

Le MAG

Toutes les infos pour **prendre soin de votre patrimoine**

À LA UNE

LA PÉNURIE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

CONTEXTE ET PERSPECTIVES
D'INVESTISSEMENT

INTERVIEW

DIFFÉRENCE ENTRE SYNDIC
ET GESTIONNAIRE

DOSSIER DU MOIS

LA RÉFORME DES RETRAITES
FAIT SA RENTRÉE

ÉTAT DES LIEUX

LA TENSION SUR LE MARCHÉ
LOCATIF SE POURSUIT

RÉSIDENCE EN COURS DE COMMERCIALISATION
STATUT FISCAL LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

55
CAMPUS

MARSEILLE



Studios étudiants
meublés et équipés
à partir de
105 300 €*



LES AVANTAGES DU STATUT LOUEUR MEUBLÉ

PERCEVOIR UN LOYER

PAR LE BIAIS D'UN BAIL
COMMERCIAL⁽¹⁾

DÉDUIRE LES CHARGES

D'EXPLOITATION DE VOS RECETTES
LOCATIVES⁽³⁾

RÉCUPÉRER LA TVA

SUR VOTRE ACQUISITION⁽²⁾

**BÉNÉFICIER DE REVENUS NON
IMPOSÉS** OU FAIBLEMENT IMPOSÉS
POUR UNE DURÉE POUVANT
DÉPASSER 20 ANS⁽⁴⁾

PROFITER DE LOYERS REVALORISÉS⁽⁵⁾



VALORITY
ACQUISITION

VALORITY ACQUISITION • 94 quai Charles de Gaulle • 69006 LYON • 04 37 48 44 84 • www.valority.com - SAS au capital de 331 070 €
RCS LYON 504 620 766 - Carte T n° CPI 6901 2018 000 032 721 délivrée par la CCI Lyon Métropole - Assurance de responsabilité civile
professionnelle auprès d'ALBINGIA. *Prix HT, hors mobilier pour le T1 de 17,18 m², lot 203, de la résidence Campus 55 à Marseille, selon
disponibilité. (1) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial.
En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (2) Le statut loueur
meublé permet de récupérer la TVA sous certaines conditions : Acquisition d'un bien immobilier neuf proposant un certain nombre de
services dans une résidence / Confier l'exploitation du bien à un professionnel / Être soumis à la TVA / Exploitation par bail commercial
pour une durée de 20 ans, en cas d'arrêt de l'exploitation avant les 20 ans, vous devrez rembourser la TVA au prorata des années
restantes. (3) Dans la limite des déductions selon l'article 156 du CGI. (4) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CGI. (5)
Suivant indexation contractuelle. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et
susceptibles d'adaptations. Création et perspectives : COM&Company

POUR EN SAVOIR +



INTERVIEW • 4

Différence entre syndic et gestionnaire

Interview croisée :
Morgane Bentata / Natacha Verpillot



DOSSIER DU MOIS • 11

La réforme des retraites fait sa rentrée

Impacts, changements et perspectives d'avenir



RÈGLES DU JEU • 18

Nouvelles règles TVA pour l'investissement meublé

Régularisation du secteur de l'hébergement



7 • À LA UNE

La pénurie de logements étudiants

Contexte et perspectives d'investissement



15 • ÉTAT DES LIEUX

La tension sur le marché locatif se poursuit

L'année 2023 n'échappe pas à la règle



20 • TENDANCE

Investissement Socialement Responsable

Comment donner du sens à ses placements ?



Morgane Bentata, directrice de L'Administration de Biens au sein du groupe Valority et Natacha Verpillot, responsable Syndic et Développement, nous éclairent au sujet du rôle et des missions attribuées aux gestionnaires syndic et aux gestionnaires locatifs.

Gestionnaire locatif et syndic de copropriété

Quelle différence ?

Morgane Bentata

Directrice de L'Administration de Biens
Groupe Valory



Natacha Verpillot

Responsable Syndic et Développement
Groupe Valory

QUELLE EST LA DIFFÉRENCE MAJEURE ENTRE UN SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ ET UN GESTIONNAIRE LOCATIF ?

