

Vers une nouvelle méthode de calcul du taux de l'usure ?



© 2022 Les Echos Publishing

Bercy se montre ouvert à la discussion pour trouver des solutions aux effets négatifs engendrés par la remontée des taux d'intérêt et par un niveau trop bas des taux de l'usure.

Rénovation énergétique : les bonnes pratiques face aux risques de fraudes



© 2022 Les Echos Publishing

Face à certaines pratiques frauduleuses, l'Agence nationale de l'habitat souhaite sensibiliser les Français sur la réalisation de travaux de rénovation énergétique et sur les démarches à réaliser pour obtenir les aides gouvernementales.

Le marché des SCPI est au beau fixe



© 2022 Les Echos Publishing

L'ASPIM et l'IEIF viennent de publier leurs statistiques portant sur le marché des SCPI de rendement au 1^{er} trimestre 2022. Selon ces statistiques, les SCPI ont collecté 2,6 milliards d'euros, volume en hausse de 18 % par rapport au dernier trimestre 2021.

À noter que ce sont les SCPI de bureaux qui ont porté la collecte (47 % de la collecte nette), devançant les SCPI à stratégie diversifiée (23 %), suivi des SCPI « santé et éducation » (18 %). Arrive en queue de peloton, les SCPI à prépondérance « logistique et locaux d'activité » (5 %) et les SCPI « commerces » et « résidentiels » (respectivement 4 % et 3 %).

Précision : les SCPI permettent à des particuliers d'investir dans l'immobilier sans détenir directement un appartement, un local commercial, une maison. L'investissement porte sur l'acquisition de parts de capital de ces sociétés qui détiennent elles-mêmes un patrimoine immobilier et redistribuent aux différents investisseurs les loyers qu'elles perçoivent.

Soulignons que la capitalisation des SCPI (hors fiscales)

s'élève à 81,4 milliards d'euros au 31 mars 2022, en hausse de 4 % sur un trimestre. Autre information, les sociétés civiles supports d'unités de compte immobilières ont enregistré pour 973 millions d'euros de souscriptions nettes au 1^{er} trimestre 2022, volume en hausse de 20 % par rapport au dernier trimestre 2021 et 14 % par rapport au 1^{er} trimestre 2021. Au 31 mars 2022, l'actif net des sociétés civiles unités de compte immobilières s'établit à 19,9 milliards d'euros, en augmentation de 6 % sur un trimestre.

© 2022 Les Echos Publishing

Les nouveaux plafonds des investissements locatifs sont publiés !



© 2022 Les Echos Publishing

L'administration fiscale vient de réactualiser les plafonds de loyers et de ressources du locataire pour les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif.

Les Français ont moins donné en 2021



© 2022 Les Echos Publishing

Selon le baromètre de la solidarité publié par Apprentis d'Auteuil, les Français ont donné en moyenne 274 € en 2021, soit 30,6 % de moins qu'en 2020 (395 €).

Logement étudiant : acheter ou louer ?



© 2022 Les Echos Publishing

Lorsque les enfants s'apprêtent à quitter le cocon familial pour réaliser leurs études supérieures, certains parents ont pu se poser la question de l'opportunité d'acheter ou de louer un appartement. Un sujet dont s'est emparé Meilleurs agents en publiant une étude. Cette étude souligne que si, de prime abord, il est vrai que la location est plus flexible et est moins compliquée à mettre en œuvre que l'achat d'un bien, il

faut toutefois relativiser cet a priori. En effet, la location peut devenir moins rentable que l'achat en fonction de sa durée. Au-delà d'un certain nombre d'années, le montant dépensé en loyers est supérieur aux frais liés à l'achat : durée pour laquelle ces frais seront amortis et pour laquelle l'achat devient plus intéressant que la location.

En pratique, les auteurs de l'étude ont passé en revue les 100 plus grandes villes étudiantes françaises. Et pour 78 d'entre elles, il est plus intéressant d'acheter un logement de 25 m² pour son enfant plutôt que de le louer si celui-ci poursuit ses études jusqu'au grade master (5 ans) dans la même ville. Ce chiffre est réduit à 23 villes si l'étudiant s'arrête au grade de la licence (3 ans).

