

LE MOT DU PRÉSIDENT

A l'aube de cette nouvelle année, je vous présente mes vœux les plus sincères pour vous et vos familles.

Santé, bonheur et réussite.

Pour ce qui est de la prospérité, nous nous demandons en notre qualité de propriétaires immobiliers ce que le gouvernement nous réserve dans les années à venir.

Notre nouveau premier ministre, Gabriel ATTAL, ne s'est pas encore préoccupé du sujet en ne nommant pas pour l'instant de Ministre du logement. Nous savons donc ainsi qu'il ne s'agit pas d'une priorité pour cette nouvelle équipe. Cela est choquant et notre Président national, Sylvain GRATALOUP, vient de le lui rappeler.

Pourtant, il va bien falloir que les choses bougent, notamment par le biais des propositions de l'UNPI.

Nous demandons la création d'un véritable statut du bailleur privé, nous souhaitons la refonte de la taxe foncière, la réforme des droits d'enregistrements, et harmonisation de la fiscalité immobilière en la simplifiant comme par exemple l'application d'un taux unique pour les revenus fonciers comme pour les revenus du capital.

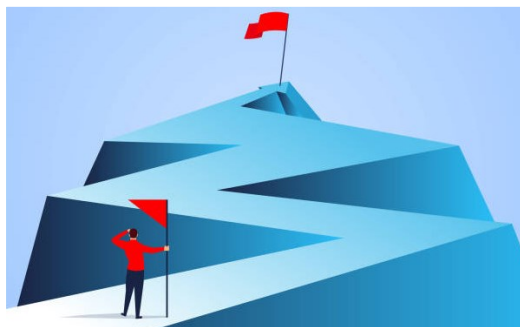
Nous souhaitons également une révision de l'IFI. En Europe cet impôt n'existe qu'en France, et en Espagne. C'est certainement l'impôt le plus injuste qui taxe des biens déjà taxés tout au long de leur détention, de l'entrée à la sortie.

Je me suis laissé dire que nos gouvernants étaient très préoccupés, non pas par le mal être actuel des propriétaires, mais par mal être des locataires face à cette crise du logement qu'ils ont pourtant en grande partie générée.

Aussi, il semblerait que certaines mesures, que nous UNPI préconisons, soient écoutées dans le débat public tant à l'Assemblée Nationale qu'au Sénat.

Nous mettons tout en œuvre pour qu'elles soient entendues et retrouver un équilibre du marché qui sera bénéfique autant pour les propriétaires que pour les locataires. Mais au-delà c'est surtout une réforme globale de la fiscalité immobilière qui doit être mise en place.

On pourrait donc, dans ces conditions, espérer une embellie du secteur immobilier qui nous concerne et nous tient à cœur.



C'est en tout cas mon vœu le plus cher pour nous tous.

Patrice VERNIER-ESNAULT
Président UNPI 49

GESTION LOCATIVE

Une plateforme mise en place pour lutter contre les logements indécents.

Depuis le 1er janvier 2024, les locataires peuvent accéder à une plateforme en ligne mis en place par l'Etat afin de le permettre de signaler la non-décence de leur logement.

Cet outil nommé HISTOLOGE sera accessible à tous les locataires du parc privé et du parc public.

Le locataire signale en ligne sa demande qui est ensuite transférée au service compétent. S'ensuit une visite du logement par un agent et des mesures qui pourront être prises à l'encontre du propriétaire bailleur en cas de non-décence avérée.

ANGERS LOIRE METROPOLE

Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été mis à l'étude sur le cœur historique de la ville par arrêté du Préfet de Maine-et-Loire le 4 novembre 2019. Une fois approuvé, le PSMV tiendra lieu de document d'urbanisme et remplacera donc le Plan Local d'Urbanisme sur le secteur concerné.

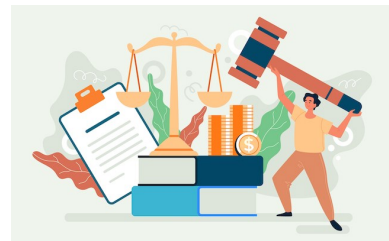
L'UNPI 49 organise une réunion d'information à ce sujet. Elle sera animée par des représentants d'Angers Loire Métropole en présence de l'architecte des bâtiments de France d'Angers.

