

ÉDITO

Permis de...



Denis Jacques,
Président de
l'UNPI 33 et 24

Assistant la semaine passée à une réunion d'information sur les missions de l'agence d'urbanisme de Bordeaux, j'ai entendu un important promoteur bordelais demander la recette pour que les délais d'instruction des permis de construire redeviennent raisonnables: par exemple en 3 mois, et non pas en 1 an voire plus comme cela peut être constaté dans certaines communes.

On peut se lamenter de ces délais d'instruction, voire regretter la période où les services de l'état instruisaient les permis de construire... ou simplement souhaiter revenir à un fonctionnement responsable.

Le « permis de... » a été instauré pour vérifier que la personne qui le demande a bien la capacité de conduire pour le permis de conduire, a bien respecté les règles de construction dans le cas du permis de construire ou... les règles de décence dans le cas du permis de louer...

Beaucoup ont oublié l'époque où ces permis n'existaient pas : avant 2018 pour le permis de louer, avant 1943 pour le permis de construire et avant 1922 pour le permis de conduire.

Autant il est compréhensible de s'assurer qu'un futur conducteur a bien assimilé les règles de conduite, autant il est surprenant de vérifier qu'un propriétaire respecte bien les règles de construction ou les règles de décence. Certains ont déjà pu constater que de nombreuses collectivités durcissent, hors la loi, les règles du permis de construire pour des raisons diverses et variées. Il en est de même pour le permis de louer.

Avant 2018 le permis de louer n'existait pas: la proportion de logements indécents était très faible et il était facile de se loger partout sur le territoire, sauf peut-être dans quelques villes. Aujourd'hui les permis de construire et de louer ont été instaurés, sur tout le territoire pour le permis de construire et dans de nombreuses villes et collectivités pour le permis de louer (plus de 500 en France) et la situation a empiré: il est de plus en plus difficile de trouver un logement à louer, même dans de petites villes comme La Roche sur Yon. Et les marchands de sommeil? Comme dans toute situation où l'interdit règne, les malfrats prospèrent: c'était le cas lors de la prohibition aux Etats-Unis, c'est le cas en France dans les communes où le permis de louer a été instauré. M. le Maire de Nérac (47) l'a reconnu dès la fin 2022 après l'avoir expérimenté: les « marchands de sommeil » ne le demandent pas!

Les élus devraient faire un bilan objectif du permis de louer, comme M. le Maire de Nérac (47) qui regrettait le coût faramineux de la simple instruction de ce permis de louer. Cela n'est pas négligeable à l'heure de boucler un budget.

Les propriétaires à qui il est imposé des règles ubuesques pour obtenir un permis de construire ou un permis de louer, et les candidats locataires qui ne trouvent pas à se loger, pourront aussi s'en souvenir l'année prochaine, au moment de mettre un bulletin dans l'urne.

**Chambre des Propriétaires de Bordeaux,
Gironde et Dordogne – UNPI 33-24**
7 Cr de Gourgue, 33000 Bordeaux

Albart UTHURBURU

www.diag6.fr 06 09 71 92 71

APPARTEMENT - MAISON - VILLA - TERRAIN

ERP - GAZ - ÉLECTRICITÉ - AMIANTE - DPE
MESURAGE - TERMITES - PLOMB -
ASSAINISSEMENT COLLECTIF

DIAG6
Complexe IN DAR Bât H, Rue François Coll, 33290 Blanquefort
albart.uthurburu@diag6.fr

Benoît TENÈZE

06 34 03 33 68

2 Allée du Champ de Course
33 320 EYSINES

teneze@aquitainesolaire.com

Benoît TENÈZE

Diagnostiqueur immobilier

06 13 08 47 93

2 Allée du Champ de Course
33320 EYSINES

auditbilan@gmail.com

Jean-Marie Vergès

SARL JMV MENUISERIE

Menuiserie intérieure et extérieure

Téléphone : 06.74.03.24.10
Mail : jmvmenuiserie@orange.fr
33 127 Martignas sur Jalle

Menuiserie extérieure Bois, Alu, PVC
Porte d'entrée
Volet roulant, volet bois
Menuiserie intérieure, bloc-porte, escalier,
Parquet flottant, parquet collé
Aménagement de cuisine, dressing, placard

Devis gratuit

Tél : 06 74 03 24 10
@ : jmvmenuiserie@orange.fr



LÉGISLATION

Loi de Finances spéciale: quelles conséquences ?

