# La Gazette de l'Immobilier

**Edito du Président**

« Si la propriété est un accès à l'immobilisme géographique et social, on peut questionner la fascination pour une société de propriétaires »

Celui qui attaquait ainsi le souhait de tant d'entre nous d'être propriétaire, était alors candidat pour devenir locataire… de l'Elysée.

Son bail a été reconduit. Mais voici qu'en visite à Marseille ce Président s'émeut de la dérive des copropriétés qui l'entourent : des charges ne sont plus payées, des travaux de sécurité sont mis en attente, et les marchands de sommeil investissent ces immeubles malades comme des vautours en appétit…

Et notre Président, éveillé un peu enfin à l'état alarmant du secteur immobilier, de parler de grande cause nationale… Encore une.

Toujours prompt à alourdir les taxes, charges et contraintes qui pèsent sur nous, propriétaires privés, occupants ou bailleurs, syndics bénévoles, le pouvoir met en danger de façon irresponsable l'exercice du droit d'habiter.

Ces contraintes pèsent lourdement sur nous, et les locataires même, en subissent souvent le contrecoup… Sauf le locataire de l'Elysée ?

Chers Adhérentes et Adhérents, notre assemblée générale annuelle s'est tenue ce 12 juin, et nous a permis de rencontrer beaucoup d'entre vous, qui avaient pu se déplacer. Merci ! Nous étions bien ensemble et avons constaté que même quand l'immobilier titube, nous propriétaires, cherchons à rester debout et à avancer !

Le conseil d'administration et l'équipe de l'APIL vous souhaite un excellent été, et se tient avec joie à vos cotés pour vous servir.

Le président, Hubert RÉ

**CONGÉS ÉTÉ 2023** :

Les bureaux de Saint Etienne et Firminy ainsi que nos permanences seront fermés cet été du **31 juillet au 18 Août inclus**.

Bulletin Trimestriel d'informations - JUILLET 2023 n°104

# LOI PINEL

## La loi PINEL est (presque morte) vive la loi Super PINEL

La loi PINEL mise en place par la Ministre du Logement du même nom a visiblement vécu sous sa forme actuelle.
Cette loi permet actuellement de défiscaliser sous réserve de respecter certaines conditions :

- Logement neuf,
- Logement situé en zone A, A bis et B1, zones dites tendues,
- Le bien devait être loué dans les douze mois de son achèvement et répondre aux normes énergétiques,
- Engagement du propriétaire de louer pour 6, 9 ou 12 ans permettant une défiscalisation de dans la limite d'une assiette de 300 000 euros.

Progressivement les avantages de ce dispositif se sont réduits :

- Exclusion des logements en zone B et C à partir du 15 mars 2019,
- Exclusion des maisons individuelles depuis janvier 2021,
- Depuis 2023 l'avantage fiscal est ramené à 10.5% du prix d'acquisition de l'immeuble pour une location de 6 ans, 15% pour une location de 9 ans et 17,5% pour une location de 12 ans,
- En 2024 l'avantage fiscal sera ramené à 9% pour une location de 6 ans, 12% pour une location de 9 ans, 14% pour une location de 12 ans,

Le dispositif actuel devrait prendre fin au 31 décembre 2024.
Dans un pays où il est de plus en plus décrié d'être propriétaire mais où la pression fiscale devient progressivement insupportable notamment sur les classes moyennes, il convenait que le gouvernent mette en place un amortisseur pour les investisseurs potentiels.

Le « super Pinel » ou « Pinel + » a donc vu le jour en 2023 alors que son prédécesseur était encore en vigueur.
En premier lieu le nouveau dispositif reste conditionné par l'achat d'immobilier neuf.
Les conditions d'entrée en vigueur sont fixées dans le décret n°2022-384 du 17 mars 2022.
Tout d'abord il reprend les avantages fiscaux prévus dans la loi PINEL initial à savoir une réduction d'impôt de 12% pour une location de 6 ans, 18% pour une location de 9 ans, 21% pour une location de 12 ans, pour un investissement outremer ces taux sont respectivement de 21,5%, 26% et 28.5%.
L'assiette de calcul de l'abattement est, comme le dispositif précédent, limitée à 300 000 euros.
Le dispositif n'est pas en soi révolutionnaire et ce d'autant qu'il se double de deux conditions tenant d'une part à la surface des logements loués et d'autre part au respect de conditions énergétiques.
Tout d'abord s'agissant de la surface minimum les règles sont particulièrement directives puisqu'elles prévoient :

- T1 : surface habitable minimale de 28 m² ;
- T2 : surface habitable minimale de 45 m² ;
- T3 : surface habitable minimale de 62 m² ;
- T4 : surface habitable minimale de 79 m² ;
- T5 : surface habitable minimale de 96 m².

