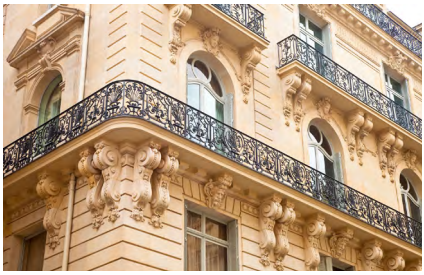

La Gazette de l'Immobilier

Edito du Président

Ce qui nous réuni ici est un intérêt particulier pour l'habitat, le nôtre, et celui des autres. Aussi, nous avons tous été frappés au cœur par la situation de nos compatriotes du Nord de la France, chassés de chez eux encore une fois par la montée des eaux, inexorable.
Plus loin, beaucoup plus loin, des populations jetées à la rue, leurs immeubles écrasés sous les bombes. Ou des hommes loin de leur logis, dont le refuge glacial est une tranchée.
Pardon de commencer cet édito comme commence cette année 2024 : les dérèglements assaillent les Hommes et les privent même parfois du droit fondamental d'habiter en paix.
Chez nous ce sont certaines élites qui sont déréglées, et menacent encore une fois notre droit de propriété : dans leur tête mal faite et mal pleine, voici le retour de l'idée délirante d'une taxe sur les LOYERS FICTIFS…
Ces loyers, qui n'existent pas, sont ceux qu'un propriétaire paierait pour le bien immobilier qu'il occupe s'il en était resté locataire !
Vous êtes propriétaire de votre logement. À titre d'exemple, si vous l'occupiez en location, vous devriez payer 1 000 euros par mois ? Pour ces économistes pervers, c'est comme si vous vous payiez à vous-même 12 000 euros par an ! Pour le moment, cette « subvention à vous-même » n'est pas taxée… l'idée serait qu'elle le soit…
Des « chercheurs-qui-cherchent » de l'OFCE et de l'Université de Cergy viennent d'être publiés par l'INSEE. Ils reprennent dans leur étude les arguments déjà avancés par France Stratégie, une institution rattachée à MATIGNON : ne pas taxer les propriétaires occupants sur le « loyer qu'ils se versent à eux-mêmes » reviendrait à faire perdre au budget de l'État 11 milliards d'euros…
On préférerait payer avec l'argent public des « chercheurs-qui-trouvent », plutôt que des apprentis sorciers qui n'évaluent pas les conséquences sociales et politiques d'une mesure qui viendrait violer dans ce qu'ils ont de plus cher (dans tous les sens du terme) 57 % des foyers français.
En 2024, restons groupés, confiants dans le peuple du travail et de l'épargne, confiants en nous. Que la joie et la force soient dans vos familles, vos foyers, chères et chers propriétaires.
Quant à l'équipe de l'APIL, vous savez où nous serons : bien fidèlement à vos côtés !

Le président, Hubert RÉ

Bulletin Trimestriel d'informations - JANVIER 2024 n°106

AIDE A LA DECLARATION 2072 (SCI) & 2044 (REVENUS FONCIERS RÉGIME RÉEL)

⚠ **Location meublée BIC exclue**

Ce service est payant en fonction des barèmes suivants :

→	**Barème 1**	=	**De 1 à 2 locataires**	=	58 Euros TTC
→	**Barème 2**	=	**De 3 à 6 locataires**	=	116 Euros TTC
→	**Barème 3**	=	**7 locataires et plus**	=	Montant TTC à déterminer.

Si défiscalisation ou régimes spéciaux, merci de nous le préciser lors de votre inscription.
Pour une bonne organisation, vous devez vous inscrire, à compter du :

- 1er Mars 2024 pour les SCI

- 1er Avril 2024 pour les 2044

Tél. 04 77 49 33 80 ou Mail : contact@apil3.fr

⚠ Un dossier préparatoire devra être retiré à l'APIL.

Tout dossier incomplet ne sera pas traité et le rendez-vous sera reporté.

