LA REVUE BLEUE

FNAIM

AGIR POUR LE LOGEMENT

INFORMATIONS JURIDIQUES ET PRATIQUES

Janvier-Février 2023 I N° 446

À LA UNE

LOÏC CANTIN : « L'année 2023 doit être l'année de la politique du logement. »

ÉCONOMIE

Conjoncture : turbulences et incertitudes sur le marché de l'immobilier

ACTUALITÉS

Retour sur le Congrès FNAIM 2022 : le rendez-vous de toutes les promesses

WWW.FNAIM.FR

#audit #conseil #gestionimmobiliere #consultinginformatique

ACI2 CONSEIL est une entreprise à taille humaine, spécialisée dans **le consulting informatique, l'assistance comptable et le soutien aux cabinets de gestion locative et de syndic de copropriété.** Ses intervenants possèdent une **expérience de plus de 20 ans dans les métiers de l'immobilier**.

Elle propose des **solutions globales de gestion comptable au quotidien** et des **interventions sur mesure.**

Contact : +33 7 49 65 40 90 - Mail : vcouderc@aci2.fr - www.aci2.fr

LA FNAIM EST PLUS QUE JAMAIS DÉTERMINÉE, COMBATIVE, ET À VOTRE SERVICE

Loïc CANTIN,
Président de la FNAIM

L'année 2023 commence de façon intense. **Le Conseil national de la refondation lancé en novembre s'est vu donner quatre mois pour réinventer une politique du logement.** En parallèle, l'Assemblée nationale interroge les fondements de la politique budgétaire du logement et les « nouvelles » zones tendues, notamment les zones touristiques. Pendant ce temps, le Sénat s'attaque à l'efficacité de la politique de rénovation énergétique, sans oublier l'examen de la Proposition de loi Kasbarian, visant à réprimer plus sévèrement le squat et sécuriser les bailleurs en cas d'impayés de loyers. Voilà le programme de mes premières semaines en tant que président de la Fédération.

Chaque semaine, **le logement fait l'objet d'une nouvelle initiative, d'une nouvelle réflexion des pouvoirs publics**.

Devons-nous nous réjouir de cette prise de conscience ou nous inquiéter de son aboutissement ? **L'année 2023 doit être une année de politique du logement.** Nous, professionnels, savons que nous allons au-devant d'une conjoncture bien différente. La loi Climat et résilience met le parc locatif privé existant en tension, sans être alimenté par une production de logements neufs, qui est en berne. S'y ajoutent les difficultés croissantes de nos concitoyens pour accéder au crédit et celles des copropriétés pour faire face aux charges énergétiques. **J'ose le dire : notre défi est d'éviter une crise du logement.**

Bien sûr, notre premier rôle en tant que Fédération est de permettre à nos adhérents d'être au rendez-vous de la rénovation énergétique. **C'est le chantier de la décennie et il s'impose à tous, mais d'abord à nous : syndics, administrateurs de biens ou agents immobiliers**, nous sommes les interlocuteurs de référence de nos concitoyens et nous devons répondre à leurs besoins. La FNAIM renforcera en 2023 l'accompagnement opérationnel de ses adhérents, tout en accélérant encore un effort largement entamé depuis trois années de formation de nos professionnels. C'est un engagement. Car je suis conscient que la rénovation énergétique met nos entreprises, nos collaborateurs en tension.

Oui, en responsabilité, nous serons au rendez-vous. Mais, en responsabilité, **la FNAIM continue de tenir un discours de vérité : le calendrier de la loi Climat est inatteignable** parce qu'il ne tient pas compte du rythme de la copropriété.

Le 7 février, **j'étais dans le bureau du Ministre Olivier KLEIN, pour avancer nos propositions, des solutions opérationnelles pour rénover énergétiquement la copropriété**, en donnant une respiration au parc locatif. J'y étais aussi pour défendre nos entreprises. Je constate qu'il nous entend et qu'il est sensible au rôle de l'intermédiation.

Sous ma conduite, la FNAIM est plus que jamais déterminée, combative, et à votre service.

> « La rénovation énergétique est le chantier de la décennie et il s'impose à tous, mais d'abord à nous : syndics, administrateurs de biens ou agents immobiliers »

FNAIM

AGIR POUR LE LOGEMENT

Rejoignez la 1ère Communauté
des professionnels de l'immobilier en action

À la Fédération Nationale de l'Immobilier, nous **accompagnons** chaque jour nos entreprises, et obtenons des **avancées décisives** pour la profession.

Formations ESI | Juridique | Imprimés | Annonces | Offres partenaires

Pour adhérer à l'une de nos 61 chambres locales :
Fnaim.fr > Adhérer à la FNAIM

Suivez nos avancées

FNAIM - N° SIREN : 775 698 087 - Date de mise à jour : Février 2021

ACTUALITÉS

10 **CONGRÈS FNAIM 2022 :**
le rendez-vous de toutes les promesses

À LA UNE

14 **LOÏC CANTIN :**
« L'année 2023 doit être l'année de la politique du logement. »

JURIDIQUE

24 **LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME :**
votre 1er réflexe, vérifiez les mesures de gel des avoirs

27 **LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME INTERNATIONAL :**
Les enseignements du dernier rapport de la Commission nationale des sanctions

28 **PROSPECTION COMMERCIALE :**
attention aux nouvelles règles !

30 **CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT :**
application au 1er janvier 2023

34 **ACTUALITÉS FISCALES POUR 2023 :**
les mesures qui intéressent l'immobilier

ÉCONOMIE

40 **CONJONCTURE : TURBULENCES ET INCERTITUDES SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER**

ANGLE PRO

44 **LA DÉCENNIE PROLIFIQUE DU PRÉSIDENT ROGER LEMIALE**

INNOVATIONS

46 **L'ÉTAT DES LIEUX DU MARCHÉ DU RECRUTEMENT EN IMMOBILIER**

48 **2022, LE RETOUR DE LA HAUSSE DES TAUX**

50 **2023, UNE ANNÉE DE TRANSITION**

CHIFFRES CLÉS

52 Les derniers indicateurs | Indices – Crédit – Fiscalité – Social – Loi de 1948 – Divers

ACPM OJD DIFFUSION

LA REVUE BLEUE | Informations juridiques et pratiques FNAIM / Magazine bimestriel | PRÉSIDENT DE LA FNAIM / DIRECTEUR DE LA PUBLICATION : **Loïc CANTIN** | DIRECTEUR DE LA RÉDACTION : **Nathalie EZERZER** / RÉDACTEUR EN CHEF : **Sophie GAULIER** / SECRÉTARIAT DE RÉDACTION : **Jessy CORDOBES** | **Administration et abonnements :** revuebleue@fnaim.fr **Abonnements :** 1 an – 6 numéros / **Adhérent et Amicale FNAIM** : 40€ HT + TVA au taux en vigueur / **Non adhérents** : 60€ HT + TVA au taux en vigueur / **Le numéro** : 15€ HT + TVA au taux en vigueur / **N° de commission paritaire :** 1223 G 84034 | **Copyright :** Les articles publiés dans cette revue ne peuvent être reproduits qu'avec le consentement de la rédaction et mention d'origine (article L.111-1 et s. et L.335-2du code de la Propriété littéraire et artistique). Les messages publicitaires paraissant dans la Revue n'engagent que la responsabilité de l'annonceur. **Publicité : FNAIM** / RÉGIE PUBLICITAIRE / Email : regie@fnaim.fr – Tél. 01 44 20 78 00 / Dépôt légal : à parution | **Conception/réalisation/impression :** Imprimerie Decombat - 25, rue Georges Charpak, Zone des Montels III - BP49 - 63118 CÉBAZAT - (ID67160) / Photographies : Adobe Stock®.

PEFC recyclé
Ce produit est issu de sources recyclées et contrôlées.
PEFC 10-31-3162
pefc-france.org

IMPRIM'VERT®

Vie fédérale

NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dimanche 3 décembre 2022, la dernière Assemblée générale FNAIM de l'année a eu lieu. Une assemblée de transition donc : la fin d'un mandat annonçant le début d'un autre.

Pour clore son mandat, Jean-Marc TORROLLION a rappelé que le contexte politique aura été intense et la fonction exigeante jusqu'au bout. Il a toutefois la satisfaction de voir des dossiers progresser voire aboutir : le statut du bailleur privé, le doublement du déficit foncier et la lutte contre les squats. Tout en redisant sa confiance dans le professionnalisme de nos adhérents, le président a aussi choisi de porter un discours fort vis-à-vis des agences : « restons des filtres républicains »

Cette dernière assemblée générale a aussi permis de saluer le travail décisif tout au long de ce mandat de Jean-Claude BEUGNOT, président du comité d'éthique et de déontologie, et de notre infatigable – et vendéen – Secrétaire général Benoît FAUCHARD !

L'après-midi, c'était au tour du président élu Loïc CANTIN de s'exprimer, pour un discours rassembleur, tourné vers l'avenir. La Fédération a aussi procédé à l'élection et la présentation du nouveau conseil d'administration. (voir page XXX).

Politique du logement

LANCEMENT DU CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION DÉDIÉ AU LOGEMENT

Lundi 28 novembre 2022, Jean-Marc TORROLLION et Loïc CANTIN, Président élu se sont rendus au CNR (Conseil National de la Refondation) dédié au logement, lancé par Christophe BECHU, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et Olivier KLEIN, ministre délégué chargé de la Ville et du Logement. La Fédération salue cette véritable opportunité de remettre à plat les outils de la politique du logement au service des Français.

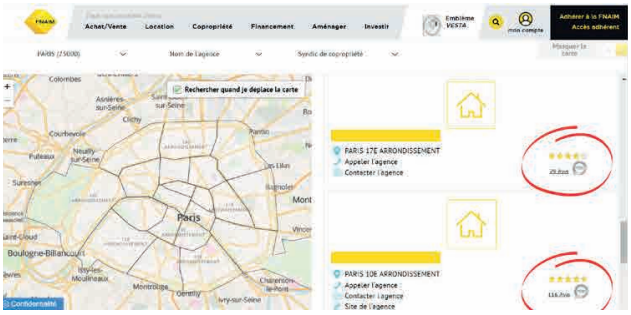
La FNAIM a pu s'exprimer pour rappeler la réalité des calendriers de la loi Climat & Résilience, les défis spécifiques qui se posent à la copropriété, avec un risque d'attrition du parc privé locatif à court-terme. Les notions de pouvoir d'achat, de construction et de rénovation doivent inévitablement s'imbriquer les unes avec les autres pour pérenniser une politique logement efficace.

Le CNR doit rendre ses conclusions au printemps prochain.

Partenariat

FNAIM ET OPINION SYSTEM : LES AVIS CLIENTS SUR LES SYNDICS SONT EN LIGNE !

La plateforme fnaim.fr, en collaboration avec Opinion System (notre partenaire national exclusif), intègre dorénavant les avis clients vérifiés pour les prestations de syndics. L'interface permet ainsi d'avoir accès aux avis globaux d'une agence ou de choisir les avis sur une activité en particulier, avec le détail de l'indice de satisfaction et des avis clients sur celle-ci.



« *En tant que professionnel de l'immobilier, la satisfaction de nos clients est notre seule boussole. Le syndic n'échappe pas à ce principe. […] Je félicite nos adhérents, ils sont aujourd'hui près de 300 à avoir activé cette solution et encourage les autres à rejoindre le mouvement ! Nous avons besoin de poser un constat objectif et professionnel de la satisfaction de nos clients.* » commente Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM.

« *Aux côtés de professionnels de l'immobilier qui ne ménagent pas leurs efforts et prennent à bras le corps les sujets qui les impactent ; pouvoir d'achat, enjeu rénovation et sobriété énergétique, nous pensons qu'il est crucial de permettre aux Français de trouver les « meilleurs » syndics. Il est important aussi de rendre public des témoignages reconnaissants, positifs et encourageants sur une mission sociale importante* » se réjouit Jean-David LEPINEUX, Dirigeant d'Opinion System.

Cette initiative s'inscrit dans une suite logique du combat constant de la FNAIM pour défendre le métier de syndics, loin des clichés et de la caricature. Pour preuve, rappelons que 62 %[1] des Français ont une bonne opinion de la profession et recommanderaient leur syndic à leurs amis.

[1] Sondage Ifop-Opinion System réalisé en octobre 2021

Bienvenue !

ÇA BOUGE DANS LES CHAMBRES

Félicitations à **Christophe du PORTAL** qui a été élu le 22 novembre dernier, Président de la Région FNAIM des Hauts de France - succédant à Emmanuel DI GIROLAMO. Membre de la FNAIM depuis 1994, cet ancien président de la Région Picardie, est membre du conseil d'administration de la Picardie Pas de Calais depuis près 20 ans. Il fut membre de la commission finances sous la présidence de Jean-Marc TORROLLION et intègre le groupe Citya en mai 2022.

Bravo également à **François-Xavier GUIS** qui a été élu Président de la Chambre Aix-Marseille-Provence le 23 septembre 2022 après en avoir été le Vice-Président durant 2 ans. Il succédera à Didier BERTRAND à partir de 1er janvier 2023. Après une carrière dans le monde judiciaire, il reprend les rênes du groupe GUIS en 2009.

Félicitations à **Olivier PRINCIVALLE** qui a pris ses fonctions de Président de la Chambre FNAIM du Grand Paris le 1er janvier dernier, succédant à Michel PLATERO. En parallèle de sa nomination à la Chambre du Grand Paris, Olivier PRINCIVALLE intègre le nouveau Conseil d'administration et le Bureau exécutif de Loïc CANTIN.

Félicitations à **Sabine MAIN** qui a été élue Présidente de la Région Île-de-France lors de l'Assemblée générale du 15 novembre 2022. Professionnelle de l'immobilier dans des agences FNAIM depuis 1994, Sabine MAIN est maintenant gérante de sa propre société.

Nous avons également le plaisir d'accueillir **Pascal PANCRAZIO** qui a été élu Président de la Chambre FNAIM du Rhône, le jeudi 24 novembre dernier. Actif dans les Commissions Administration de Biens et Transaction depuis son arrivé, il entre au Conseil d'Administration de la Chambre du Rhône en 2013. Depuis 2017, il siège à la Commission Nationale des Finances et d'Engagement de la FNAIM (Paris).

Anciennement Président de la Commission Commerce, Artisanat et Transmission d'Entreprises, **Benoit DAVID** a été élu Président de la Chambre FNAIM Charente / Vienne / Deux-Sèvres succédant à Benjamin de TUGNY. Après des études et une expérience dans le droit, Benoit DAVID s'est orienté vers le domaine de l'immobilier où il dirige sa propre agence depuis 2005.

Bravo à **Didier BERTRAND**, élu Président de la Région Sud à l'unanimité pour les cinq prochaines années, succédant ainsi à Guy FARJON. En 2007, il fonde sa première agence où il remporte le concours Commerce Design. Côté fédéral, il fut Président de la Chambre FNAIM Aix-Marseille-Provence et Vice-président de la Commission Nationale Transaction.

Signature

NOUVELLE ÉCOLE DES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER

L'École Supérieure de l'Immobilier continue de tisser sa toile en région avec la création sa 15e École des métiers de l'immobilier avec la Chambre FNAIM Bretagne et la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine. Son objectif est de faciliter l'insertion des demandeurs d'emploi et la montée en compétence des collaborateurs par un programme de formations certifiantes. Cet axe de développement de l'ESI positionne ainsi la FNAIM dans son rôle sociétal.

Réseau 100 % *VESTA*

VESTA SERA SUR TOUS LES FRONTS D'AGENCES DU RÉSEAU L'ADRESSE

Au printemps prochain, l'emblème *VESTA* s'installera sur tous les frontons du réseau immobilier l'Adresse immobilier, soit près de 350 agences. Gage de professionnalisme et de protection des consommateurs, cet insigne créé par la FNAIM est un outil de réassurance particulièrement indispensable dans ce contexte d'attentisme du marché immobilier.

« *Nous sommes très fiers d'être le premier réseau 100 % VESTA et de garantir ainsi à nos clients mais également aux futurs acquéreurs le professionnalisme, les compétences et l'intégrité de nos consultants immobiliers, et ce, dans toute la France. Dans cette période compliquée où l'agent immobilier est devenu incontournable, cet emblème va être un gage fort de réassurance pour tous ceux qui ont un projet immobilier* » conclut Brice Cardi, président de l'Adresse immobilier.

Rénovation énergétique

LES PLAFONDS DE MAPRIMERÉNOV' REHAUSSÉS AU 1ER FÉVRIER 2023

Les plafonds des travaux finançables par le dispositif public d'aide à la rénovation énergétique MaPrimeRénov' sont revalorisés depuis le 1er février 2023, pour tenir compte de la hausse des prix.

Autre évolution, à partir du 1er janvier, « *MaPrimeRénov' ne permettra plus de subventionner l'achat de chaudières à gaz, y compris celles à très haute performance énergétique* », a souligné le gouvernement « *conformément à l'orientation de réduire progressivement notre dépendance aux énergies fossiles* ».

« *En 2023, les montants de travaux soutenus via MaPrimeRénov' vont augmenter, afin de prendre en compte l'inflation et de favoriser les rénovations globales* » a déclaré le ministre de la Transition écologique Christophe Béchu dans un communiqué.

Crédit immobilier

LA FNAIM ENTENDUE, LE TAUX D'USURE ACTUALISÉ TOUS LES MOIS !

La FNAIM se félicite de la décision de la Banque de France de réactualiser mensuellement le taux d'usure, une demande clairement formulée par Loïc Cantin, Président fédéral auprès du ministre Olivier Klein lors du dernier Congrès FNAIM le 6 décembre dernier. « *La révision du taux d'usure fait partie de nos préoccupations. Aidez-nous Monsieur le ministre, pour obtenir de la Banque de France, l'actualisation régulière de celui-ci afin de prévenir des conséquences de toute variation du taux directeur de la Banque Centrale Européenne.* » avait alors souligné le Président de la FNAIM.

Formations

« RÉNOVONS COLLECTIF » NOUVEAU PROGRAMME POUR LES SYNDICS !

Parce que les défis de 2023 pour les copropriétés sont nombreux, « Rénovons Collectif » propose des formations gratuites pour les syndics.
Porté par Île-de-France Énergies, ce dispositif vise à massifier les projets de rénovation énergétique des copropriétés et à offrir le meilleur accompagnement aux copropriétaires partout en France. Il est destiné aux syndics pour favoriser le passage à l'action des copropriétaires vers la rénovation globale de leur immeuble.

Trois modules, tous financés par les CEE sont disponibles sur le site de l'ESI (École Supérieure de l'Immobilier) :

- Spécialiste de la rénovation énergétique des coproprietés (21 h de formation loi Alur)
- La rénovation énergétique dans les petites coproprietés de moins de 20 lots (7h de formation loi Alur)
- Gestionnaire de la rénovation énergétique (7h de formation loi Alur)

En vous engageant, vous assurez et valorisez la qualité de votre gestion !

▶ Pour vous inscrire aux prochaines sessions, rendez-vous sur : www.groupe-esi.fr/renovons-collectif/

AGENT IMMOBILIER
SYNDIC
ADMINISTRATEUR DE BIENS

Commandez votre signalétique auprès de VITRINEMEDIA et téléchargez le logo *#VESTA*

fnaim.fr/vesta

Conseil d'Administration Fnaim

#GOURVERNANCE 2023

LE BUREAU EXÉCUTIF

- **Loïc CANTIN, Président fédéral**
  Tout d'abord agent commercial négociateur, Loïc Cantin a créé son agence à Nantes en 1980, développant les métiers d'agent immobilier, administrateur de biens et syndic de copropriétés au sein de son entreprise aujourd'hui basée à Saint-Herblain. Engagé à la FNAIM depuis 1982, Loïc CANTIN a été successivement Secrétaire général, trésorier, puis Président de la Chambre FNAIM Loire-Atlantique de 2005 à 2017, avant d'être élu Président de Région FNAIM Pays de Loire de 2014 à 2020. En 2018, il est nommé Président-adjoint de la Fédération et président de l'École Supérieure de l'Immobilier (ESI) en 2020. Loic CANTIN est membre suppléant du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI) depuis 2018. Il est également administrateur de la Foncière Logement.

  Il a été élu Président de la Fédération Nationale de l'Immobilier, le 21 octobre 2022, pour un mandat de 5 ans.
- **Jérôme de CHAMPSAVIN, Président-adjoint**
  Professionnel de l'immobilier à Nantes en Loire-Atlantique et Président Chambre FNAIM Loire-Atlantique
- **Emmanuel CHAMBAT, Secrétaire général**
  Professionnel de l'immobilier à Lille dans les Hauts-de-France et Président de la Chambre FNAIM Nord.
- **Jean-François HANOT, Président délégué**
  Professionnel de l'immobilier à Stella-Plage dans les Hauts-de-France
- **Vincent POIDEVIN, Trésorier**
  Professionnel de l'immobilier à Reims et Président de la région FNAIM Grand Est
- **Olivier PRINCIVALLE**
  Professionnel de l'immobilier à Paris et Président de la Chambre FNAIM du Grand Paris
- **William SIKSIK**
  Professionnel de l'immobilier à Nice et co-Président de la Chambre FNAIM Côte d'Azur

LES ADMINISTRATEURS

- **Régine PAUTAL CECCO**
  Professionnelle de l'immobilier à Montauban et Présidente de la Chambre FNAIM du Tarn et Garonne
- **Tony HAMON**
  Professionnel de l'immobilier à Saint-Lo et Président de la Chambre FNAIM de Normandie
- **Cédric LAVAUD**
  Professionnel de l'immobilier à Metz et Président du Fichier AMEPI

- **Véronique MADELRIEUX**
  Professionnelle de l'immobilier à Roanne et Membre du Bureau de la Commission Syndic de Copropriété
- **Luc MILLET**
  Professionnel de l'immobilier à Chalon sur Saone et Président de la Commission Formation Professionnelle
- **Elodie MIR**
  Professionnelle de l'immobilier à St Lary Soulan et Co-présidente de la Chambre FNAIM Béarn-Bigorre-Pays-Basque
- **Julien SAVELLI**
  Professionnel de l'immobilier à Hyères
- **Antoine VERCELLETTO**
  Professionnel de l'immobilier aux Sables d'Olonne et Président Chambre FNAIM Vendée.

De bas en haut et de gauche à droite : Régine CECCO (nommée), Elodie MIR (nommée), Véronique MADELRIEUX (nommée), Vincent POIDEVIN (trésorier), Jean-François HANOT (président délégué), Emmanuel CHAMBAT (secrétaire général), Tony HAMON (élu), Luc MILLET (élu), Jérôme de CHAMPSAVIN (président-adjoint), Olivier PRINCIVALLE (membre du Bureau exécutif), Cédric LAVAUD (nommé), Julien SAVELLI (nommé), William SIKSIK (membre du Bureau exécutif), Antoine VERCELLETTO (élu).

CONGRÈS FNAIM 2022 : LE RENDEZ-VOUS DE TOUTES LES PROMESSES

Pari réussi pour cette édition 2022 du Congrès FNAIM & Salon des professionnels de l'immobilier qui a généré 4 000 visiteurs - un record – les lundi 5 & mardi 6 décembre 2022. L'occasion pour les professionnels de l'immobilier de se retrouver et se rassembler autour de Loïc CANTIN, nouveau Président de la FNAIM, qui leur a présenté ses premières propositions et les grandes orientations de son mandat.

Entre séquences inédites et intervenant prestigieux, cette 76e édition du Congrès FNAIM et Salon des professionnels de l'immobilier était un véritable tour de force. Fort de son succès en 2021, la FNAIM a renouvelé la formule hybride permettant à chacun de suivre le programme riche du Congrès en présentiel au Carrousel du Louvre et sur tout le territoire en digital. Congressistes, intervenants, exposants, tous ont contribué à la réussite de ce Congrès et nous vous en remercions !

SOUS LE SIGNE DE LA PASSATION

À plusieurs égards, ce Congrès fut exceptionnel. D'abord, parce qu'il s'agissait du premier Congrès de Loïc CANTIN en tant que Président élu de la FNAIM. Celui-ci a prononcé son discours devant Olivier KLEIN, ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, son nouveau conseil d'administration et une salle attentive à ses premiers mots. Loïc CANTIN a rappelé ses engagements, les attentes de la profession et a présenté ses premières propositions pour faire face à l'urgence de la situation du logement. Une nouvelle fois, la FNAIM a mentionné les incohérences de la loi climat et les inquiétudes des professionnels de l'immobilier à ce sujet.

Pour soutenir la capacité d'accession des Français, le Président élu a proposé de renouveler la portabilité des prêts. Système assez simple qui permet pour un vendeur de conserver le prêt immobilier qu'il avait souscrit pour acheter son nouveau bien. Celui-ci a également rappelé l'attachement des professionnels à la loi Hoguet, une grande loi de protection des consommateurs, tout en précisant qu'il restait encore des mesures à prendre, au service des Français. « *Monsieur le Ministre, vous pouvez compter sur des professionnels de l'immobilier engagés et loyaux. Loyaux, mais attentifs* »

Olivier KLEIN, après avoir salué le franc-parler et le bilan admirable de Jean-Marc TORROLLION, un président profondément engagé, a répondu à quelques-uns des messages du président élu Loïc CANTIN. Conscient de la difficulté des copropriétés pour financer leurs rénovations, il a fait part de son intention de réunir les principales banques en début d'année 2023, de renforcer MaPrimeRénov' et d'ouvrir une feuille de route « propriétaires bailleurs » pour répondre aux exigences de la loi Climat. Enfin, il a réitéré sa volonté de travailler avec l'écosystème sur la création d'un statut du bailleur privé, sous les applaudissements de la salle.

PARTENARIAT AVEC SOS RACISME

La matinée du mardi 6 décembre s'est conclue par la signature d'une convention entre la FNAIM et SOS Racisme, par Dominique SOPO et Jean-Marc TORROLLION en présence d'Isabelle ROME, ministre déléguée chargée de l'Égalité entre les femmes et les hommes, de la Diversité et de l'Égalité des chances et d'Olivier KLEIN.

Ce nouveau partenariat se traduira, dès 2023, par l'organisation régulière de tests de contrôle conduits par SOS Racisme auprès d'agents immobiliers et administrateurs de biens adhérents à la FNAIM, formés à la lutte contre la discrimination. L'officialisation de la signature de ce partenariat est importante : chaque adhérent connait ainsi l'existence de ces contrôles. Ce dispositif d'« auto-testing » aura une vocation pédagogique.

L'objectif sera de tester l'éventuelle pratique des agences immobilières d'une discrimination à la location, et ainsi mesurer à la fois l'efficacité des formations et l'amélioration des comportements des professionnels. En cas de résultats négatifs, la FNAIM procèdera à la prise de mesures à l'encontre des agences adhérentes au syndicat, qui auraient exercé des pratiques discriminatoires révélées dans le cadre de ces tests.

Les ministres Isabelle ROME, Olivier KLEIN puis Dominique SOPO, président de SOS Racisme, ont, tour à tour, souligné un moment historique, pour faire avancer concrètement la lutte contre les discriminations.

INSOLITE !

À la fin de sa plénière , Fabien GALTHIÉ, sélectionneur de l'équipe de France de rugby, a invité tous les membres du nouveau Conseil d'administration de la FNAIM à le rejoindre sur scène pour leur remettre en cadeau un maillot (jaune !) de rugby aux couleurs de la Fédération, avec comme capitaine : Loïc CANTIN. Le meilleur moyen de fédérer cette nouvelle équipe qui a pris ses fonctions depuis le 1er janvier 2023

PRÉSENTATION D'UN NOUVEAU BAROMÈTRE

La veille, pendant l'atelier FNAIM « Engagés pour le Grand Pari(s) de l'immobilier », les invités (Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, vice-président chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire du Conseil régional Ile-de-France, Aurélien TACHE, député du Val-d'Oise, Sylvain LEVY-VALENSI journaliste de radio-immo.fr, Olivier PRINCIVALLE, Président-adjoint de la Chambre FNAIM du Grand Paris, Jean-Marc TORROLLION, Président fédéral) sont revenus tour à tour sur les problématiques majeures de l'Ile-de-France et sa politique logement : l'encadrement des loyers, le manque de construction freiné par un contexte incertain et de longues procédures, la nécessité de renforcer le lien entre coût de l'énergie et les travaux de rénovation énergétique, la fiscalité des logements…

L'occasion pour Jean-Marc TORROLLION de présenter le « Baromètre trimestriel des DPE ». Un outil majeur pour offrir une visibilité sur le parc immobilier français et l'évolution des étiquettes énergétiques de logements, au moment où leur impact va devenir central pour de nombreux Français. Les intervenants ont vivement réagi sur les résultats de cette étude en soulignant un calendrier de la loi climat « intenable ». Jean-Marc TORROLLION a alors demandé de la cohérence globale pour une rénovation énergétique réussie qui respecte les objectifs. (Vous pouvez retrouver le baromètre des DPE sur le hub et le site fnaim.fr)

DERNIER TOUR DE PISTE

Enfin, puisque c'était également le dernier Congrès de Jean-Marc TORROLLION en tant que Président fédéral, celui-ci a tenu à raconter sa propre expérience de l'engagement, thème phare de cette 76e édition, en dévoilant les 5 exigences qui auront guidé son action à la tête de la Fédération : le travail, la vision « métier, partagée et prospective », la professionnalisation du syndicalisme, la persévérance et le rayonnement de la Fédération mais surtout celui des Chambres qui font vivre notre syndicat à travers le territoire.

