

WWW.33.UNPI.ORG

# AU CŒUR DE L'ACTU IMMOBILIÈRE

33·24

## ACTUALITÉS

L'encadrement des loyers  
à Bordeaux

P.03

## DOSSIER

L'automne et la chute  
des feuilles

P.04

## ÉCLAIRAGE

Protection du pouvoir  
d'achat

P.10



N° 68  
OCT. NOV. DÉC.  
2022

# Sommaire

## 02

### ÉDITO

Encadrement des loyers

## 03

### ACTUALITÉS

Encadrement des loyers à Bordeaux : la position de l'UNPI 33-24 et ses actions

## 04

### DOSSIER

L'automne et la chute des feuilles

## 11

### ÉCLAIRAGE

Loi du 16 août 2022

## 12

### CALENDRIER

Des réunions d'information et des écoles

## CONGÉS

Les bureaux de la **CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DE BORDEAUX, DE LA GIRONDE ET DE LA DORDOGNE UNPI 33-24** seront fermés du **lundi 26 décembre 2022 au vendredi 30 décembre 2022**. Réouverture le **lundi 2 janvier 2023 à 13 heures**.

# Editorial

## Performances des logements : la réalité n'est pas si noire !

Nous pourrions nous inquiéter de la qualité de nos logements tant sont nombreux les cassandres qui voient le pire : les logements seraient dangereux, à tel point que le permis de louer serait indispensable, ils seraient si chers que l'encadrement des loyers s'imposerait de lui-même et enfin ils seraient tellement énergivores qu'il faudrait interdire leur mise en location.



La réalité est bien différente :

- Le bilan de 4 années d'expérimentation du permis de louer dans plusieurs grandes villes de Gironde montre que moins de 2% des logements se voient refuser le permis de louer, et il est même probable que certains de ces refus aient été prononcés à tort, ainsi la Cour de cassation a rappelé, dans un arrêt récent, qu'un bailleur ne pouvait se voir opposer un défaut apparent, telle que l'absence de garde-corps dans un logement ancien.
- L'encadrement des loyers expérimenté à Paris et Lille depuis plusieurs années ne fait pas apparaître de baisse des loyers, mais le dispositif est effectivement mal conçu et nous allons en proposer une évolution. Cette proposition d'évolution est déjà sur le papier.
- La performance énergétique des logements n'est pas si mauvaise que certains le disent et la proportion importante de logements classés en E, F ou G tient surtout à l'expression des résultats en énergie primaire et à la proportion importante de logements chauffés à l'électricité. En considérant l'absence d'émission de CO2 par l'électricité, il serait juste de lui affecter le même coefficient qu'au gaz et il y aurait alors moins de 10% des logements mal notés ainsi que je le démontrais déjà en 2017 ! Et pour éviter la panne générale d'électricité, la généralisation du dispositif d'effacement pourrait être réalisée avant cet hiver.

Il faut aussi que chacun fasse étudier les travaux nécessaires pour que la performance de ses logements passe au minimum en D ou E. Bien souvent des travaux peu coûteux suffisent : un peu d'isolation et le changement des huisseries apportent une amélioration significative.

Dans toute situation, il est préférable de se retrousser les manches et de travailler à la résolution des problèmes plutôt que de se plaindre.

Toute l'équipe de l'UNPI 33/24, salariées, bénévoles, administrateurs et moi-même vous souhaitons un bel automne.

**Denis JACQUES**  
Président UNPI 33-24  
Président URPI Nouvelle AQUITAINE



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

7, cours de Gourgue - 33000 Bordeaux - Tél : 05 56 52 57 07 - email : [contact@33unpi.org](mailto:contact@33unpi.org) - [www.33unpi.org](http://www.33unpi.org)

Directeur de la publication : Denis JACQUES • Directeur de la rédaction : Nicolas LANTERI

Informations complémentaires : Elisabeth DUCHER • Mise en page et impression : PECl - Imprimerie Ménard - Impression

Imprimerie Messages Toulouse - Commission paritaire : 0924 T 94962

Supplément trimestriel au numéro 134 octobre 2022 de l'Actu Immobilière et vous!

# Actualités

## L'encadrement des loyers à Bordeaux, la position de l'UNPI 33/24, et ses actions

L'encadrement des loyers s'applique à Bordeaux (ville) pour tous les baux de location de logements loués avec un bail signé à partir du 15 juillet 2022, dans le cadre d'une expérimentation nationale prévue pour durer jusqu'au 22 novembre 2026. Le gouvernement remettra au parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation au plus tard le 22 mai 2026.

Ce dispositif est déjà en vigueur à Paris, Lille, Lyon et Montpellier, ainsi qu'à « Est Ensemble » qui est une communauté de communes de l'agglomération Parisienne. Le précédent dispositif d'encadrement des loyers, introduit par la loi ALUR, avait été en vigueur à Paris et Lille jusqu'en 2017 avant son annulation par le tribunal sur requête des Chambres de Propriétaires – UNPI locales.

La Chambre des Propriétaires de Bordeaux - UNPI 33/24 a intenté deux recours en Conseil d'Etat suite au décret ministériel et nous attendons toujours que le second recours soit examiné, après que nous avons été déboutés du référé-suspension examiné le 1<sup>er</sup> décembre 2021. Le préfet fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, **exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable**, par catégorie de logements et par secteur géographique. Pour Bordeaux, cet arrêté préfectoral date du 20 juin 2022.

Nous avons décidé de ne pas effectuer de recours contre l'arrêté préfectoral du 20 juin 2022, car le temps judiciaire est tel que ce recours ne serait pas examiné avant un an, si bien qu'un nouvel arrêté serait alors

pris, annulant ou diminuant considérablement l'intérêt de cette action.

En revanche, nous estimons que nous devons aider les adhérents de l'UNPI 33/24 et contribuer au bilan de cette expérimentation afin de montrer tous les défauts de ce dispositif, dans l'objectif de son annulation à l'issue de celle-ci ou de sa modification.