CONSEIL DU NOTAIRE

Transmettre un bien en nue-propriété : quels avantages ?

L'usufruit et la nue-propriété sont des concepts juridiques rattachés au droit de propriété.

Être propriétaire, c'est avoir un certain nombre de droits sur un bien, on parle alors de « pleine propriété » lorsque l'on cumule tous ces droits. Mais il est possible les dissocier et les répartir entre des personnes distinctes (parents et enfants par exemple) en opérant ce que l'on appelle un « démembrement de propriété ». C'est là qu'interviennent les notions d'usufruit et de nue-propriété.

Au plan civil, usufruitier et nu-propriétaire ont des droits et obligations différents sur le bien.

L'usufruitier dispose du droit d'usage du bien : il peut l'occuper personnellement. Mais il peut également le mettre en location et percevoir les loyers. Il ne peut en revanche pas décider seul de vendre le bien.

Le nu-propriétaire est titulaire du droit de posséder le bien : il est le propriétaire des murs. Mais il ne peut modifier ou détruire la chose comme pourrait le faire un propriétaire car les droits de l'usufruitier doivent être préservés. Il ne peut pas non plus jouir du bien.

Au plan fiscal, la donation avec réserve d'usufruit d'un bien immobilier peut s'avérer être une excellente manière d'anticiper sa succession et ce, dans des conditions fiscales favorables.

En effet, l'usufruit et la nue-propriété ont une valeur fiscale inférieure à celle de la pleine propriété, de sorte que la donation de la nue-propriété aura un coût fiscal moindre qu'une donation en pleine propriété.

Donner un bien immobilier en se réservant l'usufruit permet donc de conserver des revenus tout en se dessaisissant de la propriété dans des conditions fiscales avantageuses.

Lucas MARCOUX, Notaire

HOMEXPERT DIAGNOSTICS IMMOBILIERS NEODIT MG3C

NOTRE GROUPEMENT D'ENTREPRISES

engagées dans la rénovation énergétique vous propose un <u>accompagnement personnalisé</u> pour atteindre ensemble les objectifs de la loi Climat et résilience :

Loi Climat et Résilience

- ***Analyse du bâti et de ses équipements, recueil des objectifs des copropriétaires,***
- ***Réalisation d'un Audit Thermique*, d'un PPT (plan pluriannuel de travaux), d'un DPE Collectif.***

* Audit énergétique ouvrant les droits à MaPrimeRénov.

Afin de lutter contre les passoires énergétiques, la loi NOUS OBLIGE, selon un calendrier précis, à respecter de nouvelles mesures pour encourager la rénovation énergétique des copropriétés.

OBLIGATIONS : POUR QUI ET QUAND ?

Nombre de lots Copropriété	PPT (1)	DPE collectif (2)
plus de 200 lots	2023	2024 (3)
plus de 50 à 200 lots	2024	2025
moins de 50 lots	2025	2026

(1) Immeuble dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013.
(2) Immeuble de plus de 15 ans
(3) Concerne également les immeubles d'habitation collectifs en MONOpropriété (particuliers comme professionnels)

Découvrez le savoir-faire, les compétences, les certifications des personnels du groupement :

https://www.hom-expert.fr • https://be-neodit.fr • https://www.mg3c-habitat.fr/

NOTRE ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Accompagnement du conseil syndical, aide au choix des actions à envisager et à présenter en Assemblée Générale

2 MOIS*

- **Phase 1 :** recueil d'informations
- **Phase 2 :** état des lieux
- **Phase 3 :** bilan énérgétique
- **Phase 4:** préconisations et aides

* Le délai de restitution démarre lorsque l'ensemble des pièces seront disponibles
(factures d'énergies, plans, schémas électriques et de fluides, données de suivi énergétiques, abonnements et contrats, livret de chaufferie, factures de travaux, …)

Pour les tarifs proposés, merci de contacter l'APIL

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...)