Celui-ci a rappelé alors les 4 raisons pour lesquelles les adhérents sont heureux de se retrouver, les 3 ambitions qui restent à porter pour la Fédération et les 2 écueils à éviter.

Jean-Marc TORROLLION a conclu en rappelant la confiance qu'il garde en ses adhérents, en leur professionnalisme, et les remercie chaleureusement. Il a aussi remercié tous les membres de son conseil d'administration et la direction générale, montés sur scène pour l'occasion – l'émotion était palpable « *je ne vous oublierai jamais* ».

A LIRE !

« Cinq ans à agir pour le logement » de Jean-Marc TORROLLION

Disponible depuis le 5 janvier dans vos librairies en ligne.

UNE FORMULE 100 % HYBRIDE

Après une édition 100 % digitale en 2020, mission réussie pour ce format hybride (déjà éprouvé en 2021) alliant un événement physique au Carrousel du Louvre, à une disponibilité digitale : 4 000 visiteurs ont fait le déplacement sur les deux journées et plus de 200 ont suivi les événements en ligne.

Pour cette 76e édition, la FNAIM a mis à l'honneur des conférences et ateliers de haut niveau, pour aborder enjeux immédiats et de demain,

autour d'intervenants reconnus, pour des temps d'échanges à destination de l'ensemble de la profession autour d'une thématique chère à la Fédération : l'engagement.

- Engagés pour convaincre avec… Fabien GALTHIÉ - Entraîneur-sélectionneur de l'équipe de France de rugby ;
- Engagés pour accompagner avec… Philippe BLOCH - Entrepreneur, auteur, conférencier, expert du service client ;
- Engagés pour s'adapter avec… Vincent DESPORTES - Général de division ;
- Engagés pour progresser avec… Virginie RAISSON-VICTOR - Spécialiste en relations internationales, analyste en prospective, Présidente GIEC Pays de Loire.

Un cocktail de moments forts, d'inspiration, de rire, d'émotion ont rythmé cette édition 2022. Ainsi, les exposants, ateliers et formations, ont rencontré un large succès prouvant une nouvelle fois la capacité de mobilisation de l'écosystème. Rendez-vous l'année prochaine !

Après avoir obtenu en 2021 la labellisation « Un Événement Éco-engagé », la FNAIM a réitéré **ses engagements pour un développement durable en réduisant ses impacts environnementaux et sociétaux dans son organisation du Congrès.**

Pour **cette édition**, la FNAIM est montée en puissance **avec 55 engagements, soit 20 actions supplémentaires** pour relever **le défi du niveau 2**. Prêts pour le niveau 3 ?

FNAIM PRÉSENTE
CONGRÈS FNAIM & SALON
DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER
PARIS, 5 & 6 DÉCEMBRE 2022

SAVE THE DATE !

4 et 5 décembre 2023

Le rendez-vous est pris pour la prochaine édition hybride du Congrès FNAIM et Salon des professionnels de l'immobilier. Deux jours exceptionnels de débats, de rencontres et de découvertes à suivre depuis le Carrousel du Louvre ou derrière vos écrans.

LOÏC CANTIN : « L'ANNÉE 2023 DOIT ÊTRE L'ANNÉE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT. »

Élu en octobre dernier en tant que Président de la FNAIM, Loïc CANTIN, conscient des nombreux défis qui attendent les professionnels, livre en quelques points sa vision du marché et de la Fédération. Sans nier les différentes difficultés qui pourraient se présenter, il porte un regard optimiste grâce notamment à la force du syndicalisme.

> Lors de notre précédent congrès, la FNAIM a été entendue de sa demande de révision mensuelle des taux d'usure. Cela ne résoudra pas tout mais c'est une mesure positive et je la salue.

LA REVUE BLEUE : VOUS AVEZ PRIS VOS FONCTIONS LE 1ER JANVIER 2023, QUE RESSENTEZ-VOUS ?

Loïc CANTIN : J'aborde ce mandat d'abord avec un esprit de responsabilité. Bien sûr, c'est une fierté de représenter nos adhérents : j'ai été militant toute ma vie professionnelle à la Fédération, je mesure ce que le Cube Jaune incarne. J'ai profondément à cœur de le faire rayonner pour nos adhérents et d'être leur porte-parole. Mais je mesure que ma prise de fonctions se fait dans un contexte difficile, avec des défis nombreux, économiques et politiques. L'année 2023 doit être l'année de la politique du logement. Je suis déterminé à positionner la Fédération dans ce débat et à mobiliser toutes ses forces pour accompagner nos adhérents dans les périodes à venir.

QUELLE EST VOTRE VISION DU MARCHÉ 2023 ?

Loïc CANTIN : Nous avons connu des années d'exception. L'année qui débute s'annonce avec une décélération des transactions impactée par une remontée des taux dans un contexte d'inflation risquant de se prolonger. Lors de notre précédent congrès, la FNAIM a été entendue de sa demande de révision mensuelle des taux d'usure. Cela ne résoudra pas tout mais c'est une mesure positive et je la salue. Mais nous allons devoir nous réhabituer à un marché plus raisonné. Alors que certains d'entre nous n'ont jamais connu que des années de croissance, il faut se préparer à affronter des moments de turbulences.
Nous allons continuer à marteler la proposition de portabilité des crédits en cours, y compris de la rendre obligatoire dans les nouveaux contrats de prêts si la hausse des taux engagée devait se poursuivre.

Nous avons fait une proposition opérationnelle pour trouver une piste de sortie : suspendre l'indécence énergétique d'un logement individuel à l'exécution d'un plan pluriannuel de travaux

2023 sera aussi une année de forte tension du parc locatif dans de nombreux territoires. La copropriété n'est pas épargnée, impactée par l'explosion du coût de l'énergie et les obligations de rénovation énergétique qui s'imposent à tous les ensembles immobiliers. Il nous faudra être vigilants, plus que jamais au service de nos adhérents et force de propositions pour le logement.

LA FNAIM PARTICIPE AU CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION LANCÉ PAR OLIVIER KLEIN, MINISTRE DÉLÉGUÉ CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT, QU'EN ATTENDEZ-VOUS ?

Loïc CANTIN : Pour l'instant, nous sommes surpris par la méthode. Le CNR a été lancé fin novembre mais les groupes de travail se sont mis en place fin décembre, avec des résultats attendus pour avril… Moins de quatre mois pour refonder la politique du logement, dans la concertation, c'est court. Le CNR devrait être une vraie opportunité de remettre à plat la politique du logement car il est urgent d'être efficace ! À ce stade, contrairement à ce qu'avait été la Conférence du consensus en 2017-2018, je redoute un temps d'écoute sans action derrière. Même si je crois

que chacun des participants rappelle régulièrement au Gouvernement l'importance de ne pas mobiliser des forces pour aboutir à un résultat qui ne serait pas à la hauteur des ambitions que mérite le logement. La FNAIM a décidé de jouer le jeu et participe activement à deux groupes de travail : « Redonner du pouvoir d'habiter », pour porter des propositions sur le parcours résidentiel, sur l'accession, sur la préservation du parc locatif, et « Faire du Logement l'avant-garde de la transition écologique », pour porter nos propositions en faveur d'une rénovation énergétique crédible. J'espère que nous arriverons à faire entendre la voix du parc du secteur privé, qui a besoin de confiance, de

moyens, à faire comprendre les risques qui pèsent sur le parc privé, afin d'éviter une crise majeure du logement.

QUELLE SERAIT LA PREMIÈRE MESURE À ADOPTER POUR RASSURER TOUT DE SUITE LES FRANÇAIS ET LES PROFESSIONNELS ?

Loïc CANTIN : Un réaménagement de la Loi Climat et Résilience et du calendrier de rénovation énergétique s'impose. Nous savons que le calendrier n'est pas tenable. Le risque est trop grand pour le parc locatif

privé. En copropriété, où se situe les deux tiers du parc locatif privé, nos entreprises, nos collaborateurs, ne pourront y faire face dans les délais qui leur sont impartis. La conjoncture est difficile (inflation, difficulté d'accès aux crédits) et le calendrier de la loi n'intègre pas la réalité du rythme de la copropriété. Les entreprises du bâtiment sont déjà confrontées à une surcharge de commandes. Il nous faut plus de temps et les bons outils aussi bien techniques que financiers. La FNAIM conduit un travail de pédagogie déterminé pour l'expliquer aux pouvoirs publics. Nous avons fait une proposition opérationnelle pour trouver une piste de sortie : suspendre l'indécence énergétique d'un logement individuel à l'exécution d'un plan pluriannuel de travaux et créer les conditions de la solidarité au sein des copropriétés en rendant le DPE collectif opposable. Cela limitera l'attrition du parc locatif privé, tout en permettant de programmer le lancement de travaux ambitieux.

EN CE DÉBUT D'ANNÉE 2023, QUEL MESSAGE SOUHAITEZ-VOUS ADRESSER À VOS ADHÉRENTS ?

Loïc CANTIN : Sans nier la gravité de la période, ou ses défis, je veux leur adresser un message d'optimisme. Je pense que la force, la mobilisation et la solidarité syndicales seront déterminantes. Et je suis décidé à les faire vivre. Je veux dire à nos adhérents que la FNAIM sera mobilisée à leurs côtés, à la fois pour affronter la conjoncture nouvelle mais aussi pour les accompagner dans ce contexte de crise. Nous leur permettrons de s'approprier les outils dont ils auront besoin et à monter encore en compétence. J'ai confiance dans le professionnalisme de nos adhérents et dans leur faculté d'adaptation : notre mission est d'accompagner ce mouvement. Mon équipe et moi assumerons un discours offensif sur notre rôle de tiers de confiance.

QUELLES SONT LES FORCES DU NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION ?

Loïc CANTIN : Je suis particulièrement fier de cette équipe, qui incarne l'unité et la vitalité de la Fédération. Il représente la diversité de nos chambres et de nos adhérents. J'ai rassemblé des talents, venus de tous les territoires et pratiquant tous les métiers. Je constate leur engagement et leur détermination à servir nos adhérents, à la fois pour porter leurs intérêts mais aussi améliorer les services que nous leur offrons. Ils se sont déjà mis au travail et je veux leur traduire ma reconnaissance. C'est une chance pour la Fédération que de pouvoir compter sur l'engagement et le sens des responsabilités de chacun de nos administrateurs.

QUELS SONT LES DEUX CHANTIERS PRIORITAIRES POUR LA PROFESSION ?

Loïc CANTIN : Le premier sera de renforcer la compétence, à la fois des collaborateurs mais aussi de nos

C'est une chance pour la Fédération que de pouvoir compter sur l'engagement et le sens des responsabilités de chacun de nos administrateurs.

professionnels. Je travaille activement pour obtenir dans les tout prochains mois la publication du décret compétence initiale des collaborateurs. Le second sera d'obtenir, enfin, la nomination de la commission de contrôle du CNTGI. Ces deux actes participeront à revaloriser la profession car ils démontrent que nous sommes exigeants avec nous-mêmes. C'est d'ailleurs le sens du partenariat avec SOS Racisme pour lutter plus efficacement contre les discriminations dans le logement, dans la cohérence du Code d'éthique et de déontologie que nous nous sommes fixés. C'est parce que nous conduisons ces chantiers que nous serons crédibles quand nous dirons aux pouvoirs publics que « trop c'est trop ! » car je suis conscient que nos adhérents sont confrontés chaque jour à plus de contraintes, qu'ils sont seuls à subir. Je suis déterminé à le dénoncer, en valorisant toutes les actions que conduit notre profession.

QUELLES ÉVOLUTIONS SOUHAITEZ-VOUS ENCLENCHER POUR L'ESI PENDANT VOTRE MANDAT ?

Loïc CANTIN : Nous pouvons être fiers du parcours de notre Ecole Supérieure de l'Immobilier qui s'est imposée comme un partenaire indispensable de l'évolution de nos entreprises et de la formation de nos collaborateurs. Tant de choses restent à construire, après l'épreuve COVID qui aura chamboulé et mis à mal nos standards de formation. Tout reste à consolider, et rien ne se fera sans la mobilisation et l'action de nos chambres pour donner envie à nos adhérents de renouer avec la formation en présentiel ou en hybride. Il s'agirait même, oserais-je dire, d'un acte militant. Je suis serein sur l'évolution du contenu de nos formations, tant de choses restent à réaliser au travers d'actions innovantes que notre fédération saura et aura à cœur d'impulser lors de manifestations régionales. Bien entendu l'ESI doit se rapprocher de nos entreprises et de nos adhérents, poursuivre l'installation d'écoles des métiers dans tous les territoires en favorisant le parcours d'insertion de nos futurs collaborateurs.

ENFIN, VOUS AVEZ PARTICIPÉ EN DÉCEMBRE À VOTRE PREMIER CONGRÈS EN TANT QUE PRÉSIDENT DE LA FNAIM : QUE RETENEZ-VOUS DE CETTE ÉDITION ? DÉJÀ DES IDÉES POUR L'ANNÉE PROCHAINE ?

Loïc CANTIN : Le Congrès 2022 a été une réussite : je salue nos adhérents qui ont répondu présent, en nombre. Il est plus que jamais installé comme un rendez-vous institutionnel incontournable pour l'écosystème du logement. Je salue aussi le travail des équipes de la Fédération qui ont permis ce succès. Au-delà de plénières qui ont permis de mettre à l'honneur l'engagement, c'était un congrès qui, je le crois, a répondu aux attentes de nos adhérents en proposant de la formation et des ateliers en adéquation avec les besoins de nos entreprises et de nos métiers. Le prochain congrès devra s'inscrire dans cette dynamique. J'ai aussi l'ambition de faire du congrès 2023 un congrès de rassemblement syndical. J'ai lancé une invitation à l'UNIS comme je la lancerai au SNPI. À terme, nous devrons avoir un congrès unique à toute la profession.

Surface habitable

SURFACE ERRONÉE : DANS QUEL DÉLAI LE LOCATAIRE DOIT-IL SAISIR LE JUGE ?

Par Kelly LALLEMAND, Juriste à la FNAIM

Pour rappel, lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le bail, l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 permet au locataire d'obtenir une réduction du loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Dans un premier temps, le locataire doit adresser une demande en réduction de loyer au bailleur, qui dispose d'un délai deux mois pour lui répondre. A défaut d'accord ou de réponse du bailleur dans ce délai, le locataire doit alors saisir le juge, dans un délai de quatre mois à compter de sa demande au bailleur.

La Cour de cassation s'est prononcée, dans une décision du 9 novembre 2022, sur le délai de quatre mois dont dispose le locataire pour demander au juge une réduction de loyer.

Dans cette espèce, le 18 août 2017, les locataires avaient adressé plusieurs demandes au bailleur dont une réduction de loyer du fait de la surface habitable erronée mentionnée dans le bail. Le 6 septembre 2017, le bailleur a répondu sur ces diverses demandes, mais n'a pas apporté de réponse à la demande de réduction de loyer. Le 5 février 2018, les locataires l'ont alors assigné pour obtenir une diminution du loyer sur le fondement de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989. Ces derniers considéraient que le courrier reçu le 6 septembre 2017 était interruptif de prescription. La cour d'appel de Bordeaux a rejeté leur demande jugeant que le délai de 4 mois entre la demande faite au bailleur et l'assignation n'avait pas été respecté.

La Cour de cassation approuve cette décision et estime que « la cour d'appel a énoncé, à bon droit que le délai de quatre mois prévu par l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 est un délai de forclusion courant à compter de la demande faite au bailleur.

Dès lors, après avoir constaté que les preneurs avaient demandé à la bailleresse de réduire le loyer le 18 août 2017 et que l'assignation avait été délivrée le 5 février 2018, soit plus de quatre mois plus tard, elle en a exactement déduit que cette demande était irrecevable. ».

Précisons que la Cour de cassation, dans un arrêt du 28 septembre 2022 [1], avait déjà jugé que l'action en réduction de loyer était irrecevable une fois le délai de 4 mois écoulé. Dans sa décision du 9 novembre, la Cour précise que ce délai est un délai de forclusion, **c'est-à-dire qu'il ne peut pas être interrompu**.

En pratique : Le locataire qui veut engager une action en diminution de loyer, doit impérativement saisir le juge dans le délai de quatre mois à compter de la notification de sa demande au bailleur.

Pour plus d'informations sur la procédure en réduction de loyer, vous pouvez vous référer à notre fiche pratique « La mention de la surface dans les baux d'habitation ».

[1] Cour de cassation, Chambre civile 3, 28 septembre 2022, 21-12.829

PLUS D'INFOS SUR
hub.fnaim.fr

Rubrique « Juridique »
> « Je suis administrateur de bien »
> « Le bail d'habitation »
> « Avant le bail »
> « Surface habitable »

Transfert de
vos données offert & garanti en 72h

Aucun frais
de mise en service

On s'occupe **des démarches de résiliation** si nécessaire.

INCLUS
EN EXCLUSIVITÉ

FNAIM **LÉGAL**
by Modelo

Le seul logiciel du marché
à intégrer la solution juridique de la FNAIM

Une solution proposée par
la boîte immo
1er PARTENAIRE DES INDÉPENDANTS

FNAIM
PARTENAIRE NATIONAL
EXCLUSIF

la-boite-immo.com/fnaim-offre-partenaire
0 812 05 00 11
contact@la-boite-immo.com

Droits et obligations (bailleurs/locataires)

CONTRAT DE FOURNITURE D'EAU NON INDIVIDUALISÉ : NOUVELLES INFORMATIONS DEVANT ÊTRE DONNÉES AUX LOCATAIRES ET AUX COPROPRIÉTAIRES

Par Valérie SOUIED, Juriste à la FNAIM

L'ordonnance n° 2022-1611 du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine (JO du 23/12/22) crée une nouvelle obligation d'information des copropriétaires et locataires sur la qualité de l'eau.

Cette ordonnance transpose la directive européenne relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine dite « directive eau potable ». Cette directive fixe de nouvelles règles pour protéger la santé humaine des risques de contamination des eaux potables.

L'article 6 de l'ordonnance ajoute un article 24-11 à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui prévoit que lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le syndic transmet à chaque copropriétaire la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes ou, à défaut, au moins une fois par an.

L'article 7 de l'ordonnance ajoute un nouvel article 6-3 à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Ce texte dispose que lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture d'eau, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues du syndic.

Rappelons qu'en vertu de l'article L.2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, toute fourniture d'eau potable doit faire l'objet d'une facturation et que les éléments essentiels de la qualité de l'eau établie par l'agence régionale de santé, doivent être portés à la connaissance de l'abonné, une fois par an, à l'occasion d'une facturation (Arrêté du 10 juillet 1996).

En pratique :

- Les syndics devront veiller à joindre à la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes, la facture de fourniture d'eau et les informations sur la qualité de l'eau.
- Les administrateurs de biens devront transmettre aux locataires, lors de la régularisation de charges, la facture de fourniture d'eau et les informations sur la qualité de l'eau. Lorsque les charges ne font pas l'objet d'une provision (forfaitaires ou réelles), cette transmission se fera au moins une fois par an.

Les données sur la qualité de l'eau du robinet sont publiques.
Vous pouvez consulter les résultats de la qualité de l'eau du robinet dans chaque ville en consultant le site internet du ministère chargé de la santé :
solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau

PLUS D'INFOS SUR
hub.fnaim.fr

Rubrique « Juridique »
> « Je suis administrateur de bien »
> « Le bail d'habitation »
> « Vie du bail »
> « Droits et obligations (bailleurs/locataires) »

Imprimerie
DECOMBAT

FNAIM
PARTENAIRE

AU SERVICE DE VOTRE COMMUNICATION IMPRIMÉE

VOTRE **PLATEFORME** FNAIM :

accessible depuis

hub.fnaim.fr

>> OFFRES PARTENAIRES

>> DECOMBAT

- Guides du propriétaire, du locataire,
- Chemises location et transaction,
- Flyers, mailings
- Magazines
- Panneaux à vendre, à louer
- ...

PEFC 10-31-3162 — Promouvoir la gestion durable de la forêt — pefc-france.org

IMPRIM'VERT — Votre imprimeur agit pour l'environnement

FSC www.fsc.org FSC® C131463 — La marque de la gestion forestière responsable

04 73 25 06 62

relationclient@imprimerie-decombat.com

Logement décent

LES CALENDRIERS DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Par Pierre EVRARD, Chargé de mission développement durable rénovation énergétique à la FNAIM

	Copropriétés		
	Plus de 200 lots	Entre 50 et 200 lots	Moins de 50 lots
24 août 2022			
1er jan. 2023	Obligation d'élaborer un Plan Pluriannuel de Travaux.		
1er avril 2023			
1er jan. 2024	Obligation d'un DPE Collectif.	Obligation d'élaborer un Plan Pluriannuel de Travaux.	
1er jan. 2025		Obligation d'un DPE Collectif	Obligation d'élaborer un Plan Pluriannuel de Travaux.
1er jan. 2026			Obligation d'un DPE Collectif
1er jan. 2028			
1er jan. 2034			

Transaction	Location et indécence
	Interdiction de réviser ou d'augmenter les loyers pour les biens classés F ou G.
Obligation du Carnet d'information du logement + Etat des risques et pollutions (*en attente des textes d'application*)	Interdiction de louer des biens « très énergivores » consommant plus de **450 kWh/m²/an en énergie finale.**
	Etat des risques et pollutions (*en attente des textes d'application*)
Obligation d'un audit en plus du DPE pour les biens classés F et G.	
Obligation d'un audit en plus du DPE pour les biens classés E	Interdiction de louer des biens classés G
	Interdiction de louer des biens classés F
Obligation d'un audit en plus du DPE pour les biens classés D	Interdiction de louer des biens classés E

PLUS D'INFOS SUR
hub.fnaim.fr

Rubrique « Juridique »
> « Je suis administrateur de bien »
> « Le bail d'habitation »
> « Vie du bail »
> « Droits et obligations (bailleurs/locataires) »

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME : VOTRE 1ER RÉFLEXE, VÉRIFIEZ LES MESURES DE GEL DES AVOIRS

Par **Nathalie EZERZER**, Directrice Juridique Groupe FNAIM

En votre qualité d'agent immobilier soumis aux obligations de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, vous avez, outre les huit réflexes à mettre en place dans votre agence décrits dans notre document pratique [1], un autre réflexe systématique est à mettre en œuvre à chaque fois que vous entrer en relation d'affaires avec un client. Celui de vérifier la liste des personnes sanctionnées par un mesure de gel de leurs avoirs. Lors d'une opération coup de poing menée par la DGCRFF en septembre 2022, au sein d'agences immobilières des Alpes Maritimes établies dans certaines communes qui concentrent un nombre important de biens immobiliers de prestige, il s'avère que 60 % des agences contrôlées ne connaissaient pas ou n'avaient pas appliqué les mesures de gel des avoirs.

« ***L'implication des professionnels de l'immobilier, aux côtés des services de l'État, est primordiale pour assurer le succès des mesures de gel des avoirs. C'est une condition sine qua non pour entraver le financement d'activités illégales, en particulier dans le contexte actuel de conflit en Ukraine. J'invite avec force les fédérations professionnelles, les chambres de commerce et d'industrie ainsi que les professionnels à prendre toutes les dispositions pour que l'ensemble du secteur soit mobilisé dans l'application de ces mesures de gel. La DGCCRF, dont je salue l'engagement, veillera avec une attention soutenue au respect de cette obligation.*** » [2]

DÉFINITION

Le gel des avoirs a pour objet de priver les personnes, groupes, entreprises et entités inscrits sur une liste, des moyens financiers leur permettant de soutenir le terrorisme. Ce dispositif vise à faire en sorte qu'aucuns fonds, avoirs financiers ou ressources économiques ne soient mis à la disposition de ceux-ci, tant qu'ils font l'objet de sanctions.

Le gel des avoirs s'applique à tous les avoirs détenus ou contrôlés par les personnes, groupes, entreprises et entités inscrits sur la liste. Il s'applique également aux fonds qui proviennent de biens appartenant à ceux-ci ou contrôlés, directement ou indirectement, par eux ou par des personnes agissant pour leur compte ou sur leurs instructions.

Le gel n'est pas synonyme de confiscation ni de transfert de propriété. La personne ou l'organe public qui est chargé de gérer les avoirs qui ont été gelés doit faire son possible pour s'acquitter de cette tâche d'une manière qui n'entraîne pas de dépréciation indue de ceux-ci, sous réserve que cela ne soit pas incompatible avec la finalité du gel, à savoir priver les personnes, groupes, entreprises et entités des moyens financiers leur permettant de soutenir le terrorisme. [3]

Les mesures de gel des avoirs et d'interdiction de mise à disposition ont été renforcées par une ordonnance du 4 novembre 2020 (n°2020-1342). En pratique, et pour plus d'efficacité, le dispositif de gel des avoirs est harmonisé quelle que soit l'origine du gel (internationale, européenne ou nationale).

EN PRATIQUE

Consultez le Registre des gels des personnes sanctionnées
Afin de permettre aux professionnels assujettis à la LCB/FT, et aux autres opérateurs concernés, de satisfaire aux obligations de gel, il est établi un Registre national des personnes et entités faisant l'objet d'une mesure de gel (la liste) en vigueur sur le territoire français, en application de dispositions nationales, européennes et internationales (ONU). Ce Registre est régulièrement actualisé par la DG Trésor et consultable en ligne (https://gels-avoirs.dgtresor.gouv.fr.)

Abonnez-vous au « Flash Info gel »
Pour ne pas passer à côté des mises à jour de ce Registre (nouveaux gels, modifications, radiations, la DG Trésor vous invite à vous abonner au « Flash Info gel », soit en adressant un message à info-gel-subscribe@listes.finances.gouv.fr soi en ligne sur son site https://www.tresor.economie.gouv.fr/.

Consultez la liste des biens immobiliers gelés, avec leur adresse et leur numéro cadastral en ligne sur le site de la DG Trésor à l'onglet « services des entreprises » / « sanctions économiques internationales » / consulter le registre des gels.

LES PERSONNES TENUES DE RESPECTER LES MESURES DE GEL DES AVOIRS

Sans délai, les personnes devant appliquer les mesures de gel et les interdictions de mise à disposition ou d'utilisation **ET** devant **informer le ministre chargé de l'Économie**, ne sont pas seulement celles soumises aux obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Sont ici concernées conformément aux stipulations de l'article L. 562-4 du code monétaire et financier :

- **toute personne physique**, ressortissante nationale ou ressortissante étrangère, se trouvant sur le territoire ;
- **toute personne morale** constituée ou établie selon le droit national ou réalisant une opération sur le territoire national, **dans le cadre de son activité quelle qu'elle soit** ;
- **toutes les personnes** mentionnées à l'article L. 561-2 du code monétaire et financier (CMF) **soumises aux obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme**.

Pour les personnes morales, sont également concernées celles dont le siège social est situé sur le territoire national pour leurs activités réalisées à l'étranger, y compris dans les succursales ou toute autre forme de libre établissement ainsi qu'en libre prestation de services. Sont aussi visées les personnes dont le siège social est situé hors du territoire national pour leurs activités réalisées en France, y compris dans les succursales ou toute autre forme de libre établissement ainsi qu'en libre prestation de services.

S'agissant des agents immobiliers soumis aux obligations LCB/FT, rappelons que sont concernés les agents immobiliers pour leurs activités (article L.561-2, 8° du CMF) :

- de transactions visées au 1° de l'article 1er de la loi Hoguet (achat, vente, recherche, échange, location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis) étant précisé que concernant les activités de location sont uniquement concernées celles réalisées en exécution d'un mandat de transaction de biens immeubles dont le loyer mensuel est supérieur ou égal à 10000€ ;
- de transactions visées au 2° de l'article 1er de la loi Hoguet portant sur l'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;
- de transactions visées au 4° de l'article 1er de la loi Hoguet portant sur la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
- de transactions visées au 5° de l'article 1er de la loi Hoguet portant sur l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce
- de transactions visées au 8° de l'article 1er de la loi Hoguet portant sur la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation.

LE 1ER RÉFLEXE À METTRE EN ŒUVRE DANS VOTRE AGENCE

Les personnes tenues de respecter les mesures de gel des avoirs doivent mettre en place une organisation et des procédures internes pour la mise en œuvre de ces mesures et d'interdiction de mise à disposition ou d'utilisation des fonds ou ressources économiques [3].

Elles doivent également veiller, le cas échéant, à l'application de ces dispositions dans leurs succursales établies dans et en dehors du territoire national.

Lorsqu'il s'agit d'une entreprise mère d'un groupe au sens de l'article L.561-33 du code monétaire et financier, et qu'elle est établie en France, elle doit définir au niveau du groupe, une organisation et des procédures pour la mise en œuvre des mesures mentionnées ci-avant. Cette organisation et ces procédures sont mises en œuvre par les entités du groupe établies en France ainsi que par leurs succursales à l'étranger ou toute autre forme de libre établissement. Enfin, toutes les entreprises et les entreprises mères d'un groupe mettent également en place des mesures de contrôle interne afin de veiller au respect des obligations en matière de gel des avoirs.

À NOTER : Contrairement au dispositif LCB-FT, le dispositif de gel des avoirs ne relève pas d'une approche par les risques. Ici les procédures internes doivent être mises en œuvre, même en l'absence de risques de blanchiment.