Le 4 décembre 2024, une motion de censure applicable en vertu de l'article 49-3 de la Constitution a été adoptée par l'Assemblée nationale, engageant ainsi la responsabilité du Gouvernement. Vous connaissez la suite, le Premier ministre a présenté sa démission au Président de la République le 5 décembre 2024. Cette situation exceptionnelle a suspendu l'examen et l'adoption du projet de loi de finances pour 2025 qui n'aura donc pu être adopté de façon définitive avant la fin de l'année 2024. Dès lors, la Constitution, en son article 47 alinéa 4, et la loi organique relative aux lois de finances (LOLF) en son article 45 autorisent le Gouvernement démissionnaire à déposer un « projet de loi spéciale ». Ce texte a été adopté le 16 décembre 2024 par l'Assemblée nationale et le 18 décembre 2024 par le Sénat. Concrètement, la loi spéciale comprend quatre articles qui vont permettre au Gouvernement, jusqu'au vote et l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2025 de :

- > percevoir les ressources de l'État et les impôts (art.1);
- > prélever les recettes au profit des collectivités territoriales (art.2);
- > procéder aux emprunts nécessaires (art.3);
- > autoriser l'ACOSS (Agence Centrale des Organismes de Sécurité Sociale) à recourir à l'emprunt en attendant l'entrée en vigueur de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2025 (art.4).

La conséquence directe de l'adoption de la loi spéciale est l'abandon, au moins provisoire, du projet de loi de finances pour 2025 présenté avant la censure du Gouvernement Barnier.

Et si ce projet pour 2025 est abandonné, qu'en est-il de notre avenir fiscal?! Rassurez-vous (...), il découle de cet abandon, la reconduction pour 2025 des impôts et prélèvements prévus par les textes de loi dans leur version la plus récente. Autrement dit et pour l'instant, les dispositions applicables en 2024 le seront encore en 2025.

Si une loi de finances pour 2025 venait à être votée en 2025, se poserait la question cruciale de la rétroactivité des dispositions votées. Cela concerne notamment l'impôt sur le revenu dû au titre de 2024 et l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos avant son entrée en vigueur. Il est donc difficile en l'état actuel des choses de se projeter pour l'établissement de sa déclaration de

revenus, car si sur le principe les dispositions applicables en 2024 seront celles théoriquement appliquées en 2025, nous ne sommes pas à l'abri de l'adoption de nouvelles mesures en 2025 avec effet rétroactif. La vigilance demeure donc indispensable.

Et concrètement ?

Les effets de l'absence d'adoption de loi de finances pour 2025 se font déjà sentir. On pense notamment à la non revalorisation du barème de l'impôt sur le revenu et par voie de conséquence la non revalorisation de tous les montants indexés sur ce barème ou encore la non reconduction de dispositifs de défiscalisation. En effet, plusieurs de ces dispositifs expirant au 31 décembre 2024 pouvaient se voir reconduits par une loi de finances pour 2025, ce qui n'a donc pas été le cas. Il n'est pas exclu que quelques-uns de ces dispositifs soient reconduits par la loi de finances qui serait adoptée en 2025, mais une fois encore se posera inéluctablement la question de la rétroactivité.



