

# NEWSLETTER IMMOBILIÈRE

**B. DURAND CAPITAL PARTNERS**



**Avril 2023**

*B. Durand*  
CAPITAL PARTNERS

# L'IMMOBILIER EN 2023

La pierre reste la composante première du patrimoine des Français (en 2021, 61,2% des ménages français détenaient un patrimoine immobilier selon l'INSEE). Souvent considéré comme un actif refuge, rassurant car tangible, voir affectif, l'immobilier se retrouve néanmoins au cœur des récents bouleversements économiques.

La crise du covid a pu modifier certains comportements, la hausse brutale et d'une vitesse sans précédent des taux d'intérêts égratigne le marché du crédit (et donc le dynamisme des transactions), l'inflation pose la question de la revalorisation des loyers et des prix, les difficultés de liquidités induites par ces évolutions peuvent semer le doute sur l'avenir de cette classe d'actif.

## SOMMAIRE

---

**PRIX DE  
L'IMMOBILIER  
PARISIEN :  
TRADITION ET  
PRESTIGE**

---

---

**NOUVEAUTÉS  
FISCALES  
IMMOBILIÈRES  
2023**

---

---

**ZOOM SUR LES  
TAUX D'INTÉRÊTS**

---

---

**EST-IL POSSIBLE  
D'ÉCHAPPER AU  
PLAFONNEMENT  
DES LOYERS A  
PARIS ?**

---

---

**LAISSEZ-VOUS  
TENTER**

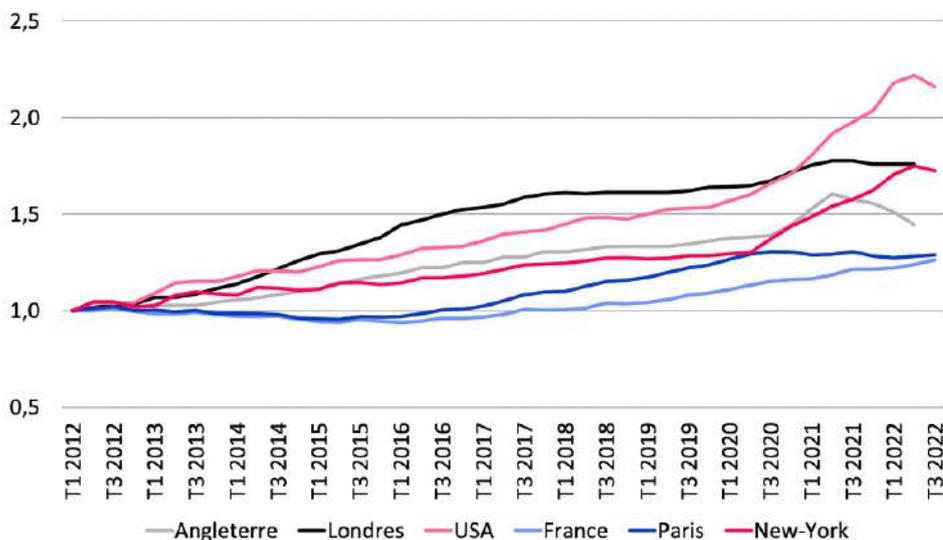
---



## PRIX DE L'IMMOBILIER PARISIEN : DICHOTOMIE ENTRE TRADITION ET PRESTIGE

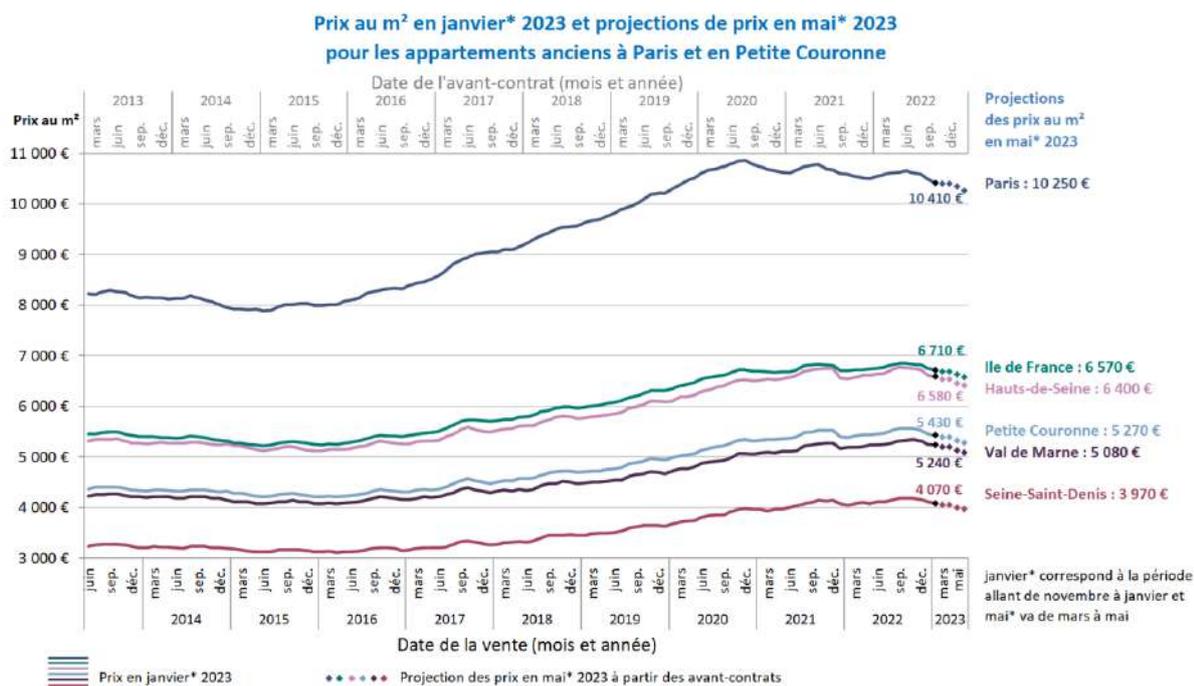
Il est intéressant de constater qu'en France, en Angleterre, aux Etats-Unis, comme dans de nombreux pays de l'OCDE, les prix de l'immobilier résidentiel avaient augmenté très rapidement ces dernières années : après la crise sanitaire, les marchés immobiliers ont été dopés par un accès au crédit aisé, des taux d'intérêt bas, une épargne abondante, constituée à défaut de pouvoir consommer, et le développement massif du télétravail.

