023 et 2024	87
Les investissements réalisés	88
Les logements concernés	88
Un niveau de performance énergétique renforcé	90
Six, neuf ou douze ans de location	91
Réduction d'impôt	91
Loyers plafonnés	91
Outre-mer: le choix entre le Pinel ou le Girardin	92
Le régime du microfoncier	94
La réduction d'impôt Malraux	96
Les monuments historiques	100
La rénovation de logements	104
Investir dans l'ancien avec le Denormandie	106
Un régime applicable jusqu'en 2023	106
Bénéficiaires et acquisitions identiques au Pinel	106
Les investissements réalisés	106
Localisation des logements	107
Des travaux spécifiques	107
Location: les mêmes conditions que le Pinel	108
Règles de non-cumul	108
Obligations déclaratives	108
Le Loc'Avantages pour les propriétaires-bailleurs	109
Les bénéficiaires	109
La convention avec l'Anah	109
Le montant de la réduction d'impôt	109
La location meublée	110
La réduction d'impôt Bouvard	114
Les résidences meublées	117
Le régime micro-BIC	120
L'optimisation fiscale	122
Le démembrement	122
La société civile immobilière (SCI)	122
Un plafonnement unique	123

Le Pinel est reconduit jusqu'en 2024 sous de nouvelles conditions. Vous pouvez, cette année encore, compter sur un panel défiscalisant. La loi Cosse transformée en dispositif Loc'Avantages, le statut de loueur en meublé, la loi Malraux, les avantages fiscaux en faveur de l'immobilier locatif conservent toute leur attractivité. Seul le dispositif Censi-Bouvard disparaît.





Le Pinel soumis à de nouvelles conditions

Ce dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif vise un objectif simple : construire des logements, là où c'est nécessaire, c'est-à-dire dans les zones où la demande locative est la plus forte. Le Pinel incite les particuliers investisseurs à proposer à la location des logements neufs, dont le loyer sera fixé à un niveau intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 20 % au loyer de marché. Ces logements seront construits dans des zones où les besoins en logements sont importants et bénéficieront à des ménages ayant des ressources limitées, mais d'un niveau cependant supérieur au seuil leur permettant d'accéder à un logement social.

Ce dispositif de soutien à l'investissement locatif se veut plus incitatif sur le plan fiscal que son prédécesseur. Et cela fonctionne. Le Pinel, qui devait s'arrêter au 31 décembre 2016, a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2017, puis jusqu'au 31 décembre 2021, mais avec un recentrage du dispositif sur certaines zones, et enfin jusqu'au 31 décembre 2024, mais avec une restriction de l'avantage fiscal accordé.



ficier d'une réduction d'impôt s'élevant à 12, 18 ou 21 % du prix d'achat du logement (dans la limite de 300 000 € et d'un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m²), étalée sur six, neuf ou douze ans. La réduction d'impôt s'applique pour deux logements au plus par an. Ces taux sont réduits pour les deux prochaines années. En 2023, ils seront respectivement de 10,5 %, 15 % et 17,5 %. En 2024, ils seront de 9 %, 12 % et 14 % (cf. tableau « Taux

applicables pour le Pinel pour la période 2023 à 2024 »).

Pour 2023 et 2024, la réduction d'impôt restera de 12,18 et 21 % pour les logements qui respecteront un niveau de performance environnementale conforme à la réglementation RE2020. Le bien devra être conforme à certains standards de confort, comme une surface minimum (28 m² pour un T1, 62 m² pour un T3...), et l'existence d'espaces extérieurs ▶

Des taux réduits en 2023 et 2024

Le dispositif fiscal Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant six, neuf ou douze ans, sous certaines conditions.

Un particulier investisseur, qui achetait ou faisait construire un logement neuf à entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2022, pouvait béné-

TAUX APPLICABLES POUR LA RÉDUCTION D'IMPÔT PINEL POUR LA PÉRIODE 2023 À 2024

Durée de location		Investissements réalisés en 2023 ⁽¹⁾	Investissements réalisés en 2024 ⁽¹⁾
Engagement initial de six ans	Période initiale de 6 ans	10,5 %	9 %
	1 ^{re} période supplémentaire de trois ans	4,5 %	3 %
	2 ^e période supplémentaire de trois ans	2,5 %	2 %
Engagement initial de location de neuf ans	Période initiale de 9 ans	15 %	12 %
	Période supplémentaire de trois ans	2,5 %	2 %

1. Les taux de 12 %, 18 % et 21 % restent applicables aux biens respectant la réglementation RE2020 et certaines conditions de confort du logement.



CONDITIONS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES POUR 2023

Composition du foyer locataire	Lieu de situation du logement			
	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 115 €	30 704 €
Couple	62 555 €	62 555 €	45 558 €	41 001 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	82 002 €	75 194 €	54 785 €	49 307 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	97 904 €	90 070 €	66 139 €	59 526 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	116 487 €	106 627 €	77 805 €	70 025 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	131 078 €	119 987 €	87 685 €	78 917 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 14 603 €	+ 13 369 €	+ 9 782 €	+ 8 801 €

privatifs d'une surface minimale (3 m² pour un T1 ou T2, 5 m² pour un T3, etc.).

Le bénéfice de cette réduction d'impôt est soumis au respect de certaines conditions : le logement devra ainsi être mis en location pendant une période minimale de six, neuf ou douze ans, le loyer appliqué sera plafonné et enfin les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné. Il est possible de bénéficier de la disposition pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera alors égale en 2023 à 10,5 % ; 15 % ou 17,5 % de 95 % du montant de la souscription, étalée sur six, neuf ou douze ans.

Les **investissements** réalisés

Lorsque l'immeuble est acquis directement par le contribuable, les revenus provenant de la location de celui-ci doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

L'immeuble peut être la propriété des deux membres du couple soumis à imposition commune, d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal.

LOGEMENTS N'OUVRANT PAS DROIT À LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Ce sont :

- les logements dont le droit de propriété est démembré (nue-propriété, usufruit) ou aux logements appartenant à une société – y compris une SCPI (société civile de placement immobilier) – dont le droit de propriété des parts est démembré (sauf décès) ;
- les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine ;
- les logements financés au moyen d'un prêt locatif social.

Lorsque l'immeuble est acquis par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI (société civile de placement immobilier), les revenus tirés de la location des immeubles doivent être imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers au prorata de leurs parts. Les parts des sociétés doivent être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable. La réduction d'impôt est également accordée au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % de la souscription serve à financer un immeuble éligible. Le produit de cette souscription doit, par ailleurs, être investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci. Les parts de SCPI peuvent être souscrites directement par le contribuable. Dans ce cas, la quote-part des revenus provenant de la souscription doit être impo-

sée, au nom du contribuable, dans la catégorie des revenus fonciers. Des parts peuvent également être souscrites par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autres qu'une SCPI. Dans ce cas, les revenus de ces immeubles doivent être imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers. En toute hypothèse, les parts des sociétés doivent être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable.

Les **logements** concernés

Pour l'ensemble des logements concernés, la réduction d'impôt Pinel s'applique aux logements acquis entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2024. La date d'acqui-



tion s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le dispositif Pinel est réservé aux investissements réalisés dans des logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif (article 161 de la loi de finances pour 2020, n° 2019-1479 du 28 décembre 2020). Selon un rescrit fiscal (BOI-RES-000079) il faut se référer au Code de la construction et de l'habitation pour savoir ce qu'est un bâtiment collectif. Il s'agit, selon l'article L. 231-1 dudit Code de logements collectifs groupés (horizontaux, superposés ou en bande) dans un immeuble autre que collectif, c'est-à-dire comprenant plus de deux logements. Ces logements doivent se trouver dans un ensemble formant un seul bâtiment caractérisé par une unité de structure (fondation, toiture, gros œuvre...). Ne constituent pas de tels bâtiments les villas individuelles construites au sein d'une copropriété et les villas construites de manière jumelée, voire en bande.

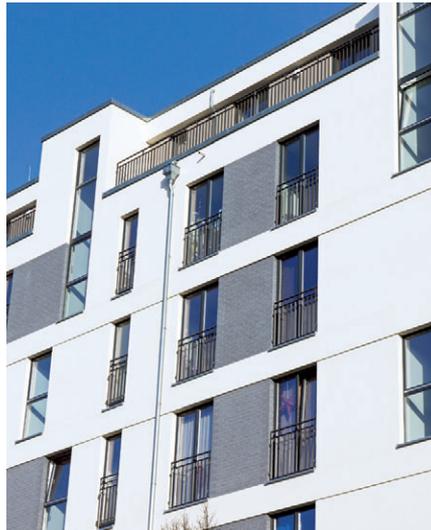
► **Acquisitions de logements neufs achevés**

Les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ou utilisés sous quelque forme que ce soit. Ne sont pas considérés comme neufs les logements dont la première location aurait pris effet avant la date de leur acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail conclu par le vendeur.

► **Acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement (Vefa)**

La vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) est un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes.

Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux par l'acquéreur. Pour cette catégorie d'investissement, les logements doivent être achevés dans les trente mois qui



suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier.

► **Construction de logements par le contribuable**

La réduction d'impôt s'applique aux logements que le contribuable fait construire. Il peut s'agir de constructions *ex nihilo*, d'additions de construction ou de surélévations.

Les logements doivent avoir fait l'objet d'une demande de permis de construire entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2021 et doivent être achevés dans les trente mois qui suivent la date de l'obtention de ce permis.

► **Acquisition de logements qui font ou ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un bien neuf**

Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements qui font l'objet, après leur acquisition, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA, à condition que l'achèvement de ces travaux intervienne au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement. Sont concernés les logements dont la construction est achevée et qui ont déjà été habités ou utilisés sous quelque forme que ce soit avant le début des travaux. Ouvrent également droit à la réduction d'impôt les logements qui ont fait l'objet, avant leur acquisition, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un

PLAFONDS DE LOYERS

Pour 2023 (annuels au mètre carré, hors charges), les plafonds de loyers sont les suivants :

- **Zone A bis**: 18,25 €
- **Zone A**: 13,56 €
- **Zone B1**: 10,93 €
- **Zone B2 et C**: 9,50 €

Jusqu'au 31 décembre 2017, les communes des zones B2 ou C étaient éligibles sur agrément. Pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2018, ces deux zones sont exclues du dispositif. Ces plafonds sont modulés en fonction de la surface, de façon qu'ils augmentent pour les petites surfaces, par le coefficient multiplicateur suivant : 0,7 + 19/S, S étant la surface du logement. Ce coefficient est plafonné à 1,2.

Détails des zones

A bis: Paris et 68 villes de la petite couronne

A: grande couronne de Paris, Côte d'Azur et Genevois français

B1: agglomérations de plus de 250 000 hab. et quelques communes

B2: villes de 50 000 habitants et plus, zones littorales et frontalières

immeuble neuf au sens de la TVA, à condition que les logements n'aient pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux. Ainsi, par exemple, l'occupation à titre gratuit de ces logements par le contribuable avant leur première mise en location constitue une situation de nature à lui faire perdre le bénéfice de l'avantage fiscal. Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est, en revanche, exigée.

► **Logements qui font l'objet de travaux de réhabilitation**

Il s'agit des logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Les travaux de réhabilitation réalisés doivent permettre d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs. La réduction d'impôt concerne les logements qui font ►



l'objet, après leur acquisition, de travaux de réhabilitation, à condition que ces travaux soient achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition, et les logements qui ont fait l'objet, avant leur acquisition, de travaux de réhabilitation, à condition qu'ils n'aient pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux. Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est exigée.

► **Locaux transformés en logement**

Sont concernés les locaux ayant été affectés à un usage autre que l'habitation avant le début des travaux de transformation en logement, qu'ils entrent ou non dans le champ de la TVA. Il s'agit, notamment, des locaux commerciaux, professionnels, à usage de bureau, d'entrepôt, de grange ou de hangar. Les travaux de transformation s'entendent, quant à eux, des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration ayant pour effet de rendre habitable des locaux qui ne l'étaient pas auparavant.

Ouvrent droit à la réduction d'impôt les locaux qui font l'objet, après leur acquisition, de travaux de transformation, à condition que ces travaux soient achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition (paragraphe I, C du nouvel article), et les logements qui ont fait l'objet, avant leur acquisition, de travaux de transformation, à condition qu'ils n'aient pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux. Aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est, en revanche, exigée.

Un niveau de **performance énergétique** renforcé

S'agissant des critères environnementaux, l'exigence est progressivement renforcée sur 2023-2024 :

- les logements neufs acquis en 2023 devront présenter un niveau de performance environnementale équivalent au jalon 2025 de la RE2020 ;

- les logements neufs acquis en 2024 devront respecter le critère précédent et atteindre la classe A du diagnostic de performance énergétique (DPE) ;

- pour tenir compte des projets autorisés avant que la RE2020 n'entre en vigueur, une disposition spécifique est prévue pour les logements, acquis en 2023 ou 2024, mais dont le permis de construire a été demandé avant le 1^{er} janvier 2022. Pour ces logements, les critères environnementaux sont fondés sur le label « E+C- » et l'étiquette A du DPE doit être atteinte ;

- pour les logements acquis en 2023 et 2024 ne résultant pas d'une opération de construction, comme une réhabilitation à neuf (dispositif dit Pinel ancien), il est exigé l'atteinte d'une étiquette B du DPE.

En fonction de leurs superficies, les logements doivent également respecter les critères minimums suivants :

- T1 : 28 m² + 3 m² d'extérieur ;
- T2 : 45 m² + 3 m² d'extérieur ;
- T3 : 62 m² + 5 m² d'extérieur + double orientation du logement ;
- T4 : 79 m² + 7 m² d'extérieur + double orientation du logement ;
- T5 : 96 m² + 9 m² d'extérieur + double orientation du logement.

Ces critères s'appliquent aussi bien aux logements achetés neufs qu'aux biens immobiliers en Vefa. Par contre, si les logements se situent en zone QPV (quartier prioritaire de la ville), il leur suffit de respecter la norme RE2020, sans pour autant avoir besoin de respecter les critères cités plus haut.

► **Les zones retenues**

Le zonage retenu comportait initialement quatre zones : A bis, A, B1 et B2. S'agissant des logements situés

dans les communes de la zone B2, il était indiqué que ces investissements étaient admis au bénéfice de la nouvelle réduction d'impôt à la double condition que leur acquisition ou leur construction par le contribuable intervienne au plus tard le 30 juin 2013 et que la demande de permis de construire s'y rapportant soit déposée avant cette même date. Passé ce délai, les logements situés dans les communes de la zone B2 étaient éligibles sous réserve d'un agrément du préfet de région.

Les logements situés dans les communes de l'ancienne zone C Scellier étaient systématiquement exclus du dispositif Pinel. L'article 68 de la loi de finances pour 2017 (loi n° 2016-1917, Journal officiel du 30 décembre 2016) ouvrait à certaines communes de la zone C, dite zone non tendue, la possibilité de bénéficier à titre expérimental du dispositif, lorsque certaines spécificités démographiques ou économiques des territoires concernés le justifiaient.

Pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2018, les zones B2 et C sont exclues. Depuis le 1^{er} janvier 2018, le dispositif est recentré sur les investissements réalisés dans les zones géographiques où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est le plus important, c'est-à-dire dans les zones A, A bis et B1 du territoire telles qu'elles ont été définies par un arrêté du 1^{er} août 2014. Sont donc essentiellement visées la région parisienne, la Côte d'Azur, les grandes agglomérations.

Ces modifications s'appliquent aux achats réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018 ou aux constructions de logements pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée à compter de la même date. Le recentrage concerne également les constructions de logements pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2018, si l'acquisition est réalisée après le 31 décembre 2018.

Le dispositif est, par ailleurs, étendu aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de sites de défense. Cette disposition vise à encourager la construction de logements neufs dans des communes ou des sites de défense ont été détruits, quelle que soit la zone géographique





(A, A bis, B1, B2 ou C) dans laquelle elles sont classées.

A noter qu'en Bretagne, à titre expérimental, les communes ou parties de communes éligibles à la réduction d'impôt, ainsi que les plafonds de loyers et de ressources du locataire sont fixés par arrêté du préfet de région. Cette expérimentation s'applique aux acquisitions de logements et aux demandes de permis de construire postérieures à une date fixée par arrêté qui ne peut être postérieures au 1^{er} juillet 2020 (article 164 de la loi 2019-1479 du 28 décembre 2019). Le dernier arrêté connu date du 19 mars 2020 et a été publié au recueil des actes administratifs n° R53-2020-026 du 26 mars 2020. Cette expérimentation devait s'appliquer aux seules acquisitions de logements et aux demandes de permis de construire réalisés du 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2021. Elle est prorogée jusqu'au 31 décembre 2024.

Six, neuf ou douze ans de location

Le propriétaire du logement, personne physique, doit prendre l'engagement de le donner en location nue à titre d'habitation principale à une personne physique, pendant une durée minimale fixée à six, neuf ou douze ans. Le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale du sous-locataire à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière, et que le sous-locataire ne soit pas un membre du foyer

RÈGLES DE NON-CUMUL

Pour un même logement ou une même souscription de parts, un contribuable ne peut bénéficier à la fois de la réduction d'impôt Pinel et de la réduction d'impôt accordée au titre des investissements outre-mer, ou de celle applicable aux dépenses de restauration immobilière des immeubles bâtis situés en secteur protégé (dispositif Malraux).



fiscal. Il peut être un ascendant ou un descendant du propriétaire ou de l'associé pour tout achat réalisé depuis le 1^{er} janvier 2015.

La location doit prendre effet dans les douze mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Lorsque l'immeuble acquis doit faire l'objet de travaux, le délai est décompté à partir de la date de leur achèvement. La location doit être effective et continue pendant une durée minimale de six ou neuf années, sous peine d'une reprise de l'avantage fiscal.

A l'issue de cette période, l'engagement peut être prorogé de trois ans, renouvelable une fois en cas d'engagement initial de six ans. Cette durée est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le titulaire du bail doit être une personne physique. La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés – y compris une SCPI –, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'un des associés.

Réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du ou des logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par décret à 5 500 €, quelle que soit la zone dans laquelle l'immeuble est situé. La base ainsi déterminée ne peut excéder la somme de 300 000 € par

contribuable et pour une même année d'imposition. Le dispositif Pinel autorisant l'acquisition de deux logements au cours de la même année, ce plafond de 300 000 € est global pour les deux.

► Calcul de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 10,5 %, 15 % ou 17,5 % pour les investissements afférents à des logements situés en métropole réalisés en 2023. La réduction d'impôt est répartie sur six, neuf ou douze ans, selon le tableau en page précédente. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.

Exemple : Un investisseur acquiert un logement 300 000 € et s'engage pour une période initiale de location de six ans. Sa réduction d'impôt est de $300\,000\text{ €} \times 10,5\% = 31\,500\text{ €}$, répartie sur six ans à raison de 5 250 €/an. Avec une première prolongation de trois ans, la réduction devient $300\,000\text{ €} \times 4,5\% = 13\,500\text{ €}$ répartie sur trois ans à raison de 4 500 € par an. En cas de deuxième prolongation de trois ans, la réduction d'impôt est de $300\,000\text{ €} \times 2,5\% = 7\,500\text{ €}$ répartie sur trois ans à raison de 2 500 € par an. Au bout de douze ans, il aura eu une réduction d'impôt totale de $31\,500\text{ €} + 13\,500\text{ €} + 7\,500\text{ €} = 63\,000\text{ €}$, soit 17,5 % du prix d'achat.

Loyers plafonnés

En fonction de la zone dans laquelle se situe l'immeuble, le loyer mensuel hors charge par mètre carré ne peut dépasser un certain plafond (cf. tableau sur les plafonds de loyers).

Pour tenir compte du fait que plus les surfaces sont petites, plus les loyers au mètre carré sont élevés, ces plafonds font l'objet d'un coefficient modulateur ($0,7 + 19/S$, S étant la surface du logement). Le coefficient ainsi obtenu ne peut excéder 1,2.

Exemple : pour un 50 m² en zone A bis, le loyer maximal est de $18,25\text{ €} \times (0,7 + 19/50) = 19,71\text{ €}$.



Outre-mer: le choix entre le Pinel ou le Girardin

Afin de favoriser le développement du logement outre-mer, deux dispositifs s'appliquent : le Girardin, modifié par la loi pour le développement économique des outre-mer dite Lodeom, et le dispositif Pinel outre-mer. Sans oublier l'aide fiscale au logement locatif social.

Le Pinel outre-mer

Le régime Pinel outre-mer est, comme le régime métropolitain, applicable jusqu'en 2024. Ce dispositif est en tout point identique à celui mis en place en métropole, sauf que les taux de la réduction d'impôt sont plus élevés.

La loi de finances pour 2021 fait baisser le taux de réduction d'impôt qui varie selon la durée d'engagement entre 21,5 % à 29 % pour 2023, ce qui permet d'obtenir une réduction d'impôt maximale de 87 000 € pour un investissement plafonné à 300 000 €. En 2024, ces taux seront encore réduits et iront de 20 % à 26 %.

► Plafonds de loyers

Pour les baux signés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023, le loyer maximum mensuel n'a pas encore été communiqué. Nous vous rappelons ceux applicables en 2022 :

- 10,73 €/m² pour les logements localisés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte, à la Réunion, à Saint-Martin et enfin à Saint-Pierre-et-Miquelon ;
- 12,87 €/m² en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis-et-Futuna.

Ces plafonds de loyers sont corrigés par un coefficient multiplicateur variable selon la surface du logement et ne pouvant pas dépasser 1,2. Ce coefficient est calculé selon la formule suivante : $0,7 + (19/\text{surface})$.

► Plafonds de ressources des locataires

Les locataires qui signent un bail en 2023 ne doivent pas avoir des ressources annuelles qui dépassent certains montants (pour en savoir plus sur ce sujet, se reporter au tableau récapitulatif des plafonds spécifiques de ressources des locataires du dispositif Pinel outre-mer).

Le dispositif Girardin

Le dispositif fiscal de faveur mis en place dans le cadre d'une loi-programme pour l'outre-mer (du 21 juillet 2003, décrets d'application du 5 janvier 2004, n° 2004-14, Journal officiel

du 7) est dénommé loi Girardin. Il a fait depuis lors l'objet de nombreuses modifications et ne comporte plus aujourd'hui pour les particuliers que deux volets : les travaux de réhabilitation et de confortation de logements anciens et les investissements dans le secteur locatif social.

► Travaux de réhabilitation et de confortation de logements anciens

Les particuliers qui investissent en outre-mer dans des logements anciens nécessitant des travaux de réhabilitation et de confortation bénéficient jusqu'au 31 décembre 2023 d'une réduction d'impôt, soumise à un plafonnement spécifique outre-mer, fixé

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES POUR LE PINEL OUTRE-MER EN 2022

(les plafonds annuels de ressources des locataires pour 2023 ne sont pas encore publiés - dispositifs Dufflot/Pinel)

	Départements d'outre-mer Saint-Martin Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française Nouvelle-Calédonie îles Wallis-et-Futuna
Personne seule	29 079 €	31 199 €
Couple	38 834 €	41 662 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	46 700 €	50 101 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	56 377 €	60 484 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	66 320 €	71 151 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	74 742 €	80 185 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 8 342 €	+ 8 949 €



à 18 000 €. Dans ce qui suit, nous ne développons que l'investissement dans le logement et non les placements dans le domaine industriel.

Investissements concernés

Ce régime de réduction d'impôt s'applique aux investissements réalisés avant le 1^{er} janvier 2024 dans le secteur du logement et aux travaux de réhabilitation et de confortation contre le risque sismique ou cyclonique de logements anciens.

Le contribuable acquiert un logement achevé depuis plus de vingt ans destiné à être, pendant cinq ans, sa résidence principale ou qui sera loué nu dans les six mois de la date d'achèvement des travaux à un locataire qui y fixe son habitation principale.

La réduction est calculée sur la base du coût des matériaux et équipements utilisés pour les travaux et de la main-d'œuvre correspondante. La base de la réduction d'impôt est plafonnée à un prix hors taxes du mètre carré habitable. Le plafond augmente légèrement chaque année. Il était à 2 664 €/m² HT en 2022 pour les investissements réalisés en 2021.

Cette limite s'applique quel que soit l'endroit où est réalisée l'acquisition. La surface à retenir est fonction du nombre de personnes habitant la résidence principale (cf. tableau ci-contre sur les limites de surface habitable).

Réduction d'impôt

Pour 2023, le taux est de 18 %. Un taux porté à 22 % si le logement dispose d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable, à 26 % s'il est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Investissements dans le secteur locatif social

► Nature de l'avantage fiscal

L'avantage fiscal accordé consiste en une réduction d'impôt en faveur des acquisitions ou des constructions de logements neufs situés en outre-mer, destinés à la location ou à une opération d'accession sociale à la propriété. Ce régime s'applique aux investisse-

GIRARDIN : LIMITES DE SURFACE HABITABLE À RETENIR EN CAS D'INVESTISSEMENT NEUF RÉALISÉ POUR LES BESOINS DE L'HABITATION PRINCIPALE DU PROPRIÉTAIRE

Nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement	Limite de surface habitable à prendre en compte
Personne seule	65 m ²
Couple	77,5 m ²
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	90 m ²
Majoration par personne supplémentaire à charge, dans la limite de cinq personnes	12 m ²

ments réalisés jusqu'au 31 décembre 2025 à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les îles Wallis-et-Futuna.

La réduction est fixée à 50 % du prix de revient des logements minoré des taxes et commissions versées, ainsi que des subventions publiques obtenues. Comme vu précédemment pour les investissements de réhabilitation de logements, Cette base est plafonnée avec les mêmes plafonds que ceux applicables aux investissements de réhabilitation de logements anciens. La réduction s'applique l'année d'achèvement du logement sans étalement sur plusieurs années. Le solde qui excède l'impôt est imputable sur les cinq années qui suivent.

Pour l'obtention de cet avantage, les personnes physiques peuvent réaliser leurs investissements par l'intermédiaire d'une société civile de placement immobilier (SCPI) ou d'une société de personnes établie en France. Les investissements effectués par l'intermédiaire d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés permettent aussi d'en bénéficier, sous réserve que ses actions soient intégralement détenues par des personnes physiques.

La société doit avoir pour objet exclusif l'acquisition, la construction et la location de logements éligibles, comme les acquisitions ou les constructions de logements neufs destinés à la location ou à une opération d'accession sociale à la propriété, mais aussi les acquisitions de logements achevés depuis plus de vingt ans, faisant l'objet de travaux de réhabilitation.

En outre, 95 % du montant de la souscription doit être affecté à la réalisation de l'investissement dans les dix-huit mois qui suivent sa clôture.

Il faut que les logements soient donnés en location nue à un organisme HLM ou assimilé, pour une durée minimale de cinq ans et pour des locataires qui y élisent leur résidence principale.

► Conditions de location et de cession

Les logements doivent être donnés en location pour une durée au moins égale à cinq ans à certains organismes : organismes HLM, sociétés d'économie mixte exerçant une activité immobilière outre-mer, organismes de logement social agréé conformément à la réglementation des collectivités d'outre-mer.

Depuis 2010, l'opération peut prendre la forme d'un crédit-bail immobilier. Il est également permis aux sociétés de portage, par l'intermédiaire desquelles l'investissement est effectué, d'ouvrir leur capital aux sociétés anonymes d'HLM : cette réalisation devrait ainsi être facilitée grâce aux financements apportés par les sociétés anonymes d'HLM.

Au terme de la période de location de cinq ans, les logements doivent être cédés à l'organisme de logement social locataire ou à des personnes physiques désignées par cet organisme et respectant les conditions de ressource pour bénéficier d'opérations de location-accession.

Le prix de cession doit être fixé par une convention conclue entre les investisseurs et l'organisme au plus tard à la date de signature du bail. ■



Le régime du **microfoncier**

Pour les revenus locatifs, deux cadres fiscaux existent : le régime réel et le microfoncier. Nous nous penchons ici sur ce régime dit simplifié. Le microfoncier est incompatible avec certains régimes particuliers, comme les dispositifs monuments historiques, Robien, Besson, Loc'Avantages par exemple, mais compatible avec le régime Pinel, Denormandie ou Malraux.

Qui est concerné ?

Pour les propriétaires-bailleurs dont les revenus fonciers annuels sont inférieurs à 15 000 €, le microfoncier s'applique de plein droit sans avoir à exercer une option quelconque. L'avantage fiscal se traduit par une déduction forfaitaire de 30 %. Il est donc très intéressant pour les bailleurs ayant peu de frais et pas de travaux. Sont uniquement concernés par le régime du microfoncier les propriétaires-bailleurs qui ne perçoivent pas plus de 15 000 € de recettes locatives brutes annuelles, une limite qui tient compte de l'ensemble des revenus bruts fonciers du foyer fiscal. Si vous débutez la location en cours d'année, le plafond de 15 000 € ne sera pas recalculé au prorata de la durée de location.

Avantage **fiscal**

Les investisseurs profitent de plusieurs avantages : dispense de la déclaration de revenus fonciers et ne porter que le montant de leurs recettes brutes foncières directement sur leur déclaration de revenus d'ensemble. Le revenu net foncier imposable est automatiquement calculé par application d'un abattement forfaitaire de 30 %.

Obligations à respecter

Aucune condition spécifique de plafond de ressources des locataires et de

montant des loyers n'est à respecter. Ce régime s'applique de plein droit à l'ensemble des propriétaires-bailleurs, lorsque leurs revenus locatifs annuels n'excèdent pas le plafond de 15 000 €.

► Exclusions

Le microfoncier ne s'applique pas lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire :

- d'un monument historique et assimilé ;
- d'un immeuble détenu en nue-propiété, lorsque le démembrement résulte d'une succession ou d'une donation entre vifs, effectuée sans charge ni condition, et consentie entre parents jusqu'au quatrième degré ;
- d'un immeuble situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (opération en Malraux sous le régime de déduction des travaux du revenu) ;
- d'un immeuble situé dans une zone franche urbaine ;
- d'un logement neuf qui bénéficie encore de l'amortissement Périissol, Besson ou Robien ;
- d'un logement ancien qui bénéficie de la déduction forfaitaire de 40 % du dispositif Besson ; des déductions spécifiques des dispositifs Borloo neuf, Scellier intermédiaire, Robien ou Scellier ZRR, Cosse ou Borloo ancien ;
- d'un logement loué sous le régime de réduction d'impôt Loc'Avantages ;
- de parts de société, autres que celles prévues à l'article 1655 ter du CGI (sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale), qui donnent en location des immeubles nus et dont les résultats sont imposés dans les conditions de l'article 8 du même Code.

Ces exclusions sont limitatives. Il en résulte que le microfoncier est applicable aux contribuables bénéficiant des réductions d'impôt Duflot-Pinel-Denormandie, Scellier (sauf Scellier intermédiaire ou ZRR) ou Malraux réduction d'impôt.

► Option pour le régime réel

Le microfoncier est uniquement avantageux dans le cas où les dépenses

déductibles des revenus locatifs représentent chaque année moins de 30 % du revenu brut foncier.

Or ce pourcentage est fréquemment dépassé quand des travaux sont engagés en cours de location ou entrepris en cas de vacance afin de relouer dans de meilleures conditions. Dans ce cas, l'investisseur peut changer de régime et opter pour le régime réel d'imposition. Dès lors, il bénéficie sur justificatifs de la déduction des frais pour leur montant réel.

► Modalités d'option

Pour être soumis au régime réel d'imposition, le bailleur est tenu d'en faire la demande expresse auprès de l'administration fiscale. Cette demande se traduit dans la pratique en remplissant le formulaire 2044 destiné aux revenus fonciers.

L'option est globale, c'est-à-dire qu'elle s'applique à l'ensemble des revenus fonciers du foyer fiscal et par conséquent à tous les immeubles loués. Un foyer fiscal ne peut donc pas opter pour le microfoncier pour un bien et pour le régime réel de la déclaration 2044 pour un autre. En outre, elle est irrévocable pour une durée de trois ans et reconductible tacitement par période de trois années.

► Renonciation à l'option

Si au bout des trois ans du régime réel le bailleur souhaite bénéficier à nouveau du régime du microfoncier, il lui suffit de ne plus remplir le formulaire 2044 de revenus fonciers. L'administration fiscale le replacera de plein droit dans le régime du microfoncier, étant entendu que cette possibilité n'est offerte qu'aux propriétaires-bailleurs disposant de moins de 15 000 € de recettes locatives brutes annuelles.

► Déficit

L'application du microfoncier ne fait pas perdre la possibilité d'imputer les déficits fonciers constatés antérieurement à l'application du régime. Ce déficit viendra en imputation sur le revenu foncier net imposable déterminé après l'abattement de 30 %.

Les meilleurs placements, vous les trouvez dans Investissement Conseils

Le magazine de référence des professionnels de la gestion patrimoniale



@invest_mag

www.investissementconseils.com

CHOISISSEZ VOTRE FORMULE

FORMULE 1 AN ^{-55%}
10 numéros + 2 hors-série*
 + la version numérique en cadeau
> 78 € TTC
Soit 78 € TTC au lieu de 175,80 € TTC (TVA 2,10 %)

FORMULE 2 ANS ^{-58%}
20 numéros + 4 hors-série*
 + la version numérique en cadeau
> 146 € TTC
Soit 146 € TTC au lieu de 351,60 € TTC (TVA 2,10 %)

→ Ci-joint mon règlement : 1 an **78€ TTC** 2 ans **146€ TTC** par :

Chèque à l'ordre d'Edicom
 Carte bancaire Date d'expiration
 N°
 N° crypto (3 derniers chiffres des 7 chiffres figurant au dos de votre carte)
 Je désire que mon abonnement débute à partir du mois de

Je désire recevoir une facture acquittée
 Signature:

*Vous pouvez acquérir séparément les 10 numéros mensuels (78 € TTC), le Guide de l'immobilier (9,90 € TTC), le Guide de la défiscalisation (9,90 € TTC), ainsi que la version numérique (78 € TTC) pour les 10 numéros mensuels.

VOS COORDONNÉES

M. Mme Nom

Prénom

Société

Adresse

Code postal

Ville

Téléphone

E-mail*@.....

* Obligatoire pour accéder au magazine sur Internet et recevoir votre facture

A retourner à Edicom

15 avenue de la Grande Armée - 75116 Paris - Tél : 01 44 70 66 68

Pour les DOM-COM et l'étranger, nous contacter par Tél. : 01 44 70 66 68
 ou par e-mail : abonnements@edicom.fr



La réduction d'impôt Malraux

Le dispositif Malraux donne droit à une importante réduction d'impôt pour les dépenses de travaux entrepris dans des immeubles destinés à la location et situés dans certaines zones protégées. En 2017, un réaménagement tient compte de la redéfinition des zones éligibles et la prise en compte du plafond de dépenses donnant droit à réduction d'impôt est assouplie. Depuis cette date, aucune modification n'est intervenue. Avantage important de ce régime : il n'entre pas dans le plafond des niches fiscales.

Investisseurs concernés

La réduction d'impôt bénéficie aux personnes physiques dont les revenus provenant de la location de l'immeuble sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Sont donc exclus les biens figurant à l'actif d'une entreprise individuelle soumise à l'impôt sur le revenu, même s'ils sont loués nus. La réduction d'impôt peut être accordée lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, dès lors que le produit de la location de cet immeuble est imposé entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.

Par conséquent, il peut s'agir :

- d'associés de sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale. En effet, les associés de sociétés immobilières d'attribution (article 1655 ter du Code général des impôts) sont réputés être directement propriétaires de l'immeuble correspondant à leurs droits dans la société ;
- d'associés de sociétés de personnes non dotées de la transparence fis-



cale et non soumises à l'impôt sur les sociétés (article 8 à 8 ter du Code général des impôts), c'est-à-dire dans la plupart des cas de sociétés civiles immobilières (SCI).

Ces associés peuvent donc bénéficier de la réduction d'impôt correspondant à la quote-part des dépenses de restauration qu'ils ont supportée.

Immeubles éligibles

► Localisation des immeubles

Jusqu'en 2016, la réduction d'impôt concernait les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap), la réduction d'impôt

s'appliquant aux opérations de restauration immobilière pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux est déposée à compter du 1^{er} janvier 2009.

La loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a transformé les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap) en sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Depuis le 1^{er} janvier 2017 ouvrent désormais droit au dispositif Malraux les opérations de restauration complète d'un immeuble bâti situé :

- dans le périmètre d'un SPR couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé ;
- dans le périmètre d'un SPR couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ;



- dans le périmètre d'un SPR à condition que l'opération de restauration de l'immeuble ait été déclarée d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme.

A ces SPR, il faut ajouter les quartiers anciens dégradés et, depuis le 1^{er} janvier 2016, les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé dont la liste est fixée par arrêté (arrêté Terv1706701A du 19 janvier 2018, JO du 31 janvier). Ces quartiers font l'objet d'une convention pluriannuelle d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique et correspondent aux quartiers prioritaires de la politique de la ville qui bénéficient du nouveau programme de renouvellement urbain. Pour les opérations de restauration situées dans ces quartiers dégradés, le dispositif Malraux s'applique pour les dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 2023.

► Affectation des immeubles

Tous les locaux destinés, après réalisation des travaux, à l'habitation, y compris ceux qui ne l'étaient pas originellement (bureaux transformés en logements, par exemple) ouvrent droit à la réduction d'impôt. Ce principe général s'applique aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est déposée depuis le 1^{er} janvier 2017.

Nature des travaux

L'opération de restauration d'immeubles situés dans les secteurs et zones protégés doit être réalisée en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti et avoir été déclarée d'utilité publique. Ces deux conditions sont cumulatives.

► Restauration complète

Les travaux doivent aboutir à une restauration complète d'un immeuble bâti. Sont donc exclus les travaux qui n'en permettent qu'une restauration partielle. En revanche, il n'est pas nécessaire que les travaux portent sur toutes les parties de l'immeuble, lorsque certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention.

Aucune condition tenant à l'initiative des travaux n'est prévue, alors que dans l'ancien régime Malraux, il était exigé que l'opération de restauration immobilière soit réalisée sur l'initiative du propriétaire de l'immeuble (ou des propriétaires groupés en association foncière urbaine) ou d'un organisme habilité à l'initier (Etat, commune ou groupement de communes, établissements publics d'aménagement, sociétés d'économie mixte, organismes d'habitation à loyers modérés, associations sans but lucratif, etc.).

► Déclaration d'utilité publique

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, la restauration de l'immeuble doit être déclarée d'utilité publique, sauf dans le cas où le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est approuvé. Dans la pratique, les déclarations d'utilité publique (DUP) seront prises par immeuble ou par groupe d'immeubles (par îlot), en vue d'une restructuration cohérente des bâtiments formant ce groupe d'immeubles. Ainsi, pour les opérations réalisées sur un immeuble situé dans un SPR, il faut distinguer plusieurs situations: le SPR est couvert soit par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé soit par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ou bien l'opération de restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique.

Dépenses prises en compte

Il s'agit, d'une part, des charges foncières et, d'autre part, des dépenses spécifiques à la restauration de l'immeuble:

- dépenses de réparation et d'entretien (Code général des impôts, article 31-I-1° a);
- primes d'assurance (Code général des impôts, article 31-I-1° a bis);
- dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (Code général des impôts, article 31-I-1° b);
- dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commer-

ciaux destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (Code général des impôts, art. 31-I-1° b bis);

- impositions autres que celles incombant normalement à l'occupant, perçues au profit des collectivités locales (CGI, art. 31-I-1° c);

- frais de gestion;

- fractions des provisions versées par le propriétaire pour les dépenses de travaux de la copropriété et pour le montant effectivement employé par le syndic de la copropriété au paiement desdites dépenses.

Ainsi, les appels de fonds de provision pour les dépenses de travaux des parties communes décidées par l'assemblée générale ouvrent droit au bénéfice de la réduction d'impôt, sous réserve qu'ils aient été effectivement versés par les propriétaires et employés par le syndic au paiement de ces dépenses auprès des entrepreneurs. Toutes ces charges ouvrant droit à la réduction d'impôt ne sont évidemment pas déductibles au titre des revenus fonciers. Les charges autres que celles énumérées ci-dessus engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt, mais demeurent en revanche déductibles des revenus fonciers. Tel est le cas des intérêts d'emprunt, des frais de relogement ou encore des indemnités d'éviction.

Lorsque les travaux sont réalisés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover, le montant des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt est celui correspondant au prix des travaux devant être réalisés par le vendeur et effectivement payés par l'acquéreur selon l'échéancier prévu au contrat.

► Frais d'adhésion à une association foncière urbaine (Afu)

Les frais d'adhésion, qu'il s'agisse d'associations libres ou autorisées, sont déductibles dès lors qu'ils ont été exposés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière déclarée d'utilité publique et que les dépenses qui affectent l'immeuble sont elles-mêmes éligibles à la réduction d'impôt. ►



► Travaux imposés

Toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont réalisés, avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la déclaration d'utilité publique (DUP) ou dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé.

Il peut s'agir notamment :

- de dépenses de travaux de démolition imposés par l'autorité publique ;
- de dépenses de travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;
- de dépenses de travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage. Sont visés les travaux ayant pour effet de rendre habitables des combles, des greniers ou encore des parties communes. Plus avantageux encore, les extensions de superficies habitables peuvent bénéficier de la réduction d'impôt.

Réalisation des travaux

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les travaux doivent être réalisés à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable. Ils doivent être réalisés jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au cours de laquelle a eu lieu l'un des deux événements indiqués ci-dessus. Si les dépenses sont étalées dans le temps, le contribuable peut ainsi bénéficier de l'avantage fiscal pendant quatre ans au maximum.

Le délai de prise en compte des dépenses est éventuellement pro-

longé lorsque les travaux ont mis au jour des vestiges archéologiques (monuments, ruines, mosaïques, etc.) ou en cas de force majeure.