En effet, nous savons que la part des logements à loyers « chers », c'est-à-dire dépassant de 20% le loyer médian, est bien inférieure à 5% quelle que soit la catégorie de logements et plutôt de l'ordre de 1% si nous prenons en compte le complément de loyer possible. C'est pourquoi nous menons des travaux d'étude sur ce sujet. Nous considérons en particulier que la classification des loyers selon le critère €/m<sup>2</sup> n'est pas pertinente car elle tend à classer comme chers les appartements de petite surface dans chaque type de logement, et cela conduit à faire croire qu'il y a beaucoup de logements chers à Bordeaux, alors que nous avons démontré le contraire dans nos requêtes auprès du Conseil d'État.

Par exemple ce cas réel de 2 logements de type 1, construits avant 1946, loués meublés en zone 1 à Bordeaux, pour lesquels le Loyer de Référence Majoré (LRM) donne une appréciation inappropriée du loyer :

Le studio de 20 m<sup>2</sup> apparaît cher avec son loyer actuel de

530 € alors que celui de 37 m<sup>2</sup> apparaît avec un potentiel d'augmentation important alors qu'il est déjà bien plus cher que celui de 20 m<sup>2</sup> ! Il s'agit de deux studios, mais :

Est-ce que celui de 37 m<sup>2</sup> peut se louer 900 € ? Toute personne qui connaît le marché locatif bordelais répondra NON.

Est-ce que le studio de 20 m<sup>2</sup> situé en plein centre-ville dans un très bel immeuble, est cher avec un loyer HC de 530 € ? Là aussi la réponse sera NON.

Dans le domaine des études statistiques, un tel indicateur est dit « biaisé » puisqu'il ne donne pas une image fidèle de la réalité.

D'autres arguments vont dans le même sens et sont développés dans l'étude en cours.

Nous avons fait part de ce constat à l'Observatoire des Loyers de Bordeaux et demandé que des calculs soient faits pour tester cette approche.

Pour les adhérents de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux – UNPI 33/24 concernés, qui possèdent un logement locatif situé à Bordeaux ville, une aide individuelle est disponible par téléphone ou en présentiel, auprès des conseillères juridiques, sur rendez-vous, mais aussi auprès de moi-même pour les cas particuliers.

*Le Président de l'UNPI 33/24  
Denis JACQUES*

SURFACE (M <sup>2</sup> )	LRM	LOYER DE BASE MAX	LOYER HORS CHARGES	ÉCART
20	24,40€	488,00€	530,00€	-42,00€
37	24,40€	902,80€	650,00€	252,80€



© Jirapong Manustrong

# Dossier

## L'AUTOMNE ET LA CHUTE DES FEUILLES

Il ne vous aura pas échappé que l'automne est une saison particulière : les feuilles tombent.

Celles des arbres dans la nature et celles de l'administration fiscale dans nos boîtes à lettres.

Ce sont ces dernières que nous allons aborder, du moins celles qui concernent les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties.

Mais avant, rien que pour le « fun », soyons un peu « fou » et lançons-nous – sans filet – dans l'exercice périlleux de l'énumération non exhaustive des différents impôts, taxes, contributions, redevances, etc..., qui frappent en France en 2022 la propriété immobilière bâtie ou non bâtie.

Jetons-nous à l'eau :

- ▶ Impôt sur le revenu (imposition des revenus retirés des locations vides ou meublées)
- ▶ Contribution sur les hauts revenus

- ▶ Contribution sur les revenus locatifs (qui existe toujours dans certains cas)
- ▶ CSG, CRDS et prélèvement de solidarité
- ▶ Contribution économique territoriale (contribution foncière des entreprises et contribution sur la valeur ajoutée des entreprises) pour les locations meublées.
- ▶ Impôt sur la fortune immobilière
- ▶ Impôt sur les plus-values immobilières
- ▶ Taxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 €
- ▶ Taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties)
- ▶ Taxe d'habitation
- ▶ Taxe sur les logements vacants
- ▶ Droits d'enregistrement dus, entre autres, lors de cession, d'acquisition, de succession, de donation, de partage, d'enregistrement d'actes...
- ▶ TVA (sur certains loyers en

cas d'option, sur les travaux...)

- ▶ Taxe d'aménagement
  - ▶ Taxe annuelle sur les bureaux et locaux assimilés en Île-de-France
  - ▶ Taxe sur les cessions de terrains devenus constructibles
  - ▶ Taxe annuelle de 3% sur les immeubles
  - ▶ Taxe spéciale d'équipement
  - ▶ Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
  - ▶ Redevance d'archéologie préventive
- Etc...

Après ce moment récréatif, abordons le sujet de cet article.

### I – TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

La question qui revient souvent en consultation est :

« Mais comment calculent-ils (qui est « ils » ?) la taxe foncière sur les propriétés bâties ? »

La réponse est complexe mais,

pour faire simple, à partir de la valeur locative cadastrale.

Mais bon, vous restez sur votre faim.

Revenons à nos fondamentaux, les textes.

L'article 1388 du code général des impôts dispose :

*« La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux principes définis par les articles 1494 à 1508 et 1516 à 1518 B et sous déduction de 50% de son montant en considération des frais de gestion, d'assurances, d'amortissement, d'entretien et de réparation. »*

Les valeurs locatives cadastrales ont été établies au 1<sup>er</sup> janvier 1970 (date de référence de révision générale des évaluations). Depuis il y a eu des réactualisations mais pas de révision en profondeur.

La révision des valeurs locatives a été votée en 2013 avec une expérimentation pendant cinq ans dans certains départements et pour devenir opérationnelle à partir de 2017.

Pourquoi cette révision a-t-elle été votée ? Elle était plus que nécessaire car, au fil des ans, certaines disparités apparaissaient dues entre autres au mode de détermination de la valeur locative qui tient compte de la classification des locaux par catégories, de l'application de divers coefficients et correctifs.

Au 1<sup>er</sup> janvier 1970 certains HLM avaient tout le confort moderne de l'époque alors que des appartements du 18<sup>ème</sup> siècle ou du 19<sup>ème</sup> siècle, superbes et d'une qualité de construction différente, étaient assez souvent pourvus d'un confort rudimentaire.

Résultat : les taxes foncières des immeubles des siècles précédents étaient moins importantes que celles des HLM\*.