Morgane B. : La définition la plus simple serait la suivante : **le gestionnaire locatif s'occupe uniquement des parties privatives et donc des logements, alors que le syndic prend en charge l'ensemble des parties communes de la copropriété.** Chaque résidence est ainsi gérée par un syndic unique, qui n'entretient de relations qu'avec **les copropriétaires et les gestionnaires locatifs**. Les gestionnaires locatifs, également en lien avec la copropriété, se chargent aussi de **faire le lien entre le syndic et les locataires.**

QUELLES SONT LES MISSIONS DU SYNDIC ?

Natacha V. : Le syndic est en charge de la bonne gestion et du bon entretien de la copropriété. Il gère notamment **les sinistres** et les désordres présents dans les parties communes, **les contrats de maintenance** avec les différents prestataires, ainsi que **la trésorerie** pour financer l'entretien des équipements collectifs. Chaque année, le syndic organise une **Assemblée Générale** pour réunir les copropriétaires et définir les orientations qu'ils souhaitent prendre pour l'immeuble. Cette dernière permet aussi de réaliser un décompte des charges afin que les gestionnaires locatifs puissent procéder à une régularisation auprès des locataires. ...

interview

QUEL EST LE RÔLE DU GESTIONNAIRE LOCATIF ?

MB : Il s'occupe de **toutes les missions relatives à la bonne gestion et à l'entretien du logement**, comme la recherche du locataire idéal ou le versement des loyers. Plus généralement, il est en charge de **tout ce qui va s'apparenter au propriétaire en tant que personne** et non pas à l'ensemble des copropriétaires. Contrairement au syndic qui est tenu à des contraintes réglementaires très strictes comme l'obligation d'établir un budget prévisionnel de la copropriété, le gestionnaire locatif peut choisir les missions qu'il va effectuer pour son client.

À QUELLES OCCASIONS LE GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ ET LE GESTIONNAIRE LOCATIF SONT-ILS AMENÉS À TRAVAILLER ENSEMBLE ?

NV : Globalement, **le syndic et le gestionnaire sont indissociables** et ne peuvent travailler l'un sans l'autre. La plupart du temps, les deux parties sont sollicitées **lorsqu'un sinistre est déclaré** : selon son origine, l'assurance de l'un ou de l'autre sera mobilisée pour la prise en charge des travaux. Également, lorsque le syndic souhaite **faire passer**

une information importante à l'ensemble des occupants, il la transmet au gestionnaire locatif qui l'adressera ensuite aux locataires.

QUEL EST L'AVANTAGE D'AVOIR UNE RÉSIDENCE GÉRÉE PAR UN GROUPE QUI SOIT À LA FOIS SYNDIC ET GESTIONNAIRE LOCATIF ?

MB : Dans le cas des résidences gérées par Les Belles Années par exemple, où nous sommes à la fois syndic et exploitant, la communication est d'autant plus fluide et bien évidemment simplifiée. Nous travaillons en collaboration étroite entre les équipes, ce qui **réduit de façon significative les délais d'intervention**.

NV : Il a également été établi par la convention IRSI que dans tous logements meublés, il appartient au syndic de diligenter les recherches de fuite pour en déterminer l'origine. Ainsi, dans le cadre des résidences étudiantes gérées par Les Belles Années, le syndic de copropriété peut compter sur la présence du responsable de résidence pour signaler tout dysfonctionnement mais aussi faire le lien avec le gestionnaire et les locataires. ■

Valority, une valeur sûre pour votre patrimoine immobilier

GESTION



Un accompagnement dès la **signature de l'acte** jusqu'à la **revente**

+ de
18 000 logements gérés
en France



Des **espaces clients** innovants, complets et optimisés



Taux d'occupation :
99,6 %

1,3 % d'impayés
VS
3 % de moyenne nationale

SYNDIC

Une **formule adaptée** aux besoins de chaque copropriété

+ 2 000 copropriétaires chaque année



Une **prestation dématérialisée** avec une tenue des AG à distance et une possibilité de **vote en ligne**