LA PROCÉDURE INTERNE

Pour mettre en œuvre le dispositif de gel des avoirs il convient :

- Que l'organisation et la mise en place des procédures internes soient adaptées à la taille de l'entreprise et à la nature de ses activités ;
- Que l'entreprise soit dotée des moyens matériels et humains suffisants ;
- Que l'entreprise veille à ce que les personnels qui participent à la mise en œuvre des mesures bénéficient de formations appropriées et à ce qu'elles aient accès aux informations nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ou activités ;
- D'identifier toutes les parties prenantes aux transactions : client (et son actionnariat), intermédiaire, banque notamment… ;
- De vérifier dans l'ensemble du Registre si certaines sont sanctionnées par des mesures de gel des avoirs ;
- De déclarer à la Direction Générale du Trésor les actions de gel des avoirs menées ;
- De conserver les traces et résultats des recherches, même si elles ont été infructueuses. Elles serviront de preuve en cas de contrôle.

L'OPÉRATION COUP DE POING DE LA DGCCRF

L'autorité compétente pour contrôler que les agents immobiliers mettent en œuvre le dispositif de gel des avoirs est la DGCCRF. A cet effet, par un communiqué de presse du 12 janvier 2023, le Ministère de l'Économie et des Finances informait que la DGCCRF avait mené en septembre 2022 une opération d'investigations ciblée dans les Alpes Maritimes afin de vérifier le respect de la mise en œuvre des mesures de gel des avoirs par les agences immobilières établies dans certaines communes qui concentrent un nombre important de biens immobiliers de prestige au sein du département.

« *Cette opération s'inscrivait dans le cadre du dispositif renforcé de sanctions mises en place par l'Union Européenne et les autorités françaises en réponse à l'invasion de l'Ukraine par la Russie* ». « *Dans ce secteur d'activité, les mesures de gel des avoirs visent à empêcher toute opération de vente, de location ou de mise sous hypothèque de biens immobiliers au bénéfice des personnes ou entités sanctionnées. Elles permettent ainsi d'empêcher la commission d'actes illégaux d'une particulière gravité, dont les actes de criminalité organisée* ».

C'est ainsi que « ***60% des agences immobilières contrôlées ne connaissaient pas ou n'avaient pas appliqué les mesures de gel des avoirs*** ». Les manquements majeurs relevaient ont été :

- Absence de vérification du nom des clients sur le registre national du gel des avoirs,
- Absence de la mise en œuvre sans délai du gel des avoirs,
- Absence de déclaration à la Direction Générale du Trésor des actions de gel des avoirs menées

Et au titre des obligations générales en matière de LCB-FT :

- Absence de vérification de l'identité des clients,
- Absence de vérification des bénéficiaires effectifs (fichier de l'INPI)

Ce communiqué de presse ajoute que les contrôles effectués feront l'objet des suites appropriées, des informations seront transmises à la DG Trésor et à TRACFIN lorsque des soupçons de contournement de gel des avoirs ou de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme auront été identifiés.

Nul doute que de nouveaux contrôles sur la mise en œuvre par les agents immobiliers de leurs procédures internes lutte contre le blanchiment et gel des avoirs auront lieu. Alors, sans attendre, si ce n'est déjà le cas, mettez vous en conformité.

(1) Guide pratique : Les 8 réflexes à mettre en place dans mon agence immobilière (Cf. www.hub.fnaim.fr > Accueil > Juridique > Règlementation sociale et professionnelle > Ma conformité > Lutte contre le blanchiment (LCB-FT)

(2) Extrait d'un communiqué de presse du Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance du 12 janvier 2023 - Bruno Lemaire.

(3) Extrait de la Résolution 2161 du Conseil de Sécurité des Nations Unies.

(4) Article L.562-4-1 du code monétaire et financier

FNAIMLÉGAL by modelo

FNAIMLÉGAL by Modelo vous donne accès à un nouvel outil « Registre TRACFIN » pour 25€HT par mois. Cet outil permet :

- Des vérifications simplifiées grâce à l'interconnexion du Registre avec de nombreuses bases de données : **Registre du gel des avoirs**, Registre du commerce et des sociétés, registre des bénéficiaires effectifs, base Dow jones des personnes politiquement exposées, etc.
- Une procédure de contrôle normalisée qui vous guide pas à pas
- Confronté à une situation délicate, l'assurance de mettre en œuvre la vérification exigée par le dispositif LCB/FT
- Un archivage des vérifications effectuées conforme aux exigences du RGPD
- En cas de contrôle, la possibilité de restituer immédiatement les contrôles réalisés et les justificatifs collectés
- Une application simple et intuitive reposant sur une ensemble de questions/réponses
- Une application nomade à utiliser sur tout support (PC, tablette, smartphone)

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME INTERNATIONAL : LES ENSEIGNEMENTS DU DERNIER RAPPORT DE LA COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS

La Commission nationale des sanctions (CNS), instituée par la loi auprès du ministre de l'Economie, est chargée de sanctionner les manquements commis par les professionnels qui ne respectent pas leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Elle publie chaque année un rapport d'activité riche d'enseignements. Celui de 2021, publié fin 2022, nous enseigne que la **CSN a prononcé 128 sanctions dont 74,65% concernaient des entreprises appartenant au secteur immobilier**. Ces 128 sanctions ont consisté principalement en des interdictions temporaires d'exercice de l'activité.

D'une année sur l'autre, les manquements sanctionnés restent à peu près identiques :

- obligation de définir et mettre en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques (articles L.561-4-1 et L.561-32 du code monétaire et financier),
- obligation d'identification et de vérification de l'identité du client et des bénéficiaires effectifs (article L.561-5 du code monétaire et financier),
- obligation de recueillir des informations et d'exercer une vigilance constante sur la relation d'affaires (article L. 561-6 du code monétaire et financier)
- obligation de formation et d'information des collaborateurs (article L.561-33 du code monétaire et financier),
- obligation de renforcer l'intensité des mesures (aux articles L.561-10-1, L.561-10-2 et R. 561-22),
- obligation de mettre en place des mesures de vigilance complémentaires (article L. 561-10 du code monétaire et financier),
- obligation de mettre fin ou faire cesser la relation d'affaires (article L. 561-8 du code monétaire et financier)
- obligation de conservation pendant cinq ans des documents et informations recueillis par le professionnel assujetti (article L. 561-12 du code monétaire et financier).

LES CONSTATS DE LA CNS

L'absence de formation des professionnels à leurs obligations légales

La Commission réitère la nécessité pour les professionnels de se former ainsi que leur personnel. Elle suggère que la délivrance des cartes professionnelles soit conditionnée à une obligation de formation préalable LCB-FT.

Une méconnaissance persistante du dispositif de déclaration de soupçon

La Commission réitère le constat de la très difficile implantation concrète d'un dispositif relativement complexe au sein de professions hétérogènes, souvent entreprises de petite taille, qui témoigne aussi souvent d'une faible attention portée par des responsables plus habitués aux obligations exigées soit pour obtenir leur agrément professionnel soit pour exercer selon les réglementations sectorielles proprement-dites.

Les principes directeurs

Ce rapport est l'occasion pour la CNS de dégager 10 grands principes directeurs, issus de ses décisions rendues entre 2014 et 2021.

Nous ne les détaillerons pas tous ici, mais nous retiendrons à titre d'exemple « La connaissance du client » : L'envoi d'un mail de la part des acheteurs afin d'expliciter leur demande de manière précise ne suffit pas à répondre à l'exigence de connaissance des clients (décision n° 2019-51 du 15 juillet 2020), ou bien une clientèle de proximité n'est pas de nature à exonérer le professionnel de cette obligation (décisions n° 2015-16 du 12 avril 2016 et n° 2015-05 du 24 juin 2015), et encore la connaissance personnelle de certains clients par des collaborateurs de la société ou par son dirigeant n'est pas de nature à l'en exonérer (décision n° 2015-34 du 10 mai 2017 et décision n° 2019-51 du 15 juillet 2020). Et cette obligation s'applique à l'ensemble des clients, qu'ils soient vendeurs ou acquéreurs (décision n° 2015-15 du 21 mars 2016).

La législation exige que ce soit à l'entrée ou en cours de l'exercice du mandat (et non au compromis de vente qui en est déjà l'issue) que les recherches d'information et les mesures particulières prises dans les cas complexes, doivent être actées et formalisées au dossier (décision n° 2019-66 du 1er avril 2021). Lorsque le client est une personne morale, le professionnel doit se faire communiquer l'original ou la copie de toute acte de registre officiel datant de moins de trois mois constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés, dirigeants sociaux mentionnés dans l'article R.123- 54 du code de commerce (décision n° 2019-73 du 7 décembre 2021).

PLUS D'INFOS SUR
hub.fnaim.fr

Rubrique « Juridique »
> « Réglementation sociale et professionnelle »
> « Ma conformité »
> « Lutte contre le blanchissement »

PROSPECTION COMMERCIALE : ATTENTION AUX NOUVELLES RÈGLES !

Par **Sandrine BOURHIS-PETIT**, Juriste à la FNAIM

Le professionnel de l'immobilier, comme tout autre prestataire de services, se doit de prendre en considération de nouvelles règles en matière de prospection commerciale, lorsqu'il s'agit, soit d'effectuer des visites à domicile, soit de démarcher des clients par téléphone, en vue de leur proposer ses services.

PROSPECTION COMMERCIALE ET VISITES

L'ordonnance n° 2021-1734 du 22 décembre 2021 (JO du 23 décembre) a procédé à la transposition en droit français d'une directive européenne du 27 novembre 2019, dite directive « Omnibus », visant à assurer une meilleure application et une modernisation des règles de l'Union en matière de protection des consommateurs.

> La prospection commerciale en « porte-à-porte » ou par démarchage à domicile « ciblé » sont concernées par ces nouvelles règles.

Ainsi, l'article L. 221-10-1 créé dans le code de la consommation, à la section 3 « Dispositions particulières applicables aux contrats conclus hors établissement » dispose :
Est interdite toute visite non sollicitée d'un professionnel au domicile d'un consommateur en vue de vendre des produits ou de fournir des services, lorsque le consommateur a manifesté de manière claire et non ambiguë ne pas vouloir faire l'objet d'une telle visite.

Rappelons qu'au sens de l'article liminaire de ce code, le consommateur est défini comme « *toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole* », étant précisé qu'un prospect professionnel ayant moins de six salariés pourrait également se prévaloir de cette disposition dès lors que l'objet du contrat hors établissement proposé (contrat de mandat, en l'occurrence) n'entre pas dans le champ de son activité principale (art. L. 221-3 c. cons.).

La prospection commerciale en « porte-à-porte » ou par démarchage à domicile « ciblé » est ici concernée.

L'opposition à une telle visite de la part du consommateur peut résulter de tout message exprès et non équivoque visible par le professionnel depuis l'extérieur du domicile de celui-ci.

Les sanctions pénales encourues par le professionnel pour non-respect de cette nouvelle interdiction légale sont une peine d'un an d'emprisonnement et une amende de 150 000 €, portée à 750 000 € si le professionnel est une personne morale (art. L. 242-7-1 et L. 242-8 c. cons.). En cas de poursuites, le consommateur qui s'est constitué partie civile peut demander des dommages-intérêts (art. L. 242-9 c. cons.).

Cette disposition est entrée en vigueur **le 28 mai 2022**.

PROSPECTION COMMERCIALE ET DÉMARCHAGE TÉLÉPHONIQUE

Les règles de la prospection commerciale par téléphone et de l'opposition au démarchage téléphonique, issues de la loi n°2020-901 du 24 juillet 2020 (JO du 25 juillet), dite « loi Naegelen », sont fixées respectivement aux articles L. 221-16 à L. 221-17, et L. 223-1 à L. 223-7, du code de la consommation.

Ainsi, l'article L. 223-1 dispose :
Le consommateur qui ne souhaite pas faire l'objet de prospection commerciale par voie téléphonique peut gratuitement s'inscrire sur une liste d'opposition au démarchage téléphonique.
Il est interdit à un professionnel, directement ou par l'intermédiaire d'un tiers agissant pour son compte, de

***démarcher téléphoniquement un consommateur inscrit sur cette liste, sauf lorsqu'il s'agit de sollicitations intervenant dans le cadre de l'exécution d'un contrat en cours et ayant un rapport avec l'objet de ce contrat**, y compris lorsqu'il s'agit de proposer au consommateur des produits ou des services afférents ou complémentaires à l'objet du contrat en cours ou de nature à améliorer ses performances ou sa qualité.*
(….)
Un décret, pris après avis du Conseil national de la consommation, détermine les jours et horaires ainsi que la fréquence auxquels la prospection commerciale par voie téléphonique non sollicitée peut avoir lieu, lorsqu'elle est autorisée en application du deuxième alinéa du présent article.

Ce décret du 13 octobre 2022, attendu depuis plus de deux ans, a été publié au Journal officiel du 14 octobre [1]. Il créé un article D. 223-9 dans le code de la consommation.

Tel qu'explicité dans sa notice, le décret fixe les jours et les horaires durant lesquels les consommateurs peuvent être sollicités par les professionnels par voie téléphonique à des fins de prospection commerciale (y compris en vue de la fourniture de journaux, de périodiques ou de magazines).

Ainsi, le démarchage téléphonique des consommateurs est autorisé **du lundi au vendredi, de 10 heures à 13 heures et de 14 heures à 20 heures**. Il est, en revanche, **interdit le samedi, le dimanche et les jours fériés**.

Cet encadrement s'applique aussi bien aux personnes **non inscrites sur la liste Bloctel** (www.bloctel.gouv.fr) **qu'à celles inscrites mais sollicitées dans le cadre d'un contrat en cours**. Toutefois, il ne s'applique pas si le consommateur a donné **son consentement exprès et préalable** pour être appelé, le professionnel devant en justifier (par tous moyens).

Par ailleurs, un consommateur ne peut pas être sollicité par voie téléphonique à des fins de prospection commerciale **plus de quatre fois par mois par le même professionnel ou par une personne agissant pour son compte**.

Enfin, **lorsque le consommateur refuse ce démarchage lors de la conversation**, le professionnel s'abstient de le contacter ou de tenter de le contacter **avant l'expiration d'une période de soixante jours calendaires révolus** à compter de ce refus.

Le décret fixe les jours et les horaires durant lesquels les consommateurs peuvent être sollicités par les professionnels par voie téléphonique à des fins de prospection commerciale

Le professionnel, de l'immobilier y compris, qui contreviendra à ce cadre règlementaire s'exposera au paiement d'une amende administrative d'un montant de 75 000 € s'il s'agit d'une personne physique, ou de 375 000 € s'il s'agit d'une personne morale (art. L. 242-16 c. cons.).

Ce dispositif entre en vigueur le **1er mars 2023**.

A NOTER : Depuis le 1er janvier 2023, les plateformes de démarchage commercial ne peuvent plus appeler à partir de numéros commençant par **06** ou **07**. Elles doivent utiliser une nouvelle catégorie de numéros dits "polyvalents" réservés à cet usage (décision de l'ARCEP n° 2022-1583 du 1er septembre 2022).
Une fiche pratique relative à la liste d'opposition au démarchage téléphonique (BLOCTEL) est disponible sur le HUB FNAIM : Juridique / Réglementation professionnelle / Pratiques commerciales < Documents.

À SAVOIR : A titre expérimental et à la suite d'un appel à candidatures, après une 1ère phase visant à informer les différentes parties prenantes, depuis **le 1er septembre 2022** dans onze territoires (puis depuis le **2 février 2023** dans trois autres territoires : Troyes Champagne Métropole ; SYVADEC Corse et Communauté urbaine de Dunkerque Grand Littoral)[2], et ce pendant près de trois ans (précisément jusqu'au 30 avril 2025 inclus, date de fin de l'expérimentation), **la distribution à domicile d'imprimés en plastique, en papier ou cartonnés, à visée commerciale non adressés** doit être spécifiquement autorisée par une mention expresse et visible sur la boîte aux lettres ou le réceptacle du courrier (sont exclus de cette expérimentation les seuls échantillons de presse et la propagande politique). Ainsi, dans ces territoires, la logique du STOP PUB est inversée : les boîtes aux lettres doivent afficher un « **OUI PUB** » signifiant que les personnes concernées acceptent la publicité, et donc de recevoir de tels tracts, flyers ou autres prospectus.

Ce nouveau dispositif est détaillé dans une brève (mise à jour) en ligne sur le HUB FNAIM en date du 6 octobre 2022 :« Lancement de l'expérimentation « OUI PUB » ainsi que sur le site ministériel www.ecologie.gouv.fr/stop-pub.

[1] Décret n° 2022-1313 du 13 octobre 2022 relatif à l'encadrement des jours, horaires et fréquence des appels téléphoniques à des fins de prospection commerciale non-sollicitée, JO du 14 octobre

[2] Décret n° 2022-764 du 2 mai 2022 modifié par décret n° 2022-1478 du 28 novembre 2022 relatif à l'expérimentation d'un dispositif interdisant la distribution d'imprimés publicitaires non adressés (JO du 29 novembre) / Décret n° 2022-765 du 2 mai 2022 modifié par décret n° 2022-1167 du 28 août 2022, puis par décret n° 2022-1479 du 28 novembre 2022 fixant la liste des collectivités territoriales et groupements de collectivités territoriales participant à l'expérimentation d'un dispositif interdisant la distribution d'imprimés publicitaires non adressés (JO du 29 novembre), en l'absence d'une mention expresse et visible sur la boîte aux lettres ou le réceptacle du courrier (« Oui Pub »)

CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT : APPLICATION AU 1ER JANVIER 2023

Par **Valérie SOUIED**, Juriste à la FNAIM

L'article 167 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « Climat et résilience » a créé le carnet d'information du logement (CIL) devant être établi « afin de faciliter et d'accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ainsi que l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie » (Articles L. 126-35-2 à L. 126-35-11 du CCH).

Ce document a remplacé le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement qui avait été créé par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et revu par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, qui n'a jamais été mis en œuvre.

Le CIL est établi lors de la construction d'un logement ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique.

LES LOCAUX CONCERNÉS

Cette obligation concerne les locaux destinés à l'habitation et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH.

Le CIL est établi pour chaque logement dont la construction ou les travaux de rénovation font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er janvier 2023.

Lorsque les travaux de rénovation du logement ne sont pas subordonnés à l'obtention d'un permis de construire ou au dépôt d'une déclaration préalable, le carnet d'information est établi pour le logement dans lequel sont réalisés les travaux lorsque ceux-ci font l'objet d'un devis qui est accepté à compter du 1er janvier 2023 ou, à défaut de devis, lorsque ces travaux débutent à compter du 1er janvier 2023.

LE CONTENU DU CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

Le carnet d'information du logement comporte :

- La liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lors de la construction ou des travaux de rénovation prévus à l'article L. 126-35-2, lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements, qui sont installés lors de la construction ou des travaux de rénovation, lorsqu'ils ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- Les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l'améliorer prévus par les dispositions législatives et réglementaires, lorsqu'ils ont été établis.

Pour les constructions, le carnet d'information comporte également :

- Les plans de surface et les coupes du logement ;
- Les plans, schémas et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération du logement ;
- Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des ouvrages ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement.

Il est indiqué pour chaque plan, schéma et descriptif s'il correspond à la conception ou à l'exécution.

Pour les travaux de rénovation énergétique, le carnet d'information du logement comporte les dates et la description des travaux ainsi réalisés.

ÉTABLISSEMENT ET MISE À JOUR DU CARNET D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Le carnet d'information du logement est établi et mis à jour par le propriétaire du logement à partir des informations qui lui seront transmises, au plus tard à la livraison du logement ou à la réception des travaux de rénovation concernés, par les professionnels chargés de la construction ou des travaux de rénovation (personnes réputées constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil) ou, le cas échéant, par le maître de l'ouvrage (si le propriétaire du logement n'a pas cette qualité).
Lorsque des travaux de rénovation sont effectués, ces informations peuvent lui être transmises par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et les guichets d'accompagnement à la rénovation énergétique, ainsi que les opérateurs agréés, sous réserve de leur non-transmission par les personnes qui ont la qualité de constructeur.

Enfin il est précisé que les éléments du carnet d'information du logement sont transmis au propriétaire dans un format numérique répondant à un standard ouvert ou dans un format autre que numérique si le propriétaire en fait la demande.

TRANSMISSION DU CARNET D'INFORMATION EN CAS DE MUTATION

Le CIL est transmis à l'acquéreur lors de toute mutation du logement tel qu'il est au moment de la mutation. Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur en atteste dans l'acte authentique.

Un décret en Conseil d'État devait préciser :

- Les critères selon lesquels sont déterminés, par arrêté, les travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique ;
- Les critères selon lesquels sont déterminés, par arrêté, les catégories de matériaux et d'équipements ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- La liste des documents permettant d'attester la performance énergétique du logement.

Ce décret n° 2022-1674 du 27 décembre 2022 relatif au carnet d'information du logement est paru au journal officiel du 28 décembre 2018.

Il ajoute trois nouveaux articles au code de la construction et de l'habitation.

Aux termes du nouvel article R. 126-32 du CCH :

I - Les matériaux utilisés lors de la construction d'un logement qui doivent figurer dans le carnet d'information du logement sont ceux qui ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement et qui sont mis en œuvre pour :
1. L'isolation thermique de la toiture ;
2. L'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
3. L'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
4. L'isolation thermique des planchers bas.

II - Les équipements installés lors de la construction du logement qui doivent figurer dans le carnet d'information du logement sont les principaux éléments :
1. Des systèmes de chauffage ou de refroidissement, en y incluant les systèmes de ventilation économiques et performants qui y sont, le cas échéant, associés, ou de production d'eau chaude sanitaire qui ont une incidence directe sur la performance énergétique ainsi que les éléments permettant la régulation de ces systèmes ;
2. Des systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Concernant les travaux de rénovation énergétique, le nouvel article R. 126-33 du CCH précise que :

I - Les travaux de rénovation d'un logement existant qui donnent lieu à la création du carnet d'information du logement et doivent figurer dans celui-ci sont ceux qui relèvent des catégories suivantes et répondent à des caractéristiques fixées, pour chacune de ces catégories, par arrêté du ministre en charge de la construction :
1. Travaux d'isolation thermique des toitures ;
2. Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
3. Travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
4. Travaux d'isolation thermique des planchers bas ;
5. Travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de refroidissement, en y incluant les systèmes de ventilation économiques et performants qui y sont, le cas échéant, associés, ou de production d'eau chaude sanitaire ;
6. Travaux d'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

II - Les matériaux utilisés lors de travaux de rénovation d'un logement dont la liste et les caractéristiques doivent figurer dans le carnet d'information du logement sont ceux qui sont mis en œuvre dans les travaux d'isolation thermique mentionnés aux 1° à 4° du I et ont une incidence directe sur la performance énergétique.

III - Les équipements installés lors de travaux de rénovation d'un logement qui doivent figurer dans le carnet d'information du logement sont les principaux éléments des systèmes de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire mentionnés aux 5° et 6° du I qui ont une incidence directe sur la performance énergétique.

Enfin, le nouvel article R. 126-34 du CCH dispose que :

I - Les documents qui permettent d'attester de la performance énergétique du logement et qui doivent figurer dans le carnet d'information du logement sont les suivants :

1. Le diagnostic de performance énergétique du logement mentionné à l'article L. 126-26 ;
2. Le document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique, lorsqu'il est exigé en application de l'article R. 122-24 ;
3. Le document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'il est exigé en application de l'article R. 122-24-3 ;
4. Les attestations de délivrance de labels ou de certifications mettant en exergue les qualités du bâtiment en matière de performance énergétique, lorsqu'il en a fait l'objet ;
5. Tout audit énergétique du logement respectant les conditions de l'audit énergétique prévu à l'article L. 126-28-1.

II - Peuvent être joints au carnet d'information du logement les documents qui attestent la réalisation des opérations d'entretien permettant de conserver la performance énergétique des systèmes de chauffage.

L'arrêté du 27 décembre 2022 relatif au carnet d'information du logement précise les modalités d'application de ces mesures et liste notamment les travaux ayant une incidence significative sur la performance énergétique d'un logement.

Aux termes de cet arrêté :

- Les travaux d'isolation thermique des toitures mentionnés désignent l'ensemble des travaux qui mettent en œuvre un procédé d'isolation thermique des combles ou de la toiture, qu'il s'agisse de combles perdus, de rampants de toiture ou d'une toiture terrasse.
  Pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, ces travaux incluent également la mise en place d'une surtoiture ventilée ou d'un système de protection solaire de la toiture.
- Les travaux d'isolation thermique des murs donnant sur désignent l'ensemble des travaux qui mettent en œuvre un procédé d'isolation thermique sur mur(s) en façade ou en pignon, ou sur mur(s) séparant une zone chauffée d'une zone non chauffée.
  Pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, ces travaux incluent également la mise en place de protections de parois opaques contre le rayonnement solaire.
- Les travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur mentionnés désignent les travaux d'isolation thermique associés à la mise en place d'une fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant et les travaux d'isolation thermique associés au remplacement de vitrages sur une fenêtre ou porte-fenêtre existante.
  Pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, ces travaux incluent également la mise en place de protections de baies, fixes ou mobiles, contre le rayonnement solaire.
- Les travaux d'isolation thermique des planchers bas désignent l'ensemble des travaux qui mettent en œuvre un procédé d'isolation thermique de planchers bas sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé.
- Les travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire concernent l'ensemble des équipements de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire, ainsi que les équipements de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid. Ces travaux concernent également les émetteurs de chaleur, le réseau de distribution et les systèmes de pilotage.

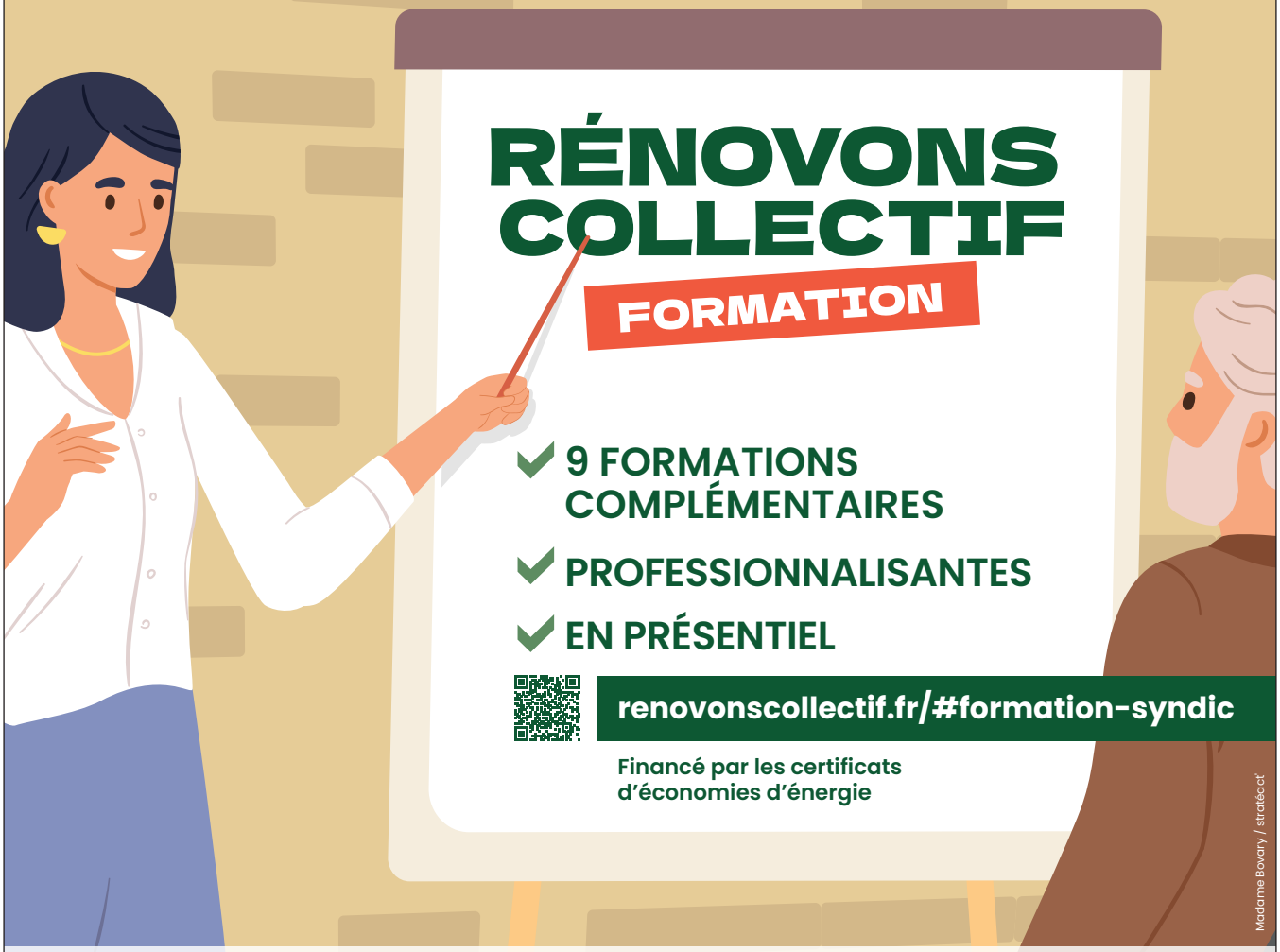
Les caractéristiques des matériaux utilisés et des équipements installés mentionnés aux 1° et 2° de l'article L. 126-35-8 du code de la construction et de l'habitation incluent notamment :

- pour les travaux d'isolation thermique : la nature du matériau isolant (marque et référence), ses caractéristiques thermiques (résistance thermique, conductivité thermique, épaisseur), la surface d'isolant, ainsi que les solutions de traitement des interfaces mises en œuvre pour assurer la continuité de l'isolation et de l'étanchéité à l'air, le cas échéant ;
- pour les travaux d'installation ou de remplacement de systèmes de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire : la nature de l'équipement (marque, modèle, énergie, mode d'évacuation, numéro de série, puissance), l'étiquetage énergétique au sens de la directive 2010/30/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 ;
- en cas de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid : le poste de livraison (ou sous-station) qui constitue l'échangeur entre le réseau de chaleur ou de froid et le bâtiment.