Copyright (c) 2023 HJBC/Shutterstock

Voici quelques mesures qui avaient fait l'objet d'une mesure de reconduction :

- > le dispositif Duflot-Pinel (hors Normandie ancien) pour les logements acquis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2024 ;
- > le dispositif Malraux dans les quartiers anciens dégradés (dépenses supportées jusqu'au 31 décembre 2024);
- > la dispense de l'obligation de télédéclaration des revenus et de télépaiement des impôts pour les personnes physiques en "zone blanche" (jusqu'au 31 décembre 2024);
- > le crédit d'impôt pour la rénovation énergétique des bâtiments professionnels (dépenses engagées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2024).

Néanmoins, le 1^{er} janvier 2025 marque aussi l'entrée en vigueur de régimes votés lors de précédentes loi de finances qui trouvent, elles, de façon différée leur pleine application. C'est notamment le cas de la réduction du taux d'imposition à la CVAE ou l'exonération de taxe foncière des logements achevés depuis plus de 10 ans répondant à des critères d'économie d'énergie.

Tout semble donc assez flou et les perspectives demeurent incertaines. À l'heure de la diète post fêtes de fin d'année, il est ironique d'autant patauger dans la choucroute. ■

FISCALITÉ

Anticipez!

La période fiscale s'annonce particulière cette année. Il est temps de penser à l'établissement de votre déclaration de revenus! Pour ne pas vous retrouver pris au dépourvu, pensez à anticiper votre prise de rendez-vous d'aide à cette déclaration.

Notre secrétariat se tient à votre disposition au 05 56 52 57 07

N'oubliez pas de venir le jour J avec l'ensemble de votre dossier (déclaration des années antérieures, factures éventuelles de travaux, relevé de gestion, appels de charges du syndic de copropriété, facture d'intervenants, par exemple commissaire de justice, entreprise de diagnostics etc.). ■

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

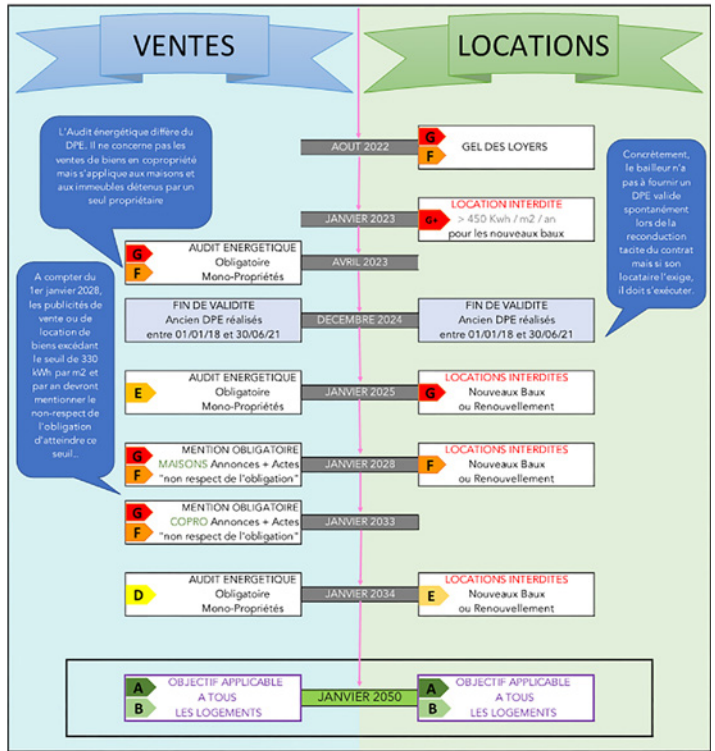
Premier volet sur les aides financières à la rénovation de logement en 2025: Ma Prime Rénov

L'état se resserre autour des propriétaires de logements qualifiés de passoires thermiques, classé F et G par le diagnostic de performance énergétique. Depuis le 1^{er} janvier 2025 les détenteurs de biens locatifs de classe G n'ont plus le droit de les louer ni d'en reconduire ou d'en renouveler les baux. La même sanction s'appliquera aux logements classés F à partir du 1^{er} janvier 2028.