(\*Pour mémoire nous vous rappelons que les bailleurs sociaux

*bénéficient de l'exonération de taxe foncière pendant vingt-cinq ans à partir de la construction de l'immeuble.)*

Depuis, certains de ces immeubles anciens ont été équipés de nouveaux éléments de confort ou ont été rénovés sans que l'administration fiscale en soit tenue informée si les travaux effectués ne nécessitaient pas de demande de permis de construire. Dans ce dernier cas, il n'y a aucune obligation de déposer une déclaration dans les 90 jours de l'achèvement des travaux.

### **Qu'est-il advenu de cette réforme ?**

La loi de finances pour 2020 a prévu une révision des valeurs locatives à partir des loyers constatés sur le marché locatif de l'année 2023 et, théoriquement en 2026 la valeur locative cadastrale de l'ensemble des logements aura été révisée.

(NDLR : Wait and see !)

## **A) Locaux d'habitation et à usage professionnel**

Vous avez bien compris que le nerf de la guerre est la valeur locative cadastrale.

La valeur locative cadastrale est obtenue en multipliant la surface pondérée d'un local par le tarif d'évaluation du local de référence.

### **1) Tarif d'évaluation du local de référence**

Chaque commune (commission communale des impôts directs) établit une classification de ses locaux.

Puis la commune choisit parmi ces locaux des locaux de référence et évalue les locaux de référence correspondant aux huit catégories fixées par l'article 324 H de l'annexe III au code général des impôts qui détermine le tarif applicable, le loyer au m<sup>2</sup>. (voir tableau en haut de page suivante)

Pour chaque catégorie l'agent du cadastre considère les différents critères suivants :

Critère 1 :

Le caractère architectural de l'immeuble

Critère 2 :

La qualité de la construction

Critère 3 :

La distribution du local :

- conception générale
- pièces de réception
- locaux d'hygiène

Critère 4 :

Equipements usuels : eau, W.C., chauffage central, ascenseur, tapis d'escalier, escalier de service.

Et conclut par l'impression d'ensemble :

- Grand luxe
- Luxe
- Très confortable
- Confortable
- Assez confortable
- Ordinaire
- Médiocre
- Très médiocre

### **NOTA BENE**

*Un procès-verbal est établi.*

*Il est très important de le connaître pour contester les éléments retenus sur la fiche d'évaluation de la taxe foncière établie par l'administration fiscale.*

*Il faut remarquer que le tarif a été déterminé à partir d'une étude de loyers existants dans chaque commune au 1<sup>er</sup> janvier 1970.*

### **2) Surface pondérée**

**a- Mesure de la surface réelle**  
des pièces de la partie principale (pour les pièces mansardées tenir compte de la surface au sol des parties de la pièce ayant moins de 1,80m de hauteur) et des dépendances.



**COEFFICIENT DE PONDÉRATION DES DÉPENDANCES Article 324 N de l'annexe III au CGI**

NATURE DE LA DÉPENDANCE	COEFFICIENT
Greniers, terrasses (couvertes ou non) et remises à bois	0,2
Caves, celliers, buanderies non accessibles de l'intérieur	0,3
Caves, celliers, buanderies accessibles de l'intérieur	0,4
Garages séparés	0,5
Garages accessibles depuis le logement, greniers aménageables et entrées	0,6

**c- Application pour la partie principale d'un correctif d'ensemble composé de quatre correctifs (entretien, situation générale, situation particulière, ascenseur)**
**CORRECTIF DU DEGRÉ D'ENTRETIEN Article 324 Q de l'annexe III au CGI**

ÉTAT D'ENTRETIEN	COEFFICIENT
Bon	1,20
Assez bon	1,10
Passable	1,00
Médiocre	0,90
Mauvais	0,80

Bon : construction n'ayant besoin d'aucune réparation

Assez bon : construction n'ayant besoin que de petites réparations

Passable : construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité.

Médiocre : construction ayant besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées.

Mauvais : construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties.

**CORRECTIF DE LA SITUATION GÉNÉRALE Article 324 R de l'annexe III au CGI**

APPRÉCIATION DE LA SITUATION	COEFFICIENT
EXCELLENTE (avantages notoires sans inconvénients marquants)	+0,10
BONNE (avantages notoires mais avec certains inconvénients)	+0,05
ORDINAIRE (ni avantages notoires ni inconvénients)	0
MÉDIOCRE (inconvénients notoires mais avec quelques avantages)	-0,05
MAUVAIS (inconvénients notoires sans avantages particuliers)	-0,10

**CORRECTIF DE LA SITUATION PARTICULIÈRE Article 324 R de l'annexe III au CGI**

APPRECIATION DE LA SITUATION PARTICULIÈRE (VUES, EXPOSITION, BRUIT, ORIENTATION, ESPACES VERTS...)	COEFFICIENT
EXCELLENTE	+0,10
BONNE	+0,05
ORDINAIRE	0
MÉDIOCRE	-0,05
MAUVAIS	-0,10

**CORRECTIF D'ASCENSEUR (dans les immeubles collectifs) Article 324 S de l'annexe III au CGI**

NIVEAU DU LOCAL	IMMEUBLE AVEC ASCENSEUR	IMMEUBLE SANS ASCENSEUR
6 <sup>ème</sup> et au- dessus	+0,05	-0,15
5 <sup>ème</sup>	+0,05	-0,10
4 <sup>ème</sup>	+0,05	-0,05
3 <sup>ème</sup>	+0,05	0
2 <sup>ème</sup>	+0,05	0
1 <sup>er</sup>	0	0
RC	0	0

### d- Evaluation des équivalences superficielles

EQUIVALENCES SUPERFICIELLES Article 324 T et 342 U-II de l'annexe III au CGI		
EQUIPEMENTS DU LOCAL	PARTIE PRINCIPALE	DEPENDANCES
Eau courante	4 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2*</sup>
Gaz (par installation)	2 m <sup>2</sup>	0
Electricité (par installation)	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2*</sup>
Installation sanitaire (évier et W.C exclus) par unité :		
- Baignoire	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
- Receveur de douche et bac à laver	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
- Par lavabo et autre appareil sanitaire	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
WC particulier	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Egout (raccordement au réseau) par local	3 m <sup>2</sup>	0
Vide-ordures	3 m <sup>2</sup>	
Chauffage central (par pièce et salle d'eau)	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>

\* seulement lorsque la dépendance bâtie ou l'élément bâti formant dépendance doit faire l'objet d'une évaluation distincte.