à la une

La pénurie de logements étudiants en quelques chiffres

+ de
2 973 500
étudiants*
à la rentrée 2022

SOIT **0,9 %**
D'AUGMENTATION
PAR RAPPORT À L'ANNÉE
PRÉCÉDENTE



EN 2022
67 % DES
ÉTUDIANTS
CHOISSAIENT DE VIVRE
EN DEHORS DE LA CELLULE
FAMILIALE*

+ de **3 000 000**
d'étudiants
prévus en 2030

SOIT UNE AUGMENTATION DE
+ DE **3,7 %** PAR RAPPORT À 2020**

1 999 268
ÉTUDIANTS SONT À LA RECHERCHE
D'UN LOGEMENT*

L'OFFRE PEINE À SUIVRE :
ELLE NE COMBLE QUE

23,2 %
DES BESOINS DÉCOHABITANTS*

SEULEMENT
464 571 PLACES
SONT PROPOSÉES EN
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES,
DONT 289 224 PLACES
EN RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES
PUBLIQUES ET SOCIALES
ET 175 347 EN RÉSIDENCES
ÉTUDIANTES PRIVÉES

*Observatoire national de la vie étudiante. Brochure Repères 2020. **Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, dossier de presse : la rentrée étudiante 2020-2021 ; note d'information du SIES des effectifs étudiants en 2020 et des projections à 2029 ; AVRIL 2022 | Estimation étude OVE 2020 à 68 % d'étudiants décohabitants (vivant hors de la cellule familiale durant les études). Estimation étude OVE 2020 à 68 % d'étudiants décohabitants.

La pénurie de logements étudiants

contexte et perspectives d'investissement

EN 2022, LES ÉTUDIANTS ONT À NOUVEAU FAIT FACE À D'IMPORTANTES DIFFICULTÉS POUR TROUVER UN LOGEMENT ADÉQUAT

LES CHIFFRES PARLENT D'EUX-MÊMES : **PLUS DE 1,9 MILLION D'ÉTUDIANTS** ÉTAIENT À LA RECHERCHE D'UN APPARTEMENT, TANDIS QUE LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES NE PROPOSAIENT QUE **465 000 PLACES**. CETTE SITUATION ALARMANTE DÉVOILE UNE OFFRE QUI PEINE TOUJOURS À RÉPONDRE AUX ATTENTES, AVEC SEULEMENT **23 % DES BESOINS ACTUELS COUVERTS**.



Résidence Les Belles Années "CAMPUS LENA" à Pierrefite-sur-Seine

à la une

Le nombre d'étudiants augmente chaque année, pour atteindre **2,97 millions d'inscriptions enregistrées dans l'enseignement supérieur entre 2021 et 2022**.

D'après le site letudiant.fr, on estime qu'ils seront près de 3 millions d'étudiants en 2030, ce qui aura pour effet d'accroître significativement la pression sur le marché du logement étudiant.

CONSÉQUENCES DE LA PÉNURIE

De nombreux étudiants se retrouvent sans logement à l'approche de la rentrée. Leur recherche est souvent compliquée dans les villes à forte tension locative comme Paris ou Lyon, avec **peu de réponses des propriétaires** et des **arnaques sur différents sites de référencement** et les réseaux sociaux. Les logements disponibles sont pris d'assaut, avec **plusieurs centaines de demandes pour un bien** dans les quelques minutes qui suivent sa publication sur les sites d'annonce. Seulement, le manque d'un lieu propice au confort et à la concentration peut nuire à la productivité des étudiants et, par conséquent, freiner leur réussite scolaire.