[Inscription réunion du 20 février 2024](#)

[Lien vers le site du PSMV](#)

DOSSIER DU MOIS

RESUME : QUELQUES MESURES MAJEURES DE LA LOI DE FINANCES 2024



Dispositif « Malraux »

est prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 pour les immeubles situés dans les quartiers prioritaires dits PNRQAD et NPNRU (le dispositif n'étant pas limité dans le temps lorsque l'immeuble est situé dans un SPR).

Dispositif « Denormandie »

est prorogé jusqu'au 31 décembre 2026. Par ailleurs, les investissements « Denormandie » ne sont pas concernés par la réduction des taux prévue dans le cadre de l'extinction progressive du dispositif « Pinel » en 2023 et 2024. Ceux-ci, directs ou via une SCPI-Denormandie, restent soumis aux taux de 18 % et 12 % pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2023.

Dispositif « Pinel » et « Loc'Avantages »

Se poursuivent jusqu'au 31 décembre 2024

Fin de dispositifs

La LF 2024 met fin, en les limitant dans le temps, aux dispositifs :

- d'amortissement **Périssol**, **Besson neuf** et **Robien recentré** ;
- ouvrant droit à réduction d'impôt d'investissement **Demessine**, **Résidences hôtelières à vocation sociale**, **Censi-Bouvard** et **Scellier**.

La LF 2024 met fin aux prorogations (des conventions intervenant après le 1^{er} janvier 2024) des dispositifs **Borloo ancien** et **Cosse** permettant une déduction spécifique sur le montant du revenu brut foncier.

MaPrimeRénov' version 2024

Est prorogée mais son mode de fonctionnement évolue :

« MaPrimeRénov' Rénovation globale » : conditionnée à la réalisation de deux gestes d'isolation minimum + accompagnement Mon Accompagnateur Rénov' obligatoire.

« MaPrimeRénov' Parcours accompagné » : pour les passoires thermiques (logements E, F et G) ne se mettra en place qu'au 1^{er} juillet 2024.

« MaPrimeRénov' Décarbonation » visera les ménages aux revenus très modestes, modestes et intermédiaires et concerne la sortie des chaudières à énergies fossiles.

MaPrimeRénov' Copropriété renforcée : Les conditions de financement des travaux de rénovation énergétique ambitieux des copropriétés sont améliorées.

Régime micro-BIC réformé pour la location de meublés de tourisme non classés

L'amendement aligne le régime micro-BIC des meublés de tourisme « **non classés** » type **Airbnb** sur celui du régime micro-foncier des locations nues. Un seuil d'application (chiffre d'affaires) de 15000 € avec un taux d'abattement pour frais de 30 %.

Chambre chez l'habitant : prorogation de l'exonération fiscale des revenus tirés de la location à un loyer « raisonnable ».

Majoration des valeurs locatives en 2024 des bases applicables aux taxes foncière et d'habitation (sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale) : La hausse sera de 3,9 % en 2024, après une envolée de 7,1 % en 2023 (le plus fort coefficient de revalorisation depuis 1986), et sans compter les augmentations de taux qui pourront être votées par les collectivités territoriales.

Aménagement des exonérations de la taxe foncière en faveur des logements économes en énergie : à compter du 1^{er} janvier 2024 pour les logements neufs et du 1^{er} janvier 2025 pour les logements anciens.

Détails Loi de Finances 2024

COTISATION 2024

Les bulletins de cotisation pour l'année 2024 ont été envoyés par voie postale à tous les adhérents le 12 décembre 2023.

Vous avez la possibilité de régler la cotisation sur le site internet.

Merci de vos dons majorant votre cotisation, car ils nous permettent de développer nos actions.

Régler
la cotisation

L'ESPACE ADHERENT UNPI 49

Vous pourrez y consulter des actualités, obtenir des modèles de documents, avoir accès aux archives de nos communications et bien plus encore.

Mot de passe

sera envoyé aux adhérents à jour de leur cotisation

www.unpi49.org