### e- Addition des surfaces corrigées et des équivalences superficielles pour obtenir la surface pondérée de la partie principale et des dépendances

CALCUL DE LA SURFACE PONDÉRÉE Article 324 V et 324 G-II de l'annexe III au CGI	
<b>LES « INGRÉDIENTS »</b>	
Surface réelle	} Ces quatre éléments forment le correctif d'ensemble
Coefficient d'importance	
Coefficient de pondération	
Correctif du degré d'entretien	
Correctif de situation générale	
Correctif de situation particulière	}
Correctif d'ascenseur	
Equivalences superficielles	
<b>LA « RECETTE »</b>	
Partie principale	
Surface réelle x Coefficient d'importance = Surface pondérée brute	
Surface pondérée brute x Correctif d'ensemble = Surface pondérée nette	
Surface pondérée nette + Equivalences superficielles = Surface pondérée du local d'habitation ou professionnel	
Dépendance	
Surface réelle x Coefficient de pondération = Surface pondérée brute	
Surface pondérée brute x Correctif d'ensemble = Surface pondérée nette	
Surface pondérée nette + Equivalences superficielles = Surface pondérée de la dépendance	

### 3) Valeur locative cadastrale

Multiplication de la surface pondérée du local par le tarif du local de référence et obtention de la valeur locative cadastrale

$$\text{Surface pondérée du local} \times \text{tarif local de référence} = \text{valeur locative cadastrale}$$

### 4) Calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie une fois par an en appréciant la situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties = Valeur locative cadastrale

-----  
2

Base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties x Taux = Montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les taux sont votés par les collectivités territoriales.

## 5) Exonérations

I - CELLES RÉSULTANT DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS		
<b>LES PRINCIPALES EXONÉRATIONS SONT :</b>		
Construction nouvelle Reconstruction ou addition de construction	Validité 2 ans	Déclaration à faire (voir tableau suivant)
Batiments ruraux affectés de manière exclusive et permanentes à un usage permanent	Validité permanente	Pas de déclaration à faire
II - CELLES RÉSULTANT DE DÉLIBÉRATIONS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES		
Logement économe en énergie	Validité 5 ans	Déclaration à faire
Local d'habitation situé près de sites exposés à des risques particuliers	Validité permanente	Déclaration à faire
Hôtel, gîte rural, meuble de tourisme, chambre d'hôte en zone de revitalisation rurale (ZRR)	Validité permanente	Déclaration à faire

Il existe d'autres cas d'exonérations de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

NOTA BENE : à défaut de déclaration spécifique, non application de l'exonération.

## 6) Déclarations à déposer

CONSTRUCTION NOUVELLE OU RECONSTRUCTION	
Maison individuelle	Déclaration modèle H1 n° 6650
Appartement	Déclaration modèle H2 n° 6652
Maison exceptionnelle	Déclaration modèle ME n° 6654-SD
Changement de consistance (démolition, surélévation) ou d'affectation	Déclaration modèle IL n° 6704

### B) Locaux commerciaux et biens divers

Pour les locaux utilisés pour le commerce (commerce, magasins, ateliers...) ainsi que les dépendances des établissements industriels qui ne présentent pas elles-mêmes un caractère industriel (sièges sociaux, bureaux, garages...) la valeur locative peut être déterminée de trois façons énumérées à l'article 1498 du CGI : par loyer payé (1°), par comparaison (2° a et b), par appréciation (3°).

Article 1498 du code général des impôts :

*La valeur locative de tous les biens autres que les locaux visés au I de l'article 1496 et que les établissements industriels visés à l'article 1499 est déterminée au moyen de l'une des méthodes indiquées ci-après :*

1° Pour les biens donnés en location à des conditions de prix

*normales, la valeur locative est celle qui ressort de cette location ;*

2° a-*Pour les biens loués à des conditions de prix anormales ou occupés par leur propriétaire, occupés par un tiers à un autre titre que la location, vacants ou concédés à titre gratuit, la valeur locative est déterminée par comparaison.*

*Les termes de comparaison sont choisis dans la commune pour procéder à l'évaluation des immeubles d'un caractère particulier ou exceptionnel.*

*b-La valeur locative des termes de comparaison est arrêtée :*

*Soit en partant du bail en cours à la date de référence de la révision (actuellement 1<sup>er</sup> janvier 1970) lorsque l'immeuble type était loué normalement à cette date.*

*Soit, dans le cas contraire, par comparaison avec des immeubles similaires situés dans la commune ou dans une localité présentant, du point de vue économique, une situation analogue à celle de la commune en cause et qui faisaient l'objet à cette date de locations consenties à des conditions de prix normales.*

3° A défaut de ces bases, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe.

• **Evaluation par loyer payé** (article 1498 du code général des impôts et article 324 Y de l'annexe III au code général des impôts).

L'évaluation par loyer payé est effectuée au moyen de baux écrits ou de déclarations de locations verbales, si la location est consentie à des conditions de prix normal c'est-à-dire s'il

n'excède pas plus de 20% le loyer moyen de locaux similaires dans la même zone et au 1<sup>er</sup> janvier 1970.

• **Evaluation par comparaison** (article 1498 du code général des impôts et articles 324 Z et 324 AA de l'annexe III au code général des impôts).

L'évaluation par comparaison nécessite comme pour les locaux d'habitation le choix de locaux types et l'établissement d'un tarif applicable à une unité technique élémentaire qui est, le plus souvent, le mètre carré de surface pondérée. Cette pondération consiste à affecter la surface réelle des différentes parties du local d'un coefficient traduisant la valeur d'utilisation et la valeur commerciale de l'emplacement de chacune des parties par rapport à l'ensemble.

• **Evaluation par voie d'appréciation directe** (article 1498 du code général des impôts et articles 324 AB et 324 AC de l'annexe III au code général des impôts).

L'évaluation directe est utilisée lorsque les deux autres méthodes ne peuvent pas être utilisées. Application de la valeur vénale du local, libre de toute occupation ou de location.

