



# L'Atrium News

AU CŒUR DE  
L'INFORMATION  
IMMOBILIÈRE



JUIN 2026

## ÉDITO

Madame, Monsieur,

Avec la double actualité de la reprise du marché de l'immobilier et de la crise du logement, l'investissement locatif redevient un sujet d'intérêt qui compte.

Comme nous vous invitons à le découvrir dans cette lettre, quatre dispositifs, dont le tout nouveau dispositif Jeanbrun, sont à votre disposition. Ils permettent de bénéficier d'avantages fiscaux en fonction de votre niveau d'investissement.

Alors que les ventes de véhicules électriques dépassent en France les 20 % depuis le début de l'année, la mise en place d'une installation de recharge électrique est un sujet d'actualité dans les copropriétés.

Dans un autre registre, avec l'arrivée de l'été, la thématique des locations touristiques de courte durée est plus que jamais sensible. Une décision du Conseil constitutionnel vient d'apporter une contribution décisive.

Cette lettre est aussi l'occasion pour nous de vous souhaiter d'excellentes vacances !

Cordialement vôtre,

Antony Carle  
Président



## COPROPRIÉTÉ

### Installation collective de recharge électrique en copropriété

Depuis le début de l'année, les ventes de voitures électriques représentent plus de 20 %. Dans ce contexte, l'installation collective de recharges en copropriété n'en prend que plus d'importance.



La décision d'installer un tel système fait l'objet d'une inscription par le syndic à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

#### ■ Deux possibilités

**Première possibilité**, un opérateur prend en charge l'ensemble de la démarche, de l'installation à la gestion des abonnements. La copropriété s'engage contractuellement avec l'opérateur sur la durée du contrat. L'intervention d'Enedis se limite alors à la création d'un point de livraison (PDL) électrique pour alimenter l'installation.

**Seconde possibilité**, la solution publique d'Enedis appelée aussi réseau électrique automatique (REA). Chaque résident peut se connecter au réseau public de distribution électrique et faire installer une borne ou une prise renforcée, en choisissant librement un installateur qualifié en infrastructures de recharge de véhicule électrique (IRVE).

Dans les deux cas, une solution de préfinancement des travaux est possible. Pour la solution privée, ce préfinancement est assuré par une filiale de la Caisse des dépôts.

#### ■ Advenir, une aide appréciable

Le programme Advenir assure la prise en charge jusqu'à 50 % des frais de fourniture et d'installation d'une borne de recharge individuelle, avec un plafond de 600 euros HT (1 660 euros HT pour une borne partagée). Il couvre aussi environ 50 % de l'installation d'une infrastructure collective, avec un plafond de 8 000 euros HT pour un parking intérieur de 100 places de stationnement. Ces primes sont cumulables et compatibles avec un préfinancement d'une installation privée ou publique. Les opérateurs en tiendront compte pour calculer les quotes-parts dues par les utilisateurs.

### Interdire les locations touristiques de courte durée ne porte pas atteinte à la liberté d'entreprendre

Un propriétaire de plusieurs logements avait saisi le Conseil constitutionnel d'une question prioritaire de constitutionnalité. Il estimait que la décision votée en assemblée générale interdisant la location en meublés de tourisme des résidences secondaires portait atteinte à sa liberté d'entreprendre et à son droit de propriété.

Pour rappel, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 permet cette interdiction après un vote en assemblée générale aux deux tiers des copropriétaires si la copropriété dispose d'une clause d'habitation bourgeoise, ce qui signifie que tous les logements qui la composent sont destinés exclusivement à l'habitation.

Aussi, la décision du Conseil était-elle très attendue. Elle a été rendue le 19 mars dernier. Elle confirme qu'il n'existe pas d'atteinte à la liberté d'entreprendre.

#### ■ Une double confirmation

Le Conseil constitutionnel justifie sa décision par le fait que le droit à la propriété n'est pas atteint dans la mesure où le règlement de copropriété interdit explicitement toute activité commerciale et que la décision se limite aux seules résidences secondaires. Par ailleurs, il constate que la liberté d'entreprendre n'est pas entravée.

Ainsi, il souligne que dans le cadre de la loi Le Meur, il est possible de pratiquer la location longue durée. Autre élément d'importance, le Conseil constitutionnel souligne dans sa décision que la loi porte un objectif d'intérêt général très clair : « faciliter la lutte contre les nuisances liées au développement des activités de location de meublés de tourisme dans les copropriétés et lutter contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée. »



## LUTTE CONTRE LA FRAUDE

Nous vous invitons à être vigilants lors de la réception d'e-mails ou de courriers postaux.

Nous ne vous adresserons jamais un RIB par courrier ; le RIB de chaque résidence est systématiquement indiqué sur vos appels de fonds.

Si vous recevez un courrier vous demandant d'effectuer un virement, nous vous remercions de vérifier les coordonnées bancaires via votre espace client ou auprès de votre comptable avant toute opération.

Nous ne vous demanderons jamais de cliquer sur un lien ou de procéder à des paiements en ligne via un e-mail générique.

Nous ne vous inviterons pas non plus à modifier ou à adresser vos références bancaires par mail via un e-mail générique.

Soyez très vigilant !