Les documents qui attestent la réalisation des opérations d'entretien mentionnés au II de l'article R. 126-34 du code de la construction et de l'habitation incluent :

- pour l'entretien de la chaudière individuelle : l'attestation d'entretien.
- pour le contrôle et l'entretien des dispositifs de chauffage décentralisés à combustible solide mentionné : l'attestation de ramonage et l'attestation d'entretien.
- pour l'entretien des systèmes : l'attestation d'entretien.

Syndics, Pour tout connaître de la rénovation énergétique en copro, il y a forcément une formation faite pour vous !



RÉNOVONS COLLECTIF

LE PROGRAMME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

PORTÉ PAR

île de France Energies

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

ACTUALITÉS FISCALES POUR 2023 : LES MESURES QUI INTÉRESSENT L'IMMOBILIER

Par **Gersende PERREIN**, Juriste à la FNAIM

Comme chaque début d'année, loi de finances et loi de finances rectificative apportent leurs lots de nouveautés par des mesures intéressant le secteur de l'immobilier.

La fin d'année 2022 est ainsi marquée par la publication de la seconde loi de finances rectificative pour 2022 du 1er décembre 2022 (loi n° 2022-1499) au Journal officiel du 2 décembre 2022, et de la loi de finances pour 2023 du 30 décembre 2022 (loi n° 2022-1726) au Journal officiel du 31 décembre 2022.

Outre, la mesure phare de la seconde loi de finances rectificative pour 2022 tenant au doublement du plafond du déficit foncier, soutenue par la FNAIM, nous vous présenterons quelques-unes des mesures de la loi de finances pour 2023.

DISPOSITIF DE DÉFISCALISATION

Prorogation du dispositif Malraux

Les volets du dispositif de la réduction d'impôt « Malraux » [1] en faveur des immeubles situés dans un quartier ancien dégradé (QAD) ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sont prolongés d'un an.

Ainsi, sont éligibles à la réduction d'impôt, les dépenses de travaux de restauration complète supportées jusqu'au **31 décembre 2023**

RAPPEL

Concernant certains dispositifs de défiscalisation depuis le 1er janvier 2023 :

- Le dispositif Censi-Bouvard a pris fin le 31 décembre 2022 et n'a pas été prorogé par la loi de finances 2023 (CGI, art.199 sexdecies).
- Depuis le 1er janvier, les taux de la réduction d'impôt Pinel sont abaissés progressivement (CGI, art.199 novovicies). En parallèle, il a été mis en place un « Pinel + » ou « super Pinel », permettant le maintien de ces taux avant leur baisse, sous réserve de respecter certaines conditions de confort et de performances énergétiques pour les logements.

Prolongation des aides fiscales pour les investissements en outre-mer

L'article 13 proroge jusqu'au 31 décembre 2029 certains dispositifs d'aide fiscale dans les départements d'outre-mer, les collectivités d'outre-mer et en Nouvelle-Calédonie. Sont concernés :

- la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des particuliers pour les travaux de rénovation, de réhabilitation et de confortation du risque sismique et cyclonique des logements (CGI, art.199 undecies A) ;
- l'investissement productif dans le secteur du logement en outre-mer : logement intermédiaire, social et location-accession à la propriété immobilière (CGI, art.199 undecies B et C, 217 undecies, 244 quater W et 244 quater X).

MESURES EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Doublement du plafond du déficit foncier sur le revenu global pour des dépenses de rénovation énergétique

En principe, sous le régime réel d'imposition, un déficit foncier est créé lorsque les charges excèdent les revenus fonciers issus des locations nues réalisées par les bailleurs (CGI, art. 156, I,3°). Ce déficit foncier résultant de dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunt, peut être imputé sur le revenu global du contribuable et réduire ainsi son imposition, dans la limite d'un plafond fixé à 10 700 € (15 300 € pour les dispositifs en faveur de l'investissement locatif Périssol et Cosse).

L'article 12 de la seconde loi de finances rectificative pour 2022 vient doubler le plafond de ce déficit pendant 2 ans. Les bailleurs pourront ainsi **imputer les déficits résultant des travaux de rénovation énergétique sur leur revenu global à hauteur de 21 400 €** dès lors que

ces travaux permettent de sortir les logements loués des classes E, F ou G du DPE (CCH, art. L173-1-1) pour **en atteindre une A, B, C ou D au plus tard au 31 décembre 2025.**

Il convient de rappeler que les dépenses de travaux non déductibles des revenus fonciers, telles que les dépenses de reconstruction, d'agrandissement ou encore ayant donné lieu à amortissement ou à crédit d'impôt, restent exclues, de fait, de la mesure.

A noter : en pratique, pour pouvoir justifier du changement de classe énergétique, le bailleur devra donc réaliser deux DPE, l'un avant travaux, l'autre après.

La loi renvoie cependant à un décret (à paraître) le soin de préciser les conditions d'application de ce doublement du déficit foncier, notamment s'agissant de la détermination des travaux éligibles et des modalités de déclaration.

Elle s'appliquera au titre des dépenses déductibles de rénovation énergétique pour lesquelles le contribuable pourra justifier de **l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui seront payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025**.

Si le contribuable ne justifie pas du nouveau classement de performance énergétique du bien au plus tard le 31 décembre 2025, le revenu foncier et le revenu global des années de déduction des dépenses de travaux de rénovation seront reconstitués dans les conditions de droit commun.

Remarque : perceptible dès l'année d'engagement des travaux, cette mesure fiscale constitue un véritable « coup de boost » pour les propriétaires bailleurs, notamment au regard des exigences du calendrier de la loi Climat et Résilience qui interdit progressivement, dès 2023, la mise en location des passoires thermiques.

MaPrimeRénov' : prorogation de l'éligibilité sans conditions de ressources pour des travaux de rénovation globale

Devant prendre fin au 31 décembre 2022, la loi de finances rectificative pour 2022 [2] reconduit jusqu'au 31 décembre 2023, l'attribution de l'aide forfaitaire MaPrimeRénov' « rénovation globale » sans condition de ressource, au titre d'un ensemble de travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logements individuels situés en France métropolitaine et permettant d'atteindre une efficacité énergétique minimale de 55 %.

Remarque : l'arrêté du 29 décembre 2022 augmente, à compter du 1er février 2023, ces forfaits « rénovations globales » pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieures. Ces forfaits seront relevés à respectivement 10 000 € et 5 000 €.

Reconduction pour les PME du crédit d'impôt pour les dépenses de travaux de rénovation énergique de leur locaux tertiaires

La loi de finances pour 2021 [3] avait instauré, pour les petites et moyennes entreprises (PME) soumises à l'IS ou à l'IR selon le régime du bénéfice réel, un crédit d'impôt de 30 % en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments à usage tertiaire affectés à leur activité. Ce dispositif s'était appliqué aux dépenses réalisées entre le 1er octobre 2020 et le 31 décembre 2021.

L'article 51 rétablit ce crédit d'impôt pour les **dépenses de rénovation exposées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2024.**

Rappelons que l'entreprise doit avoir réalisé des travaux de rénovation sur les bâtiments à usage tertiaires (affectés à l'exercice de l'activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole), achevés depuis plus de 2 ans, dont elle est propriétaire ou locataire.

Pour l'essentiel, ce crédit d'impôt est reconduit dans les mêmes conditions.

Le montant du crédit d'impôts correspond ainsi à 30 % du prix hors taxe des dépenses, déduction faite des aides perçues au titre des certificats d'économie d'énergie, ainsi que des aides publiques perçues pour les opérations ouvrant droit au crédit d'impôt.

Cependant, un arrêté doit fixer les critères techniques que doivent respecter les équipements, matériaux et appareils éligibles à l'avantage fiscal, ainsi que les critères de qualification des entreprises réalisant les travaux (précédemment, cette liste avait été fixé par l'arrêté du 29 décembre 2020).

Il faut également préciser que le montant maximal du crédit octroyé au titre d'un seul ou de plusieurs exercices, pour les dépenses engagées du 1er octobre 2020 au 31 décembre 2021 et du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2024, ne peut excéder un plafond de 25 000 €. Il en résulte en pratique que les entreprises ayant déjà bénéficié de la mesure et atteint le plafond de 25 000 € ne sont donc plus éligibles au crédit d'impôt reconduit.

Prolongation du crédit d'impôt en faveur de l'installation de bornes de recharge électriques pour les véhicules automobiles

Mis en place par la loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, ce crédit d'impôt s'applique aux dépenses effectuées par les contribuables qui équipent leurs logements d'un système de charge pour véhicules électriques. Ce crédit d'impôt est égal à 75 % des dépenses, dans la limite de 300 € par système de charge (CGI, art.200 quater C).

Ce dispositif, qui devait arriver à échéance fin 2023, est prorogé de deux ans par l'article 31, soit jusqu'au **31 décembre 2025**.

PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Prorogation des régimes d'exonération temporaire de plus-value pour la cession d'immeuble destiné au logement social et la cession d'un droit de surélévation

Devant prendre fin le 31 décembre 2022, la loi de finances pour 2023 [4] proroge deux cas d'exonération temporaire :

- l'exonération des cessions d'immeubles destinés au logement social est prorogée d'une année, jusqu'au 31 décembre 2023,
- l'exonération des cessions d'un droit de surélévation d'immeuble est prorogée de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024.

Corse : majoration de la taxation des plus-values immobilières élevées

L'article 28 vise à apporter des limitations ponctuelles et localement circonscrites au phénomène de sur-spéculation immobilière en Corse, en ouvrant la possibilité d'instaurer un dispositif de taxation spécifique sur les plus-values immobilières élevées (supérieur à 50 000 €) visées à l'article 1609 nonies G du CGI.

Une **proposition de zonages définissant les zones soumises à la sur-spéculation immobilière** sera établie sur proposition du président de l'office foncier de la Corse. Ce rapport sera ensuite transmis au Gouvernement, afin de lui proposer d'instaurer dans ces zones une majoration du dispositif de taxation sur les plus-values immobilières.

Cette majoration sera encadrée selon un barème plafonné à 30 % et s'appliquera pour une durée ne pouvant excéder 22 ans après l'acquisition du bien.

À défaut de disposition particulière, la présente mesure s'applique aux plus-values réalisées à compter du **1er janvier 2023**.

LOCATION MEUBLÉE

Aménagement de l'exclusion du crédit d'impôt pour investissement en Corse des locations meublées de tourisme

Pour rappel, un crédit d'impôt pour investissement en Corse (CIIC) [5] est prévu au profit des petites et moyennes entreprises, soumises à l'IR ou à l'IS selon un régime réel d'imposition, qui procèdent à la réalisation de certains investissements pour les besoins d'une exploitation située en Corse.

L'article 44 clarifie les critères d'éligibilité des locations meublées au CIIC.

Ainsi, l'exclusion des locations meublées qui ne sont pas exercées dans le cadre d'une réelle activité professionnelle est maintenue. En revanche, ne sont pas concernés par l'exclusion, et sont donc éligibles au CIIC, les établissements de tourisme gérés par un exploitant unique comportant des bâtiments d'habitation individuels ou collectifs, dotés d'un minimum d'équipements et de services communs, et regroupant en un ensemble homogène, des locaux à usage collectifs et des locaux d'habitation meublés loués à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, y compris s'ils comportent moins de 50 lits.

Par conséquent, les **résidences de tourisme seront éligibles** au CIIC.

Prolongation de l'exonération des revenus en cas de location ou de sous-location meublée d'une partie de la résidence principale

L'article 78 prolonge jusqu'au 15 juillet 2024 l'exonération d'impôt sur le revenu les produits tirés par les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation

principale (CGI, art. 35 bis). Les pièces louées doivent constituer pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et le prix de la location doit être fixé dans des limites raisonnables.

TVA

Mise en conformité du régime TVA des transmissions d'universalités de biens avec le droit communautaire

En vertu de l'article 257 bis du CGI, en cas de transmission d'une universalité de biens entre redevables, les livraisons de biens et les prestations de services bénéficient d'un régime de dispense de TVA.

En pratique, ce régime de dispense implique d'une part l'absence d'imposition à la TVA pour les biens transmis, et d'autre part, l'absence de régularisation de la TVA initialement déduite par le cédant. Mais dans le cadre d'une décision récente, le Conseil d'État a considéré que la transposition des articles 19 et 29 de la directive TVA avait été imparfaite (CE, 31 mai 2022, n° 451379).

En conséquence, la rédaction de l'article 257 bis est adaptée [6] afin de maintenir la portée pratique de ce dispositif et de permettre notamment aux livraisons d'immeubles achevés de plus de 5 ans et qui sont exonérées de TVA, de bénéficier du régime de dispense au titre des régularisation de TVA.

Remarque : il est précisé que la présente mesure est sans incidence sur la pratique constante des entreprises et de l'administration.

A défaut de précision particulière, les dispositions de l'article 257 bis du CGI, telles que modifiées par le présent article, s'appliquent à compter du 1er janvier 2023.

Actualisation et rationalisation du champ d'application TVA au taux réduit à 5,5 %

Selon la loi de finances pour 2023, le taux réduit de TVA à 5,5 % est également applicable **aux prestations de rénovation énergétique** (et plus uniquement les travaux de rénovation énergétique) qui répondent aux conditions cumulatives suivantes [7] :

- être réalisées dans des locaux achevés depuis au moins deux ans ;
- concerner des locaux affectés ou destinés à être affectés à l'issue des travaux à un usage d'habitation ;
- porter sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils ou de systèmes ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables par l'amélioration :
  - de l'isolation thermique ;
  - du chauffage et de la ventilation ;
  - de la production d'eau chaude sanitaire.

Précisions : le nouveau dispositif de taux réduit applicable aux travaux de rénovation énergétique n'est plus adossé au CITE (CGI, art. 200 quater) et une définition autonome de ces travaux est inscrite directement à l'article 278-0 bis A du CGI.

Un arrêté (à paraître) devra encore préciser la nature et le contenu des prestations visées, ainsi que les caractéristiques et les niveaux de performances des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés.

Remarque : la condition tenant à la fourniture par le client d'une attestation écrite indiquant qu'il remplit les conditions prévues pour l'application du taux réduit, reste maintenue.

Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur à compter de la publication de l'arrêté, et au plus tard, au 1er janvier 2024. Jusqu'à cette date, les dispositions de l'article 278-0 bis A du CGI, dans sa rédaction actuelle, s'appliquent.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2023 ajoute, aux services bénéficiant du taux à 5,5 %, les prestations de pose, d'installation et d'entretien des infrastructures de recharge pour véhicules électriques dans les locaux à usage d'habitation et destinés aux résidents. Là aussi, un arrêté devra fixer les exigences techniques auxquelles devra répondre la configuration des infrastructures de recharge, ainsi que les critères de qualification des personnes qui réaliseront les prestations.

Application de la TVA aux taux réduit à 5,5 % ou 10 % pour la livraison de travaux à soi-même réalisés par un bailleur professionnel

En principe, les travaux réalisés par un bailleur professionnel, qui contribuent à la valorisation ou à la prolongation de la vie de l'immeuble, doivent donner lieu à la taxation d'une livraison à soi-même (LASM) dès lors que l'immeuble, objet des travaux, est affecté à des opérations non soumises à TVA, ce qui est le cas lorsque l'immeuble est affecté à une activité de location à usage d'habitation (GCI, art. 257, II,1, 2°).

Le taux de TVA applicable à cette LASM est de 20 % (sauf travaux portant sur des logements sociaux), même s'il s'agit de travaux de rénovation énergétique ou portant sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans, pourtant susceptibles de bénéficier respectivement des taux de 5,5 % ou de 10 %.

L'article 56 a pour objet de supprimer cette différence et permet, à compter du 1er janvier 2023, d'appliquer aux LASM [8] :

- le taux réduit de 5,5 % aux travaux de rénovation énergétique sur les locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans (CGI, art.278-0bis A) ;
- le taux intermédiaire de 10 % aux travaux d'entretien, d'amélioration, de transformation et d'aménagement portant sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans (CGI, art.279-0 bis).

IMPÔTS LOCAUX

Taxe sur les logements vacants

Le droit fiscal comporte certaines mesures visant à dissuader les propriétaires de laisser leurs logements inoccupés.

Il s'agit de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) applicable aux logements vacants, c'est-à-dire

les logements habitables (mais non meublés) et inoccupés depuis au moins 1 an au 1er janvier de l'année d'imposition (CGI, art.232), et de la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), instituée sur délibération communale, et applicable aux locaux meublés non affectés à l'habitation principale (CGI, art.1407 ter).

Actuellement, seules les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements sont susceptibles de relever d'une zone tendue. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est notamment apprécié en fonction du niveau élevé des loyers, des prix d'acquisition des logements anciens ou du nombre de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements dans le parc locatif social.

La liste des communes concernées est fixée par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013.

La loi de finances [9] ajoute ainsi une nouvelle catégorie de communes à cette liste. **À compter de 2023, la taxe s'appliquera donc aux communes n'appartenant pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, mais qui connaissent aussi un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entrainant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant**.

Toutefois, ces difficultés sont caractérisées différemment :

- les critères du niveau élevé des loyers et du niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens sont conservés,
- en revanche, le critère alternatif du nombre de demandes de logement dans le parc locatif social est remplacé par celui d'une proportion élevée de résidences secondaires par rapport au nombre total de logements.

La liste de ces nouvelles communes doit encore être fixée par décret (à paraître).

Rappelons que les communes dans lesquelles la TLV n'est pas instituée peuvent décider d'assujettir ces logements à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale, pour la part communale et celle relevant des EPCI sans fiscalité propre (CGI, art.1407 bis). Dès lors, l'extension du périmètre des zones tendues pour l'application de la TLV conduit à une restriction du champ d'application de la THRS.

En outre, les communes où s'applique la TLV peuvent voter une majoration de 5 % à 60 % de la THRS leur revenant au titre des logements meublés (CGI, art.1407 ter). L'extension du périmètre de la TLV aux zones tendues ne faisant pas partie d'une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants vaudra donc également pour la majoration facultative de la THRS.

En conséquence, afin de permettre aux communes concernées d'en tirer les conséquences dès 2023, les délais de délibération de l'institution et de la majoration de la THRS sont prorogés jusqu'au **28 février 2023**.

Par ailleurs, la loi de finances augmente les taux de la TLV afin de les porter à 17 % la 1ère année d'imposition (au lieu de 12,5 %) et à 34 % (au lieu de 25 %) à partir de la deuxième.

Suppression sur 2 ans de la CVAE et ajustement du plafonnement de la CET sur la valeur ajoutée

L'article 55 prévoit la suppression de la CVAE sur deux ans : la cotisation due au titre de 2023 est diminuée de moitié et les entreprises ne seront plus redevables de la CVAE à compter de 2024.

Pour rappel, sont actuellement redevables de cette cotisation les entreprises ou personnes exerçant une activité professionnelle non salariée et générant un chiffre d'affaires (CA) annuel hors taxe supérieur à 500 000 €, ainsi que les entreprises ayant un CA hors taxe supérieur à 152 500 € qui doivent seulement faire une déclaration de valeur ajoutée et des effectifs salariés.

Pour l'essentiel, la diminution de CVAE prévue est en 2023 réalisée par une division par deux du taux d'imposition [10] et du montant de la cotisation minimale. Le dégrèvement de 500 € prévu en faveur des petites entreprises est corrélativement diminué de moitié.

Remarque : la cotisation à prendre en compte pour déterminer le montant des acomptes, prévus par l'article 1679 septies, éventuellement dus au titre de 2023, à verser le 15 juin et le 15 septembre 2023, sera calculée en tenant compte du nouveau taux d'imposition fixé par la loi de finances.

Au final, la CVAE sera supprimée à compter de 2024. Ainsi, plus aucune cotisation de CVAE et de taxe additionnelle à cette cotisation au profit des chambres de commerce et d'industrie ne sera établie au titre des années 2024 et suivantes.

En outre, la loi de finances pour 2023 abaisse, également sur 2 ans, le taux du plafonnement de la CET en fonction de la valeur ajoutée (CGI, art.1647 B sexies). Ainsi, le taux du plafonnement en fonction de la valeur ajoutée est abaissé à 1,625 % pour les impositions de CET dues au titre de 2023, et pour les impositions dues au titre de 2024, le taux du plafonnement, qui ne concernera plus que la cotisation foncière des entreprises (CFE), est ramené à 1,25 %.

Taxes additionnelles pour le financement de grands projets ferroviaires

Deux nouvelles taxes sont créées [11] pour aider les collectivités à financer des grands projets, notamment ferroviaires :

- une **taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement**, dans les départements des

Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes ;
- une **taxe additionnelle régionale à la taxe de séjour** dans ces mêmes départements, mais aussi pour les départements concernés par le « Grand projet du Sud-Ouest » (notamment, la Gironde, les Landes, le Lot-et-Garonne, le Gers, etc.) et ceux concernés par « La Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan » (notamment l'Hérault, l'Aude, etc.).

Par ailleurs, la loi de finances relève le plafond de la **taxe spéciale d'équipement** affectée à la Société du Grand Projet du Sud-Ouest et créée une taxe spéciale complémentaire à celle-ci.

TAXE D'AMÉNAGEMENT

Augmentation des tarifs spécifiques de la taxe d'aménagement

Les tarifs spécifiques relatifs aux piscines sont augmentés à 250 €/m². Cette disposition entre en vigueur le **1er janvier 2023** et s'applique aux opérations pour lesquelles le fait générateur de la taxe d'aménagement intervient à compter de cette date [12].

En outre, à compter du **1er janvier 2024**, ces montants seront indexés sur l'évolution du coût de la construction.

Adaptation de la taxe d'aménagement à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain

En vue de lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, la loi de finances pour 2023 [13] ajoute, à compter du 1er janvier 2024, à la liste des opérations pouvant être exonérées partiellement ou totalement :
- les constructions et aménagements réalisés sur des terrains réhabilités ;
- ou situées dans un secteur d'information sur les sols (SIS) : il s'agit des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Par dérogation à l'article 14 de l'ordonnance du 14 juin 2022 relative au transfert à la Direction générale des Finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive, ces nouveaux cas d'exonération s'appliqueront aux opérations ayant reçu une autorisation d'urbanisme, à compter du 1er janvier 2024, à la suite d'une demande de permis déposée avant le 1er septembre 2022.

Par ailleurs, la valeur forfaitaire des aires de stationnement non comprises dans la surface est augmentée de 2 000 à 2 500 € par emplacement. À compter du 1er janvier 2024, ce montant passera de 2 500 à 3 000 €.

En outre, la loi de finances réévalue le plafond dans la limite duquel les EPCI et les communes peuvent, par délibération, augmenter la valeur forfaitaire des aires de stationnement. Actuellement de 5 000 €, il passera à 6 000 € en 2024.

Ces deux montants forfaitaires seront indexés chaque année au 1er janvier, sur le coût de la construction.

MESURES DIVERSES

Prorogation du bouclier tarifaire pour l'électricité

Le bouclier tarifaire contre la hausse des prix de l'énergie (gaz et l'électricité) est prolongé en 2023 par l'article 64 pour les ménages, entreprises et collectivités. Pour plus de détail sur le sujet, nous vous invitions à vous reporter aux brèves juridiques dédiés figurant dans le présent numéro.

Corse : exonération de taxe de publicité foncière pour les actes notariés constatant la prescription acquisitive

Les actes notariés constatant la prescription acquisitive des immeubles en Corse sont exonérés de la taxe de publicité foncière à compter du 1er janvier 2023 [14].

L'actualisation des valeurs locatives des locaux professionnels et la révision des locaux d'habitation sont reportées à 2025

L'actualisation sexennale des valeurs locatives des locaux professionnels est reportée à 2025 : les bases d'imposition de 2023 seront, en conséquence, revalorisées selon les règles de droit commun de mise à jour annuelle des tarifs. De même, la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation est décalée de deux ans.

Les baux d'immeubles de plus de 12 ans à durée limitée relèvent désormais de la formalité fusionnée

L'article 22 supprime l'exclusion expresse dont ces baux faisaient l'objet, et les intègrent dans le champ d'application de la formalité fusionnée.

Le dispositif d'exonération partielle des transmissions de biens ruraux est renforcé

Dès le 1er janvier 2023 [15], le seuil permettant l'exonération partielle (à hauteur de 75 %) des transmissions par donation ou succession des biens ruraux donnés à bail à long terme est majoré à 500 000 €, sous condition de conservation des biens pendant cinq années supplémentaires.

---

(1) LF 2023 : art.19 - CGI, art. 199 tervecies, I, 2° et 2° bis

(2) LFR 2022 : art. 21 - loi du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 15

(3) Loi 2020-1721 du 29 décembre 2020, art.27

(4) LF 2023 : art.7 – CGI, art.150 U, II, 7° et 8°

(5) CGI, art. 244 quater E, I.1°a bis

(6) LF 2023 : art.58

(7) LF 2023 : art.65, I, B et C et 65 V

(8) CGI, 278-0 B, III

(9) LF2023 : art. 73 et 74

(10) CGI, 1586 ter, II

(11) LF2023 : art. 75, 76 et 77 – CGI, art. 231 quarter et art. 1609 – CGCT, art. L.4332-4, L.4332-5 et L.4332-6

(12) LFR 2022 : art. 17 – CGI, art. 1635 quater J

(13) LF2023 : art. 65, I, G, H et I, art. 65, VI et art. 65, VII - CGI : art. 1635 quater E, J et K

(14) LF 2023 : art. 66

(15) LF 2023 : art.66 - CGI, art. 793, 2-3o et 1-4o

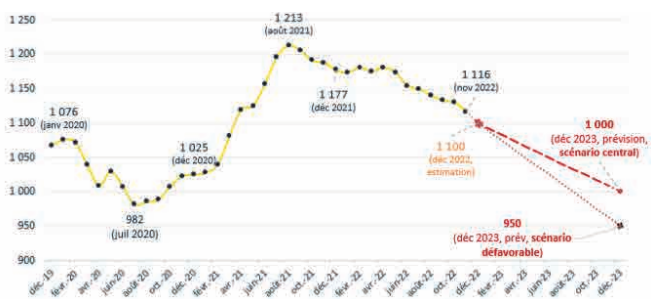
CONJONCTURE : TURBULENCES ET INCERTITUDES SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Par **Laboratoire Économique du Logement en France (LABEL)**

Comme chaque semestre, la FNAIM a réuni début janvier les principaux journalistes et influenceurs du secteur de l'immobilier afin de dresser le bilan de ce dernier semestre 2022 et les prévisions de 2023.

Le marché immobilier poursuit sa dynamique amorcée en 2019. L'année 2022 devrait être la deuxième meilleure année, en matière de transactions, depuis 20 ans. À fin novembre 2022, le nombre de ventes (actes signés) réalisées est de 1 116 000 sur 12 mois glissants, en léger recul (-6 % sur un an) par rapport à novembre 2021 (1 188 000 ventes). En 2022, la FNAIM estime que 1 100 000 ventes ont été conclues, soit la 2e meilleure année.

Nombre de ventes de logements anciens
(cumul sur 12 mois, en milliers)



En 2022, la FNAIM estime que 1 100 000 ventes ont été conclues, soit la 2e meilleure année après 2021.

LENTE ÉROSION DU VOLUME DES VENTES EN FIN D'ANNÉE

Mais cette performance est en trompe-l'œil, car, après un bon premier trimestre, le nombre de ventes diminue inexorablement.