Pour ces locaux, la déclaration à déposer est le modèle CDB n° 6660.

**C) Établissements industriels**

Un établissement industriel peut être une usine, un atelier pourvu d'un outillage nécessaire à la transformation des matières premières, à la fabrication...

• **Établissements industriels relevant de plein droit d'un régime réel d'imposition** (normal ou simplifié)

Articles 1499 et suivants du code général des impôts et des articles 324 AE à AG de l'annexe III au code général des impôts. La valeur locative de ces établissements est évaluée à partir de leur prix de revient comptable figurant au bilan de l'entreprise (valeur d'origine pour laquelle ils ont été inscrits au bilan avant amortissements).

• **Établissements industriels ne relevant pas de plein droit d'un régime réel d'imposition.**

Leur valeur locative est estimée comme celles des locaux commerciaux et biens divers.

Pour les établissements industriels créés à partir de constructions nouvelles, la déclaration à déposer est le modèle U n° 6701.

**D) Conseils pratiques**

Pour vérifier la base d'imposition de la taxe foncière le contribuable doit demander :

- Au centre des impôts fonciers la fiche d'évaluation de la taxe foncière.

- Et à la commune le procès-verbal (intégral) des locaux de référence.

Le contribuable peut ainsi connaître la surface pondérée retenue par l'administration et le numéro du local type attribué pour fixer le prix au mètre carré. Puis, en consultant le procès-verbal de la commune, il peut vérifier si le local de référence ressemble au sien ou en est très éloigné (qualité de construction différente, éléments de confort différents, surface, etc...).

Les bases d'imposition sont mises à jour régulièrement.

Ne pas oublier que l'administration fiscale dispose de différentes sources d'information pour constater annuellement les changements intervenus.

Les agents du fisc font une tournée annuelle de conservation du cadastre et des mutations et rencontrent, à cette occasion, les commissions communales des impôts directs.

Ils peuvent également procéder à des constatations sur place ou à des enquêtes auprès des directions départementales de l'équipement.

Ils font aussi des rapprochements avec les déclarations de revenus fonciers notamment lorsque d'importantes dépenses d'amélioration ont été déduites.

Ils peuvent aussi, en se promenant, déceler des ouvertures zénithales non déclarées ou autres éléments indiquant que des modifications d'importance ont été faites.

Pour les propriétés bâties, les propriétaires ont l'obligation de déclarer au fisc les constructions nouvelles et les changements de consistance ou d'affectation dans les 90 jours de leur réalisation définitive (déclarations modèles H1 et H2).

**II - TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES**

Les valeurs locatives cadastrales des propriétés non bâties ont été fixées lors de la dernière révision générale du 1<sup>er</sup> janvier 1961 puis actualisées par application de coefficients d'adaptation au 1<sup>er</sup> janvier 1970.

La valeur locative cadastrale des propriétés non bâties correspondrait :

• Au revenu net qu'en retirent les propriétaires qui louent leurs terres moyennant le paiement d'un fermage.

• Au revenu que les propriétaires, qui ont opté pour l'exploitation personnelle, pourraient retirer de leurs terres s'ils les louaient.

Pour obtenir l'évaluation cadastrale, il faut appliquer un tarif à l'hectare établi dans chaque commune par nature de culture, de propriété ou de classe.

Il existe treize grandes catégories ou groupes (instruction du 31 décembre 1908) :

- Terres
- Prés
- Vergers
- Vignes
- Landes
- Carrières
- Lacs
- Étangs
- Jardins
- Terrains à bâtir
- Terrains d'agrément
- Chemins de fer et canaux
- Sols de propriétés bâties.

Une fois la catégorie déterminée, il faut appliquer à la parcelle à évaluer le tarif communal à l'hectare correspondant au groupe et à la classe.

**Pour de plus amples renseignements, venez nous consulter à l'UNPI 33-24.**

# Éclairage

La loi du 16 août 2022 portant mesures urgentes pour la protection du pouvoir d'achat est parue.  

L'article 12 de ladite loi dispose :

« Pour la fixation des IRL entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, la variation en glissement annuel de l'IRL ne peut excéder 3,5 % »

La loi fixe également les cas dans lesquels cette limitation est applicable et notamment :

- Indexation annuelle des baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 modifiée
- Fixation du loyer en renouvellement baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 modifiée
- Fixation du loyer dans le cadre d'une action en réduction de loyer supérieur au loyer de référence majoré
- Fixation du loyer dans le cadre d'une action en augmentation du loyer inférieur au loyer de référence minoré
- En cas de désaccord entre les parties, reconduction du bail aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé mais dans la limite de 3,5%.
- En cas d'accord entre les parties, le loyer applicable peut aussi être indexé dans cette même limite de 3,5%.
- Contrats de location-accession.
- Indexation des loyers des bâtiments d'habitation dans un bail rural.
- Parc HLM.

Il convient de préciser que :

- Pour les collectivités d'outre-mer le taux est de 2,5 %.
- Pour la Corse, le préfet doit prendre l'initiative de proposer une modulation de la variation de 3,5 % dans la limite de 1,5 point de pourcentage, après consultation pour avis de l'assemblée de Corse (le taux pourrait alors être fixé à 2%).



**UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE DE NOS EXPERTS EN PATRIMOINE**

Nos Conseillers Allianz Expertise et Conseil sont là pour vous accompagner dans l'élaboration d'une stratégie globale de la construction jusqu'à la transmission de votre patrimoine, qu'il soit immobilier ou financier.

Nos missions : protection de la famille et du conjoint / préparation à la retraite / optimisation de la fiscalité, du patrimoine, des revenus et de la succession / préparation à la transmission / création de revenus complémentaires.

En tant que membre de l'UNPI nous vous offrons votre bilan patrimonial personnalisé.