Calcul de la réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement. Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

Il faut retenir les dépenses supportées à compter soit de la date de délivrance du permis de construire, soit de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivante, un avantage fiscal qui peut durer pendant quatre années d'imposition.

Le taux de la réduction varie selon l'implantation du logement. Il est de :

- 30 % pour les immeubles situés dans le périmètre d'un SPR couvert par un PSMV approuvé, dans un ancien quartier dégradé ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé ;
- 22 % dans les autres cas (immeubles situés dans le périmètre d'un SPR couvert par un PVAP approuvé ou opération de restauration déclarée d'utilité publique).

Le plafond des dépenses et les taux de la réduction sont identiques, quelle que soit la situation familiale du contribuable.

Quant au plafond de dépenses, les règles ont changé depuis le 1^{er} janvier 2017. Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt ne sont plus retenues dans la limite de 100 000 € par an pendant quatre ans. Elles sont désormais prises en compte dans la limite de 400 000 € au titre de la période comprise entre la date de délivrance du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et le 31 décembre de la troisième année suivante. Il s'agit donc d'un plafond pluriannuel réparti sur une période de quatre ans. Il peut

donc très bien y avoir 50 000 € de dépenses la première année, 130 000 € la deuxième année, 120 000 € la troisième année et 100 000 € la quatrième. Le plafond sur quatre ans étant respecté, la totalité des dépenses sera prise en compte pour l'octroi de la réduction d'impôt.

Depuis la même date, les modalités d'imputation de la réduction d'impôt sont modifiées. Jusqu'à présent, dans le cas où le montant de la réduction d'impôt excédait le montant de l'impôt brut, la fraction non imputée de cette réduction d'impôt ne pouvait donner lieu à report sur l'impôt dû au titre des années suivantes. Désormais, lorsque la fraction de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut désormais être imputé sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

Engagement de location

Que le local soit à usage d'habitation ou affecté à un autre usage, le propriétaire doit prendre l'engagement de le louer non meublé pendant neuf ans.

Lorsque le logement est la propriété d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, les associés de la société doivent, en outre, s'engager à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société. Lorsque les dépenses de restauration portent sur un local à usage d'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le louer nu, à usage de résidence principale du locataire. La location doit prendre effet dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux. Le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.

En cas de congé donné par le locataire, un délai de vacance d'un an maximum est admis pour conclure un nouveau bail.

Le bailleur n'a pas à respecter des plafonds de loyers, ni des plafonds de ressource de ses locataires, à l'exception de ceux fixés par certaines communes dans le cadre général de l'encadrement des loyers (se reporter page 146). ■

AMOUREUX DE BELLES PIERRES, INVESTISSEZ AU COEUR DES VILLES.



CAEN – BAYEUX – HONFLEUR – TROUVILLE – PONT-AUDEMER – ROUEN – SENLIS – LIMOGES – CHÂTELLERAULT

Depuis 50 ans, Buildinvest est une référence majeure de l'immobilier de rénovation et de la défiscalisation immobilière. Le Groupe Buildinvest intervient sur tout type d'immobilier résidentiel et commercial en France au travers de dispositifs fiscaux tels que : Loi Malraux, Monuments Historiques, Denormandie, Déficit Foncier, etc.



DÉFISCALISATIONS IMMOBILIÈRES - GESTION LOCATIVE

18, RUE DE PRONY 75017 PARIS - 01 47 64 03 04 - CONTACT@BUILDINVEST.COM
BUILDINVEST.COM



Les monuments historiques

Centres-villes chargés d'histoire, prestations de qualité, grands volumes, les monuments historiques ont tout pour séduire. D'autant que l'Etat accorde de nombreux avantages fiscaux aux contribuables qui font le pari de réhabiliter le patrimoine architectural, tout en créant de nouveaux logements. Contrairement au dispositif Malraux, le régime des monuments historiques n'offre pas de réduction d'impôt, mais permet de déduire de son revenu global l'ensemble des charges foncières. Autre avantage non négligeable : il n'entre pas dans le plafond des niches fiscales.

Un régime fiscal spécifique

Les propriétaires d'immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) bénéficient d'un régime fiscal spécifique, dès lors qu'ils entreprennent des travaux de rénovation. Ils peuvent imputer les déficits fonciers dégagés sur cette propriété selon des règles variant avec la destination du bien. De plus, le propriétaire n'est pas obligé de donner son bien en location, il peut occuper lui-même les lieux, en tout ou partie. Aucun zonage n'est imposé, ce qui a l'avantage de la liberté de choix.

Le régime s'applique également aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la Fondation du patrimoine sur avis favorable du service départemental de l'architecture et du patrimoine et aux immeubles qui, en raison de leur caractéristique artistique ou historique particulière ont fait l'objet avant le 1^{er} janvier 2014 d'un agrément du directeur des services fiscaux du département.

Plusieurs cas de figure se présentent :
- l'immeuble procure des recettes imposables, mais n'est pas occupé par le propriétaire (c'est le cas d'un immeuble loué en totalité ou non, et

généralisant des recettes accessoires, comme les visites, par exemple) : la totalité des charges foncières peut être imputée sur les revenus fonciers. Si cela génère un déficit foncier, il est imputé sur le revenu global, sans limite de montant ;

- l'immeuble ne procure aucune recette imposable (c'est le cas lorsque l'immeuble est occupé par le propriétaire et/ou est ouvert au public avec entrée gratuite) : les charges foncières sont déductibles du revenu global du propriétaire ;

- l'immeuble procure des recettes imposables, mais est aussi occupé par le propriétaire (c'est le cas d'un immeuble partiellement ouvert au public, avec droit d'entrée payant, par exemple) : si l'immeuble génère des recettes accessoires, comme des visites payantes, celles-ci sont soumises au régime de droit commun après déduction des charges énumérées, telles que la rémunération du personnel chargé de percevoir les droits d'entrée et de guider les visiteurs, la taxe foncière, les dépenses d'amélioration, et les intérêts d'emprunt contractés pour acquérir le bien, le conserver, l'améliorer ou le rénover. Sur le montant des recettes restant à déclarer, les propriétaires peuvent, en outre, sans avoir de justification à fournir, pratiquer un abattement supplémentaire forfaitaire au titre des frais accessoires de :

- 1 525 € si le monument ne possède ni parc ni jardin ouvert au public ;
- 2 290 € dans le cas contraire.

L'abattement ne doit toutefois pas conduire à constater un déficit.

Les charges foncières se rapportant à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la disposition sont imputables sur son revenu global. Les autres charges sont prises en compte pour la détermination du revenu net foncier. Si cela génère un déficit foncier, il est imputé sur le revenu global, sans limite de montant.

Les charges déductibles du revenu global sont les suivantes :

- la totalité des cotisations de strict entretien versées à l'administration

des affaires culturelles et des participations à des travaux effectués par celle-ci ;

- la totalité des dépenses de travaux de réparation ou d'entretien diminuée, le cas échéant, de la participation financière de l'Etat dans le cadre d'une subvention ;

- les primes d'assurance de l'immeuble sont déductibles (même si l'immeuble ne génère pas de revenus), et des objets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, ces derniers devant être exposés au public ;

- les frais de promotion, de publicité et de billetterie, pour les monuments ouverts au public.

Toutes les autres charges foncières qui servent dans le régime du droit commun à la détermination du revenu net foncier sont également déductibles du revenu global, y compris les intérêts d'emprunt, mais pour une portion différente selon que l'immeuble est ouvert ou non à la visite. Ainsi, la déduction est égale à 100 % si l'immeuble est ouvert à la visite, à 50 % dans le cas contraire.

Contrairement au dispositif Malraux, le régime des monuments historiques n'offre pas de réduction d'impôt, mais permet de déduire de son revenu global l'ensemble des charges foncières.

Et s'il y a un déficit foncier, celui-ci est déductible du revenu global, sans limitation de montant. Si le revenu global n'est pas suffisant pour absorber le déficit, l'excédent vient en déduction des revenus globaux des six années suivantes.

► Quelques obligations

- le propriétaire est tenu de conserver le bien pendant au moins quinze ans à compter de son acquisition ;

- l'immeuble ne doit pas être détenu par l'intermédiaire d'une société, sauf une société civile immobilière (SCI) familiale non soumise à l'IS ;

- l'immeuble ne doit pas être mis en copropriété, sauf si cette mise en copropriété fait l'objet d'un agrément. Toutefois, depuis le 1^{er} janvier 2018, pour les immeubles mis en copropriété, le régime de faveur s'applique



TABLEAU SYNTHÉTIQUE DE LA DÉDUCTION DES CHARGES

Catégorie d'immeubles	Revenus fonciers	Revenu global
Immeuble procurant des recettes et non occupé par son propriétaire		
Immeuble classé, inscrit, agréé ou labellisé qui donne lieu à la perception de recettes accessoires (ouvert à la visite payante et non occupé par le propriétaire).	Déduction à 100 % des charges de la propriété (charges réelles) + abattement forfaitaire de 2 290 € ou 1 525 € selon que l'immeuble classé, inscrit ou agréé comprend ou non un parc ou jardin ouvert au public.	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global. l'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.
Immeuble classé, inscrit ou labellisé entièrement donné en location (donc non ouvert à la visite).	Déduction des charges réelles de la propriété (règle de droit commun des revenus fonciers).	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global et, le cas échéant, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.
Immeuble ne procurant aucune recette		
Immeuble classé ou inscrit ne procurant pas de recettes (ouvert gratuitement à la visite ou non-ouvert au public).	Néant	Déduction sur le revenu global égale à 100 % du montant des travaux de réparation ou d'entretien subventionnés (net de la subvention). Pour les autres dépenses, déduction de 100 % lorsque l'immeuble est ouvert au public et de 50 % dans le cas contraire. En cas d'excédent, pas de report sur les revenus des années suivantes.
Immeuble agréé (ouvert au public) ne procurant pas de recettes	Néant	Déduction sur le revenu global égale à 100 % du montant des travaux de réparation ou d'entretien subventionnés (net de la subvention). Pour les autres dépenses, déduction limitée à 50 %. en cas d'excédent, pas de report sur les revenus des années suivantes.
Immeuble labellisé ne procurant pas de recettes, n'étant pas ouvert au public	Néant	Déduction limitée à 50 % du montant des dépenses d'entretien et de réparation non subventionnée (portée à 100 % lorsque les dépenses sont subventionnées à hauteur de 20 % au moins de leur montant). En cas d'excédent, pas de report sur les revenus des années suivantes.
Immeuble procurant des recettes et occupé par son propriétaire		
Immeuble classé, inscrit ou agréé procurant des recettes (ouvert à la visite payante) et occupé par son propriétaire.	Déduction à 100 % des charges liées au droit de visite ou dues à l'ouverture partielle, ainsi que du montant des travaux de réparation ou d'entretien subventionnés (net de la subvention). les autres charges foncières ne peuvent être déduites que dans la mesure où elles se rapportent aux locaux auxquels le public a accès (à titre de règle pratique 75 % des charges) + abattement forfaitaire de 2 290 € ou 1 525 € selon que l'immeuble classé, inscrit ou agréé comprend ou non un parc ou jardin ouvert au public.	Déduction sur le revenu global des charges foncières qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance (à titre de règle pratique, 25 % des charges ou 12,5 % si immeuble agréé). Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global. l'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.
Immeuble labellisé ouvert à la visite payante, occupé par son propriétaire.	Déduction à 100 % des charges liées au droit de visite ou dues à l'ouverture partielle. les autres charges foncières ne peuvent être déduites que dans la mesure où elles se rapportent aux locaux auxquels le public a accès (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux auxquels le public a accès par rapport à la surface totale).	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement. Déduction sur le revenu global des dépenses d'entretien et de réparation qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux auxquels le public a accès par rapport à la surface totale) pour la moitié de leur montant (ou pour la totalité lorsque les travaux sont subventionnés à hauteur de 20 % au moins de leur montant).
Immeuble labellisé pour partie, donné à la location et occupé par son propriétaire.	Déduction des charges réelles de la propriété (règle de droit commun des revenus fonciers) qui se rapportent aux locaux loués (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux loués par rapport à la surface totale).	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement. Déduction sur le revenu global des dépenses d'entretien et de réparation qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux loués par rapport à la surface totale pour la moitié de leur montant lorsque les travaux sont subventionnés à hauteur de 20 % au moins de leur montant).

sans agrément dès lors que le monument historique est affecté, au plus tard dans les deux ans qui suivent la date de division, à l'habitation pour au moins 75 % des surfaces habitables (CGI, article 156 bis V, loi 2017-1775 du 28 décembre 2017, article 12).

Ces dispositions concernent les trois catégories d'immeubles historiques suivantes :

- les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;
- les immeubles qui font partie du patrimoine national en raison de leur

caractère historique ou artistique particulier et qui auront été agréés à cet effet avant le 1er janvier 2014 par le directeur des services fiscaux du département ;

- les immeubles appartenant au patrimoine national en raison du label ▶



délivré par la Fondation du patrimoine, si ce label a été accordé sur avis favorable du service départemental de l'architecture et du patrimoine.

► Conservation pendant quinze ans

Le bien doit être conservé au moins quinze ans à compter de son acquisition. Il s'agit d'une durée minimale décomptée de date à date à partir de l'acquisition du bien. L'acquisition s'entend soit de la date de la signature de l'acte authentique d'achat de l'immeuble ou des parts, soit de la date de la succession, de la donation ou du legs de ce même bien.

En cas d'acquisition à titre gratuit de l'immeuble ou des parts, les donataires, héritiers ou légataires ont la possibilité de reprendre à leur compte l'engagement de conservation précédemment souscrit. Leur engagement de conservation s'entend alors, le cas échéant, de la durée restant à courir à la date de la mutation à titre gratuit.

Exemple : soit un monument acquis en 2010 par un contribuable, qui décède en 2016. Les avantages fiscaux précédemment obtenus ne sont pas remis en cause, sous réserve que son héritier s'engage à conserver le bien jusqu'en 2025. Dans le cas de biens acquis avant le 1^{er} janvier 2009, l'obligation de conservation s'applique également. La durée de l'engagement de conservation des biens est réduite de la durée de détention de ces biens déjà écoulée depuis leur acquisition : les monuments détenus depuis plus de quinze ans remplissent de fait cette condition.

► Non-respect du délai

Si le délai de quinze ans n'est pas respecté, la loi prévoit une sanction assez complexe : le revenu global, ou le revenu foncier net de l'année et des deux années suivantes, est majoré du tiers du montant des charges qui ont été indûment imputées.

Exemple : soit un immeuble classé monument historique acquis en juillet 2011 et ouvert à la visite payante du public (régime des revenus fonciers). Son propriétaire décide de le céder en juillet 2023.

Pendant ces douze années, le propriétaire a imputé 600 000 € de charges au total, soit 50 000 € par an. En conséquence, le revenu foncier net de chacune des années 2023, 2024 et 2025 sera majoré de 200 000 €.

En cas de cession avant quinze ans d'un immeuble acquis avant le 1^{er} janvier 2009, la majoration ne devrait toutefois concerner que les charges déduites à compter de l'imposition des revenus de 2009 (entrée en vigueur de la mesure).

Toutefois, cette majoration ne s'applique pas en cas de licenciement, d'invalidité ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune ; ou en cas de mutation à titre gratuit de l'immeuble ou des parts de l'immeuble, à condition que les donataires, héritiers ou légataires reprennent l'engagement de conservation précédemment souscrit pour la durée restant à courir à la date de la mutation à titre gratuit (article 156 bis du CGI).

► Bien détenu en société

Le régime exclut les sociétés civiles immobilières (SCI), sauf celles constituées entre membres d'une même famille. Cette notion de « membres d'une même famille » devrait être interprétée largement, permettant ainsi la prise en compte des SCI de familles s'étendant sur plusieurs générations. Tel serait le cas d'une société constituée par une personne physique avec son conjoint, ses enfants, ses petits-enfants, ses parents, ses grands-parents ou encore avec des cousins, sans limitation du degré de parenté, sous réserve que celui-ci soit réel et puisse être justifié.

Les associés de sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés qui ne sont pas des SCI familiales peuvent bénéficier aussi du régime spécial, mais à la condition que la société propriétaire de l'immeuble obtienne un agrément du ministère chargé des Comptes publics, après avis du ministère chargé de la Culture. Cette mesure a pour but de ne pas exclure du régime spécial les propriétaires de monuments historiques dont la taille exclut la propriété individuelle (un château, un couvent, etc.) et qui sont détenus par l'intermédiaire d'une SCI, que ce soit en pleine propriété ou non, par des personnes qui ne sont pas parentes. Sont également concernées par cette tolérance les sociétés qui affectent le monument (obligatoirement classé) à un espace culturel non commercial ouvert au public pendant au moins quinze ans.

Les associés personnes physiques de SCI détenant temporairement l'usufruit de monuments historiques appartenant

à des collectivités territoriales pourront bénéficier du régime de faveur.

Les associés doivent s'engager à conserver leurs parts pendant quinze ans. Seuls les immeubles acquis par les SCI depuis le 1^{er} janvier 2009 sont soumis à cette règle.

► Mise en copropriété de l'immeuble

La division consiste à répartir par lots la propriété d'un immeuble entre plusieurs personnes, ces lots comprenant une partie privative et une quote-part de parties communes. Cette division était, jusqu'à présent, interdite, sauf agrément.

Mais, afin de ne pas exclure du régime de faveur les propriétaires de monuments historiques dont la configuration permettait une division et pour lesquels une telle mise en copropriété n'avait manifestement pas pour objectif la vente à la découpe du monument, la division était autorisée sur agrément délivré par le ministère chargé des Comptes publics, après avis du ministère de la Culture, lorsque l'intérêt patrimonial du monument et l'importance des charges relatives à son entretien la justifiaient. Cette disposition s'appliquait aux divisions qui ont eu lieu à partir du 1^{er} janvier 2009. Les propriétaires d'immeubles historiques ou assimilés qui ont été mis en copropriété avant cette date ne sont pas soumis à cette interdiction.

Cette mesure d'agrément freinant la restauration des monuments historiques, il est prévu pour les immeubles mis en copropriété depuis le 1^{er} janvier 2018 que le régime de faveur s'applique sans agrément, dès lors que le monument historique est affecté, au plus tard dans les deux années qui suivent la date de division, à l'habitation pour au moins 75 % des surfaces habitables.

Label *Fondation du patrimoine*

Pour les immeubles qui ne sont ni classés monuments historiques ni inscrits à l'inventaire supplémentaire ni objets d'un agrément ministériel, mais qui font partie du patrimoine national et ont le label délivré par la Fondation du patrimoine, les charges déductibles sont exclusivement celles qui corres-



pondent aux travaux de réparation et d'entretien.

Pour les immeubles habitables, seuls les travaux de cette nature, afférents aux murs, aux façades et aux toitures, ouvrent droit à déduction. Mais la déduction est réservée aux immeubles qui sont visibles de la voie publique. A défaut, son propriétaire doit s'engager à le rendre accessible au public. Elle est de plus limitée à 50 % de leur montant. Elle peut être portée à 100 % lorsque les travaux sont subventionnés à hauteur de 20 % au moins de leur montant. Ces pourcentages de déduction s'appliquent à la seule fraction des travaux non couverte par une subvention.

Lorsque l'immeuble est donné en location, les propriétaires peuvent déduire de leurs revenus fonciers 100 % du montant TTC des travaux. Le déficit foncier éventuellement constaté est reporté sur le revenu global, sans application du seuil de 10700 €.

Obtenir le caractère historique

Pour être considéré comme monument historique, le bien doit être répertorié en tant que tel. L'immeuble peut être :

- soit classé monument historique : cette décision est du ressort conjoint des ministères de la Culture et de la Transition écologique ;
- soit inscrit à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH). Cette procédure plus légère concerne surtout les biens ou parties de biens qui, tout en présentant un certain intérêt historique ou artistique, ne justifient pas pour autant un classement monument historique.

► Procédure de classement

Qu'il s'agisse de la procédure de classement ou d'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, il convient de respecter une certaine procédure administrative. Celle-ci peut être engagée par un particulier, une association, un maire, un parlementaire. Ce n'est qu'à partir du moment où le classement ou l'inscription est effectif que le détenteur du bien bénéficie des avantages fiscaux prévus en faveur des monuments historiques.

► Obligations des propriétaires

A partir du moment où le bien est classé ou inscrit, celui-ci est placé sous l'étroite surveillance du ministère de la Culture. Il ne peut plus être démoli, déplacé ou transformé, en tout ou en partie, sans l'accord préalable de ce ministère. Il en est de même en cas de don, de vente ou de legs.

Quant aux possibilités d'expropriation, elles ne peuvent s'accomplir qu'après consultation également du ministère de la Culture.

► Mise en œuvre des travaux

Si l'immeuble est classé, les travaux de rénovation ne peuvent débuter qu'après autorisation. De plus, ils doivent se dérouler sous le contrôle de l'administration. Dans certains cas, ils bénéficieront du contrôle technique du service des Monuments historiques. Le dispositif est un peu moins strict pour les biens inscrits à l'ISMH. Le propriétaire d'un immeuble historique indivis ouvert gratuitement au public dont l'indivision garde la jouissance peut déduire de son revenu global la totalité des dépenses qu'il a supportées et non pas seulement la proportion des charges correspondant à sa part dans l'indivision (Conseil d'Etat, 24 janvier 2011, n° 308519 et 312788).

Droits de succession

L'exonération des droits de succession est possible même si l'héritier n'appartient pas à la famille du détenteur.

► Nécessité d'une convention

L'exonération est subordonnée à la souscription par les héritiers, donataires ou légataires, d'une convention à durée indéterminée avec les ministères de la Culture et des Comptes publics.

► Obligations à respecter

Cette convention doit mentionner la désignation du bien ou des parties de bien bénéficiant de la protection des Monuments historiques, elle doit énumérer les biens meubles et immeubles pouvant prétendre au bénéfice de l'exonération et indiquer les différents engagements que les ayants droit doivent respecter, à savoir :

- le maintien sur place des éléments du décor figurant dans la convention ;

- les modalités d'entretien du bien ;
- l'information du public et les conditions d'accès des visiteurs (dans ce cas, les lieux doivent être ouverts au public au moins cent jours par an, dont les dimanches et jours fériés, d'avril à octobre inclus, avec quatre-vingts jours au moins durant les mois de juin à septembre). Sans ces divers éléments, la convention est caduque et les avantages fiscaux liés aux droits de succession supprimés.

Depuis 1995, l'exonération des droits de succession est étendue également aux monuments historiques détenus par l'intermédiaire de SCI, dès lors que les revenus de la société sont imposés, entre les mains des associés, dans la catégorie des revenus fonciers et qu'ils conservent les parts pendant cinq ans.

Il convient de préciser que cette exonération est réservée aux droits de succession et ne s'applique pas à l'IFI. Les biens classés ou inscrits, ouverts ou non au public demeurent imposables dans les conditions de droit commun étant toutefois précisé que les agents de l'administration ont pour consigne d'apprécier avec bienveillance la valeur de ces biens.

Impôt sur la fortune immobilière

Les immeubles classés ou inscrits monuments historiques ne bénéficient pas d'une exonération d'IFI, sauf s'ils peuvent être considérés comme des immeubles affectés à un usage professionnel. Ils doivent donc être déclarés pour leur valeur vénale au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Toutefois, afin de prendre en considération les particularités de cette catégorie de biens, la doctrine administrative recommande aux services fiscaux de faire preuve de prudence lors de la révision de la valeur des biens déclarée par les propriétaires et de tenir compte de la contrainte que peut représenter pour eux l'ouverture au public. Les redressements pour sous-évaluation de la valeur de monuments historiques sont rares, en grande partie en raison de cette doctrine, mais également parce que l'administration fiscale, tenue de fournir au contribuable le prix de cession de plusieurs biens similaires, a du mal à les trouver. ■



La rénovation de logements

Les propriétaires-bailleurs de logements anciens qui entreprennent des travaux de rénovation peuvent bénéficier d'avantages fiscaux sous la forme d'une imputation de leurs dépenses sur le revenu global. Exception faite de louer ensuite le logement pendant au moins trois ans, aucune autre obligation spécifique n'est requise, notamment aucun plafond de loyer ou/et de ressources des locataires sauf encadrement des loyers prévus dans certaines communes (cf. page 146). Le gain fiscal obtenu n'est pas pris en compte pour le plafonnement des niches fiscales.

Jusqu'à 10 700 € d'avantage fiscal

L'avantage fiscal octroyé se traduit par la faculté pour l'investisseur qui constate des déficits fonciers issus des travaux de les imputer sur son revenu global à concurrence de 10 700 €. Cette limite est annuelle. En outre, elle est appréciée par foyer fiscal ou dans le cadre d'une société au niveau de chacun des associés.

► Intérêts d'emprunt

La partie du déficit provenant des intérêts d'emprunt, quel que soit leur montant, ne peut venir en imputation que des seuls revenus fonciers reportables pendant dix ans.

Il en est de même de la fraction de déficit supérieure à 10 700 €, imputable sur les seuls revenus fonciers des dix années suivantes. Passé ce délai, la fraction non imputée est définitivement perdue.

► Biens concernés

Ce droit à imputation s'applique sans restriction aux déficits provenant des locaux appartenant directement au contribuable ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI et SCPI, notamment). Peu importe la nature de l'immeuble loué (propriété urbaine ou



rurale, immeuble neuf ou ancien) et l'usage qui en est fait (habitation principale ou secondaire du locataire, bureaux, etc.).

► Avantage du dispositif

Cette possibilité donne un regain d'intérêt aux investissements immobiliers locatifs nécessitant des travaux. Elle permet d'acheter moins cher, de réaliser des travaux dont près de la moitié du prix, pour ceux qui sont taxés dans les plus hautes tranches du barème de l'impôt, peut être récupérée en gains fiscaux, et d'augmenter sensiblement le loyer en fin de travaux pour être dans les prix du marché.

En décidant d'acquérir un bien à rénover, il est possible de combiner deux déductions qui permettent d'aboutir, d'une part, à un déficit foncier et, d'autre part, à une déduction du revenu global. En effet, les dépenses de travaux de rénovation sont déductibles et les intérêts de l'emprunt souscrit pour les financer également.

Reste à savoir, quand il y a cumul de ces deux déductions, laquelle est « responsable » du déficit : provient-il des intérêts d'emprunt ou des travaux ? Pour ce faire, il faut comparer les revenus bruts encaissés avec les intérêts d'emprunt payés pour déterminer la part du déficit issu des intérêts, ajouter cette part aux déficits provenant des autres charges (et y ajouter l'éventuelle somme excédant 10 700 €).

► Exemple

- revenus bruts fonciers 2023 : 6 000 € ;
 - intérêts d'emprunt : 13 000 € ;
 - travaux : 20 000 € ;
- Le déficit global s'établit à - 27 000 €.

Explications :

- sur 6 000 € de revenus comparés à 13 000 € d'intérêts d'emprunt, 7 000 € sont supposés provenir directement de ces derniers. Ils viendront donc s'imputer sur les revenus fonciers à partir de 2024 ;
- sur 20 000 € de travaux, 10 700 € vont en déduction du revenu global de 2023. Il reste donc 9 300 € qui viendront s'imputer sur les revenus fonciers à partir de 2024.

- le déficit de 27 000 € se répartit de la façon suivante :

- 10 700 € sur le revenu global de 2023 ;
- 9 300 € sur les revenus fonciers à partir de 2024 ;
- 7 000 € sur les revenus fonciers à partir de 2024.
- si les revenus fonciers de 2024 sont de 24 000 €, il est possible d'imputer les 9 300 € et les 7 000 € pour n'être imposable que sur 7 700 €.

Comme dans un crédit immobilier, les intérêts remboursés annuellement sont de moins en moins élevés au fur et à mesure que l'on avance dans l'amortissement.

Il faut en tenir compte dans les calculs. La part de déficit qu'ils peuvent générer est de moins en moins importante.



Obligations à respecter

Ce droit à imputation sur le revenu global est subordonné à la location de l'immeuble pendant au moins trois ans.

Investisseurs concernés

Cette possibilité intéresse surtout ceux qui profitent de cet avantage pour rénover soit un logement, soit les parties communes d'un immeuble locatif, tout en faisant appel à l'emprunt, et ce afin que les dépenses imputables sur le revenu global soient plus importantes.

► Dépenses déductibles

Il s'agit de toutes les charges déductibles du revenu brut foncier, à l'exception des intérêts d'emprunt, c'est-à-dire les dépenses de réparation et d'entretien, les dépenses d'amélioration, les frais de gérance et de rémunération des gardiens et concierges, les primes d'assurance versées au titre de la garantie du risque de loyers impayés et les impositions (taxe foncière, notamment).

DÉFICIT FONCIER : COMMENT PROFITER DU NOUVEAU PLAFOND DE 21 400 € ?

La loi 2021-1104 du 22 août 2021 interdit aux propriétaires-bailleurs de louer des passoires énergétiques. L'interdiction démarre dès 2023 pour certains biens classés G. Pour les inciter à entreprendre les travaux nécessaires et souvent coûteux à l'amélioration de la performance énergétique de leur logement, le législateur relève temporairement le plafond du déficit foncier déductible du revenu global à **21 400 €**, lorsque ce déficit résulte des travaux de rénovation énergétique (article 12 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2022). Pour en profiter, les travaux doivent permettre au logement de changer de classe énergétique avec l'obtention d'une performance minimale D. Ce changement doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2025, à défaut l'imputation du déficit sur le revenu global sera remise en cause. Seules les dépenses déductibles des revenus fonciers sont éligibles. Ainsi les dépenses relatives à des travaux de reconstruction ou d'agrandissement, non déductibles des revenus fonciers, ne permettent pas de bénéficier de ce nouveau plafond. Un décret devant préciser la nature des dépenses qui permettront de bénéficier de ce doublement de plafond est attendu.

► Modalités d'imputation des déficits

Ces dépenses peuvent ainsi venir en imputation sur les revenus globaux, dans la limite de 10 700 € annuels. L'excédent et les intérêts d'emprunt

sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Enfin, ce régime est incompatible avec celui du microfoncier où l'ensemble des dépenses déductibles est inclus dans l'abattement forfaitaire de 30 %.



La librairie
du patrimoine



La Librairie spécialisée dans l'univers du Patrimoine

ASSURANCE - BANQUE - BOURSE - ENTREPRISE
IMMOBILIER - PATRIMOINE - REVUES

www.lalibrairiedupatrimoine.com





Investir dans l'ancien avec le Denormandie

Adopté par la loi de finances pour 2019 (loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018, article 226), le dispositif de réduction d'impôt Denormandie vise à encourager l'investissement locatif intermédiaire dans l'ancien en centre urbain. Il est en grande partie calqué sur les principes de fonctionnement du dispositif Pinel, mais s'en distingue dans la mesure où il impose la réalisation de travaux spécifiques à hauteur de 25 % du coût total de l'opération et ne concerne pas les achats dans des zones spécifiques, mais dans certaines communes.

Un régime applicable jusqu'en **2023**

La réduction d'impôt Denormandie s'applique aux investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2023. Toutefois en raison de la date de publication (le 26 mars 2019) au Journal officiel des textes relatifs aux conditions d'application de ce nouveau régime, la réduction

d'impôt n'a pu s'appliquer qu'aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2019 pour lesquels la réalisation du fait générateur de la réduction d'impôt est intervenue à compter du 28 mars 2019. Ont ainsi été exclus les contribuables dont le fait générateur de la réduction coïncidait avec celle de leur investissement. Il s'agit des acquéreurs d'un logement rénové ou issu d'une transformation pour la période du 1^{er} janvier au 27 mars 2019.

Bénéficiaires et acquisitions identiques au Pinel

La réduction d'impôt bénéficie aux mêmes contribuables que le dispositif Pinel, à savoir les personnes physiques domiciliées en France à la date de l'investissement et aux mêmes investissements que ceux éligibles au Pinel. Il s'agit donc des acquisitions à titre onéreux d'immeubles en pleine propriété dont les revenus relèvent des

revenus fonciers, des achats par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt dont les parts sont détenues en pleine propriété, aux souscriptions de parts de SCPI (sociétés civiles en placement immobilier) lorsque 95 % de la souscription est affectée à l'acquisition de logements éligibles.

Les investissements réalisés

Quatre types d'acquisitions peuvent ouvrir droit au Denormandie.

► Les logements acquis en vue de leur rénovation

Le contribuable doit acheter un logement devant faire l'objet de rénovations. Sous ce terme, il convient de comprendre tous les travaux ayant pour objet la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables, la réalisation d'économies d'énergie ainsi que la création de surfaces habitables par l'aménagement de surfaces annexes lesquelles s'entendent exclusivement des combles accessibles avant travaux et des garages en habitat individuel. De manière générale, l'achèvement total des travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de l'acquisition du bien.

► Les logements acquis après rénovation

Pour ces logements dont la rénovation est intervenue avant leur acquisition par le contribuable, aucune condition tenant à la date des travaux n'est exigée. Toutefois, le logement ne doit pas avoir été utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.





► Logement acquis pour être transformés en logements

Il s'agit de locaux affectés à un autre usage que l'habitation dont l'acquisition est suivie de la transformation et du logement dans les mêmes conditions de délais que le dispositif Pinel.

► Logements acquis après transformation d'un local

Il s'agit de logements issus de la transformation de locaux initialement affectés à un autre usage que l'habitation. Pour ces derniers aucune condition tenant à la date des travaux n'est exigée. Comme pour les logements acquis après rénovation, le bien ne doit pas avoir été utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.



production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement) et remplir l'une des conditions suivantes :

- la diminution de la consommation conventionnelle en énergie primaire doit, après travaux représenter au moins 30 % pour les logements individuels (20 % pour les logements en habitat collectif) ;
- ou au moins deux des cinq catégories de travaux suivants (isolation de la toiture, isolation des murs donnant sur l'extérieur, isolation des parois vitrées donnant sur l'extérieur, système de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire) doivent permettre d'atteindre une consommation conventionnelle d'énergie primaire, après travaux, inférieure à 331 kWh/m²/an.

Ces travaux doivent représenter 25 % du coût total de l'opération. Ce coût s'entend du prix de revient, lequel correspond au prix et aux frais d'acquisition majorés du coût des travaux de rénovation ou de transformation facturés par une entreprise. Ce qui revient à majorer le prix et les frais d'acquisition de 33,33 % (voir exemples plus bas).

Sont exclus les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise (main-d'œuvre salariée par exemple) de même que le coût des matériaux achetés par le contribuable même si leur installation est réalisée par une entreprise. En revanche, les dépenses liées à l'installation de ces matériaux, facturées par l'entreprise, sont prises en compte.

► Remarque

La période d'éligibilité des investissements réalisés dans des communes ayant conclu une convention ORT s'apprécie de date à date à compter de la signature de convention et jusqu'au terme de cette dernière. Ces conventions étant conclues pour une durée déterminée, sont donc éligibles à la réduction d'impôt les investissements réalisés :

- à compter de la date de signature de la convention ORT et, en toute hypothèse, au plus tôt depuis le 1^{er} janvier 2019 ;
- et jusqu'au terme de la durée de chaque convention ORT et, en toute hypothèse, au plus tard jusqu'au 31 décembre 2023.

Localisation des logements

A la différence du Pinel, il n'y a pas de zonage. Le logement éligible au Denormandie doit se situer exclusivement dans une commune dont le besoin de réhabilitation en centre-ville est particulièrement marqué ou ayant conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) prévue par l'article L. 302-2 du Code de la construction et de l'habitation. Un arrêté du 26 mars 2019 (LOG1903826A, Journal officiel du 27 mars) fixe la liste des communes ouvrant à la réduction d'impôt Denormandie. Elles sont à ce jour plus de deux cent-quarante.

En 2019, le bien devait se trouver dans le centre de ces communes. Le centre des communes est défini comme la zone de bâti continu comprise dans les limites de leurs territoires. Les zones de bâti continu sont celles, conformément à la définition de l'Insee, qui ne connaissent pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions.

Pour les acquisitions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2020, les logements ouvrant droit à la réduction d'impôt peuvent se situer indifféremment en tout lieu sur le territoire des communes éligibles (article 115 de la loi 2019-1479 du 28 décembre 2019, JO du 29 décembre).

Des travaux spécifiques

La réduction d'impôt s'applique aux logements respectant un niveau de performance énergétique global défini par l'article 46 AZA octies-O A de l'annexe III au CGI.

Les travaux qui seront retenus pour le bénéfice de la réduction d'impôt et pour l'appréciation du seuil de 25 % du coût total de l'investissement devront permettre au logement d'atteindre une diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment inférieure à 331 kWh/m²/an (pour le chauffage, la

► Exemples

1. Un contribuable achète un appartement à rénover pour une somme de 120 000 € (tous frais d'acquisition compris). Pour prétendre à la réduction d'impôt Denormandie, le montant des travaux de rénovation à réaliser devra être de 33,33 % des 120 000 €, soit au minimum 40 000 € TTC (120 000 € + 40 000 €), ces 40 000 € représentant bien 25 % du coût total de l'opération.

2. Un contribuable acquiert un appartement ayant fait l'objet de travaux de rénovation pour 160 000 € (tous frais compris). Pour avoir droit à la réduction d'impôt, le montant des travaux de rénovation réalisés avant vente doit être au minimum de 40 000 € représentant ainsi 25 % du coût total de l'opération (160 000 € x 25 % = 40 000 €). ►



Location: les mêmes conditions que le Pinel

Le bénéfice de la réduction d'impôt Denormandie est subordonné aux mêmes conditions de location (location nue d'un logement dans les douze mois de son achat ou de l'achèvement des travaux de rénovation ou de transformation), d'engagement du propriétaire (location pour une durée initiale de six ou neuf ans renouvelable pour deux ou une période triennale, conservation des parts sur la durée de location choisie par la SCPI) et de respect des plafonds de loyer et de ressources des locataires que le dispositif Pinel. Au titre d'une même année d'imposition, pour un même contribuable, l'assiette de la réduction ne peut excéder 300 000 €. Pour l'appréciation de ce plafond, il y a lieu de prendre en compte les acquisitions, constructions, souscriptions bénéficiant du Pinel et celles bénéficiant du dispositif Denormandie. De plus, sous les mêmes conditions que le Pinel, un plafond de prix de revient de 5 500 €/m² habitable s'applique.

► Exemples

1. Un contribuable acquiert un logement pour 300 000 €. Le prix de revient par mètre carré est 6 000 €/m² et la surface habitable de 40 m². L'application du plafond de prix de revient par mètre carré conduit à retenir pour la détermination de la base de la réduction d'impôt le montant de 220 000 € (5 500 €/m² x 40 m²).

2. Un contribuable acquiert un logement pour 525 000 €. Le prix de revient par mètre carré est 6 000 €/m² et la surface habitable de 70 m². L'application du plafond de prix de revient par mètre carré conduit à retenir pour la détermination de la base de la réduction d'impôt le montant de 385 000 € (5 500 €/m² x 70 m²). De plus, compte tenu de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €, la base de l'avantage fiscal Denormandie est réduite à ce montant.

Quant aux taux de la réduction et aux conditions de son imputation elles sont identiques. La réduction d'impôt est de 12 % sur six ans, 18 % sur neuf ans et 21 % sur douze ans.

La réduction est répartie selon la durée de l'engagement initial de location sur six ou neuf années, à raison, selon le cas d'un sixième ou d'un neuvième de son montant chaque année. Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année excède l'impôt dû, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu au titre des années suivantes. La fraction de réduction d'impôt non imputée ne peut donner lieu à remboursement.

Règles de non-cumul

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt Denormandie ne peuvent faire l'objet

d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

Par ailleurs, un contribuable ne peut, pour un même logement, bénéficier à la fois de la réduction d'impôt Pinel et de la réduction d'impôt Denormandie. Si son logement est éligible aux deux dispositifs, il doit opter, lors de la souscription de la déclaration des revenus correspondant à la première réduction d'impôt, de manière définitive et irrévocable, pour l'une ou l'autre des réductions d'impôt.

Obligations déclaratives

Outre les obligations déclaratives du régime Pinel (engagement de location, bail, avis d'imposition du locataire joints à la déclaration de revenus du contribuable souscrite au titre de la première année d'octroi de la réduction d'impôt), la réduction d'impôt Denormandie comporte des obligations spécifiques.

Le contribuable doit en effet joindre à sa déclaration une note récapitulant les travaux réalisés ainsi que leur montant. Cette note doit distinguer les travaux de rénovation ou de transformation éligibles à la réduction d'impôt des éventuels autres travaux ne répondant pas à cette définition.

En cas d'achat d'un local à transformer en logement, le contribuable doit fournir la copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie, ainsi que d'une note précisant la nature de l'affectation précédente du local.

Enfin, le contribuable doit tenir à la disposition de l'administration fiscale les documents permettant de justifier du respect des conditions de performance énergétique prévues par l'article 46 AZA octies-O A et O AA de l'annexe III au Code général des impôts, ainsi que les factures des entreprises ayant réalisé les travaux de rénovation et de transformation en logement identifiant de manière distincte le montant de ces travaux.

► Bon à savoir

L'avantage fiscal n'est pas pris en compte pour le plafond des niches fiscales. ■





Le Loc'Avantages pour les propriétaires-bailleurs

Les propriétaires de logements donnés en location dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat peuvent, lorsque la demande de conventionnement a été enregistrée par l'Anah entre le 1^{er} mars 2022 et le 31 décembre 2024, bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux varie selon que la convention est conclue dans le secteur intermédiaire, social ou très social. Ce nouveau dispositif remplace le régime Cosse applicable aux demandes de conventionnement enregistrées jusqu'au 28 février 2022 et résulte de la loi de finances pour 2022 (loi 2021-1900 du 30 décembre 2021, article 67).

Les bénéficiaires

La réduction d'impôt Loc'Avantages bénéficie aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, propriétaires directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, de logements donnés en location.

