

la Gazette APIL

de l'immobilier

N°107
AVRIL
2024

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATIONS

Édito du Président

Chers et chères propriétaires,

Nous avons désormais grâce au site internet apil3.fr des adhérents sur l'ensemble du pays, et même quelques-uns au-delà! Que tous ici soient chaleureusement salués, où qu'ils se trouvent...

Cependant, c'est bien à Saint Étienne que se trouve notre siège, et nous aimons cette ville attachante.

Aussi, quand ces jours derniers nous avons été contactés par France Télévision pour un reportage au journal de 13 heures, nous avons répondu présent. Notre Trésorier Monsieur RIDOUX a abordé, face aux caméras, le thème de la hausse calamiteuse des impôts fonciers des stéphanois pour l'année 2024, que la municipalité envisage d'infliger aux propriétaires, occupants et bailleurs...

Pour les propriétaires occupants, c'est un camouflet, pour les bailleurs, un boulet supplémentaire: après une hausse de 8 % en 2023, plus 15 % en 2024! Ajouté à l'explosion des taux d'intérêts, aux travaux de préservation du patrimoine et l'amélioration des DPE, la rentabilité est sérieusement impactée. La hausse des charges (syndic, assurances immeuble, entretien, etc.) est indexée sur une forte inflation. En revanche, la hausse des loyers est plafonnée par le gouvernement à 3,5 %.

Pour être élu, le locataire de l'Élysée n'avait pas hésité à proposer la suppression de la taxe d'habitation, libérant les locataires de cette contribution au budget des collectivités. Faire porter par les seuls propriétaires la charge du financement des services publics locaux, et des investissements nécessaires, aura été une mauvaise action de plus contre les classes moyennes...



Les propriétaires immobiliers auront le sentiment de subir aussi à l'échelon local, ce traitement brutal qui consiste, pour nos tristes gouvernants, à nous accabler d'impôts bien au-delà du raisonnable...

Champions du monde des prélèvements obligatoires! Et une dette abyssale en prime! Jusqu'où accepterions-nous de les laisser racler jusqu'à nos fonds de tiroir? Nous n'avons pas vocation à être raclés sans fin...

Racler? Tiens: cela nous ramène à Saint Étienne! Saint Étienne aussi est championne du monde... pas de l'impôt foncier, non!.. De la raclette! Si cet événement vous avait échappé, sachez que devant huissier, 2000 personnes étaient rassemblées au Parc-Expo de Saint-Étienne le 17 mars 2024 avec pour objectif de battre le record du monde de la plus grande raclette! 620 kilos de fromage, 1 tonne de pommes de terre... dans une ambiance simple et chaleureuse, comme Saint Étienne sait faire...

Où que vous soyez, chères et chers propriétaires, l'équipe de l'APIL se tient à vos côtés, prête à vous servir, toujours heureuse à votre contact.

Le président, Hubert RÉ



Aide à la déclaration

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, pensez à
vous inscrire avant le 5 Mai 2024.

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

Quelles conséquences d'un PACS lors d'un achat à deux ?

Lorsqu'un couple souhaite devenir propriétaire, il se pose bien souvent la question de matérialiser leur union par la conclusion d'un pacte civil de solidarité (PACS).

Lorsqu'un couple souhaite devenir propriétaire, il se pose bien souvent la question de matérialiser leur union par la conclusion d'un pacte civil de solidarité (PACS).

Lors de l'achat d'un bien immobilier, le principe veut que les partenaires soient normalement soumis au régime légal de la séparation des biens. Les partenaires peuvent alors acheter soit également, soit selon des proportions différentes calculées en fonction des apports respectifs.

Néanmoins, les partenaires peuvent décider de choisir un autre régime applicable à

leurs biens, celui de l'indivision: dans ce cas, tout bien acquis postérieurement à l'enregistrement du PACS, dépendra d'une masse commune appartenant également aux deux.

Ce choix du régime appartient aux partenaires et doit être déterminé soit qu'ils complètent la convention type de pacte civil de solidarité en vue de son enregistrement en mairie (imprimé CERFA n°5726*02°), soit auprès de leur notaire s'ils ont recours à une convention notariée.

A noter qu'en cas de décès et à défaut de volontés exprimées dans un testament, le partenaire survivant peut rester gratuitement dans le logement qui constituait la résidence principale pendant un an à condition d'occuper effectivement le logement au moment du décès.