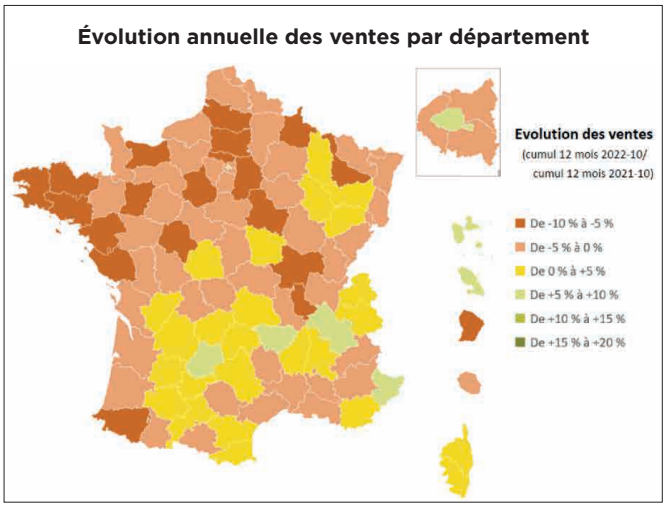
> *« L'effet de l'inflation de ces derniers mois et les difficultés croissantes dans l'accès au crédit immobilier se font clairement ressentir sur le nombre de transactions. »*

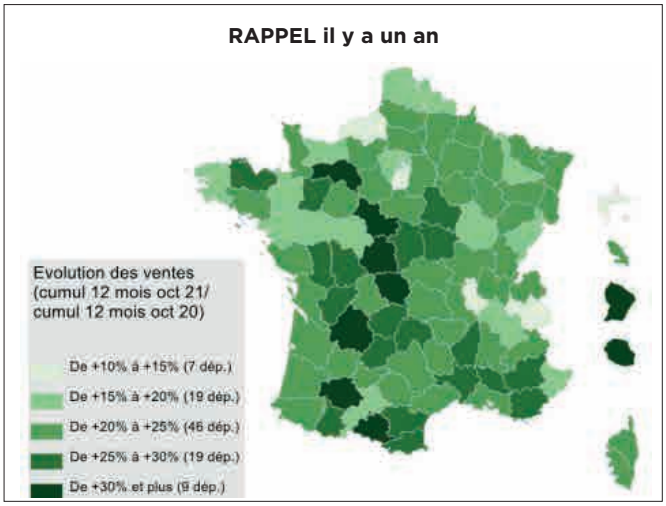
Cette tendance s'observe dans les secteurs où les prix avaient le plus augmenté : le phénomène est, sans surprise, particulièrement marqué en Bretagne et dans le Sud-Ouest.

« *Porté par la bonne santé du 1er 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.* »

Le nombre de ventes diminue inexorablement. Le phénomène est particulièrement marqué en Bretagne et dans le Sud-Ouest.

Après des hausses de prix record, des transactions en recul.





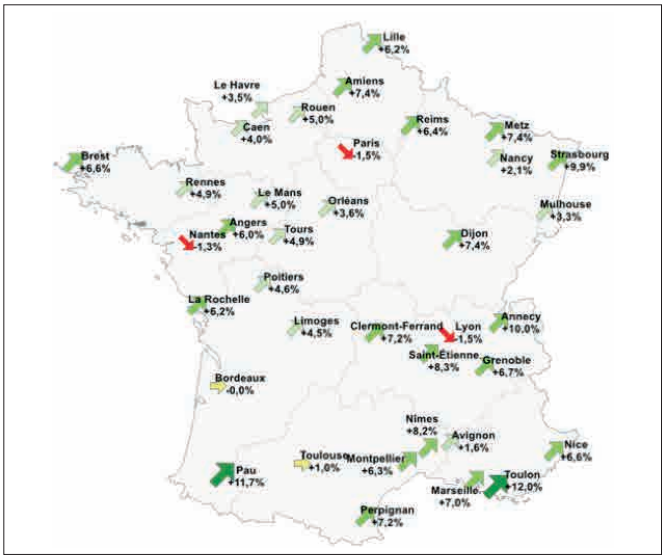
Les maisons voient leur prix augmenter de +7,9 %.

	Prix au 1er janvier 2023 (Inflation 2022 à fin décembre +5,9 %)	Rappel 1er janvier 2022 (Inflation déc. 2021 +2,8 %)	Rappel 1er janvier 2021 (Inflation déc. 2020 +0,2 %)
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 %

LES PRIX RÉSISTENT GLOBALEMENT FACE À L'INFLATION

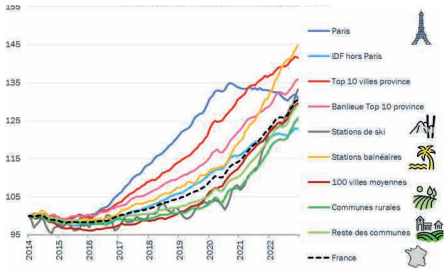
Si les prix affichent, au niveau national, une bonne résistance face à l'inflation (+6,7 % hors inflation au 1er janvier 2023), on note toutefois des disparités entre Paris et les grandes métropoles où les prix ont tendance à s'éroder, comparativement aux villes de taille moyenne et aux stations balnéaires ou de ski, où ils continuent de progresser, respectivement de 6,7 %, 10,7 % et 10,3 %.

Certaines grandes villes marquent le pas après des années de forte hausse : Paris, Nantes, Lyon, Bordeaux.



Les prix des villes moyennes augmentent presque 2 fois plus vite que ceux des grandes villes, et les stations balnéaires près de 3 fois plus vite ! Les prix dans les grandes villes augmentent moins que l'inflation (+5,9 %)

Évolution du prix des logements
Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



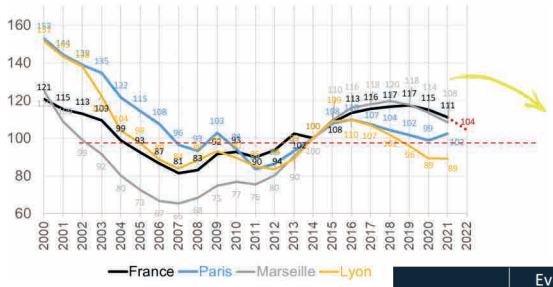
	Evolution sur : 1 an	2 ans	5 ans
Paris	-1,5 %	-2,1 %	+15,7 %
IDF hors Paris	+2,3 %	+6,3 %	+20,2 %
Top10 villes Province	+3,7 %	+8,6 %	+30,1 %
Banlieue Top10 Province	+5,8 %	+11,4 %	+28,5 %
Stations de ski	+10,3 %	+23,3 %	+33,9 %
Stations balnéaires	+10,7 %	+21,8 %	+39,7 %
Top100 villes moyennes	+6,7 %	+15,4 %	+31,1 %
Communes rurales	+7,8 %	+17,2 %	+26,9 %
Reste des communes	+8,2 %	+17,2 %	+28,5 %
France	+6,7 %	+14,4 %	+28,2 %

Détail des groupes de villes en annexe

BAISSE DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

En 2022, le pouvoir d'achat immobilier a baissé d'environ 6,1 %*, soit une baisse de 11,1 % en 3 ans. Une baisse tendancielle du pouvoir d'achat, qui se poursuivra en 2023. Si les taux de crédit montaient jusqu'à 3 %, la capacité d'achat des ménages baisserait de 13 %. Dans un scénario très défavorable (taux à 4 %), elle baisserait de 20 %.

Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages
(indices, base 100 = 2014)



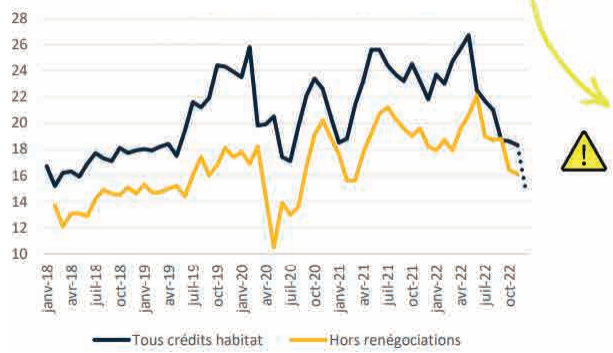
Année	Evolution pouvoir achat immobilier
2019	+0,2 %
2020	-2,0 %
2021	-3,4 %
2022 (estimation)	**-6,1 %**

*Estimation FNAIM avec l'hypothèse d'une hausse des revenus des ménages de 3,5 % en 2022 (et hausse des prix et des taux).

Le pouvoir d'achat immobilier a baissé d'environ 6,1 %*, soit une baisse de 11,1 % en 3 ans.

Une baisse significative dans la production de crédit

Production de crédits à l'habitat
(en milliards d'euros par mois)



LES PRÉVISIONS DE LA FNAIM POUR 2023

Les taux d'intérêt devraient poursuivre leur progression au moins jusqu'au printemps. Cette évolution sera déterminante pour le marché immobilier en 2023 et devrait conduire à une baisse des volumes de ventes dans l'année à venir, volumes qui devraient ainsi recouvrer leur niveau de l'automne 2020. Pour la Fédération nationale de l'immobilier, les volumes de ventes devraient baisser en 2023 (d'environ 10 % à 1 million de ventes).

La décélération des prix déjà engagée devrait perdurer et les baisses observées à Paris et dans quelques métropoles régionales se confirmer tout au long de l'année.

PLUS D'INFOS SUR
hub.fnaim.fr

Rubrique « Marché »
> « Conjoncture immobilière »

Prix & Offre au 1er janvier 2023
Ventes à fin 2022-10
Loyers à fin 2022-T3

Zone géographique	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m²)			Évolution			Ventes		Offre (logements à vendre)		Loyers (loyers moyens appartements, €/m²)			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)
		Prix						Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol.	Évolution		Loyer	Évolution		
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans		1 an	1 an	3 ans		1 an	5 ans	
France entière - appart. et maisons		**3 119**	**3 893**	2 500	**+1,9%**	**+6,7%**	**+28,2%**	**1 173 182**	**-2,0%**	+6,9%	**+9,8%**	**ns**	**ns**	**ns**	**ns**
Île-de-France - Ensemble		6 064	6 661	4 380	+0,7%	+1,3%	+19,1%	174 771	-1,2%	-4,3%	+17,2%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2 513	2 818	2 320	+2,1%	+7,7%	+30,0%	986 570	-2,2%	+9,8%	+9,0%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2 722	2 490	2 832	+3,2%	+8,2%	+28,4%	11 841	+1,4%	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Groupe de villes															
IDF hors Paris		4 569	4 716	4 287	+1,0%	+2,3%	+20,2%	137 901	ns	-5,6%	+15,0%	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province		4 036	3 912	4 853	+0,6%	+3,7%	+30,1%	76 212	ns	+1,2%	+29,7%	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province		3 526	3 331	3 717	+1,9%	+5,8%	+28,5%	77 264	ns	+9,5%	+28,0%	ns	ns	ns	ns
Stations de ski		3 732	3 888	3 446	+3,5%	+10,3%	+33,9%	20 896	ns	+2,8%	-2,1%	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires		4 593	4 611	4 572	+2,3%	+10,7%	+39,7%	102 262	ns	+15,0%	+11,6%	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes		2 342	2 243	2 564	+1,8%	+6,7%	+31,1%	137 486	ns	+7,4%	+23,5%	ns	ns	ns	ns
Communes rurales		1 621	1 658	1 618	+2,7%	+7,8%	+26,9%	227 499	ns	+8,3%	-0,7%	ns	ns	ns	ns
Reste des communes		2 061	1 860	2 150	+2,2%	+8,2%	+28,5%	356 793	ns	+11,9%	+7,1%	ns	ns	ns	ns
70 villes															
1. Paris	75	10 709	10 658	ns	-0,1%	-1,5%	+15,7%	36 870	+7,1%	-1,7%	+42,2%	27,2	-0,8%	+6,5%	3,1%
2. Marseille	13	3 450	3 085	5 424	+2,8%	+7,0%	+34,5%	16 216	ns	+4,9%	+9,0%	12,7	+0,5%	+7,4%	4,9%
3. Lyon	69	5 051	4 975	ns	-0,5%	-1,5%	+29,7%	8 072	ns	+4,6%	+62,1%	13,9	+1,1%	+10,2%	3,3%
4. Toulouse	31	3 520	3 374	4 289	-1,0%	+1,0%	+20,8%	10 467	ns	ns	ns	12,0	+1,9%	+5,6%	4,3%
5. Nice	06	4 948	4 820	ns	+0,6%	+6,6%	+26,2%	10 142	ns	ns	ns	16,2	+0,0%	+4,0%	4,0%
6. Nantes	44	4 005	3 787	4 926	-2,0%	-1,3%	+34,7%	6 291	ns	ns	ns	12,3	+0,8%	+5,3%	3,9%
7. Montpellier	34	3 584	3 460	4 506	+1,6%	+6,3%	+28,8%	6 426	ns	ns	ns	13,9	+1,7%	+6,0%	4,8%
8. Strasbourg	67	4 052	4 112	ns	+1,4%	+9,9%	+41,6%	3 740	ns	ns	ns	12,6	+0,3%	+4,4%	3,7%
9. Bordeaux	33	4 864	4 644	5 665	-0,5%	-0,0%	+13,5%	5 809	ns	ns	ns	14,0	+2,9%	+7,3%	3,6%
10. Lille	59	3 917	4 141	3 139	+2,8%	+6,2%	+34,6%	4 892	ns	ns	ns	13,8	+3,0%	+4,4%	4,0%
11. Rennes	35	4 109	3 893	5 441	+0,2%	+4,9%	+46,9%	4 157	ns	ns	ns	12,3	+0,9%	+3,2%	3,8%
12. Reims	51	2 907	2 874	3 026	+1,9%	+6,4%	+31,2%	3 278	ns	ns	ns	11,1	-1,0%	+4,9%	4,6%
13. Saint-Étienne	42	1 463	1 373	2 157	+0,7%	+8,3%	+38,0%	3 870	ns	ns	ns	8,4	+5,0%	+4,8%	7,3%
14. Toulon	83	3 388	2 935	5 052	+4,9%	+12,0%	+32,0%	4 142	ns	ns	ns	12,5	+2,5%	+7,9%	5,1%
15. Le Havre	76	2 384	2 299	2 615	-4,1%	+3,5%	+34,2%	3 231	ns	ns	ns	11,7	+1,5%	+9,8%	6,1%
16. Grenoble	38	2 877	2 844	ns	+4,8%	+6,7%	+25,3%	3 881	ns	ns	ns	12,6	+3,0%	+4,8%	5,3%
17. Dijon	21	3 027	2 858	3 987	+2,6%	+7,4%	+41,1%	4 061	ns	ns	ns	11,8	+2,5%	+6,9%	4,9%
18. Angers	49	3 496	3 387	3 885	+3,8%	+6,0%	+71,8%	2 998	ns	ns	ns	12,2	+6,6%	+15,1%	4,3%
19. Nîmes	30	2 551	2 202	3 349	+1,5%	+8,2%	+29,0%	3 094	ns	ns	ns	11,2	+1,3%	+9,1%	6,1%
20. Villeurbanne	69	4 105	4 039	ns	+2,7%	+1,9%	+42,3%	2 674	ns	ns	ns	13,2	+2,4%	+8,1%	3,9%
21. Clermont-Ferrand	63	2 401	2 364	2 569	+3,2%	+7,2%	+31,2%	2 963	ns	ns	ns	10,8	+3,4%	+8,3%	5,5%
22. Le Mans	72	2 077	1 877	2 350	+0,1%	+5,0%	+33,2%	3 327	ns	ns	ns	10,3	+3,5%	+9,8%	6,6%
23. Brest	29	2 260	2 131	2 676	-0,2%	+6,6%	+59,8%	3 617	ns	ns	ns	10,1	+7,5%	+16,9%	5,7%
24. Tours	37	3 140	2 972	3 833	+1,4%	+4,9%	+32,3%	2 828	ns	ns	ns	12,4	+4,5%	+4,6%	5,0%
25. Amiens	80	2 545	2 605	2 458	-0,3%	+7,4%	+22,5%	2 319	ns	ns	ns	11,5	-3,4%	+2,1%	5,3%
26. Limoges	87	1 867	1 674	2 392	+1,1%	+4,5%	+35,9%	2 713	ns	ns	ns	9,8	+0,7%	+9,9%	7,0%
27. Annecy	74	5 418	5 241	6 498	+2,1%	+10,0%	+33,7%	2 377	ns	ns	ns	14,9	+1,3%	+14,4%	3,4%
28. Perpignan	66	1 762	1 519	2 419	+1,9%	+7,2%	+18,9%	3 064	ns	ns	ns	10,3	+2,5%	+4,6%	8,1%
29. Boulogne-Billancourt	92	9 493	9 385	ns	+2,5%	+2,4%	+19,4%	2 182	ns	ns	ns	23,7	-1,2%	+6,0%	3,0%
30. Orléans	45	2 713	2 656	2 923	+1,0%	+3,6%	+35,9%	2 339	ns	ns	ns	11,4	+0,4%	+7,2%	5,1%
31. Metz	57	2 505	2 527	2 358	+4,0%	+7,4%	+39,2%	1 674	ns	ns	ns	10,7	-0,6%	+10,2%	5,1%
32. Saint-Denis (93)	93	4 221	4 174	ns	-1,5%	+0,1%	+25,9%	1 029	ns	ns	ns	13,7	-13,1%	+2,0%	3,9%
33. Argenteuil	95	3 907	3 511	4 720	+1,4%	+1,5%	+28,6%	1 339	ns	ns	ns	16,8	-1,8%	+8,4%	5,7%
34. Rouen	76	2 902	2 817	3 385	-0,8%	+5,0%	+27,3%	2 753	ns	ns	ns	11,4	+1,3%	+6,7%	4,9%
35. Montreuil	93	6 542	6 340	7 637	-0,5%	-0,2%	+27,1%	1 300	ns	ns	ns	19,9	-2,2%	+5,9%	3,8%
36. Mulhouse	68	1 462	1 393	1 924	+2,0%	+3,3%	+26,8%	1 442	ns	ns	ns	10,1	+5,2%	+2,0%	8,7%
37. Caen	14	3 055	2 958	3 560	+1,8%	+4,0%	+41,2%	2 422	ns	ns	ns	11,9	+2,0%	+7,0%	4,8%
38. Nancy	54	2 406	2 344	2 957	+1,6%	+2,1%	+26,2%	2 535	ns	ns	ns	11,5	+0,9%	+8,4%	5,9%
39. Tourcoing	59	2 002	1 934	2 056	+0,8%	+7,3%	+29,0%	1 713	ns	ns	ns	11,4	+2,8%	+3,0%	7,1%
40. Avignon	84	2 453	2 317	2 810	+2,9%	+1,6%	+17,5%	2 077	ns	ns	ns	11,6	+2,4%	+3,5%	6,0%
41. Créteil	94	4 225	4 033	ns	-0,5%	+2,6%	+23,2%	948	ns	ns	ns	16,6	+4,8%	+0,6%	4,9%
42. Poitiers	86	2 246	2 223	2 304	-1,6%	+4,6%	+35,2%	1 982	ns	ns	ns	11,4	+1,9%	+8,3%	6,1%
43. Versailles	78	7 498	7 216	9 891	+1,6%	+1,2%	+22,8%	1 180	ns	ns	ns	21,0	+0,1%	+12,5%	3,5%
44. Asnières-sur-Seine	92	7 160	6 984	ns	-1,0%	-0,0%	+28,2%	1 601	ns	ns	ns	20,3	+6,1%	+3,6%	3,5%
45. Colombes	92	6 256	5 618	8 040	+1,4%	+0,4%	+27,9%	1 275	ns	ns	ns	19,4	+1,6%	+5,0%	4,1%
46. Courbevoie	92	7 547	7 457	ns	+1,9%	+0,9%	+17,6%	1 270	ns	ns	ns	21,5	-0,3%	+7,1%	3,5%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 272	2 136	2 407	-0,7%	+7,6%	+36,9%	1 264	ns	ns	ns	9,5	ns	+9,0%	5,4%
48. Rueil-Malmaison	92	6 471	5 824	8 778	-0,3%	+1,3%	+16,9%	1 212	ns	ns	ns	20,5	+0,2%	+7,8%	4,2%
49. Pau	64	2 267	2 155	2 802	+3,2%	+11,7%	+33,5%	2 230	ns	ns	ns	10,7	+1,5%	+4,9%	6,0%
50. La Rochelle	17	5 116	5 258	4 807	+3,5%	+6,2%	+51,1%	1 985	ns	ns	ns	14,8	+1,9%	+1,9%	3,4%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	7 089	6 285	8 446	-0,7%	+4,8%	+24,3%	1 500	ns	ns	ns	19,4	+1,5%	+6,6%	3,7%
52. Antibes	06	5 705	5 241	8 003	+4,2%	+9,2%	+23,8%	2 729	ns	ns	ns	15,9	+3,3%	-0,9%	3,6%
53. Saint-Nazaire	44	3 299	3 228	3 405	+3,1%	+7,2%	+62,5%	1 431	ns	ns	ns	10,5	+2,8%	+4,4%	3,9%
54. Colmar	68	2 417	2 420	2 405	+0,4%	+5,0%	+27,0%	887	ns	ns	ns	10,4	+0,2%	+2,9%	5,2%
55. Issy-les-Moulineaux	92	8 457	8 277	ns	+1,6%	-0,7%	+20,7%	873	ns	ns	ns	23,5	+3,1%	+3,2%	3,4%
56. Noisy-le-Grand	93	4 737	4 551	5 305	+4,3%	+4,1%	+28,3%	941	ns	ns	ns	16,5	+6,1%	-0,6%	4,3%
57. Levallois-Perret	92	9 742	9 720	ns	-0,8%	-2,4%	+16,6%	1 151	ns	ns	ns	24,9	+2,0%	+6,9%	3,1%
58. Quimper	29	2 404	2 163	2 662	+7,8%	+19,5%	+61,3%	1 742	ns	ns	ns	10,2	+1,3%	+10,7%	5,7%
59. Neuilly-sur-Seine	92	11 438	11 307	ns	+0,2%	-2,3%	+17,0%	1 058	ns	ns	ns	25,7	-4,1%	+5,8%	2,7%
60. Niort	79	2 013	2 004	2 020	+2,8%	+8,7%	+41,6%	1 599	ns	ns	ns	9,9	+2,3%	+13,1%	5,9%
61. Lorient	56	2 864	2 827	2 959	+5,5%	+15,6%	+65,0%	1 263	ns	ns	ns	10,3	+3,8%	+5,7%	4,4%
62. Meaux	77	3 155	3 155	3 161	-0,8%	+5,1%	+24,5%	806	ns	ns	ns	14,6	+0,6%	+3,5%	5,5%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 589	2 503	2 672	+1,8%	+8,4%	+53,0%	1 063	ns	ns	ns	9,3	-1,1%	+7,9%	4,5%
64. Cholet	49	2 214	2 014	2 342	+3,0%	+8,3%	+55,4%	1 051	ns	ns	ns	11,0	+2,9%	+9,9%	6,6%
65. Vannes	56	3 990	3 804	4 418	+1,9%	+3,9%	+64,4%	1 301	ns	ns	ns	10,9	+3,3%	+11,4%	3,4%
66. Fréjus	83	4 232	4 026	4 807	+1,9%	+4,2%	+14,9%	1 932	ns	ns	ns	14,1	+0,9%	+1,1%	4,2%
67. Bayonne	64	4 491	4 340	5 530	+3,1%	+8,6%	+54,2%	1 149	ns	ns	ns	11,0	+2,2%	+5,8%	3,1%
68. Les Sables-d'Olonne	85	4 856	5 205	4 668	+3,8%	+8,5%	+59,7%	1 660	ns	ns	ns	10,1	ns	ns	2,3%
69. Nogent-sur-Marne	94	7 093	6 739	9 112	+1,4%	+7,7%	+24,4%	721	ns	ns	ns	19,4	+0,5%	+12,6%	3,5%
70. Aix-les-Bains	73	4 410	4 357	4 570	+0,5%	+12,0%	+44,6%	932	ns	ns	ns	12,9	+4,3%	+8,3%	3,6%
Régions															
Auvergne-Rhône-Alpes		2 931	3 140	2 723	+2,3%	+6,5%	+30,8%	145 847	-0,4%	+9,0%	+15,9%	ns	ns	ns	ns
Bourgogne-Franche-Comté		1 619	1 679	1 587	+1,6%	+5,2%	+21,6%	49 379	-3,9%	+5,2%	+7,4%	ns	ns	ns	ns
Bretagne		2 548	2 909	2 400	+3,6%	+12,3%	+50,2%	68 570	-5,8%	+14,4%	+11,1%	ns	ns	ns	ns
Centre-Val de Loire		1 803	2 052	1 709	+2,4%	+5,4%	+21,4%	46 940	-3,2%	+30,0%	+7,5%	ns	ns	ns	ns
Corse		3 580	3 318	3 824	+1,4%	+9,5%	+30,5%	5 236	+3,5%	+18,2%	+30,0%	ns	ns	ns	ns
Grand Est		1 898	2 145	1 714	+1,7%	+6,5%	+27,5%	78 910	-3,4%	+3,8%	+12,7%	ns	ns	ns	ns
Hauts-de-France		1 976	2 287	1 853	+1,4%	+5,5%	+21,8%	91 046	-4,3%	+1,1%	+2,8%	ns	ns	ns	ns
Île-de-France		6 064	6 661	4 380	+0,7%	+1,3%	+19,1%	174 771	-1,2%	-4,3%	+17,2%	ns	ns	ns	ns
Normandie		2 128	2 296	2 045	+0,7%	+6,6%	+28,5%	61 153	-3,7%	-18,7%	+2,9%	ns	ns	ns	ns
Nouvelle-Aquitaine		2 489	3 017	2 271	+1,9%	+9,1%	+32,7%	124 312	-2,2%	+19,8%	+10,6%	ns	ns	ns	ns
Occitanie		2 416	2 604	2 298	+2,1%	+8,2%	+27,4%	126 863	+0,7%	+6,9%	+10,9%	ns	ns	ns	ns
Pays de la Loire		2 625	3 078	2 439	+2,9%	+8,6%	+42,0%	72 643	-5,4%	+28,6%	+8,1%	ns	ns	ns	ns
Provence-Alpes-Côte d'Azur		3 959	3 718	4 314	+2,8%	+8,7%	+26,7%	115 670	+1,0%	+8,3%	+5,1%	ns	ns	ns	ns

LA DÉCENNIE PROLIFIQUE DU PRÉSIDENT ROGER LEMIALE

Par **Marie-Claire FERREIRA**, ex-Directeur Général de la FNAIM, Membre de l'Amicale FNAIM

Développement de la qualité commerciale, présence sur le terrain politique, stratégie de communication à fortes retombées médiatiques (donc renforcement de la notoriété de notre Fédération), sensibilisation sur le terrain auprès des adhérents, lutte réussie contre la concurrence déloyale… La décennie de fonction de Roger LEMIALE aura été d'une grande efficacité.

Il a exercé deux mandats et « boosté » la profession

Le Président Roger LEMIALE a pris ses fonctions le 1er janvier 1976. À l'issue des deux mandats statutaires, en 1981 et 1983, deux modifications des statuts vont lui permettre d'exercer ses fonctions durant dix ans.

Au cours de son second mandat au Bureau Exécutif, deux femmes ont été nommées : Doris METZGER et Lucie ARTIS.

Roger LEMIALE met en effet en application les nouveaux statuts : 10 membres ayant des secteurs professionnels dédiés, et engage une vaste campagne de relations publiques afin de promouvoir les professions immobilières et la FNAIM. Une campagne très percutante autant que très pédagogique. La notoriété de notre fédération se renforce considérablement.

L'AVENIR DE LA PROFESSION PASSE PAR LA RÉALITÉ DU SERVICE RENDU

Pour le Président LEMIALE, l'avenir de la profession passe par la réalité du service rendu à la clientèle. Pour concrétiser son constat, il va développer la qualité commerciale en mettant en œuvre un ambitieux plan d'action visant à la centralisation de l'offre. Cette démarche pour le futur de la FNAIM s'inscrit dans une vaste politique de communication orientée vers les médias et les pouvoirs publics.

L'avenir de la profession passe par la réalité du service rendu à la clientèle

Dès l'origine, la FNAIM a pris position contre la prétention de l'Administration de voir transiter les commissions par le Compte Spécial Clients prévu par les articles 55 et suivants du décret d'application du 20 juillet 1972. En apportant toute l'aide juridique et son soutien politique, la Fédération a permis à un professionnel de Lyon (Affaire Marty) d'être relaxé et d'obtenir un arrêt de la Cour de cassation en 1978 qui fait jurisprudence.

Roger LEMIALE a voulu se donner les moyens de produire une information de qualité

PRÉSENCE PLUS ACTIVE SUR LE TERRAIN POLITIQUE

Il est à noter que dans ces deux affaires, les deux rapporteurs de la Loi Hoguet, Claude LABBÉ à l'Assemblée nationale et Michel CHAUTY au Sénat, ont été aux côtés de notre organisation professionnelle.

D'autres lois, telles la Loi GALLEY, portant réforme de la politique foncière et la Loi SCRIVENER pour la protection de l'emprunteur, notamment dans l'immobilier, ont engagé notre Fédération à être plus active sur le terrain politique. Un exemple : le débat télévisé du 20 mai 1979, au cours duquel Roger LEMIALE affronte Jean-Pierre FOURCADE, alors ministre des Finances et de l'Economie du gouvernement de Raymond BARRE, sur le projet de loi afférent aux plus-values immobilières.

En 1981, le projet de loi de Roger QUILLIOT, Ministre du Logement du

gouvernement de Pierre MAUROY, met en émoi tous les professionnels de l'immobilier. Pourquoi ? Ce projet reprenait certaines dispositions contenues dans le rapport de la Commission DELMON, mais prévoyait des mesures telles que créer un maintien dans les lieux et engager le propriétaire pour un délai minimal de six années. Une lettre ouverte au Président de la République, François MITTERRAND, signée de Roger LEMIALE, fut publiée par Le Figaro et Le Monde. Elle insistait sur les effets pervers que pourrait avoir cette loi, notamment en incitant les propriétaires à renoncer à investir dans l'immobilier locatif. Un fac-similé de cette lettre fut apposé sur les vitrines des agences de l'ensemble de nos adhérents. Cette action eut un fort retentissement.