Immeubles concernés

Les logements neufs ou anciens, loués nus et affectés à l'habitation principale du locataire ouvrent droit à la réduction d'impôt. Seuls sont concernés les logements pour lesquels le propriétaire justifie du respect d'un certain niveau de performance énergétique globale fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et des Comptes publics. La réduction d'impôt est applicable aux immeubles détenus en indivision. En revanche, les immeubles historiques et assimilés ne peuvent pas bénéficier du dispositif. La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer

fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail. Si le logement est la propriété d'une société, il ne peut pas être loué à l'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Le logement doit être loué pendant toute la durée de la convention. En outre, lorsque le logement est détenu par une société, les associés doivent conserver leurs parts pendant la même durée. Loc'Avantages est accessible aux logements donnés en mandat de gestion ou en location à un organisme d'intermédiation locative sociale public ou privé et agréé à ce titre, et destinés à l'hébergement de personnes défavorisées, que ce soit sous forme de location, de sous-location ou de mise à disposition. Cette location est possible aussi bien dans le secteur social ou très social que dans le secteur intermédiaire.

Convention avec l'Anah

La réduction d'impôt est réservée aux logements donnés en location dans le cadre d'une convention signée avec l'Anah, soit dans le secteur intermédiaire, soit dans le secteur social ou très social. La durée de la convention est de six ans.

Pendant toute la durée de la convention, le loyer et les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale. Ces plafonds s'apprécient à la date de conclusion du bail. Par dérogation aux règles d'encadrement des loyers applicables en zone tendue en cas de changement ou de renouvellement du bail, le propriétaire du logement peut, au terme de la convention, fixer librement le

loyer. Le calcul du plafond des loyers se fait à partir de l'estimation du loyer de marché, à laquelle est appliquée une décote en fonction de l'affectation du logement : location intermédiaire (15 %), sociale (30 %) ou très sociale (45 %). Les valeurs des plafonds de loyer pour 2023 sont fixées et figurent en annexe à l'arrêté TREL2236488A du 21 décembre 2022. Cette annexe est publiée sur le site legifrance.gouv.fr.

Le montant de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts tiré de la location du logement. Lorsque le logement est détenu en indivision ou par une société, chaque indivisaire ou associé bénéficie de l'avantage fiscal dans la limite de sa quote-part dans les revenus bruts. Ce taux s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute la durée de la convention. A l'échéance, la réduction d'impôt continue à s'appliquer jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction du bail, tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions d'application du dispositif sont remplies. Le Loc'Avantages ne peut se cumuler pour un même logement avec un autre régime fiscal prévu en faveur de l'investissement locatif. Aucune exclusion n'est prévue avec le Malraux. Enfin, très logiquement, la réduction d'impôt est incompatible avec le régime du microfoncier. ■

TAUX APPLICABLES

Conventionnement	Droit commun	Location solidaire
Secteur intermédiaire	15 %	20 %
Secteur social	35 %	40 %
Secteur très social	/	65 %



La location meublée

LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE

Totalement refondu en 2009, le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) fait l'objet de nombreuses restrictions, notamment sur la façon d'apprécier l'aspect réellement professionnel de l'activité. En conséquence, le nombre de loueurs professionnels a diminué. Mais des mesures transitoires ont été mises en place.

Pour bénéficier du statut de LMP

Pour bénéficier du statut de LMP, l'investisseur doit remplir simultanément deux conditions cumulatives :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;

- ces recettes dépassent les autres revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés.

Ces dispositions s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2009. Auparavant, le loueur en meublé professionnel était considéré comme tel s'il retirait de cette activité au minimum 23 000 € de ressources annuelles ou si les revenus de cette activité représentaient plus de 50 % de son revenu global.

Maintenant, il lui faut cumuler ces deux conditions. Le « ou » a donc été remplacé par un « et ». Une situation qui comporte deux inconvénients : une forte réduction du nombre de professionnels et une grande volatilité dans l'appréciation de l'activité. En effet, si les autres revenus varient fortement d'une année à l'autre, à la hausse comme à la baisse, le loueur peut pas-

ser du statut de professionnel au statut de non professionnel d'une année à l'autre ou l'inverse !

Le caractère professionnel ou non professionnel s'apprécie au niveau du foyer fiscal et s'applique à l'ensemble des locations meublées du foyer

► Inscription au registre du commerce et des sociétés

Dans une décision du 8 février 2018 (2017-689 QPC), le Conseil constitutionnel a abrogé la condition d'inscription en tant que LMP au registre du commerce et des sociétés (RCS) pour les loueurs en meublé professionnels. Cette condition était en effet absurde car la location meublée est juridiquement une activité civile. Elle ne figure d'ailleurs pas dans la nouvelle définition du LMP exonéré d'IFI. Par conséquent, cette condition d'inscription au registre du commerce ne s'applique plus depuis le 9 février 2018.

Par ailleurs, lorsque l'activité est exercée par une société de personnes, l'inscription peut n'être effectuée que par la société : les associés n'ont donc pas à s'inscrire personnellement.

► Appréciation des 23 000 €

Le seuil de 23 000 € s'apprécie par rapport au montant total des recettes de location meublée – retenues toutes taxes comprises – réalisées par le foyer fiscal. Il s'agit essentiellement des produits concourant normalement à la formation du chiffre d'affaires de l'entreprise, ainsi que des recettes accessoires. Ne sont pas pris en compte les produits financiers et les recettes exceptionnelles, comme celles provenant de la cession d'éléments de l'actif immobilisé. Si l'activité commence – ou se termine – en cours d'année, il faut ajuster les recettes au prorata temporis (en fonction du temps écoulé), distinctement, location par location.

Ce calcul s'effectue en retenant la date d'acquisition ou la date d'achèvement si cette dernière est postérieure. La date de mise en location n'est pas retenue pour effectuer le calcul des recettes de location meublée. On peut

s'en étonner, et même s'en offusquer, car la méthode retenue est la moins avantageuse pour le contribuable.

► Les autres revenus

Les revenus à prendre en compte pour l'appréciation de cette condition sont les traitements, salaires, pensions et rentes viagères, les bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, les bénéfices agricoles, les bénéfices non commerciaux et enfin les revenus des gérants et associés.

En principe, l'administration devrait considérer que ces revenus s'entendent des revenus nets de frais professionnels. Les revenus nets catégoriels sont ensuite additionnés pour être comparés au montant des recettes de l'année. Lorsque le montant des recettes tirées de l'activité de location meublée excède le montant des revenus d'activité, l'activité de location est considérée comme professionnelle.

Même si les revenus de la location meublée sont supérieurs aux autres revenus, ils doivent en plus excéder 23 000 € de recettes annuelles.

Les charges déductibles

Les charges déductibles susceptibles de créer un déficit sont l'ensemble des charges locatives de tout propriétaire, y compris les charges de propriété ou de copropriété. S'y ajoutent les charges financières liées à l'acquisition, c'est-à-dire intérêts et primes d'assurance liés à l'emprunt, et les éventuels frais d'étude et de recherche. Il en est de même des charges découlant du statut de LMP, telles que les cotisations vieillesse et d'allocations familiales. Les dépenses d'entretien et de réparation sont également prises en compte dans la mesure où elles ont pour objet de permettre aux occupants l'usage normal de l'immeuble, sans toutefois en modifier la consis-



tance, l'agencement ou l'équipement initial. Elles sont imputables sur le revenu global dans la mesure où il s'agit de travaux nécessaires du fait de la vétusté de l'immeuble, de travaux engagés avant l'arrivée du locataire ou de travaux prévus expressément dans le contrat de bail.

Option pour le **réel simplifié**

Pour plus de simplicité dans les déclarations, on recommande aussi que le LMP opte pour le régime du réel simplifié. Ce dernier lui permettra de déduire directement de son revenu global les déficits occasionnés dans le cadre de cette activité.

L'article 7 de la loi de finances pour 2022 permet aux contribuables relevant du régime micro-BIC d'opter pour le régime réel jusqu'à la date limite de dépôt de leur déclaration de revenus, soit jusqu'en mai-juin. Auparavant, pour déclarer au régime réel, les contribuables devaient se manifester auprès du fisc avant le 1^{er} février de la première année au titre de laquelle ils souhaitaient relever du régime réel.

Déduction des amortissements

Les biens liés à la location peuvent être amortis sur le mode linéaire (quarante ou cinquante ans pour le logement, cinq ans environ pour le mobilier).

Toutefois, depuis 1996, l'amortissement ne peut être pris en compte que dans la mesure où, ajouté aux autres charges déductibles, il annule les revenus imposables. Il ne peut donc pas, par lui-même, créer de déficit reportable. Dans ce cas, le supplément d'amortissement possible, mais non retenu, est reporté sur les revenus de même nature des années suivantes avec les mêmes restrictions. On parle d'amortissement différé.

Autres **impôts**

► Plus-values

Pour obtenir l'exonération des plus-values, les loueurs professionnels doivent exercer leur activité depuis au moins cinq ans et lorsque la moyenne des recettes tirées de la location au titre des exercices clos au cours des deux années civiles précédentes n'excède pas 90 000 € HT. Si les recettes sont situées entre 90 000 € HT et 126 000 € HT, l'exonération est partielle.

Les personnes qui perdent le statut de LMP ne sont plus autorisées à se prévaloir du bénéfice de l'exonération prévue par la loi au profit des loueurs exerçant l'activité locative à titre professionnel depuis au moins cinq ans. La difficulté provient de ce que le régime de taxation des plus-values applicables aux loueurs non professionnels est celui qui s'applique aux plus-values immobilières réalisées par les particuliers. Ainsi, une personne qui, après avoir perdu le statut de LMP, vendra un bien immobilier affecté à l'activité locative devra décompter deux plus-values :

- une première taxable selon le régime des BIC (court terme-long terme) à raison de la période où l'activité locative a été exercée à titre professionnel ;
- une seconde imposable selon le régime des particuliers, au titre de la période comprise entre le premier jour de l'activité de LMNP et la date de cession du bien. Le contribuable devra déterminer une valeur intercaire correspondant à la valeur vénale du bien immobilier loué meublé au dernier jour où l'activité est exercée à titre professionnel.

► Impôts locaux

Le LMP est soumis à la taxe foncière, exception faite des deux premières années s'il investit dans le neuf. Par ailleurs, il est assujéti à la contribution économique territoriale.

► Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont exonérés d'IFI les loueurs en meublé professionnels qui remplissent simultanément deux conditions : retirer de leur activité de location meublée, à la fois, 23 000 € de recettes annuelles et plus de 50 % de leur revenu.

Compte tenu des nouvelles règles imposées en matière d'impôt sur le revenu, seuls ceux qui maintiennent leur statut de LMP peuvent prétendre à l'exonération.

L'appréciation du seuil de 50 % s'effectue par rapport à l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal. Il est donc tenu compte des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux, des bénéfices agricoles et des revenus des gérants majoritaires, tels qu'ils sont visés à l'article 62 du CGI mais pas, comme en matière d'impôt sur le revenu, des pensions et rentes viagères. Dès lors, cette condition est automatiquement satisfaite pour un contribuable ne disposant que des pensions de retraite.

LOCATION EXONÉRÉE D'UNE PARTIE DE SA PROPRE RÉSIDENCE

Les profits provenant de la location ou de la sous-location en meublé sont exonérés d'impôt :

- si les pièces louées ou sous-louées font partie de la résidence principale du bailleur, étant précisé que l'exonération s'applique, en principe, aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal ;
- si les pièces louées constituent, pour les personnes accueillies, leur résidence principale ;
- si le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables.

Pour apprécier ce dernier seuil, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, pour 2023, ne peut excéder **199 €** en Ile-de-France et de **147 €** dans les autres régions.

LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE

En contrepartie des réformes de la location meublée, le régime des loueurs en meublé non professionnels (LMNP) a été modifié sur trois éléments : les règles d'imputation des ►



déficits, le régime des microentreprises et la base d'amortissement des biens loués. Le régime des plus-values applicable en cas de cession de biens immobiliers est celui des particuliers (exonération au bout de vingt-deux ans de détention pour l'impôt sur le revenu, par exemple et au bout de trente ans pour les cotisations sociales). Le LMP peut continuer d'amortir le bien immobilier et déduire les intérêts d'emprunt.

Imputation des déficits

Les déficits ne sont pas imputables sur les autres BIC non professionnels, mais uniquement sur les bénéfices de même nature. L'imputation ne peut donc être effectuée que sur des bénéfices retirés d'une activité de location meublée exercée à titre non professionnel. Le délai d'imputation est de dix ans comme en matière de revenus fonciers.

Logements concernés

Divers types de logements sont concernés par la location meublée : les chambres, une partie de la résidence principale du loueur, les locations saisonnières, les chambres d'hôtes et gîtes ruraux, et les logements situés dans les résidences de tourisme, ou résidences avec services. Peu importe que le bien en question soit considéré comme neuf ou ancien. Toutefois, pour être considérés comme meublés, les logements doivent être équipés d'objets mobiliers en nombre raisonnable pour que le local offre un minimum d'habitabilité. Sans qu'il y ait de définition légale précise sur cette notion d'habitabilité, on peut penser que les meubles dont est pourvu le logement doivent être en nombre suffisant pour que le locataire puisse y vivre sans avoir besoin de rajouter quelque meuble que ce soit.

Avantages fiscaux

Les revenus tirés de la location meublée non professionnelle étant classés dans la catégorie des BIC, les

charges occasionnées par cette activité sont déductibles et peuvent être imputées sur les revenus de même nature. Si le loueur décide de ne pas inscrire les locaux donnés en location à son actif immobilisé, seuls les frais de gestion et les dépenses locatives, à l'exclusion des charges de propriété (amortissements, intérêts d'emprunt, réparations autres que le menu entretien, taxe foncière), sont pris en compte pour la détermination du revenu imposable. Être imposable dans la catégorie des loueurs en meublée non professionnels permettait de bénéficier de la réduction d'impôt Bouvard qui a pris fin le 31 décembre 2022.

Quelques exonérations

Dans certains cas, l'exonération des revenus locatifs est possible, notamment s'il s'agit de locations saisonnières qui se pratiquent à la journée, à la semaine ou au mois, dans la mesure où les revenus de ces locations n'excèdent pas 760 € par an. Cette limite s'entend taxes comprises et s'applique au total des recettes provenant de la location et des prestations annexes (téléphone, petit-déjeuner...). Sont également exonérées les personnes qui louent en meublée une partie de leur habitation principale lorsque les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale ou sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier. De plus, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable ne doit pas, pour 2023, excéder 199 € pour l'Île-de-France et 147 € pour les autres régions.

► Impôts directs locaux

Le loueur en meublée non professionnel est imposable à la taxe d'habitation, s'il conserve la jouissance de son bien une certaine partie de l'année. Par ailleurs, quelle que soit l'importance des revenus qu'il tire de la location, il est imposable à la contribution économique territoriale dès lors que cette activité représente un caractère habituel. Toutefois, la double imposition, taxe d'habitation contribution économique territoriale, est supprimée, sauf avis contraire des collectivités territoriales.

► Plus-values

Pour les loueurs en meublée non professionnels, c'est le régime des plus-values des particuliers qui s'applique. Les règles d'imposition sont celles applicables dans le cadre d'une vente de logement non meublée. Ainsi, en cas de plus-values, celles-ci sont exonérées si elles interviennent au bout de trente ans (prélèvements sociaux) ou vingt-deux ans (impôt sur le revenu) de détention du bien.

► Impôt sur la fortune immobilière

Dans le cadre du LMNP, les locaux d'habitation loués meublés ne sont pas considérés comme étant des biens professionnels.

En conséquence, ils entrent dans la base d'imposition de l'impôt sur la fortune immobilière et doivent être déclarés pour leur valeur vénale au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Obligations à respecter

Depuis la mise en place de la loi de programmation de cohésion sociale le 1^{er} janvier 2005, toute personne qui loue un logement meublée à usage d'habitation principale du locataire doit établir un bail écrit.

Le propriétaire-bailleur qui ne souhaite pas renouveler son bail doit en informer le locataire au moins trois mois avant l'échéance du bail, et motiver ce non-renouvellement (trois raisons sont uniquement acceptées : la reprise du logement pour occupation personnelle, la vente du logement ou l'inexécution du contrat par le locataire).

Suite à l'adoption de la loi instituant le droit au logement opposable (Dalo), les loyers des locations meublées sont indexés sur l'indice de référence des loyers, comme pour les locations nues. Depuis le 24 août 2022, les logements classés F ou G pour leur performance énergétique faisant l'objet d'une nouvelle location (ou de renouvellement) avec un loyer supérieur au dernier loyer du précédent locataire.

A noter que les investisseurs en résidence de tourisme échappent à ces obligations puisqu'il ne s'agit pas de logement à usage d'habitation principale. ■

Vous accompagner sur le marché secondaire des résidences gérées (LMNP)

100 à 150 lots disponibles en permanence

60 à 70 M € de volume d'affaire par an

+ de 8 000 lots revendus depuis 2007

4,3 % HT/HT de rendement moyen

Des outils numériques modernes pour la gestion de vos options



Bureaux : 10 rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine

Téléphone : 01 46 43 90 10

Mail : contact@lerevenupierre.com

Site : www.revenupierre.com

Partenaires : extranet.revenupierre.com





La réduction d'impôt Bouvard

L'acquisition de logements dans une résidence avec services par un loueur en meublé non professionnel (LMNP) lui donne droit à une réduction d'impôt de 11 % de son achat, limité à 300 000 €.

Cette réduction concerne les acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2022. La réduction d'impôt Bouvard s'applique alors :

- aux résidences pour étudiants occupées à hauteur de 70 % au moins par des étudiants ou des apprentis ;
- aux résidences de santé définies à l'article L. 6143-5,3° du Code de la santé publique dispensant des soins de longue durée à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien ;
- aux établissements sociaux ou médico-sociaux accueillant des personnes âgées (article L 312-1 du Code de l'action sociale et des familles : Ehpa, Ehpad, résidences autonomie, petites unités de vie et unités pour personnes désorientées) ou des adultes handicapés (foyers de vie ou foyers occupatéraux, foyers d'accueil médicalisés et maisons d'accueil spécialisées) ;
- aux résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu un agrément qualité ou une autorisation prévue par l'article L. 313-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- à l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale.

Depuis le 1^{er} janvier 2017 en sont exclues les résidences de tourisme. Lorsque celles-ci sont anciennes (au moins quinze ans) avait été mise en place une réduction d'impôt pour travaux de réhabilitation votés entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019.



Les principes

► Les points particuliers

S'il s'est inspiré de ce qui est en place pour le locatif nu, le dispositif Bouvard diffère sur plusieurs points du dispositif Pinel, et non des moindres :

- l'investissement annuel n'est pas limité à deux acquisitions. L'investisseur qui acquiert plusieurs logements au cours d'une année a droit à la réduction d'impôt, calculée sur les prix de revient des logements cumulés. Le cumul est limité à 300 000 € pour le calcul de la réduction d'impôt. Exemple : un investisseur qui achète un immeuble A pour 100 000 € et un immeuble B pour 90 000 € et un immeuble C pour 110 000 € bénéficie d'une réduction calculée sur 300 000 €.
- il n'y a aucun zonage ;
- la limite de prix au mètre carré n'existe pas ;
- les loyers ne sont pas plafonnés ;
- les ressources du locataire sont sans incidence ;
- il n'y a pas la notion de normes BBC.

► L'importance des dates

Quant à la date du fait générateur de la réduction d'impôt, c'est-à-dire la date à partir de laquelle le contribuable pourra effectivement bénéficier de la réduction d'impôt, elle sera celle de l'achat lorsque le contribuable acquiert un logement neuf achevé ou un logement achevé depuis au moins quinze ans, et ayant fait l'objet d'une réhabilitation.

Ainsi, un contribuable qui acquiert, en 2020, un logement neuf achevé dans une résidence avec services pour étudiants pourra profiter, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, de la réduction d'impôt au taux de 11 % au titre de cette année et des années suivantes. Si, en revanche, la résidence est achevée en Vefa et livrée en 2022, c'est à compter de cette année-là qu'il aura droit à la réduction d'impôt, au taux de 11 %.

La réduction est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu. Cette



réduction est répartie sur neuf ans, à raison d'un neuvième de son montant chaque année. Lorsque la fraction de la réduction imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement. Pour l'application de ces dispositions, les fractions ainsi reportées s'imputent en retenant prioritairement les plus anciennes.

► Réduction d'impôt et amortissements

Le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt à raison de l'acquisition de plusieurs logements, au titre d'une même année d'imposition. Cela étant, la base de l'avantage fiscal retenue pour la détermination de cette réduction ne peut excéder, au titre d'une même année d'imposition, la somme globale de 300 000 €.

Mais la partie excédentaire peut faire l'objet d'un amortissement déductible des revenus imposés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux. Les amortissements de l'immeuble ayant ouvert droit à la réduction d'impôt ne sont admis en déduction du résultat imposable qu'à hauteur de ceux pratiqués sur la fraction du prix de revient des immeubles excédant le montant retenu pour le calcul de cette réduction.

Ainsi, pour un logement dont le prix de revient est de 350 000 €, seule la fraction de ce prix qui excède 300 000 €, soit 50 000 €, pourra faire l'objet d'un amortissement déductible du résultat imposable. Cette règle s'applique uniquement lorsque le

contribuable relève d'un régime réel d'imposition. Elle est sans incidence pour les contribuables placés sous le régime des micro-entreprises. Cette règle n'a pas pour effet de diminuer le taux d'abattement pour frais et charges qui peuvent réduire forfaitairement le chiffre d'affaires. Les biens meubles ne sont pas concernés par ces dispositions et sont amortis dans les conditions de droit commun.

Dès lors que l'immeuble a ouvert droit à la réduction d'impôt, la limitation de la déductibilité des amortissements s'applique sur toute la période d'amortissement, même si le contribuable change de statut et devient loueur en meublé professionnel. Par ailleurs, cette limitation de la déductibilité des amortissements est définitive. Les amortissements non déduits ne pourront pas l'être ultérieurement. En cas de remise en cause de la réduction d'impôt pour non-respect des conditions initiales, au titre de l'année au cours de laquelle elle avait été accordée, l'immeuble doit être considéré comme n'ayant pas ouvert droit à la réduction d'impôt.

En revanche, si cette remise en cause résulte du non-respect de l'engagement de location, les amortissements qui n'ont pas été admis en déduction au titre des années antérieures à la rupture de l'engagement sont définitivement perdus.

► Délai de mise en location

Le logement doit être donné en location à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence dans lequel il se situe dans le délai d'un mois à compter d'une date qui varie selon la nature de l'acquisition ouvrant droit à la réduction d'impôt.

Ces délais sont récapitulés dans le tableau ci-dessous intitulé « Délai de mise en location auprès de l'exploitant selon les opérations ».

► Après les douze mois

Si un nouvel exploitant n'est pas trouvé au bout du délai de douze mois, la réduction d'impôt est théoriquement remise en cause.

Mais là encore, une mesure permet d'éviter la requalification : la reprise peut être évitée si, après une recherche infructueuse d'un an pour trouver un nouvel exploitant, les copropriétaires peuvent substituer au gestionnaire défaillant de la résidence de tourisme une entreprise ou un ensemble d'entreprises qui assure les mêmes prestations sur la période de location restant à courir, conformément aux prescriptions légales. Cette faculté leur est ouverte s'ils détiennent au moins 50 % des appartements de la résidence. Il s'agit d'une vraie mesure de tempérament car, en principe, toute la résidence doit être gérée par un exploitant unique et il faut que 70 % au moins des appartements de la résidence soient loués.

Enfin, si la réduction d'impôt doit être reprise, malgré toutes ces possibilités, une mesure d'adoucissement est mise en place : le propriétaire du logement bénéficie de l'étalement sur trois ans de la reprise de l'avantage fiscal s'il n'a pas trouvé un nouvel exploitant au terme du délai d'un an.

La réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise pour le tiers de son montant, au titre de l'année de la rupture de l'engagement de location et de chacune des deux années suivantes.

Les dispositions adoptées ne font pas la distinction selon que l'absence de location résulte du fait qu'aucune proposition de reprise n'a été présentée ou que la ou les propositions ont été refusées par les copropriétaires de la résidence. L'administration admet que, lorsque les conditions pour bénéficier de l'étalement sont remplies, seul l'intérêt de retard est dû, dès lors que, dans les cas particuliers, il n'y a pas de manquement délibéré – l'administration serait en droit de demander une majoration de 40 %, voire de 80 % !

Ces nouvelles dispositions s'appliquent depuis 2009 et ont logiquement vocation à s'appliquer aux litiges en cours. ►

DÉLAI DE MISE EN LOCATION AUPRÈS DE L'EXPLOITANT SELON LES OPÉRATIONS

Opération réalisée	Délai de mise en location
Acquisition d'un logement neuf achevé.	Un mois, de date à date, à compter de la date d'acquisition du logement.
Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans, ayant fait l'objet d'une réhabilitation.	La date d'acquisition s'entend de la date de la signature de l'acte authentique d'achat
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement.	Un mois, de date à date, à compter de la date d'achèvement de l'immeuble
Acquisition d'un logement achevé depuis au moins quinze ans faisant l'objet d'une réhabilitation.	Un mois, de date à date, à compter de la date d'achèvement des travaux. la date d'achèvement des travaux est celle qui figure sur l'état descriptif du logement après travaux.



► Défaillance de l'exploitant

Avant sa location à un nouvel exploitant, la période de vacance du logement peut, dans certains cas de défaillance de l'exploitant précédent, être supérieure à un mois, sans toutefois pouvoir excéder douze mois.

Mais ce délai prolongé ne joue que dans les trois situations :

- liquidation judiciaire de l'exploitant ;
- résiliation ou cession du bail commercial par l'exploitant ;
- et mise en œuvre par les investisseurs de la clause de résiliation unilatérale.

Liquidation judiciaire de l'exploitant

La procédure de liquidation judiciaire concerne les débiteurs en état de cessation de paiement, dont le redressement est manifestement impossible. Cette procédure est destinée à mettre fin à l'activité de l'entreprise ou à réaliser le patrimoine du débiteur par une cession globale ou séparée de ses droits et de ses biens.

L'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire fait l'objet de mesures de publicité. Ainsi, le jugement d'ouverture est publié au registre du commerce et des sociétés, et un avis du jugement est adressé pour insertion au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC).

Le greffier procède d'office à ces publicités dans les quinze jours suivant la date du jugement. Le délai de douze mois court à compter de la date du jugement d'ouverture de la procédure.

Résiliation ou cession du bail commercial par l'exploitant

En principe, la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf années.

A défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale et au moins six mois à l'avance.

Il est toutefois rappelé que la résiliation à l'expiration d'une période triennale n'est pas possible s'agissant des baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme (article L. 145-7 du Code du commerce). Le délai court à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle l'exploitant a signifié la résiliation ou bien la cession du bail aux copropriétaires.



Mise en œuvre par les investisseurs de la clause de résiliation unilatérale

Les baux commerciaux comportent souvent une clause prévoyant que le contrat peut être résilié en cas de non-paiement des loyers.

L'article L. 145-41 du Code du commerce dit que toute clause insérée dans le bail, prévoyant la résiliation de plein droit, ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Le délai court à compter de la date de réception du commandement de payer, signifiant à l'exploitant l'intention des copropriétaires de se prévaloir de cette clause. Par ailleurs, pour que la réduction d'impôt ne soit pas remise en cause, il faut (outre le délai maximal de douze mois) respecter les conditions suivantes :

- le logement est en état d'être loué ;
- le propriétaire ne s'en réserve pas la jouissance à quelque usage que ce soit, et même pour une très courte durée, pour lui-même ou un membre de son foyer fiscal ;
- le logement n'est pas mis à la disposition d'un occupant à titre précaire ou à titre gratuit, même pour une très courte durée, pendant la période couverte par l'engagement de location ;
- le logement n'est pas cédé avant l'expiration de l'engagement de location.

► Nouvel exploitant

Aucune condition tenant à la qualité de l'exploitant de l'établissement ou de la résidence n'est exigée. L'exploitant

peut être aussi bien une personne physique qu'une personne morale. La loi prévoit cependant que les logements situés dans des structures affectées à l'accueil familial salarié doivent être gérés par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale, seul habilité à exploiter ce type de résidence. En tout état de cause, l'exploitant doit être unique pour l'ensemble de l'établissement ou de la résidence.

Cela dit, compte tenu de la spécificité des services devant être proposés dans les résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées, il est admis que ces prestations puissent être effectuées par une personne morale ou une personne physique distincte de l'exploitant de la résidence. La société gestionnaire des services est obligée d'avoir reçu l'agrément qualité prévu à l'article L. 7232-3 du Code du travail.

Afin de favoriser la reprise par un nouvel exploitant, l'avantage fiscal est maintenu même lorsqu'une part minoritaire des loyers est indexée sur le chiffre d'affaires de l'exploitant. C'est ce qui se passe dans la réalité.

Le nouvel exploitant propose de plus en plus souvent un loyer comportant une partie fixe et une partie indexée sur le chiffre d'affaires. L'administration l'admet dorénavant, ce qu'elle avait toujours refusé de faire. Reste à attendre une nouvelle instruction fiscale pour préciser ce qu'elle entend par « minoritaire ». ■



Les résidences meublées

Clap de fin pour la réduction d'impôt dite Censi-Bouvard. Instauré en 2009, le dispositif offrait initialement un taux de réduction d'impôt de 25 %, pour terminer à 11 %. Prorogé à plusieurs reprises, ce régime ne s'applique plus depuis le 31 décembre 2022.

Mais la réduction d'impôt étant répartie sur neuf ans, le Censi-Bouvard continue à produire des effets pour certains contribuables. Les investissements concernés étaient les résidences seniors avec agrément qualité, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), les résidences étudiantes et certains établissements de soins. Depuis le 1^{er} janvier 2017, les résidences de tourisme sont exclues de ce régime. Le montant de l'investissement est retenu dans la limite globale de 300 000 € par an, soit une réduction d'impôt totale de 33 000 € répartie sur neuf ans, ce délai correspondant à celui de la durée d'engagement de location. Des règles particulières sont à connaître en fonction du type de résidence.

Résidences pour étudiants

La résidence avec services pour étudiants s'entend d'une résidence occupée par des étudiants ou des apprentis munis d'un contrat de travail à hauteur de 70 % et qui propose un minimum de prestations de services. Il reste à définir précisément ce qu'est un étudiant, comment est calculé le seuil de 70 % et ce que l'on entend par la formulation « minimum de prestations de services ».

► Les étudiants

Sont considérées comme des étudiants les personnes :

- inscrites dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, une école technique supérieure, dans une grande école ou une classe du second degré préparatoire à cette école ;



- qui effectuent un stage, rémunéré ou non, dans le cadre d'études poursuivies dans l'un des établissements ou écoles mentionnés précédemment ;
- liées par un contrat de travail avec leur employeur et inscrites dans l'un des établissements mentionnés plus haut ;
- qui sont en apprentissage, munies d'un contrat répondant aux conditions prévues par le Code du travail.

► Le pourcentage d'occupation

Les résidences doivent être occupées par au moins 70 % d'étudiants ou d'apprentis. Ce pourcentage est apprécié sur une période de référence de trois mois, du 1^{er} octobre au 31 décembre de chaque année de la période d'engagement de location. Le respect de ce pourcentage est important car, en cas de non-respect, l'administration est en droit de remettre en cause les avantages fiscaux accordés.

La qualité d'étudiant est appréciée au plus tard dans le mois qui suit la conclusion du bail entre l'exploitant et le sous-locataire, ou au 31 octobre de l'année au cours de laquelle le bail a été signé. Lorsque deux personnes sont cotitulaires du bail, la qualité d'étudiant n'est exigée dans ces mêmes conditions que pour une seule de ces personnes.

Le logement doit être occupé par un étudiant sur l'ensemble de la période de référence de trois mois. La circonstance que ce même logement ne soit

pas occupé par un étudiant au cours d'une autre période n'a aucune incidence sur l'appréciation du pourcentage d'occupation (cela permet une occupation de personnes non étudiantes l'été, quand les appartements sont vides).

Les logements dont la location au cours de la période de référence est impossible pour des raisons matérielles (logements inachevés ou en travaux) ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du pourcentage d'occupation par des étudiants.

► Les services offerts

Pour permettre à la résidence d'être qualifiée de résidence avec services, celle-ci doit proposer, dans des conditions similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, au moins trois de ces prestations : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et enfin la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Ehpa, Ehpad et établissements assimilés

Ce sont des établissements sociaux ou médico-sociaux qui comportent des structures d'hébergement destinées à accueillir des personnes âgées, et qui sont habilités à leur apporter des prestations de soins relevant d'actes médicaux ou paramédicaux. Il s'agit des :

- établissements d'hébergement de personnes âgées (Ehpa) ;
- établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (Ehpad) ;
- logements-foyers ;
- petites unités de vie ;
- unités pour personnes désorientées (6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles) ;
- établissements de santé visés à l'article L. 6143-5,3° du Code de la santé publique autorisés à dispenser des ►



soins de longue durée à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien;

- ensemble de logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale (articles L. 444-1 à L. 444-9 du Code de l'action sociale et des familles).

Les autres types d'établissements ne peuvent pas être assimilés. Par conséquent, ceux-ci n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt.

Etablissements pour personnes adultes handicapées

Ce sont des établissements sociaux ou médico-sociaux qui comportent des structures d'hébergement destinées à accueillir des personnes adultes handicapées, et qui sont habilités à leur apporter des prestations de soins médicaux ou paramédicaux. Il s'agit des :

- foyers de vie ou foyers occupationnels. Ces établissements, qui comportent des structures pour l'hébergement, ne fournissent pas de prestations de soins et accueillent des personnes adultes dont le handicap ne leur permet pas ou plus d'exercer une profession;

- foyers d'accueil médicalisé (FAM). Ces foyers accueillent des adultes gravement handicapés, mentalement ou physiquement, dont le handicap les rend notamment inaptes à toute activité à caractère professionnel et rend nécessaire l'assistance d'une tierce personne pour les actes essentiels de la vie, ainsi qu'une surveillance médicale et des soins constants;

- maisons d'accueil spécialisées (MAS). Ces maisons accueillent des adultes atteints d'un handicap intellectuel, moteur ou somatique grave, ou gravement polyhandicapés, n'ayant pu acquérir un minimum d'autonomie.

Les autres types d'établissements ne peuvent pas être assimilés à ceux figurant au 7° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles. Par conséquent, ceux-ci n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt.

Résidences seniors avec services ayant l'agrément qualité

Ce sont des résidences qui doivent proposer des services d'assistance aux personnes âgées ou handicapées qui ont besoin d'une aide personnelle, comme l'accompagnement dans les actes essentiels de la vie quotidienne (aide à la mobilité et aux déplacements, etc.). Ces résidences ne sont cependant pas habilitées à dispenser des soins relevant d'actes médicaux.

Sont concernées par la réduction d'impôt les résidences dont le gestionnaire des services a reçu l'agrément qualité visé à l'article L. 7232-3 du Code du travail. Elles peuvent être placées sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis.

En tout état de cause, seuls les logements situés dans ces résidences et destinés à accueillir les personnes

âgées ou handicapées ouvrent droit à la réduction d'impôt. Les autres logements situés, le cas échéant, dans ce type de structure n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal.

Pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt, l'agrément qualité doit être obtenu par le gestionnaire des services au plus tard dans les douze mois de la mise en exploitation effective de la résidence.

Accueil familial salarié

Ce dispositif permet à des personnes âgées ou handicapées d'être accueillies par des personnes physiques à leur propre domicile ou dans des structures comprenant plusieurs logements qui sont dédiés à ce type d'accueil. Seuls les logements compris dans les structures spécifiquement dédiées à l'accueil familial salarié sont éligibles à la réduction d'impôt.

LES GRANDS PRINCIPES FISCAUX DES RÉSIDENCES MEUBLÉES

Assujettissement à la TVA

La réduction d'impôt Bouvard ne fait pas obstacle à l'assujettissement à la TVA du logement, ce qui permet au propriétaire d'obtenir le remboursement de la taxe ayant grevé l'acquisition.

Droit d'occupation

Pour les résidences de tourisme bénéficiant toujours de la réduction d'impôt, le fait de confier le logement à un exploitant pour neuf ans au moins ne fait pas obstacle, pour le propriétaire, au fait d'occuper le logement pendant quelques semaines par an. Cette durée est variable selon les différentes formules d'acquisition proposées, mais ne peut jamais excéder huit semaines par an. En outre, le prix payé pour cette semaine d'occupation doit être au minimum de **75 %** du prix public. Ce droit d'occupation ne concerne en pratique que les résidences de tourisme qui, sauf exceptions (voir plus haut), ne bénéficient plus de la réduction d'impôt Bouvard.

Imposition des loyers perçus

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le propriétaire doit déclarer ses revenus dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Conditions d'exploitation

Ce logement doit être confié par bail commercial à un exploitant pendant au minimum neuf ans, et ce dans les douze mois qui suivent la date de son acquisition ou de son achèvement. L'exploitant doit s'engager à réserver une proportion significative de son parc immobilier pour loger des saisonniers.



Pour ouvrir droit à cette réduction, l'ensemble de la structure qui comprend les logements affectés à l'accueil familial salarié doit être géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale.

Il faut donc que le logement soit donné en location au groupement de coopération sociale ou médico-sociale, gestionnaire de la structure. Les établissements affectés à l'accueil familial salarié comprennent à la fois des logements destinés aux personnes âgées ou handicapées, mais aussi des logements dédiés à l'accueillant familial et à son remplaçant. L'ensemble de ces logements ouvre droit à la réduction d'impôt, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Les autres logements situés, le cas échéant, dans ce type de structure n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal.

Résidences de tourisme classées

Les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2017 dans les résidences de tourisme n'ouvrent plus droit à la réduction d'impôt. L'acte d'achat devait donc être signé au plus tard le 31 décembre 2016 pour y prétendre. Toutefois la date d'investissement était reportée au 31 mars 2017, dès lors qu'un engagement d'acquisition avait été pris au plus tard le 31 décembre 2016. Pour les acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement, un contrat préliminaire de réservation devait avoir été signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2016. Pour les achats de logements neufs, de logements anciens ou à réhabiliter, une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique de vente devait avoir été signée au plus tard à la même date.

Les développements suivants, établis avant la suppression de la réduction d'impôt pour cette catégorie d'immeubles, restent bien entendu valables.

Une résidence de tourisme est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à



la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs, et est gérée, dans tous les cas, par une seule personne physique ou morale. La décision de classement de la résidence de tourisme est prise par le préfet après avis de la commission départementale de l'action touristique.

► Critères à remplir

Les meublés de tourisme sont définis par l'arrêté du 28 décembre 1976 modifié. Ils sont répartis en catégories allant d'une à cinq étoiles. Ce sont des hébergements individuels (villas ou appartements meublés) offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile. Les gîtes ruraux appartiennent à cette catégorie.

Le classement est organisé par l'arrêté du 4 juin 2010 (Journal officiel du 22) qui décrit dans les moindres détails (y compris le nombre de bols, de petites cuillères, la taille des lits, celle des baignoires et bacs à douche, etc.) ce que doit comporter un logement en fonction du classement auquel il prétend. Sans pouvoir reprendre l'intégralité des vingt pages du tableau descriptif des critères, retenons les grandes lignes.

Les critères de classement sont classés en trois chapitres : équipements et aménagements, services aux clients, et accessibilité et développement durable. Certains critères sont obligatoires pour obtenir un nombre

d'étoiles : par exemple, il faut impérativement un pare-douche – et non un rideau – pour obtenir au moins trois étoiles. A chaque critère rempli correspond un nombre de points. Ensuite, certains critères sont à la carte, mais s'ils sont remplis, ils viennent ajouter des points. Par exemple, la présence d'un autocuiseur ajoute deux points, celle d'une bouilloire un point...

Pour être classé cinq étoiles, il faut remplir cent neuf critères à la carte, là où seulement quarante et un sont requis pour une seule étoile. 95 % des critères obligatoires doivent être atteints et les 5 % non atteints doivent être compensés par trois fois plus de critères à la carte. Le texte prévoit également que, pour être considérée comme pièce d'habitation, toute pièce doit être équipée d'une fenêtre et seules les surfaces ayant une hauteur sous plafond de 1,80 mètre sont retenues.

► Occupation temporaire par le propriétaire

Les logements situés dans une résidence de tourisme classée peuvent être occupés par leur propriétaire, sans que cela remette en cause le bénéfice de l'avantage fiscal qui a été octroyé. Les copropriétaires doivent alors acquitter à l'exploitant de la résidence de tourisme le prix normal de leur séjour. Celui-ci est considéré comme normal s'il est au moins égal à 75 % du prix public. Le prix du séjour dû par le copropriétaire à l'exploitant de la résidence de tourisme s'effectue par compensation avec les loyers que l'exploitant doit, pour sa part, au même copropriétaire, au titre de la location des locaux. Cette méthode ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt, lorsque les deux conditions sont réunies :

- la durée totale des périodes d'occupation du logement par son propriétaire ne doit pas excéder huit semaines par an (appréciée en nombre de jours d'occupation, soit cinquante-six jours) ;
- le revenu déclaré par le bailleur doit correspondre au loyer annuel qui aurait été normalement dû par l'exploitant en l'absence de toute occupation par le propriétaire.

Ainsi, la réduction de 25 % dont bénéficie le propriétaire sur le prix de ses périodes d'occupation ne doit en aucun cas entraîner une minoration du revenu qu'il est tenu de déclarer. ■



Le régime **micro-BIC**

Depuis le 1^{er} janvier 2009, les activités de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ne sont plus considérées comme de la fourniture de logements, mais comme des prestations de services. En conséquence, la limite maximale de recettes à retenir est de seulement 77 700 €, montant en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2023.