Lucas MARCOUX, Notaire



Fabienne ROCHE
Conseillère indépendante en immobilier
06 87 80 01 35
fabienne.roche@safati.fr
Diagnosics remboursés à la vente pour tout contrat signé en exclusivité

Agent commercial agissant pour le compte du réseau immobilier SAFTI.
N° 840 896 052 - RNC de SAINT ETIENNE

www.safati.fr



Sylvain POINAS
06 37 78 24 79

POINAS IMMOBILIER
Agence Immobilière
04 77 20 20 30
agence@poinas-immobilier.com



Dossier Actualité Copropriété : Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

(Source Cabinet JOURDAN)

La loi Climat et Résilience de 2021 rend obligatoire le plan pluriannuel de travaux (PPT) pour les copropriétés de plus de 15 ans. Cette disposition s'applique uniquement aux immeubles à destination totale ou partielle d'habitation

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) doit permettre à chaque copropriété de disposer d'un outil unique répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre, avec leurs coûts, leur urgence et leur performance. Il a pour objectif d'anticiper et de planifier, sur les 10 années à venir, les travaux d'entretien des parties communes et de sauvegarde du bâtiment et d'estimer les dépenses associées.

Quel contenu :

Selon l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, ce Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) :

- Une analyse de l'état général visible des parties communes;
- Un état général de la situation du syndicat de copropriétaires;

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, des améliorations possibles pour la réalisation d'économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- Une estimation du niveau de performance énergétique;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années;
- Une évaluation financière du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.

Ce document doit être actualisé tous les 10 ans.

Les travaux prescrits dans le PPT et leur échéancier et, éventuellement ceux prescrits par le DTG, doivent être intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Quels travaux :

Le plan pluriannuel de travaux pourrait ainsi prévoir les travaux suivants :

- L'isolation thermique de la façade, des combles ou des planchers;
- Le traitement et/ou rénovation de la toiture, traitement et/ou rénovation des balcons, rénovation ou installation de systèmes pour la récupération des eaux pluviales;

- Le remplacement des fenêtres par des modèles plus performants;
- Le remplacement du système de chauffage ou l'installation de panneaux solaires;
- La végétalisation des toitures, des façades ou des espaces verts;
- La mise en conformité pour la sécurité incendie;
- La création ou l'aménagement de locaux vélos;
- L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques;
- La mise en place de composteurs;
- etc

Quelles copropriétés :

L'obligation de mettre en place un PPPT concerne :

- **Depuis le 1^{er} janvier 2023**, les copropriétés de **plus de 200 lots**
- **Depuis le 1^{er} janvier 2024**, les copropriétés comprenant un nombre de lots compris entre **51 et 200 lots**

Toutefois, si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat des copropriétaires est dispensé de l'obligation d'élaborer un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

A partir du **1^{er} janvier 2025** (sauf dispense liée au DTG), les copropriétés **de 50 lots principaux ou moins** seront aussi concernées.

Les lots sont des **lots principaux** de logements, de bureaux ou de commerces. Les parkings ou garages ne sont pas pris en compte en tant que lots principaux.

A noter:

En cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, **soit le 1er janvier 2024** pour les **copropriétés comprenant plus de 200 lots** principaux, le 1er janvier 2025 pour les copropriétés comprenant un nombre de lots compris **entre 51 et 200 lots** et le 1er janvier 2026 pour les copropriétés **de 50 lots principaux ou moins**.

Quels professionnels:

La réalisation du projet de PPT doit être confiée à un professionnel justifiant de ses compétences et de garanties.

Quelle procédure:

Le syndic doit tout d'abord inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT). Le PPPT est voté à l'article 24, soit à la majorité des voix exprimées des

copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité simple).

Une fois réalisé, le PPPT sera présenté à la 1^{re} assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration (ou sa révision).

Dès que le projet fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic devra alors inscrire la question de l'adoption de tout ou partie du PPPT à l'ordre du jour de cette Assemblée Générale. Cette adoption doit être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Article 25: majorité absolue). Si l'assemblée générale n'a pas adopté tout ou partie du projet de PPT ou si la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté est incertaine, le syndic devra inscrire, à nouveau, ces questions à l'ordre du jour de chaque assemblée générale annuelle appelée à approuver les comptes.

Si l'AG adopte un PPT, alors les copropriétaires doivent voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fond travaux de la copropriété, à hauteur d'un minimum de 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté (sans que cela puisse être inférieur à 5 % du budget de la copropriété).

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

Quel contrôle:

Le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté pour vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

Quelles sanctions:

Si la copropriété ne réalise pas son PPPT et si elle n'adopte pas un PPT permettant de garantir la dignité, la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants, deux types de sanctions seront possibles:

- L'administration (Maire, Préfet...) pourra élaborer ou actualiser d'office, après mise en demeure restée infructueuse de plus d'un mois, le projet de plan, en lieu et place du syndicat, le tout à ses frais.
- Les copropriétaires bailleurs s'estimant lésés par la non réalisation du PPPT pourront se retourner contre le Syndicat pour demander réparation au titre de la Loi du 10 juillet 1965.



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 ADIL, Légifrance, ANAH)

> MaPrimeRénov' : rabot sur le bois!

A compter du 1er avril 2024, les aides pour l'installation de chauffage au bois connaissent une baisse de 30 % de leur montant. Sont ainsi concernées les installations de poêles à bois ou à granulés, des inserts de cheminées et de chaudières biomasse.