HONORAIRES DE LOCATION : LES DEUX « ACTEURS » À 50 %

La commission nationale des administrateurs de biens, édita un vade-mecum de la Loi QUILLIOT, sous la responsabilité de MM. SEVILLA et LAPORTE, réalisation largement appréciée.

Autre combat à mener par la FNAIM : renforcer son action contre la concurrence déloyale, notamment contre les marchands de listes (OLP), mais également contre les notaires. En effet, la Chambre FNAIM de la Somme et la Fédération ont alors engagé une procédure contre les notaires locaux qui avaient élaboré une politique dynamique de négociation immobilière. Ainsi, face à la difficulté de convaincre un avocat local, c'est le bâtonnier lui-même qui fut commis d'office !

La FNAIM a obtenu une modification du règlement intérieur des notaires à l'issue de nombreuses réunions, en présence du Garde des Sceaux, Robert BADINTER. Cette modification précisait notamment que l'activité immobilière des notaires ne pouvait être qu'annexe. Les critères des vitrines des études notariales ont également été codifiés dans un souci de transparence vis-à-vis de la clientèle.

Durant sa présidence, Roger LEMIALE a voulu se donner les moyens de produire une information de qualité grâce aux études de conjoncture établies à partir des données fournies par les adhérents.

La revue Perspectives Immobilières était envoyée à toutes les personnalités du monde politique et économique.

Roger LEMIALE a beaucoup misé sur la communication avec les médias mais aussi sur l'idée qu'il fallait mettre en évidence les différents métiers exercés par les professionnels du secteur et qu'en valorisant chacun d'entre eux, toute l'organisation syndicale en bénéficierait.

Des Journées Nationales dédiées aux locations de vacances, à la transaction commerciale, aux conseils en immobilier d'entreprise et aux marchands de biens, ont eu lieu en présence de nombreux journalistes et personnalités politiques.

Parallèlement, les spécialistes de l'Expertise de la FNAIM ont créé leur propre Chambre Nationale en 1973. Celle-ci veille au respect rigoureux de l'exercice de l'activité d'expert et assure à ses membres une couverture de responsabilité civile professionnelle. Elle a été élue, cette année, à la présidence du Comité de la Charte des Experts.

> Il fallait mettre en évidence les différents métiers exercés par les professionnels du secteur

MINITEL, TELETEL, TRANSPAC, INTERNET

En raison de l'évolution de la profession par l'arrivée de l'informatique (Création du C.I.M.I. de la Chambre de Paris et Ile de France), Minitel, Télétel, Transpac…, il a fallu obtenir un numéro de commission paritaire (grâce à la Revue Bleue) pour permettre aux clients de consulter les biens sur minitel : 3614 AIM1, 3615 FNAIM via le support Le Monde et enfin notre site internet fnaim.fr.

La Fédération a aussi incité ses adhérents à travailler au sein de groupements. Les premiers : Agences Françaises, ORPI, puis Century 21, ont pu ainsi se développer. Plus tard, le réseau l'Adresse verra le jour avec l'appui de la Fédération.

Le Président LEMIALE a aussi représenté la FNAIM dans de nombreux organismes. Il fut membre du Conseil Economique, Social et Environnemental en qualité de personnalité qualifiée, nommé par le Président MITTERRAND. Il a participé aux travaux du Conseil National du Commerce, de la CGPME, de l'ANIL, du BVP ainsi que dans des structures gouvernementales sur l'Aménagement et l'urbanisme.

Officier dans l'Ordre National du Mérite et Chevalier dans l'Ordre de la Légion d'Honneur, Roger LEMIALE était aussi un passionné de cinéma et reçut de nombreuses distinctions pour ses courts métrages et pour une fiction : SIGRID en 1962.

Si je ne dois retenir qu'un seul trait de la personnalité du Président au cours de mes dix années de collaboration étroite, c'est son total engagement pour la FNAIM, entraînant de nombreux adhérents dans l'action syndicale. Je sais que beaucoup se reconnaîtront.

L'ÉTAT DES LIEUX DU MARCHÉ DU RECRUTEMENT EN IMMOBILIER

Par **Antoine MESNARD,** Président-fondateur de Recrutimmo.com

Recrutimmo
Site n°1 de l'emploi immobilier

FNAIM
PARTENAIRE NATIONAL

ÉTAT-DES-LIEUX DU MARCHÉ DU RECRUTEMENT EN IMMOBILIER

On aurait pu penser que les différentes crises qui touchent le monde, et auxquelles n'échappe pas la France auraient un impact sur le marché de l'immobilier et plus particulièrement sur le secteur du recrutement. Pour cette année 2022, il n'en est rien. Si c'est une bonne nouvelle sur le front du marché de l'immobilier, la répercussion est que le recrutement reste particulièrement tendu.

Ainsi, lorsque l'on interroge les recruteurs du secteur, ils sont toujours 91 % à déclarer connaître de véritables difficultés. Preuve que ce n'est pas une vue de l'esprit, à l'inverse les candidats estiment, pour 75 % d'entre eux (hors alternants) qu'il est facile de trouver un emploi dans l'immobilier.

Le marché de l'emploi appartient donc aux candidats, ce dont ils sont parfaitement conscience.

Mais quels sont les enjeux du marché du recrutement en immobilier en 2023 ? Recrutimmo a mené l'enquête.

LA RECONVERSION PROFESSIONNELLE : VÉRITABLE VECTEUR DE RECRUTEMENT POUR L'IMMOBILIER

L'immobilier offre des carrières variées, des rapports humains, de meilleures rémunérations : ça se sait, et ça attire de nombreux candidats en quête de changement de vie. Ces candidats ont souvent déjà une expérience professionnelle et de vie significative (55 % d'entre eux ont plus de 10 ans d'expérience professionnelle), ce qui démontre une vraie maturité dans leur projet.

Les secteurs les plus pourvoyeurs de candidats sont sans surprise le commerce et l'artisanat (26 %), la finance et l'assurance (26 %) et l'hôtellerie/restauration (11 %). Cela tombe bien car ces 3 secteurs sont les plus recherchés par les employeurs du secteur qui recrutent fortement dans ces secteurs, en marquant une forte appétence pour les métiers de la restauration.

LA FORMATION ET L'INTÉGRATION COMME OUTIL D'ATTRACTION ET DE FIDÉLISATION

Si le secteur de l'immobilier est propice aux reconversions professionnelles, il ne faut pas pour autant imaginer que les métiers de l'immobilier sont des métiers faciles, ou l'on gagne facilement de l'argent en faisant peu d'efforts. L'immobilier est un milieu riche en compétences, ce qui le rend complexe à appréhender et qui nécessite des capacités d'acquisition importantes et une vraie force de travail.

Face aux enjeux des professions immobilières, les moyens mis en œuvre par les employeurs semblent

insuffisants pour espérer conserver et faire réussir leurs collaborateurs dans leurs missions. Ainsi 81 % des nouveaux collaborateurs reçoivent une intégration et une formation d'une durée inférieure à 1 mois, ce qui parait pourtant être une durée minimum pour disposer des outils nécessaires pour être compétent dans les métiers de l'immobilier. Pire, pour plus de la moitié d'entre eux (52 %), la formation n'excède pas 1 semaine !

ÊTRE À L'ÉCOUTE DES CANDIDATS POUR MIEUX S'Y ADAPTER ET LES ATTIRER

Si la formation et l'intégration sont évidemment essentiels dans la réussite du recrutement, il faut néanmoins savoir comprendre leurs attentes, savoir y répondre et utiliser les bons canaux de communication pour les toucher. En effet, 98 % des candidats se renseignent sur l'entreprise avant de postuler ou de venir en entreprise.

Le marché est devenu un marché particulièrement concurrentiel où le candidat est une denrée difficile à capter et à fidéliser. Imaginer que l'on peut toucher des candidats par du bouche à oreille ou via les réseaux sociaux non professionnels est utopique. Bien entendu, il ne faut jamais limiter les sources de candidatures. Toutefois, sans utiliser les principaux canaux de mise en relation avec les candidats, le recruteur se prive de la plus grande source d'acquisition.

LE CHOIX DU STATUT D'EMBAUCHE COMME FACTEUR DÉTERMINANT

L'immobilier est structurellement un secteur consommateur de profils indépendants. De fait la demande des recruteurs de profils indépendants progresse chaque année, notamment sous l'impulsion du développement des réseaux de mandataires immobiliers ou des courtiers en VEFA.

Ainsi, lorsque nous interrogeons les recruteurs, ils sont 47 % à déclarer ne recruter que des indépendants, tandis que les 53 % restants recrutent des profils plutôt salariés.

Si les raisons de recruter des indépendants sont multiples, il s'avère que le choix d'un statut n'a pas de vérité absolue. Il convient finalement pour le recruteur de s'adapter à chaque profil, à sa réalité d'entreprise et de marché, mais toujours en considérant que la réussite d'un collaborateur sera directement liée à l'implication du manager dans celle-ci.

Par ailleurs, du côté des candidats, ils ne sont que 8 % à être prêts à devenir ou à rester indépendant. Ce chiffre particulièrement bas correspond à une sensibilité structurelle de notre pays qui fait du contrat de travail le mode d'employabilité principal.

Sur cette équation basique, le déséquilibre apparait donc particulièrement élevé, à tel point que l'on ne s'étonne plus des difficultés de recrutement des entreprises qui s'appuient massivement sur des indépendants.

PLUS D'INFOS SUR
hub.fnaim.fr

Rubrique « Outils »
> « Solutions partenaires »
> « Recrutimmo »

2022, LE RETOUR DE LA HAUSSE DES TAUX

Par **Cafpi**

UN RETOUR À LA NORMALE DES TAUX, APRÈS DES ANNÉES DE TAUX ANORMALEMENT BAS

Depuis 2019, les taux de crédits immobiliers étaient autour de 1 % et ce, malgré le choc qu'a été la crise sanitaire en 2020 pour toute l'économie.

C'est à partir de février 2022 que la tendance a commencé à s'inverser. A partir du 1er trimestre 2022, le marché des taux a connu une évolution continue à la hausse, si bien qu'aujourd'hui les taux de crédits immobiliers sont plutôt autour de 2,50 % sur 25 ans en moyenne. On s'attend à ce que ces taux continuent de croître début 2023 pour atteindre un palier de 3,50 % au printemps 2023. Rappelons que ce mouvement haussier a été accéléré par le conflit en Ukraine et le retour de l'inflation en Europe et dans le monde.

2022 est donc une année de retour à la normale. C'est un retour à la normale de la politique monétaire extrêmement accommodante engagée depuis 2014.

Pour autant et malgré la hausse continue, les taux de crédit que nous voyons actuellement (autour de 2,50 %) restent extrêmement attractifs et bien en deçà de l'inflation (5,9 % sur un an en décembre selon l'INSEE).

Les changements de conditions sur le marché immobilier et l'environnement des taux obligent les emprunteurs à revoir leur stratégie pour mener à bien un projet immobilier. Les projets immobiliers se préparent de longue date et doivent être accompagnés par un professionnel capable d'optimiser un plan de financement.

LE TAUX D'USURE : LA MAUVAISE SURPRISE DE L'ANNÉE

On peut attribuer la plupart des difficultés connues sur le marché du crédit immobilier en 2022 a un paramètre : le taux d'usure. Conçu initialement pour protéger les emprunteurs, son calcul – tous les trimestres – face à un relèvement des taux tous les mois (voire toutes les deux semaines), a mené à un enrayement du marché. De nombreux emprunteurs solvables se sont retrouvés sans solution de financement à partir de l'été 2022. Le taux d'usure a fait de cette année 2022 une année paradoxale. C'est une année qui reste facialement dynamique avec des volumes de ventes qui dépassent le million de transactions, soit la 2e meilleure année enregistrée. Mais c'est aussi une année de retournement avec un ralentissement très net à partir de l'été.

Pour les projets immobiliers de vos clients, on va faire mieux que presque !

GAGNEZ EN EFFICACITÉ ET ACCÉLÉREZ LA VENTE DU BIEN.

FAITES BÉNÉFICIER DE NOS CONSEILS D'EXPERTS ET DES MEILLEURES CONDITIONS FINANCIÈRES.

APPORTEZ DES RÉPONSES EN INSTANTANÉ AUX QUESTIONS DE VOTRE CLIENT.

PRÊT IMMOBILIER | ASSURANCE EMPRUNTEUR | REGROUPEMENT DE CRÉDITS | CRÉDIT PROFESSIONNEL | CRÉDIT CONSO | CRÉDIT INTERNATIONAL

cafpi
Crédits & Assurances

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. « Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. » « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt ; s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. » CAFPI S.A.S au capital de 11 395 600 euros - siège social : 111 avenue de France – Immeuble Memphis – 75013 PARIS - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - SIREN N° 510 302 953 - RCS PARIS - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RCIOB N° 57 437 750 - Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr.

2023, UNE ANNÉE DE TRANSITION

LE CADEAU DE LA RENTRÉE : LA HAUSSE DU TAUX D'USURE

Le taux d'usure a été relevé le 1er janvier 2023 et permet aujourd'hui de débloquer des dossiers de crédit qui ne passaient plus depuis des semaines. A présent et jusqu'au 1er avril prochain, les banques ont le droit d'aller jusqu'à 3,57 % de TAEG pour les emprunts à 20 ans et plus, contre 3,05 % au 4e trimestre 2022. Cette bouffée d'oxygène est provisoire. Comme en octobre 2022, la remontée du taux d'usure ne sera pas suffisante pour permettre le financement de tous les dossiers de crédits jusqu'au prochain relèvement du taux d'usure. Les taux de marché sont repartis à la hausse ces dernières semaines, l'OAT 10 ans a dépassé la barre des 3 % pour la 1ère fois depuis 2012 ce qui fait monter les coûts de refinancement pour les banques qui accordent les crédits aux particuliers. Il paraît inévitable que l'on assiste rapidement à des relèvements des barèmes de taux par les banques. En effet, comment pouvoir raisonnablement continuer d'emprunter à 2 % sur 20 ans quand la France obtient 3 % sur 10 ans ?

Mais, l'espoir est de mise car le prochain ajustement du taux d'usure, prévu le 1er avril 2023, pourrait permettre de renouer avec un fonctionnement normal du marché du crédit. Les taux de crédits pourraient atteindre un plateau autour de 3,50 %.

En conclusion, il faut « s'habituer » à des taux plus élevés que ce que nous avons connu ces dernières années. L'effet recherché par la Banque Centrale Européenne (BCE) est de modérer la demande de crédits par les particuliers.

2023 : ACTIONNER LES BONS LEVIERS

Il faudra donc, pour emprunter en 2023, faire en sorte d'actionner les bons leviers et d'être accompagné par des professionnels pour mener à bien son projet immobilier. De nombreuses solutions existent pour aller au bout de ses projets. Les primo-accédants pourront, par exemple, se tourner vers les prêts réglementés. Si vous faites appel à un courtier, ce dernier saura vous guider vers le PTZ, l'éco-PTZ, le Bail Réel Solidaire (BRS) ou le Prêt d'Accession Social (PAS) afin de vous aider à tirer votre épingle du jeu et vous accompagner dans l'optimisation de votre plan de financement.

Dans un contexte comme celui qui nous attend en 2023 : bien préparer sa demande de financement n'a jamais été aussi important !

PLUS D'INFOS SUR
hub.fnaim.fr

Rubrique « Outils »
> « Solutions partenaires »
> « Cafpi »

TROUVEZ VOTRE FUTUR(E)
COLLABORATEUR(TRICE)
Recrutimmo
Site n°1 de l'emploi immobilier

CHIFFRES CLÉS

P | 52 INDICES
P | 55 CRÉDIT
P | 56 FISCALITÉ
P | 62 SOCIAL
P | 64 LOI DE 1948

INDICES

INDICE INSEE DES PRIX À LA CONSOMMATION BASE 100 EN 2015 (TOUS MÉNAGES)[1]

	Tabac inclus	Hors tabac	JO
Décembre 2022	114,16	113,42	14/01/23
Novembre 2022	114,26	113,53	16/11/22
Octobre 2022	113,90	113,16	16/11/22
Septembre 2022	112,74	111,99	16/10/22
Août 2022	113,38	112,63	16/09/22
Juillet 2022	112,87	112,11	13/08/22
Juin 2022	112,55	111,80	14/07/22
Mai 2022	111,72	110,95	15/06/22
Avril 2022	110,97	110,19	15/05/22
Mars 2022	110,49	109,70	16/04/22
Février 2022	108,94	108,14	17/03/22
Janvier 2022	108,12	107,30	19/02/22
Décembre 2021	107,85	107,03	15/01/22
Novembre 2021	107,64	106,82	17/12/21
Octobre 2021	107,25	106,42	19/11/21
Août 2021	107,05	106,21	17/09/21
Juillet 2021	106,40	105,55	14/08/21
Juin 2021	106,34	105,48	14/07/21
Mai 2021	106,20	105,34	17/06/21
Avril 2021	105,86	105,00	18/05/21
Mars 2021	105,75	104,89	17/04/21
Février 2021	105,12	104,24	17/03/21
Janvier 2021	105,12	104,24	20/02/21

	Tabac inclus	Hors tabac	JO
Décembre 2020	104,96	104,09	17/01/21
Novembre 2020	104,73	103,86	16/12/20
Octobre 2020	104,51	103,75	13/11/20
Septembre 2020	104,55	103,80	15/10/20
Août 2020	105,09	104,34	16/09/20
Juillet 2020	105,19	104,44	15/08/20
Juin 2020	104,79	104,04	17/07/20
Mai 2020	104,71	103,95	19/06/20
Avril 2020	104,56	103,81	16/05/20
Mars 2020	104,59	103,85	16/04/20
Février 2020	104,53	103,93	17/03/20
Janvier 2020	104,54	103,94	21/02/20
Décembre 2019	104,98	104,39	16/01/20
Novembre 2019	104,52	103,92	13/12/19
Octobre 2019	104,46	103,99	15/11/19
Septembre 2019	104,50	104,04	16/10/19
Août 2019	104,54	104,40	14/09/19
Juillet 2019	104,38	103,91	15/08/19
Juin 2019	104,58	104,12	12/07/19
Mai 2019	104,33	103,86	17/06/19
Avril 2019	104,22	103,76	16/05/19

(1) À partir du 29 janvier 2016, l'indice des prix à la consommation est publié en base 100 en 2015 (voir le site de l'Insee pour tables de concordance).

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

1er trimestre

	Indice	INSEE (JO)	% aug./1 an	% aug./3 ans	% aug./9 ans
2022	1948	22/06/22 (23/06/22)	6,92	12,73	18,35
2021	1822	23/06/21 (25/06/21)	2,94	9,04	12,68
2020	1770	30/06/20 (01/07/20)	2,43	7,27	13,90
2019	1728	21/06/19 (22/06/19)	3,41	7,00	14,59
2018	1671	26/06/18 (27/06/18)	1,27	2,39	11,18
2017	1650	20/06/17 (21/06/17)	2,17	0,12	10,22
2016	1615	21/06/16 (22/06/16)	-1,04	-1,88	16,61
2015	1632	12/06/15 (20/06/15)	-0,97	0,93	19,82
2014	1648	13/06/14 (20/06/14)	0,12	6,05	29,76

	Indice	INSEE (JO)	% aug./1 an	% aug./3 ans	% aug./9 ans
2013	1646	05/07/13 (11/07/13)	1,79	9,15	34,37
2012	1617	06/07/12 (08/07/12)	4,05	7,58	36,69
2011	1554	08/07/11 (19/07/11)	3,05	3,81	34,08
2010	1508	09/07/10 (20/07/10)	0,33	8,88	34,04
2009	1503	10/07/09 (25/07/09)	0,40	10,35	38,78
2008	1497	09/07/08 (11/07/08)	8,09	17,87	39,78
2007	1385	06/07/07 (11/07/07)	1,69	13,06	30,91
2006	1362	11/07/06 (20/07/06)	7,24	15,13	30,09
2005	1270	08/07/05 (13/07/05)	3,67	9,58	22,35

2e trimestre

	Indice	INSEE (JO)	% aug./1 an	% aug./3 ans	% aug./9 ans
2022	1966	23/09/22 (24/09/22)	7,96	12,6	20,1
2021	1821	24/09/21 (26/09/21)	3,88	7,18	9,30
2020	1753	25/09/20 (26/09/20)	0,40	5,35	10,04
2019	1746	20/09/19 (21/09/19)	2,77	7,64	15,1
2018	1699	19/09/18 (20/09/18)	2,10	5,27	13,42
2017	1664	19/09/17 (20/09/17)	2,59	2,65	6,53
2016	1622	20/09/16 (21/09/16)	0,50	-0,92	13,03
2015	1614	16/09/15 (20/09/15)	-0,43	-3,12	18,15
2014	1621	12/09/14 (19/09/14)	-0,98	1,76	27,04

	Indice	INSEE (JO)	% aug./1 an	% aug./3 ans	% aug./9 ans
2013	1637	04/10/13 (08/10/13)	-1,74	7,91	29,20
2012	1666	05/10/12 (07/10/12)	4,58	11,21	38,60
2011	1593	07/10/11 (09/10/11)	5,01	1,98	36,97
2010	1517	08/10/10 (10/10/10)	1,27	5,71	33,19
2009	1498	09/10/09 (14/10/09)	-4,10	9,66	37,56
2008	1562	10/10/08 (12/10/08)	8,85	22,41	45,44
2007	1435	12/10/07 (17/10/07)	5,05	13,26	35,63
2006	1366	13/10/06 (17/10/06)	7,05	13,64	28,87
2005	1276	14/10/05 (19/10/05)	0,71	9,72	24,00

3e trimestre

	Indice	INSEE (JO)	% aug./1 an	% aug./3 ans	% aug./9 ans
2022	2037	16/12/22 (18/12/22)	8,01	16,67	26,36
2021	1886	22/12/21 (23/12/21)	6,86	8,83	14,44
2020	1765	18/12/20 (23/12/20)	1,09	5,69	8,68
2019	1746	19/12/19 (20/12/19)	0,75	6,27	14,87
2018	1733	19/12/18 (20/12/18)	3,77	7,77	15,38
2017	1670	19/12/17 (20/12/17)	1,64	2,64	4,77
2016	1643	20/12/16 (22/12/16)	2,18	1,92	13,86
2015	1608	18/12/15 (23/12/15)	-1,17	-2,43	16,44
2014	1627	16/12/14 (20/12/14)	0,93	0,18	27,31
2013	1612	07/01/14 (10/01/14)	-2,18	6,05	26,73

	Indice	INSEE (JO)	% aug./1 an	% aug./3 ans	% aug./9 ans
2012	1648	04/01/13 (06/01/13)	1,48	9,72	36,99
2011	1624	06/01/12 (08/01/12)	6,84	1,88	38,80
2010	1520	07/01/11 (09/01/11)	1,20	5,34	32,75
2009	1502	08/01/10 (13/01/10)	-5,77	8,76	37,42
2008	1594	09/01/09 (15/01/09)	10,46	24,73	47,59
2007	1443	09/01/08 (12/01/08)	4,49	13,44	36,52
2006	1381	12/01/07 (18/01/07)	8,06	14,80	29,43
2005	1278	10/01/06 (26/01/06)	0,47	9,23	24,08
2004	1272	12/01/05 (20/01/05)	5,74	11,09	24,22
2003	1203	14/01/04 (05/02/04)	2,82	10,06	17,94

4e trimestre

	Indice	INSEE (JO)	% aug./1 an	% aug./3 ans	% aug./9 ans
2021	1886	23/03/22 (25/03/22)	5,07	10,75	15,07
2020	1795	19/03/21 (21/03/21)	1,47	7,68	9,58
2019	1769	20/03/20 (21/03/20)	3,88	7,54	15,39
2018	1703	22/03/19 (23/03/19)	2,19	4,54	13,00
2017	1667	21/03/18 (22/03/18)	1,34	2,58	9,46
2016	1645	21/03/17 (22/03/17)	0,98	1,86	11,60
2015	1629	22/03/16 (24/03/16)	0,25	-0,61	15,86
2014	1625	13/03/15 (15/03/15)	0,62	-0,79	21,99
2013	1615	04/04/14 (06/04/14)	-1,46	5,35	27,26
2012	1639	05/04/13 (10/04/13)	0,06	8,76	35,00

	Indice	INSEE (JO)	% aug./1 an	% aug./3 ans	% aug./9 ans
2011	1638	06/04/12 (08/04/12)	6,85	7,55	39,76
2010	1533	08/04/11 (10/04/11)	1,73	4,00	34,47
2009	1507	09/04/10 (11/04/10)	-1,05	7,18	33,72
2008	1523	10/04/09 (25/04/09)	3,32	14,34	43,00
2007	1474	04/04/08 (12/06/08)	4,84	16,15	37,24
2006	1406	06/04/07 (27/04/07)	5,56	15,82	31,65
2005	1332	07/04/06 (13/04/06)	4,96	13,65	27,34
2004	1269	08/04/05 (13/04/05)	4,53	11,32	25,27
2003	1214	09/04/04 (16/04/04)	3,58	7,72	19,14
2002	1172	11/04/03 (16/04/03)	2,81	10,05	15,35

INDICE TRIMESTRIEL DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)

Trimestre	En niveau	Variation annuelle en %	INSEE (JO)
3e trimestre 2022	126,13	+5,37	16/12/22 (18/12/22)
2e trimestre 2022	123,65	+4,43	23/09/22 (24/09/22)
1er trimestre 2022	120,61	+3,32	22/06/22 (23/06/22)
4e trimestre 2021(1)	118,59	+2,42	23/03/22 (25/03/22)
3e trimestre 2021	119,70	+3,46	22/12/21 (23/12/21)
2e trimestre 2021	118,41	+2,59	24/09/21 (26/09/21)
1er trimestre 2021	116,73	+0,43	23/06/21 (25/06/21)
4e trimestre 2020	115,79	-0,32	19/03/21 (21/03/21)
3e trimestre 2020	115,70	+0,09	18/12/20 (23/12/20)
2e trimestre 2020	115,42	+0,18	25/09/20 (26/09/20)
1er trimestre 2020	116,23	+1,39	30/06/20 (01/07/20)
4e trimestre 2019	116,16	+1,84	20/03/20 (21/03/20)
3e trimestre 2019	115,60	+1,90	19/12/19 (20/12/19)
2e trimestre 2019	115,21	+2,33	20/09/19 (21/09/19)
1er trimestre 2019	114,64	+2,48	21/06/19 (22/06/19)

Trimestre	En niveau	Variation annuelle en %	INSEE (JO)
4e trimestre 2018	114,06	+2,45	22/03/19 (23/03/19)
3e trimestre 2018	113,45	+2,41	19/12/18 (20/12/18)
2e trimestre 2018	112,59	+2,35	19/09/18 (20/09/18)
1er trimestre 2018	111,87	+2,20	26/06/18 (27/06/18)
4e trimestre 2017	111,33	+2,22	21/03/18 (22/03/18)
3e trimestre 2017	110,78	+2,04	19/12/17 (20/12/17)
2e trimestre 2017	110,00	+1,48	19/09/17 (20/09/17)
1er trimestre 2017	109,46	+0,98	20/06/17 (21/06/17)
4e trimestre 2016	108,91	+0,46	21/03/17 (22/03/17)
3e trimestre 2016	108,56	+0,17	20/12/16 (21/12/16)
2e trimestre 2016	108,40	+0,02	20/09/16 (21/09/16)
1er trimestre 2016	108,40	+0,07	21/06/16 (22/06/16)

Pour les données plus anciennes de l'ILC, voir le site de l'Insee. La table de l'indice remonte jusqu'au 1er trimestre 2005 (source : Avis, JORF du 20/11/2014).

(1) Décret n°2022-357 du 14/03/22 : modification de la formule de calcul.

(2) Erratum : la variation annuelle pour le 4e trimestre 2015 indiquée précédemment est erronée.

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	En niveau	Variation annuelle en %	INSEE (JO)
4e trimestre 2022(1)	137,26	+3,50 (plafonné)	13/01/23 (31/01/23)
3e trimestre 2022(1)	136,27	+3,49 (plafonné)	14/10/22 (15/10/22)
2e trimestre 2022	135,84	+3,60	13/07/22 (14/07/22)
1er trimestre 2022	133,93	+2,48	15/04/22 (16/04/22)
4e trimestre 2021	132,62	+1,61	14/01/22 (15/01/22)
3e trimestre 2021	131,67	+0,83	15/10/21 (16/10/21)
2e trimestre 2021	131,12	+0,42	13/07/21 (16/07/21)
1er trimestre 2021	130,69	+0,09	15/04/21 (17/04/21)
4e trimestre 2020	130,52	+0,20	15/01/21 (17/01/21)
3e trimestre 2020	130,59	+0,46	15/10/20 (16/10/20)
2e trimestre 2020	130,57	+0,66	16/07/20 (17/07/20)
1er trimestre 2020	130,57	+0,92	15/04/20 (25/06/20)
4e trimestre 2019	130,26	+0,95	15/01/20 (16/01/20)
3e trimestre 2019	129,99	+1,20	15/10/19 (16/10/19)

Trimestre	En niveau	Variation annuelle en %	INSEE (JO)
2e trimestre 2019	129,72	+1,53	11/07/19 (17/07/19)
1er trimestre 2019	129,38	+1,70	11/04/19 (12/04/19)
4e trimestre 2018	129,03	+1,74	15/01/19 (16/01/19)
3e trimestre 2018	128,45	+1,57	11/10/18 (12/10/18)
2e trimestre 2018	127,77	+1,25	12/07/18 (13/07/18)
1er trimestre 2018	127,22	+1,05	12/04/18 (13/04/18)
4e trimestre 2017	126,82	+1,05	12/01/18 (13/01/18)
3e trimestre 2017	126,46	+0,90	12/10/17 (13/10/17)
2e trimestre 2017	126,19	+0,75	13/07/17 (16/07/17)
1er trimestre 2017	125,90	+0,51	13/04/17 (14/04/17)
4e trimestre 2016	125,50	+0,18	12/01/17 (14/01/17)
3e trimestre 2016	125,33	+0,06	12/10/16 (13/10/16)
2e trimestre 2016	125,25	0,00	13/07/16 (14/07/16)

(1) Hors Corse et DROM
3e trimestre 2022 plafonné : DROM : 134,96 (2,50), Corse : 134,30 (2,00).
4e trimestre 2022 plafonné : DROM : 135,93 (2,50), Corse : 135,27 (2,00).