Dispositif **fiscal**

► **Seuils figés**

Autre conséquence, l'abattement forfaitaire pour charges, applicable au montant des recettes de location pour l'établissement du revenu imposable, a été ramené de 71 à 50 %, ce qui a pour effet de rendre la mise en œuvre de ce régime nettement moins intéressante. Cette nouvelle restriction ne s'applique pas aux gîtes ruraux, aux meublés de tourisme et aux chambres d'hôtes, qui conservent un seuil d'application du régime micro-BIC fixé à 188 700 € de recettes annuelles et un abattement forfaitaire de 71 %. Semblent aussi exclues de la nouvelle disposition, et restent sous l'« ancien régime », les activités relevant de la para-hôtellerie : ce sont des établissements qui fournissent ou proposent, outre l'hébergement, des services divers (nettoyage des locaux, petit-déjeuner, accueil, fourniture de linge de maison).

La situation semble plus confuse pour l'investisseur qui acquiert un logement dans une résidence pour étudiants ou pour personnes âgées. En effet, selon la jurisprudence, il s'agit d'une location meublée lorsqu'un tiers intervient pour la fourniture des prestations au profit de l'occupant (Conseil d'Etat, 28 juillet 2000, n° 201789). Cette notion de location meublée est notamment retenue lorsque le propriétaire procède, dans le cadre d'une convention dépourvue de toute ambiguïté, à une location meublée de son bien au profit d'une structure qui prend en charge la ges-



tion de l'ensemble immobilier (résidence de tourisme donnée à bail à un exploitant unique, par exemple). Dans d'autres situations, la qualité de loueur en meublé du propriétaire est reconnue s'il ressort du contrat conclu avec l'entreprise exploitant la résidence, et notamment des modalités financières prévues, que les services dont bénéficie la clientèle sont rendus par cette entreprise agissant pour son propre compte, et non en qualité de mandataire du bailleur. On s'achemine donc vers une appréciation au cas par cas et, faute de précisions administratives, vers de nombreux contentieux.

► **Date d'application**

Ce seuil de 77 700 € s'applique au chiffre d'affaires et aux recettes réalisées depuis le 1^{er} janvier 2023. L'abattement forfaitaire de 50 % ne peut être inférieur à 305 €.

► **Taux des abattements**

Le résultat imposable des entreprises soumises au régime des microentreprises est égal au montant de leur chiffre d'affaires ou de leurs recettes hors taxes, diminué d'un abattement de 71 % pour le chiffre d'affaires provenant d'une activité imposable dans la catégorie des BIC (ventes), d'un abattement de 50 % pour le chiffre d'affaires provenant d'une activité imposable dans la catégorie des BIC (prestations de services) et d'un abat-

tement de 34 % pour les recettes provenant d'une activité imposable dans la catégorie des BNC (instruction administrative, n° 2 du 5 janvier 2009, Bulletin officiel des impôts 4g-1-09).

► **Dépassement des seuils**

Le contribuable peut continuer de bénéficier du régime micro-BIC pendant deux ans, même s'il dépasse les seuils de 188 700 € ou de 77 700 €. Il continue dans ce cas de bénéficier également des abattements pendant cette même durée.

Dans le cas d'une activité mixte (par exemple gîtes ruraux et locations meublées classiques) le régime micro n'est applicable que si le chiffre d'affaires global n'excède pas 188 700 € et si le seuil de 77 700 € prévu à l'égard des meublés classiques est respecté.

Formalités simplifiées

► **Sur le plan comptable**

Les obligations comptables sont limitées à la tenue d'un livre-recettes, sur lequel sont enregistrés chronologiquement le montant et l'origine des recettes encaissées, et d'un registre des achats, lorsque le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement. Le registre des achats est également requis sur le plan comptable, mais limité aux seules activités de vente, restauration et fourniture de logement.

► **Sur le plan fiscal**

Les entreprises relevant du régime des microentreprises sont tenues à l'obligation de tenir et présenter, sur demande de l'administration, un livre-journal servi au jour le jour et présentant le détail de leurs recettes professionnelles, appuyé de factures et de toutes les autres pièces justificatives. En revanche, la tenue du registre des achats récapitulés par année est imposée aux seules entreprises ayant une



activité principale de vente, restauration ou de fourniture de logement, à l'exclusion donc des prestataires de services. Les obligations fiscales s'appliquent aux exercices clos à compter du 6 août 2008, date d'entrée en vigueur de la loi de modernisation de l'économie.

Autres règles

► Charges déductibles

Si le loueur en meublé non professionnel renonce au régime micro-BIC et opte pour la déduction des frais réels, les charges déductibles sont sensiblement les mêmes que celles visées par les bénéfices industriels et commerciaux. Les amortissements pratiqués sur le prix d'achat du logement sont également pris en considération dans la limite de 2 % par an.

A la différence du LMP, le loueur en meublé non professionnel ne peut reporter ses éventuels déficits fiscaux sur son revenu global. En revanche, il peut les reporter sur les revenus de la

même catégorie (BIC) des dix années suivantes.

► Option pour le réel simplifié

Le choix de l'imposition au réel simplifié peut, toutefois, être intéressant si le propriétaire souscrit un emprunt important, dont il peut déduire les intérêts ou s'il réalise des travaux déductibles dans son ou ses logements loués meublés.

► Situation au regard de la TVA

Pour bénéficier du régime micro-BIC, il était impératif de bénéficier de la franchise de base en TVA. En clair, cela signifiait que l'activité concernée imposable selon le régime micro-BIC devait être exonérée de TVA.

Dans le cadre de la location en meublé, cela ne posait aucun problème puisque les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés garnis à usage d'habitation sont exonérées de TVA.

En application de l'article 22 de la loi de finances pour 2018 il est désormais

possible de bénéficier du régime micro-BIC sans devoir pour autant être soumis à la franchise en base de TVA.

Il convient toutefois de noter que le taux d'abattement forfaitaire de 50 % reste identique, que le contribuable soit soumis à la franchise en base ou à un régime réel de TVA, alors que dans le premier cas, il supporte des charges TTC, la TVA n'étant pas récupérable, et que, dans le second cas, il supporte des charges hors taxes compte tenu du droit à déduction.

A cet égard, le fait de relever concomitamment d'un régime réel de TVA et du régime micro-BIC est avantageux.

► Abattement forfaitaire

Comme dans le cadre du microfoncier, l'abattement forfaitaire accordé est censé représenter toutes les charges déductibles. En conséquence, aucune autre déduction n'est possible.

Ce régime est donc à recommander essentiellement aux investisseurs qui n'ont pas d'emprunt en cours et qui n'envisagent pas la réalisation de travaux dans un futur proche. ■



INVESTISSEZ
DANS LA PIERRE

PAULE ET JACQUES

BÂTIR ENSEMBLE UNE RELATION GAGNANTE :

Offrez à vos clients un investissement « responsable » tout en leur faisant bénéficier des avantages du LMNP*, de la loi Pinel* et de loyers sécurisés par le locataire idéal : le senior.

Senioriales, une offre diversifiée pour un patrimoine de valeurs !



SENIORIALES
patrimoine & services

05 62 47 94 95 • info@senioriales.com
www.senioriales.com

* Tout investissement locatif présente des risques. Détails auprès de nos conseillers ou sur senioriales.com • © Photo : GettyImages



L'optimisation fiscale

LE DÉMEMBREMENT

Champ d'application

Il existe deux modalités de démembrement de la propriété :

- un démembrement permanent, souvent réalisé entre parents et enfants : le parent donne à ses enfants la nue-propriété et se réserve l'usufruit. A son décès, l'usufruit se rattache à la nue-propriété et les héritiers recouvrent la propriété intégrale du bien sans droits de succession à payer ;
- un démembrement temporaire : le propriétaire cède à titre gratuit ou onéreux l'usufruit pour une durée fixée à l'avance.

A l'expiration de cette période, le contrat peut être renouvelé ou l'usufruit venir rejoindre la nue-propriété sans formalité particulière.

► Mise en place

Le démembrement se fait par acte notarié. S'il est temporaire, il est généralement établi pour une période allant de douze à quinze ans, parfois seulement dix ans. L'acte prévoit expressément le prix de la cession, la durée, les modalités de gestion du bien, la répartition des charges, les droits et les obligations du nu-propriétaire et de l'usufruitier.

Si la cession temporaire d'usufruit se fait à titre gratuit, la valeur de l'usufruit transmis éventuellement soumis aux droits de donation est déterminée par application de l'article 669 II du CGI. L'usufruit est alors évalué à 23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier. Cependant, la valeur ainsi déterminée ne peut excéder celle de l'usufruit viager, qui constitue une évaluation maximale. En cas de cession à titre onéreux, l'évaluation de l'usufruit est libre et c'est sur la base du prix déterminé par les parties que sont calculés les droits de mutation à titre onéreux. Il est cependant possible de retenir le barème de l'article 669 II.

► Modalités de fonctionnement

Pendant toute la durée du démembrement, l'usufruitier perçoit les loyers, les déclare dans ses revenus, supporte les charges d'entretien de l'immeuble et acquitte l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) sur la valeur totale de l'immeuble. Bien entendu, si l'usufruitier est une société, l'IFI n'est pas exigible et ne peut être reporté sur le nu-propriétaire personne physique. De son côté, le nu-propriétaire n'a aucun souci de gestion, n'acquitte aucun impôt et n'a à sa seule charge que les dépenses de grosses réparations. A la fin du contrat – soit la date d'échéance prévue, soit le décès de l'usufruitier –, il récupère gratuitement l'usufruit et commence alors à percevoir les loyers.

Avantages fiscaux

Un propriétaire qui paie l'impôt sur la fortune immobilière peut ainsi alléger ou annuler sa note.

En effet, en démembrement la propriété, c'est l'usufruitier qui règle l'impôt sur la fortune correspondant à la valeur en pleine propriété de l'immeuble reçu. Cela permet à des parents de donner à leurs enfants, qui eux n'ont pas un patrimoine important, pour réduire l'impôt à payer. Ces derniers peuvent occuper le bien ou percevoir des revenus leur permettant de financer leurs études.

Autre avantage, cela permet de se procurer de futurs revenus complémentaires en différant la perception au moment de la retraite, tout en se constituant un capital immobilier à moindre coût, puisque l'acquisition ne porte que sur la nue-propriété.

Si le démembrement temporaire est fait au profit d'une entreprise baille-resse, il n'y a pas d'IFI à régler, car cet impôt n'est dû que par les personnes physiques.

L'administration fiscale se réserve le droit de remettre en cause sur le fondement de l'abus de droit les donations temporaires d'usufruit. Il peut en être ainsi si le donateur continue

à se comporter comme le propriétaire du bien notamment en encaissant les loyers. Dans la pratique, les procédures de redressement dans ce domaine sont, pour le moment, extrêmement rares.

S'agissant des opérations faites au profit de personnes morales, elle s'est engagée à ne pas contester ces démembrements temporaires d'usufruit lorsqu'ils sont consentis aux associations et fondations reconnues d'utilité publique, sous réserve qu'elles soient constatées par un acte notarié pour une durée au moins égale à trois ans.

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

Champ d'application

La société civile immobilière (SCI) a pour objet de détenir et de gérer un patrimoine immobilier. Elle est constituée entre plusieurs associés, membres de la même famille ou non. Elle permet d'éviter les lourdeurs et blocages de l'indivision, notamment lorsqu'il y a mésentente entre les indivisaires.

► Mise en place

La société civile doit faire l'objet de statuts écrits (obligatoirement notariés si les associés apportent à la SCI des biens ou des droits immobiliers) mentionnant le capital, les noms des associés, l'objet social, la répartition des parts, etc.

Les statuts doivent être enregistrés et il faut passer une publicité dans un journal d'annonces légales.

► Apports

Chaque associé doit faire un apport dont la valeur n'est pas obligatoirement égale. Il peut s'agir d'une somme d'argent, d'un bien immobilier (en totalité ou en partie), de meubles, de matériel... L'ensemble des apports constitue le capital social de la société. Chaque



associé reçoit en retour un certain nombre de parts sociales correspondant à la valeur de son apport. L'apport d'un bien à une SCI est fiscalement assimilé à une vente et déclenche le mécanisme de taxation des plus-values. La plus-value imposable résulte de la différence entre la valeur des parts et le prix d'achat du bien apporté, ou sa valeur vénale s'il a été reçu par succession ou donation. Tout comme pour une vente, les abattements par année de détention avec exonération au bout de vingt-deux années pour la part fiscale et de trente ans pour les cotisations sociales s'appliquent.

Avantages *fiscaux*

La SCI peut être utile pour transmettre un patrimoine immobilier dont on est déjà propriétaire ou dont l'acquisition se fait après la constitution de la SCI. Il est possible de procéder à une donation de parts de cette société à ses enfants. Cette opération présente

des avantages fiscaux dans la mesure où les droits de donation sont calculés sur la valeur vénale des parts. En effet, pour fixer la valeur des parts données, on prend la valeur de l'immeuble diminuée des dettes. Les droits de mutation à titre gratuit sont donc calculés sur l'actif net de la société. Mais attention, ce type d'opération est surveillé par le fisc, toujours prêt à y voir un abus de droit, c'est-à-dire la seule recherche à titre principal ou exclusif d'un intérêt fiscal. Les conseils d'un notaire éviteront tout problème. Il peut en être ainsi si la création de la SCI est suivie ou concomitante à la donation des parts.

La SCI présente également l'intérêt de permettre une transmission fractionnée de l'actif social sur une longue période afin de profiter des abattements renouvelables tous les quinze ans sur les transmissions (100 000 € entre parents et enfants), alors qu'il est impossible de procéder de la sorte pour la donation d'un bien immobilier détenu en direct, ce dernier ne pouvant être donné qu'en une seule fois.

UN PLAFONNEMENT UNIQUE

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les niches fiscales et les réductions d'impôt sont soumises à un plafond unique annuel de 10 000 €, quels que soient le niveau de revenu du contribuable et la composition de son foyer fiscal. Si un investisseur métropolitain réalise une opération Pinel et utilise, à ce titre, 5 000 € de droit à réduction d'impôt pour une année. Il lui reste pour cette même année 5 000 € de disponibles pour bénéficier d'une autre réduction d'impôt (aides aux PME ou aux sociétés foncières solidaires, investissements dans les forêts, etc.). Mais il existe des placements hors plafond lui permettant d'aller au-delà de cette limite annuelle d'avantages fiscaux de 10 000 €. Le Malraux et les monuments historiques échappent à ce plafonnement. Les réductions d'impôt liées aux investissements outre-mer et aux Sofica bénéficient d'un plafond de 18 000 €. ■

Dossier spécial : Payez moins d'impôts en 2023
Suppression de la redevance télé, majoration des heures supplémentaires exonérées, hausse de la réduction d'impôt PME et du crédit d'impôt pour frais de garde... Plusieurs mesures fiscales ont été adoptées en 2022 pour soutenir le pouvoir d'achat des ménages, mis à mal par l'inflation galopante.



Commandez également cet ouvrage sur notre site :
www.lalibrairiedupatrimoine.com



Je désire recevoir Investissement Conseils n°858

Ci-joint mon règlement par chèque
de **7,80 €** à l'ordre d'**Edicom**
(frais de port inclus pour la France métropolitaine)

À retourner à **Edicom**

15 avenue de la Grande Armée - 75116 Paris
tél : 01 45 11 08 08

Nom

Prénom

Société

Adresse

Code postal

Ville

E-mail

HS IMMO 2023

SOMMAIRE DU CHAPITRE

UN FINANCEMENT PLUS DIFFICILE



La hausse des taux se poursuit	125
Un marché plus fluide, mais contraint	126
Les frais d'acquisition	127
Les frais du crédit	131
Les assurances	131
Prêts bancaires: l'embellie n'a pas eu lieu	132
Les banques sur la réserve	132
Baisse du nombre de prêts	132
Double peine pour les investisseurs	133
2023, la hausse des taux continue	133
Une production de crédits insuffisante	134
Premiers effets de la révision du taux d'usure	134
Une année de transition	135
Profiter du levier de la dette	135
Les aides et subventions	136
Les aides de l'Anah	136
Les aides de la Fondation du patrimoine	139
Les aides départementales	140

Alors que les taux de crédit immobilier poursuivent leur irrésistible ascension, la mensualisation du taux d'usure, mise en place jusqu'en juin, devrait permettre de fluidifier un marché de plus en plus tendu. De quoi donner un peu d'air aux emprunteurs, mais pas suffisamment pour normaliser le marché face à l'augmentation des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Les investisseurs locatifs pâtissent particulièrement de cette situation.

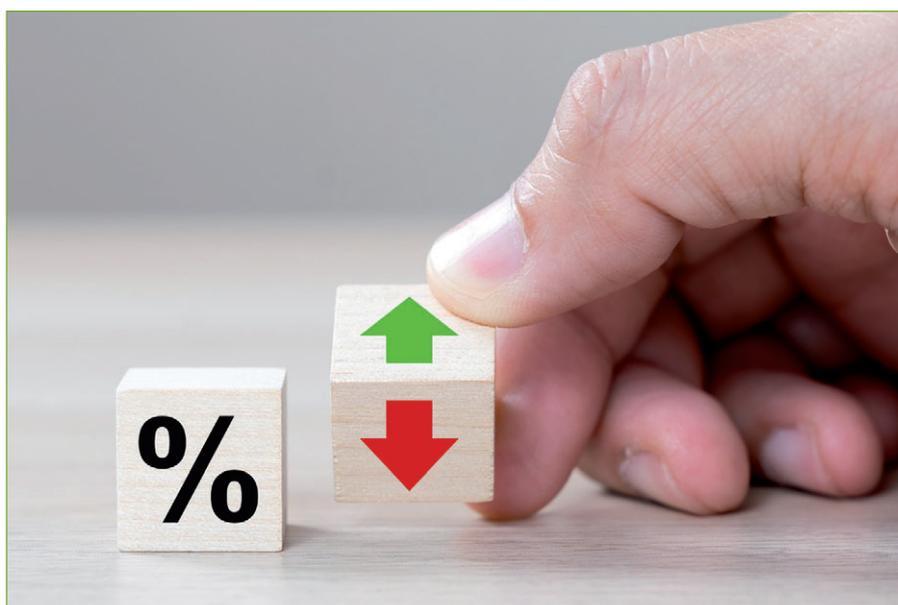




La hausse des taux se poursuit

En 2023, la hausse des taux de crédit poursuit sa lancée, à un rythme d'environ vingt centièmes par mois avant que les taux ne se stabilisent autour de 3,50 % à l'horizon du mois de juin. L'accès au financement immobilier demeurera, par conséquent, compliqué pour les emprunteurs au premier semestre 2023.

En effet, les taux des crédits vont continuer d'augmenter, car en France, ils ont accumulé du retard par rapport aux taux de marché. Nous allons assister à une hausse d'environ vingt centimes chaque mois jusqu'à une stabilisation autour de 3,5 %, voire légèrement plus. Certes, les acheteurs se financeront encore à des taux négatifs au regard de l'inflation, mais ils seront confrontés à une contraction importante et brutale de leur pouvoir d'achat immobilier. Leurs mensualités seront 20 % plus élevées que celles qu'ils auraient eues en empruntant, il y a seulement un an, à 1 %.



Dans ce contexte haussier, les directives du Haut conseil de stabilité financière (HCSF), en vigueur depuis janvier 2022, qui plafonnent le taux

d'endettement à 35 % et la durée d'emprunt à vingt-cinq ans, constituent un handicap supplémentaire pour les candidats emprunteurs. D'autant que l'offre de crédit va rester sous contrainte, les banques françaises devant rembourser, d'ici juin, un montant très important – 350 milliards d'euros – de refinancements qui leur avaient été accordés par la Banque centrale européenne (BCE) au début de la pandémie, lors du premier confinement. « On peut légitimement s'attendre à ce qu'elles demeurent prudentes sur l'octroi de nouveaux crédits dans les prochaines semaines... Tout en cherchant à accélérer la collecte d'épargne. Si les conditions de marché restent ce qu'elles sont aujourd'hui, notamment en matière d'inflation, l'état sur les emprunteurs pourrait se desserrer à l'été 2023. Le taux d'usure sera mieux corrélé aux conditions de marché, les coûts de refinancement des banques seront stabilisés – c'est déjà le cas depuis mi-octobre 2022 – comme, d'ailleurs, les taux directeurs ▶

LA HAUSSE DES TAUX DE CRÉDIT SE POURSUIT

Taux de référence	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022	4 ^e trimestre 2022	Janvier 2023
OAT 10 ans	0,60 %	1,64 %	1,93 %	2,59 %	2,66 %
Taux fixe 10 ans	0,70 %	0,90 %	1,40 %	1,90 %	2,35 %
Taux fixe 15 ans	0,90 %	1,20 %	1,60 %	2,10 %	2,42 %
Taux fixe 20 ans	1,00 %	1,30 %	1,80 %	2,20 %	2,61 %
Taux fixe 25 ans	1,20 %	1,50 %	1,90 %	2,40 %	2,74 %
Taux BCE	0,00 %	0,50 %	1,25 %	1,25 %	1,25 %
Euribor 1 an	- 0,35 %	- 0,48 %	1,50 %	2,83 %	3,35 %

Source : Cefpi.



de la Banque centrale européenne », observe Olivier Lendrevie, président de Cafpi.

Le relèvement de 0,5 % annoncé par la BCE jeudi 2 février, qui était attendu et avait déjà été intégré par les marchés, sera sans doute l'avant-dernier de ce cycle. Enfin, les volumes de transactions immobilières devraient connaître une baisse assez marquée, accompagnée d'une modeste correction des prix, de l'ordre de 5 %.

Un marché plus fluide, mais contraint

Le gouvernement a entendu les professionnels du financement qui l'alertaient, depuis l'été dernier sur les effets délétères des retards d'ajustement du taux d'usure dans un contexte de remontée rapide des taux d'intérêt. Face à l'impossibilité de répercuter la hausse de leurs coûts de refinancement, de nombreuses banques s'étaient progressivement retirées du marché.

En janvier, la Banque de France et le ministère de l'Economie ont finalement consenti à une mise à jour mensuelle (et non plus trimestrielle) du taux d'usure, à titre temporaire jusqu'en juin prochain. Ainsi, le taux d'usure a été revu à 3,79 % pour les prêts de vingt ans et plus, à compter du 1^{er} février. « Associée à la stabilisation des coûts de refinancement des banques, cette mesure devrait permettre de redonner une certaine fluidité à un marché du crédit devenu dysfonctionnel », se réjouit Caroline Arnould, porte-parole de Cafpi.

OCCITANIE: DES TAUX ATTRACTIFS EN FÉVRIER

En février. c'est la région Occitanie qui propose les taux les mieux-disants sur quinze, vingt et vingt-cinq ans, avec **2,30 %**, **2,40 %** et **2,50 %** (la région PACA propose également **2,40 %** sur vingt ans).

En deuxième position, on retrouve la région Normandie, avec **2,43 %** sur vingt ans et **2,51 %** sur vingt-cinq ans.

ÉVOLUTIONS DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Ensemble des marchés Variation observée...	1 ^{er} trim. 2022 glissement annuel	2 ^e trim. 2022 glissement annuel	3 ^e trim. 2022 glissement annuel	4 ^e trim. 2022 glissement annuel
Observatoire CL/CSA	+ 2,1 %	- 12,5 %	- 26,8 %	- 44,1 %
Mensuel Banque de France	+ 21,4 %	- 0,1 %	- 13,6 %	- 25,0 %

Si on tient donc compte de cette différence dans les dates retenues pour l'observation, le rythme des évolutions de la production observé des deux côtés converge. Par exemple, l'Observatoire CL/CSA a estimé que la production du 2^e trimestre 2022 avait reculé de 12,5 % en glissement annuel en observant les dossiers bancaires en cours d'instruction. La Banque de France constate bien la même tendance, un trimestre plus tard, à partir des signatures effectivement enregistrées dans les engagements des banques.

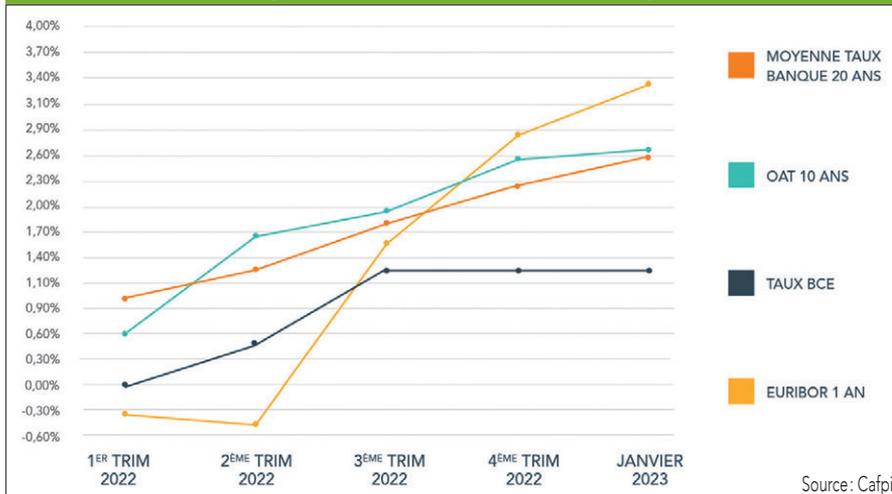
Source: Observatoire Crédit logement-CSA, janvier 2023.

BAROMÈTRE DES TAUX EN RÉGION

Régions administratives	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Auvergne-Rhône-Alpes	2,20 %	2,35 %	2,55 %	2,65 %
Bourgogne-Franche Comté	2,20 %	2,35 %	2,55 %	2,65 %
Bretagne	2,25 %	2,45 %	2,65 %	2,90 %
Centre-Val de Loire	2,25 %	2,45 %	2,65 %	2,90 %
Côte d'Azur-Corse	2,02 %	2,45 %	2,63 %	2,87 %
Drom-Com	2,02 %	2,45 %	2,63 %	2,87 %
Grand-Est	2,25 %	2,45 %	2,65 %	2,90 %
Hauts-de-France	2,25 %	2,45 %	2,65 %	2,86 %
Ile-de-France	2,25 %	2,45 %	2,65 %	2,86 %
Normandie	2,19 %	2,38 %	2,43 %	2,51 %
Nouvelle-Aquitaine	2,25 %	2,45 %	2,62 %	2,73 %
Occitanie	2,15 %	2,30 %	2,40 %	2,50 %
Pays de la Loire	2,25 %	2,45 %	2,65 %	2,90 %
Provence-Alpes	2,02 %	2,35 %	2,40 %	2,60 %

Source: Cafpi, taux en vigueur au 31 janvier 2023.

ÉVOLUTION DES TAUX SUR UN AN (1^{ER} TRIMESTRE 2022-JANVIER 2023)





Elle observe, cependant, que l'offre de crédit reste entravée par une situation de liquidité tendue pour de nombreuses banques, ainsi que par la rigidité des critères d'octroi imposés par le HCSF, pénalisant excessivement les investisseurs locatifs. La demande de crédit, elle-même, pâtit de la contraction des capacités d'emprunt induite par la remontée des taux.

Enfin, l'équation du logement en France inquiète avec la sortie contrainte de nombreux logements qualifiés de passoires thermiques du parc locatif et, en toile de fond, une construction de logements insuffisante et des coûts en forte hausse.

Les frais d'acquisition

Les frais d'acquisition ou frais de notaires pèsent lourd dans un achat immobilier et doivent être intégrés au budget prévisionnel de l'acquéreur. Ils servent à alimenter trois prélèvements distincts :

- la rémunération du notaire calculée selon un barème précis fixé par la loi ;
- les débours et les impôts ou droits de mutation à titre onéreux (DMTO) ;
- la taxe de publicité foncière de 0,10 %.

Les droits de mutation (ou droits d'enregistrement) constituent la majeure partie des frais.

Les frais d'achat immobilier représentent environ 7 à 8 % du prix d'achat dans l'ancien, alors qu'ils sont environ de 2 à 3 % dans le neuf. Le montant de ces frais dépend de la nature du bien, de la vente du mobilier et de la ▶

CAPACITÉ D'EMPRUNT AVEC DES TAUX EN HAUSSE POUR L'ACHAT D'UN BIEN À 200 000 €

Durée du crédit	15 ans	20 ans	25 ans
Taux sur 20 ans (hors assurance)	2,80 %	3,00 %	3,20 %
Capacité d'emprunt pour 1000 € par mois	146842 €	180311 €	206322 €
Mensualité pour 200 000 € de crédit (hors assurance)	965 €	1012 €	969 €
Endettement avec 3500 € de salaire	39 %	32 %	28 %
Salaire nécessaire pour emprunter 200 000 € (hors assurance)	4127 €	3361 €	2937 €

Source : Vousfinancer.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DANS 12 GRANDES VILLES (MENSUALITÉ DE 1 000 € SUR 20 ANS)

Grandes agglomérations	Janvier 2022		Janvier 2023		Evolution du nombre de m ²	
	Prix au m ²	Surface	Prix au m ²	Surface	Nombre m ²	%
Bordeaux	4758 €	44,57 m ²	4803 €	39,20 m ²	- 5,37 m ²	- 12,05 %
Lille	3577 €	59,28 m ²	3577 €	52,64 m ²	- 6,64 m ²	- 11,20 %
Lyon	5386 €	39,37 m ²	5335 €	35,29 m ²	- 4,08 m ²	- 10,36 %
Marseille	3416 €	62,08 m ²	3686 €	51,08 m ²	- 11,00 m ²	- 17,72 %
Montpellier	3384 €	62,66 m ²	3682 €	51,14 m ²	- 11,52 m ²	- 18,38 %
Nantes	3856 €	54,99 m ²	3945 €	47,73 m ²	- 7,26 m ²	- 13,20 %
Nice	4838 €	43,83 m ²	4978 €	37,82 m ²	- 6,01 m ²	- 13,71 %
Paris	10117 €	20,84 m ²	10346 €	18,20 m ²	- 2,64 m ²	- 12,67 %
Reims	2561 €	82,80 m ²	2701 €	69,71 m ²	- 13,09 m ²	- 15,81 %
Rennes	4154 €	51,05 m ²	4158 €	45,28 m ²	- 5,77 m ²	- 11,30 %
Strasbourg	3898 €	54,40 m ²	4180 €	45,04 m ²	- 9,36 m ²	- 17,21 %
Toulouse	3753 €	56,50 m ²	3690 €	51,02 m ²	- 5,48 m ²	- 9,70 %

Source du prix/m² : MeilleursAgents.com.

ACHAT EN VEFA: UN PAIEMENT ÉCHELONNÉ

Dans la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), le paiement est échelonné en fonction de l'avancement des travaux. L'échéancier de la Vefa est encadré strictement par la loi. Les paiements, y compris le dépôt de garantie, ne peuvent excéder au total :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations, constaté par un architecte ;
- 70 % à la mise hors d'eau c'est-à-dire une fois le gros œuvre achevé (murs extérieurs achevés, toiture posée, terrasses réalisées) ;
- 95 % à l'achèvement des travaux. Les éléments indispensables à l'utilisation du logement doivent être installés ;

- le solde, soit les 5 % restants, est payable lors de la mise du local à disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Bon à savoir

La vente en Vefa permet de profiter de frais de notaire réduits. Les frais de notaire représentent 2 à 3 % du prix d'achat du logement neuf en Vefa, contre 7 à 8 % pour un logement ancien. Ils sont à régler par l'acquéreur le jour de la signature de l'acte définitif de vente. Par exemple, pour un logement d'une valeur de 300 000 €, les frais de notaire peuvent atteindre 9 000 €, contre 24 000 € pour un logement ancien.



localisation du bien. Les frais d'achat immobilier comprennent les impôts et les taxes. Ils sont liés à l'acquisition du bien et versés au Trésor public. Ils reviennent, selon le cas, à l'Etat ou aux collectivités locales.

Calculés selon la valeur du bien, leurs montants varient selon son lieu géographique. Les droits de mutation se composent de la taxe communale, de la taxe départementale, ainsi que de la taxe collectée pour l'Etat.

Les frais d'acquisition et la fiscalité sur le bien diffèrent selon que l'achat porte sur un logement neuf, vendu en l'état futur d'achèvement (Vefa) ou ancien. Pour l'achat de biens existants, ces taxes représentent 5,80 % du prix d'achat dans presque tous les départements français.

► Immobilier neuf

L'achat d'un logement neuf est soumis à la TVA de 20 % (ou 5,5 % dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville), comprise dans le prix de vente. Il faut ajouter les honoraires du notaire, soit environ 2 % à 3 %.

Les frais sont à payer lors de la signature de l'acte notarié d'achat. Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sont limités à 0,715 % du prix de vente hors TVA. Ce qui explique pourquoi l'on parle de frais de notaire réduits pour l'achat d'un logement neuf. Ce taux est systématiquement appliqué partout en France.

► Immobilier ancien

Un logement ancien n'est pas soumis à la TVA, mais aux droits d'enregistrement. Lors de la signature chez le notaire, il faut prévoir environ 7 % du prix, compte tenu de la dernière augmentation des droits : droits d'enregistrement dus à l'Etat, prise d'hypothèque ou de garantie, honoraires du notaire.

Les DMTO prélevés pour l'achat d'un logement ancien sont fixés au maximum à 5,81 % du prix de vente. Ils sont encaissés par le département (3,80 à 4,50 % du prix selon le département) la commune (1,20 % partout) et l'Etat qui prélève 2,37 % des sommes perçues par les départements.

Dans presque tous les départements, les DMTO sont fixés à 5,81 %. Seuls la Côte d'Or (5,76 %), ainsi que l'Indre, l'Isère, le Morbihan, la Martinique et Mayotte (5,11 %) pratiquent des taux différents.

COMPARATIF DES TAXES DANS L'ANCIEN ET LE NEUF

	Ancien	Neuf
Taxe communale	1,2 % du prix d'achat	Supprimée depuis 2011
Taxe départementale	4,5 % (sauf en Indre, Isère et Mayotte où il est à 3,8 %)	0,7 % du prix d'achat
Taxe collectée pour l'Etat	2,37 % du montant de la taxe départementale	2,37 % du montant de la taxe départementale

Source : Vousfinancer.

VALEUR ANNUELLE AU MÈTRE CARRÉ DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

	2021	2022	2023
Hors Ile-de-France	767 €	820 €	886 €
En Ile-de-France	870 €	929 €	1004 €

Source : Service public.

VALEUR FORFAITAIRE DE CALCUL DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT POUR CERTAINES INSTALLATIONS

Type d'aménagement ou installation	Taxe forfaitaire
Emplacement de tente, caravane et mobile-home	3000 € par emplacement
Habitation légère de loisirs (HLL)	10000 € par emplacement
Piscine	200 € par mètre carré
Eolienne de plus de 12 mètres de hauteur	3000 € par éolienne
Panneau photovoltaïque fixé au sol	10 € par mètre carré de panneau
Aire de stationnement extérieure	De 2000 à 5000 € par emplacement, selon la délibération de la collectivité locale

Source : Service public.

► Le bien acheté en Vefa

Il est soumis à la TVA de 20 %. L'acquéreur verse des fractions du prix en fonction de l'avancement des travaux. Dès la réservation sur plan, il doit régler :

- si le délai de la vente est inférieur à un an : au plus 5 % du prix définitif prévu ;

- si le délai de la vente est compris entre un et deux ans : au plus 2 % du prix définitif prévu. Ce versement se fait comptant ;

- au-delà de deux ans : aucun versement n'est prévu.

Lors de la signature définitive chez le notaire en fin de construction, il faut également prévoir environ 2 % de frais.

► La taxe d'aménagement

A la date du premier anniversaire du permis de construire, l'administration fiscale envoie la TA, la taxe d'aménagement, qui s'applique aux demandes d'autorisations déposées à partir du 1^{er} mars 2012 (1^{er} janvier 2014 à Mayotte). Cette taxe s'applique également aux déclarations préalables, ainsi qu'aux demandes d'autorisations modificatives générant un complément de taxation déposées à partir de cette même date.

La taxe d'aménagement est applicable notamment à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement



de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable).

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif ;
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager ;
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable ;
- l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal.

Plusieurs exonérations à la taxe d'aménagement sont prévues par le code de l'urbanisme. C'est le cas notamment :

- des constructions d'une surface inférieure ou égale à 5 m² ;
- des reconstructions à l'identique suite à un sinistre comme un incendie ;
- des aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers ;
- des immeubles classés monuments historiques...

La surface qui sert de base de calcul à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

La taxe est composée de trois parts (communale, départementale et régionale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal, conseil départemental et conseil régional (uniquement en Ile-de-France).

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante : surface taxable (construction ou aménagement) x valeur forfaitaire (sauf valeur fixe pour certains aménagements) x taux fixé par la collectivité territoriale.

Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité locale pour la part qui lui est attribuée :

- le taux de la part communale se situe entre 1 et 5 %, porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs (travaux substantiels de voirie ou de réseaux, par exemple). Le taux peut varier selon les secteurs de la commune. Si la construction ou l'aménagement est réalisé dans des lieux avec des taux différents, c'est le taux le plus bas qui s'applique ;

BARÈME POUR LA VENTE OU CESSIION DE GRÉ À GRÉ DONNANT LIEU À LA PERCEPTION D'UN ÉMOLUMENT PROPORTIONNEL

Tranches d'assiette	Taux applicable
De 0 à 6500 €	3,870 %
De 6500 € à 17000 €	1,596 %
De 17000 € à 60000 €	1,064 %
Plus de 60000 €	0,799 %

Exemple pour une vente à 200 000 €

Tranches d'assiette	Taux applicable	Emoluments proportionnels
De 0 à 6500 €	3,870 %	6500 X 3,870 % = 251,55 €
De 6500 € à 17000 €	1,596 %	(17000 - 6500) X 1,596 % = 167,58 €
De 17000 € à 60000 €	1,064 %	(60000 - 17000) X 1,064 % = 457,52 €
Plus de 60000 €	0,799 %	(200000 - 60000) X 0,799 % = 1118,60 €
Total au titre des émoluments proportionnels = 1999,25 €		

Source : Notaires de France

BAISSE DU BARÈME DES FRAIS DE NOTAIRES

Taux réglementés des frais de notaires dans l'ancien	Taux 2020	Taux 2022	Taux 2023
Inférieur ou égal à 6500 €	3,945 %	3,870 %	3,870 %
Entre 6501 et 17000 €	1,627 %	1,596 %	1,596 %
Entre 17001 et 60000 €	1,085 %	1,064 %	1,064 %
Plus de 60000 €	0,814 %	0,799 %	0,799 %

Source : JORF n° 0052 du 1^{er} mars 2020, texte n° 19, arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des notaires

EXEMPLES DE CALCULS DE FRAIS DE NOTAIRE DANS L'ANCIEN

Montant de la transaction	Frais de notaires de la tranche marginale	Total des frais de notaires pour la transaction
6500 €	251,55 €	251,55 €
17000 €	167,58 €	419,13 €
60000 €	457,52 €	876,65 €
100000 €	319,60 €	1196,25 €
200000 €	799 €	1995,25 €
250000 €	399,50 €	2394,75 €
300000 €	399,50 €	2794,25 €
400000 €	799 €	3593,25 €
500000 €	799 €	4392,25 €



- le taux de la part départementale est unique et ne peut pas dépasser 2,5 % ;
- pour la part régionale (Ile-de-France uniquement), le taux ne peut pas excéder 1 %. Le chiffre peut être différent entre les départements.

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC).

► Des frais de notaires en légère hausse en 2022

Un arrêté du 25 février 2022, entré en vigueur le 1^{er} mars, a modifié à la marge les tarifs réglementés des notaires, avec un objectif de taux de résultat moyen qui est passé de 30 % à 32,7 %, ce taux servant de base de calcul pour déterminer la « rémunération raisonnable » que peuvent obtenir les notaires. Ce relèvement fait suite à la baisse de rémunération des notaires d'environ 1,9 % sur la quasi-totalité des actes, dont les transactions immobilières, actée par l'arrêté du 28 février 2020 qui a fixé un nouveau barème concernant le tarif du notaire et s'applique depuis le 1^{er} janvier 2021. Selon la nouvelle grille de tarifs proportionnels des notaires, pour l'achat d'un logement à 200 000 €, l'acheteur doit régler un total de 15 408 € de frais de mutation, parmi lesquels la part des émoluments du notaire s'élève désormais à 2 394 €, contre 2 440 € jusque-là. L'acheteur réalise donc une économie de 46 € sur les émoluments du notaire. Second exemple de baisse de la rémunération des notaires : pour l'achat d'un logement à 500 000 €, l'ensemble des frais de mutation représente 36 004 €, parmi lesquels la part des émoluments du notaire s'élève désormais à 5 271 €, contre 5 371 € jusque-là. L'acheteur réalise donc une économie de 100 €.

Le tarif des notaires avait déjà baissé, en 2016, avec l'entrée en vigueur de la loi Macron. Globalement, la rémunération des notaires a donc diminué de 1,4 % en 2016, puis de 1,9 % au 1^{er} janvier 2020.

Par ailleurs, les notaires peuvent également, depuis le 1^{er} janvier 2020, accorder des remises plus importantes sur leurs émoluments pour les biens dont le prix est supérieur à 100 000 €, alors que ce n'était possible que pour les biens de plus de 150 000 € jusque-là.

Le taux de la remise que le notaire peut accorder a doublé. Il est désormais de 20 % au maximum de ses

GARANTIR SON PRÊT IMMOBILIER AVEC LE CRÉDIT LOGEMENT



Le Crédit logement intervient pour garantir, sous forme de caution, les prêts destinés au financement du logement des particuliers. Cette garantie financière repose sur le principe de mutualisation des risques, concrétisé par le versement de chaque emprunteur au fonds mutuel de garantie (FMG). Le Crédit logement est un organisme commun entre toutes les grandes banques qui participent à son capital dont les principaux actionnaires sont : Société générale-groupe Crédit du Nord (16,5 %), LCL (16,5 %), BNP Paribas (16,5 %), Crédit agricole (16,5 %), Caisse nationale des Caisses d'épargne (8,5 %), Crédit foncier-groupe BPCE (6,99 %) et Crédit mutuel (5 %). Le principe de la caution repose sur deux points : son coût est calculé en fonction du capital emprunté et le montant demandé sera en partie restitué à la fin du prêt. Sa rémunération se décompose entre une commission de caution acquise au Crédit logement (elle représente 0,50 % du montant du prêt, avec un minimum de 150 € et un maximum de 300 € selon le barème classique ouvert à tous les emprunteurs) et une contribution au fonds mutuel de garantie, qui donnera lieu à une restitution d'environ 75 % en fin de prêt ou si ce prêt est remboursé totalement par anticipation.