### Évolution des prix en monnaie locale depuis 10 ans



Source : Notaires du grand Paris

Cependant à Paris, hors marché du luxe, les prix se sont légèrement érodés ces trois dernières années sur les biens « traditionnels », conséquence du départ des familles pour une qualité de vie meilleure suite à la pandémie. En cumul, les prix ont baissé de 2,5% du point haut de mi-2020 à celui de fin 2022 et la projection des prix grâce à la signature des avant contrats tend à confirmer cette tendance selon [www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr).



Source : Notaires du grand Paris

Seule exception : pour les logements de 5 pièces et plus, les prix ont progressé de 3%. Ce marché très étroit a bénéficié de la présence des étrangers ou d'acquéreurs à fort pouvoir d'achat pour qui l'accès au crédit n'est pas un frein.

Amorcé au 3<sup>e</sup> trimestre 2022, le ralentissement de l'activité à Paris et en Ile-de-France s'est prolongé au 4<sup>e</sup> trimestre, avec un recul notable de 11% des ventes de logements anciens par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2021. Le contexte économique et géopolitique, les difficultés d'accès au financement et la hausse du taux des crédits ont continué de peser sur la demande.

La dégradation récente et rapide du contexte d'ensemble, des incertitudes économiques renforcées (fléchissement de la croissance avec une inflation forte), le resserrement des politiques monétaires et des tensions géopolitiques fortes ont commencé peser sur l'activité et les ventes dans les derniers mois, infléchissant souvent les hausses de prix.



**LE MARCHÉ DES BIENS DE PRESTIGE AFFICHE UNE SANTÉ ÉCLATANTE !**

Alors que les prix s'érodent sur l'immobilier parisien « traditionnel » dans un contexte inflationniste difficile à décrypter, plusieurs facteurs ont permis de maintenir les ventes en hausse dans l'ultra luxe.

**Le retour des investisseurs étrangers** et en particulier celui des Américains et des Suisses, portés par un taux de change favorable, a permis de doper les ventes. Des investisseurs d'Italie et d'Europe de l'Est ont également investi à Paris dans l'ultra luxe. A titre d'information, en 2021 les étrangers représentaient 20% des investisseurs alors qu'ils représentaient 50% en 2022. Une tendance qui se confirme en 2023.

Ces investisseurs fortunés ne sont, par ailleurs, pas pénalisés par la réduction des liquidités et les difficultés inhérentes d'accès au crédit car ils peuvent souvent payer cash.

Selon le Barnes City Index de janvier dernier, **Paris est même passée à la première place** (comparativement à la 5e l'an dernier) **des villes les plus recherchées à l'international par les High Net Worth International**, devant Miami, New York, Londres étant sorti du jeu depuis le Brexit.



### Barnes City Index 2023 :

Établi par Barnes sur la base des critères pratiques, émotionnels et financiers constatés en 2022.