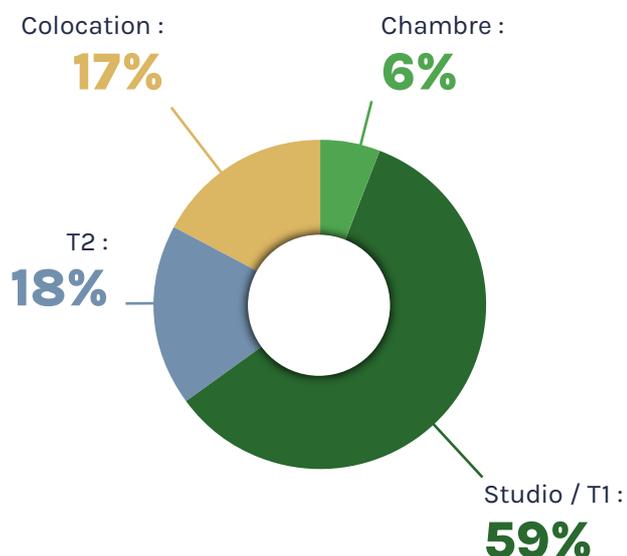
L'INVESTISSEMENT EN LMNP : UNE RÉPONSE AU MANQUE DE LOGEMENTS ESTUDIANTINS

Ce dispositif est ouvert à l'ensemble des contribuables français et offre **bon nombre d'avantages**, comme la possibilité de **profiter de revenus non imposés ou faiblement imposés pour une durée pouvant dépasser 20 ans** ⁽¹⁾. Ce statut est d'autant plus séduisant qu'il permet également de **percevoir les loyers via un bail commercial** ⁽²⁾, de **recupérer la TVA sur l'acquisition** ⁽³⁾ mais aussi de déduire les charges d'exploitation des recettes locatives ⁽⁴⁾.

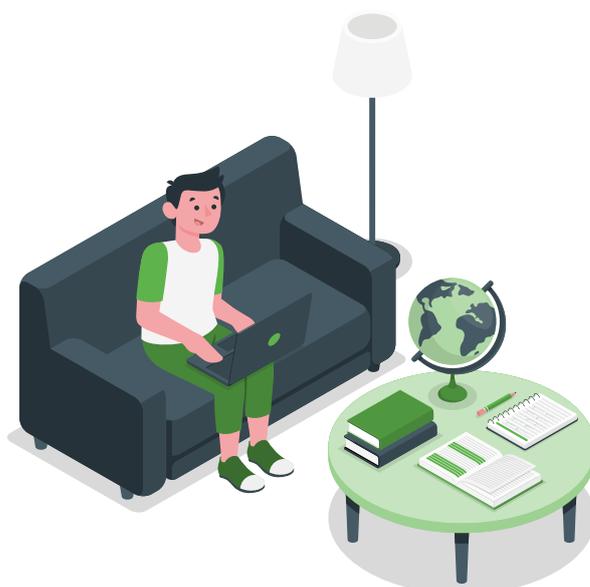
Parmi les logements éligibles au dispositif, on compte ceux situés dans **les résidences services pour étudiants**. Dédiées aux jeunes, avec de nombreux services pensés pour leur confort et leur développement, ces résidences offrent **une réponse d'autant plus pertinente au manque de logements étudiants**. De plus, les propriétaires peuvent choisir de confier la gestion de leur logement à un exploitant qui veille notamment au bon entretien du bien et de la résidence. Il s'engage par ailleurs à fournir l'ensemble des prestations et services ...

59% des étudiants cherchent un studio ou T1

Préférences des recherches de logements :



1 ÉTUDIANT SUR 2 souhaite un logement loué meublé



à la une



nécessaires pour **garantir aux propriétaires de bénéficiaire de l'ensemble des avantages fiscaux auxquels ils sont éligibles.**

Si la pénurie de logements étudiants demeure un problème persistant, **investir dans des résidences étudiantes en LMNP semble ainsi être une solution des plus prometteuses**, avec des retours sur investissement plus qu'attractifs pour les propriétaires. ■

(1) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CGI. (2) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (3) Le statut loueur meublé permet de récupérer la TVA sous certaines conditions : Acquisition d'un bien immobilier neuf proposant un certain nombre de services dans une résidence / Confier l'exploitation du bien à un professionnel / Être soumis à la TVA / Exploitation par bail commercial pour une durée de 20 ans, en cas d'arrêt de l'exploitation avant les 20 ans, vous devrez rembourser la TVA au prorata des années restantes. (4) Dans la limite des déductions selon l'article 156 du CGI.