Exemple : pour un prêt d'un montant de 150 000 €, le souscripteur devra payer en début de prêt une caution de 1 815 €, soit 300 € de commission et 1 515 € de contribution au fonds mutuel de garantie. En fin de prêt lui seront restitués 1 126 € (75 % x 1 515 €). Finalement, la caution lui aura coûté 690 €.

Le Crédit logement propose deux barèmes de calcul selon l'âge de l'emprunteur : le barème Classic ouvert à tous les emprunteurs, où les frais de garantie doivent lui être réglés lors de la mise en place du prêt pour que la garantie devienne effective ; le barème Initio dédié aux moins de 37 ans qui permet de régler uniquement le versement au FMG à la mise en place du prêt et d'effectuer le paiement de la commission de caution en fin de prêt. Dans le cadre du barème Initio, la commission de caution est d'un montant supérieur à celle du barème Classic, car son paiement est différé au terme de la garantie. Il ne nécessite aucun règlement complémentaire de la part des emprunteurs, puisqu'il est réalisé par prélèvement de Crédit logement sur l'éventuelle restitution de mutualisation avant versement aux emprunteurs. Important : certaines sociétés de cautionnement proposent une caution moins chère que celle accordée par le Crédit logement, mais elles n'effectuent pas nécessairement de remboursement en fin de prêt.



émoluments, alors qu'il était plafonné à 10 % jusque-là. Le taux de cette remise s'applique à la part des émoluments du notaire calculée sur le prix au-delà de 100 000 €.

► Qu'est-ce que les frais de notaires ?

Les « frais de notaire » sont les frais d'acquisition qui correspondent à l'ensemble des sommes versées au notaire se répartissant entre :

- les émoluments du notaire ;
- les débours ou déboursés (sommes que le notaire paie pour votre compte pour la réalisation d'une prestation) ;
- les honoraires (sommes perçues par le notaire en contrepartie d'une prestation dont le montant n'est pas réglé) ;
- les droits et taxes (destinés à l'Etat et aux collectivités territoriales).

Le montant de ces prestations est identique, quel que soit le notaire choisi. La baisse des frais de notaires va donc permettre d'abaisser le montant des transactions immobilières... mais de quelques dizaines d'euros seulement !

De fait, les frais d'acquisition étant composés à 80 % de droits et taxes, cette baisse ne concerne que la part revenant au notaire, soit environ 8 % à 10 % du prix de vente d'un bien.

► Promesse de vente

Dans le cadre d'une promesse de vente – qui peut se faire chez le notaire ou l'agent immobilier –, le

propriétaire s'engage auprès de l'acheteur à lui vendre son bien à un prix déterminé. Il lui accorde en exclusivité une option sur ce bien, d'une durée généralement limitée à deux ou trois mois. En contrepartie, l'acheteur doit verser une indemnité d'immobilisation en principe égale à 10 % du prix de vente. Somme qui sera imputée du montant restant à régler lors de l'acquisition.

Pour être valable, la promesse de vente doit être enregistrée auprès de la recette des impôts dans les dix jours qui suivent la signature s'il s'agit d'un acte sous seing privé. Les droits d'enregistrement payés par l'acquéreur s'élèvent à 125 €.

Depuis le 8 août 2015, le délai de rétractation est passé à dix jours (au lieu de sept auparavant). Après cette date, le chèque remis est présenté à l'encaissement.

Les frais du crédit

► Les frais de dossier

Ce sont principalement les frais de dossier à régler auprès de l'organisme immobilier ou du courtier en crédits qui a monté le financement. Ils peuvent être exprimés en montant fixe (500 €, par exemple) ou en pourcentage du capital emprunté (1 %, par exemple). Il est possible de négocier ces frais, qui sont retenus pour calculer le TEG (taux effectif global).

► Les frais notariés

L'établissement prêteur demande une garantie sous forme de caution, prise d'hypothèque ou privilège de prêteur de deniers (PPD).

Des garanties qui sont comprises dans l'ensemble des frais payés lors de la signature chez le notaire. Leur coût est proportionnel au montant emprunté. Il faut compter environ 2 % du montant du prêt pour la traditionnelle hypothèque, environ 1,5 % pour le privilège de prêteur de deniers et moins de 1 % pour une société de cautionnement.

A savoir : depuis le 1^{er} mai 2020, le coût d'une mainlevée (libération d'une hypothèque) coûte forfaitairement 150 €. Avant cette date, le prix était proportionnel au montant de la transaction.

Les assurances

► Assurance décès-invalidité-maladie (DIM)

Il est obligatoire de souscrire une assurance DIM (décès-invalidité-maladie) quand on fait un crédit immobilier. Cette assurance, qui peut dorénavant être prise chez un autre établissement que l'organisme prêteur (loi Lagarde de septembre 2010), est un pourcentage du capital total emprunté ou du capital restant dû.

Son coût moyen annuel est de 0,36 %. Elle est intégrée dans le TEG, mais ne l'est pas dans le taux nominal affiché auquel il faut la rajouter. Comme pour les frais de dossier, il ne faut pas hésiter à faire jouer la concurrence et négocier le surplus de coût pour diminuer la note à payer.

► Concernant l'assurance-chômage

Cette assurance n'est pas obligatoire et se révèle souvent coûteuse et peu protectrice.

Mieux vaut être attentif à l'étendue de la garantie, si elle comporte un délai de carence ou non (période pendant laquelle aucune prise en charge n'est possible) et une franchise (période courant à partir de la souscription et pendant laquelle aucune indemnisation n'est possible en cas de perte d'emploi). Il faut, en outre, vérifier si celle-ci prend en charge la totalité de la mensualité ou une fraction seulement, correspondant à la perte du niveau de vie. ■





Prêts bancaires : l'embellie n'a pas eu lieu

2 022 aura marqué la fin d'une politique monétaire extrêmement accommodante engagée en 2014. Mais si la parenthèse de l'argent gratuit s'est refermée, pour autant, les taux de crédit sont restés historiquement bas, en deçà de l'inflation. « Avec l'inflation et un crédit qui ne tombe plus du ciel, chacun doit réapprendre qu'un projet immobilier se prépare de longue date », constate Olivier Lendrevie, président de Cafpi, qui tire un bilan paradoxal de l'année passée. « C'est une année qui reste facialement dynamique avec des volumes de ventes dépassant le million de transactions, soit la deuxième meilleure année enregistrée. Mais c'est aussi une année de retournement avec un ralentissement très net à partir de l'été, sous le double effet de la hausse des taux d'une part et des situations de blocage liées au retard d'ajustement du taux d'usure d'autre part », explique-t-il.

Mises dans l'impossibilité de repercuter la hausse de leurs coûts de refinancement, les banques ont progressivement perdu appétit à financer les projets immobiliers des Français. « Cette année restera celle où un archaïsme réglementaire aura contraint de nombreux candidats à la propriété, pourtant parfaitement solvables, à devoir attendre la fin de la hausse des taux pour avoir de nouveau le droit d'emprunter », souligne Olivier Lendrevie.

Les banques sur la réserve

De fait, les banques se sont montrées frileuses depuis le deuxième semestre 2022. « Dès le mois de juillet, la dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts a amplifié la dépression de la demande. L'offre bancaire



s'est contractée, confrontée à un taux d'usure inadapté dans le contexte du relèvement du principal taux de refinancement de la BCE », analyse l'Observatoire du Crédit logement-CSA.

La revalorisation du taux d'usure intervenue le 1^{er} octobre a permis un accroissement des taux des crédits immobiliers, mais la nouvelle phase de relèvement des taux de la BCE a pesé sur les marges des banques. « Depuis le mois d'avril, les conditions se sont dégradées au point que certaines banques ont fini par arrêter de financer les crédits immobiliers », confie Cécile Roquelaure, directrice des études chez Empruntis. La chute de la production

de crédits s'est poursuivie avec, en décembre, une baisse mesurée en niveau trimestriel glissant de 44,1 %. En niveau annuel glissant, elle s'élève 19,9 % à fin décembre, contre + 4,3 % il y a un an à la même époque.

Baisse du nombre de prêts

Dans l'immobilier ancien, le nombre de prêts accordés a nettement diminué. La baisse de l'activité s'est accélérée et l'offre bancaire s'est contractée. La production de crédits mesurée

RÉVISION MENSUELLE DU TAUX D'USURE

Depuis le 1^{er} février et jusqu'au 1^{er} juillet prochain, la publication des taux d'usure est réalisée sur une base mensuelle, et non plus trimestrielle. En février 2023, ils s'élevaient donc à **3,79 %** pour les crédits immobiliers de plus de vingt ans et à **3,71 %** pour un prêt compris entre dix et vingt ans. Ce nouveau mode de calcul était attendu : il vise à fluidifier le marché et à lisser l'évolution des taux maximum auxquels les banques peuvent prêter.



en niveau trimestriel glissant accuse, en décembre, un repli de 38 %. La diminution du nombre de prêts a suivi le même rythme reculant de 36,8 %. L'activité mesurée en niveau annuel glissant est en repli, à fin décembre de 22,8 % pour la production (contre + 8 % il y a un an à la même époque) et de 25,7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 0,7 % en 2021). Dans le neuf, dès le début de l'année 2022, le recul de l'activité s'est amplifié. La dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts a été à l'origine d'une contraction de l'offre bancaire qui s'est ajoutée au ralentissement de la demande.

La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a reculé rapidement accusant, en décembre, un repli de 46,5 %.

La diminution du nombre de prêts a, quant à elle, chuté de 44,6 % sur la même période. Comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement de 19,6 % pour la production (contre +1 % il y a un an à la même époque) et de 21,9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 2,1 % en 2021).

Double peine pour les investisseurs

Les éléments conjoncturels de 2022 ont impacté tous les emprunteurs mais les investisseurs sont particulièrement touchés. Du côté des secundo-accédants, entre le deuxième semestre 2021 et le second semestre 2022, le montant moyen de l'emprunt est passé de 372 915 € à 377 762 € (+1,3 %), avec un apport qui a explosé de +15 % (78 787 € à 91 226 €).

Du côté des investisseurs, le montant moyen emprunté a gagné 7 %, pour atteindre 202 134 €, alors que le montant de l'apport a pris 12 %, atteignant 31 041 €. « Si l'investissement locatif reste très apprécié par de nombreux Français cherchant à se constituer un patrimoine, la loi Climat & résilience pose difficulté pour les propriétaires d'appartements énergivores ne parvenant pas à obtenir l'accord de leur copropriété pour engager les travaux de rénovation qui permettraient de maintenir ces biens dans le marché locatif », poursuit Olivier Lendrevie.

BAROMÈTRE DES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER (FÉVRIER 2023)

	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Taux moyen	2,10 %	2,36 %	2,45 %	2,70 %
Meilleur taux	2,28 %	2,51 %	2,71 %	2,95 %

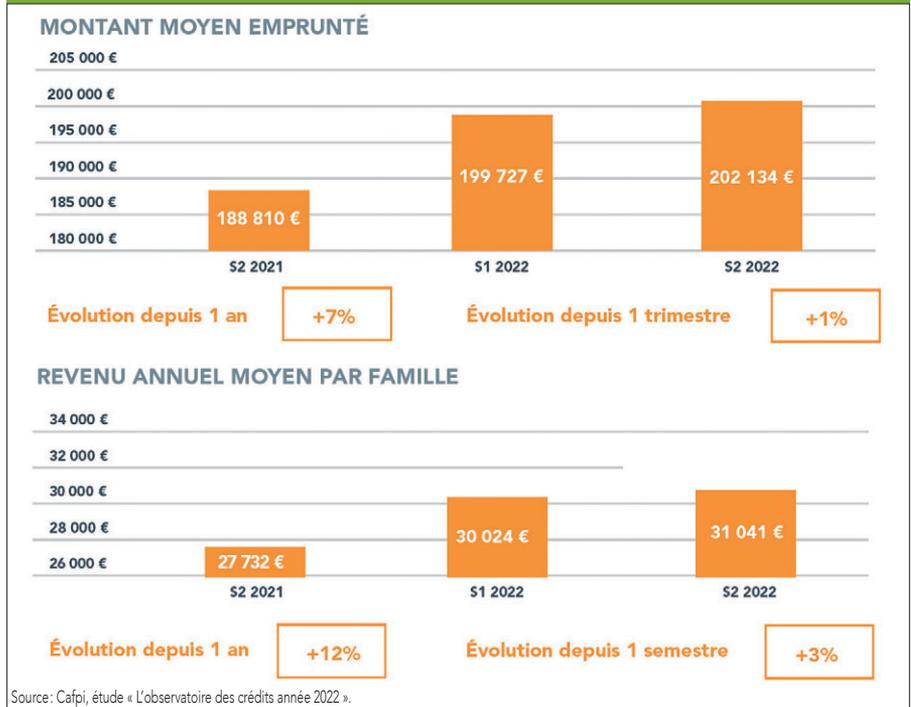
Source : Artémis courtage

PROFIL-TYPE DE L'EMPRUNTEUR

Age	Situation familiale	Revenu annuel	Prêt moyen	Apport moyen	% d'apport moyen	Durée moyenne du prêt	Profession
36 ans	En couple 66 %	72 181 €	282 979 €	108 151 €	20,3 %	22 ans + 5 mois	Privé à 71 %

Source : Artémis courtage

PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)



Source : Cafpi, étude « L'observatoire des crédits année 2022 ».

2023, la hausse des taux continue

A 2,59 % en janvier, la hausse du taux moyen des crédits se poursuit pour le treizième mois consécutif. L'augmentation du taux moyen en janvier (+ 25 points de base) est plus rapide que celle d'octobre dernier (+ 19 pb) ou de juillet (+ 18 pb), car la revalorisation du taux d'usage de janvier 2023 a été plus forte que les deux précédentes : + 52 pb en janvier pour les prêts à plus

de vingt ans (soit 66,8 % de la production); + 48 pb pour la revalorisation d'octobre 2022 et + 17 pb pour celle de juillet 2022, indique l'Observatoire du Crédit logement.

Cependant, la rentabilité des nouveaux crédits peine à se rétablir. La marge des établissements bancaires est dégradée après le relèvement du taux de refinancement de la BCE à 2,5 % intervenu en décembre 2022, et les deux hausses précédentes en juillet et novembre 2022. Ainsi la production nouvelle de crédits, dont le dynamisme a largement été altéré en 2022 ▶



par l'affaiblissement de la demande et la contraction de l'offre, n'a pas réussi à vraiment rebondir. Et pour les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel, notamment sur des prêts à vingt-cinq ans, les taux dépassent maintenant les 3,0 %.

En janvier 2023, la durée moyenne des prêts reste stable à deux-cent-quarante-huit mois. L'allongement de la durée moyenne des crédits s'est observé à partir du printemps 2022. Il a conduit cette durée à un niveau jamais observé par le passé, niveau auquel elle s'est stabilisée en janvier 2023. En janvier 2023, 66,6 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de vingt ans et vingt-cinq ans.

Une production de crédits insuffisante

Le relèvement du taux d'usure intervenu à compter du 1^{er} janvier 2023 a permis une hausse sensible du taux des crédits, mais une nouvelle augmentation des taux de la BCE a pesé sur le rétablissement des taux de rentabilité. Dans ces conditions, la production de crédits a rebondi en janvier par rapport à décembre (+ 32,2 %), comme le nombre de prêts accordés (+ 29,3 %), mais pas encore de façon suffisante pour compenser la chute d'activité constatée jusqu'alors.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES FRANÇAIS PAR RÉGION

Région	Prix moyen du bien financé
Auvergne-Rhône-Alpes	237587 €
Bourgogne-Franche-Comté	244729 €
Bretagne	179476 €
Centre-Val de Loire	169549 €
Grand Est	176337 €
Hauts-de-France	186215 €
Ile-de-France	285749 €
Normandie	196932 €
Nouvelle-Aquitaine	242222 €
Occitanie	179398 €
Pays de la Loire	189613 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	229433 €

Source: Empruntis, janvier 2023.

LA LOI LEMOINE : AVANCÉE LÉGISLATIVE POUR LES EMPRUNTEURS

Poussée par la volonté de faciliter l'accès à l'assurance-emprunteur aux personnes malades, la loi Lemoine, votée le 17 février 2022, est entrée en vigueur le 1^{er} juin 2022, autorisant la résiliation à tout moment de l'assurance-emprunteur. Cette mesure permet aux emprunteurs de faire des économies parfois très substantielles. Autre avancée, le questionnaire médical est supprimé pour tous les prêts d'un montant inférieur à **200 000 € (400 000 € pour un couple assuré à 50/50)**, dont le terme intervient avant le soixantième anniversaire de l'emprunteur. D'autre part, le droit à l'oubli passe de dix à cinq ans pour les personnes atteintes d'un cancer ou d'une hépatite C.

En niveau trimestriel glissant, la production est toujours mesurée en recul à fin janvier (- 44,0 %, en glissement annuel), comme celui du nombre de prêts d'ailleurs (- 41,9 %). En niveau annuel, la production de crédits reste en baisse de - 23,5 %, à fin janvier en glissement annuel, contre + 8,1 % il y a un an à la même époque.

Le nombre de prêts accordés aussi avec - 23,0 % (+ 5,7 % il y a un an à la même époque). Après une progression rapide en 2022, les revenus des emprunteurs conservent une augmentation soutenue (+ 6,1 % en janvier, en glissement annuel, contre + 3,9 % en 2022).

Avec le resserrement de l'accès au crédit, la demande est fragilisée par les pertes de pouvoir d'achat et la remontée de l'inflation et des taux des crédits immobiliers. Ces conditions pénalisent fortement les ménages faiblement dotés en apport personnel, mais tous les ménages sont maintenant contraints à l'abandon des projets ambitieux. Ainsi le coût relatif recule : 4,3 années de revenus en janvier 2023, contre 4,9 années de revenus il y a un

an à la même époque. Enfin, le niveau de l'apport personnel s'accroît, mais plus lentement (+ 2,3 % en janvier, en glissement annuel, contre + 12,3 % en 2022) et le montant moyen des crédits utilisés recule (- 4,0 % en janvier, en glissement annuel, contre + 3,3 % en 2022), permettant d'enrayer la dégradation de l'indicateur de solvabilité constatée principalement au second semestre 2022.

Premiers effets de la révision du taux d'usure

En février, les hausses de taux sont moins nombreuses et moins prononcées qu'en janvier. Les taux de crédit atteignent ainsi en février en moyenne à 2,6 % sur quinze ans, 2,8 % sur vingt ans et 3,1 % sur vingt-cinq ans, mais certaines banques affichent des taux supérieurs à 3 % sur toutes les durées, pouvant même aller jusqu'à 3,67 % sur vingt-cinq ans au maximum. « Le mou-

LOI PACTE : FIN DE LA CLAUSE DE DOMICILIATION BANCAIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la clause de domiciliation était présente dans tous les crédits immobiliers. Il s'agissait d'une des conditions pour obtenir un prêt pour l'achat d'un bien immobilier. Une pratique contestée par le Comité consultatif du secteur financier (CCSF). Lors de l'adoption de la loi Pacte, les parlementaires ont voté pour abroger l'ordonnance du 1^{er} janvier 2018 et ont ainsi fait disparaître l'obligation de domiciliation bancaire. Celle-ci ne pourra plus être une clause récurrente et systématique, mais deviendra un élément parmi d'autres au sein de la négociation commerciale entre la banque et l'emprunteur. Si les clients vont gagner en liberté de mouvement, en contrepartie, ils devront se montrer attentifs aux conditions posées par les banques car ces dernières n'auront plus les mêmes obligations d'information.



vement de remontée des taux se poursuit donc, mais de façon plus mesurée, dans le sillage des taux d'usure désormais révisés mensuellement, avec des hausses à la fois plus fréquentes mais plus limitées que lors de la révision trimestrielle. Cela devrait permettre d'éviter les trop fortes augmentations de taux de crédit même si le mouvement se poursuit, avec des taux désormais supérieurs à 3 % pour les durées longues. Dans ce contexte, il va nous falloir rester tous vigilants à ce que l'écart des taux de crédit avec les taux d'usure ne se resserre pas sur ces durées, au risque de priver à nouveau de l'accès au crédit les primo-accédants et ménages modestes », constate Julie Bachet, directrice générale de Vousfinancer.

L'évolution future des taux de crédit dépendra également de la politique de la Banque centrale européenne et des décisions prises pour juguler l'inflation. « Tant que les banques ne pourront pas prêter à des conditions permettant, pour elles, de rentabiliser l'activité de crédit, les taux de crédit poursuivront leur remontée dans le sillage des taux d'usure. Dans ce contexte, il y a fort à parier qu'on pourrait revoir dans les barèmes des taux de crédit à 4 %, d'ici à l'été 2023, un niveau inédit depuis 2012, soit depuis plus de dix ans, mais qui devrait inciter les banques à relancer la machine du crédit au second semestre 2023, plutôt qu'à placer leurs liquidités ailleurs », explique Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer.

Une année de transition

Pour le marché de l'immobilier, 2023 devrait être une année de transition, avec la normalisation progressive de la politique monétaire. Avec un taux d'usure révisé au 1^{er} janvier qui ne permet toujours pas aux banques de couvrir leurs coûts de refinancement, l'accès au crédit devrait rester difficile au premier semestre.

Néanmoins, la baisse des prix de l'énergie et la santé retrouvée de l'euro face au dollar laissent espérer que l'inflation en Europe puisse montrer des signes de normalisation dans les semaines qui viennent, ce qui signifierait vraisemblablement la

DROIT À L'OUBLI : DES AVANCÉES SIGNIFICATIVES

La loi n° 2022-270 du 28 février 2022 pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance-emprunteur contient une avancée significative si l'emprunteur présente un risque aggravé de santé. Depuis le 1^{er} juin 2022, la transmission à l'assureur de toute information relative à l'état de santé ou d'un examen de santé est supprimée. Cette suppression s'applique si la part assurée du prêt par personne est inférieure à **200 000 €** et si l'échéance du prêt arrive avant la soixantième année de l'assuré. Depuis le 1^{er} juin 2022, si l'emprunteur remplit les deux conditions ci-dessus, il ne doit donc plus fournir d'information relative à son état de santé, ni réaliser d'examen médical. Cette absence de questionnaire médical concerne les prêts pour l'achat de biens immobiliers à usage d'habitation et à usage mixte habitation et professionnel. Le droit à l'oubli est l'absence d'obligation de déclarer à l'assureur une pathologie. Depuis le 1^{er} juin 2022, le droit à l'oubli est fixé à cinq ans pour l'hépatite C et tous les cancers : pas d'obligation de les déclarer à l'assureur dès cinq ans après la fin du protocole thérapeutique.

La convention Aeras : La convention s'Assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé (Aeras) a pour objectif de faciliter l'accès aux garanties décès invalidité et l'obtention de crédits aux personnes en situation de risque aggravé en santé (personnes ayant ou ayant eu un grave problème de santé). La convention Aeras intervient en cas de refus après examen du questionnaire de santé annexé à la demande de prêt.

A noter : la grille de référence de l'Aeras ne s'applique pas aux crédits de plus de **320 000 €**, ni aux personnes âgées de plus de soixante-dix ans au terme de leur emprunt.

fin de la hausse des taux de marché. Si tel était le cas, le prochain ajustement du taux d'usure, prévu le 1^{er} avril, pourrait permettre de renouer avec un fonctionnement normal du marché du crédit. Les taux de crédits pourraient atteindre un plateau autour de 3,50 %. Ce régime de taux plus élevés devrait contribuer à modérer la demande de crédit, ce qui est bien entendu l'effet recherché par la Banque centrale européenne (BCE).

Profiter du levier de la dette

► Avantage fiscal

Dans la plupart des cas, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers, voire dans certaines situations déductibles des revenus globaux. L'excédent de déficit foncier est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Cette opération n'empêche pas la déduction d'autres charges, la faculté d'amortissement et l'accomplissement de travaux susceptibles d'être imputés sur le revenu global.

► Optimisation financière

Pour les revenus fonciers imposés dans la tranche d'imposition maximale de 45 %, le crédit apporte, durant toute la durée du prêt, un gain proportionnel, soit 45 %, au montant des intérêts payés. Le coût effectif d'emprunt se trouve ainsi réduit d'autant.

Typologie des crédits

La sophistication des techniques financières a permis l'élaboration de divers types de crédits immobiliers. Chaque prêt dispose de ses propres atouts et faiblesses. La classification des emprunts peut se faire en deux parties :

- les crédits amortissables, qui regroupent les crédits à taux fixe et les crédits à taux révisable ;
- le crédit *in fine*, réservé aux investisseurs immobiliers – fortement imposés, car la réduction d'impôt peut être conséquente – qui règlent les intérêts durant toute la durée du prêt et qui remboursent le capital en une seule fois à la fin. ■



Les aides et subventions

La rénovation du parc immobilier ancien s'impose comme un enjeu prioritaire du marché immobilier. Pour la réalisation de travaux d'amélioration dans les logements voués à la location, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'aides ou de subventions versées par l'Etat, par le biais d'organismes publics nationaux ou départementaux. Généralement non négligeables, ces aides peuvent se cumuler à d'autres avantages fiscaux mis en place dans le cas d'une réhabilitation (loi Malraux ou monuments historiques, par exemple). Les aides ou les subventions accordées par les pouvoirs publics peuvent être classées ainsi :

- aides provenant d'organismes ayant pour mission l'amélioration de l'habitat, comme l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat),
- aides émanant de la Fondation du patrimoine et affectées à la préservation des biens immobiliers particulièrement représentatifs sans être inscrits ou classés monuments historiques ;



- aides départementales ;
- subventions de l'Etat cumulables avec l'Anah ou la Fondation du patrimoine et destinées aux réhabilitations d'immeubles de prestige dans le cadre des monuments historiques ou de la loi Malraux.

Les fournisseurs de gaz ou d'électricité proposent également des conseils, diagnostics, prêts à taux bonifiés, prime pour les travaux d'installations d'équipements thermiques performants dans les bâtiments (chaudières performantes, pompes à chaleur, chauffe-eau solaire, etc.), ainsi que pour la rénovation du bâti (isolation des combles et des murs, remplacement d'ouvrants, etc.). C'est également le cas de certains acteurs de la grande distribution ou des enseignes pétrolières (distribuant fioul ou carburant) qui délivrent des primes aux économies d'énergie pour l'installation de ces mêmes équipements.

AIDES DE L'ANAH : LES CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Plusieurs conditions sont requises pour pouvoir prétendre aux aides de l'Anah :

- Ne pas dépasser pas un niveau de ressources fixé nationalement.
- Le logement concerné doit avoir plus de quinze ans à la date où est acceptée votre demande d'aide.
- Ne pas avoir bénéficié d'un PTZ (prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) depuis les cinq dernières années.
- Habiter le logement en tant que résidence principale pendant au moins six ans après la fin des travaux.
- Les prérequis concernant les travaux.
- Les travaux ne concernent pas la décoration de votre logement, ils ne sont pas assimilables à une construction neuve ni à un agrandissement.
- Le montant minimum des travaux est de 1 500 €.
- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir déposé votre dossier d'aide auprès de l'Anah. Nous vous recommandons d'attendre la notification du montant de l'aide dont vous allez bénéficier pour engager des travaux.
- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment, sauf en cas d'auto-habilitation accompagnée.
- Réserver à l'Anah l'enregistrement des certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par les travaux de rénovation thermique, dans le cadre des aides MaPrimeRénov' Sérénité.

Les aides de l'Anah

Créée en 1971, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) est un établissement public à caractère administratif.

Son rôle consiste en la distribution de subventions visant à la réhabilitation de logements appartenant à des propriétaires privés et uniquement destinés à la location.

Attention toutefois, pour pouvoir prétendre à une aide ou à une subvention, vous ne devez jamais avoir commencé les travaux avant l'accord de l'Anah.



► Le diagnostic initial du logement

Pour être subventionnés, les travaux doivent permettre de répondre à des situations d'insalubrité ou de dégradation ayant été diagnostiquées préalablement. Les projets de travaux financés par l'Anah doivent donc avoir fait l'objet :

- soit d'une procédure administrative : arrêté d'insalubrité, arrêté de péril, procédure au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) ou procédure commencée par la Caisse d'allocations familiales (Caf) à la suite d'un contrôle de décence ;
- soit d'un diagnostic établi par un professionnel qualifié au moyen de l'un des deux outils appropriés : la grille d'évaluation de l'insalubrité ou la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

► Améliorer l'étiquette énergétique du bien

Si des travaux sont nécessaires pour mettre le bien en location avec une bonne étiquette énergétique, il est possible de faire financer environ un quart de ces travaux par l'Anah et obtenir une déduction fiscale importante sur les revenus fonciers bruts. En contrepartie, le bailleur doit s'engager proposer son bien à un loyer abordable à des personnes aux ressources modestes. Il s'agit de travaux qui permettent par exemple de mieux isoler votre bien au niveau des murs, combles ou fenêtres. Ou d'améliorer le système de chauffage ou de production d'eau chaude. Ces travaux doivent permettre d'améliorer la consommation énergétique du bien d'au moins 25 %. L'aide est de 50 % du montant total des travaux HT. L'aide de l'Anah est au maximum de 10 000 € par logement ou de 15 000 € en cas de gros travaux, à laquelle peuvent s'ajouter les primes MaPrimeRénov'.

► Les travaux subventionnables

Les aides aux travaux s'articulent autour de deux grandes catégories : les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, et les projets de travaux d'amélioration.

Ces projets se distinguent en fonction de la gravité de la situation à laquelle ils répondent et de l'importance des travaux nécessaires pour y remé-

AIDES DE L'ANAH : LES CONDITIONS DE RESSOURCES EN 2023		
EN ILE-DE-FRANCE*		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	22461 €	27343€
2	32967 €	40130 €
3	39591 €	48197 €
4	46226€	56277 €
5	52886 €	64380 €
Par personne supplémentaire	+ 6650 €	+ 8097 €
POUR LES AUTRES RÉGIONS*		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	16229 €	20805 €
2	23734 €	30427€
3	28545 €	36591€
4	33346 €	42748€
5	38168 €	48930 €
Par personne supplémentaire	+ 4813 €	+ 6165 €

* Pour les dossiers déposés en 2023

Source : Anah

NOUVEAUX BARÈMES 2023 MAPRIMERÉNOV' : LES PLAFONDS DE RESSOURCES EN COULEUR ET PAR RÉGION				
EN ILE-DE-FRANCE				
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
1	22461 €	27343 €	38184 €	supérieur à 38184 €
2	32967 €	40130 €	56130 €	supérieur à 56130 €
3	39591 €	48197 €	67585 €	supérieur à 67585 €
4	46226€	56277 €	79041 €	supérieur à 79041 €
5	52886 €	64380 €	90496 €	supérieur à 90496 €
Par personne supplémentaire	+ 6650 €	+ 8097 €	+ 11455 €	+ 11455 €
POUR LES AUTRES RÉGIONS*				
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
1	16229 €	20805 €	29148 €	supérieur à 29148 €
2	23734 €	30427€	42848 €	supérieur à 42848 €
3	28545 €	36591€	51592 €	supérieur à 51592 €
4	33346 €	42748€	60336 €	supérieur à 60336 €
5	38168 €	48930 €	69081 €	supérieur à 69081 €
Par personne supplémentaire	+ 4813 €	+ 6165 €	+ 8744 €	+ 8744 €

Les revenus fiscaux sont classés selon quatre catégories : très modestes, modestes, intermédiaires, élevés. Ils sont parfois associés à une couleur pour faciliter les démarches (bleu, jaune, violet ou rose : du plus modeste au plus aisé).

* Pour les dossiers déposés en 2023

Source : MaPrimeRénov.gouv.fr

dier. Pour pouvoir bénéficier, le candidat doit s'insérer dans l'une ou l'autre de ces catégories. ►



► Les projets de travaux lourds

Ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante.

Les aides peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

- si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante.

Ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

► Les projets de travaux d'amélioration

Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût ne permettent pas de les placer dans la catégorie des projets de travaux lourds. Ils sont répartis en cinq rubriques :

- les projets de travaux d'amélioration, qui doivent permettre de traiter l'insa-

lubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin ;

- les travaux pour l'autonomie de la personne qui doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement ;

- les travaux pour réhabiliter un logement dégradé, résolvant une situation de dégradation « moyenne », qui a été constatée sur la base d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ;

- les travaux réalisés à la suite d'une procédure au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) ou d'un contrôle de décence, pour résoudre une situation de non-conformité au RSD ou une situation de non-décence mise en évidence par un contrôle de la Caisse d'allocations familiales (Caf) ou de la Mutualité sociale agricole (MSA) ;

- les travaux de transformation d'usage d'un local. Il s'agit de la transforma-

tion d'usage d'un local autonome, dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation, ou de la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation.

► Engagement du bailleur

En contrepartie des aides, le bailleur doit signer une convention de loyer maîtrisé avec l'Anah. Cette convention stipule que :

- la durée de la convention entre le propriétaire-bailleur et l'Anah est de neuf ans si le logement a bénéficié d'une aide aux travaux ;

- le propriétaire-bailleur s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (c'est-à-dire au moins huit mois par an) ;

- le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers de marché. Cela implique que le propriétaire-bailleur signe un nouveau bail avec le locataire ;

- le propriétaire-bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du

CE QUI CHANGE EN 2023

En 2023, le gouvernement confirme son action en faveur de la rénovation énergétique des logements en augmentant les moyens financiers et humains de l'Agence nationale de l'habitat (+0,5 milliard d'euros) et en dédiant une enveloppe spécifique à la rénovation des passoires thermiques des bailleurs sociaux (0,2 milliard d'euros). Le budget alloué à MaPrimeRénov' est pérennisé à hauteur de 2,5 milliards d'euros sur les crédits du ministère de la Transition énergétique. Ces moyens renforcés permettent de soutenir en priorité les rénovations les plus performantes et d'accentuer le soutien aux ménages modestes.

Les évolutions engagées au 1^{er} janvier 2023 sont :

- pour accélérer la rénovation de l'habitat collectif, le dispositif MaPrimeRénov' copropriétés est pérennisé et renforcé par le relèvement des plafonds de travaux finançables (de 15 000 à 25 000 €) et les primes individuelles versées aux ménages aux revenus très modestes et modestes (à respectivement 3 000 € et 1 500 €) ont été doublées ;

- les plafonds de travaux finançables avec MaPrimeRénov'Sérénité sont revalorisés de 30 000 à 35 000 € pour mieux accompagner les ménages les plus modestes dans leurs projets de rénovation globale.

Au 1^{er} février 2023 :

- les forfaits « rénovations globales » pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieurs, prolongés en loi de finances rectificatives pour 2022, sont relevés à respectivement 10 000 € et 5 000 € pour orienter plus clairement ces ménages vers les bouquets de travaux les plus performants. Les ménages aux revenus supérieurs sont à ce titre exclus des financements par geste, sauf en outre-mer.

Conformément à l'orientation de réduire progressivement la dépendance aux énergies fossiles, de privilégier les bouquets de travaux et cibler les aides sur les ménages les plus modestes, les mesures suivantes sont également entrées en vigueur en 2023 :

- au 1^{er} janvier 2023, MaPrimeRénov' ne permet plus de subventionner l'achat de chaudières à gaz, y compris celles à très haute performance énergétique ;

- au 1^{er} février 2023, le montant de subvention pour l'achat d'une ventilation mécanique contrôlée et pour l'achat d'un poêle à granulés est également abaissé ;

- le bonus de 1 000 € versé pour le remplacement d'une chaudière fioul ou au gaz par un équipement d'origine renouvelable, mis en place temporairement dans le cadre du « plan de résilience », prend fin au 1^{er} avril après une prolongation de trois mois supplémentaires en 2023.



bail, sont inférieurs à certains plafonds de ressources;

- si le dossier de demande d'aide aux travaux concerne au moins cinq logements, l'Anah accorde un droit de réservation aux collecteurs associés d'Action logement pour 20 % de ces logements.

► Montants des aides aux travaux

Quels projets de travaux peuvent être aidés? Ceux dont le niveau de dégradation a été constaté par un diagnostic ou un arrêté d'insalubrité ou de péril. Il peut s'agir de travaux d'installation ou de rénovation de réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz. Ou de l'installation d'une salle de bain et de toilettes. Le confortement des fondations ou le remplacement d'une toiture peuvent aussi être concernés. L'aide peut atteindre:

- pour des gros travaux de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé, 35 % du montant total des travaux HT. L'aide Habiter serein de l'Anah est au maximum de 350 € par mètre carré dans la limite de 28 000 € par logement;

- pour des travaux de mise en sécurité et de salubrité, 35 % du montant

total des travaux HT. L'aide Habiter sain de l'Anah est au maximum de 262,50 € par mètre carré dans la limite de 21 000 € par logement;

- pour des travaux de rénovation, 25 % du montant total des travaux HT. L'aide Habiter sain de l'Anah est au maximum de 187,50 € par mètre carré dans la limite de 15 000 € par logement;

- pour des travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne (âge ou handicap);

- pour un logement qui sera mis en location, l'aide Habiter facile est au maximum de 262,50 € par mètre carré dans la limite de 21 000 € par logement;

- pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique 25 % du montant total des travaux HT. L'aide Habiter mieux sérénité de l'Anah pour les propriétaires bailleurs est au maximum de 187,50 € par mètre carré dans la limite de 15 000 € par logement. Cette aide a été remplacée, en 2022, par MaPrimeRénov' Sérénité;

- les propriétaires-bailleurs peuvent désormais bénéficier de l'aide Loc'Avantages pour réaliser des travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique, qui ouvre droit à des réductions d'impôts allant de 15 à 65 % selon le niveau de loyer fixé

(Loc1, Loc2, Loc3) et la présence, ou non, d'une intermédiation locative.

► Régime fiscal des aides

Les subventions allouées doivent être comprises dans les recettes brutes de l'année de leur encaissement lorsqu'elles permettent de financer des charges déductibles des revenus fonciers. Elles sont imposables, même si les travaux ne sont pas réalisés. En revanche, lorsque les travaux qu'elles ont financés ne sont pas déductibles (travaux de construction ou de reconstruction, par exemple), elles ne sont pas imposables.

Aides de la Fondation du patrimoine

Des aides sont également octroyées aux propriétaires dans la mesure où il s'agit de biens immobiliers particulièrement représentatifs du patrimoine local et non protégés. Autrement dit, le bien ne doit être ni inscrit ni classé aux monuments historiques. On dénombre trois types d'immeubles visés par cette aide: ►

HARO SUR LES PASSOIRES THERMIQUES

Les passoires thermiques sont dans le viseur du gouvernement. L'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 du décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine modifie le critère de performance énergétique, calculé grâce au diagnostic de performance énergétique (DPE), qui entre en compte dans la qualification d'un logement indécemment.

A compter du 1^{er} janvier 2023, les passoires thermiques dont la consommation d'énergie finale atteint ou dépasse les 450 kWh/m² par an sont considérées comme des logements indécents. Ils seront, dès lors, impropres à la location, mais uniquement dans le cadre de la signature d'un nouveau bail d'habitation. En d'autres mots, cette mesure ne s'applique pas aux contrats de location signés avant le 1^{er} janvier 2023.

En 2025, l'interdiction de location des passoires thermiques s'étendra à l'ensemble des appartements et maisons notés G sur le DPE (consommation annuelle primaire supérieure à 420 kWh/m²).

Les biens de classe F suivront en 2028, puis ceux de classe E en 2034.

L'audit énergétique obligatoire pour la vente d'une maison F ou G

Instaurée par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'obligation d'audit énergétique avant la vente d'une passoire thermique était initialement prévue au 1^{er} janvier 2022. Elle a d'abord été reportée au 1^{er} septembre 2022, avant d'être une nouvelle fois reportée au 1^{er} avril 2023. A partir de cette date, tous les propriétaires de logements en monopropriété, maisons individuelles ou immeubles en entier, notés F ou G sur le DPE devront impérativement réaliser un audit pour pouvoir vendre leur bien. L'exigence vaut pour le territoire métropolitain, et s'étendra respectivement aux classes E et D en 2025 et 2034.

A noter: les biens déjà sous compromis de vente avant le 1^{er} avril 2023 échappent à l'obligation d'audit énergétique.

Situation en outre-mer

En outre-mer, le calendrier est légèrement décalé: l'audit devient obligatoire en 2024 pour les logements F et G, en 2028 pour les logements E, et en 2034 pour les logements D.



- les immeubles non habitables, situés soit en zone urbaine, soit en zone rurale et constituant le patrimoine de proximité (pigeonniers, lavoirs, fours à pain, locaux artisanaux, par exemple);
- les immeubles (habitables ou non) se trouvant dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (Avap), définies par arrêté préfectoral et situées autour de certains monuments historiques;
- les immeubles les plus caractéristiques du patrimoine rural (fermes, fermettes ou granges).

Le caractère rural de ce patrimoine ne dépend pas de la taille de la commune où le bien est situé. Seules les parties des bâtiments visibles de la voie publique sont concernées: toitures, façades et pignons. Grâce au label, les propriétaires peuvent déduire:

- de leur revenu global, si l'immeuble ne produit pas de recettes: 50 % du montant TTC des travaux de restauration, 100 % du montant TTC des travaux de restauration lorsque ceux-ci ont obtenu au moins 20 % de subventions publiques et de la Fondation;
- de leurs revenus fonciers, lorsque l'immeuble est donné en location: 100 % du montant TTC des travaux, avec report du déficit éventuel sur le revenu global sans application du seuil de 10 700 €, pendant les cinq ans de validité du label.

