

ÉDITO

Madame, Monsieur,

Après plusieurs mois de débats, le projet de loi de finances pour 2026 a enfin été adopté après le rejet des deux dernières motions de censure déposées à la suite du recours à l'article 49.3.

Parmi les mesures pour les particuliers, un nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif voit le jour : «Relance logement». Il permettra, dans certaines limites, de déduire de ses revenus fonciers un amortissement au titre des appartements, neufs ou réhabilités, acquis pour être loués nus, à titre de résidence principale, pendant au moins 9 ans, et d'imputer l'éventuel déficit foncier résultant de cette déduction sur son revenu global.

Espérons que ce nouveau dispositif contribue à la relance de la construction immobilière, au plus bas après une année noire.

2025 a été le pire exercice pour la promotion immobilière depuis le début des années 2000. Pour la première fois, les professionnels ont vendu moins de 100 000 logements neufs en douze mois.

Le conflit au Proche-Orient pèse sur les marchés de l'énergie, entraînant une volatilité des coûts que nous suivons avec la plus grande vigilance.

Nous devons renforcer les stratégies d'optimisation énergétique et de maîtrise des charges pour protéger votre patrimoine et veiller à la rénovation durable de vos actifs immobiliers.

Cordialement vôtre,

Antony Carle
Président

LA LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE EST ACTIVÉE POUR VOUS !

Conformément à l'article 38 de la loi n°2024-322 du 09/04/2024, les convocations et procès-verbaux des assemblées générales vous sont adressées sur votre adresse mail par le service d'envoi recommandé électronique LETRECO dont le visuel est :



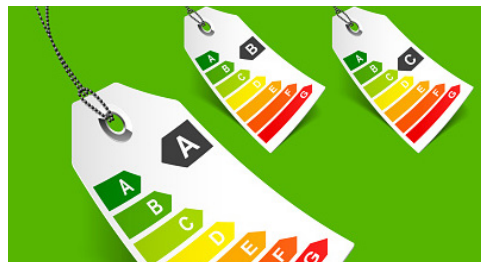
Il vous suffit de cliquer sur le lien pour accéder à votre courrier recommandé.



COPROPRIÉTÉ

Bien vendre : une question d'étiquette

De nombreuses enquêtes et rapports, comme celui des notaires de France, le confirment : 2025 a vu une augmentation du nombre des transactions après deux années difficiles. Côté ventes, le marché repart, même si côté locations la situation reste tendue. Les prix sont en légère augmentation, avec comme toujours des situations différentes selon les villes et les régions.



Si la qualité intrinsèque d'un bien, tout comme sa situation, reste prépondérante dans sa vente, un nouveau paramètre prend au fil du temps une importance sans cesse croissante. L'étiquette énergétique est désormais notoirement prise en compte pour estimer le prix d'un bien.

■ Du simple au double

Selon le Conseil supérieur du notariat, le prix médian des logements augmente selon qu'ils sont plus économes en énergie. On constate même des différences très nettes entre deux biens comparables d'une même ville et d'une même surface. Les appartements d'environ 60 m² classés A ou B se sont ainsi vendus 1,4 fois plus cher que ceux classés F ou G. À Marseille, ils sont même souvent deux fois plus chers. Une différence qui s'estompe cependant dans la capitale où les écarts de prix sont alors inférieurs à 10 %.

L'autre impact de l'étiquette énergétique réside dans la volonté des propriétaires de se séparer de logements énergivores qu'il devient interdit de louer*. Toujours selon le Conseil national des notaires, 40 % des ventes de logements anciens répondent aux étiquettes de E à G. Un chiffre qui grimpe à 65 % pour les ventes parisiennes. Les incertitudes autour des aides à la rénovation et la difficulté à dégager une rentabilité locative ne sont sans doute pas non plus étrangères à ce résultat.

*Interdiction à la location des logements étiquetés G depuis le 1^{er} janvier 2025, les F en 2028 et les E en 2034.

Bon à savoir

Avec la révision du DPE depuis le 1^{er} janvier dernier, 855 000 logements chauffés à l'électricité vont changer de statut et cesser d'être considérés comme des passoires thermiques.



Les conséquences au passage Vigik+

Le système Vigik aura bientôt vécu. Place à son successeur, le bien-nommé système Vigik+.

