

ÉDITO



COPROPRIÉTÉ

La nouvelle année s'annonce empreinte d'une énergie nouvelle, tant au niveau individuel que collectif, et cela se reflète dans l'actualité qui a largement été dominée par les questions énergétiques ces derniers mois.

Le bilan 2022 montre que la crise énergétique en France n'a pas eu les conséquences dramatiques que l'on craignait avec l'absence de coupures ou de problèmes de stocks, des prix plutôt mieux maîtrisés que dans d'autres pays. Toutefois, le poids des consommations énergétiques pour les propriétaires et pour les locataires reste toujours trop important.

Le bouclier tarifaire gaz pour les copropriétés a été étendu à l'électricité suite aux décrets promulgués le 30 décembre dernier. Les nombreux mois de discussion entre les pouvoirs publics et les organisations professionnelles ont ainsi porté leurs fruits.

Anthony Carle
Président



La rénovation énergétique est porteuse de nombreuses idées. Certaines que l'on croyait bonnes s'avèrent en fait pas aussi justes qu'on ne le pensait. Passage au crible de 5 idées reçues qu'il ne faut pas prendre pour argent comptant.

■ **Changer ses fenêtres, la solution la plus efficace ?**

Il y a perte de chaleur... et perte de chaleur. Celle constatée au sujet d'une fenêtre peut avoir pour origine la perte de chaleur à travers les matériaux utilisés ou les fuites d'air générées par un mauvais calfeutrement. Selon l'Ademe, les pertes de chaleur à travers les toits ou les murs sont souvent plus importantes qu'à travers les fenêtres, surtout pour les bâtiments anciens. Et concernant celles générées par les fenêtres, de nombreux critères entrent en ligne de compte : mitoyenneté, simple ou double vitrage, matériau d'encadrement. Pour gagner vraiment en efficacité énergétique, il n'est donc pas nécessaire de commencer par changer les fenêtres.

■ **Améliorer son système de chauffage, la priorité ?**

Pas vraiment. Mieux isoler un logement est souvent plus efficace que changer son système de chauffage. Les déperditions d'énergie, et donc la consommation, seront moindres, car le logement gardera mieux sa chaleur. À l'inverse, installer un chauffage flambant neuf dans un environnement mal isolé est contre-productif. Lorsque l'installation fonctionne en surrégime, son efficacité est moindre, elle s'use plus vite et la consommation d'énergie s'accroît.

■ **Bien rénover, c'est procéder par étapes ?**

Là encore, c'est plutôt une idée reçue. Et pour plusieurs raisons. La première est que réaliser les travaux de rénovation en plusieurs fois a tendance à en renchérir le coût global. De plus, des problématiques peuvent survenir lors d'une étape qui n'avait pas été envisagée, comme la création de ponts thermiques entre la rénovation des murs puis celle d'un toit. La performance de réduction de consommation visée sera alors moindre. La seconde raison est qu'une rénovation globale donne droit à des aides supplémentaires, notamment MaPrimeRénov' Rénovation globale.

■ **Les grands logements, les plus grandes passoires thermiques ?**

Pas vraiment. En France, on compte 36,6 millions de logements dont 20% sont très énergivores. 5,2 millions sont des résidences principales classées F ou G*. Et un tiers des logements dont la surface est inférieure à 30 m² intègrent cette catégorie, contre seulement 1 sur 8 pour les surfaces supérieures. Les petits logements comportent davantage de parois déperditives par rapport à leur surface globale, ce qui entraîne une hausse des consommations énergétiques. Par ailleurs, ils sont plus densément habités avec là encore une consommation énergétique à la hausse au m².

■ **Un bâtiment moderne est mieux isolé qu'un bâtiment ancien ?**

Plusieurs études, notamment réalisées par l'Ademe, ont montré le contraire. Les bâtiments anciens présentent de nombreuses qualités. Ils sont souvent construits avec des matériaux offrant une grande inertie conduisant à un confort estival et à une protection thermique hivernale satisfaisants. Leur construction tient souvent compte des conditions climatiques comme l'ensoleillement, l'humidité, la puissance et la direction des vents, ce qui réduit la consommation énergétique. La présence de caves, de greniers, de vérandas joue le rôle de tampon thermique avec l'extérieur.