La Fondation octroie aux propriétaires une subvention d'au minimum 1 % du montant des travaux labellisés, elle peut attribuer à un propriétaire non imposable, ou acquittant un impôt sur le revenu inférieur à 1 300 €, un label sans incidence fiscale sous forme d'une subvention, lui permettant de réaliser des travaux de qualité. Tous les renseignements sont disponibles sur fondation-patrimoine.com.

Aides départementales

Certains départements, via leur Conseil départemental, accordent des aides sous forme de primes ou de prêts à des taux particulièrement avantageux. Se rendre sur le site du conseil départemental où est situé l'immeuble, accéder à la rubrique « Guide des aides ».

SYNTHÈSE DES AIDES À LA RÉNOVATION EN 2023

Dispositif	Conditions	Type de travaux	Montant
Aides publiques (1 dispositif au choix)			
MaPrimeRénov' Une aide très large avec un montant connu d'avance	Tous les revenus Propriétaire, bailleur Logement > 15 ans Résidence principale	Tous travaux : - sauf isolation combles - sauf isolation plancher - sauf PAC* air-air	Forfait selon travaux et revenus (exemple chaudière à granulés : 4000 à 10000€) Plafond: 20000 € sur 5 ans.
MaPrimeRénov' Sérénité Pour rénover en une étape les logements précaires	Revenus très modestes et modestes seulement Propriétaire, bailleur Logement > 15 ans Résidence principale	Lot de travaux Gain énergétique > 35 % Accompagnement obligatoire	Pourcentage des travaux : - 50 % du total : très modestes (aide max. : 15000 €) - 35 % du total : modestes (aide max. : 10500 €).
Aide privée (cumulable avec MaPrimeRénov')			
Certificat d'économie d'énergie (CEE) Une aide pour tous	Tous les revenus Propriétaire, bailleur, locataire Logement > 2 ans Résidence principale ou secondaire	Tous travaux : - dont isolation combles - dont isolation plancher - dont PAC* air-air	Forfait selon travaux et revenus. (exemple chaudière à granulés : 150 à 5 000€)
Incitations financières (cumulables avec aides publiques et privées)			
Ecoprêt à taux 0	Tous les revenus Propriétaire, bailleur Logement > 2 ans	Tous travaux Sauf PAC* air-air	Prêt sans intérêt Jusqu'à 50000 € A rembourser sous 20 ans
TVA 5.5 %	Sans conditions Propriétaire, bailleur, locataire Logement > 2 ans Résidence principale ou secondaire	Tous travaux Sauf PAC* air-air	TVA directement réduite sur le devis

* PAC : pompe à chaleur

Sources : Effy, Hellio et Conseils thermiques

TRAVAUX ET MONTANT DE L'AIDE

Un montant forfaitaire est défini selon le type de travaux et les revenus avec un plafond fixé à 20 000 € par logement sur 5 ans. Voici les principaux travaux :

Travaux	Ménages aux revenus très modestes	Ménages aux revenus modestes	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
Pompe à chaleur (PAC) géothermique	11000 €	9000 €	5000 €	
Chaudière à granulés ou plaquettes	11000 €	9000 €	5000 €	
Chauffage solaire combiné	11000 €	9000 €	5000 €	
Chaudière à bûches	9000 €	7500 €	4000 €	
Pompe à chaleur (PAC) air/eau	5000 €	4000 €	3000 €	
Chauffe-eau solaire	4000 €	3000 €	2000 €	
VMC double flux	2500 €	2000 €	1500 €	
Poêle à granulés	2500 €	2000 €	1500 €	
Poêle à bûches	2500 €	2000 €	1000 €	
Foyer fermé (bûches ou granulés)	2500 €	1500 €	800 €	
Chauffe-eau thermodynamique	1200 €	800 €	400 €	
Dépose cuve fioul	1200 €	800 €	400 €	
Audit énergétique	500 €	400 €	300 €	
Remplacement simple vitrage	100 €/équip.	80 €/équip.	40 €/équip.	0 €/équip.
Isolation murs par l'extérieur	75 €/m ²	60 €/m ²	40 €/m ²	15 €/m ² *
Isolation toiture terrasse	75 €/m ²	60 €/m ²	40 €/m ²	15 €/m ² *
Isolation rampants	25 €/m ²	20 €/m ²	15 €/m ²	7 €/m ² *
Isolation murs par l'intérieur	25 €/m ²	20 €/m ²	15 €/m ²	7 €/m ²

* A partir du 1^{er} avril 2023, les plus hauts revenus n'auront plus droit aux aides « par geste » mais pourront bénéficier du bonus à la rénovation globale.

Sources : Effy, Hellio et Conseils thermiques

La Librairie spécialisée dans l'univers du Patrimoine

www.lalibrairiedupatrimoine.com

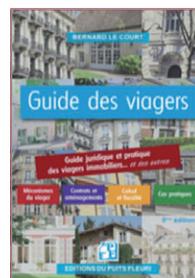


Hors série Profession CGP 2022-2023

Prix : 20€

Le hors-série de Profession CGP, consacré au métier de conseil en gestion de patrimoine et remis à jour chaque année, se révèle un guide complet pour tout savoir sur le métier de conseil en gestion de patrimoine : le marché, les hommes, l'activité et les fournisseurs...

Edicom - 116 pages



Guide des viagers guide juridique et pratique des viagers immobiliers... et des autres.

Prix : 29€

Un guide indispensable à toute personne s'intéressant au viager, qu'elle ait l'intention d'acheter ou de vendre un bien immobilier, de transformer un capital en une rente viagère. Y sont rappelés l'ensemble des mécanismes de la rente viagère.

Editions du puits fleuri



Le Patrimoine : 100 solutions patrimoniales illustrées

Prix : 39,95€

Une bonne compréhension des mécanismes de construction et de transmission est essentielle pour faire fructifier son patrimoine. Patrimoine propose 100 questions/réponses illustrées sur l'optimisation patrimoniale afin de guider le lecteur à travers des cas complexes.

Antoine de Ravel d'Esclapon aux éditions Arnaud-Franel



Guide de l'Immobilier 2023

Prix : 9,90€

Dans ce nouvel hors-série Guide immobilier 2023 d'Investissement Conseils, trouvez l'analyse claire et précise d'un marché immobilier à l'épreuve d'une forte remontée des taux, décrypté région par région, les tendances en région, les villes en France où investir et qui offrent le meilleur rapport prix-loyer...

Edicom - 172 pages



Les Annuaires de la gestion du patrimoine 2022

Prix : 210 €

L'outil indispensable pour tous les professionnels de la gestion de patrimoine qui souhaitent sélectionner leurs fournisseurs de produits de placements et d'investissements ou de services financiers.

Edicom



Investissement Conseils 858 Dossier spécial : Payez moins d'impôts en 2023

Prix : 7,80€

Fin de la redevance télé, majoration des heures supplémentaires exonérées, réduction d'impôt PME et du crédit d'impôt pour frais de garde... Plusieurs mesures fiscales ont été adoptées en 2022 pour soutenir le pouvoir d'achat des ménages, mis à mal par l'inflation galopante.

Edicom - 92 pages

BON DE COMMANDE - LA LIBRAIRIE DU PATRIMOINE

HS IMMO 2023

à retourner à EDICOM - 15 avenue de la Grande Armée, 75116 Paris - Tél. : 01 45 11 08 08
Frais de port inclus pour la France métropolitaine (délai moyen d'acheminement : 8 jours à réception de la commande)

Titre	Prix	Nom :
		Prénom :
		Société :
		Adresse :
		Code postal :
		Ville :
		E-mail :

TOTAL (chèque à l'ordre d'EDICOM) :



SOMMAIRE DU CHAPITRE

BIEN GÉRER SON PATRIMOINE LOCATIF



Vos obligations en tant que bailleur	143
Loi de référence	143
Contenu du logement	143
Le bail à établir	146
La rédaction du bail	146
La caution solidaire	148
Le dépôt de garantie	148
Le loyer et les charges	149
Indexation du loyer, version loi Alur	149
Loyers et charges impayés	151
Le renouvellement du bail	152
Charges annexes	152
Durée de location	153
Résiliation du bail	153
Droit de préemption	154
Choix du gestionnaire	154
Le bailleur, le locataire, l'électricité et le gaz	154
Les impôts et les taxes à payer	155
A l'acquisition du bien	155
A la détention du bien	156
A la cession du bien	157
La copropriété	160
Les charges	160
Les décisions	160
Gestion et relations avec les copropriétaires	162

Une location prudente, bien gérée, confiée ou non à un exploitant ou à un professionnel, est un gage de valorisation du bien et d'amélioration du rendement qu'il procure. A condition de connaître et d'en respecter les règles, mais aussi de les faire appliquer.





Vos obligations en tant que bailleur

Pour déterminer les droits et obligations vis-à-vis du locataire, il convient de distinguer entre la location meublée et la location vide, car les deux régimes diffèrent par plusieurs aspects.

S'il s'agit d'une location nue, elle s'effectue dans les conditions très réglementées de la loi du 6 juillet 1989, régissant la location d'un logement nu destiné à l'habitation principale du locataire.

S'il s'agit d'une location meublée, les contraintes sont moins importantes : bail moins formel, préavis plus court, libre répartition des charges. Si vous confiez l'exploitation d'une résidence avec services à un exploitant professionnel, vous signez avec lui un bail commercial d'au minimum neuf années. Si vous souhaitez le résilier avant l'expiration, une indemnité d'éviction peut vous être demandée. Dans ce chapitre, nous exposons principalement les règles applicables aux logements loués nus.

Loi de référence

Dans la plupart des cas, c'est la loi du 6 juillet 1989, régissant la location d'un logement nu destiné à l'habitation principale du locataire, qui s'applique. Ce dispositif organise la majorité des rapports locatifs entre les locataires et leurs propriétaires en définissant les droits et obligations de chacun. Cette loi est d'ordre public. De ce fait, les contrevenants peuvent être poursuivis sur le plan judiciaire s'ils ne la respectent pas.

► Exclusions partielles

Certains logements ne sont soumis que partiellement à la loi de 1989. C'est le cas notamment du secteur HLM, des logements financés à l'aide



de prêts HLM ou par l'intermédiaire de la participation des employeurs à l'effort de construction (le prêt Action logement) et des logements financés par les prêts locatifs aidés (PLA) ou primes.

Dans ces cas particuliers, la loi du 6 juillet 1989 s'applique seulement en ce qui concerne le préavis et la forme du congé à donner, la durée du bail et les possibilités de résiliation du locataire, la révision du loyer et, dans certains cas, les locaux meublés (bail écrit et procédure de préavis).

► Exclusions totales

Certains logements n'entrent pas dans le champ d'application de cette loi. Il s'agit des logements de fonction, des locaux professionnels et commerciaux, des locations constituant un mode d'accès à la propriété, des locations d'emplacement pour le stationnement des véhicules et enfin des locations meublées.

Contenu du logement

► Normes minimales d'habitabilité

Les logements soumis à la loi de 1989 engagent leur propriétaire à louer dans les conditions établies aux normes minimales d'habitabilité et de confort définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987.

Remarque : dès 2025, les logements les plus énergivores (classés G par le DPE ou diagnostic de performance énergétique) seront interdits à la location. Dès 2028, ce sera au tour des biens classés F d'être interdits, et enfin aux logements classés E, d'ici 2034.

► Composition et dimensions

Un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et les pièces de ►



service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisances, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau. Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

► **Ouverture et ventilation**

Toute pièce d'habitation est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur du bâtiment permettant une aération et un éclairage suffisants et assurant le bon usage du logement et la conservation du bâtiment. Toute pièce de service est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur du bâtiment ou, à défaut, est équipée d'un système d'évacuation débouchant à l'extérieur du bâtiment, et assurant le bon usage du logement et la conservation de ce bâtiment.

► **Cuisine ou coin cuisine**

La cuisine ou le coin cuisine sont intérieurs et comprennent un évier avec un siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel sont installées l'eau potable froide et l'eau chaude. La cuisine ou le coin cuisine sont aménagés de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

► **Salle d'eau et WC**

La salle d'eau est intérieure au logement. Elle constitue une pièce séparée et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphon et alimentés en eau chaude et froide.

Le cabinet d'aisances est intérieur au logement. Il constitue une pièce séparée, à moins qu'il ne fasse partie de la salle d'eau, et est pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau. S'il est équipé d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Le cabinet d'aisances est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas. Les sols sont étanches et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé

LES MESURES ADOSSÉES AU DPE

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (Journal officiel du 24 août 2021) cible particulièrement les passoires énergétiques (classes F et G du DPE) qui constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements, compte tenu du caractère élevé de leur consommation énergétique et de l'exposition de leurs occupants à des risques de précarité énergétique. Les biens classés F ou G font ainsi l'objet de dispositions incitatives ou coercitives visant notamment à :

- imposer la réalisation d'audits énergétiques pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété (à partir du 1^{er} avril 2023);
- geler l'augmentation de leurs loyers;
- interdire à terme leur présence sur le marché locatif via l'exigence d'un niveau minimal de performance pour la décence, qui conduira à considérer comme logements non décentes les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par mètre carré et par an, à compter du 1^{er} janvier 2023, les logements classés G à compter de 2025, les logements classés F à compter de 2028 et les logements classés E à compter de 2034.

Il est important de noter que le bénéfice de certaines aides financières à la rénovation est adossé à la classe du DPE : sortie de l'état de passoire énergétique, atteinte des classes A ou B, etc. Enfin, le site France-renov.gouv.fr met à disposition un annuaire qui vous permet de trouver un auditeur « qualifié ».

Source : ministère de la Transition écologique.

dans le même bâtiment et facilement accessible.

► **Gaz et électricité**

Le logement est alimenté en électricité, et, le cas échéant, en gaz. Ces alimentations, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, répondent aux besoins normaux des usagers ; ces installations doivent assurer la sécurité des utilisateurs. Les nouvelles installations électriques, les nouvelles alimentations en gaz éventuelles et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes à la réglementation.

► **Eau**

Les installations d'eau intérieures au logement assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants.

► **Non-respect de la loi**

En cas de non-respect de ces normes, le locataire peut, dans un délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du bail, exiger du propriétaire qu'il effectue les travaux pour le remettre aux normes. A défaut, le juge peut être saisi et se prononcera sur la nature des travaux à réaliser et le délai

de leur exécution. Il peut prononcer une injonction de faire.

► **Transformation des locaux**

La transformation des locaux et des équipements loués par le locataire ne peut se faire sans l'accord préalable et écrit du bailleur. En cas de non-respect, le propriétaire est en droit de réclamer, au départ du preneur, la remise en état initial des locaux, voire conserver les travaux sans indemniser son locataire. Si le locataire supporte des charges pour le compte de son propriétaire-bailleur, il dispose d'un délai de trente ans pour se faire rembourser les sommes injustement dépensées. Il peut, dans le cadre de son contrat de bail et plus particulièrement au moment de sa signature, négocier avec son bailleur, et pour une durée donnée, une remise sur le montant de son loyer. Si c'est le propriétaire qui effectue les travaux, le locataire doit laisser libre champ à l'exécution des travaux d'amélioration. Le loyer peut être réduit en fonction de la durée et de l'importance de la partie du logement dont le locataire a été privé si ces travaux ont duré plus de quarante jours. ■



Le bail à établir

La rédaction du bail

L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, impose au bailleur et au futur locataire de rédiger et de signer un contrat obligatoirement écrit, en l'occurrence le bail. Ce dernier doit être réalisé au moins en deux exemplaires afin que bailleur et locataire(s) en gardent chacun un original.

Dès 2025, les logements les plus énergivores (classés G par le DPE) seront interdits à la location. Dès 2028, ce sera au tour des biens classés F d'être interdits, et enfin aux logements classés E d'ici 2034.

► Mentions obligatoires

Le bail doit comporter :

- le nom et l'adresse réelle du bailleur ou, le cas échéant, de son mandataire ;
- la date d'effet de prise du bail ;
- la consistance du logement et sa destination ;
- la description du logement, de ses équipements et de son DPE (diagnostic de performance énergétique) pour la France métropolitaine ;
- le montant du loyer et ses modalités de révision ;
- et le montant du dépôt de garantie.

Concernant la signature obligatoire du ou des locataires, divers cas peuvent se présenter : soit le locataire est seul à prendre le bail, soit les locataires sont mariés ou vivent en concubinage.

Locataire seul

Pour ce cas, la seule signature du locataire est requise.



Locataire marié

La signature d'un seul époux suffit, quel que soit le régime matrimonial. Chaque conjoint est néanmoins cotitulaire du bail et cela, même en cas de séparation. Seul un jugement de divorce y met fin.

Locataire pacsé

Dans un couple pacsé, les deux partenaires sont cotitulaires du bail s'ils ont tous les deux signé le bail ou, à défaut, s'ils demandent à se prévaloir ensemble du bail. Sans cette demande, seul le signataire du bail est locataire du logement. Dans tous les cas, les partenaires de Pacs sont tenus solidairement au paiement du loyer pendant toute la durée du Pacs.

Locataire vivant en union libre

Lorsqu'un couple vit en concubinage (union libre), la qualité de locataire

dépend du nombre de signataires du contrat de location. Le concubin dont le nom ne figure pas sur le bail n'a pas le droit de rester dans le logement si l'autre décide de donner congé.

En cas d'abandon du logement ou de décès, le concubin survivant non-signataire du bail peut toutefois et sous conditions rester dans les lieux.

Pour éviter toute difficulté, une clause de solidarité entre les concubins est souhaitable. Sur le bail, il doit donc être mentionné : « *Les copreneurs sont tenus solidairement et indivisiblement au paiement des loyers et des charges pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements* ».

Cette clause permet au bailleur d'exiger l'intégralité des sommes dues à n'importe lequel des signataires du bail.

► Enregistrement du bail

Il n'est pas obligatoire d'enregistrer un bail au centre des impôts. Cependant, cette formalité, qui peut être faite au domicile du loueur ou à celui du locataire, a comme principal avantage de donner date certaine au bail.

Les frais induits par cet enregistrement (droit fixe de 25 € prévu à l'article 739 du Code général des impôts) doivent être payés dans leur intégralité par celui qui en a fait la demande.

LES ALLOCATIONS LOGEMENT DIRECTEMENT VERSÉES AU BAILLEUR

Depuis la loi sur le pouvoir d'achat du 8 février 2008, le bailleur peut percevoir directement l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS), même sans l'accord du locataire. Dans ce cas, il faut déduire l'allocation du montant du loyer et porter cette déduction à la connaissance du locataire. Le bailleur doit également demander le bénéfice du tiers-payant.



► Pièces annexées au contrat

Le bail doit être complété par plusieurs documents : l'état des lieux, l'extrait du règlement de copropriété le cas échéant, et les diagnostics techniques (le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb pour un immeuble construit avant 1949, et l'état des risques naturels et technologiques, état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz si l'installation a plus de quinze ans et, si besoin est, un plan d'exposition au bruit des aérodromes si le logement est situé dans une telle zone).

Ces diagnostics sont regroupés au sein du dossier de diagnostic technique (DDT). Il doit être remis au locataire au moment de la signature du bail. Ces diagnostics sont à fournir uniquement lors de la signature du bail initial. En revanche, ils n'ont pas à être fournis lors d'une tacite reconduction. Ce qui signifie que tous les trois ans en location vide ou tous les ans pour un meublé, de nouveaux diagnostics n'ont pas à être remis au locataire en place.

Il convient également de fournir une énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, fibre, TNT, etc.).

CE QUE LE BAILLEUR DOIT REMETTRE À SON LOCATAIRE

Depuis le 1^{er} août 2015, le bailleur doit remettre à son locataire, en annexe du bail :

- l'état des lieux établi lors de la remise et la restitution des clés ;
- si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, une copie du règlement de copropriété ;
- l'attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire doit obligatoirement souscrire ;
- le dossier de diagnostics techniques (DDT) : le diagnostic de performance énergétique (DPE), le constat de risque d'exposition au plomb (Crep), une copie de l'état d'amiante et l'état des risques naturels et technologiques lorsque le logement est situé dans une zone à risque ayant fait l'objet d'un arrêté. Cet arrêté est consultable en préfecture ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre, etc.) ;
- une copie de la convention Anah ou APL si le logement loué est conventionné ;
- la liste des réparations à la charge du locataire ;
- la liste des charges récupérables,
- le contrat de caution solidaire (ou une autre garantie) ;
- pour les baux de logements construits avant 1975 et dont la signature est intervenue depuis le 1^{er} juillet 2017 un état de l'installation intérieure d'électricité et un état de l'installation intérieure de gaz sauf si ces installations ont moins de quinze ans.

A savoir : le dossier de diagnostic technique est adressé au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite du locataire ou du propriétaire.

Le diagnostic amiante n'a pas à être annexé au contrat de location, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

La mention de la surface habitable est également obligatoire. Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus de 5 % à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté (article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989).

La surface habitable est définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Il s'agit de la surface de plancher à laquelle on soustrait, entre autres, les surfaces occupées par les cloisons, murs, cages d'escalier et marches, embrasures de portes et fenêtres, gaines, ainsi que les espaces du logement ayant une hauteur inférieure à 1,8 mètre.

La surface indiquée dans le bail est la « surface habitable » (loi Boutin) et non pas la « surface privative » (loi Carrez) mentionnée, quant à elle, dans le cadre d'une vente. Par exemple, une véranda de plus de 8 m² doit être exclue du calcul de la surface contrairement à la loi Carrez. ▶

DPE POUR LA LOCATION : MODE D'EMPLOI

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre du logement. Il ne concerne que la France métropolitaine. Intégré au dossier de diagnostic technique (DDT), il doit être remis à l'acquéreur ou au locataire en cas de vente ou location du logement. Des sanctions sont prévues, notamment si le DPE n'est pas conforme à la réglementation.

Egalement exigé lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le DPE doit être réalisé dans tous les logements, sauf s'ils sont destinés à être occupé moins de quatre mois par an. Le DPE doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel certifié au prix variable, compris entre **100** et **250 €**, en fonction notamment de l'année de construction et de la taille du logement. Le diagnostiqueur doit transmettre les résultats à l'Agence de la transition écologique (Ademe), qui délivre ensuite un nombre à treize chiffres qui sera inscrit sur le DPE d'une validité de dix ans. Sans ce numéro, le DPE n'est pas valable.

Attention : les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024, et ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022.

Source : Service-public.fr.



Etat des lieux

L'état des lieux du logement doit être effectué lors de la remise des clés et être joint au contrat. Il doit être réalisé contradictoirement, c'est-à-dire en présence du locataire et du bailleur, et peut être réalisé par un commissaire de justice (huissier).

Si c'est la seconde solution qui est adoptée, les frais sont partagés équitablement entre le preneur et le bailleur, ou par la seule personne qui fait appel à ses services. De plus, le propriétaire-bailleur ou le locataire, selon le cas, doit être averti au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée, avec accusé de réception, de la procédure mise en place par l'autre partie. L'état des lieux protège les intérêts du locataire puisque, en son absence, selon l'article 1731 du Code civil, « le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives ». Il perd ensuite ses droits à recours et, surtout, il risque de ne pas pouvoir récupérer son dépôt de garantie lors de son départ.

Extrait du règlement de copropriété

En cas de location dans un immeuble collectif, le propriétaire doit annexer la photocopie de certains extraits du règlement de copropriété. Il s'agit notamment des pages précisant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, ainsi que la quote-part correspondant au logement loué, dans chacune des catégories de charges.

La **caution** solidaire

Instaurer une caution se révèle indispensable afin de parer à la défaillance du locataire dans le paiement de son loyer. Cette caution doit être solidaire et non simple, car la mise en jeu de cette dernière n'est possible que lorsque le bailleur a eu recours à l'ensemble des moyens à sa disposition pour parvenir au paiement des loyers par son locataire et qu'il a prouvé son insolvabilité.

► Formalités à suivre

Pour que la caution puisse être valablement mise en jeu, doit être écrit dans le bail et de la main de la caution :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision ;



- qu'elle a eu pleinement connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte. La résiliation de la caution prend logiquement fin à l'expiration du bail, à moins que celle-ci ait stipulé une durée quelconque. Notons qu'en cas de poursuite du bail, la caution ne joue plus. Elle doit donc être renouvelée. Jusqu'à présent, pour que le cautionnement soit valable, le contrat de caution solidaire devait obligatoirement comporter deux mentions manuscrites. Désormais (article 134 de la loi Elan), le contrat de caution n'a pas à être manuscrit. Le garant peut se contenter de signer l'acte de caution dont le contenu peut intégralement faire l'objet d'un modèle type, et même d'une dématérialisation complète.

Le dépôt de **garantie**

Le bail prévoit généralement le versement par le locataire – ou par un tiers – d'un dépôt de garantie destiné à garantir l'exécution de ses obligations locatives, notamment le paiement des loyers et la réalisation des réparations locatives. Les dispositions qui suivent ne concernent pas les locations meublées, qui ne sont régies que par le bail écrit ou verbal liant le propriétaire au locataire.

► Versement

Le dépôt de garantie est remis au propriétaire du logement ou au professionnel qui gère le bien au moment de la signature du bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges. Cette somme d'argent est

versée soit directement par le locataire, soit par l'intermédiaire d'Action logement sous forme de l'avance Locapass (consistant à avancer au locataire le montant plafonné à 1 200 € du dépôt de garantie demandé par le propriétaire lors de la signature du bail pour sa résidence principale, qu'elle soit meublée ou vide) ou par le fonds de solidarité pour le logement (FSL), lorsque le locataire a fait une demande d'aide pour financer le dépôt de garantie. En cas de versement en espèces, le locataire peut demander un reçu spécifiant que la somme remise l'est au titre du dépôt de garantie.

► Le montant

Selon la nature de la location, le montant du dépôt de garantie varie et ne peut être supérieur aux limites prévues. Enfin, aucun dépôt de garantie n'est exigible si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

En ce qui concerne la restitution du dépôt de garantie, c'est le propriétaire du logement au moment du départ du locataire qui doit l'effectuer. Si le logement a été vendu, le locataire doit donc s'adresser au nouveau propriétaire pour obtenir la restitution de son dépôt de garantie.

La restitution du dépôt de garantie doit intervenir au plus tard un mois après la remise des clés par le locataire, déduction faite de toutes les sommes restant dues au propriétaire à quelque titre que ce soit (régularisation des loyers et des charges, etc.). S'il y a des réparations à prévoir, le délai est de deux mois, à condition d'avoir un état des lieux de sortie qui diffère de celui d'arrivée.



A défaut de restitution dans le délai prévu, le montant du dépôt de garantie produit des intérêts au taux légal au profit du locataire.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai de deux mois, le locataire doit, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception, mettre en demeure le propriétaire de restituer le montant du dépôt de garantie dans un délai raisonnable.

En cas d'échec, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation où est situé le logement concerné.

Le **loyer** et les charges

► Le loyer principal

Le loyer à la prise de bail est déterminé librement par les parties à l'exception de certaines villes comme Paris où existe un encadrement des loyers. La loi de 1989 fixe les conditions d'augmentation en cas de renouvellement du bail. Cette mesure ne joue pas pour les loyers des logements concernés par les dispositifs Robien, Borloo ou encore Girardin, pour lesquels les loyers sont encadrés.

► Révision annuelle du loyer

La revalorisation annuelle du loyer à laquelle peut prétendre le bailleur

demeure, toutefois, encadrée. En effet, elle ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee et connu à la date de révision prévue dans le bail. Si, dans le bail, le propriétaire insère une clause selon laquelle le loyer est révisable selon l'indice de référence des loyers du premier trimestre, cette revalorisation sera réalisée en prenant dans le tableau la variation relative au premier trimestre.

Indexation du loyer, version **loi Alur**

Si une clause du bail le prévoit, le loyer peut être révisé une fois par an, à la date indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee, indice qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence figure au bail. A défaut, le dernier indice publié à la date de signature du bail est pris en compte. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision (le taux de l'augmentation du loyer est au maximum le taux de l'augmentation de l'IRL entre les deux dates).

Le dernier indice de référence des loyers (IRL) a été publié par l'Insee le 13 janvier 2023. Il s'agit de l'IRL du quatrième trimestre 2022. Il s'établit à 137,26. Il est en hausse (+3,50 %) par rapport à l'IRL du quatrième trimestre 2021.

La loi sur le pouvoir d'achat (article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022) plafonne la révision des loyers à 3,50 % sur la période allant d'octobre 2022 à juillet 2023.

Publié au Journal officiel, l'indice est établi chaque trimestre par l'Insee selon ce calendrier :

- IRL du premier trimestre : publication vers le 15 avril, à retenir si la date de révision se situe entre mi-avril et mi-juillet ;

- IRL du deuxième trimestre : publication vers le 15 juillet, à retenir entre mi-juillet et mi-octobre ;

- IRL du troisième trimestre : publication vers le 15 octobre, à retenir entre mi-octobre et mi-janvier ;

- IRL du quatrième trimestre : publication vers le 15 janvier de l'année suivante, à retenir entre mi-janvier et mi-avril de l'année suivante.

La loi Alur a modifié les modalités de révision du loyer. Dorénavant, le bailleur doit en faire la demande en signifiant à son locataire qu'il entend appliquer la révision dans le délai d'un an, à compter de la date prévue pour la révision.

La révision prendra effet au jour de sa demande et n'est donc pas rétroactive. S'il laisse passer le délai d'un an, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Ce dispositif est applicable aux révisions de loyer postérieures au 27 mars 2014 et donc en pratique, depuis le 27 mars 2015.

► Lettre en recommandé

Suivons les recommandations de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) sur ce nouveau système !

Il est vivement conseillé au bailleur qui souhaite réviser le loyer d'adresser sa demande par un courrier (lettre recommandée avec demande d'avis de réception) rappelant les conditions de la révision du loyer. La révision prenant effet au plus tôt au jour de la demande de révision, il conviendra de la formuler en amont de la date prévue pour la révision. ▶

LOI ALUR: LA LOCATION MEUBLÉE CONCERNÉE

Avec la loi Alur, la location meublée entre dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 et se rapproche donc du régime juridique de la location nue. Le délai de restitution du dépôt de garantie est de deux mois à compter de la restitution des clés et si l'état des lieux de sortie ne démontre pas la présence de dégradations, le délai est réduit à un mois.

Mais la location meublée conserve encore des particularités :

- la durée du contrat de location est d'un an tacitement reconductible (contre trois ans en location nue) ;
- le dépôt de garantie est limité à deux mois de loyers hors charges (contre un mois de loyers hors charges en location nue) ;
- les modalités pour donner congé sont différentes avec un délai de préavis d'un mois pour le locataire et de trois mois pour le propriétaire.





► Application de l'augmentation de loyer

La hausse de loyer, acceptée par le bailleur et le preneur, devient effective. La hausse se répartit par tiers si le contrat est renouvelé pour trois ans, si le bailleur est une personne physique ou si l'augmentation est inférieure à 10 %; par sixième annuel si le bail est renouvelé pour six ans, si le bailleur est une personne morale ou si le loyer augmente de plus de 10 %.

► Calcul de l'augmentation du loyer

Le bailleur doit se baser sur trois critères. Il s'agit du montant actuel du loyer (L1), l'indice de référence du loyer qui vient d'être publié pour le dernier trimestre (IRL1) et l'IRL du même trimestre de l'année dernière (IRL2). Ensuite, pour calculer l'augmentation du loyer, il effectue cette opération: Nouveau loyer = (L1 x IRL1) / IRL2.

Exemple de calcul

Prenons par exemple un bail qui a été signé en septembre 2021. Le loyer mensuel est de 700 €. Ce contrat peut être réévalué en septembre 2022. Lors de la signature du bail, c'est l'indice du deuxième trimestre 2021 qui a été utilisé, soit 131,12. Pour le recalcul du loyer l'année d'après, il faut utiliser l'indice publié par l'Insee au deuxième trimestre 2022, soit 135,84.

Le propriétaire effectuera le calcul suivant: $700 \times 135,84 / 131,12 = 725,19 \text{ €}$. Le nouveau loyer mensuel pour l'année sera donc de 725,19 €.

► Délai raccourci

Par ailleurs, la loi Alur a raccourci le délai de prescription des différentiels de loyers issus des clauses de révision de cinq ans à un an. Pour un bail signé avant l'entrée en vigueur de la loi Alur, les révisions postérieures au 27 mars 2014 sont régies par le dispositif Alur (loi du 6 juillet 1989: article 17-1; loi Alur: article 14).

En conséquence, recalculer le loyer n'est possible que si le bailleur a exprimé sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an à compter de la date de révision. A défaut, il n'y a pas lieu de recalculer le loyer.

► Exemple

Un bail est signé le 1^{er} avril 2011 pour un loyer de 500 €; il prévoit la révision du loyer au 1^{er} avril de chaque année.

COMMENT RÉVISER UN LOYER ?

Il faut utiliser l'indice de référence des loyers (IRL) pour établir la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé. Cet indice sert également à la révision du loyer pour les baux de logements meublés destinés à l'habitation principale du preneur. Le loyer d'un local à usage d'habitation peut être révisé chaque année à l'initiative du bailleur, à la date indiquée dans le contrat de location ou, à défaut, à la date anniversaire du contrat. Toutefois, le loyer n'est révisé chaque année que si une clause du bail le prévoit. La clause de révision prend généralement pour base de calcul le dernier indice de référence des loyers publié à la date de signature du contrat ou à sa date d'entrée en vigueur.

VALEURS DE L'IRL

Année	Trimestre de référence	IRL	Variation annuelle	Date de publication
2022	4 ^e trimestre	137,26	+ 3,50 %	13 janvier 2023
	3 ^e trimestre	136,27	+ 3,49 %	14 octobre 2022
	2 ^e trimestre	135,84	+ 3,60 %	13 juillet 2021
	1 ^{er} trimestre	133,93	+ 2,48 %	15 avril 2022
2021	4 ^e trimestre	132,62	+ 1,61 %	14 janvier 2022

Le dernier indice de référence des loyers (IRL) a été publié par l'Insee le 13 janvier 2023. Il s'agit de l'IRL du quatrième trimestre 2022. Il s'établit à 137,26. Il est en hausse (+3,50 %) par rapport à l'IRL du quatrième trimestre 2021.

Exemple d'utilisation: Un bail a été signé le 1^{er} février 2022 pour un loyer mensuel de 1 000 €. En février 2023 intervient la première révision. Le dernier indice connu est celui du 4^e trimestre 2022. Le nouveau loyer est égal à :

$$1\,000 \times 137,26 / 132,62 = 1\,034,98.$$

Remarque: depuis le 9 février 2008, l'évolution de l'IRL est calquée sur celle de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

A savoir: la loi sur le pouvoir d'achat plafonne la variation de l'IRL à 3,5 % d'octobre 2022 à juillet 2023.

L'indice de référence publié à la date de signature du bail est celui du quatrième trimestre 2010 (119,17). Le bailleur n'a jamais mis en œuvre la clause de révision.

Le 1^{er} avril 2014, le bailleur peut-il demander au locataire un loyer recalculé sur la base des indices publiés depuis la signature du bail.

Calcul des révisions antérieures au 27 mars 2014: pour ces révisions, le loyer peut être recalculé en prenant en compte les indices de référence publiés depuis la date de signature du bail:

- au 1^{er} avril 2012: loyer recalculé = $500 \text{ €} \times \text{IRL du 4^e trimestre 2011}$.
Donc: $\text{IRL 4^e trimestre 2010}$, soit $(500 \text{ €} \times 121,68) / 119,17 \text{ €} = 510,53 \text{ €}$.

- au 1^{er} avril 2013: loyer recalculé = $510,53 \text{ €} \times \text{IRL du 4^e trimestre 2012}$.
Donc $\text{IRL du 4^e trimestre 2011}$, soit $(510,53 \text{ €} \times 123,97) / 121,68 \text{ €} = 520,14 \text{ €}$.

Calcul des révisions postérieures au 27 mars 2014: pour ces révisions, le loyer peut être recalculé en prenant en compte l'indice de référence, à la condition que le bailleur ait manifesté sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an à compter de la date de révision:

- au 1^{er} avril 2014: loyer recalculé = $520,14 \text{ €} \times \text{IRL du 4^e trimestre 2013}$.
Donc $\text{IRL 4^e trimestre 2012}$, soit $(520,14 \text{ €} \times 124,83) / 123,97 \text{ €} = 523,75 \text{ €}$.
Depuis le 1^{er} avril 2014, le bailleur est légitime à demander au locataire un loyer recalculé, à hauteur de 523,75 €.



Attention : le loyer recalculé est exigible auprès du locataire à compter du jour où le bailleur a exprimé sa volonté de le réviser. Par exemple, si le bailleur n'envoie sa demande de révision que le 1^{er} septembre 2014, il ne pourra exiger du locataire le loyer recalculé qu'à compter de cette date.

A défaut d'avoir manifesté sa demande dans le délai d'un an à compter de la date de révision (pour l'exemple, avant le 31 mars 2015), la révision au titre de l'année 2014 n'est plus possible. Une révision du loyer pourra être demandée à compter du 1^{er} avril 2015 : l'IRL du quatrième trimestre 2014 pourra être appliqué au loyer exigible le 1^{er} avril 2015 (c'est-à-dire 520,14 €). Et chaque année, le bailleur pourra procéder à la même révision en fonction de l'indice de référence des loyers.

Loyers et charges impayés

Le non-paiement de loyers et/ou de charges permet au propriétaire-bailleur de rompre le contrat de location sans même attendre l'échéance du bail. Pour ce faire, le bailleur doit suivre rigoureusement une longue procédure.

► Mise en demeure

Dès le premier retard de paiement, le bailleur doit adresser au locataire :

- soit une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler ;
- soit un rappel par voie d'huissier ;
- soit une demande de règlement par lettre recommandée avec accusé de

réception à la personne qui s'est porté caution.

► Commandement de payer

Le bailleur peut adresser un commandement de payer dans le cas où le preneur ne s'exécute pas ou ne prend pas contact avec le bailleur afin de trouver un arrangement à l'amiable. Pour le faire délivrer, il faut faire appel à un huissier. Une copie du contrat de location et un état de la dette doivent lui être remis. Ce commandement est le premier acte de procédure visant à la mise en jeu de la clause résolutoire. A compter du commandement, le preneur dispose de deux mois pour payer ou négocier un échéancier de paiement avec son propriétaire.

► Assignation en référé

Cette procédure permet au bailleur d'obtenir rapidement le départ de son ►

ENCADREMENT DES LOYERS EN VIGUEUR A PARIS ET DANS CERTAINES VILLES DE PROVINCE

L'encadrement des loyers à Paris, en vigueur entre le 1^{er} août 2015 et le 28 novembre 2017, date à laquelle il a été annulé, a été rétabli depuis le 1^{er} juillet 2019 par l'article 140 de la loi Elan. L'encadrement des loyers concerne les logements, meublés ou vides, mis en location pour la première fois ou dont le bail, arrivé à échéance, doit être renouvelé. Ce dispositif s'applique aux baux signés à compter du 1^{er} juillet 2019. Trois types de loyers de référence sont fixés annuellement par un arrêté du préfet : un loyer minoré (équivalent au loyer de référence -30 % de ce dernier), un loyer de référence, un loyer majoré (équivalent au loyer de référence +20 % de ce dernier). Pour les logements meublés, le loyer de référence inclut une majoration définie annuellement dans l'arrêté (application du taux sur le loyer de référence des logements non meublés). La loi prévoit que le contrat de location doit préciser le loyer de référence et le loyer de référence majoré. Ces loyers s'appliquent aux quatre-vingts quartiers de Paris regroupés en quatorze zones, selon le nombre de pièces et la période de construction de l'immeuble où se trouve le logement. Le loyer demandé par le propriétaire ne peut pas être supérieur au loyer de référence majoré. Entre deux locataires successifs, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer au-delà de l'actualisation par l'indice de référence des loyers (IRL) publiée chaque année par l'Insee, indicateur qui sert de base pour réviser le loyer d'un logement (vide ou meublé).

Un complément de loyer peut être demandé si le bien présente des caractéristiques particulières de localisation et de confort le justifiant, par comparaison avec

des logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Lorsque le logement est meublé, le complément de loyer tient compte des équipements et services associés au logement loué. Dans tous les cas, le loyer principal (hors charges et hors complément de loyer éventuel) ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré. Le complément de loyer ne s'applique qu'à un loyer principal égal au loyer de référence majoré. Ce complément de loyer doit être mentionné dans le bail.

Mais aussi à Lyon, Lille, Bordeaux, Montpellier...

Depuis le 1^{er} mars 2020, un système d'encadrement des loyers a été mis en place à Lille. Il fonctionne sur un modèle similaire à celui institué à Paris. Depuis juin 2021, un encadrement des loyers est également en vigueur dans neuf communes du nord de Paris (Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse). Lyon et Villeurbanne ont commencé à l'appliquer le 1^{er} novembre 2021. Au 1^{er} décembre 2021, les neuf communes d'Est Ensemble, en Seine-Saint-Denis, voient aussi l'encadrement des loyers s'appliquer. Il s'agit de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

A Bordeaux et Montpellier, la mesure est entrée en vigueur mi-2022. Certaines villes, qui avaient pourtant voté la mesure, se sont vues refuser par l'Etat la possibilité de l'appliquer : Grenoble et vingt-sept villes de Grenoble-Alpes Métropole, et onze villes de Grand Orly-Seine Bièvre, dans le Val-de-Marne.



locataire et l'autorisation de procéder au recouvrement de la dette. Afin d'assigner son locataire devant le tribunal d'instance du lieu où se situe le logement, le bailleur doit également s'adresser à un huissier. Le préfet doit aussi être averti de cette assignation par lettre recommandée avec accusé de réception. Cela lui permettra de contacter les services sociaux. Après mise en délibéré, il peut être jugé que le locataire soit dans l'obligation de quitter les lieux. Dans ce cas, c'est l'huissier qui lui signifiera la décision prise à son égard. Son départ doit avoir lieu dans le délai d'un mois suivant ladite signification. Il dispose de ce délai pour s'adresser au juge et solliciter de nouveaux délais.