CLASSEMENT	VILLES	CLASSEMENT	VILLES
1	Paris, France (5)*	26	Dublin, Irlande (32)*
2	Miami, USA (1)*	27	Vienne, Autriche (16)*
3	New York, USA (7)*	28	San Diego, USA (30)*
4	Austin, USA (2)*	29	Budapest, Hongrie (25)*
5	Dubaï, Emirats arabes unis (47)*	30	Bruxelles, Belgique (40)*
6	Tokyo, Japon (3)*	31	Prague, République Tchéque (26)*
7	Londres, Royaume-Uni (6)*	32	Oso, Norvège (27)*
8	Genève, Suisse (4)*	33	Athènes, Grèce (nouvel entrant)
9	Madrid, Espagne (9)*	34	Hong Kong, Chine (20)*
10	Milan, Italie (45)*	35	Tel Aviv, Israël (nouvel entrant)
11	Rome, Italie (22)*	36	Boston, USA (34)*
12	Istanbul, Turquie (nouvel entrant)	37	Ho Chi Minh, Chine (44)*
13	Montréal, Canada (18)*	38	Taipei, Taïwan (37)*
14	Amsterdam, Pays-Bas (12)*	39	Doha, Qatar (nouvel entrant)
15	Stockholm, Suède (10)*	40	Hambourg, Allemagne (21)*
16	Zurich, Suisse (11)*	41	Séoul, Corée du Sud (42)*
17	Toronto, Canada (8)*	42	Sydney, Australie (38)*
18	Los Angeles, USA (14)*	43	Chicago, USA (41)*
19	Monaco (13)*	44	Washington, USA (31)*
20	Lisbonne, Portugal (24)*	45	Abu Dhabi, Emirats arabes unis (nouvel entrant)
21	Barcelone, Espagne (nouvel entrant)	46	Florence, Italie (nouvel entrant)
22	Singapour (23)*	47	Luxembourg (28)*
23	Dallas, USA (17)*	48	Varsovie, Pologne (35)*
24	Copenhague, Danemark (15)*	49	Bombay, Inde (39)*
25	Munich, Allemagne (36)*	50	Le Cap, Afrique du Sud (49)*

(\*) Position dans le classement en 2022

Nous pouvons également noter que les changements de comportement liés au covid avec la recherche de terrasse ou jardin pour des investisseurs prêts à mettre le prix perdurent. Ces biens exceptionnels à Paris avec extérieur atteignent facilement 24.900 €/ m<sup>2</sup> en moyenne selon Junot Fine Properties.

Autre exemple, selon le réseau d'agences Daniel Féau, le montant cumulé des ventes de biens de plus de 3 millions d'euros a augmenté au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 de 40% par rapport à la même période en 2019 (soit l'année de référence avant Covid).

Alors que le marché immobilier haut de gamme ne concernait depuis des décennies que certains arrondissements de l'ouest et du centre de Paris, il s'étend désormais aux 20 arrondissements, nous précise Barnes. Une véritable révolution, signe d'une nouvelle manière de concevoir la vie parisienne. Porté par une image de marque qui semble insensible aux crises, le marché parisien est en passe de s'envoler vers des sommets pour les biens véritablement exceptionnels (adresse, vue sur des monuments emblématiques, calme, volume, prestation très luxueuse).

Tout en respectant les critères de l'ultra luxe (volume, calme, vue, prestation haut de gamme) Barnes nous indique également que les attentes sont différentes selon l'origine de la clientèle : les acheteurs français raisonnent selon la proximité des écoles, des transports et de la qualité de vie des quartiers dans lesquels ils recherchent, c'est-à-dire des critères pratiques (les abords du Parc Monceau, le 16<sup>ème</sup> nord sont très prisés). Les acheteurs étrangers sont plus sensibles au prestige de l'adresse (Paris centre, quai de Seine) et plébiscitent surtout les arrondissements du centre (à un chiffre), et la proximité des monuments.



**La barre symbolique des 40.000 €/m<sup>2</sup> a été franchie à plusieurs reprises depuis 2020 par Barnes** et des ventes approchant voire dépassant les 50.000 €/m<sup>2</sup> sont prévisibles d'ici la fin 2023.

Exemple : un appartement pied-à-terre de 120m<sup>2</sup> vendu à des français est parti à 46 000 € le mètre carré. Le bien, situé dans le centre de la capitale, sur les quais de Seine, avec une vue imprenable sur les monuments de Paris répondait à tous les critères de l'ultra haut de gamme. Les prix dans cette

catégorie atteignaient auparavant (avant Covid) en haut de fourchette 20 à 25 000€ le mètre carré pour les mêmes quartiers qui atteignent aujourd'hui 40 à 50 000 €.

Par ailleurs, fait notable dans le luxe, plus les appartements sont grands, plus ils sont chers au mètre carré. Le prix au mètre carré d'un appartement de luxe de 200 m<sup>2</sup> est 25% plus élevé que celui de moins de 100 m<sup>2</sup>.