INDICES DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES (ILAT)

Trimestre	En niveau	Variation annuelle en %	INSEE (JO)
3e trimestre 2022	124,53	+5,88	16/12/22 (18/12/22)
2e trimestre 2022	122,65	+5,32	23/09/22 (24/09/22)
1er trimestre 2022	120,73	+5,10	22/06/22 (23/06/22)
4e trimestre 2021	118,97	+4,30	23/03/22 (25/03/22)
3e trimestre 2021	117,61	+2,96	22/12/21 (23/12/21)
2e trimestre 2021	116,46	+1,86	24/09/21 (26/09/21)
1er trimestre 2021	114,87	-0,57	23/06/21 (25/06/21)
4e trimestre 2020	114,06	-1,19	19/03/21 (21/03/21)
3e trimestre 2020	114,23	-0,54	18/12/20 (23/12/20)
2e trimestre 2020	114,33	-0,12*	25/09/20 (26/09/20)

Trimestre	En niveau	Variation annuelle en %	INSEE (JO)
1er trimestre 2020	115,53	+1,45	30/06/20 (01/07/20)
4e trimestre 2019	115,43	+1,88	20/03/20 (21/03/20)
3e trimestre 2019	114,85	+1,87	19/12/19 (20/12/19)
2e trimestre 2019	114,47	+2,20	20/09/19 (21/09/19)
1er trimestre 2019	113,88	+2,18	21/06/19 (22/06/19)
4e trimestre 2018	113,30	+2,18	22/03/19 (23/03/19)
3e trimestre 2018	112,74	+2,16	19/12/18 (20/12/18)
2e trimestre 2018	112,01	+1,93	19/09/18 (20/09/18)

Pour les données plus anciennes de l'ILAT, voir le site de l'Insee. La table de l'indice remonte jusqu'au 1er trimestre 2005 (source : Avis, JORF du 20/11/2014).

* Erratum : la variation pour le 2e trimestre 2020 est -0,12 et non +0,12 comme indiqué sur les 2 n° précédents de *La Revue bleue* (433 et 434).

INDICE BT 01 : novembre 2022
127,2

INDICE FFB : 3e trimestre 2022
1142,8

RENDEZ-VOUS SUR **hub.fnaim.fr**

Rubrique « Juridique »
> « Je suis administrateur de biens »
> « textes et chiffres »
> « chiffres – Indices »

CRÉDIT

USURE

Taux effectifs au cours des trois derniers mois et seuils de l'usure applicables à compter du 1er février 2023. (De février 2023 à juillet, un seuil d'usure sera communiqué mensuellement)

INTÉRÊT LÉGAL

1er semestre 2023 : 4,47 % / 2,06 %.

RENDEZ-VOUS SUR **hub.fnaim.fr**

Pour retrouver les seuils de l'usure et l'intérêt légal,
rubrique « Juridique »
> « Règlementation sociale et professionnelle »
> « La Réglementation professionnelle »
> « Chiffres et textes »

FISCALITÉ

MUTATION IMMOBILIÈRE

Honoraires du notaire - cession de gré à gré
Mutation immobilière ou de fonds de commerce (hors TVA à 20,0 %)

De 0 à 6 500 €	3,870%
De 6 501 € à 17 000 €	1,596%
De 17 001 € à 60 000 €	1,064%
Au-dessus de 60 000 €	0,799%

Nouveau tarif des notaires : à compter du 01/01/2021.

Cession de fonds de commerce/Droits de mutation à compter du 6 août 2008[1]

Droit commun (art. 719 CGI)	Taux[2]
inférieure à 23 000 €	0%
de 23 001 € à 107 000 €	3%
de 107 001 € à 200 000 €	3%
supérieure à 200 000 €	5%

[1] Les articles 721 (restructuration d'entreprise) et 722 (débit de boissons) du CGI sont abrogés. Ces régimes relèvent désormais du droit commun (Loi n°2008-776 du 4 août 2008 – art.64).
[2] Cumul droit budgétaire, taxe départementale et taxe communale (CGI art 1595, 1595 bis et 1584).

Minimum de perception et droits fixes (art. 674 CGI)	
Minimum de perception	25 €
actes innomés	125 €

BARÈME IFI (ART.977 – CGI)

Le tarif de l'impôt est fixé à (en pourcentage) :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable
N'excédant pas 800 000 €	0%
> à 800 000 € et ≤ à 1 300 000 €	0,50%
> à 1 300 000 € et ≤ à 2 570 000 €	0,70%
> à 2 570 000 € et ≤ à 5 000 000 €	1 %
> à 5 000 000 € et ≤ à 10 000 000 €	1,25%
> à 10 000 000 €	1,50%

(le barème ISF est conservé pour l'IFI)

Pour les redevables dont le patrimoine a une valeur nette taxable égale ou supérieure à 1 300000 € et inférieure à 1 400000 €, le montant de l'impôt calculé selon le tarif prévu au tableau est réduit d'une somme égale à 17500 € - 1,25 % P, où P est la valeur nette taxable du patrimoine.

Droits de mutation[1]
Vente d'immeubles habitation et professionnel

	Taux de droit commun	Taux réduit
Droit départemental (2)	3,80 %[3] (4,50 %[3])	0,70%
Taxe additionnelle (1584 CGI)	1,20 %[4]	Pas exigible[4]
Taxe pour frais d'assiette et de recouvrement (calculée sur le droit départemental)	2,37 %[3], (soit 0,09 %)	2,14% (soit 0,01498 %*)
Total	Environ 5,09 %[3]	Environ 0,715 %

[1] À titre onéreux
[2] Le taux du droit départemental peut être révisé tous les ans (avec effet au 1er juin) sans pouvoir être inférieur à 1,20 % ni supérieur à 4,50 % (art 1594 d CGI).
[3] La quasi-totalité des départements ont porté ce taux à 4,50 %. Cependant, la rédaction de l'article 1594d du CGI a conservé comme taux de «droit commun» le taux de 3,80 %.
* **Erratum : soit environ 0,01498 et non pas 0,1498 comme indiqué précédemment.**
[4] Le conseil municipal peut voter une réduction jusqu'à 0,50 %, voire dans certains cas définis à l'article 1584 du CGI, une exonération.
La taxe additionnelle n'est pas perçue lorsque la mutation est soumise au taux réduit.

MICRO-FONCIER (ART.32 CGI)

Plafond annuel pour bénéficier du régime	15 000 €
Taux de l'abattement forfaitaire	30%

MICRO-BIC/LOCATION MEUBLÉE

Seuils applicables au titre de l'année 2021
– De 72 600 € HT,
pour les locations meublées à titre de résidence principale.
Abattement forfaitaire de 50 %.
– De 176 200 € HT,
pour les livraisons de biens, les locations de meublés de tourisme « classés » (au sens de l'art. D324-1 du code du tourisme) et chambres d'hôtes. Abattement forfaitaire de 71 %.

TAXE ANNUELLE BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE / LOCAUX À USAGE DE BUREAU PAR M² (>100 M²) POUR 2023

RENDEZ-VOUS SUR **hub.fnaim.fr**

Rubrique « Juridique »
> « Je suis lotisseur, marchand de biens, promoteur »
> « Fiscalité »
> « Chiffres »

« MaPrimeRénov' » (au 01/11/2023)

La prime de transition énergétique appelée MaPrimeRénov' peut être attribuée à tout propriétaire[1] pour financer des travaux et/ou dépenses de rénovation énergétique du logement. Depuis le 01/01/22 l'ancienneté du logement est d'au moins 15 ans (au lieu de 2 ans auparavant) à compter de la notification de la décision d'octroi. La durée minimale d'occupation du logement est de 8 mois contre 6 auparavant. Cette prime s'adresse également aux copropriétés pour la réalisation de travaux dans les parties communes. Les travaux doivent être réalisés par un professionnel Reconnu garant de l'environnement (RGE).
Retrouvez le détail de MaPrimeRénov' Copropriété sur notre portail Extranet www.fnaim.org

Plafonds de ressources 2023 pris en compte pour déterminer le montant de la prime auquel le demandeur peut prétendre.

Nb de personnes composant le ménage (foyer fiscal)	MaPrimeRenov' Bleu	MaPrimeRenov' Jaune	MaPrimeRenov' Violet	MaPrimeRenov' Rose
1	Jusqu'à 16 229 € IDF : Jusqu'à 22 461 €	Jusqu'à 20 805 € IDF : Jusqu'à 27 343 €	Jusqu'à 29 148 € IDF : Jusqu'à 38 184 €	> à 29 148 € IDF : > à 38 184 €
2	Jusqu'à 23 734 € IDF : Jusqu'à 32 967 €	Jusqu'à 30 427 € IDF : Jusqu'à 40 130 €	Jusqu'à 42 848 € IDF : Jusqu'à 56 130 €	> à 42 848 € IDF : > à 56 130 €
3	Jusqu'à 28 545 € IDF : Jusqu'à 39 591 €	Jusqu'à 36 591 € IDF : Jusqu'à 48 197 €	Jusqu'à 51 592 € IDF : Jusqu'à 67 585 €	> à 51 592 € IDF : > à 67 585 €
4	Jusqu'à 33 346 € IDF : Jusqu'à 46 226 €	Jusqu'à 42 748 € IDF : Jusqu'à 56 277 €	Jusqu'à 60 336 € IDF : Jusqu'à 79 041 €	> à 60 336 € IDF : > à 79 041 €
5	Jusqu'à 38 168 € IDF : Jusqu'à 52 886 €	Jusqu'à 48 390 € IDF : Jusqu'à 64 380 €	Jusqu'à 69 081 € IDF : Jusqu'à 90 496 €	> à 69 081 € IDF : > à 90 496 €
Par personne supplémentaire	+ 4 813 € IDF : + 6 650 €	+ 6 165 € IDF : + 8 097 €	+ 8 744 € IDF : + 11 455 €	+ 8 744 € IDF : + 11 455 €

IDF : Ile de France / [1] Propriétaire bailleur : à compter du 01/07/21

MONTANT DE LA PRIME (AU 01/02/2023)

Du 15 avril 2022 au 31 mars 2023 : Aide supplémentaire de 1 000 € pour plusieurs équipements de chauffage fonctionnant aux énergies renouvelables (pompes à chaleur air/eau, pompes à chaleur géothermiques, systèmes solaires combinés, chaudières à bois à alimentation manuelle et automatique). Depuis le 1er janvier 2023, conformément à l'orientation de réduire progressivement la dépendance aux énergies fossiles, MaPrimeRénov ne permet plus de subventionner l'achat de chaudières gaz y compris celles à très haute performance énergétique.

Bleu : ménages aux ressources très modestes ; Jaune : ménages aux ressources modestes ; Violet : ménages aux ressources intermédiaires ; Rose : ménage aux ressources supérieures

Rénovation globale

Travaux ou dépenses	Profil	Forfait MaPrimeRénov'	Plafonnement des dépenses éligibles	Estimation du montant des CEE [1]
Forfait « rénovation globale » (uniquement pour les maisons individuelles)	Bleu	Sérénité : 50% du montant total des travaux (hors taxes) dans la limite de 17 500 €	50 000 €	Dépend des travaux réalisés
	Jaune	Sérénité 35% du montant total des travaux (hors taxes) dans la limite de 12 250 €	50 000 €	Dépend des travaux réalisés
	Violet	10 000 €	50 000 €	Dépend des travaux réalisés
	Rose	5 000 €	50 000 €	Dépend des travaux réalisés
Bonus "Sortie de passoire énergétique"	Bleu	1 500 €	-	non éligible
	Jaune	1 500 €	-	non éligible
	Violet	1 000 €	-	non éligible
	Rose	500 €	-	non éligible
Bonus "Bâtiment basse consommation"	Bleu	1 500 €	-	non éligible
	Jaune	1 500 €	-	non éligible
	Violet	1 000 €	-	non éligible
	Rose	500 €	-	non éligible
Audit énergétique (hors obligation réglementaire)	Bleu	500 €	800 €	non éligible
	Jaune	400 €	800 €	non éligible
	Violet	300 €	800 €	non éligible
	Rose	non éligible	-	non éligible
Forfait AMO	Bleu	150 €	-	non éligible
	Jaune	150 €	-	non éligible
	Violet	150 €	-	non éligible
	Rose	150 €	-	non éligible

Systèmes de chauffage

Travaux ou dépenses	Profil	Forfait MaPrime Rénov'	Plafonnement des dépenses éligibles	Estimation du montant des CEE [1]
Chaudière à granulés	Bleu	10 000 €	18 000€	4 360 €
	Jaune	8 000 €	18 000€	4 360 €
	Violet	4 000 €	18 000€	2730 €
	Rose	non éligible	-	2730 €
Pompe à chaleur géothermique ou solarothermique	Bleu	10 000 €	3 500 €	4 360 €
	Jaune	8 000 €	3 500 €	4 360 €
	Violet	4 000 €	3 500 €	2730 €
	Rose	non éligible	-	2730 €
Chauffage solaire	Bleu	10 000 €	16 000 €	4 360 €
	Jaune	8 000 €	16 000 €	4 360 €
	Violet	4 000 €	16 000 €	2730 €
	Rose	non éligible	-	2730 €
Chaudière à bûches	Bleu	8 000 €	16 000 €	4 360 €
	Jaune	6 500 €	16 000 €	4 360 €
	Violet	3 000 €	16 000 €	2730 €
	Rose	non éligible	-	2 730€
Pompe à chaleur air/eau	Bleu	4 000 €	12 000 €	4 360 €
	Jaune	3 000 €	12 000 €	4 360 €
	Violet	2 000 €	12 000 €	2730€
	Rose	non éligible	-	2730 €
Chauffe-eau solaire (Métropole) [2]	Bleu	4 000 €	7 000 €	140 €
	Jaune	3 000 €	7 000 €	140 €
	Violet	2 000 €	7 000 €	140 €
	Rose	non éligible	-	140 €
Poêle à granulés	Bleu	2 500 €	5 000 €	870 €
	Jaune	2 000 €	5 000 €	870 €
	Violet	1 500 €	5 000 €	550 €
	Rose	non éligible	-	550 €
Poêle à bûches	Bleu	2 500 €	4 000 €	870 €
	Jaune	2 000 €	4 000 €	870 €
	Violet	1 000 €	4 000 €	550 €
	Rose	non éligible	-	550 €
Foyer fermé, insert	Bleu	2 500 €	4 000 €	870 €
	Jaune	1 500 €	4 000 €	870 €
	Violet	800 €	4 000 €	550 €
	Rose	non éligible	-	550 €
Équipement solaire hybride	Bleu	2 500 €	4 000 €	130 €
	Jaune	2 000 €	4 000 €	130 €
	Violet	1 000 €	4 000 €	130 €
	Rose	non éligible	-	130 €
Réseaux de chaleur ou de froid (raccordement)	Bleu	1 200 €	1 800 €	760 €
	Jaune	800 €	1 800 €	760 €
	Violet	400 €	1 800 €	490 €
	Rose	non éligible	-	490 €
Chauffe-eau thermo-dynamique	Bleu	1 200 €	3 500 €	90 €
	Jaune	800 €	3 500 €	90 €
	Violet	400 €	3 500 €	90 €
	Rose	non éligible	-	90 €
Dépose d'une cuve à fioul	Bleu	1 200 €	4 000 €	non éligible
	Jaune	800 €	4 000 €	non éligible
	Violet	400 €	4 000 €	non éligible
	Rose	non éligible	-	non éligible
Pompe à chaleur air-air	Bleu	non éligible	-	290 €
	Jaune	non éligible	-	290 €
	Violet	non éligible	-	290 €
	Rose	non éligible	-	290 €
Installation d'un thermostat avec régulation performante	Bleu	non éligible	-	160 €
	Jaune	non éligible	-	160 €
	Violet	non éligible	-	160 €
	Rose	non éligible	-	160 €

Systèmes de ventilation

Travaux ou dépenses	Profil	Forfait MaPrimeRénov'	Plafonnement des dépenses éligibles	Estimation du montant des CEE [1]
Ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux	Bleu	3 000 €	6 000 €	220 €
	Jaune	2 500 €	6 000 €	220 €
	Violet	1 500 €	6 000 €	220 €
	Rose	non éligible	-	220 €
Ventilation mécanique simple flux	Bleu	non éligible	-	170 €
	Jaune	non éligible	-	170 €
	Violet	non éligible	-	170 €
	Rose	non éligible	-	170 €

Travaux d'isolation

Travaux ou dépenses	Profil	Forfait MaPrimeRénov'	Plafonnement des dépenses éligibles	Estimation du montant des CEE [1]
Isolation thermique des fenêtres (et parois vitrées)	Bleu	100 € par équipement	1000 € par équipement	39 € par équipement
	Jaune	80 € par équipement	1000 € par équipement	39 € par équipement
	Violet	40 € par équipement	1000 € par équipement	39 € par équipement
	Rose	non éligible	-	39 € par équipement
Isolation des murs par l'extérieur [3]	Bleu	75 € par m²	150 € par m²	18 € par m²
	Jaune	60 € par m²	150 € par m²	18 € par m²
	Violet	40 € par m²	150 € par m²	18 € par m²
	Rose	15 € par m²	150 € par m²	18 € par m² (sans doute plus bas de 8 €)
Isolation des toitures terrasses [3]	Bleu	75 € par m²	180 € par m²	9 € par m²
	Jaune	60 € par m²	180 € par m²	9 € par m²
	Violet	40 € par m²	180 € par m²	9 € par m²
	Rose	15 € par m²	180 € par m²	9 € par m²
Isolation des murs par l'intérieur [3]	Bleu	25 € par m²	70 € par m²	18 € par m²
	Jaune	20 € par m²	70 € par m²	18 € par m²
	Violet	15 € par m²	70 € par m²	18 € par m²
	Rose	7 € par m²	70 € par m²	18 € par m²
Isolation des rampants de toiture et plafonds de combles [4]	Bleu	25 € par m²	75 € par m²	12 € par m²
	Jaune	20 € par m²	75 € par m²	10 € par m²
	Violet	15 € par m²	75 € par m²	10 € par m²
	Rose	7 € par m²	75 € par m²	10 € par m²
Protection contre le rayonnement solaire (pour l'Outre-mer) : Murs et parois vitrées	Bleu	25 € par m²	200 € par m²	non éligible
	Jaune	20 € par m²	200 € par m²	non éligible
	Violet	15 € par m²	200 € par m²	non éligible
	Rose	non éligible	-	non éligible
Protection solaire de toiture + sur-toitures ventilées (en outre-mer)	Bleu	75 € par m²	180 € par m²	non éligible
	Jaune	60 € par m²	180 € par m²	non éligible
	Violet	40 € par m²	180 € par m²	non éligible
	Rose	15 € par m²	-	non éligible
Bardages ventilées (en outre-mer)	Bleu	75 € par m²	180 € par m²	non éligible
	Jaune	60 € par m²	180 € par m²	non éligible
	Violet	40 € par m²	180 € par m²	non éligible
	Rose	15 € par m²	-	non éligible
Isolation des combles perdus [4]	Bleu	non éligible	-	12 € par m²
	Jaune	non éligible	-	10 € par m²
	Violet	non éligible	-	10 € par m²
	Rose	non éligible	-	10 € par m²
Isolation d'un plancher bas [4]	Bleu	non éligible	-	12 € par m²
	Jaune	non éligible	-	10 € par m²
	Violet	non éligible	-	10 € par m²
	Rose	non éligible	-	10 € par m²

La dépense éligible correspond au coût du matériel, pose non comprise (sauf pour les travaux d'isolation des fenêtres, du toit, des murs et des planchers bas). Le montant ne tient pas compte des remises, ristournes ou rabais proposés par les entreprises

[1] Hors écrêtement. Pour chaque type de travaux, l'aide MaPrimeRénov'Bleu est plafonnée de façon que la somme des aides MaPrimeRénov', CEE, Action Logement et CRE (en outre-mer) ne dépasse pas 90 % (Bleu) / 75 % (jaune) / 60 % (violet) / 40 % (rose) de la dépense éligible TTC.

[2] 1 600 € (Bleu) / 1 300 € (jaune) / 1 000 € (violet) pour les immeubles situés à La Réunion, en Guyane, en Martinique, en Guadeloupe ou à Mayotte.

[3] Pour les travaux engagés (devis signé) après le 30 avril 2022, les estimations des primes CEE « isolation des murs » et « isolation des toitures-terrasses » sont plus faibles (de l'ordre de 9-10 €/m² pour l'isolation des murs et 7-8 €/m² pour l'isolation des toitures-terrasses).

[4] Le Coup de pouce « isolation » s'achève au 30 juin 2022. Pour les travaux engagés (devis signé) après le 30 juin 2022, il est toujours possible de bénéficier d'une prime CEE « isolation de combles ou de toiture » ou « isolation d'un plancher », grâce aux fiches d'opérations standardisées. Les estimations des primes CEE seront plus faibles (de l'ordre de 9-11 €/m² pour l'isolation de combles ou de toiture et 6-7 €/m² pour l'isolation d'un plancher).

DISPOSITIF SCELLIER (OUTRE-MER)

LOC'AVANTAGES

RENDEZ-VOUS SUR **hub.fnaim.fr**

Rubrique « Juridique »
> « Je suis administrateur de biens »
> « Fiscalité »

ACTUALISATION DES PLAFONDS DE LOYER ET DE RESSOURCES DES LOCATAIRES (voir Extranet pour mise à jour 2023)

en attente de l'inscription au BOFIP pour les plafonds 2023.

DISPOSITIF « DUFLOT-PINEL » – métropole

Plafonds de ressources / baux conclus ou renouvelés en 2022

Composition du foyer locataire[1]	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C[2]
Personne seule	39 363 €	39 363 €	32 084 €	28 876 €
Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €	38 560 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	77 120 €	70 718 €	51 524 €	46 372 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	92 076 €	84 708 €	62 202 €	55 982 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	109 552 €	100 279 €	73 173 €	65 856 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	123 275 €	112 844 €	82 465 €	74 219 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 13 734 €	+ 12 573 €	+ 9 200 €	+ 8 277 €

[1] Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2020 (Avis 2021) ; sous conditions il est possible de retenir le revenu fiscal de référence 2021. Pour l'outre-mer, voir les décrets du 5 juin et du 14 août 2013 (voir le dispositif sur Extranet).
[2] À compter du 5 mai 2017, communes de la zone C ayant obtenu un agrément, sans rétroactivité.

Plafonds de loyer* / baux conclus ou renouvelés en 2022 (Plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises)

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C[1]
17,62 €	13,09 €	10,55 €	9,17 €

* Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement par l'application d'un coefficient multiplicateur dont la formule est : 0,7 + 19/S (« S » étant la surface du logement).
Des arrêtés préfectoraux peuvent réduire ces plafonds de loyers. Renseignez-vous auprès de votre DREAL.
Attention : nouveau zonage à compter du 1er/10/2014 (voir Extranet : actualité de Giovanna HAYOUN du 02/09/2014 « Dispositif DUFLOT : modalités d'application du nouveau zonage »). (BOI-IR-RICI-360-20-30- au II-A-2§23 à 29).
[1] À compter du 5 mai 2017, communes de la zone C ayant obtenu un agrément, sans rétroactivité.

DISPOSITIFS « BESSON ANCIEN », « BESSON NEUF »

Plafonds annuels de ressources[1]/Baux conclus ou renouvelés en 2022

Composition du foyer du locataire	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	49 836 €	38 516 €	33 703 €
Couple	74 481 €	51 434 €	45 300 €
Personne seule ou couple + 1 personne à charge	89 530 €	61 851 €	54 232 €
Personne seule ou couple + 2 personnes à charge	107 242 €	74 665 €	65 634€
Personne seule ou couple + 3 personnes à charge	126 957 €	87 833 €	77 031 €
Personne seule ou couple + 4 personnes à charge	142 858 €	98 986 €	86 893 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	+ 15 924 €	+ 11 039 €	+ 9 870 €

[1] Plafonds à comparer au revenu fiscal de référence 2020 mentionné sur l'avis d'imposition 2021 ; sous conditions il est possible de retenir le revenu fiscal de référence 2021. Le plafond à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux. Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, chacune d'entre elles doit satisfaire, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources. Toutefois, il convient d'apprécier globalement les ressources des contribuables vivant en concubinage.
Zonage Besson ancien : BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10 au I-C-2-b§240 et Besson neuf : BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20 au II-B-1§240.

Plafonds mensuels de loyer par mètre carré charges non comprises

Besson Ancien /Baux conclus ou renouvelés en 2022

Zone [1]	Ancien
Zone A	19,36 €
Zone B (B1 et B2)	12,65 €
Zone C	9,18 €

[1] Liste des communes des zones A, B et C de l'annexe de l'arrêté du 29 avril 2009 (BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10 au I-C-2 a-3°§210).

Besson Neuf/Baux conclus ou renouvelés en 2022

Zone [2]	Neuf
Zone I bis	17,34 €
Zone I	15,35 €
Zone II	11,86 €
Zone III	11,20 €

[2] Liste des communes des zones I bis, I, II et III définies par l'arrêté du 29 mars 1999 (BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20 u II-A-1-c§180).

PLAFONDS DE LOYER[1] – DISPOSITIF « BORLOO ANCIEN » (30 %) – BAUX CONCLUS OU RENOUVELÉS EN 2022

(Réduction spécifique de 30 %, secteur intermédiaire*)

Conventions conclues avant le 1er janvier 2015 : plafonds identiques à ceux du Besson ancien

Conventions conclues à compter du 1er janvier 2015 : plafonds identiques à ceux du Duflot/Pinel (avec application nouveau zonage et modulation locale possible des plafonds de loyers)

(Zone Abis : 17,62 €, A : 13,09 €, B1 : 10,55 €, B2 : 9,17 € - le plafond en zone C est identique à celui de la zone B2).

PLAFONDS DE RESSOURCES – « BORLOO ANCIEN » (30 %) – BAUX CONCLUS OU RENOUVELÉS EN 2022

Conventions conclues avant le 1er janvier 2015 : se reporter aux plafonds des dispositifs Besson

Conventions conclues à compter du 1er janvier 2015 : se reporter aux plafonds du Duflot/Pinel

* Voir Extranet pour le Borloo ancien «social» et «très social».
[1] Pour le Borloo ancien, l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention.

PLAFONDS DE LOYER – DISPOSITIF « ROBIEN » – BAUX CONCLUS OU RENOUVELÉS EN 2022

Robien classique[1] (du 01/01/2003 au 31/08/2006)	ZONES	Robien recentré[2] (à compter du 1/09/2006)
24,21 €	Zone A	24,21 €
16,83 €	Zone B1	16,83 €
16,83 €	Zone B2	13,77 €
12,13 €	Zone C[3]	10,08 €

Plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises.
Surface éligible = surface habitable art. R.111-2 CCH + moitié des surfaces annexes plafonnées à 8 m² par logement. Garage et emplacement de stationnement sont exclus de la SH et de la surface des annexes (une mesure de tempérament existe pour les maisons individuelles cf. BOFiP).
[1] Zonage Robien classique : liste des communes des zones A, B et C de l'annexe de l'arrêté du 19 décembre 2003.
[2] Zonage Robien recentré : investissements réalisés depuis le 04/05/2009 : liste des communes des zones A, B1 et B2 (dispositifs non éligibles en zone C) de l'annexe de l'arrêté du 29 avril 2009.
[3] Dispositifs non éligibles en zone C pour les investissements réalisés depuis le 04/05/2009.
Investissements réalisés avant le 04/05/2009 :
Liste des communes A, B1, B2 et C de l'annexe de l'arrêté du 10 août 2006.
Aucune condition tenant aux ressources du locataire n'est exigée.
Robien classique BOI-RFPI-SPEC-20-20-20 au I-B-1-a§270.
Robien recentré : BOI-PFPI-SPEC-20-20-20 au I-B-1-b§280.