## GESTION LOCATIVE / TRANSACTION

## DISPOSITIF JEANBRUN : DU NOUVEAU POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Depuis l'arrêt du dispositif Pinel, les investisseurs étaient en attente d'une nouvelle mesure incitative pour s'intéresser à l'investissement locatif. Le nouveau dispositif Jeanbrun vise à répondre à ces attentes alors que le marché reste sous tension et que la construction reste atone. Il ambitionne de faciliter la création de 50 000 logements chaque année, neufs ou profondément rénovés.

### ■ Une double confirmation

Pour en bénéficier, le logement est loué nu, comme résidence principale, pour une durée minimale de 9 ans. Le loyer ne doit pas dépasser un plafond fixé par décret en fonction du type de loyer choisi (intermédiaire, social ou très social), sans qu'un zonage géographique soit appliqué. Pour une location dans l'ancien, des travaux doivent être effectués à hauteur d'au moins 30 % du montant d'acquisition.

### ■ Amortissement plutôt que réduction d'impôt

Financièrement, le dispositif Jeanbrun se distingue du Pinel en mettant l'accent sur l'amortissement plutôt que la réduction d'impôts. Chaque année, l'investisseur pourra déduire une fraction de son bien de ses revenus locatifs déclarés, avec comme perspective de faire disparaître, sur le long terme, l'imposition sur ces revenus.

La base amortissable s'élève à 80 % du prix du bien.

Le taux d'amortissement annuel est ensuite calculé selon le montant du loyer et le type de bien loué :

- 3,5 % dans le neuf avec loyer intermédiaire,
- 4,5 % dans le neuf avec loyer social,
- 5,5 % dans le neuf avec loyer très social,
- 3 % dans l'ancien avec loyer intermédiaire,
- 3,5 % dans l'ancien avec loyer social,
- 4 % dans l'ancien avec loyer très social.

Le déficit foncier sur le revenu global peut atteindre 10 700 euros, et même 21 400 euros avec le déficit foncier pour travaux de rénovation énergétique.

## DENORMANDIE, MALRAUX, DÉFICIT FONCIER TROIS AUTRES SOLUTIONS POUR PAYER MOINS D'IMPÔT

Le dispositif Jeanbrun n'est pas le seul moyen d'optimiser sa fiscalité en investissant dans l'ancien. Le dispositif Denormandie, la loi Malraux et le déficit foncier composent un trio de solutions qui présentent de nombreux atouts.

### ■ Dispositif Denormandie

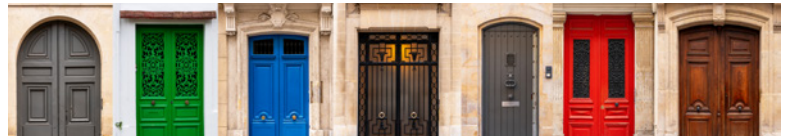
Concernant les acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2027, le dispositif Denormandie s'applique à des logements dégradés situés dans des communes faisant l'objet de programmes de revitalisation. L'avantage fiscal peut s'élever à 21 % du montant de l'opération. Pour pouvoir en bénéficier, le propriétaire s'engage à réaliser des travaux dont le montant est au moins égal à 25 % du coût total du projet. Ces travaux portent sur la rénovation, la modernisation ou la réhabilitation, une part significative devant être consacrée à l'amélioration énergétique. Le bien doit être loué vide comme résidence principale pendant une période de 6, 9 ou 12 ans. Le bailleur doit respecter des plafonds de loyers et de ressources.

### ■ Loi Malraux

La loi Malraux s'applique aux investissements réalisés dans des zones protégées. Selon les sites concernés et le montant des travaux réalisés, la réduction d'impôt est comprise entre 22 % et 30 %, dans la limite de 400 000 euros sur 4 ans. Les travaux sont contrôlés par un Architecte des Bâtiments de France. Le bien est loué pour au moins 9 ans, sans condition de ressources ni de revenus. À noter que la loi Monuments historiques permet une déduction de 100 % des travaux pour des biens classés ou inscrits.

### ■ Le déficit foncier

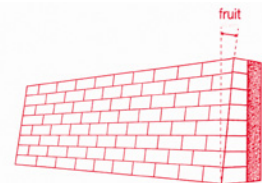
Ce dispositif vise également à obtenir une déduction fiscale dans la mesure où des travaux d'ampleur sont réalisés, notamment en matière de rénovation énergétique. Lorsque les charges engagées sont supérieures aux loyers perçus, le déficit peut être déduit du revenu global dans une limite annuelle de 10 700 euros. Si les travaux concernent une passoire énergétique avec l'objectif d'atteindre une étiquette entre A et D, le montant est doublé jusqu'au 31 décembre 2027 pour atteindre 21 400 euros. Le dispositif est accessible sans plafond de loyer pour tout bien mis en location pour au moins 3 ans.



ABÉ  
CÉ  
DAIRE

### FRUIT

Diminution de l'épaisseur qu'on donne à un mur, sur sa face extérieure, à mesure qu'on l'élève.



RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR  
[www.atrium-gestion.fr](http://www.atrium-gestion.fr)



FAIRE BATTRE LE CŒUR  
DE VOTRE QUARTIER

*Vous êtes chez vous.*