Qu'achète-on avec 1 million d'euros ?			
<i>VIe/VIIe arr.</i>	55 m <sup>2</sup>	<i>XIXe arr.</i>	90 m <sup>2</sup>
<i>XVIe arr.</i>	66 m <sup>2</sup>	<i>Neuilly-sur-Seine</i>	76 m <sup>2</sup>
<i>IXe/ XVIIIe arr.</i>	66 m <sup>2</sup>	<i>Boulogne-Billancourt</i>	84 m <sup>2</sup>
<i>Xe arr.</i>	75 m <sup>2</sup>	<i>Saint-Germain-en-Laye</i>	100 m <sup>2</sup>
<i>XVe arr.</i>	75 m <sup>2</sup>	<i>Versailles</i>	111 m <sup>2</sup>

Source : Barnes

## NOUVEAUTÉS FISCALES IMMOBILIÈRES

### DÉCLARATION OBLIGATOIRE DE TOUS LES BIENS IMMOBILIERS

En 2023, la taxe d'habitation est supprimée pour toutes les résidences principales. Afin d'identifier les locaux qui demeurent taxables, **tous les propriétaires ont jusqu'au 30 juin 2023 inclus pour déclarer leurs biens immobiliers en ligne**, ainsi que l'identité des occupants de chaque bien pour la période concernée. La déclaration se fait via l'espace personnel des impôts de chacun. Le service donne également la possibilité de déclarer les loyers en cas de location. Pour les locations meublées de tourisme, il suffit d'indiquer la date de début de l'activité de location saisonnière et son mode de gestion (par le propriétaire lui-même ou par un gérant).

Outre les particuliers plein-propriétaires, sont concernés :

- Les propriétaire indivis
- Les usufruitiers
- Les SCI : Rendez-vous sur l'espace professionnel > Démarches > Gérer mes biens immobiliers. Il est important de noter que même si la SCI est fiscalement transparente (c'est-à-dire soumise à l'impôt sur le revenu), la déclaration ne s'effectue pas dans l'espace fiscal des particuliers mais dans l'espace professionnel sur le site des impôts. Il convient donc de créer cet espace si nécessaire, puis d'adhérer à l'option « gérer mes bien immobiliers » pour pouvoir les déclarer.

**En cas de non-déclaration**, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de **150 € par local** pourra être appliquée.

## PASSOIRES THERMIQUES INTERDITES À LA LOCATION OU LOYERS GELÉS

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 interdit la mise en location d'un logement avec une trop forte consommation énergétique. Les « passoires thermiques » (logements avec les plus mauvais DPE) sont les premiers logements concernés. **Depuis le 1er janvier 2023, les appartements ayant une classe énergétique « G » et une énergie finale supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an ne peuvent plus être proposés en location** (ceci ne s'applique pas aux baux en cours). De plus, depuis août 2022, les loyers des appartements nus ou meublés de classe « F » ou de classe « G » ne peuvent plus être révisés, quelle que soit la localisation du bien, et aucun complément de loyer ne sera possible.

⇒ L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas, à ce stade, les locations meublées de manière saisonnière.

Les critères d'autorisation à la location sur la décence et la performance énergétique vont par ailleurs évoluer dans le temps :

- à partir du 1er janvier 2025, le logement devra avoir au moins la classe F du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2028, le logement devra avoir au moins la classe E du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2034, le logement devra avoir au moins la classe D du DPE.



## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET COUP DE POUCE FISCAL

Comme nous venons de le voir, la loi Climat a consacré la lutte contre les « passoires énergétiques » en interdisant progressivement la location des logements les plus énergivores. En parallèle, afin d'inciter les bailleurs à engager des travaux de rénovations énergétiques, le législateur double temporairement le montant du déficit foncier imputable sur le revenu global.

- Rappel : le contribuable effectuant de la location nue et soumis au régime réel est imposable sur les loyers nets de frais et charges. Il peut notamment déduire certains travaux et les intérêts d'emprunt. Lorsque les charges autres que les intérêts d'emprunt génèrent un déficit, le contribuable peut l'imputer sur son revenu global dans la limite de 10.700€. Le déficit excédentaire s'impute sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

**A compter de 2023 et jusqu'en 2025, le déficit issu des rénovations énergétiques, imputable sur le revenu global passe à 21.400 €** (à condition qu'un devis soit accepté à compter du 05.11.2022, que les travaux soient réalisés entre le 01.01.2023 et le 31.12.2025 et que le logement passe d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou D). Si le contribuable ne peut justifier d'un changement de classe énergétique avant le 31.12.2025, l'imputation sur le revenu global sera remise en cause. En pratique, le contribuable présentera deux diagnostics de performance énergétique : l'un réalisé avant les travaux, l'autre après.

Les travaux éligibles sont définis par décret. Les formulaires de déclaration devront être aménagés pour isoler les dépenses de rénovations énergétiques éligibles et ventiler le déficit foncier selon la nature des dépenses. En présence de travaux de rénovations énergétiques et de travaux « classiques », aucune précision n'a été apportée quant à la possibilité pour le contribuable de choisir leur ordre d'imputation et notamment de privilégier un report du déficit sur les revenus fonciers des 10 années suivantes plutôt que l'imputation sur le revenu global.