Nos prochaines permanences de 14h à 17h au 7 cours de Gourgue 33000 Bordeaux :

Mardi 11 octobre	Mardi 25 octobre
Mardi 8 novembre	Mardi 22 novembre
Mardi 6 décembre	Mardi 20 décembre

Nous restons à votre disposition à tout moment au 0765249379 ou par mail : [caroline.wolff\\_2@allianz.fr](mailto:caroline.wolff_2@allianz.fr)

*Votre équipe Allianz*



**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**  
VENTE & LOCATION

**Tarif spécial adhérents**

**Benoit TENEZE    Mobile: 06 13 08 47 93**

2 allée du Champ de Course 33320 Eysines - [auditbilan@gmail.com](mailto:auditbilan@gmail.com)



**J.F. Roquelaure**

**Architecte D.P.L.G**  
72 avenue de la République  
33200 Bordeaux Caudéran  
Tél.: 05 56 42 25 65  
Fax: 05 56 42 38 32  
[jf@roquelaure.com](mailto:jf@roquelaure.com)





**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - VENTE OU LOCATION - SUR TOUTE LA GIRONDE**

**TARIF SPÉCIAL ADHÉRENT UNPI 33**

Nos valeurs : Réactivité Professionnalisme et Satisfaction client

**Votre contact : Albert UTHURBURU**

Mob: 0609719271 [albert.uthurburu@diag6.fr](mailto:albert.uthurburu@diag6.fr) [www.diag6.fr](http://www.diag6.fr)

# Réunions d'information

## JEUDI 6 OCTOBRE 2022

- 15h FAIRE RÉALISER LE MEILLEUR DPE
- 18h30 CONVERTIR UN PINEL DUFLOT ROBIEN EN LOCATION MEUBLÉE

## MARDI 11 OCTOBRE 2022

- 18h30 OPTIMISER LA FISCALITÉ DE L'IMMOBILIER

## MARDI 18 OCTOBRE 2022

- 15h WEBINAIRE GRDF REGAZ  
PRESENTATION GRDF-REGAZ

## JEUDI 20 OCTOBRE 2022

- 18h30 FAIRE RÉALISER LE MEILLEUR DPE

## MARDI 25 OCTOBRE 2022

- 15h L'ENCADREMENT DES LOYERS A BORDEAUX

## MARDI 22 NOVEMBRE 2022

- 15h LE PERMIS DE LOUER

## JEUDI 2 FEVRIER 2023

- 15h LOCATIONS SAISONNIÈRES

## JEUDI 2 MARS 2023

- 15h FISCALITE

## JEUDI 9 MARS 2023

- 15h FISCALITE

## JEUDI 16 MARS 2023

- 18h FISCALITE

## JEUDI 6 AVRIL 2023

- 15h STRATEGIE PATRIMONIALE

## JEUDI 13 AVRIL 2023

- 18h STRATEGIE PATRIMONIALE



Piman Khurutmuang

# Calendrier des écoles

## QUATRIÈME TRIMESTRE 2022

### I - ÉCOLE DU BAILLEUR (BAIL D'HABITATION)

#### PREMIÈRE PARTIE

**JEUDI 6 OCTOBRE 2022** de 9h30 à 12h

- Mettre en location
- Le contrat de location

#### DEUXIÈME PARTIE

**JEUDI 13 OCTOBRE 2022** de 9h30 à 12h

- Les relations avec le locataire
- Fin du bail et état des lieux de sortie

### II - ÉCOLE DU SYNDIC BÉNÉVOLE

#### PREMIÈRE PARTIE

**MARDI 22 NOVEMBRE 2022** de 9h30 à 12h

- Comment devenir syndic bénévole
- Les missions du syndic et la vie de la copropriété

#### DEUXIÈME PARTIE

**JEUDI 24 NOVEMBRE 2022** de 9h30 à 12h

- Les travaux affectant les parties communes
- Les comptes du syndicat et l'assemblée générale

#### DANS LES LOCAUX DE L'UNPI 33-24

S'inscrire auprès du secrétariat

**05 56 52 57 07**

Plusieurs de ces formations pourront être suivies en visio sur internet

# Indices

## INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS • IRL

DERNIÈRE PARUTION  
2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022  
PARUTION INSEE 13/07/2022

**135,84**  
INDICE

**+ 3,60 %**  
VARIATION ANNUELLE

### Champ d'application

- ▶ Locations à usage d'habitation principale ou mixte (habitation et professionnel) soumises à la loi du 6 juillet 1989
- ▶ Locations meublées en résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989
- ▶ Les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (art. L 411-11 du Code rural)
- ▶ Les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n°84-959 du 12 juillet 1984)

### Méthodes de calcul

#### En appliquant la variation en pourcentage:

$$\frac{\text{Loyer en cours} \times \text{la nouvelle variation annuelle}}{100}$$

Nouveau loyer = loyer en cours + résultat ci-dessus

#### En appliquant la variation de l'indice:

$$\frac{\text{Loyer en cours} \times \text{indice du trimestre de l'année en cours}}{\text{Indice du trimestre de l'année antérieure}}$$

	TRIMESTRE	INDICE	VARIATION ANNUELLE
2015	1 <sup>er</sup>	125,19	+ 0,15 %
	2 <sup>e</sup>	125,25	+ 0,08 %
	3 <sup>e</sup>	125,26	+ 0,02 %
	4 <sup>e</sup>	125,28	- 0,01 %
2016	1 <sup>er</sup>	125,26	+ 0,06 %
	2 <sup>e</sup>	125,25	+ 0,00 %
	3 <sup>e</sup>	125,33	+ 0,06 %
	4 <sup>e</sup>	125,50	+ 0,18 %
2017	1 <sup>er</sup>	125,90	+ 0,51 %
	2 <sup>e</sup>	126,19	+ 0,75 %
	3 <sup>e</sup>	126,46	+ 0,90 %
	4 <sup>e</sup>	126,82	+ 1,05 %
2018	1 <sup>er</sup>	127,22	+ 1,05 %
	2 <sup>e</sup>	127,77	+ 1,25 %
	3 <sup>e</sup>	128,45	+ 1,57 %
	4 <sup>e</sup>	129,03	+ 1,74 %
2019	1 <sup>er</sup>	129,38	+ 1,70 %
	2 <sup>e</sup>	129,72	+ 1,53 %
	3 <sup>e</sup>	129,99	+ 1,20 %
	4 <sup>e</sup>	130,26	+ 0,95 %
2020	1 <sup>er</sup>	130,57	+ 0,92 %
	2 <sup>e</sup>	130,57	+ 0,66 %
	3 <sup>e</sup>	130,59	+ 0,46 %
	4 <sup>e</sup>	130,52	+ 0,20 %
2021	1 <sup>er</sup>	130,69	+ 0,09 %
	2 <sup>e</sup>	131,12	+ 0,42 %
	3 <sup>e</sup>	131,37	+ 0,83 %
2022	4 <sup>e</sup>	132,62	+ 1,61 %
	1 <sup>er</sup>	133,93	+ 2,48 %
	2 <sup>e</sup>	135,84	+ 3,60 %

# INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION • ICC

**DERNIÈRE PARUTION**  
1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022  
PARUTION INSEE 22/06/2022

**+ 6,92 %**  
VARIATION ANNUELLE

**+ 12,73 %**  
VARIATION TRIENNALE

**+ 18,35 %**  
VARIATION SUR 9 ANS

## Champ d'application

Locations non soumises à la loi de 1989 : commerciales, professionnelles, meublées en résidence non principale, garage, de tourisme et de droit commun.

La loi PINEL n° 2014-626 du 18/06/14 a supprimé la référence à l'I.C.C pour les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Pour ces baux, seuls l'I.L.C ou l'I.L.A.T, suivant l'activité exercée, peut être utilisé comme indice de référence.

ICC base 100 au 4<sup>e</sup> T 1953

	TRIMESTRE	INDICE	VARIATION EN %		
			ANNUELLES	TRIENNALES	SUR 9 ANS
2013	2 <sup>e</sup>	1637	- 1,74	+ 7,91	+ 29,20
	3 <sup>e</sup>	1612	- 2,18	+ 6,05	+ 26,73
	4 <sup>e</sup>	1615	- 1,46	+ 5,35	+ 27,27
2014	1 <sup>er</sup>	1648	+ 0,12	+ 6,05	+ 29,76
	2 <sup>e</sup>	1621	- 0,98	+ 1,76	+ 27,04
	3 <sup>e</sup>	1627	+ 0,93	+ 0,18	+ 27,31
2015	4 <sup>e</sup>	1625	+ 0,62	- 0,79	+ 22,00
	1 <sup>er</sup>	1632	- 0,97	+ 0,93	+ 19,82
	2 <sup>e</sup>	1614	- 0,43	- 3,12	+ 18,16
2016	3 <sup>e</sup>	1608	- 1,17	- 2,43	+ 16,44
	4 <sup>e</sup>	1629	+ 0,25	- 0,61	+ 15,86
	1 <sup>er</sup>	1615	- 1,04	- 1,88	+ 16,61
2017	2 <sup>e</sup>	1622	+ 0,50	- 0,91	+ 13,03
	3 <sup>e</sup>	1643	+ 2,18	+ 1,92	+ 13,86
	4 <sup>e</sup>	1645	+ 0,98	+ 1,86	+ 11,60
2018	1 <sup>er</sup>	1650	+ 2,17	+ 0,12	+ 10,22
	2 <sup>e</sup>	1664	+ 2,59	+ 2,65	+ 6,53
	3 <sup>e</sup>	1670	+ 1,64	+ 2,64	+ 4,77
2019	4 <sup>e</sup>	1667	+ 1,34	+ 2,58	+ 9,45
	1 <sup>er</sup>	1671	+ 1,27	+ 2,39	+ 11,18
	2 <sup>e</sup>	1699	+ 2,10	+ 5,27	+ 13,42
2020	3 <sup>e</sup>	1733	+ 3,77	+ 7,77	+ 15,38
	4 <sup>e</sup>	1703	+ 2,16	+ 4,54	+ 13,01
	1 <sup>er</sup>	1728	+ 3,41	+ 7,00	+ 14,59
2021	2 <sup>e</sup>	1746	+ 2,77	+ 7,64	+ 15,10
	3 <sup>e</sup>	1746	+ 0,75	+ 6,27	+ 14,87
	4 <sup>e</sup>	1769	+ 3,88	+ 7,54	+ 15,39
2022	1 <sup>er</sup>	1770	+ 2,43	+ 7,27	+ 13,90
	2 <sup>e</sup>	1753	+ 0,40	+ 5,35	+ 10,04
	3 <sup>e</sup>	1765	+ 1,09	+ 5,69	+ 8,68
2022	4 <sup>e</sup>	1795	+ 1,47	+ 7,68	+ 9,58
	1 <sup>er</sup>	1822	+ 2,94	+ 9,04	+ 12,68
	2 <sup>e</sup>	1821	+ 3,88	+ 7,18	+ 9,30
2022	3 <sup>e</sup>	1886	+ 6,86	+ 8,83	+ 14,44
	4 <sup>e</sup>	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 <sup>er</sup>	1948	+ 6,92	+ 12,73	+ 18,35

P. 35

# INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX - ILC

**DERNIÈRE PARUTION**  
1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022  
PARUTION INSEE 22/06/2022

**+ 3,32 %**

VARIATION ANNUELLE

**+ 5,21 %**

VARIATION TRIENNALE

**+ 11,13 %**

VARIATION SUR 9 ANS

## Champ d'application

Toutes les activités commerciales y compris celles exercées par les artisans, pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

ILC base 100 au 1<sup>er</sup> T 2008

	TRIMESTRE	INDICE	VARIATION EN %		
			ANNUELLES	TRIENNALES	SUR 9 ANS
2018	2 <sup>e</sup>	112,59	+2,35%	+3,88%	+10,33%
	3 <sup>e</sup>	113,45	+2,41%	+4,68%	+12,09%
	4 <sup>e</sup>	114,06	+2,45%	+5,21%	+12,85%
	1 <sup>er</sup>	114,64	+2,48%	+5,76%	+13,10%
2019	2 <sup>e</sup>	115,21	+2,33%	+6,28%	+13,14%
	3 <sup>e</sup>	115,60	+1,90%	+6,48%	+12,93%
	4 <sup>e</sup>	116,16	+1,84%	+6,66%	+12,86%
	1 <sup>er</sup>	116,23	+1,39%	+6,18%	+12,15%
2020	2 <sup>e</sup>	115,42	+0,18%	+4,93%	+10,51%
	3 <sup>e</sup>	115,70	+0,09%	+4,44%	+9,87%
	4 <sup>e</sup>	115,79	-0,32%	+4,01%	+8,95%
	1 <sup>er</sup>	116,73	+0,43%	+4,34%	+9,08%
2021	2 <sup>e</sup>	118,41	+2,59%	+5,17%	+10,00%
	3 <sup>e</sup>	119,70	+3,46%	+5,51%	+10,66%
	4 <sup>e</sup>	118,59	+2,42%	+3,97%	+9,46%
	1 <sup>er</sup>	120,61	+3,32%	+5,21%	+11,13%