Dans le détail, la ville de Mulhouse se hisse sur la première marche du podium avec une durée d'amortissement de seulement 1 an et 5 mois. Pour un studio de 25 m² dans cette ville, il faut compter environ 32 400 € (frais d'agence et de notaire inclus) à l'achat. En location, le même bien oblige à régler un loyer mensuel de 301,30 € (charges, et APL1 comprises). Les 4 autres villes en tête de classement (au sein des villes comptant plus de 50 000 habitants, dont plus de 10 000 étudiants) sont Roubaix (2 ans et 3 mois), Saint-Étienne (2 ans et 4 mois), Évry (2 ans et 7 mois) et Metz (3 ans). Attention toutefois, il est des cas où l'achat n'est pas recommandé, comme à Versailles où il faut 8 ans et 5 mois pour amortir un studio de 25 m² acquis pour 242 423 €.

À noter que dans les 11 plus grandes métropoles françaises, seules Montpellier, Marseille et Lille incitent à se pencher sur l'achat d'un logement. Pour les autres (Bordeaux, Lyon, Nantes, Nice, Paris, Rennes, Strasbourg, Toulouse), la location reste le plus intéressant. Par exemple, la durée d'amortissement à Paris est de 6 ans et 10 mois et à Lyon de 6 ans et 7 mois !

Succession : calcul de l'indemnité de rapport en cas d'occupation gratuite d'un logement



© 2022 Les Echos Publishing

En cas d'occupation gratuite par l'un des nus-proprétaires d'un logement en démembrement de propriété, le montant de l'indemnité de rapport à la succession doit être calculé sur la base des loyers qui auraient dû être payés si le bien avait été loué, minorés des frais d'entretien incombant à l'usufruitier.

Un audit énergétique pour les logements à vendre les plus énergivores



© 2022 Les Echos Publishing

C'est confirmé ! La nouvelle obligation qui impose au vendeur d'un bien immobilier énergivore de réaliser un audit énergétique sera applicable très prochainement. En effet, les pouvoirs publics viennent de dévoiler le calendrier d'application de cette mesure par le biais d'un décret récent très attendu par les fédérations de diagnostiqueurs. Cette obligation, issue de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, concernera les ventes de maisons individuelles et les immeubles non soumis au régime de la copropriété.

En pratique, l'audit énergétique, qui viendra en complément du DPE, devra être réalisé par un diagnostiqueur pour les promesses de vente (ou, à défaut, l'acte de vente) signées à partir du 1^{er} septembre 2022 pour les logements des classes F et G, à partir du 1^{er} janvier 2025 pour les logements de la classe E et à partir du 1^{er} janvier 2034 pour les logements de la classe D.

Par ailleurs, le contenu de l'audit énergétique a également été rendu public. Il doit contenir notamment une estimation de la performance du bâtiment ou de la partie de bâtiment avant travaux. Il doit comprendre aussi notamment un schéma précisant la répartition des déperditions thermiques du logement étudié. De plus, il doit comporter des informations sur les dispositifs de pilotage existants dans le bâtiment, ces dispositifs constituant les dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle pilotant les équipements du bâtiment. Autre indication, l'auditeur doit formuler des propositions pour parvenir à une rénovation performante du

logement sachant que ces propositions ne doivent pas présenter un coût disproportionné par rapport à la valeur du bien. Elles sont déclinées sous la forme d'un parcours de travaux qui permettront progressivement de faire monter le bien d'une classe à l'autre, pour atteindre finalement au moins la classe B.

[Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022, JO du 5](#)

[Arrêté du 4 mai 2022, JO du 5](#)

© 2022 Les Echos Publishing

N'oubliez pas de déclarer vos comptes ouverts à l'étranger



© 2022 Les Echos Publishing

Les comptes et placements situés à l'étranger doivent être déclarés au même titre que ceux détenus en France.

Transfert de titres non cotés au sein d'un Plan d'épargne en actions



© 2022 Les Echos Publishing

Des titres non cotés d'une société placée en liquidation judiciaire inscrits dans un PEA peuvent être retirés du plan, sans en entraîner la clôture et quelle que soit son ancienneté.