Depuis août 2022, un premier frein s'appliquait sur les loyers de ces logements classés F et G puisqu'ils subissent l'interdiction de procéder à la révision annuelle des loyers ainsi que l'interdiction d'appliquer un complément de loyer dans les communes concernées par l'encadrement des loyers (ex: Bordeaux, Lyon, Paris, Montpellier Lille,...) Ce classement poursuit les propriétaires jusqu'à la vente de leur logement. En effet, lors de la mise en vente d'un bien en mono-propriété classé F et G, le vendeur doit fournir un audit énergétique, diagnostic coûteux mais désormais obligatoire. Les années 2022 et 2023 ont été marquées par une envolée du nombre de biens énergivores mis en vente.

Vous l'aurez compris, les bailleurs n'ont plus le choix que d'accepter cet état de fait et d'anticiper au mieux les travaux à effectuer pour optimiser la performance énergétique de leur logement, que ce soit dans un but locatif comme dans l'optique d'une vente.

Petit rappel du calendrier...



Fiche synthétique Ma Prime Rénov'

	Rénovation partielle Ma Prime Rénov' parcours par geste A B C D E F G	Rénovation globale Ma Prime Rénov' parcours accompagné C D E F G
BENEFICIAIRES	Propriétaires occupants ET propriétaires bailleurs (hors personnes morales et nu-propriétaires)	
TYPES DE REVENUS ELIGIBLES	Revenus très modestes, modestes, intermédiaires Revenus supérieurs exclus	Revenus très modestes, modestes, intermédiaires, et supérieurs
LOGEMENTS ELIGIBLES	Maison ou appartements occupés à titre de résidence principale par le propriétaire ou un locataire Bien construit il y a + de 15 ans	
ENGAGEMENTS	Propriétaires occupants: engagement à occuper le logement comme résidence principale pdt 3 ans Propriétaires bailleurs: engagement sur l'honneur de louer pendant 6 ans (sinon, remboursement au 1/6ème par année non louée).	
BILAN ENERGETIQUE	DPE non exigé (obligatoire en 2026)	Audit énergétique obligatoire
ACCOMPAGNEMENT MAR	Facultatif	Obligatoire
TRAVAUX ELIGIBLES	Installation Système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarbonné, ou geste d'isolation	Travaux permettant d'améliorer le DPE de 2 classes (+ voir détail fiche correspondante)



JURISPRUDENCE

Bail d'habitation : congés délivrés à un locataire protégé

La question du locataire protégé revient souvent lors de nos consultations. Rappelons que lors d'un congé donné par le bailleur d'un logement vide ou meublé, le locataire peut bénéficier de certains droits s'il est reconnu "locataire protégé". Pour bénéficier de ce statut le locataire doit réunir les deux conditions suivantes :

- > être âgé de plus de 65 ans;
- > avoir des ressources annuelles ne dépassent pas les seuils fixés par la loi.

Si ces conditions sont remplies, le congé ne peut s'appliquer et le bail se poursuit, sauf si le propriétaire se trouve dans l'une des situations suivantes :

- > il est âgé de plus 65 ans à la date d'échéance du bail;
- > il dispose de revenus inférieurs aux seuils fixés par la loi;
- > il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de logement située à proximité du logement du locataire et correspondant à ses besoins et possibilités.

Mais en pratique, comment évaluer les ressources du locataire et surtout à quelle date ? La Cour de Cassation dans un arrêt du 24 octobre 2024 nous apporte une réponse « *Le montant des ressources du locataire protégé [est] appréciée à la date de notification du congé, les ressources à prendre en compte pour calculer ce montant sont celles perçues par le locataire au titre des 12 mois qui précèdent la délivrance du congé.* » (Cass. 3^e civ. 24-10-2024 n° 23-18.067 FS-B).