A ces superficies s'ajoutent des contraintes liées à la surface cumulée de dispositions particulière tenant à la cuisine et de la salle de séjour (23 à 31 m2), à la hauteur du plafond, 2.7m, la surface des chambres entre 10.5 et 12 m²….

Tous les logements doivent avoir un espace extérieur qui est soit privatif soit à jouissance privative. Cet espace a aussi une surface minimale à respecter. Elle doit être de 3 m² pour les T1 et les T2, 5 m² pour les T3, 7 m² pour les T4 et 9 m² pour les T5.

Par ailleurs, la double orientation est préconisée.

A ces conditions de surface s'ajoutent des conditions tendant à limiter l'impact carbone des logements, les logements devront donc remplir les conditions suivantes :

- Logement neuf acheté en 2023 : il devra atteindre un niveau de performance énergétique égal au niveau du jalon 2025 de la norme RE2020 ;
- Logement neuf acheté en 2024 : en plus de respecter le critère précédent, il devra obtenir un diagnostic de performance énergétique de classe A ;
- Logement acheté en 2023 ou 2024 qui nécessite des travaux : il devra avoir un diagnostic de performance énergétique de classe B ;
- Logement acheté en 2023 ou 2024 dont le permis de construire a été déposé avant 2022 : il devra obtenir un diagnostic de performance énergétique de classe A et respecter les normes listées par le label « E+C- ».

Enfin, comme dans le dispositif PINEL initial des plafonds de revenus sont prévus pour les locataires, plafonds permettant d'être exigible à ce dispositif.
Par ailleurs, le montant du loyer est limité selon les zones :

- 17,62 €/m² dans la zone A bis ;
- 13,09 €/m² dans la zone A ;
- 10,55 €/m² dans la zone B1.

Attention ! le loyer se calcul par la multiplication de surface utile de l'immeuble c'est-à-dire la surface habitable à laquelle il convient de rajouter 50% (balcon, véranda) et le coefficient multiplicateur (0.7+19/surface utile)
A titre d'exemple un couple achète en zone A bis un appartement de 50m² (donc T1/T2) avec 4m² de balcon :

La surface utile est de 50+4/2 soit 52m²
Le loyer maximum est 17.62 euros du m²
Le coefficient multiplicateur 0.7+19/52 soit 1.07
D'où un loyer maximum de 980.38 euros

Emmanuel BARD
Avocat

## Location meublée : quoi de neuf cette année ? (Source : le Revenu.com)

Les loyers perçus par les loueurs en meublé sont imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Jusqu'à un certain seuil de recettes annuelles, le contribuable est soumis par défaut au régime micro-BIC.

✓ Des seuils relevés :

Les seuils du micro-BIC ont été revalorisés au 1er janvier 2023. Sous réserve des arrondis qui seront communiqués par l'administration fiscale, ils s'élèvent désormais à 77.700 euros pour la location meublée traditionnelle et à 188 700 euros pour les meublés de tourisme classés.
Ainsi, en 2023, si les loyers charges comprises retirés de la location meublée par votre foyer fiscal sont inférieurs ou égaux à ces nouveaux seuils, votre régime fiscal par défaut sera celui du micro-BIC. Vous conservez cependant la possibilité d'opter pour le régime réel si celui-ci est plus intéressant.

✓ Passage au guichet unique :

Autre nouveauté : depuis le 1er janvier 2023, les loueurs en meublé doivent obligatoirement déclarer leur début d'activité en ligne via un guichet unique numérique sur le site de l'Institut national de la propriété industrielle (inpi.fr). Cette démarche se faisait sur le site infogreffe.fr auparavant.

A cet effet, n'hésitez pas à prendre contact avec l'APIL afin que l'on vous fasse suivre des tutoriels … bien utiles !

Le délai n'a pas été modifié. La démarche est toujours à effectuer dans les quinze jours qui suivent le début d'activité. Vous obtiendrez un numéro Siret correspondant à l'immatriculation de votre activité de loueur en meublé, indispensable pour effectuer votre déclaration de revenus locatifs.