Le **renouvellement** du bail

► **Procédure à suivre par le propriétaire souhaitant augmenter le loyer au-delà de l'IRL**

Une proposition de nouveau loyer doit être envoyée par le bailleur lorsqu'il souhaite réviser le montant de ce loyer au-delà de l'augmentation légale de l'IRL. Envoyée six mois avant la fin du

contrat de location, la notification doit comporter :

- le montant du loyer proposé ;
- trois références de loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables ;
- six références si le logement est basé à Paris, Marseille ou Lyon ou dans leur agglomération ;
- et, sous peine de nullité, la reproduction intégrale de l'alinéa c de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 régissant la hausse de loyer dans le cadre du renouvellement du bail.

► **Procédure à suivre pour le locataire**

La réponse du locataire doit intervenir dans le délai de quatre mois avant la fin du bail. Son absence de réponse s'interprète comme un refus. L'augmentation du loyer est subordonnée à l'accord du locataire. En cas de refus de ce dernier, les deux parties peuvent saisir la commission de conciliation qui statuera sur l'opération.

► **Application de l'augmentation de loyer**

La hausse de loyer, acceptée par le bailleur et le preneur, devient effective. La hausse se répartit par tiers si le contrat est renouvelé pour trois ans, si

le bailleur est une personne physique ou si l'augmentation est inférieure à 10 % ; par sixième annuel si le bail est renouvelé pour six ans, si le bailleur est une personne morale ou si le loyer augmente de plus de 10 %.

Attention : depuis le 24 août 2022, l'augmentation de loyer au renouvellement de bail n'est plus possible pour les logements classés F ou G.

Charges annexes

Outre son loyer, le locataire supporte certaines charges dites locatives (entretien courant, petites réparations et fournitures).

► **Provision pour charges**

Les charges payables par le locataire ne peuvent être calculées à l'avance. Le bailleur a donc la faculté de se faire verser une provision mensuelle payable au même moment que le loyer.

► **Régularisation annuelle**

Un décompte spécifique du bailleur rend compte, chaque année, au locataire de l'ensemble des charges ayant réellement eu lieu.

L'envoi du décompte au locataire est effectué un mois avant la demande de règlement.

LA GARANTIE VISALE

La garantie Visale, qui remplace la garantie des risques locatifs, est une caution accordée par Action logement au locataire. En cas d'impayés de loyer ou de charges, Action logement verse les sommes dues au bailleur. Action logement se fait ensuite rembourser par le locataire. La garantie Visale couvre les loyers et charges impayés de la résidence principale du locataire dans la double limite d'un loyer (charges comprises) de **1 500 €** à Paris et de **1 300 €** sur le reste du territoire et de trente-six mensualités impayées. Ce dispositif dispense le locataire d'apporter toute autre caution à son bailleur. En cas d'impayés, Action logement rembourse le bailleur. Le locataire doit ensuite rembourser Action logement de toutes les sommes versées pour son compte au bailleur selon un échéancier qui peut être aménagé en fonction de sa situation financière. Ce dispositif s'adresse :

- à tous, à partir de 18 ans et jusqu'à la veille du 31^e anniversaire : salariés, fonctionnaires, étudiants, jeunes en alternance, chômeurs, etc.
- au salarié du secteur privé (y compris secteur agricole) âgé de plus de 30 ans entrant dans un logement

dans les six mois de sa prise de fonction. Et ce, quel que soit leur contrat de travail (CDD, intérim, contrats aidés, CDI en période d'essai, promesse d'embauche, etc.), à l'exception des CDI confirmés (c'est-à-dire ayant terminé la période d'essai) ;

- au ménage (salariés ou non) entrant dans un logement locatif privé en intermédiation locative, c'est-à-dire dont le bail est souscrit par une association qui se porte garante.

L'adhésion à ce dispositif doit être faite avant la signature du bail, le locataire devant créer son espace personnel sur le site visale.fr. Une fois la garantie Visale obtenue, le locataire peut télécharger le document et l'imprimer, afin de le remettre à son futur bailleur. Le visa garantit au bailleur que le futur locataire peut bénéficier du dispositif. Le bailleur devra à son tour créer un espace personnel sur le site et renseigner les éléments relatifs à son logement et au bail.

Une proposition de contrat de cautionnement sera automatiquement générée. Le bailleur devra accepter les conditions du contrat pour être garanti en cas d'impayés de loyers et charges.



► Justificatifs

Les pièces justificatives pour le calcul du montant des charges (factures, contrats, etc.) doivent être tenues à la disposition des locataires durant six mois après l'envoi du décompte des charges.

► Réajustement

Contrairement aux loyers, la provision pour charges ne peut être réévaluée. Cependant, un réajustement, à la hausse comme à la baisse, est possible lorsque la régularisation annuelle fait apparaître un solde positif ou négatif d'un montant important.

Durée de location

La durée du bail varie selon la qualité du bailleur (personne physique ou morale). Dans le cas d'un bail conclu avec une personne physique, le bail est de trois ans. Cette durée est portée à six, s'il s'agit d'une personne morale.

Définition du bailleur, personne physique

Ce sont les bailleurs particuliers, les membres de société civile familiale (parents et alliés jusqu'au quatrième degré) et les membres d'une indivision.

Définition du bailleur, personne morale

Sont considérées comme personnes morales les sociétés. C'est aussi le cas des agences immobilières à qui le propriétaire a donné mandat pour gérer le logement. Si c'est l'agence immobilière qui signe le bail, celui-ci sera automatiquement d'une durée de six ans.

► Exceptions

La durée de location peut être comprise entre un et trois ans dans certaines hypothèses amenant le bailleur à avoir l'intention de reprendre son logement avant, du fait de l'un des événements, professionnel ou familial, suivants :

- une mutation dont on connaît la date ;
- retour du bailleur installé à l'étranger ;
- une attente d'une mise à la retraite qui nécessiterait la reprise du logement ;
- ou une intention de reprendre le logement pour permettre à un enfant de poursuivre sa scolarité à partir



d'une date donnée. Ce contrat ne peut être inférieur à douze mois.

Sa durée doit être spécifiée dans le contrat et indiquer l'événement qui justifie cette reprise.

Si l'événement se réalise comme prévu, le bailleur devra confirmer cette réalisation deux mois avant l'échéance du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si cette procédure n'est pas suivie convenablement ou que l'événement n'a pas eu lieu, la durée du bail est portée à trois ans.

Résiliation du bail

Le bail peut être résilié, soit du fait du locataire, soit du fait du propriétaire.

► Résiliation par le locataire

Le locataire peut donner congé à tout moment sans avoir à justifier sa décision. Il est toutefois tenu d'en avertir le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois avant la date de son départ. Ce préavis est réduit à un mois :

- en cas de mutation ou de perte d'emploi (y compris en cas de CDD ou de rupture conventionnelle) ;

- si la santé du locataire, âgé de plus de 60 ans, justifie un changement de domicile ;

Depuis la loi Alur, de nouveaux cas sont prévus pour un préavis réduit à un mois : - le logement est situé dans une zone tendue (à Paris, et dans les vingt-sept autres agglomérations concernées, le délai de préavis est donc désormais d'un mois sans avoir à justifier d'aucun autre motif) ;

- le locataire obtient son premier emploi, est muté, perd son emploi ou en retrouve un après l'avoir perdu ;

- l'état de santé du locataire, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- le locataire bénéficie du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapé (AAH) ;
- le locataire s'est vu attribuer un logement social ;
- le locataire ou son enfant est victime de violence.

Préavis donné par des locataires mariés : les deux époux doivent donner congé ensemble. Celui adressé par un seul époux est irrecevable.

Préavis donné par des locataires en union libre : si le contrat de location a été signé par les deux concubins, un seul peut donner congé et quitter les lieux, l'autre restera locataire dans des conditions identiques.

Si les deux souhaitent partir, deux préavis doivent être envoyés au propriétaire. Si le bail n'a été signé que par un seul, le signataire est le seul habilité à donner congé.

► Résiliation par le bailleur

Le propriétaire ne peut reprendre le logement qu'à la fin du bail : il doit en informer le locataire au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Préavis donné aux locataires mariés

le préavis doit faire l'objet de deux courriers séparés destinés à chacun des époux.

Toutefois, la jurisprudence accepte désormais un seul préavis, dès lors que celui-ci s'adresse aux deux conjoints et que l'accusé de réception est signé conjointement par les deux parties.

Préavis donné aux locataires concubins

si les deux concubins ont signé ensemble le bail et dans la mesure où celui-ci ne comporte aucune clause de solidarité, le propriétaire doit donner congé à chacun des locataires.

Si une clause stipule la solidarité des concubins, le congé délivré par le propriétaire à un des deux concubins vaut pour l'autre. Idem dans le cas de la colocation entre amis.

S'il n'existe qu'un signataire du bail, c'est à lui que doit être adressé le préavis. ▶



Motifs de résiliation par le bailleur

Pour donner congé à la fin du bail (de trois ou six ans), le propriétaire doit se trouver dans certains cas précis. Il s'agit du congé pour vendre : dans ce cas, la cession doit être adressée au locataire en priorité (droit de préemption) ; pour y habiter lui-même ou y loger un de ses ascendants ou descendants ; pour motif légitime et sérieux (violation de l'interdiction de sous-louer, défaut de paiement régulier, transformation du logement sans accord, dégradations, etc.).

Droit de **préemption**

Le propriétaire peut donner congé pour vendre le logement. Le locataire dispose alors d'un droit de préemption qui ne joue pas quand la vente a lieu en cours de bail sans que le propriétaire donne congé. Sauf s'il s'agit de la première vente après une mise en copropriété.

Le congé notifié au locataire doit mentionner le prix demandé et les conditions de la vente. Il doit mentionner les conditions de paiement du prix et reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-2 de la loi du 6 juillet 1989. Faute de quoi, une nullité pour vice de forme peut être prononcée par les tribunaux. Le locataire peut se porter acquéreur aux conditions définies dans le congé dans un délai de deux mois à compter du début du préavis légal. Son silence équivaut à un refus.

Le droit de préemption ne joue pas quand le propriétaire vend le logement à un parent jusqu'au troisième degré inclus. Le parent doit occuper le logement pendant au moins deux ans, à compter de la fin du bail précédent. S'il se porte acquéreur, le locataire doit signer l'acte dans les deux mois qui suivent son acceptation.

Ce délai est porté à quatre mois s'il sollicite un prêt. Le contrat de location est prolongé jusqu'à la date de réalisation de la vente.

Si la vente ne se réalise pas dans les délais impartis, le contrat cesse de plein droit. Sauf si le propriétaire est responsable de la non-réalisation. Quand le logement est proposé à un tiers à des conditions plus avantageuses que celles précisées dans le congé initial, le locataire bénéficie d'un second droit de préemption.

Le vendeur, ou le notaire, doit informer l'ancien locataire de ces conditions plus avantageuses, qui dispose d'un mois pour se substituer à l'acquéreur. Les délais de réalisation de la vente sont identiques à ceux précisés ci-dessus.

► **Précisions**

Un propriétaire qui ne parvient pas à vendre le bien après le départ du locataire a le droit de le relouer. Aucun délai minimal n'est imposé. Mais le locataire peut porter l'affaire en justice s'il estime avoir été victime d'une manœuvre frauduleuse.

Choix du **gestionnaire**

Le mandant (le bailleur) choisit son gestionnaire – un professionnel proche du logement loué – et lui attribue les tâches à accomplir pour une durée plus ou moins étendue. Le montant des honoraires varie en fonction des missions et peut faire l'objet d'une négociation.

► **Signature du mandat**

Le mandat est écrit. Un exemplaire est conservé par chacune des parties. Sous peine de nullité, sa durée – généralement de trois années – doit être fixée (article 7 de la loi Hoguet) par l'investisseur. Mais le propriétaire conserve la faculté de prévoir un mandat plus court pour apprécier la qualité de services.

► **Contenu du mandat**

Il détermine la durée de la mission du gérant, ses attributions et sa rémunération. Il peut s'agir d'un mandat de louer (recherche d'un locataire et conclusion du bail) ou d'un mandat de gérer (gestion locative).

► **Coût**

La rémunération du gestionnaire est libre (de 5 à 10 % des revenus locatifs), et comprend les honoraires de négociation et de gestion, et le versement d'une commission. Le choix du gestionnaire ne doit pas être guidé par le seul prix. Il faut tenir compte de l'importance et de la qualité des services demandés et fournis, et du rapport qualité-prix.

► **Réversion des loyers**

Après déduction de sa commission, le mandataire reverse les loyers au bailleur. Ce reversement est le plus souvent mensuel. Dans le cadre des résidences de tourisme, l'exploitant reverse généralement les loyers au trimestre, voire au semestre.

► **Autres services**

Des organismes proposent une assurance garantie locative et une garantie loyers impayés dans le cadre de contrats de groupe. Mais il convient de garder un œil vigilant sur le suivi de cette gestion.

Le bailleur, le locataire, **l'électricité** et le **gaz**

Les locataires qui le souhaitent peuvent choisir librement leur fournisseur d'électricité et de gaz naturel. Cette faculté appartient à l'ensemble des locataires et pour chacun de leurs logements (résidence principale et secondaire).

► **Locataire d'un logement déjà existant**

Pour le gaz naturel, le locataire peut en changer tous les six mois. Pour l'électricité, il peut décider d'opter pour un tarif libre ou de garder le tarif réglementé.

► **Propriétaire d'un immeuble collectif**

En cas d'acquisition d'un immeuble collectif pour lequel le propriétaire précédent aurait opté pour un tarif libre pour les consommations d'électricité dans les parties communes, le nouveau propriétaire n'est pas lié par ce choix et peut librement décider d'opter pour un tarif réglementé, à condition que la puissance électrique souscrite soit inférieure ou égale à 36 kVA (kilovoltampères).

► **En cas de déménagement**

Lors d'un déménagement, le nouvel occupant a la possibilité de choisir entre le tarif libre ou réglementé pour l'électricité et le gaz naturel. Il n'est donc pas lié par le choix de l'occupant précédent... ■



Les impôts et les taxes à payer

Devenir propriétaire est une priorité pour bon nombre de Français. La pierre rassure, mais à quel prix ? Une fois le bien de vos rêves trouvé, les frais engendrés ne se résument pas juste à honorer chaque mois le prêt accordé par la banque. Non, ce serait trop simple. Une cascade de taxes et d'impôt est à prévoir, et varie selon l'usage du bien (résidence principale, secondaire ou locatif) et selon le type de bien (achat dans le neuf ou dans l'ancien). Revue de détails.

A l'acquisition du bien

► Logement neuf

Les immeubles neufs sont assujettis à la TVA au taux de 20 % du prix HT. Incluse dans le prix proposé par le vendeur, la TVA est payée par ce dernier. Cette opération rend donc la TVA indolore aux yeux de l'acquéreur, les prix annoncés étant toujours TTC. Cependant, si la TVA paraît indolore à l'achat, l'acheteur du bien devra en prendre conscience lorsqu'il procédera à sa revente. En effet, il ne pourra récupérer cette TVA, ce qui se traduit par une dévalorisation automatique du bien immobilier neuf. Seules des plus-values conséquentes à moyen-long terme peuvent compenser cette inévitable dépréciation.

Pour l'achat d'un bien neuf, les autres taxes liées à son acquisition ne doivent pas être éludées :

- un droit départemental de 0,70 % non modulable ;
 - un prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement de 2,14 % calculé sur le montant du droit départemental
- Au total, ces droits d'enregistrement représentent donc une ponction de 0,715 %.



Il conviendra d'y ajouter les honoraires du notaire chargé de la vente. Ces derniers varient en fonction du nombre d'unités principales d'habitation du permis de construire.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le tarif applicable est le suivant : 3,870 % jusqu'à 6 500 €, 1,596 % de 6 500 € à 17 000 €, 1,064 % de 17 000 à 60 000 €, et 0,799 % pour la tranche de prix au-delà de 60 000 €.

► Logement ancien

Les droits d'enregistrement, dénommés également droits de mutation ou frais de notaire (parce qu'ils sont perçus par l'intermédiaire du notaire en même temps que ses frais et ses honoraires), sont dus en cas de mutation d'un immeuble ancien. Ces taxes s'ajoutent au prix fixé par le vendeur et leur règlement incombe à l'acheteur. Le taux global de taxation s'élève dans la plupart des départements à 5,80 % (5,80665 % précisément).

Ce taux se décompose de la façon suivante :

- un droit départemental le plus souvent de 4,50 %, étant précisé qu'il peut être modifié tous les ans par les départements dans une fourchette de 1,20 % à 4,50 % ;
 - une taxe additionnelle de 1,20 % perçue au profit de la commune ou d'un fonds de péréquation ;
 - un prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement de 2,37 % calculé sur le montant du droit départemental.
- A titre d'exemple, les droits d'enregistrement exigibles pour un bien de 200 000 € sont de 11 613 €. Les honoraires du notaire sont les mêmes que ceux mentionnés précédemment.

► Pour les terrains à bâtir

Les terrains acquis par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation sont soumis aux mêmes droits que ceux ►



exigibles pour l'achat d'un logement ancien.

A la **détention** du bien

La taxe foncière, la taxe d'habitation (supprimée pour la résidence principale), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, le cas échéant, la taxe sur les logements vacants sont plusieurs types d'impôt à payer chaque année lorsque l'on détient un bien immobilier. Ces taxes sont à acquitter, que l'on soit propriétaire de son propre logement ou que l'on destine l'immeuble à la location. Mais certaines exonérations existent.

► **Taxe foncière**

La taxe foncière s'applique aux propriétés bâties et non bâties. Le montant de cette taxe est calculé sur la base de la valeur cadastrale des propriétés bâties, diminuée d'un abattement forfaitaire de 50 %, puis multipliée par le taux d'imposition voté par les collectivités territoriales. Ces taux sont extrêmement variables d'une commune à l'autre. Sont exonérés de taxe foncière les biens occupés à titre de résidence principale par :

- des personnes âgées de plus de 75 ans et de condition modeste;
- des personnes percevant une allocation aux adultes handicapés (AAH);
- des personnes touchant l'allocation supplémentaire du fonds national de solidarité (FNS).

Sont également exonérés :

- les logements neufs (ou dont la surface habitable a été modifiée), pendant deux ans à compter du 1^{er} janvier suivant la date de l'achèvement de la construction;
- et les logements achetés grâce à un prêt à l'accession à la propriété (PAP) ou à un prêt locatif aidé par l'Etat (PLA) et pour une durée respective de dix et quinze ans.

► **Taxe d'habitation**

Propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit, la taxe d'habitation est due pour l'habitation principale et la résidence secondaire par l'occupant au 1^{er} janvier. Les locaux meublés affectés à l'habitation et leurs dépendances immédiates (chambres de ser-

vice, garages, etc.) sont donc soumis à la taxe d'habitation.

Les locaux meublés à usage privatif des sociétés, associations ou organismes privés, qui ne sont pas soumis à la cotisation foncière des entreprises, sont également imposables à la taxe d'habitation. Elle est établie en fonction de la situation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Elle est calculée sur la valeur locative nette (valeur locative cadastrale du local diminuée, s'il s'agit de la résidence principale, d'abattements obligatoires).

Sur cette valeur locative nette s'appliquent des taux votés par la commune, l'intercommunalité et le département. Ce taux peut ainsi varier sensiblement selon le lieu. Des majorations allant jusqu'à 60 % du montant de la taxe sont possibles, par décision des autorités locales, pour les résidences secondaires (voir plus loin).

En 2023, la liste des communes éligibles s'élargit, avec plus de cinq mille communes potentiellement éligibles à l'application de cette « surtaxe ».

Exonérations

Sont dispensés de la taxe d'habitation, ou font l'objet d'un dégrèvement partiel ou d'un plafonnement de la taxe sous certaines conditions, les personnes âgées disposant de faibles revenus, les bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) et les handicapés. Les étudiants logeant dans les résidences universitaires du Crous ou des organismes attribuant les logements dans les mêmes conditions sont également exonérés de taxe d'habitation.

Grâce à la réforme de la taxe d'habitation, 80 % des Français ne la paient plus sur leur résidence principale depuis 2021. Pour les 20 % restant, ils ont bénéficié d'un abattement de 30 % en 2021 et de 65 % en 2022. En 2023, la taxe d'habitation sur la résidence principale disparaît pour l'ensemble des Français.

► **Taxes sur les ordures ménagères**

Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage sont payables par le propriétaire, mais peuvent être récupérées sur le locataire.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, les communes peuvent définir des zones de perception de la taxe d'enlève-

ment des ordures ménagères pour lesquelles des taux différents seront votés.

► **Taxe sur les logements vacants**

Depuis le 1^{er} janvier 1999, la loi a créé une taxe annuelle sur les logements vacants depuis au moins un an, et dont la vacance résulte de la volonté de son propriétaire.

Elle concerne les communes des agglomérations urbaines de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

Depuis 2023, le périmètre est étendu à d'autres zones qui connaissent un déséquilibre entre l'offre et la demande. La liste des communes doit être fixée par décret.

Logements concernés

Cette taxe est due pour chaque logement vacant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et acquittée par le propriétaire. Le logement doit être habitable, c'est-à-dire « clos et couvert », et disposer des éléments minimums de confort.

Exclusions

Un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de l'année de référence n'est pas considéré comme vacant.

Les habitations nécessitant des travaux importants pour le propriétaire n'entrent pas dans le champ d'application de ce dispositif de même que les logements dont la vacance est involontaire, tels ceux mis en location ou en vente aux conditions du marché et ne trouvant pas preneur.

Montant

Le montant de cette taxe est progressif et varie selon la durée de vacance du logement. La fiscalité s'alourdit en 2023 avec une hausse des taux d'imposition qui atteignent :

- 17 % de la valeur locative la première année (contre 12,5 % auparavant);
- 34 % la deuxième (contre 25 % auparavant).

Auquel il convient d'ajouter 9 % de frais de gestion.

Bénéficiaire de la taxe

Le produit de la taxe est versé à l'Anah (Agence nationale de l'habitat).



► **Taxe sur les résidences secondaires**

Les communes dans lesquelles l'offre de logements est inférieure à la demande, où les prix de l'immobilier sont chers et les loyers élevés peuvent voter une augmentation de la part qui leur revient de taxe d'habitation pour les résidences secondaires. Cette majoration peut être comprise entre 5 et 60 %.

► **Imposition des loyers perçus**

Les revenus provenant de la location de logements loués nus sont à déclarer dans la catégorie des revenus fonciers. Si les montants perçus ne dépassent pas 15 000 €, le bailleur peut profiter ou non du régime micro-foncier (cf. page 94).

Dans le cas contraire, le propriétaire-bailleur doit procéder à une déclaration du revenu foncier réel. Il déclare alors le revenu brut dont il déduit les charges supportées.

► **Les charges déductibles**

Des loyers perçus, le bailleur peut déduire les charges effectivement supportées relatives au bien loué :

- les dépenses de réparation et d'entretien ;
- les dépenses d'amélioration ;
- les provisions pour charges de copropriété ;
- les indemnités d'éviction et les frais de relogement ;
- les frais de gestion (les petits frais de gestion, tels que le téléphone, les timbres, les cartouches d'encre sont couverts par un forfait annuel de 20 € par local) ;
- les primes d'assurance ;
- certaines impositions ;
- les intérêts des dettes.

S'il s'agit d'une location meublée, il peut en plus déduire un amortissement du bien.

Pour certains investissements des déductions supplémentaires sont admises. S'il loue sous le régime du Borloo neuf, il peut déduire l'amortissement et une déduction spécifique de 30 %. S'il loue sous le régime du Borloo ancien, il n'a pas droit à l'amortissement, mais uniquement à la déduction spécifique de 30 %. Si le logement est situé dans une ZRR (zone de revitalisation rurale), il bénéficie d'une déduction spécifique de 26 %. S'il loue sous le régime Scellier

(non intermédiaire), Duflot ou sous le régime Pinel, il n'a aucune déduction complémentaire. Si les revenus sont issus de la location en meublé, le bailleur doit les déclarer dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). Il peut bénéficier du statut de loueur en meublé professionnel ou non professionnel ou bénéficiaire du régime micro-BIC (cf. page 120).

Ces revenus viennent s'ajouter aux autres ressources du foyer fiscal du bailleur pour obtenir son revenu global, sur lequel est ensuite appliqué le barème de l'impôt sur le revenu.

► **Impôt sur la fortune immobilière (IFI)**

Lorsque le patrimoine immobilier excède 1,3 million d'euros, le contribuable doit payer l'IFI (impôt sur la fortune immobilière). La résidence principale, tous les logements donnés en location nue ou meublée ou mis gratuitement à disposition, les parts de SCPI et de SCI (société civile immobilière) sont inclus dans le patrimoine taxable.

Il y a un abattement de 30 % sur la valeur de la résidence principale (sauf si le bien est détenu par une SCI). Un abattement d'un montant variant selon les conditions de location est admis pour les biens loués, mais l'administration n'en précise pas le montant. Il est de l'ordre de 10 % pour les locaux loués meublés, de 20 % pour les locaux loués nus par application de la loi de 1989 et peut atteindre 40 % pour les biens encore sous le régime de la loi de 1948.

Le contribuable devra déclarer sa fortune immobilière en remplissant les formulaires annexes à sa déclaration de revenus.

L'impôt fera l'objet d'un avis de mise en recouvrement et le paiement doit être effectué au 15 septembre.

► **Taxe sur les bureaux**

Chaque année, les bureaux et les locaux commerciaux situés en Ile-de-France font l'objet d'une taxe.

Elle ne concerne que les propriétaires-bailleurs de bureaux de 100 m² et plus, de locaux commerciaux de 2500 m² et plus, et de locaux de stockage de 4500 m² et plus.

Le montant de la taxe est égal au produit de la superficie, exprimée en mètres carrés des locaux, par un tarif unitaire. Ce dernier varie en fonction

de trois zones d'implantation des immeubles.

A la **cession** du bien

► **Vente**

Les droits de mutation doivent être acquittés par l'acquéreur, mais le vendeur est lui imposé sur l'éventuelle plus-value réalisée, c'est-à-dire sur la différence (en cas de valorisation du bien) entre le prix d'achat du bien et celui de la revente. Le fisc n'impose pas toutes les plus-values de la même manière. Celle réalisée à l'occasion de la cession de la résidence principale de l'investisseur n'est pas imposable.

► **Autres logements**

La plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'un logement, autre que sa résidence principale, détenu par l'investisseur est soumise à l'impôt sur les plus-values.

► **Définition de la plus-value**

La plus-value est égale à la différence entre le prix de vente du bien et son prix d'acquisition.

Définition du prix de vente

Il correspond à celui indiqué dans l'acte et diminué des frais supportés par le vendeur :

- les frais d'agence immobilière ;
- les frais de diagnostic et de certification obligatoires ;
- les éventuelles indemnités d'éviction ;
- les frais de mainlevée ;
- les droits d'enregistrement et de TVA.

Le prix d'achat

Il est égal à celui indiqué dans l'acte, auquel s'ajoutent :

- les frais d'acquisition (réels et justifiés ou, à défaut, évalués forfaitairement à 7,5 % du prix d'achat) ;
- le montant des travaux de construction, reconstruction, amélioration, agrandissement, réalisés par une entreprise s'ils n'ont pas été déduits du revenu imposable (si la cession a lieu plus de cinq ans après l'acquisition, une majoration de 15 % peut être apportée, et ce pour les seuls immeubles bâtis) ;
- des frais de voirie, de réseaux ou de distribution qu'ils soient ou non imposés par les collectivités territoriales ; ▶



- et d'éventuels honoraires de consultation fiscale demandée par le vendeur.

Notons que les dépenses de rénovation sont désormais exclues dans la majoration du prix d'acquisition, comme pour les revenus fonciers. Les intérêts d'emprunt sont également exclus.

► Imposition de la plus-value

De nombreux changements sont entrés en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2013. La durée de détention minimum pour être exonérée est de trente ans au regard des 17,2 % de prélèvements sociaux, et de vingt-deux ans au regard de la taxation à 19 %.

Au regard des prélèvements sociaux (taxation à 17,2 %)

En matière de prélèvements sociaux, il faut conserver le bien au moins trente années pour que la plus-value soit totalement exonérée. Avant, elle bénéficie des abattements suivants :

- 1,65 % par an pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % par an pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % par an pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.

Au regard de l'impôt (taxation à 19 %)

L'exonération est acquise dès vingt-deux ans, car les taux et le rythme auxquels s'appliquent les abattements sont différents de ceux des prélèvements sociaux. L'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % pour la vingt-deuxième année de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières au titre de l'impôt sur le revenu est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

Qu'il s'agisse des prélèvements sociaux ou de l'impôt, un abattement exceptionnel de 70 ou 85 % s'applique, après abattements pour durée de détention, pour les cessions de biens immobiliers bâtis ou terrains à bâtir lorsque le cessionnaire s'engage à construire dans un délai de quatre ans à compter de la date d'achat un

ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs. Cet abattement s'applique aux cessions intervenant jusqu'au 31 décembre 2023. Le bien doit être situé dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ou dans celui d'une opération de revitalisation du territoire (ORT).

Les exonérations autres que la résidence principale

Plusieurs cas d'exonérations sont prévus par le Code général des impôts :

- logement autre que la résidence principale : la plus-value réalisée à compter de la première cession d'un logement autre que la résidence principale est exonérée à la double condition que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années qui précèdent la cession, et qu'il remploie le prix de cession dans l'acquisition ou la construction de sa résidence principale ;

- retraité ou invalide de condition modeste : toute personne titulaire d'une retraite ou d'une pension d'invalidité peut être exonérée si elle remplit deux conditions au titre de l'avant-dernière année précédant la cession, c'est-à-dire ne pas être passible de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), et avoir un revenu fiscal de référence qui n'excède pas 11 885 € pour la première part de quotient familial, pour une cession en 2022, et 3 174 € par demi-part supplémentaire ;

- ancienne résidence principale : toute personne placée en Ehpa, Ehpad, unité de soins, par exemple, peut vendre son ancienne résidence principale et être exonérée de plus-value si trois conditions sont remplies :

- ne pas être passible de l'IFI au titre de l'avant-dernière année et avoir un revenu fiscal de référence qui n'excède pas, pour une cession en 2023, 27 891 € pour la première part de quotient familial, majoré de 6 516 € pour la première demi-part et 5 130 € pour chaque demi-part supplémentaire ;
- le bien est resté vide de toute occupation depuis le départ effectif de son propriétaire ;
- la cession intervient dans les deux ans de l'entrée en établissement.

Il faut y ajouter l'exonération de toute cession n'excédant pas 15 000 €, les opérations résultant de remembrement urbain ou d'aménagement foncier, la cession de droit de surélévation

ou les ventes d'immeubles destinés au logement social.

Taux d'imposition

Les plus-values immobilières imposables sont taxées au taux de 19 %, auquel il convient d'ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux, soit un taux total de 36,2 %. Le paiement se fait chez le notaire le jour de la vente.

Lorsque le montant de la plus-value imposable excède 50 000 €, une surimposition est due, applicable dès le premier euro, qui vient s'ajouter à la plus-value à payer (voir ci-dessous).

Obligation déclarative

C'est le notaire chargé de rédiger l'acte de vente qui fait office de collecteur de l'impôt pour l'administration fiscale, procède à la déclaration de plus-values et verse l'impôt exigible au Trésor.

► Surtaxe sur les plus-values de plus de 50 000 €

Il a été instauré une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € imposables au prélèvement de 19 %.

La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012 (date de l'adoption de l'article par l'Assemblée nationale). Enfin, aucun délai n'est fixé pour la signature de l'acte de vente des cessions engagées par une promesse ayant date certaine avant le 7 décembre 2012. Seules les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 € sont soumises à la taxe.

Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le premier euro sur le montant total de la plus-value imposable, selon un barème qui permet de lisser les effets de seuil. Son taux varie en fonction du montant de la plus-value imposable (cf. tableau sur le barème appliqué au montant total de la plus-value imposable).

La taxe ne s'applique pas aux plus-values bénéficiant d'une exonération, comme la cession de la résidence principale ou première cession d'un logement autre que la résidence principale par un résident, cession de l'habitation en France d'un non-résident, etc.



De même, les plus-values immobilières afférentes à des biens détenus depuis plus de trente ans, exonérées par l'application de l'abattement pour durée de détention, ne sont pas soumises à la taxe. Collectée par le notaire, elle est à régler au jour de la cession. De même, les plus-values immobilières afférentes à des biens détenus depuis plus de trente ans, exonérées par l'application de l'abattement pour durée de détention, ne sont pas soumises à la taxe. Collectée par le notaire, elle est à régler au jour de la cession.

Barème de la surtaxe pour

les plus-values supérieures à 50 000 €

Si le montant de la plus-value nette taxable au titre de l'impôt sur le revenu dépasse 50 000 €, le vendeur doit s'acquitter d'une surtaxe calculée à partir d'un barème progressif allant de 2 à 6 %.

Le barème est le suivant (PV = plus-value imposable):

De 50 001 € à 60 000 €: 2 % PV - [(60 000 - PV) x 5 %].

De 60 001 € à 100 000 €: 2 % PV.

De 101 001 € à 110 000 €: 3 % PV - [(110 000 - PV) x 10 %].

De 110 001 € à 150 000 €: 3 % PV.

De 150 001 € à 160 000 €: 4 % PV - [(160 000 - PV) x 15 %].

De 160 001 € à 200 000 €: 4 % PV.

De 200 001 € à 210 000 €: 5 % PV - [(210 000 - PV) x 20 %].

De 210 001 € à 250 000 €: 5 % PV.

De 250 001 € à 260 000 €: 6 % PV - [(260 000 - PV) x 25 %].

Au-delà de 260 001 €: 6 % PV.

► **Mutation à titre gratuit**

Les successions, les donations et les donations-partages ne sont pas soumises à l'impôt sur les plus-values. Cependant, les droits de mutation à titre gratuit, calculés sur la valeur de l'actif net au moment du décès ou de la donation, s'appliquent.

Abattement en fonction du lien de parenté

En fonction de son lien de parenté, plus ou moins proche, avec le défunt, chaque héritier ou donataire, quel qu'il soit, bénéficie d'un abattement. De même, le taux d'imposition, calculé sur la valeur vénale du bien réduite de l'abattement, varie selon ce lien de parenté, et aussi en cas de donation, en fonction de l'âge du donateur.

TARIF DES DROITS DE SUCCESSION ET DE DONATION APPLICABLES POUR LES AUTRES SUCCESSIONS ET AUTRES DONATIONS

Héritiers	Tarif applicable
Entre parents jusqu'au 4 ^e degré	55 %
Entre parent au-delà du 4 ^e degré et entre personnes non parentes	60 %

TARIF DES DROITS DE SUCCESSION ET DE DONATION APPLICABLES POUR LES AUTRES SUCCESSIONS ET AUTRES DONATIONS

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable
N'excédant pas 24 430 €	35 %
Supérieur à 24 430 €	45 %

TARIF DES DROITS DE SUCCESSION ET DE DONATION APPLICABLES EN LIGNE DIRECTE

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable
N'excédant pas 8 072 €	5 %
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10 %
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15 %
Comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20 %
Comprise entre 552 325 € et 902 838 €	30 %
Comprise entre 902 839 € et 1 805 677 €	40 %
Au-delà de 1 805 677 €	45 %

L'abattement est fixé à :

- 159 325 € personne handicapée cumulable avec les autres abattements;
 - 100 000 € pour les transmissions en ligne directe (parent enfant);
 - 80 724 € en cas de donation entre époux ou partenaire d'un Pacs;
 - 31 865 € pour chaque petit-enfant (donation uniquement);
 - 15 932 € entre frères et sœurs;
 - 7 967 € pour chaque neveu ou nièce;
 - 5 310 € pour chaque arrière-petit-enfant (donation uniquement);
 - 1 594 € à défaut de tout autre abattement (chiffres qui ne sont plus actualisés depuis le 1^{er} janvier 2013).
- La partie non utilisée de l'abattement global par un héritier est répartie parmi les autres bénéficiaires, égale-

ment en fonction de leurs droits dans la succession.

Depuis le 22 août 2007, pour les successions ouvertes à compter de cette date, il n'y a plus de droits à payer pour le conjoint survivant. Cette exonération s'applique également aux partenaires d'un Pacs.

Droits à payer

Le montant des droits à payer varie selon le lien de parenté : en ligne directe, entre frères et sœurs, entre parents jusqu'au quatrième degré inclusivement, entre parents au-delà du quatrième degré ou entre personnes sans lien de parenté. De plus, ils augmentent de façon proportionnelle, entre 5 et 60 %, par tranches successives selon le montant de la succession. ■



La copropriété

Les charges

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 distingue deux catégories de charges de copropriété. Dans certains cas, il est donc nécessaire de se référer au règlement de copropriété pour déterminer à quelle catégorie appartient telle ou telle charge.

► Charges de conservation, d'entretien et d'administration

Ces charges générales couvrent les dépenses :

- de conservation : ravalement, réfection du gros œuvre, des canalisations, des couloirs, etc. ;
- d'entretien : produits d'entretien, rémunération des personnes chargées de l'entretien, frais de nettoyage et d'éclairage, entretien des espaces verts, etc. ;
- d'administration : primes d'assurance, honoraires du syndic, impôts et taxes, salaire du gardien, frais de procédure, entre autres exemples.

► La répartition des charges communes

Les charges communes sont réparties entre tous les copropriétaires en fonction de leur quote-part des parties communes, quote-part qui tient compte de la valeur relative du lot concerné.

La quote-part tient donc compte non seulement de la superficie du lot, mais aussi de sa consistance (degré de confort, type d'aménagement intérieur, etc.), de sa situation (étage, exposition, etc.). C'est ce mode de répartition qui est employé notamment pour les frais liés aux escaliers (réfection intérieure des paliers, réparation de l'escalier, etc.) que doivent régler tous les copropriétaires, même ceux dont le lot est situé au rez-de-chaussée. Il en est de même des frais de gardiennage. Les propriétaires de parking doivent participer à ces charges générales. Quand il existe des parties communes particulières, certaines charges générales peuvent

être affectées aux seuls lots concernés. Par exemple, une voie qui dessert seulement certains copropriétaires, des charges d'entretien d'un bâtiment affectées aux seuls copropriétaires concernés.

► Charges relatives aux services collectifs et aux équipements communs

Ces charges spéciales sont réparties en fonction de l'utilité du service ou de l'équipement concernés pour chaque lot. Si un service ou un équipement n'est d'aucune utilité pour un lot, aucune charge ne peut lui être imputée. Par exemple : la répartition des dépenses liées à l'ascenseur tiendra compte de l'étage de chaque lot, les étages élevés logiquement payant davantage que les étages inférieurs.

Les lots du rez-de-chaussée n'auront donc rien à payer dans ce cas-là, sauf s'ils possèdent un parking ou une cave desservis par l'ascenseur. Autre exemple : aucune dépense liée aux antennes collectives ou au chauffage n'est imputée aux lots de parking.

Il s'agit de l'utilité objective et non de l'usage effectif que le copropriétaire fait du service ou de l'équipement en question qui justifie l'exigibilité des charges. Par exemple, un copropriétaire au 5^e étage paiera sa part des dépenses d'ascenseur même s'il monte toujours à pied ou s'il n'est présent que deux mois dans l'année... L'utilité objective tient compte de la nature du lot (étage, mais aussi surface, hauteur sous plafond, affectation, etc.).

Par exemple, la répartition tiendra compte du caractère professionnel d'un local en étage puisque la réception de clients entraîne un surcroît de dépenses d'ascenseur. En cas de besoin et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en soient pas altérées de manière durable, un copropriétaire ne peut s'opposer à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux décidés par l'assemblée générale. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copro-

priétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens. Le bailleur doit prévenir son locataire, qui ne peut s'opposer à ce droit.

Les décisions

Les décisions sont prises au cours des assemblées générales de copropriétaires, à trois niveaux différents de majorité : la majorité simple, la majorité absolue et la double majorité.

► Majorité simple

Elle correspond à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale qui ont voté. Ce qui exclut donc les abstentions dans le calcul de cette majorité. Elle concerne toutes les décisions de gestion courante de l'immeuble et suffit chaque fois que la loi n'a pas exigé une autre majorité. Sont ainsi concernés les travaux d'entretien sur les parties communes et les équipements, l'assurance de l'immeuble, l'approbation des comptes, la réalisation de travaux pour rendre plus accessible l'immeuble aux handicapés, entre autres exemples.

► Majorité absolue

Elle correspond à la majorité absolue de toutes les voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents ou non à l'assemblée. Sur une copropriété représentant 100 voix, il en faut 51. Les décisions concernées sont celles qui apportent une modification à l'immeuble. Il s'agit, par exemple, de l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un système de réseau câblé, de la réalisation de travaux obligatoires du fait de dispositions législatives ou réglementaires (portes d'ascenseur, ravalement, etc.), de l'installation de compteurs d'eau individuels, de la fixation du montant des travaux ou des contrats à partir duquel la mise en concurrence des prestataires est obligatoire. ▶



L'information stratégique pour **bien** choisir vos partenaires

Immobilier | Energie, environnement, acteurs publics & entreprises |
Construction & promotion



COMMANDER LA COLLECTION
IMMOBILIER





Si l'assemblée ne dégage pas une majorité absolue, deux cas peuvent se présenter :

- si le projet a recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, présents ou non, la même assemblée peut statuer, dans un second vote, à la majorité simple ;
- dans le cas contraire, il faut convoquer alors une seconde assemblée dans le délai de trois mois et statuer à la majorité simple.