La Cour de Cassation tranche ainsi entre deux positions :

- > celle de la prise en compte des revenus de l'année civile écoulée;
- > et celle de la prise en compte des revenus des 12 derniers mois.

Bon à savoir : Le locataire n'est toutefois pas protégé si le congé doit être délivré en raison d'une cause réelle et sérieuse, telle que des impayés de loyers, une absence d'assurance du logement, etc. ■

LE SAVIEZ VOUS ?

Loyers commerciaux

Comme en matière d'habitation, les loyers commerciaux peuvent être révisés en fonction d'un indice publié chaque trimestre au Journal Officiel. Depuis 2014, l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) a officiellement pris la suite de l'ICC (Indice du Coût de la Construction) souvent plus avantageux pour le bailleur.

Hélas, le bonheur n'a qu'un temps et la loi du 18 juin 2014, dite Loi Pinel, a supprimé l'ICC comme indice de référence pour les contrats conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014. Cet indice servait pour calculer la révision triennale légale ou le plafonnement du loyer du bail renouvelé.

Cependant le recours à l'ICC peut parfois être encore possible ! En effet, la loi aujourd'hui applicable n'empêche pas de faire référence à cet indice en cas d'indexation du loyer en application d'une clause d'échelle mobile. ■

AGENDA

Assemblée Générale

Participez à la vie de votre association et venez assister à notre assemblée générale ! Bilan moral, bilan financier, posez toutes vos questions et venez nous retrouver le :

- > le jeudi 27 mars 2025 à CAP SCIENCES (Hangar 20, Quai de Bacalan, 33300 Bordeaux).

Contactez le secrétariat au 0556525707 pour vous inscrire. Un cocktail déjeunatoire vous sera proposé sur réservation et avec une participation financière.

Écoles

- > École de l'investisseur immobilier : **Attention changement de dates !**

Comment acquérir un bien immobilier ? Points sur les différents modes de détention. Comment financer l'achat d'un bien immobilier ? La fiscalité immobilière et la défiscalisation.

Réunions d'informations

- > Jeudi 6 février 2025 à 15h00 et à 18h30 : **Quelle stratégie adopter pour une optimisation de sa fiscalité ?** Par ALLIANZ, gestionnaire de patrimoine.

- > Jeudi 13 février 2025 à 15h00 :

Le commissaire de justice (huissier), un atout à ne pas négliger pour les propriétaires immobiliers. Par Maître Casimiro, commissaire de justice à Bordeaux.

- > Mardi 18 février 2025 à 18h30 :

Tout savoir sur la recharge de voitures électriques en copropriété, quels droits et quelles obligations ? Quelles aides à la pose de dispositifs de recharge ? Par AVERE France. (D'autres réunions seront programmées les 11 mars 2025 à 15h00, 1^{er} et 25 avril 2025 à 18h30)

- > Jeudi 20 février 2025 à 17h30 :

Les stratégies successorales. Par Bernard Boireau, notaire honoraire, et Nicolas Bermis, gestionnaire de patrimoine.

- > Mardi 25 février 2025 à 15h00 :

Pathologies du bâtiment, anticiper, réagir et réparer en bâtiments individuels et en collectifs (copropriété). Par Marie Chrétien de GLOBALIS BTP

- > Mardi 18 mars 2025 à 15h00 & jeudi 20 mars 2025 à 15h00 et 18h00 :

Loi de finances pour 2025. Par Aurore Giraud, directrice de l'UNPI 33-24. **Compte tenu de l'absence de loi de finances pour 2025, les réunions sont momentanément ajournées.**

- > Mardi 1^{er} avril 2025 à 17h30 :

Les CEE, tout savoir sur les aides financières à la rénovation énergétique sans conditions de ressources. Par Coline Deltreil de Grand-Sud Terre d'Économies d'Énergie (GSTEE). ■