✓ L'exonération de sa résidence principale prolongée :

Les propriétaires qui louent en meublé une partie de leur résidence principale peuvent être exonérés d'impôt sur le revenu sur les loyers perçus à condition de remplir trois conditions :
– le local loué meublé doit se trouver dans l'habitation principale du bailleur, il ne doit pas s'agir d'un logement distinct
– la pièce louée doit constituer la résidence principale du locataire
– le loyer doit être fixé dans des limites raisonnables
Pour l'année 2022, cette condition était remplie si le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, hors charges, était inférieur à 192 euros en Île-de-France et à 142 euros dans les autres régions.
Cette exonération, qui vise surtout la location à des étudiants, était prévue jusqu'au 31 décembre 2023. Afin de ne pas réduire l'offre de logements étudiants pour l'année scolaire 2023-2024, la loi de finances 2023 a prolongé la mesure jusqu'au 15 juillet 2024.

✓ Attention aux meublés de tourisme :

Le projet de loi de finances pour 2023 prévoyait de soumettre à la TVA toutes les locations de meublés touristiques, type Airbnb, et d'exclure du régime micro-BIC les contribuables donnant en location au moins trois meublés de tourisme.
Finalement, ces deux dispositions ont été supprimées lors de l'adoption définitive de la loi. Cependant,

une nouvelle proposition de loi «anti-Airbnb» a été déposée à l'Assemblée nationale début février. Elle prévoit la suppression du régime micro-BIC pour tous les meublés de tourisme, à l'exception de ceux qui seraient labellisés Gîtes de France. Elle propose aussi que l'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme soit étendue à toute la France et que les propriétaires ne puissent louer leur résidence principale que 60 jours par an, contre 120 aujourd'hui. Les propriétaires qui louent en Airbnb doivent donc s'attendre à des évolutions dans les mois à venir.
Par ailleurs, à l'inverse des chambres d'hôtes avec prestations para-hôtelières, les activités de gestion et de location de meublés de tourisme situés en Corse ont été exclues du champ du crédit d'impôt pour investissements en Corse (Ciic) par la loi de finances pour 2019.
La loi de finances pour 2023 vient préciser que l'exclusion ne concerne pas les résidences de tourisme gérées par un exploitant unique, y compris celles comprenant moins de 50 lits (article 244 quater E du Code général des impôts).

✓ Pas encore d'incitation aux rénovations :
Afin d'encourager les bailleurs de logements non meublés à engager les travaux de rénovation énergétique, la loi de finances rectificative pour 2022 a doublé le montant du déficit foncier imputable sur le revenu global du contribuable en le relevant à 21.400 euros de 2023 à 2025. Les travaux réalisés doivent permettre d'atteindre une classe de performance énergétique A, B, C ou D au plus tard le 31 décembre 2025.
Il est regrettable qu'une mesure similaire n'ait pas été envisagée pour les bailleurs de logements meublés. Pourtant, comme la location vide, la location meublée traditionnelle est concernée par le gel des loyers des logements classés F et G depuis fin août 2022, et par l'interdiction de mise en location des logements les plus énergivores depuis le 1er janvier 2023.

Si les locations meublées saisonnières ne sont pas concernées, cela risque d'évoluer en 2023.
Olivier Klein, ministre délégué à la Ville et au Logement, a annoncé la volonté du gouvernement d'élargir l'interdiction de location des passoires thermiques aux meublés touristiques.

**EN BREF...** impots.gouv.fr

REPORT DU DÉLAI DE LA DÉCLARATION D'OCCUPATION DES BIENS IMMOBILIERS
Un délai supplémentaire est accordé aux propriétaires pour effectuer leur déclaration d'occupation dans l'espace «Gérer mes biens immobiliers» sur impots.gouv.fr.
Compte tenu de l'afflux de déclarations en fin de période, la date limite de dépôt est fixée au 31 juillet 2023 inclus.

HOMEXPERT DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
DPE – AUDIT ENERGETIQUE –
Plomb – Amiante – Gaz –
Electricité – Métrage Boutin – ERP
Tarif spécial adhérents APIL - RDV sous 48h
04 77 93 10 41 contact@hom-expert.fr

C.D.I., VOTRE INTERLOCUTEUR POUR VOS DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES VENTES ET LOCATIONS
(amiante, plomb, électricité, gaz, métrage, performance énergétique...)
Tél : 04 71 56 08 37 - Mob : 06 01 85 06 50
www.diagcdi.fr
Interventions sur Loire, Haute-Loire et Ardèche
Remise aux adhérents APIL

## Conseil du notaire : le point sur les plus-values immobilières

Avec l'augmentation des prix que constatée sur la période post-Covid, nombre de propriétaires qui souhaitent vendre s'interrogent sur la fiscalité applicable à la vente immobilière.
La plus-value est imposable lorsqu'elle provient d'une cession à titre onéreux (vente d'un bien immobilier, échange...). Il s'agit de la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Le prix de vente est le prix mentionné dans l'acte de vente diminué sur justificatifs des frais supportés par le vendeur (commission d'agence, le coût des diagnostics immobiliers).
Quant au prix d'acquisition, il correspond au prix d'achat ou à la valeur qui figure dans la déclaration de succession pour un bien issu d'un héritage. Il est majoré des frais d'acquisition et des travaux pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'achat pour un bien détenu depuis plus de cinq ans ou aux frais réels sur justificatifs.