## LÉGÈRE RÉÉVALUATION DES SEUILS MICRO-BIC

Les loyers reçus par les locations meublées sont imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Par défaut, les contribuables sont soumis au régime Micro-BIC jusqu'à un certain seuil de chiffre d'affaires annuel. Cela leur permet d'appliquer sur les revenus locatifs un abattement forfaitaire pour frais et charges de 50% ou même de 71% lorsque le logement est classé en meublé de tourisme.

Depuis le 1er janvier 2023, les plafonds des micro-BIC sont passés de 76.200 € à 77.700 € de chiffre d'affaires annuel pour les locations meublées et de 176.200 € à 188.700 € de chiffre d'affaires annuel pour les meublés de tourisme.

## UN GUICHET UNIQUE POUR IMMATRICULER LES ACTIVITÉS LMP OU LMNP

Lorsque vous débutez une activité de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou de loueur en meublé professionnel (LMP), vous devez, dans les quinze premiers jours qui suivent le début de votre activité, souscrire une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité par voie dématérialisée sur le Guichet Unique de l'INPI (qui a remplacé Infogreffe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023): <https://formalites.entreprises.gouv.fr>.

Cette démarche vous permettra :

- D'obtenir un numéro SIRET ;
- De faire connaître l'existence de cette activité ;
- D'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi.

## VIGILANCE SUR LA VALORISATION DU TERRAIN INSCRIT À L'ACTIF DU BILAN

L'amortissement est une opération comptable réglementée utilisé pour constater la dépréciation d'un bien dû à l'usure ou la vétusté. Un bien immobilier comprend notamment le terrain, le gros œuvre, les façades, les installations générales et techniques (électricité, plomberie, etc.), l'agencement (cloisons, etc.) etc... **Le terrain est le seul composant qui ne s'amortit pas et qui doit donc être exclu de l'amortissement comptable.**

Un récent jugement du Tribunal Administratif de Dijon (17/01/23, n° 2100821) rappelle qu'il convient de porter une attention particulière au montant déclaré pour la valeur du terrain (non amortissable) et celle de la construction (amortissable).

Après étude du dossier, les juges donnent tort à l'administration fiscale en estimant que les biens comparés n'étaient pas... « comparables » (type de construction, surfaces et possibilités d'agrandissement). Ainsi il est rappelé dans cet arrêt que « **Lorsque l'administration remet en cause la répartition**, au sein du bilan d'un contribuable, entre les valeurs retenues respectivement pour un terrain et pour une construction édifée sur ce terrain, **en invoquant l'insuffisance de la valeur retenue pour le terrain, il lui appartient d'établir l'insuffisance de cette valeur.** »

Ce jugement est l'occasion de rappeler qu'il convient de porter une attention particulière à la valeur attribuée au terrain en cas de location meublée (le raisonnement s'applique aux LMP et LMNP). Dans l'immobilier parisien, la valeur du terrain ne dépasse pas souvent 15% ou 20% de la valeur totale, alors qu'elle peut parfois être plus importante et fortement varier d'un bien à l'autre selon ses caractéristiques.

Les valeurs retenues pour le terrain peuvent également fortement varier d'une région à l'autre. Il est primordial de s'entourer d'un ou plusieurs experts immobiliers pour déterminer la valeur du foncier/terrain. En cas de contentieux avec l'administration fiscale, il est possible de remettre en cause les comparables mis en avant par cette dernière et d'en proposer d'autres plus pertinents.



## ZOOM SUR LES TAUX D'INTÉRÊT

### DES TAUX D'EMPRUNT IMMOBILIERS TOUJOURS EN HAUSSE

La hausse du **taux moyen des crédits** se poursuit pour le 14<sup>ème</sup> mois consécutif pour **atteindre 2,82% en février 2023**.