# INDICE DES ACTIVITÉS TERTIAIRES - ILAT

**DERNIÈRE PARUTION**  
1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022  
PARUTION INSEE 22/06/2022

**+ 5,10 %**

VARIATION ANNUELLE

**+ 6,02 %**

VARIATION TRIENNALE

**+ 12,74 %**

VARIATION SUR 9 ANS

## Champ d'application

L'ILAT est précisément conçu pour couvrir les activités exclues de l'ILC :

- Activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux
- Activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts)
- Activités industrielles
- Activités des professions libérales

ILAT base 100 au 1<sup>er</sup> T 2010

	TRIMESTRE	INDICE	VARIATION EN %		
			ANNUELLES	TRIENNALES	SUR 9 ANS
2018	1 <sup>er</sup>	111,45	+1,86%	+3,49%	+10,38%
	2 <sup>e</sup>	112,01	+1,93%	+3,85%	+11,46%
	3 <sup>e</sup>	112,74	+2,16%	+4,41%	+12,90%
	4 <sup>e</sup>	113,30	+2,18%	+4,75%	+13,57%
2019	1 <sup>er</sup>	113,88	+2,18%	+5,25%	+13,88%
	2 <sup>e</sup>	114,47	+2,20%	+5,59%	+14,00%
	3 <sup>e</sup>	114,85	+1,87%	+5,67%	+13,89%
	4 <sup>e</sup>	115,43	+1,88%	+5,96%	+13,94%
2020	1 <sup>er</sup>	115,53	+1,45%	+5,59%	+13,31%
	2 <sup>e</sup>	114,33	-0,12%	+4,04%	+11,28%
	3 <sup>e</sup>	114,23	-0,54%	+3,51%	+10,22%
	4 <sup>e</sup>	114,06	-1,19%	+2,87%	+9,04%
2021	1 <sup>er</sup>	114,87	-0,57%	+3,07%	+9,08%
	2 <sup>e</sup>	116,46	+1,86%	+3,97%	+9,87%
	3 <sup>e</sup>	117,61	+2,96%	+4,32%	+10,47%
	4 <sup>e</sup>	118,97	+4,30%	+5,00%	+11,47%
2022	1 <sup>er</sup>	120,73	+5,10%	+6,02%	+12,74%

# INDICE MENSUEL DES PRIX À LA CONSOMMATION

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

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
<b>2019</b>	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
<b>2020</b>	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
<b>2021</b>	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
<b>2022</b>	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33					

L'indice des prix hors tabac sert à indexer de nombreux contrats privés, des pensions alimentaires, des rentes viagères et aussi à indexer le SMIC. En janvier 2016, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2015).

## INDICE BÂTIMENT NATIONAL BT 01

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

Les index BT sont destinés à réviser et/ ou actualiser le prix de certains marchés de bâtiment. Leur objectif est de refléter au mieux l'évolution des coûts subis par les entreprises entre la signature d'un contrat de travaux et la réalisation effective de ces travaux. Nouvelle valeur, base 100 en 2010.

## INDICE FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT

L'indice FFB du coût de la construction est un indice trimestriel, base 1 au 1<sup>er</sup> janvier 1941. Il est calculé par la Fédération Française du Bâtiment. Son calcul tient compte du coût des divers éléments entrant dans le prix de revient d'un immeuble type courant (main-d'oeuvre, matériaux, taxes, etc.). L'objet initial de cet indice est l'indexation des polices d'assurance.

### TRIMESTRE INDICE

<b>2020</b>	1 <sup>er</sup>	995,1
	2 <sup>e</sup>	995,2
	3 <sup>e</sup>	996,8
	4 <sup>e</sup>	1000,5
<b>2021</b>	1 <sup>er</sup>	1022,3
	2 <sup>e</sup>	1033,4
	3 <sup>e</sup>	1055,2
	4 <sup>e</sup>	1066,4
<b>2022</b>	1 <sup>er</sup>	1101,0
	2 <sup>e</sup>	1135,5

## TAUX DE L'INTÉRÊT LÉGAL

Les taux de l'intérêt légal applicables au 2<sup>e</sup> semestre 2022 ont été fixés par un arrêté publié au JO du 02 juillet 2022. Le premier taux, le plus élevé, concerne les cas où une somme d'argent est due à un particulier, le second taux s'applique aux autres créanciers (professionnels). Le taux de l'intérêt légal correspond à une somme d'argent due à un créancier en cas de retard de paiement en matière bancaire, de surendettement, de crédit, de divorce ou entre professionnels. Pour calculer ce montant, il faut multiplier la somme due par le nombre de jours de retard et par le taux de l'intérêt légal applicable sur la période. Le résultat est divisé par 100 fois le nombre de jours de l'année.

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	3,15
Professionnel	Particulier	3,15
Professionnel	Professionnel	0,77 %
Particulier	Professionnel	0,77 %

## TAUX DE L'USURE

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>er</sup> JUILLET 2022 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 30 JUIN 2022

### PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

• Prêt à taux variable	1,84 %	2,45 %
• Prêts relais	2,24 %	2,99 %

### PRÊTS À LA CONSOMMATION

• Prêts d'un montant ≤ à 3000€*	15,83 %	21,11 %
• Prêts d'un montant > à 3000€ et ≤ à 6000€*	7,40 %	9,87 %
• Prêts d'un montant > à 6000€*	3,7 %	4,93 %

Taux effectifs pratiqués au 2<sup>e</sup> T 2022  
Seuil de l'usure applicable à par les établissements de crédit compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022