À cette plus-value s'appliquent des abattements pour durée de détention, à partir de la 6ème année ; la plus-value est exonérée au-delà de la 22ème année d'impôt sur le revenu et de la 30ème année de prélèvements sociaux. Après abattements, la plus-value est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.
Il existe cependant de nombreuses exonérations. Ainsi, les ventes de résidences principales ou celles dont le prix est inférieur à 15 000 € sont exonérées de toute imposition.

Par ailleurs, les retraités et les personnes qui résident dans des établissements sociaux, médico-sociaux, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés peuvent bénéficier d'une exonération sous conditions de revenus.

Au plan pratique et lorsque la vente est imposable, c'est le notaire qui procède au calcul de l'imposition du vendeur et qui verse l'impôt à l'administration fiscale à l'occasion de la publication de la vente.

Lucas MARCOUX
Notaire

## EN BREF...

Face à une inflation encore élevée, la loi prolonge le blocage de la hausse des loyers à 3,5% pour les ménages et les petites et moyennes entreprises (PME) jusqu'au 31 mars 2024. Ce "bouclier loyer", mis en place en août 2022, devait s'achever fin juin 2023.
La loi a été promulguée le 7 juillet 2023 et publiée au Journal officiel du 8 juillet 2023.
La loi reconduit jusqu'au 31 mars 2024 le plafonnement de la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) pour les locataires du parc privé et du parc social :

- à 3,5 % en métropole ;
- à 2,5% dans les outre-mer ;
- suivant un taux particulier fixé par le préfet pour la Corse (avec une variation possible par rapport au continent de 1,5%).

Elle prolonge également jusqu'au 31 mars 2024 le plafonnement à 3,5% de la hausse de l'indice des loyers commerciaux (ILC) pour les PME (moins de 250 salariés).

# TAUX et INDICES

| Date de prise d'effet du Bail | Trimestre à retenir |
|---|---|
| Entre le 1er Août et le 31 Octobre | 1er Trimestre |
| Entre le 1er Novembre et le 31 Janvier | 2ème Trimestre |
| Entre le 1er février et le 30 Avril | 3ème Trimestre |
| Entre le 1er Mai et le 31 Juillet | 4ème Trimestre |

## Indice de Référence des Loyers IRL (Baux Habitation)

| Année | 1er Trimestre | | 2ème Trimestre* | | 3ème Trimestre | | 4ème Trimestre | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Indice | Evol. 1/an % | Indice | Evol. 1/an % | Indice | Evol. 1/an % | Indice | Evol. 1/an % |
| 2018 | 127,22 | 1,05 | 127,77 | 1,25 | 128,45 | 1,57 | 129,03 | 1,74 |
| 2019 | 129,38 | 1,70 | 129,72 | 1,53 | 129,99 | 1,20 | 130,26 | 0,95 |
| 2020 | 130,57 | 0,92 | 130,57 | 0,66 | 130,59 | 0,46 | 130,52 | 0,20 |
| 2021 | 130,69 | 0,09 | 131,12 | 0,42 | 131,67 | 0,83 | 132,62 | 1,61 |
| 2022 | 133,93 | 2,48 | 135,84* | 3,60* | 136,27* | 3,49* | 137,26* | 3,50* |
| 2023 | 138,61* | 3,49* | 140,59* | 3,50* | | | | |

* En application de l'article L 353-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les loyers et redevances maximums des conventions en cours sont désormais révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'IRL du 2ème trimestre.

## Indice INSEE du Coût à la Construction (Baux commerciaux, professionnels, garages, dépôts)

| Année | 1er Trimestre | | | 2ème Trimestre | | | 3ème Trimestre | | | 4ème Trimestre | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Indice | Evol. 1/an % | Evol. 3/ans % | Indice | Evol. 1/an % | Evol. 3/ans % | Indice | Evol. 1/an % | Evol. 3/ans % | Indice | Evol. 1/an % | Evol. 3/an % |
| 2019 | 1728 | 3,41 | 7,00 | 1746 | 2,77 | 7,64 | 1746 | 0,75 | 6,27 | 1769 | 3,88 | 7,54 |
| 2020 | 1770 | 2,43 | 7,27 | 1753 | 0,40 | 5,35 | 1765 | 1,09 | 5,69 | 1795 | 1,47 | 7,68 |
| 2021 | 1822 | 2,94 | 9,04 | 1821 | 3,88 | 7,18 | 1886 | 6,86 | 8,83 | 1886 | 5,07 | 10,75 |
| 2022 | 1948 | 6,92 | 12,73 | 1966 | 7,96 | 12,60 | 2037 | 8,01 | 16,67 | 2052 | 8,80 | 15,99 |
| 2023 | 2077 | 6,62 | 17,34 | | | | | | | | | |