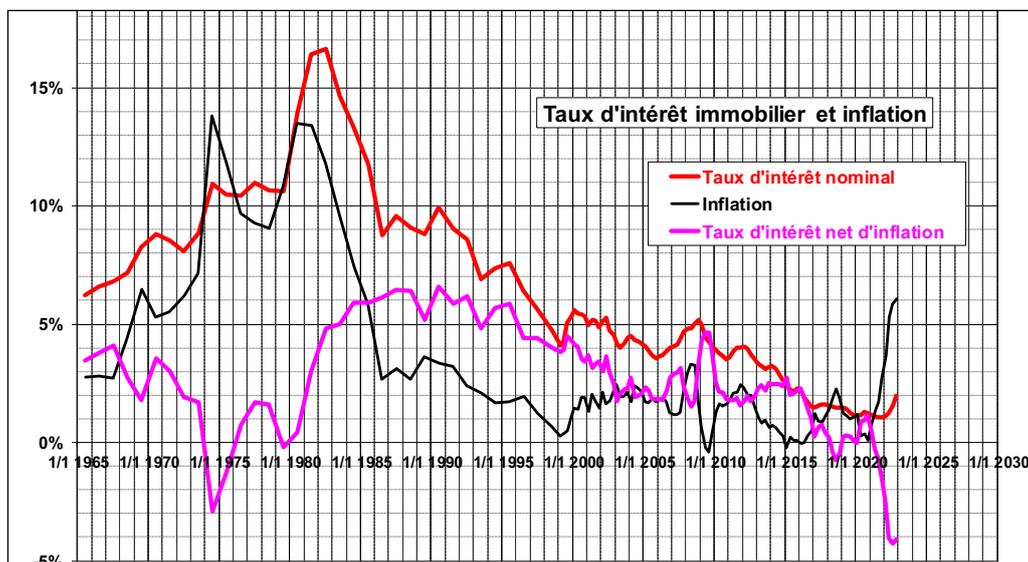
Les augmentations du taux moyen sont rapides et pour des emprunts à 25 ans, les taux dépassent 3.0 % pour les trois quart des emprunteurs, pouvant même aller jusqu'à 3.50 %. Pour la moitié des emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel, la barrière des 3.0 % est franchie sur les emprunts à 20 ans.

Cette augmentation ne devrait pas s'arrêter là. En effet les nouveaux taux d'usure ont été publiés au Journal officiel du 28 mars. Si ce dernier reste sous les 4% pour les prêts de moins de 10 ans (3,72%), il atteint 4,09% pour les prêts d'une durée comprise entre 10 et 20 ans et 4,24% pour les prêts de plus de 20 ans.

- *Pour mémoire, le taux d'usure est le taux maximum auquel une banque a le droit de prêter de l'argent. Il prend en compte le taux du crédit mais aussi les frais de dossiers ou encore le taux de l'assurance emprunteur. Ainsi des taux d'usure à 4% permettent aux banques de proposer des taux de crédit compris entre 3% et 3,5%.*

Toutefois nous souhaiterions apporter deux remarques importantes : **les taux d'intérêts demeurent historiquement bas et les taux des prêts restent très largement inférieurs à l'inflation**. Comme nous l'avions déjà indiqué dans notre newsletter de novembre/décembre nous continuons de penser que le crédit reste peu cher à l'heure actuelle donc attractif et très en dessous des niveaux des années 70 et 80. Les taux d'intérêt réels (taux nominaux moins taux d'inflation) restent négatifs. Le graphique ci-dessous nous confirme ces deux tendances.

### Depuis 1965 : comparatif taux d'intérêt d'emprunt et inflation



Source : IGEDD d'après INSEE et Banque de France

**Exemple :** Vous envisagez une acquisition à Paris. La recherche porte sur un appartement de 100 à 120 mètre carré bien placé en étage élevé. Aujourd'hui un tel bien (sans les prestations de l'ultra luxe) peut atteindre environ 1 500 000 €.

Les prix baissent mais les taux augmentent, quel est, alors, le meilleur timing ? Attendre une baisse franche des prix ou profiter des taux qui restent historiquement bas dès maintenant quitte à voir la valeur de son bien baisser ?

Ainsi vaut-il mieux emprunter aujourd'hui 1 500 000 € à un taux de 3% ou retarder le projet et acheter dans un an dans l'hypothèse où le marché immobilier aurait dévissé de 15% et les taux continués à augmenter pour atteindre 4% ? Nous avons fait les calculs.

- 1 500 000 € empruntés à 3% sur 20 ans
  - Total intérêts d'emprunt = 496 550 €
  - Total frais de notaire = 112 500 €
  - COUT TOTAL = 609 050 €
- 1 275 000 € empruntés à 4% sur 20 ans
  - Total intérêts d'emprunt = 579 300 €
  - Total frais de notaire = 95 625 €
  - COUT TOTAL = 674 925 €