► Double majorité

Il faut réunir à la fois les deux tiers des voix et la majorité de tous les copropriétaires, présents ou non. Cette double majorité est exigée pour les décisions importantes, telles que :

- acquisition ou vente de parties communes (sans changement de destination de l'immeuble) ;
- établissement ou modification du règlement de copropriété pour ce qui concerne l'usage et la gestion des parties communes ;
- travaux de transformation et d'amélioration des parties communes, des équipements ou services collectifs ;
- travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

► Travaux

Il n'est pas possible de faire des travaux sur les parties communes sans l'autorisation des copropriétaires. En revanche, il est tout à fait possible de faire sans aucune autorisation des travaux dans les parties privatives, à l'exception des murs porteurs. Mais attention, ce que l'on pense souvent être privatif est en réalité parties communes : les murs extérieurs, les balcons et terrasses, les plafonds, les planchers, etc.

Gestion et relations avec les copropriétaires

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les syndicats professionnels doivent proposer, durant les assemblées générales, la mise en place d'un extranet, un réseau en ligne Internet et sécurisé

MAPRIMERÉNOV' AUSSI POUR LES COPROPRIÉTÉS

MaPrimeRénov' Copropriétés permet de financer les travaux de rénovation énergétique sur les parties communes des copropriétés et vient simplifier le financement des travaux grâce à une seule aide collective. Il s'agit d'une aide unique versée au syndicat de copropriétaires pour le financement des travaux de rénovation globale qui garantissent une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (**35 %** minimum de gain énergétique après travaux). Peuvent en bénéficier l'ensemble des copropriétés composées d'au moins **75 %** de lot d'habitation principale et immatriculées au registre national des copropriétés. Le montant d'aide socle de MaPrimeRénov' Copropriétés est de **25 %** de la quote-part des travaux dans la limite de **6 250 €** par logement depuis le 1^{er} février 2023 (**3 750 €** auparavant). Tout au long du projet, une assistance à maîtrise d'ouvrage professionnelle (AMO obligatoire) a pour but d'accompagner les instances de gestion : syndic, syndicat de copropriétaires et conseil syndical pour l'élaboration, le montage de la demande de financement et le suivi des travaux. Cet accompagnement peut représenter jusqu'à **180 €** par logement.

Dans le cadre du bonus France relance, le propriétaire bénéficie d'une aide bonus d'un montant de **500 €** par logement en demandant le bonus « sortie de passoire » (sous condition de sortie des étiquettes énergie F et G) ou le bonus « bâtiment basse consommation » (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A). Des aides individuelles sont également mobilisables pour les ménages aux revenus modestes (**750 €**, profil MaPrimeRénov'Jaune) et très modestes (**1 500 €**, profil MaPrimeRénov'Bleu). Une aide complémentaire de **3 000 €** par logement pourra être accordée pour les copropriétés qualifiées de « fragiles », dont le taux d'impayé est supérieur à **8 %** ou situées dans un quartier en renouvellement urbain (NPNRU). Pour les autres copropriétés, il sera possible de cumuler l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés avec les CEE (certificats d'économie d'énergie) que les travaux réalisés permettront de valoriser.

Source : ministère de l'Économie.

d'échange d'informations. Cette disposition est prévue par la loi Alur. L'envoi des convocations, procès-verbaux d'assemblées générales ou des mises en demeure peut également se faire par voie électronique dès lors que les copropriétaires concernés l'acceptent. L'acceptation doit être individuelle pour chaque copropriétaire et ne peut résulter d'une décision de l'assemblée générale.

A noter qu'il est désormais possible de participer aux assemblées générales à distance (décret n° 2019-650 du 27 juin 2019). C'est à l'assemblée générale de décider des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Afin de garantir la participation effective de tous les copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Depuis le 26 mars 2015, les syndicats ont l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom de chaque copropriété. Seules celles en dessous de quinze lots en sont dispensées.

Enfin, les syndicats doivent proposer aux copropriétaires un nouveau contrat-type qui a pour objectif de faire cesser les abus de facturation des syndicats et de faciliter la lisibilité des contrats pour les copropriétaires. Ce contrat liste les prestations courantes et énumère les prestations particulières.

A ce sujet, la loi Alur pose le principe d'une rémunération forfaitaire pour les actes de gestion courante, seules des prestations particulières ouvrant droit à une rémunération complémentaire. ■



RÉALISER SON PROJET

Voici des programmes et des logements disponibles à la vente partout en France, classés en fonction des avantages fiscaux qu'ils procurent. Et pour que l'investissement soit réussi, nous vous indiquons quelques calculs et chiffres à connaître.

Analyser la rentabilité	164
Les formules mathématiques	164
Les simulations de calcul	164
Le carnet immobilier	167
Adresses utiles	170





Analyser la rentabilité

Envie d'investir dans la pierre? Qu'il s'inscrive dans un objectif retraite ou de constitution d'un patrimoine, l'investissement locatif est une solution intéressante pour générer des revenus tout en sécurisant votre capital. Mais pour réussir son investissement, il faut savoir conjuguer régularité et rendement. Derrière le coup de cœur, il est important de mesurer les aléas d'un achat immobilier et surtout, de connaître la rentabilité locative réelle de votre bien. Le calcul de la rentabilité de votre investissement locatif est donc une étape déterminante avant d'acheter! Indicateur clé de la performance d'un investissement immobilier, le rendement locatif correspond au ratio des revenus générés par le logement mis en location par rapport à son prix d'acquisition. L'objectif est de faire en sorte que votre bien s'autofinance et produise un meilleur rendement qu'une épargne bloquée sur un PEL ou un livret A. Attention, pour être significatif, le rendement locatif doit intégrer la rentabilité brute et nette (voir encadré). La rentabilité nette d'un investissement immobilier varie de 2 à 7 % par an, pour une moyenne s'établissant autour de 4 à 4,5 %. Ce taux dépend du type de logement loué, de son emplacement géographique, des travaux effectués mais également de votre situation personnelle (taux mar-

ginal d'imposition, application d'un dispositif fiscal ou non, etc.). Tous ces paramètres entrent dans le calcul de la rentabilité globale.

Les formules mathématiques

Une première formule permet d'établir le rendement brut (cf. formule n° 1 du tableau ci-dessous). En divisant ainsi le loyer perçu par la valeur du bien, majorée des frais d'acquisition et de l'éventuel coût de rénovation, ce calcul donne un pourcentage forcément supérieur à la réalité car il n'intègre ni le coût des charges ni celui de l'emprunt. Cette première approche qui vous donnera un ordre d'idée des revenus que vous pouvez tirer de votre bien. Un peu plus complexe, mais plus réaliste, une seconde formule calcule le rendement net avant impôt (cf. formule n° 2 du tableau ci-dessous). Cette formule donne un résultat plus affiné, car elle prend en compte les dépenses réelles : charges de copropriété, frais de recherche d'un locataire, taxe foncière, entre autres. Pour intégrer l'impact de la fiscalité, il faut calculer le rendement net après impôt en utilisant la formule n° 3 du tableau qui intègre le supplément d'impôt issu



des loyers, mais également de tenir compte de l'économie d'impôt réalisée par un déficit foncier, l'imputation des travaux, etc. Pour connaître le rendement global d'un logement loué, il faut intégrer la plus ou moins-value latente (cf. formule n° 4 du tableau ci-dessous). Elle n'a de sens que si elle est utilisée sur plusieurs années, avec une véritable évaluation du bien par un professionnel. Elle permet plus de savoir comment s'est comporté un bien que l'on détient déjà que de faire des prévisions pour un futur investissement, car qui connaît aujourd'hui la valeur d'un logement dans quinze ans.

Les simulations de calcul

► Rentabilité: attention aux belles promesses!

De nombreux simulateurs de rendement sont proposés sur Internet aux investisseurs. Les commercialisateurs en proposent également. Il faut être vigilant sur les valeurs ou les perspectives annoncées, quelquefois « trop belles pour être honnêtes ». Pour un calcul raisonnable, il est recommandé de retenir une valorisation du bien de 1 % maximum par an et des loyers qui évoluent selon l'indice de référence des loyers. Attention à ne pas retenir systématiquement les loyers plafonds (dispositif Pinel par exemple), car ils sont souvent plus élevés que ceux du marché.

LES FORMULES MATHÉMATIQUES

Formule 1: Rendement Brut

$\frac{\text{Loyer annuel}}{\text{Valeur actuelle du bien}}$

Formule 2: Rendement net avant impôt

$\frac{\{\text{Loyer annuel} - (\text{dépenses payées} + \text{coût vacance} + \text{travaux} + \text{loyers impayés})\}}{\text{Valeur actuelle du bien}}$

Formule 3: Rendement net après impôt

$\frac{\{\text{Loyer annuel} - (\text{dépenses payées} + \text{impôt sur les revenus fonciers} + \text{IFI}) + \text{réduction d'impôt}\}}{\text{Valeur actuelle du bien}}$

Formule 4: Rendement global

$\frac{\{\text{Loyer annuel} - (\text{dépenses payées} + \text{impôt sur les revenus fonciers} + \text{ISF}) + \text{réduction d'impôt} + \text{plus-value}\}}{\text{Valeur actuelle du bien}}$

Les frais annexes

Une erreur serait d'omettre – ou de minimiser – les coûts de gestion, les frais d'agence, les éventuelles réparations ou remises en état, les charges de copropriété et la taxe foncière. De nombreux simulateurs n'intègrent pas le poids de l'impôt sur le revenu, variable selon la tranche marginale d'imposition. Il faut aussi intégrer l'impact du dispositif fiscal dans lequel on se situe : par exemple, si le régime fiscal est celui du Pinel, il faut tenir compte de la réduction d'impôt.

Sans oublier de comptabiliser les nouveaux revenus supplémentaires – les loyers – qui risquent de faire grimper l'investisseur dans une tranche d'imposition supérieure. Si le bien est financé à l'aide d'un crédit, il faut intégrer le coût des intérêts et les frais de dossier, tout en tenant compte de l'assurance. Il faut donc retenir le taux effectif global (TEG), et non le taux nominal annoncé.

► Valeur du mobilier

S'il s'agit d'une location meublée, il faut prévoir le financement du mobilier. En effet, les logements loués meublés doivent comporter certains éléments « en nombre et en quantité suffisante pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ». Meubles, électroménager, vaisselle, plaques de cuisson... La liste exhaustive des équipements obligatoires a été précisée par un décret d'application de la loi Alur, publié le 5 août 2015. Il est difficile d'indiquer un coût moyen de l'ameublement d'un logement, mais il faut généralement compter 200 €/m². Il faut également prendre en compte les remplacements, et les frais de réparation et de panne. Là encore, toutes les simulations proposées n'intègrent pas forcément ce coût. Ou ne prennent pas en compte le fait qu'il faut tout acquérir avant de mettre en location et qu'il est donc impossible d'échelonner la dépense.

► Calculatrices financières

De nombreux calculateurs financiers sont disponibles sur Internet. Ils permettent, notamment, de calculer le coût d'un crédit, les mensualités à payer en fonction du capital emprunté et de la durée de remboursement choisie. ▶

CALCULER LA RENTABILITÉ LOCATIVE D'UN BIEN

Rendement locatif et rentabilité locative couvrent deux réalités distinctes. Si le rendement locatif capte uniquement la performance relative (exprimée en %) aux revenus générés par la location du logement, la rentabilité locative, elle, englobe le rendement qui s'apprécie sur toute la durée de vie de l'investissement. Elle intègre, de plus, la revente du bien, avec une potentielle plus-value. Le calcul du rendement locatif s'effectue en se basant sur le prix d'achat du logement, les loyers perçus sur une année, ainsi que l'ensemble des charges.

Rendement brut

Le calcul du rendement brut ne prend pas en compte les charges de location payées par le bailleur, ni la fiscalité. Il suffit de diviser le montant du loyer annuel par le prix de revient, toutes charges comprises du logement (le prix d'achat majoré des divers frais d'acquisition) puis de multiplier le résultat par 100. Par exemple, pour un achat de 100 000 € avec un futur loyer de 700 € : $700 \times 12 = 8\,400 \text{ €}$ $\times 100/100\,000 \text{ €} = 8,4 \%$.

Attention, le rendement brut ne reflète pas le revenu réel que l'investissement locatif va rapporter. Il vous faudra l'affiner en y ajoutant les charges locatives que vous ne pourrez pas récupérer dans le loyer et impôts afin de connaître votre rentabilité réelle, autrement dit, la rentabilité nette de votre investissement locatif.

Rendement net

Le rendement net est logiquement inférieur au rendement brut, puisqu'il prend en compte les charges et les dépenses inhérentes la location de sa maison ou de son appartement. Outre la taxe foncière, il faut retrancher du montant du loyer annuel les charges non récupérables sur le locataire, les dépenses de travaux et d'entretien, les éventuels frais de gestion locative ou encore les frais de la garantie de loyers impayés (GLI). En outre, le prix d'achat retenu pour le calcul du rendement net est alourdi par le coût du crédit immobilier contracté pour financer l'investissement. Pour un achat de 100 000 € avec un futur loyer de 700 € : $700 \times 12 \text{ mois} = 8\,400 \text{ €}$, vous obtiendrez le montant du loyer annuel duquel il vous faudra déduire les charges (taxe foncière, charges de la copropriété, d'assurances ou de gestion). Vous devrez ensuite faire la somme de toutes les charges du bien. Par exemple : 900 € de charges de copropriété annuelles non récupérables, 700 € de taxe foncière, 300 € de réparations locatives et 100 € d'assurance loyers impayés, soit 2 000 €. Soit : $8\,400 - 2\,000 \times 100/100\,000 = 6,4 \%$. A cela, il faut ajouter les frais de l'agent immobilier si vous confiez la gestion locative à un professionnel et le coût du crédit immobilier.

Rendement net-net

Afin d'obtenir une idée plus précise du rendement de son investissement immobilier, le bailleur peut aussi calculer le rendement « net-net », c'est-à-dire net d'impôt. Il faut alors prendre en compte les prélèvements sociaux et l'imposition sur les revenus locatifs. Tout dépend du mécanisme fiscal choisi (réel, microfoncier, micro-BIC, etc.), mais aussi des éventuels avantages octroyés par les dispositifs de défiscalisation, tel que le Pinel. Le rendement ne se résume pas simplement à une formule de calcul. Certains facteurs peuvent avoir un impact fort sur la performance locative, comme le prix d'achat, la vacance locative (l'absence de locataire) ou la fiscalité.



Ils peuvent également indiquer la capacité d'emprunt en fonction des revenus. Sauf erreur technique, ils sont généralement exacts car ils sont établis sur la base de tables financières et de formules mathématiques. Il faut cependant comparer les résultats obtenus en en remplissant plusieurs. Et savoir que cela ne donne qu'un ordre d'idée.

► Des hypothèses réalistes

Le rendez-vous avec le banquier ou le courtier en crédits reste indispensable pour affiner le montage. Si l'investisseur utilise une formule dans laquelle il indique lui-même les taux, il est recommandé de prendre les hypothèses les plus réalistes : par exemple, un taux de crédit à taux fixe assurance incluse de 2 % de taux effectif global, une capacité totale d'endettement de 35 % maximum – y compris les autres crédits en cours –, un rendement net après impôt de 3 % – même si le rendement réel a toutes les probabilités d'être supérieur. S'il s'agit d'un crédit in fine adossé à un contrat d'assurance-vie, il faut retenir un taux de rendement de 1,3 % maximum, les fonds garantis en euros ayant des rentabilités annuelles qui ne cessent de baisser depuis ces cinq dernières années. Attention également à la valeur de revente dans les dix ou vingt années à venir. Une valorisation annuelle de 1 %, voire 0,5 % aujourd'hui (fourchette basse) est la meilleure solution pour éviter tout risque de déconvenue. Il est également recommandé de tenir compte du fait qu'un logement acheté neuf aujourd'hui ne le sera plus lorsqu'il sera revendu, qu'il peut subir une décote et n'offre plus d'avantage fiscal au deuxième acquéreur.

► Taux de rentabilité interne (TRI)

Il existe un autre instrument de mesure de la rentabilité, basé sur les flux : c'est le TRI (taux de rentabilité interne). Mais sa définition est plutôt complexe et les calculs qui en découlent encore plus. Le TRI est « le taux qui assure l'égalité des flux actualisés positifs et des flux actualisés négatifs », sachant que tout investissement immobilier voit passer des flux financiers positifs (perception de loyers, économies d'impôt, etc.) et des flux financiers négatifs (achat du bien immobilier, paiement des intérêts d'emprunt, etc.).

EXEMPLE DE CALCUL RENTABILITÉ/INVESTISSEMENT LOCATIF

Loyer mensuel brut (hors charges du locataire) = 600 €
Loyer annuel brut = 12 x 600 € = 7 200 €
Charges et frais divers annuels = 1 200 €
Prix d'achat du bien immobilier = 150 000 €
Frais d'achat (frais de notaires/agence immobilière) = 20 000 €
Prix d'achat total = 150 000 € + 20 000 € = 170 000 €
Rentabilité locative nette = (loyer annuel – charges et frais divers)/prix d'achat total x 100 = (7 200 € - 1 300 €)/170 000 € x 100 = 3,53 %

Source : Nexity

En clair, il mesure l'investissement dans le temps, et non sur une année, et permet de déterminer le taux à partir duquel l'investissement commence à être rentable. Attention, toutefois, à la façon dont les hypothèses de départ sont posées, car elles peuvent modifier complètement le résultat.

Autrement dit, on peut faire tout dire – et son contraire – au TRI. Une revalorisation, par exemple, de 2 % par an du prix du bien au lieu de 1 %, et le TRI va doubler.

Idem pour les loyers. L'idéal est de poser que les loyers ne bougent pas et que le prix du bien n'augmente pas – c'est-à-dire une revalorisation égale à zéro pour toute la durée prévue. La méfiance s'impose face à de trop beaux résultats.

► N'oubliez pas la taxe foncière !

L'impact de la taxe foncière est trop souvent négligé dans les simulations de rentabilité. Et pourtant, il est important. D'autant que cette taxe annuelle est à la charge de l'investisseur qui doit la payer autant d'années qu'il est propriétaire du logement.

De plus, la taxe foncière supporte de très fortes hausses tous les ans. Avant d'acheter, notamment s'il s'agit d'un logement neuf pour lequel il n'y a pas de référence aux années passées, l'investisseur doit se renseigner sur le niveau des impôts pratiqués dans la commune.

Un passage au centre des impôts n'est pas inutile. En effet, la taxe foncière se divise en trois parties qui peuvent augmenter différemment les unes des autres (taux régional, départemental et communal). Un impôt qui peut représenter un mois de loyer et qu'il convient d'intégrer dans les calculs prévisionnels de rentabilité.

► Des formules spécifiques aux SCPI

Depuis le 1^{er} juillet 2012, les performances des SCPI sont évaluées à l'aune de trois nouveaux critères mis en place par l'Association française des sociétés de placement (Aspim), plus à même de refléter l'attractivité du placement. Le TOF ou taux d'occupation financière doit donner une meilleure visibilité sur l'attractivité locative des biens détenus sous le régime de la SCPI. Pour le calculer, il faut diviser l'ensemble des loyers perçus et les indemnités compensatrices par le potentiel locatif global, c'est-à-dire le montant des loyers si l'ensemble du patrimoine est loué. Si les biens ne sont pas occupés, c'est leur valeur locative, tel qu'estimée par la société de gestion, qui remplace le potentiel locatif global. En instaurant une formule de calcul unique pour exprimer la performance locative, le taux d'occupation financière doit permettre une comparaison plus juste de l'attractivité des différentes SCPI.

Le DVM ou taux de distribution de valeur de marché sert, lui, à évaluer le rendement des SCPI, en divisant les revenus sur une année par le prix moyen de la part de la SCPI. Ainsi, ce sont les revenus et le prix moyen sur une année complète qui sont pris en compte, et non pas seulement les revenus et prix au 31 décembre, comme cela était le cas auparavant.

Enfin, le DVP ou taux distribuable sur valeur du patrimoine évalue les SCPI selon leurs derniers résultats, et non en fonction de leurs performances passées, pour obtenir une appréciation plus juste de la qualité de la performance. Le DVP s'obtient par la division du résultat distribuable au titre d'une année par la valeur de la réalisation de la SCPI de l'année précédente. ■

La sélection d'Investissement Conseils

GRUPE EDOUARD DENIS

Programme : **La Source**
Ville : 1151 rue d'Armentières - Nieppe (59)
Livraison : 2^e trimestre 2023
Prix : à partir de 180 000 € TTC Rendement : 3,76 %
Appartements 2 et 3 pièces avec extérieur pour chacun, parking inclus et îlots de verdure.
Tél. : 06 64 12 45 36 • www.edouarddenis-immobilier.com



HISTOIRE & PATRIMOINE

Programme : **Les Balcons de Massalia**
Ville : Marseille (13)
Livraison : 1^{er} semestre 2023
Prix : 122 050 € Rendement : Selon les lots
34 appartements du studio au 4 pièces, en plein cœur du centre-ville de Marseille.
Tél. : 09 69 32 21 89 • www.histoire-patrimoine.fr



GRUPE EDOUARD DENIS

Programme : **Les Hauts-de-Montgré**
Ville : rue de la Glissoire - Lens (62)
Livraison : 3^e trimestre 2024
Prix : 178 000 € TTC Rendement : 3,64 %
Appartements du 2 au 3 pièces avec extérieur pour chacun et parking inclus, résidence avec espaces verts
Tél. : 06 64 12 45 36 • www.edouarddenis-immobilier.com



CENTRE EUROPEEN DE VIAGERS

Programme : **Ancien Résidentiel**
Ville : Paris 8^e, Boulogne...
Livraison : immédiate
Prix : Paris 400 800 € - Boulogne 499 250 €
Rendement : Paris 3,25% - Boulogne 4%
Nue propriété Paris durée 15 ans.
Tél. : 06 83 82 51 93



GRUPE EDOUARD DENIS

Programme : **Le Manuscrit**
Ville : Notre-Dame-De-Bondeville (76)
Livraison : NC
Prix : à partir de 138 000 € TTC Rendement : NC
A proximité de Rouen, du T1 au T3 avec parking et espace extérieur pour chaque logement.
Tél. : 06 64 12 45 36 • www.edouarddenis-immobilier.com



FIDEXI

Programme : **Villa Néha**
Ville : Bègles (33)
Livraison : 2^e trimestre 2024
Prix : à partir de 178 857 € TTC hors pki
Rendement : NC
Nue-propiété, 63 %, 15 ans. Bègles, commune à l'esprit village aux portes de Bordeaux.
Tél. : 01 76 53 73 73 • www.fidexi.com



GRUPE EDOUARD DENIS

Programme : **Liséa**
Ville : Le Haillan (33)
Livraison : 3^e trimestre 2024
Prix : à partir de 239 000€ TTC Rendement : NC
Découvrez Liséa, 31 appartements lumineux de 2 à 4 pièces, à 20 minutes du centre de Bordeaux.
Tél. : 06 64 12 45 36 • www.edouarddenis-immobilier.com



FIDEXI

Programme : **Rivage**
Ville : La Ciotat (13)
Livraison : 1^{er} trimestre 2025
Prix : à partir de 143 451 € TTC hors pki
Rendement : NC
Nue-propiété, 63 %, 16 ans. La Ciotat, joyau de la Côte d'Azur à 15 minutes de Marseille.
Tél. : 01 76 53 73 73 • www.fidexi.com



GRUPE EDOUARD DENIS

Programme : **Les Terrasses de Vaux**
Ville : Coulommiers (77)
Livraison : 4^e trimestre 2024
Prix : à partir de 182 000 € TTC Rendement : 3,5 %
Emplacement idéal. Appartements du 2 au 4 pièces avec espaces extérieurs. Proche transports.
Tél. : 06 85 19 50 18 • www.edouarddenis-immobilier.com



FIDEXI

Programme : **Panorama**
Ville : Vence (06)
Livraison : 3^e trimestre 2025
Prix : à partir de 142 848 € TTC hors pki
Rendement : NC
Nue-propiété, 62 %, 16 ans. À Vence, cité médiévale de charme au cœur de la métropole.
Tél. : 01 76 53 73 73 • www.fidexi.com



GRUPE EDOUARD DENIS

Programme : **Green Latitude**
Ville : Nantes (44)
Livraison : 4^e trimestre 2024
Prix : à partir de 172 000 € TTC Parking inclus
Rendement : 3,20 %
Une situation au cœur du bassin d'emplois nazairien, entre nature et plages.
Tél. : 07 88 67 10 64 • www.edouarddenis-immobilier.com



BUILDINVEST PATRIMOINE

Programme : **83 rue Haute, Résidence Notre Dame de Grâce**
Ville : Honfleur (14)
Livraison : 2025
Prix : 256 600 € TTC Rendement : NC
L'immeuble se situe à proximité du centre-ville commerçant et du cœur historique de Honfleur.
Tél. : 01 47 64 21 32 • www.buildinvest.com





HISTOIRE & PATRIMOINE

Programme : **Hôtel-Dieu**
Ville : Rennes (35)
Livraison : 2^e semestre 2025
Prix : 278 400 € TTC Rendement : Selon les lots
L'ancien hôpital Hôtel Dieu, à proximité de la place Sainte-Anne à Rennes, accueillera 43 logements studio au 4 pièces duplex.
Tél. : 09 69 32 21 89 • www.histoire-patrimoine.fr



BUILDINVEST PATRIMOINE

Programme : 4 rue du Cygne Saint Jacques - L'hôtel du Cygne Saint Jacques
Ville : Châtelleraut (86)
Livraison : 3^e trimestre 2023
Prix : 178 730 € TTC Rendement : NC
L'ancien Hôtel particulier est implanté au cœur d'un îlot composé de petites parcelles héritées de l'époque médiévale.
Tél. : 01 47 64 21 32 • www.buildinvest.com



HISTOIRE & PATRIMOINE

Programme : **Le Clos Sarraill**
Ville : Poitiers (86)
Livraison : 1^{er} semestre 2025
Prix : 288 900 € TTC Rendement : Selon les lots
Immeuble de caractère de 13 appartements du 2 au 3 pièces dans le centre-ville de Poitiers.
Tél. : 09 69 32 21 89 • www.histoire-patrimoine.fr



BUILDINVEST PATRIMOINE

Programme : **Résidence de l'Ours - Megève**
Ville : Megève (74)
Livraison : livrée
Prix : 332 666 € HT Rendement : 4 %
La résidence de l'Ours propose un cadre authentique et contemporain dans Megève.
Tél. : 01 47 64 21 32 • www.buildinvest.com



BUILDINVEST PATRIMOINE

Programme : **15 rue du Puits**
Ville : Honfleur (14)
Livraison : 2025
Prix : 410 900 € TTC
Rendement : RC
L'immeuble est idéalement situé, à seulement quelques pas du port de Honfleur.
Tél. : 01 47 64 21 32 • www.buildinvest.com



GROUPE EDOUARD DENIS

Programme : **Redwood**
Ville : Lyon (69)
Livraison : 2^e trimestre 2024
Prix : à partir de 64 080€ HT Rendement : 3,23 HT mobilier compris
Investissez en LMNP avec Redwood, notre nouvelle résidence étudiante à Vichy !
Tél. : 06 49 22 14 16 • www.edouarddenis-immobilier.com



BUILDINVEST PATRIMOINE

Programme : **Résidence Saint-Joseph**
Ville : Senlis (60)
Livraison : 3^e trimestre 2023
Prix : 217 934 € TTC Rendement : NC
Au cœur de Senlis, le couvent Saint-Joseph s'apprête à reprendre vie en 46 appartements.
Tél. : 01 47 64 21 32 • www.buildinvest.com



GROUPE RESIDE ETUDES/COGEDIM

Programme : **Les Estudines Cœur de Ville**
Ville : Bobigny (93)
Livraison : 4^e trimestre 2023
Prix : 126 000 € HT Rendement : 3,30% HT/HT
Investissement LMNP aux portes de la capitale dans le nouveau centre-ville animé de Bobigny.
Tél. : 01 88 88 10 67 • www.reside-etudes-invest.fr



BUILDINVEST PATRIMOINE

Programme : **Résidence de l'Hôtel du Croissant**
Ville : Bayeux (14)
Livraison : 4^e trimestre 2023
Prix : 251 750 € TTC Rendement : NC
Bayeux, ville d'origine gallo-romaine abrite un grand nombre de petits manoirs dont l'Hôtel du Croissant.
Tél. : 01 47 64 21 32 • www.buildinvest.com



EHPAD INVEST

Programme : **Résidence Les Tourterelles**
Ville : Esbly (77)
Livraison : En exploitation
Prix : 187 000 €, hors frais de notaire (8 %), sans TVA Rendement : 6 %
Résidence mixte SENIOR/EHPAD de 89 lits proche Paris et commerces. Construit en 2012. Bail de 12 ans reconductible.
Tél. : 01 83 77 72 27 • www.ehpad-invest.com



BUILDINVEST PATRIMOINE

Programme : **70/74 rue Caponière - Résidence de la Visitation**
Ville : Caen (14)
Livraison : 4^e trimestre 2023
Prix : 214 270 € TTC Rendement : NC
L'ancien couvent de la Visitation de Caen et ancienne caserne de cavalerie est un Monument Historique du 17^e siècle.
Tél. : 01 47 64 21 32 • www.buildinvest.com



GROUPE EDOUARD DENIS

Programme : **Résidence Arborea Chemin Vieux de Lyon**
Ville : Bagnols-sur-Cèze (30)
Livraison : 4^e trimestre 2024
Prix : 103 683 € HT mobilier compris
Rendement : 3,6% HT mobilier compris
Investissez en LMNP ! Découvrez Arboréa, votre Résidence Services Seniors à Bagnols-sur-Cèze
Tél. : 06 43 97 57 09 • www.edouarddenis-immobilier.com



HISTOIRE & PATRIMOINE

Programme : **Hôtel-Dieu**
Ville : Clermont-Ferrand (63)
Livraison : 2^e semestre 2025
Prix : 208 300 € TTC Rendement : Selon les lots
Édifice majestueux et chargé d'histoire de 123 appartements, du studio au 4 pièces duplex, avec vues sur la chaîne des Puy.
Tél. : 09 69 32 21 89 • www.histoire-patrimoine.fr



GROUPE RESIDE ETUDES

Programme : **Les Girandières Reflets de Seine**
Ville : Abergenville (78)
Livraison : 4^e trimestre 2024
Prix : 175 000 € HT Rendement : 3,90 % HT/HT
Investissement LMNP Grand Paris profitant du dynamisme de l'arrivée du RER E
Tél. : 01 88 88 10 67 • www.reside-etudes-invest.fr



GROUPE RESIDE ETUDES

Programme : **Les Girandières du Grand Jard**

Ville : Chalons en Champagne (51)

Livraison : 4^e trimestre 2024

Prix : 147 000 € HT Rendement : 3,90 % HT/HT

Investissement LMNP à Chalons en Champagne, proche du centre historique.

Tél. : 01 88 88 10 67 • www.reside-etudes-invest.fr



GROUPE RESIDE ETUDES

Programme : **Les Girandières Plaisance**

Ville : Nancy (54)

Livraison : 4^e trimestre 2023

Prix : 147 000 € HT Rendement : 3,90 % HT/HT

Investissement LMNP à Nancy cœur de ville et proche de la place Stanislas.

Tél. : 01 88 88 10 67 • www.reside-etudes-invest.fr



GROUPE RESIDE ETUDES

Programme : **Les Girandières Berges du Canal**

Ville : Chelles (77)

Livraison : 3^e trimestre 2024

Prix : 216 000 € HT

Rendement : 4,05 % HT/HT jusqu'au 31/07/2022

Investissement LMNP Grand Paris à seulement quelques pas du Canal de Chelles.

Tél. : 01 88 88 10 67 • www.reside-etudes-invest.fr



GROUPE RESIDE ETUDES

Programme : **Les Girandières de la Brie**

Ville : Nanteuil-lès-Meaux (77)

Livraison : 4^e trimestre 2024

Prix : 177 000 € HT Rendement : 3,90 % HT/HT

Investissement patrimonial LMNP proche de Meaux, avec une architecture moderne et unique écoquartier rouennais.

Tél. : 01 88 88 10 67 • www.reside-etudes-invest.fr



GROUPE RESIDE ETUDES

Programme : **Palazzo Marnes La Coquette**

Ville : Marnes-la-Coquette (92)

Livraison : 2^e trimestre 2023

Prix : 280 000 € HT Rendement : 3,75 % HT/HT

Investissement patrimonial LMNP proche de Paris, dans un environnement préservé.

Tél. : 01 88 88 10 67 • www.reside-etudes-invest.fr



GROUPE RESIDE ETUDES

Programme : **Les Girandières Cœur Normandie**

Ville : Rouen (76)

Livraison : 4^e trimestre 2023

Prix : 131 000 € HT Rendement : 3,90 % HT/HT

Investissement LMNP à Rouen, au cœur du nouvel écoquartier rouennais.

Tél. : 01 88 88 10 67 • www.reside-etudes-invest.fr



PINEL NEUF (réduction d'impôt)

MONUMENTS HISTORIQUES

RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS

Les informations contenues dans le carnet immobilier ont été fournies par les promoteurs sous leur seule responsabilité.

Pour présenter vos programmes immobiliers en cours de commercialisation, veuillez contacter le service des ventes au 06 81 57 08 71.

DÉMEMBREMENT, NUE-PROPRIÉTÉ

DENORMANDIE

(réduction d'impôt Bouvard + récupération de la TVA)

DÉFICIT FONCIER

RÉSIDENCE DE TOURISME

RÉSIDENCE MÉDICALISÉE

MALRAUX (réduction d'impôt)

(réduction d'impôt Bouvard + récupération de la TVA)

RÉSIDENCE SENIORS

Offre spéciale dossiers immobilier
Retrouvez le marché immobilier analysé sous toutes ses coutures dans nos 5 numéros.

Profitez de l'offre exceptionnelle de **23 €** au lieu de **39 €** et économisez **16 €**.



Retrouvez l'ensemble de nos publications sur notre site : www.lalibrairiedupatrimoine.com

Je désire recevoir les 5
Investissement Conseils
n°853, n°854, n°855, n°857 et n°858

Ci-joint mon règlement par chèque de **23 €** à l'ordre d'**Edicom**
(frais de port inclus pour la France métropolitaine)

À retourner à Edicom

15 avenue de la Grande Armée - 75116 Paris
tél : 01 45 11 08 08

Nom

Prénom

Société

Adresse

Code postal

Ville

E-mail

HS IMMO 2023



Organismes d'information

● **Anil** (Agence nationale pour l'information sur le logement)
Elle n'est pas ouverte au public et n'a pas vocation à répondre directement aux questions des particuliers, même par courrier électronique. En revanche, les Adil présentes dans chaque département sont à votre disposition pour vous aider à résoudre les questions que vous vous posez à propos de votre logement. Consultez la carte interactive sur www.anil.org

● **CNL** (Confédération nationale du logement)
8 rue Mériel, BP 119
93104 Montreuil Cedex
Tél. : 01 48 57 04 64
www.lacnl.com - Mail : cnl@lacnl.com

● **CLCV** (Consommation, logement et cadre de vie)
59 boulevard Exelmans – 75016 Paris
Tél. : 01 56 54 32 10
www.clcv.org

● **Unpi** (Union nationale de la propriété immobilière)
11 quai Anatole-France – 75007 Paris
Tél. : 01 44 11 32 52
www.unpi.org

Organismes publics

● **Action logement**
19-21 quai d'Austerlitz – 75013 Paris
Tél. : 0970 800 800 (Numéro non surtaxé)
www.actionlogement.fr

● **Ademe** (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)
20 avenue du Grésillé, BP 90406
49004 Angers Cedex 01
Tél. : 0241 2041 20
www.ademe.fr

● **Anah** (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat)
8 avenue de l'Opéra – 75001 Paris
Relation usager : 0808 800 700 (service gratuit + prix d'un appel)
Administration : 01 44 77 39 39
www.anah.fr

● **Conservatoire du littoral**
Corderie Royale
17300 Rochefort
Tél. : 0546847250
www.conservatoire-du-littoral.fr

● **Insee** (Institut national de la statistique et des études économiques)
88 avenue Verdier, CS 70058
92541 Montrouge Cedex
Tél. : 0972 724 000
www.insee.fr

● **Olap** (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne)
5 rue Leblanc – 75015 Paris
Tél. : 01 40 56 01 47
www.observatoire-des-loyers.fr

Organismes privés

● **Grecam** (Groupe de recherche sur l'économie de la construction et de l'aménagement)
82 avenue Marceau – 75008 Paris
Tél. : 01 47 55 99 00
www.grecam.com

● **Groupe national DVF (GnDVF)** (Demande de valeurs foncières)
La base de données DVF concerne l'ensemble du territoire de la France métropolitaine, hors Alsace et Moselle, ainsi que les départements et régions d'outre-mer (Drom), excepté Mayotte.
www.groupe-dvf.fr

● **Ieif** (Institut de l'épargne immobilière et foncière)
13 avenue de l'Opéra
75001 Paris
Tél. : 01 44 82 63 63
www.ieif.fr - Mail : info@ieif.fr

● **Unis** (Union des syndicats de l'immobilier)
32 rue Rennequin – 75017 Paris
Tél. : 01 55 32 01 00
www.unis-immo.fr

Organismes professionnels

● **ANCC** (Association nationale de la copropriété et des copropriétaires)
5 rue Firmin-Gémier – 75018 Paris
Tél. : 01 42 22 14 14
www.ancc.fr - Mail : contact@ancc.fr

● **Aspim** (Association professionnelle des sociétés civiles de placement immobilier)
10 rue La Boétie – 75008 Paris
Tél. : 01 44 90 60 00
www.aspim.fr - Mail : contact@aspim.fr

● **Chambre des notaires de Paris**
12 avenue Victoria – 75001 Paris
Tél. : 01 44 82 24 00
www.paris.notaires.fr

● **Conseil national de l'ordre des architectes (CNOA)**
Tour Maine Montparnasse
33 avenue du Maine, BP 154,
75755 Paris Cedex 15. – Tél. : 01 56 58 67 00
www.architectes.org

● **Conseil supérieur du notariat**
60 boulevard de La Tour-Maubourg
75007 Paris, Tél. : 01 44 90 30 00
www.csn.notaires.fr

● **FEI** (Fédération des entreprises immobilières – ex-FSIF)
46 rue de Rome – 75008 Paris
Tél. : 01 44 90 82 30
feimmo.fr

● **FFB** (Fédération française du bâtiment)
33 avenue Kléber – 75784 Paris Cedex 16
Tél. : 01 40 69 51 00
www.ffbatiment.fr

● **Fnam** (Fédération nationale de l'immobilier)
129 rue du faubourg Saint-Honoré
75407 Paris Cedex, Tél. : 01 44 20 77 00
www.fnam.fr

● **FPI France** (Fédération des promoteurs immobiliers)
106 rue de l'Université – 75007 Paris
Tél. : 01 47 05 44 36
fpifrance.fr

● **Ordre des géomètres-experts**
49 avenue Hoche – 75008 Paris
Tél. : 01 53 83 88 00
www.geometre-expert.fr

● **Pôle Habitat-FFB**
6-14 rue La Pérouse – 75116 Paris
Tél. : 01 40 69 58 40,
www.polehabitat-ffb.com

● **SNPI** (Syndicat national des professionnels immobiliers)
26 avenue Victor-Hugo – 75116 Paris
Tél. : 01 53 64 91 91
www.snpi.fr

● **SNRT** (Syndicat national des résidences de tourisme)
177 avenue Achille-Peretti
92200 Neuilly-sur-Seine - Tél. : 01 47 38 35 60
www.snrt.fr

● **UNAM** (Union nationale des aménageurs)
5 rue de Vienne – 75008 Paris
Tél. : 01 44 20 09 10
unam-territoires.fr

otaree

Vendez le meilleur de l'immobilier neuf à votre client

★ Trustpilot



4,9/5

Trouvez le lot idéal en
quelques secondes

Accélérez vos ventes
immobilières

Gardez 100% de la
rémunération

Financement de l'opération



- Locataire
- Épargne
- Réduction d'impôts

Simulateur PINEL

6 ans **9 ans** 12 ans

Mensualité du prêt
1 610 €

Épargne mensuelle moyenne
478 €



134 promoteurs



Lot C-457 Réservé

33 648 lots

2 478 programmes

www.otaree.com

INVESTISSEZ DANS LA BELLE PIERRE, ET PARTICIPEZ À LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE FRANÇAIS



Histoire & Patrimoine vous invite à découvrir
son offre exclusive de programmes inscrits ou classés,
situés **au cœur des plus belles villes et des plus grandes métropoles de France,**
pour un **investissement et une stratégie fiscale sur-mesure.**



Grands Moulins de Paris,
Marquette-lez-Lille (59)

CHÂTEAU INDUSTRIEL



Les Carrats,
Port-Leucate (11)

PATRIMOINE XX^e



Château du Duc d'Épernon,
Fontenay-Trésigny (77)

ÉDIFICE CENTENAIRE CLASSÉ

Pour en savoir plus sur nos demeures
et leurs avantages fiscaux : histoire-patrimoine.fr



Histoire & Patrimoine, 87 rue de Richelieu 75002 Paris
SAS au capital de 769 800 € - RCS Paris B 480 309 731 - SIRET 48030973100044



**Lieux d'Histoire,
Lieux de Vie**

30 ans de savoir-faire
dans la **réhabilitation** et
la **restauration** de biens
immobiliers anciens
d'exception

Monuments Historiques,
cœur de ville, immeubles
protégés et **secteurs**
sauvegardés

Demeures éligibles
aux dispositifs fiscaux
Monuments Historiques,
Malraux et **Déficit Foncier**

Transformation et
reconversion du patrimoine
industriel, militaire,
hospitalier, religieux, et
Patrimoine XX^e

UNE MARQUE ALTAREA