SÉCURISEZ VOS PAIEMENTS

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement
- Tout envoi de chèque doit se faire à l'adresse de notre cabinet



GESTION LOCATIVE / VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN 2023

DISPOSITIF CENSI-BOUVARD : CLAP DE FIN

Conçu pour profiter d'une baisse d'impôts équivalente à 11% d'un investissement dans l'achat d'un appartement en résidence sénior, étudiante ou en Ehpad, le dispositif Censi-Bouvard est supprimé dès cette année. Pour rappel, la réduction d'impôts était plafonnée à 300 000 € et le bien devait être loué pour au moins 9 ans.

■ En 2023, revoir le Denormandie

Le dispositif Denormandie se trouve à nouveau prolongé pour l'année à venir. Réservé à l'investissement dans l'ancien, il permet d'obtenir une réduction équivalente à celle obtenue avec le dispositif Pinel Plus. Ce dispositif s'adresse aux propriétaires bailleurs achetant un logement situé dans l'une des 222 villes ayant signé une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ou éligible au plan d'action « cœur de villes », logement qui nécessite des travaux d'amélioration de la performance énergétique ou de rénovation. Ces travaux doivent représenter au moins 25% du coût global de l'investissement plafonné à 300 000 €. Ils sont réalisés par un artisan RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) et engendrent une diminution de la consommation d'énergie d'au moins 30%* ou améliorent la performance énergétique pour 2 des 5 catégories de travaux prises en compte par le dispositif. *20% pour les copropriétés.

■ Loc'Avantages, dispositif à suivre

Successeur du dispositif Cosse, un temps dénommé Loué Abordable, Loc'Avantages est également reconduit pour l'année 2023. Là encore, ce dispositif concerne les propriétaires bailleurs souhaitant investir dans des villes situées en zones tendues pour bénéficier de réductions d'impôts pouvant s'élever jusqu'à 35%. S'ils sollicitent une intermédiation locative faisant intervenir une association immobilière sociale ou une association agréée par l'État, le taux peut même atteindre 65%. En contrepartie, les propriétaires bailleurs doivent faire profiter à leurs locataires de loyers inférieurs à ceux pratiqués. Ces locataires répondent alors à des conditions de ressources en fonction de la taille du ménage et sa localisation géographique. Le logement est loué vide, pour une durée de 6 à 9 ans, et constitue la résidence principale du locataire.



DISPOSITIFS PINEL ET PINEL PLUS : LES DEUX FONT L'AFFAIRE

En 2023, à compter du 1^{er} janvier, le dispositif Pinel connaît une première phase de dégressivité des taux de réductions d'impôts qui lui sont associés.

Désormais, ils seront de respectivement 10,5%, 15% et 17,5% pour des locations de 6, 9 et 12 ans contre 12%, 18% et 21% précédemment. Et cette baisse de taux n'est pas finie puisqu'en 2024 un nouveau barème sera appliqué. Les trois taux de défiscalisation s'établiront alors à 9%, 12% et 14%. Un dernier recul avant l'arrêt définitif du dispositif Pinel programmé fin 2024. En revanche, les biens concernés par la réduction d'impôt ne changent. Ce sont toujours des logements neufs ou en VEFA situés dans un immeuble collectif, soit un ensemble intégrant au moins deux logements, dans un seul bâtiment, qu'il soit construit horizontalement ou verticalement.

■ Pinel Plus aux anciens taux

Pour pallier cette disparition d'un dispositif annoncée, le Pinel Plus voit le jour, reprenant à son compte les taux préalables du Pinel de 12%, 18% et 21%, avec les mêmes durées de location. Mais qui dit plus de réductions d'impôts dit aussi plus de contraintes. Tel que défini dans le décret n°2022-384 du 17 mars 2022, les biens neufs concernés doivent répondre à des surfaces minimales : 28 m² pour un deux-pièces, 62 m² pour un trois-pièces, 79 m² pour un quatre-pièces et 96 m² pour un cinq-pièces. Ils doivent également s'ouvrir sur une surface extérieure, dont la surface minimale est aussi définie par la loi, et profiter à partir du trois-pièces d'une double exposition. Autre obligation, les appartements achetés en 2023 doivent respecter la réglementation RE 2020 et ceux acquis à partir de 2024 profiter de l'étiquette A du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Le Pinel Plus ne se limite pas aux seuls biens neufs puisque l'achat de logements anciens rénovés permet aussi de profiter de ses réductions d'impôts. Là encore, des règles énergétiques et environnementales doivent être respectées. Au moins l'étiquette B pour les logements achetés en 2023 et 2024. Si le permis de construire a été demandé avant le 1^{er} janvier 2022, la construction doit répondre aux exigences du label E+C1 et atteindre l'étiquette A après DPE.

RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR
www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER



Vous êtes chez vous.