+ 10% de frais  
au total

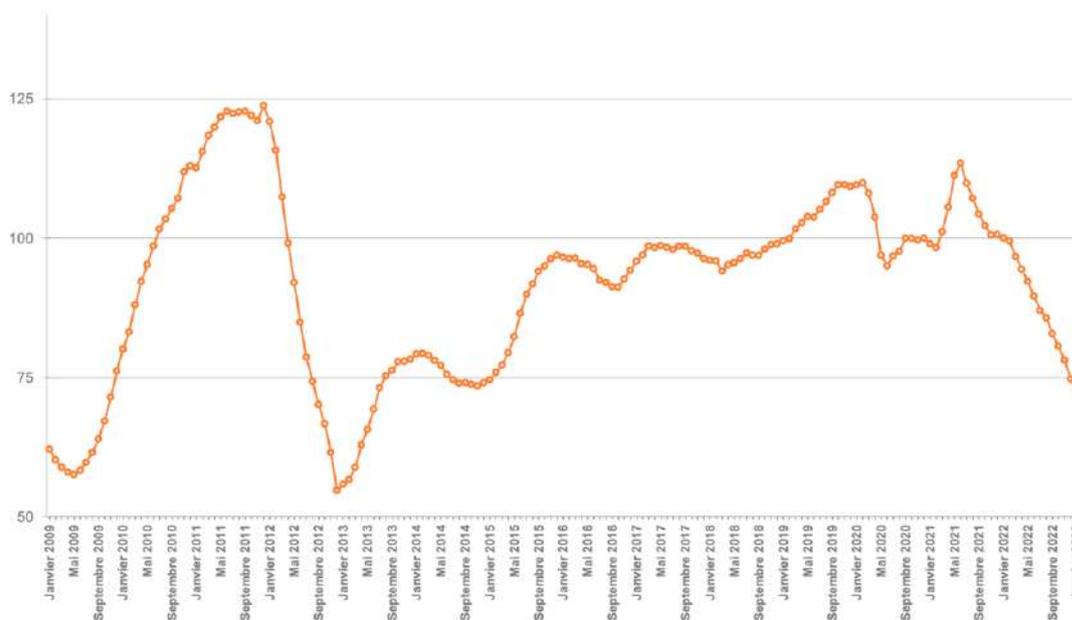
Les incertitudes économiques rendent les projections très difficiles mais l'exemple ci-dessus met en évidence que l'impact du coût de l'emprunt est supérieur en terme de prix à celui de l'évolution du prix de l'immobilier. Aucune raison de reporter un projet si une opportunité se présente.

## ET UN NOMBRE DE DOSSIERS DE CRÉDIT EN FORTE DÉCRUE

Selon l'Observatoire Crédit Logement, la rentabilité des nouveaux crédits ne s'est pas rétablie. Depuis juillet 2022, le relèvement du principal taux de refinancement de la BCE contribue largement à la dégradation de la marge des établissements de crédit : plus récemment, le relèvement intervenu à compter du 21 décembre 2022 avait porté le taux de refinancement de la BCE à 2.5 % et celui du 8 février à 3.0 %.

Ainsi, la production nouvelle de crédits dont le dynamisme a largement été altéré en 2022 par l'affaiblissement de la demande et la contraction de l'offre n'a pas réussi à vraiment rebondir : après la courte embellie de janvier dernier et en dépit de la mensualisation du taux d'usure, la production a donc retrouvé son chemin baissier en février.

**L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DE L'ANCIEN  
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)**  
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



## EST-IL POSSIBLE D'ÉCHAPPER AU PLAFONNEMENT DES LOYERS A PARIS ?

L'encadrement des loyers qui a été instauré par les lois ALUR et ELAN et est appliqué depuis 2019 dans les zones urbaines dites « tendues », avait pour objectif de lutter contre la hausse des loyers et rendre l'accès au logement abordable dans certaines zones urbaines.

Cette loi s'applique notamment à la ville de **Paris**, les **baux de résidence principale signés ou renouvelés depuis le mois de juillet 2019, sont maintenant plafonnés**. En revanche un **contournement de ce plafonnement est parfois possible, selon des situations précises et encadrées** :

### LE COMPLÉMENT DE LOYER

Lorsque le bail a été signé depuis le 1er juillet 2019 et que le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort...), le propriétaire peut demander un complément de loyer. Le complément de loyer représente une partie du montant du loyer global : le montant du loyer (hors charges) se compose du loyer de base (hors charges) et du complément de loyer.

Le loyer de base inscrit dans le bail doit être au moins égal au loyer de référence majoré qui correspond à la catégorie du logement (nombre de pièces, localisation, époque de construction, location vide ou meublée) et qui est en vigueur à la date de la signature du bail.

Pour appliquer un complément de loyer (qui est fixé librement par le propriétaire bailleur), le logement doit avoir des caractéristiques de localisation ou de confort réunissant les conditions suivantes :

- Être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (par exemple : vue sur un monument historique, vue dégagée sur une place, un bien bénéficiant d'un espace extérieur de type terrasse ou jardin, un appartement décoré par un architecte de renom ou offrant des équipements très haut de gamme pour un bien loué en meublé, etc....) ;
- Ne pas avoir déjà été prises en compte pour fixer le loyer de référence correspondant au logement (ce qui exclut notamment le nombre de pièces principales et l'époque de construction du logement) ;
- Ne pas donner lieu à récupération par le propriétaire au titre des charges ou des travaux économies d'énergie.

Attention : C'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. Ainsi, le locataire pourra contester le complément de loyer auprès de la commission départementale de conciliation (CDC) dans les 3 mois qui suivent la signature du bail.



## LE BAIL DIT « CODE CIVIL »

Le bail civil ou Code Civil n'est régi uniquement, comme l'indique son nom, que par le Code Civil (article 1708 et suivants) et est donc un bail dérogoire à l'usage des baux d'habitations régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Il concerne aussi bien les locations nues que meublées. Le propriétaire bailleur peut ainsi librement fixer la durée, le préavis, les conditions de renouvellement, la répartition des charges et surtout le loyer.