Créé en 1998 par La Poste, le système Vigik connaît ses dernières années d'existence. 520 000 copropriétés l'avaient adopté. Pour les professionnels, il reposait sur l'utilisation d'un badge rechargeable sur une borne dédiée. Son utilisation était valable pour 84 heures, une durée réduite à 24 heures pour les facteurs. Mais au fil du temps, Vigik est devenu facilement falsifiable. De nombreuses personnes ont pu ainsi entrer dans un immeuble sans y être autorisées. À partir du 1^{er} janvier 2030, il ne sera donc plus fonctionnel pour entrer à l'intérieur d'une copropriété.

■ Technologie numérique

Le système Vigik+ qui va lui succéder repose sur l'utilisation d'une technologie similaire à celle employée pour le paiement à distance, plus fiable, moins falsifiable. Il a été conçu pour se connecter au système d'accès d'un immeuble qui repose de plus en plus sur le réseau 4G/5G et permet donc une gestion à distance, sans intervention de technicien. Vigik+ permettra la traçabilité des accès tout comme il intégrera une limitation territoriale et horaire.

■ En toute transparence pour les résidents

Il appartiendra aux copropriétés de décider de remplacer le boîtier Vigik actuel par un nouveau capteur. Il ne sera pas nécessaire pour les résidents de changer leur ancien badge. Il est conseillé d'opter pour des supports plus sûrs technologiquement, moins reproductibles et plus traçables.



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION



LE RENDEMENT LOCATIF REPREND DE LA HAUTEUR

Bonne nouvelle ! Le rendement locatif - soit le rapport entre les loyers perçus et le prix d'achat du bien - repart à la hausse. Une tendance certes timide, mais qui vient contrebalancer des années 2023 et 2024 où il était à la baisse.

Le rendement locatif est cependant très variable selon la situation du bien. Plus ce dernier se situe dans une grande agglomération où les loyers sont plafonnés et les prix de vente élevés, moins le rendement est attractif.

Ainsi, il est inférieur à 5 % à Rennes, s'établit à environ 3,5 % à Paris et près de 4,5 % dans les Hauts-de-Seine, tandis qu'il s'élève à plus de 9 % dans des départements comme le Cher et l'Indre. Deux départements où les prix sont particulièrement attractifs, absence de grandes villes oblige.

En revanche, de par la tension du marché locatif, les grandes villes disposent d'atouts qui viennent conforter le rendement locatif. La vacance locative y est beaucoup plus faible et en baisse significative (24 jours en 2024 vs 36 jours en 2018). Le propriétaire perçoit ainsi sur une durée plus longue ses loyers, sans avoir à payer « inutilement » de charges. Par ailleurs, les locataires résident plus longtemps dans les logements, la difficulté à pouvoir trouver une autre location ou à devenir propriétaire incitant à ne pas déménager.

5 BONNES RAISONS POUR NE PAS VENDRE SON LOGEMENT DANS LES 5 ANS DE SON ACHAT

Parce qu'il faut que votre logement se soit valorisé d'au moins 10 % pour rembourser les frais liés à son achat (frais de notaire, frais d'agence, éventuellement frais d'hypothèque ou de courtier) qui représentent plus que ce pourcentage.

Parce que si l'on solde par anticipation un prêt immobilier, on a souvent des pénalités à payer, particulièrement élevées avant 5 ans.

Parce que si vous revendez un logement qui n'est pas votre résidence principale, vous allez devoir vous acquitter du paiement de la plus-value immobilière (19 % d'impôt sur le revenu, 17,2 % de prélèvements sociaux). Celle-ci est dégressive à partir de la cinquième année de pleine possession du bien.

Parce que si le bien a été acheté en zone ANRU ou QPV*, la TVA était de 5,5 % au lieu de 20 %, à condition de le garder comme résidence principale pendant au moins 10 ans. En cas de vente anticipée, on reverse la différence entre le taux normal et le taux réduit, déduction faite d'un dixième par année de détention à partir de la première année.

Parce qu'en cas de travaux de rénovation énergétique d'ampleur ayant bénéficié de MaPrimeRénov', une partie de cette prime doit être remboursée si le logement est revendu avant 3 ans si l'on est propriétaire-occupant, 6 ans si l'on est propriétaire-bailleur.

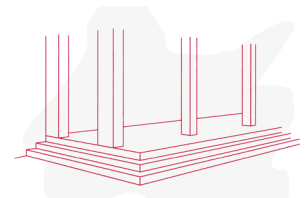
*Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville.



ABÉ
CÉ
DAIRE

EMMARCHEMENT

L'emmarchement est la largeur d'un escalier, soit la longueur d'une marche.



RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR

www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER



Vous êtes chez vous.