*Attention, suite aux mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prises en Août 2022 et prolongées en Juillet 2023, la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) et de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ne peut excéder 3,50 %

## Indice des Loyers des activités tertiaires ILAT

(Immeubles de bureaux, activités de professions libérales, entrepôt logistique)

| Année | Trimestre | Valeur | Variation / an en % |
|---|---|---|---|
| 2020 | T1 | 115,53 | 1,45 |
| | T2 | 114,33 | -0,12 |
| | T3 | 114,23 | -0,54 |
| | T4 | 114,06 | -1,19 |
| 2021 | T1 | 114,87 | -0,57 |
| | T2 | 116,46 | 1,86 |
| | T3 | 117,61 | 2,94 |
| | T4 | 118,97 | 4,30 |
| 2022 | T1 | 120,73 | 5,10 |
| | T2 | 122,65 | 5,32 |
| | T3 | 124,53 | 5,88 |
| | T4 | 126,66 | 6,46 |
| 2023 | T1 | 128,59 | 6,51 |
| | T2 | | |
| | T3 | | |
| | T4 | | |

## Indice des Loyers Commerciaux ILC

(Activités comerciales et artisanales)

| Année | Trimestre | Valeur | Variation / an en % |
|---|---|---|---|
| 2020 | T1 | 116,23 | 1,39 |
| | T2 | 115,42 | 0,18 |
| | T3 | 115,70 | 0,09 |
| | T4 | 115,79 | -0,32 |
| 2021 | T1 | 116,73 | 0,43 |
| | T2 | 118,41 | 2,59 |
| | T3 | 119,71 | 3,46 |
| | T4 | 118,59 | 2,42 |
| 2022 | T1 | 120,61 | 3,32 |
| | T2 | 123,65* | 4,43* |
| | T3 | 126,13* | 5,37* |
| | T4 | 126,05* | 6,29* |
| 2023 | T1 | 128,68* | 6,69* |
| | T2 | | |
| | T3 | | |
| | T4 | | |

# PERMANENCES

**SAINT-ETIENNE : (siège social)**

*5, rue Edmond Charpentier*

Du lundi au vendredi,

9 h - 12 h et 13 h 30 - 17 h 30

Le 1er samedi du mois 9 h - 12 h

Téléphone : 04 77 49 33 80

contact@apil3.fr

www.apil3.fr

**FIRMINY : (bureau secondaire)**

19, rue Gambetta

Mardi 9 h - 12 h et 13 h 30 - 17 h 30

Jeudi 13 h 30 - 17 h 30

Téléphone : 04 77 56 97 33

**MONTBRISON :**

*Espace des Associations*

*20 Avenue Thermale*

*42600 MONTBRISON (Direction MOINGT)*

Le 2ème mercredi du mois 9 h 30 - 11 h 30

**ROANNE :**

*18, rue de Cadore*

*Immeuble Municipal*

*2ème étage salle 21*

Le dernier lundi du mois 9 h 30 - 11 h 30

**SAINT-CHAMOND :**

*Salle RAIMU*

*Place de l'Hôtel Dieu*

Le 2ème lundi du mois 9 h 30 - 11 h 30

**SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT :**

*Trait d'union*

*4, Place de la Paix*

*Quartier St-Rambert*

Le 2ème mercredi du mois 14 h - 16 h

**LE PUY-EN-VELAY :**

*31, Boulevard de la République*

*Centre Roger Fourneyron*

*2ème étage salle 206*

Le 2ème vendredi du mois 9 h 30 - 12 h

à compter de juillet 2023

**YSSINGEAUX :**

*Mairie - Place Général-de-Gaulle*

Le 2ème vendredi du mois 14 h - 16 h

à compter de juillet 2023

**ANNONAY :**

*Espace Liberté - 2ème étage salle 22*

*Place de la Liberté*

Le 2ème lundi du mois 13 h 30 - 17 h

**GAZETTES PAR INTERNET**

Pour les adhérents souhaitant recevoir leur gazette par internet, merci de bien vouloir nous en informer par mail à l'adresse suivante :

contact@apil3.fr