L'alternative du bail civil est adaptée notamment (mais pas exclusivement) à la location de :

### ⇒ **RÉSIDENCE SECONDAIRE**

Ce type de bail s'adresse aux personnes physiques, françaises ou étrangères, qui ont déjà une résidence principale et qui effectuent une autre location, peu importe la raison de cette dernière.



### ⇒ **LE BAIL SOCIÉTÉ**

Le « bail société » est un bail dont le locataire est une entreprise qui loue le bien afin d'y loger ses salariés. Ainsi, l'appartement pourra être utilisé par un salarié sur du long terme ou de manière ponctuelle comme un pied-à-terre par des cadres en mobilité.

A noter toutefois : l'entreprise accepte généralement de payer plus cher que le loyer du marché, et aura une grande exigence au niveau de la qualité et de la localisation des locaux. Cela oblige à proposer des biens immobiliers irréprochables, parfaitement équipés et meublés avec goût (pour une location meublée).

En conclusion, le plafonnement des loyers peut être un frein à l'investissement locatif si le bien est ordinaire voir mal situé. Pour les biens présentant une caractéristique unique ou une qualité élevée, cette limite peut être contournée de manière légale, pour une clientèle cible.

## LAISSEZ-VOUS TENTER !

- Superbe propriété et ancienne maison de vacances des Kennedy <https://www.sothebysrealty-france.com/fr/immobilier-luxe/ref-ca6-1727/vente-maison-de-maitre-valbonne-15-pieces-9-chambres-06560/>
- Un chalet à Megève à la vue vertigineuse <https://www.barnes-international.com/fr/vente/france/megeve-74120/6902667>
- Un joyau au sud de la Corse <https://danielfeau.com/fr/annonce-immobiliere/3311666>
- Saint Barth et son luxe sauvage <https://www.sibarthrealestate.com/properties/villa-nah>
- Une villa de luxe à Ramatuelle <https://www.sothebysrealty-france.com/fr/immobilier-luxe/ref-ca9-540/vente-villa-de-luxe-ramatuelle-10-pieces-7-chambres-83350/>
- Une autre superbe villa à Ramatuelle <https://agencedesparcs.com/fr/propriete/vente+maison+ramatuelle+5646108>
- Un superbe appartement parisien avec vue sur le Luxembourg et La Tour Eiffel <https://danielfeau.com/fr/annonce-immobiliere/82351811>



**AVERTISSEMENT AU LECTEUR.** Ce document n'a pas de valeur pré-contractuelle ou contractuelle. Il est remis à son destinataire à titre d'information. Il fait état d'analyses ou descriptions préparées par B.Durand Capital Partners sur la base d'informations générales et de données statistiques historiques de source publique. Ces éléments sont fournis à titre indicatif et ne sauraient constituer en aucun cas une garantie de performance future. Ces analyses ou descriptions peuvent être soumises à interprétations selon les méthodes utilisées. De plus, les instruments ou valeurs figurant dans ce document sont soumis aux fluctuations de marché et aucune garantie ne saurait être donnée sur leur performance ou leur évolution future. Les analyses et/ou descriptions contenues dans ce document ne sauraient être interprétées comme des conseils ou recommandations de la part de B.Durand Capital Partners. Ce document ne constitue ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement dans les instruments ou valeurs y figurant. Toute méthode de gestion présentée dans ce document ne constitue pas une approche exclusive et B.Durand Capital Partners se réserve la faculté d'utiliser toute autre méthode qu'elle jugera appropriée. Ces présentations sont la propriété intellectuelle de B.Durand Capital Partners. Par ailleurs, certains services rendus/et ou placements figurant dans ce document peuvent présenter des risques particuliers et ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs. Il appartient donc à toute personne de mesurer de façon indépendante les risques attachés à ces services et/ou placements avant tout investissement. Tout investisseur est tenu de se reporter aux conditions proposées par B.Durand Capital Partners à sa clientèle afférent aux services et/ou placements figurant dans ce document. De plus, toute personne désirant investir dans les organismes de placement collectifs qui seraient mentionnés dans ce document est tenue de consulter le DICI visé par l'AMF remis à tout souscripteur ou disponible sur simple demande à B.Durand Capital Partners.

S.A.R.L. au capital de 10 000 euros SIREN 808 946 396 RCS Paris, enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 15001012 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) en qualité de courtier en assurance, d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement positionné en catégorie de mandataire non exclusif et de conseiller en investissements financiers adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'AMF - Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce, carte professionnelle T n° CPI 7501 2019 000 039 811 délivrée par la Préfecture de Police de Paris - Garantie financière de la compagnie MMA-COVEA Risks, 19-21, allée de l'Europe, 92616 Clichy Cedex - Activité de démarchage bancaire et financier.

**MERCI  
À TOUS**