DISPOSITIF SCELLIER (MÉTROPOLE) – PLAFONDS DE LOYER PAR M²

Investissements réalisés à compter du 1er janvier 2011

	Baux conclus ou renouvelés en 2022	
Zones[1]	Scellier loyer libre	Scellier loyer intermédiaire
Zone A bis	24,07 €	19,26 €
Zone A	17,85 €	14,28 €
Zone B1	14,39 €	11,51 €
Zone B2	11,75 €	9,40 €
Zone C	8,17 €	6,54 €

Investissements réalisés du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2010

	Baux conclus ou renouvelés en 2022	
Zones[1]	Scellier loyer libre	Scellier loyer intermédiaire
Zone A	24,21 €	19,37 €
Zone B1	16,83 €	13,46 €
Zone B2	13,77 €	11,02 €

[1] Zones géographiques : BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II§20 et BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-A-3§260.
Zone C : Depuis le décret n°2010-1112 du 23 septembre 2010 et l'arrêté du 23 septembre 2010, le dispositif Scellier est applicable dans les communes de la zone C où un agrément ministériel a été délivré.
– Investissements réalisés du 01/01/2009 au 03/05/2009 :
Liste des communes I, II et III correspondant aux zones A, B1 et B2 de l'annexe de l'arrêté du 10 août 2006.
– Investissements réalisés du 04/05/2009 au 31/12/2010 :
Liste des communes A, B1 et B2 de l'annexe de l'arrêté du 29 avril 2009.
– Investissements réalisés depuis le 1er janvier 2011 :
Zone A bis : (Créée par l'arrêté du 22 décembre 2010)
Paris et les départements d'Île-de-France suivants :
78 Yvelines : Le Chesnay, Croissy-sur-Seine, Maisons-Laffitte, Le Pecq, Rocquencourt, Saint-Germain-en-Laye, Versailles, Le Vésinet, Viroflay.
92 Hauts-de-Seine : Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray.
93 Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Saint-Denis, Saint-Ouen.
94 Val-de-Marne : Arcueil, Bry-sur-Marne, Cachan, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villejuif, Vincennes.
Zone A : reste des communes classées en zone A par l'annexe de l'arrêté du 29 avril 2009.
Zone B1 et B2 : cf. l'annexe de l'arrêté du 29 avril 2009.

Plafonds de ressources en Scellier intermédiaire identiques à ceux du Borloo neuf.

DISPOSITIF SCELLIER (OUTRE-MER)

RENDEZ-VOUS SUR **hub.fnaim.fr**

Rubrique « Juridique »
> « Je suis administrateur de biens »
> « textes et chiffres »
> « chiffres – Fiscalité »

DISPOSITIF « BORLOO NEUF »

Plafonds de loyer – Baux conclus ou renouvelés en 2022

Zones	Plafonds de loyer par m²	Zones	Plafonds de loyer par m²
Zone A	19,37 €	Zone B2	11,02 €
Zone B1	13,46 €	Zone C[1]	8,06 €

[1] Dispositif non éligible en zone C pour les logements dont la date de dépôt de permis de construire a été déposé depuis le 04/05/2009.
BOI-RFPI-SPEC-20-30 au I-C-1-c§140.

Plafonds de ressources – Baux conclus ou renouvelés en 2022

Composition du foyer du locataire	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C[1]
Personne seule	49 836 €	37 020 €	33 934 €	33 703 €
Couple	74 481 €	54 362 €	49 832 €	45 300 €
Personne seule ou couple + 1 personne à charge	89 530 €	65 078 €	59 657 €	54 232 €
Personne seule ou couple + 2 personnes à charge	107 242 €	78 758 €	72 198 €	65 634 €
Personne seule ou couple + 3 personnes à charge	126 957 €	92 439 €	84 738 €	77 031 €
Personne seule ou couple + 4 personnes à charge	142 858 €	104 273 €	95 584 €	86 893 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	+ 15 924 €	+ 11 844 €	+ 10 858 €	+ 9 870 €

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2022, le revenu fiscal de référence est celui de 2020 (Avis 2021) ; sous conditions, il est possible de retenir le revenu fiscal de référence 2021.
Le plafond à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux. Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux sont titulaires du bail, chacune d'entre elles doit satisfaire, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources. Toutefois, il convient d'apprécier globalement les ressources des contribuables vivant en concubinage.

[1] Zonage :
– permis de construire déposés à compter du 04/05/2009 : liste des communes des zones A, B1 et B2 (dispositifs non éligibles en zone C) de l'annexe de l'arrêté du 29/04/2009, qui se substitue à celle de l'arrêté du 10/08/2006,
– investissements réalisés avant le 04/05/2009 : liste des communes A, B1, B2 et C de l'annexe de l'arrêté du 10/08/2006.
BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II§20.

INVESTISSEMENT OUTRE-MER « GIRARDIN »

Investissement locatif intermédiaire

Plafonds de loyer 2022

	Loyer annuel/m² de surface habitable (Hors charges)
DOM – Mayotte – St Martin – St Barthélémy	184 €
Saint-Pierre-et-Miquelon, Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Îles Wallis et Futuna, Terres australes et antarctiques françaises	220 €

Plafonds de ressources pour les baux conclus ou renouvelés en 2022

Composition du foyer du locataire	DOM, Mayotte, Saint Martin, Saint Barthélémy	Saint-Pierre-et-Miquelon, Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Îles Wallis et Futuna, Terres australes et antarctiques françaises
Personne seule	33 654 €	31 358 €
Couple	62 234 €	57 992 €
Personne seule ou couple + 1 personne à charge	65 833 €	61 344 €
Personne seule ou couple + 2 personnes à charge	69 435 €	64 700 €
Personne seule ou couple + 3 personnes à charge	74 242 €	69 179 €
Personne seule ou couple + 4 personnes à charge	79 053 €	73 661 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	+ 5 005 €	+ 4 710 €

Les montants s'entendent des revenus nets professionnels. Les ressources prises en compte sont celles qui figurent sur l'avis d'imposition du locataire établi au titre des revenus de l'année précédant celle de la conclusion du bail ou, à défaut, de l'année antérieure.
Plafonds par m² de surface habitable : la limite applicable aux investissements réalisés en 2022 est fixée à 2 727 €/m² de surface habitable.

DISPOSITIF COSSE ANCIEN (CONVENTIONNEMENT « ANAH »)

Plafonds de loyer / baux conclus ou renouvelés en 2023
Des plafonds inférieurs peuvent s'appliquer localement. Il est donc indispensable de se référer à la convention ou de contacter la délégation locale de l'ANAH en cas de doute.

Zones[1]	Loyer intermédiaire (métropole)[2]	Loyer social	Loyer très social
Zone A bis	18,25 €[3]	12,76 €	9,94 €
Zone A	13,56 €[3]	9,82 €	7,65 €
Zone B1	10,93 €[3]	8,45 €	6,59 €
Zone B2	9,50 €[3]	8,12 €	6,31 €
Zone C	9,50 €[3]	7,54 €	5,85 €

(1) Les zones sont celles définies à l'article D. 304-1 du CCH. Il s'agit des communes figurant en annexe de l'arrêté du 1er août 2014
(2) Plafond de loyer intermédiaire DOM : 10,73 € (identiques à ceux du Duflot-Pinel outre-mer 10,73 €/12,87 € en 2022).
(3) Sous réserve de confirmation par la parution du BOFIP

Plafonds de ressources /baux conclus ou renouvelés en 2022

Secteur intermédiaire métropole : plafonds identiques à ceux du Duflot-Pinel.

Secteur intermédiaire dans les départements d'outre-mer : plafonds du Duflot-Pinel outre-mer indiqués ci-dessous.

COMPOSITION du foyer locataire	DOM (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion , Mayotte) + Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Nouvelle-Calédonie, Polynésie française et 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 supplémentaire à partir de la cinquième	+ 8 342 €	+ 8 949 €

Secteur social (plafonds identiques à ceux du Borloo ancien « social », déduction spécifique 45 % ou 60 %) - plafonds 2023

Composition du foyer du locataire	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	25 165 €	25 165 €	21 878 €
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages[1]) ou personne seule en situation de handicap	37 611 €	37 611 €	29 217 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge[1] ou couple dont au moins 1 des membres est en situation de handicap	49 303 €	45 210 €	35 135 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou couple ayant 1 personne à charge dont au moins 1 des 3 membres est en situation de handicap	58 865 €	54 154 €	42 417 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou couple ayant 2 personnes à charge dont au moins 1 des 4 membres est en situation de handicap	70 036 €	64 108 €	49 898 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou couple ayant 3 personnes à charge dont au moins 1 des 5 membres est en situation de handicap	78 809 €	72 142 €	56 236 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	+ 8 782 €	+ 8 038 €	+ 6 273 €

Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-B-3 § 270.
(1) Le jeune ménage s'entend des personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage dont la somme des âges révolus est au plus égale à cinquante-cinq ans.

Secteur très social (plafonds identiques à ceux du Borloo ancien « très social», déduction spécifique 45 % ou 60 %) - plafonds 2023

Composition du foyer du locataire	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	13 845 €*	13 845 €	12 032 €
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages[1]) ou personne seule en situation de handicap	22 567 €	22 567 €	17 531 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge[1] ou couple dont au moins 1 des membres est en situation de handicap	29 581 €	27 126 €	21 082 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou couple ayant 1 personne à charge dont au moins 1 des 3 membres est en situation de handicap	32 380 €	29 784 €	23 457 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou couple ayant 2 personnes à charge dont au moins 1 des 4 membres est en situation de handicap	38 518 €	35 261 €	27 445 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou couple ayant 3 personnes à charge dont au moins 1 des 5 membres est en situation de handicap	43 347 €	39 678 €	30 930 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	+ 4 829 €	+ 4 419 €	+ 3 449 €

Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-B-3 § 270.
(1) Le jeune ménage s'entend des personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage dont la somme des âges révolus est au plus égale à cinquante-cinq ans.
*Erratum : secteur très social - Personne seule - Paris et communes limitrophes. Le plafond 2018 était de 12 848 €.

SOCIAL

COTISATIONS DES COMMERÇANTS – JANVIER 2023

ACCIDENTS DU TRAVAIL – TAUX DE COTISATION 2023

RENDEZ-VOUS SUR **hub.fnaim.fr**

Rubrique « Juridique »
> « Règlementation sociale professionnelle »
> « Mes collaborateurs salariés »
> « Chiffres et textes »

TAUX DE COTISATION POUR LES TRAVAILLEURS SALARIÉS (CHARGES SOCIALES MINIMALES OBLIGATOIRES AU 1ER JANVIER 2023)

CHARGES	TAUX EN %		ASSIETTE MENSUELLE EN € (1)
	Employeur	Salarié	
• Contribution sociale généralisée (CSG)			Totalité du salaire (avec abattement de 1,75 % sur la fraction inférieure à 175 968 €) + cotisation patronale de prévoyance
- déductible du revenu imposable	0.00	6,80	
- non déductible du revenu imposable	0.00	2.40	
• Remboursement de la dette sociale (CRDS) non déductible	0.00	0.50	
Sécurité sociale			
• Assurance maladie, maternité, invalidité, décès			
Rémunération ≤ 2,5 Smic	7,00	0,00	Totalité du salaire
(Alsace / Moselle)	*7,00*	*1,50* (2)	
Rémunération > 2,5 Smic	13,00	0,00	Totalité du salaire
(Alsace / Moselle)	*13,00*	*1,50* (2)	
• Allocations familiales(3)	3,45 (3)	0,00	Totalité du salaire
• Accidents du travail (cf. tableau spécifique)	Variable	0,00	Totalité du salaire

TAUX DE COTISATION POUR LES TRAVAILLEURS SALARIÉS (CHARGES SOCIALES MINIMALES OBLIGATOIRES AU 1ER JANVIER 2023)

CHARGES	TAUX EN % Employeur	TAUX EN % Salarié	ASSIETTE MENSUELLE EN € [1]
Sécurité sociale			
• Assurance vieillesse			
- plafonnée	8,55	6,90	TA
- déplafonnée	1,90	0,40	Totalité du salaire
• Contribution solidarité autonomie (CSAPAH)	0,30	0,00	Totalité du salaire
• Forfait social sur la contribution patronale de prévoyance et de frais de santé (Entreprises ayant 11 salariés et +)	8,00	0,00	Cotisations patronales de prévoyance et de frais de santé
• Forfait social épargne salariale [4] : intéressement et participation, PEE, PEI PERCO			
- Entreprises ≥ 250 salariés	20,00	0,00	Intéressement et participation
- Entreprises de 50 à 250 salariés	20,00, 16,00 ou 10,00	0,00	Participation et actionnariat salarié uniquement
• Forfait social indemnité de rupture	20,00	0,00	Fraction de l'indemnité non soumise à cotisations sociales
• Assurance chômage (Pôle emploi) (majoration forfaitaire : CDD d'usage : 10 €)	4,05	0,00(depuis 01/10/18)	TA+TB
• Fonds de garantie des salaires (AGS) [5]	0,15	0,00	TA+TB
Retraite complémentaire			
• Retraite complémentaire (fusion agirc-Arrco) [6]			
- Tranche 1	4,72	3,15	T1 (de 0 à 3 666 €)
- Tranche 2	12,95	8,64	T2 (de 3 666 à 29 328 €)
• CEG (Contribution d'équilibre général– remplace AGFF)			
- Tranche 1	1,29	0,86	T1 (de 0 à 3 666 €)
- Tranche 2	1,62	1,08	T2 (de 3 666 à 29 328 €)
• CET (Contribution d'équilibre technique)			
• Rémunération > 1 PSS *(Taux de 0,00 pour une rémunération ≤ à 1 plafond de sécurité sociale)*	0,21	0,14	T1 + T2 (de 0 à 29 328 €)
• APEC cadres	0,036	0,024	TA + TB
• Assurance décès (minimum)	1,50	0,00	TA
Taxes diverses			
• Taxe d'apprentissage (une fois par an)	0.68	0.00	Masse salariale
Alsace Moselle	0.44	0.00	Masse salariale
• Formation professionnelle			
- entreprises ayant moins de 11 salariés	0,55	0,00	Masse salariale
- entreprises de 11 salariés et plus	1,00	0,00	Masse salariale
- entreprises avec CDD (dit CIF-CDD)	1,00	0,00	Totalité du salaire CDD
- contribution supplémentaire à l'apprentissage (entreprise ≥ 250 salariés, sous conditions)	variable	0,00	Masse salariale
• Contribution au financement des organisations professionnelles et des organisations syndicales	0,016	0,00	Totalité du salaire
• Versement de transport (entreprises ayant 11 salariés et plus)	Variable	0,00	Totalité du salaire
• Participation construction (entreprises ayant 20 salariés et plus)	0,45	0,00	Masse salariale
• Cotisation logement FNAL			
(- de 20 salariés)	0,10	0,00	TA
(20 salariés et +)	0,50	0,00	Totalité du salaire
• Taxe sur les salaires [7] (Employeurs non assujettis à la TVA)	4,25	0,00	Jusqu'à 8 133 €
(salaire versé en 2022)	8,50	0,00	de 8 133 à 16 237 €
	13,60	0,00	tranche annuelle au-delà de 16 237 €

[1] Tranches 2023
TA : de 0 à 3 666 €
TB : de 3 666 à 14 664 €
TC : de 14 664 à 29 328 €
T1 : de 0 à 3 666 €
T2 : de 3 666 à 29 328 €
[2] 1,30 à partir du 01/04/22
[3] Taux réduit à 3,45 pour les salaires n'excédant pas 3,5 fois le SMIC. Taux à 5,25 dans les autres cas.
[4] Le forfait social « intéressement et participation » est supprimé pour toute entreprise de moins de 50 salariés à compter du 1er janvier 2019.
[5] Bénéfice de la directive UNEDIC n° 11-96 du 21 février 1996 pour les syndicats de copropriétaires.
[6] Les taux indiqués pour les régimes de retraite complémentaire sont les taux minima (cas général : répartition 60/40). Chaque entreprise peut choisir, par accord avec sa caisse, de cotiser à un taux plus élevé.
[7] Le montant de l'abattement relatif aux associations est de 21 086 € au titre des salaires versés en 2021.

CONVENTIONS COLLECTIVES – SALAIRE MINIMUM

Convention collective nationale de l'immobilier

(CCNI brochure JO n°3090 ; cf. extranet FNAIM)
Avenant n°93 du 27 juin 2022

Salaire minimum brut mensuel des négociateurs immobiliers. VRP : 1 450 € (avenant n°82 du 02/12/19 - étendu) depuis le 1er janvier 2020. NON VRP : SMIC (ancien avenant n°31, nouvel annexe 4 CCNI).

Grille des classifications	Grille des salaires au 1er/07/22[1]
Niveau	**Salaire minimum brut annuel[2]**
E1	21 393€
E2	22 061€
E3	22 445€
AM1	22 661€
AM2	24 218€
C1	25 798€
C2	33 793€
C3	40 265€
C4	45 346€

[1] Dans toutes les entreprises de la branche qui adhèrent à un syndicat professionnel signataire de l'avenant, celui-ci s'applique rétroactivement depuis le 1er juillet 2022. Cette grille est à présent unifiée et s'applique également aux résidences de tourisme.

[2] Sur 13 mois, hors prime d'ancienneté.

Convention collective nationale du travail des gardiens, concierges employés d'immeubles

(CCNG brochure JO n°3144)
Avenant n° 106 du 31 août 2022 relatif aux salaires pour l'année 2022
étendu par arrêté du 28/11/22 (JO du 10/12/22)
L'avenant est entré en vigueur le 1er janvier 2023

Les valeurs permettant le calcul des salaires, conformément à l'article 22, sont les suivantes :

Valeur du point catégorie A : 1,490 €
Valeur du point catégorie B : 1,630 €
Valeur fixe : 850€

Soit, pour mémoire, respectivement les calculs suivants :
Catégorie A : ([coefficient hiérarchique × 1,490] + 850 €) × nombre d'heures contractuelles ÷ 151,67.
Catégorie B : ([coefficient hiérarchique × 1,630] + 850 €) × nombre d'unités de valeur ÷ 10 000.

L'avenant 106 porte la prime d'astreinte de nuit à 200,00 € par mois.
Il porte la prime de tri sélectif à 1,30 €/lot principal et par mois, avec un minimum de 26,00 € et un maximum de 208,00 € par mois.
Le prix du kilowattheure d'électricité à retenir pour l'évaluation du salaire en nature complémentaire est de 0,1819 € (TTC).
L'avenant 81 met en place un mécanisme de revalorisation de la valeur de l'avantage en nature logement, adossé à l'IRL (avenants salaires 92 et 95).
L'avenant 86 du 12/02/15 étendu par arrêté du 02/11/15 impose depuis le 1er/03/16 d'effectuer la pesée du poste et de mettre le contrat de travail en conformité.
Cette nouvelle classification n'a pris effet qu'à compter de l'entrée en vigueur de l'avenant salaires 2016.

SÉCURITÉ SOCIALE

Plafond mensuel des cotisations : 3 666 € pour 2023.
SMIC depuis le 1er janvier 2023 : 11,27 €/heure (8,51 € pour Mayotte).

* Personne seule et sans enfant.

Minimum garanti depuis le 1er janvier 2023 : 4,01 €/heure (sauf Mayotte).
RSA socle (mensuel*) : 572,52 € au 1er avril 2022 (sauf Mayotte).

LOI DE 1948

SEUIL DE REVENU NET IMPOSABLE* POUR TOUTE PROPOSITION EN 2023 DE SORTIE DE LA LOI DE 1948 DES II B ET II C (EN €)

Art.3 décret n° 2006 – 1679 du 22 décembre 2006 : IRL 2e trimestre 2022 : 135,84 (+ 3,60%)

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	Personne supplém.
Île-de-France	42 271€	51 585€	60 897€	70 212€	+ 9 314€
Autres régions	31 703€	38 687€	45 674€	52 659€	+ 6 985€

* Ces ressources correspondent au revenu net imposable perçu dans l'année civile précédant celle de la proposition.

AUGMENTATIONS DES LOYERS

Décret n° 2022-1217 du 7 septembre 2022 (Journal officiel du 8 septembre 2022).
À compter du 1er juillet 2022, jusqu'à ce qu'ils atteignent la valeur locative définie à l'article 5 de la loi de 48, les loyers des locations catégories III A, III B, II A, II B et II C régies par la loi du 1er septembre 1948 peuvent être augmentés au maximum **de 2,48 % dans l'agglomération parisienne, hors agglomération parisienne et pour les loyers forfaitaires (art. 34 loi 1er septembre 1948).**
Les loyers des locaux de la catégorie IV ne subissent aucune majoration annuelle légale.

Prix au m²

	AGGLOMÉRATION PARISIENNE		HORS AGGLOMÉRATION PARISIENNE	
	Pour les 10 premiers m² de surface corrigée	Pour les m² suivants	Pour les 10 premiers m² de surface corrigée	Pour les m² suivants
II A	12,89	7,65	10,52	6,28
II B	8,86	4,80	7,26	3,95
II C	6,79	3,63	5,54	2,98
III A	4,11	2,20	3,36	1,87
III B	2,43	1,27	2,00	1,04
IV	0,26	0,12	0,26	0,12

Valérie GSCHWIND-BUTTNER
Agent immobilier
depuis 8 ans, Colmar

David BOSCHI
Agent immobilier
depuis 18 ans, Nyons

FIER D'ÊTRE
ENTREPRENEUR
FIER D'ÊTRE

Élodie ALBERT
Administratrice de biens
depuis 13 ans, Ambazac

Benoit THIERRY
Syndic de copropriété
depuis 22 ans, Nantes

Merci aux **83% d'indépendants qui nous font confiance** !
La FNAIM, c'est aussi une **grande famille** qui accueille tous les modèles d'entreprises en proposant des **services à tarifs préférentiels** !

Retrouvez Valérie, David, Élodie et Benoit en **interview** vidéo sur **YouTube et rejoignez-les :**
Fnaim.fr > Adhérer à la FNAIM

FNAIM
AGIR POUR LE LOGEMENT

© FNAIM - Avril 2022

PETITES ANNONCES

VOUS SOUHAITEZ PUBLIER UNE ANNONCE DANS LA REVUE BLEUE ?

→ REPORTEZ-VOUS VITE AU BULLETIN CI-CONTRE !

LABORD CONSULTANTS

Recherche pour Administrateur de biens indépendant présent sur son secteur depuis une vingtaine d'années et regroupant 8 collaborateurs, un :

COMPTABLE MANDANTS H/F

Paris – Châtelet-Les Halles

Directement rattaché au dirigeant et en liaison étroite avec le reste de l'équipe, vous prenez en charge la gestion comptable de la totalité des lots gérés en gestion locative, soit 90 locataires pour 56 bailleurs ainsi que la comptabilité de 15 à 20 immeubles en copropriété (portefeuille en cours de constitution).

Formation Bac +2 en comptabilité.
Une expérience professionnelle stable de 5 à 7 ans en tant que comptable gérance et copropriété auprès d'un administrateur de biens indépendant.
L'envie d'apprendre la comptabilité copropriété, si elle n'est pas maitrisée, est essentielle. Une bonne expression écrite et orale est indispensable.

Salaire : 37/43 K€ selon profil
Avantages : Mutuelle, prévoyance, bureaux très agréables et cuisine

Contact : Antoine LABRUYERE
antoine.labruyere@labord-consultants.fr
06 13 67 11 19

Plus de détail sur l'offre :
www.labord-consultants.fr

D'autres postes sont également à pourvoir. Contactez-nous ou adressez-nous votre CV ainsi que vos motivations. Suivi personnalisé garanti.

LABORD CONSULTANTS

Recrutement et conseil dédiés aux métiers de la gestion immobilière

62, rue de Dunkerque 75009 PARIS
Tél. 01 44 69 33 33 - www.labord-consultants.fr

RÉDIGER VOTRE ANNONCE

SI VOUS DÉSIREZ NOUS CONFIER UNE ANNONCE, VOUS DEVEZ UTILISER LE CADRE CI-DESSOUS POUR RÉDIGER VOTRE TEXTE, UNE CASE PAR LETTRE, EN LAISSANT UN ESPACE ENTRE CHAQUE MOT.

POUR LES PARUTIONS EN CAPITALES, VEUILLEZ SOULIGNER CHAQUE MOT.

POUR LES ANNONCES DOMICILIÉES : ÉCRIRE À LA FNAIM (AVEC LA DOMICILIATION) QUI TRANSMETTRA*.

Nombre de caractères

30
60
90
120
150
180
210
240
270

(*) La rédaction se réserve le droit de refuser une petite annonce qui ne serait pas conforme à sa ligne éditoriale.

POUR EN SAVOIR PLUS, TOURNEZ LA PAGE

DÉCOUPEZ OU PHOTOCOPIEZ VOTRE BULLETIN

BULLETIN D'ABONNEMENT

ABONNEZ-VOUS À LA REVUE BLEUE ET PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS !

RESTEZ CONNECTÉS À L'ACTUALITÉ DU SECTEUR IMMOBILIER GRÂCE À LA VERSION DIGITALE DE VOTRE MAGAZINE, COMBINÉE À L'ENVOI PAPIER

Bulletin À COMPLÉTER et à RENVOYER :

- **par mail à** revuebleue@fnaim.fr
- **par courrier à**
  FNAIM / La Revue bleue
  129, rue du Faubourg Saint-Honoré
  75008 Paris

POUR EN SAVOIR PLUS, TOURNEZ LA PAGE

RÉDIGER VOTRE ANNONCE

BON DE COMMANDE

Prix = 16 € par tranche de 30 caractères

Toute ligne de la grille ci-dessus commencée est due

Nombre de lignes de la grille _____ x 16 € HT, _____ = _____ €

Réduction 50 % Adhérent en HT _____ = _____ €

N° Adhérent :

Sous-total HT : _____ €

1 Domiciliation 20 € HT _____ OUI ☐ NON ☐ _____ = _____ €

1 Encadrement 20 € HT _____ OUI ☐ NON ☐ _____ = _____ €

TOTAL HT : _____ €

TVA 20 % : _____ €

TOTAL DE LA PARUTION TTC : _____ €

x par ___nombre de parutions _____ = _____ €

Ci-joint chèque à l'ordre de la SLB de : _____ €

Cadre réservé à FNAIM

Exemplaire à retourner à

FNAIM
Régie Publicitaire
129, rue du Faubourg
Saint-Honoré – 75008
Paris

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

_____

Ville : _____

Code postal : _____

Téléphone : _____

Toute demande d'insertion d'une annonce doit obligatoirement être accompagnée de votre règlement par chèque à l'ordre de SLB Régie Publicitaire FNAIM 129, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris

DÉCOUPEZ OU PHOTOCOPIEZ VOTRE BULLETIN

A ABONNEMENT

◇ OUI, JE SOUHAITE M'ABONNER À LA REVUE BLEUE (6 NUMÉROS)*

Adhérent FNAIM _____ ◇ 40,00 € HT** soit 48,00 € TTC

Non-adhérent _____ ◇ 60,00 € HT** soit 72,00 € TTC

Vente au numéro _____ ◇ 15,00 € HT** soit 18,00 € TTC

4 BONNES RAISONS DE VOUS ABONNER

1. Vous vous informez toute l'année sur l'essentiel de l'actualité immobilière analysée par des spécialistes.
2. Vous vous constituez une bibliothèque pratique à laquelle vous pouvez vous référer.
3. Vous bénéficiez d'une réelle économie : 40 € HT l'abonnement pour 6 numéros au lieu de 90 € HT pour 6 numéros payés à l'unité, soit une économie de + de 50%.
4. Vous recevez tous les numéros spéciaux (hors série sur la réglementation professionnelle, spécial copropriété...).

Nom : _____ Prénom : _____

Raison sociale : _____

N° d'adhérent (si adh.) : _____

Profession : _____ E-mail : _____

Adresse : _____

Ville : _____ Code postal : _____ N° de téléphone : _____

*Abonnement valable pour 6 n° sur 1 an, sans tacite reconduction. / **TVA à 20 %,

Contact abonnement : revuebleue@fnaim.fr

BONUS ! PROFITEZ DE VOTRE MAGAZINE EN TOUTE MOBILITÉ GRÂCE À LA REVUE BLEUE EN VERSION DIGITALE, COMPRISE DANS VOTRE ABONNEMENT.

ÉCOLE SUPÉRIEURE DE L'IMMOBILIER

Vous souhaitez développer vos compétences professionnelles ?

Validez vos heures de formation loi ALUR

L'ESI vous accompagne tout au long de votre parcours professionnel et vous propose une offre de formation complète adaptée à votre besoin :

- **Inter-entreprise** 500 programmes
- **Intra-entreprise** Formation sur-mesure
- **Stages d'intégration** 12 thématiques
- **Digital-learning** 150 thématiques
- **RÉNOVONS COLLECTIF** FORMATION 3 thématiques

Inscrivez-vous en ligne **www.groupe-esi.fr**

FNAIM | AGIR POUR LE LOGEMENT |

Créée par la FNAIM en 2004, l'École Supérieure de l'Immobilier est la référence en formation diplômante, continue et intra-entreprise dispensée dans toute la France.

CONTACTEZ-NOUS :
01 71 06 30 30
fcontinue@fnaim.fr

Crédit photo : Shutterstock /© ESI - 11/2022

TRANSMISSION DE CABINETS
D'ADMINISTRATION DE BIENS

1920-2020

Nos 100 ans d'expérience font toute la différence

Pour vos transmissions, faites confiance à l'intermédiaire historique.

72, Boulevard Haussmann - 75008 Paris
vgconseil@viou-gouron.fr - 01 53 43 86 86
www.viou-gouron.fr

Viou&Gouron
FONDÉ EN 1920

CONTACTEZ UN
EXPERT-CONSEIL