CABINET DIAGNOSTIC IMMOBILIER

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

EN BREF (Source PAP)

Un alourdissement de la fiscalité des meublés de tourisme

Depuis le 1er janvier 2024 :

- Les meublés de tourisme non classés bénéficient d'un abattement forfaitaire de 30 % (contre 50 % en 2023) dans la limite de 15 000 € de loyers et charges/an (contre 77 700 € précédemment). Au-delà de 15 000 €, le régime réel qui nécessite le recours à un comptable, s'imposera ;
- Les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes situés en « zone tendue » bénéficient d'un abattement forfaitaire de 30 % (contre 71 % précédemment) dans la limite de 15 000 € de loyers et charges/an (contre 188 700 € précédemment même si ce seuil serait maintenu selon certains spécialistes). Au-delà de 15 000 € (ou de 188 700 €), le régime réel, qui nécessite le recours à un comptable, s'imposera. Lorsque ces mêmes logements sont situés hors zone tendue, l'abattement sera de 51 % (contre 71 % précédemment).

Aucun changement pour l'instant pour la fiscalité des meublés à l'année : un abattement de 50 % sur les revenus locatifs jusqu'à 77 700 € de loyers et charges/an.

MaPrimeRénov' se concentre sur les rénovations « d'ampleur »

En 2024, MaPrimeRénov' est reconduit avec des améliorations significatives. Le programme mettra dorénavant l'accent sur les rénovations importantes pour **améliorer l'efficacité énergétique** des habitations, en excluant les travaux de moindre envergure tels que la rénovation d'une fenêtre ou l'isolation des combles pour les ménages.

À partir du 1er janvier 2024, les principales évolutions sont les suivantes :

- Le plafond des dépenses pour les aides aux ménages modestes est augmenté à 70 000 €, soit le double de l'actuel plafond de 35 000 € et la subvention peut couvrir jusqu'à 90 % du montant des travaux (MaPrimRénov' peut se cumuler avec d'autres aides à la rénovation énergétique). Cela signifie que pour les rénovations énergétiques importantes telles que l'isolation des murs, le remplacement des fenêtres et du système de chauffage, la classe énergétique du logement doit passer de F à B, ou de G à C ;
- Les subventions pour l'installation de pompes à chaleur air/eau et géothermiques passent de 1 000 à 2 000 € pour les foyers à revenus modestes et intermédiaires ;
- MaPrimeRénov' est aussi disponible pour les pompes à chaleur air/air réversibles, qui permettent de rafraîchir l'air et de réduire les températures pendant les vagues de chaleur.

⚠ Depuis janvier 2024, les nouvelles conditions d'éligibilité à MaPrimeRénov' exigent la **réalisation d'un audit énergétique préalable** pour les rénovations importantes ou d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les travaux simples.

L'obligation de tri des biodéchets dès le 1er janvier 2024

Depuis le 1er janvier 2024, le tri des biodéchets est **obligatoire pour tous les ménages**. Il revient à chaque commune d'en organiser la collecte, soit par du porte-à-porte, soir par la mise en place de points de collecte au plus près des ménages.

 Les **copropriétés ont avant tout une obligation d'information** sur les modalités de tri dans les communes et dans l'immeuble. Elles peuvent opter après un vote en AG pour l'installation de bacs supplémentaires dans les parties communes ou de faire du compostage au pied des immeubles.

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*	141,03*	3,49*	142,06*	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	2123	7,99	21,11	2106	3,39	19,32			

*Attention, suite aux mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prises en Août 2022 et prolongées jusqu'en mars 2024, 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	130,64	6,51
	T3	132,15	6,12
	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	131,81*	6,60*
	T3	133,66*	5,97*
	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

YSSINGEAUX :

Mairie - Place Général-de-Gaulle

Le 2ème vendredi du mois 14 h - 16 h

ANNONAY :

Espace Liberté - 2ème étage salle 22

Place de la Liberté

Le 2ème lundi du mois 13 h 30 - 16 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