Aucun changement pour l'instant pour la fiscalité des meublés à l'année: un abattement de 50 % sur les revenus locatifs jusqu'à 77700 € de loyers et charges/an.

> Un modèle unique pour l'audit énergétique

A compter du 1er avril 2024, l'audit énergétique requis en préalable à la réalisation de travaux de rénovation d'ampleur, devra être réalisé sur un format unique, défini par un arrêté du 30 décembre 2023. Ceux qui ont été réalisés avant cette date resteront valables jusqu'au 30 septembre 2024.

> Articulation entre le DPE individuel, le DPE collectif et l'audit énergétique

Le DPE individuel ne portera que sur le seul logement, alors le DPE collectif indiquera la performance énergétique de l'ensemble d'un bâtiment, y compris des parties communes.

Quant à l'audit énergétique, s'il n'est pas encore obligatoire pour les copropriétés, il va plus loin que le DPE collectif et met l'accent sur le coût des travaux recommandés.

> Loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

La loi entend lutter contre le logement indigne. Elle poursuit trois objectifs: prévenir la dégradation de l'habitat, accélérer la réhabilitation de l'habitat dégradé et lutter contre les marchands de sommeil.

- Elle crée une nouvelle procédure d'expropriation « des immeubles indignes à titre réparable ». Cette procédure concernera les propriétaires de logements frappés par au moins deux arrêtés de péril ou d'insalubrité au cours des dix dernières années lorsque les prescriptions de ces arrêtés n'ont pas été totalement exécutées.
- Les syndicats de copropriétaires pourront souscrire un prêt global collectif, plus souple et plus simple, afin de financer les travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien des immeubles.
- Plusieurs dispositions renforcent le permis de louer. L'instauration du permis de louer sera possible même en l'absence de programme local de l'habitat.
- En cas de doute sur la solidité de certains bâtis, les maires pourront demander un diagnostic structurel des immeubles situés dans des zones d'habitat dégradé ou ancien, aux frais des propriétaires.
- La réduction d'impôt accordée aux propriétaires de logements anciens (« dispositif Denormandie ») est prolongée jusqu'à 2027 et élargie aux travaux de rénovation de l'habitat dégradé dans les copropriétés en grande difficulté.
- La loi enrichit le registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC), qui devra comporter de nouvelles données sur les marchands de sommeil.
- Le fait pour un bailleur de refuser d'établir un contrat de bail ou de délivrer un reçu ou une quittance de loyer sera désormais puni jusqu'à un an de prison et 20 000 euros d'amende.

Taux et indices



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

Indice de Référence des Loyers IRL (Baux Habitation)

* 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 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre.

Année	1 ^{er} Trimestre		2 ^{ème} Trimestre*		3 ^{ème} Trimestre		4 ^{ème} 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*
2024	143,46*	3,50*						

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

Année	1 ^{er} Trimestre			2 ^{ème} Trimestre			3 ^{ème} Trimestre			4 ^{ème} 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/ans %
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	2162	5,36	20,45

* 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	133,69	5,55

Indice des Loyers Commerciaux ILC (Activités commerciales 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	132,63*	5,22*

Permanences de nos bureaux



> SAINT-ETIENNE:

(siège social)

5, rue Edmond Charpentier

Du lundi au vendredi,
de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30
Le 1^{er} samedi du mois de 9h à 12h

Téléphone: 04 77 49 33 80
contact@apil3.fr
www.apil3.fr

> FIRMINY:

(bureau secondaire)

19, rue Gambetta

Mardi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30
Jeudi de 13h30 - 17h30
Téléphone: 04 77 56 97 33

> MONTBRISON:

**Espace des Associations
20 Avenue Thermale
42600 MONTBRISON
(Direction MOINGT)**

Le 2^{ème} mercredi du mois
de 9h30 à 11h30

> SAINT-CHAMOND:

**Salle RAIMU
Place de l'Hôtel Dieu**

Le 2^{ème} lundi du mois
de 9h30 à 11h30

> ROANNE:

**18, rue de Cadore
Immeuble Municipal
2^{ème} étage / salle 21**

Le dernier lundi du mois
de 9h30 à 11h30

> SAINT-JUST- SAINT-RAMBERT:

**Trait d'union
4, Place de la Paix
Quartier St-Rambert**

Le 2^{ème} mercredi du mois
de 14h à 16h

> LE PUY-EN-VELAY:

**31, Boulevard de la République
Centre Roger Fourneyron
2^{ème} étage / salle 206**

Le 2^{ème} vendredi du mois
de 9h30 à 12h

> YSSINGEAUX:

Mairie - Place Général-de-Gaulle

Le 2^{ème} vendredi du mois
de 14h à 16h

> ANNONAY:

**Espace Liberté
2^{ème} étage / salle 22
Place de la Liberté**

Le 2^{ème} lundi du mois
de 13h30 à 16h

la **gazette** @
de l'immobilier
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