Sources : enseignementsup-recherche.gouv.fr - locservice.fr

**VOUS SOUHAITEZ INVESTIR EN STATUT LOUEUR
MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL :**

**NOS EXPERTS SONT À VOTRE DISPOSITION
POUR RÉPONDRE À VOS QUESTIONS !**

RENDEZ-VOUS SUR NOTRE SITE [VALORITY.COM](https://www.valority.com)

CONTACTER UN EXPERT

La réforme des retraites fait sa rentrée

IMPACTS, CHANGEMENTS ET PERSPECTIVES D'AVENIR



SUITE AUX VAGUES DE PROTESTATIONS QUI ONT EU LIEU EN FRANCE AU PRINTEMPS, LA RÉFORME DES RETRAITES A FINALEMENT ÉTÉ ADOPTÉE ET **MISE EN PLACE DÈS CE PREMIER SEPTEMBRE**. QUELS SONT LES IMPACTS D'UNE TELLE RÉFORME ? QUELS SONT LES CHANGEMENTS QUE CELA IMPLIQUE ? COMMENT ENVISAGER L'AVENIR ? LES EXPERTS VALORITY VOUS EN DISENT PLUS.

dossier du mois

UN BREF RAPPEL DE LA SITUATION

En 2021 en France, un rapport de l'INSEE comptait **29 millions de cotisants et 17 millions de retraités**. Des chiffres qui, selon les statistiques de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), auraient tendance à croître principalement par l'augmentation de l'espérance de vie et l'arrivée de classes d'âge plus nombreuses à l'âge de la retraite.

Présenté par la première ministre Elisabeth Borne le 10 janvier 2023, accompagnée par Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et économique, Olivier Dussopt, ministre du Travail, du Plein emploi et de l'Insertion et Stanislas Guerini, ministre de la Transformation et de la Fonction publique, le projet de réforme des retraites avait pour objectif **« d'équilibrer et de rendre plus juste et plus équitable le système des retraites. »**¹

Après un bras de fer acharné entre l'exécutif, les syndicats et les membres de l'opposition, **le Gouvernement a finalement décidé d'adopter la réforme** via l'article 49.3 de la Constitution. Promulguée au mois d'avril, la loi a ainsi conduit l'administration et les caisses d'allocation retraite à redoubler d'efforts afin de mettre en application les nouvelles règles en temps et en heure. Aujourd'hui, si **la plupart des décrets ont été publiés pendant l'été**, d'autres sont encore en cours de publication et devraient paraître au journal officiel d'ici le mois de novembre, selon le calendrier prévu.

LES PRINCIPALES MESURES MISES EN PLACE

Le report de l'âge de départ à la retraite :

Parmi les mesures phares adoptées depuis ce mois de septembre, celle qui a été l'une des plus controversées concerne **le report de l'âge légal de départ à la retraite**. Ce dernier est désormais fixé à **64 ans au lieu des 62 ans** pratiqués jusqu'à présent. Les personnes nées à partir du 1er septembre 1961 verront ainsi leur départ à la retraite repoussé de 3 mois et cette mesure s'étendra de 3 mois chaque année pour atteindre les 64 ans en 2030. Dès 2027, **la durée des cotisations se verra également allongée jusqu'à 43 ans soit 172 trimestres** pour profiter d'une retraite à taux plein.

La fermeture de 4 régimes spéciaux :

Les 4 régimes spéciaux qui donnaient lieu à des conditions particulières aux travailleurs de la **Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP)**, aux salariés des **industries électriques et gazières** comme EDF, aux **clerks et employés notaires** ainsi qu'aux employés de la **Banque de France**, soit au total un peu plus de 318 000 bénéficiaires, sont désormais clos pour les nouveaux arrivants. D'autres régimes spéciaux se maintiennent comme celui de la Comédie-Française, de l'Opéra de Paris, des marins ou encore des sénateurs.

La revalorisation des petites pensions :

Dès ce 1^{er} septembre, le minimum des pensions de retraite est fixé à **848 euros bruts pour une carrière complète**. Indexée sur le SMIC, ...

Identifier les générations impactées par la réforme :

Année de naissance	Âge légal minimum de départ à la retraite	Nombre de trimestre requis pour percevoir une retraite à taux plein	
		AVANT LA RÉFORME	APRÈS LA RÉFORME
1960 et avant	62 ans	167	
1961 jusqu'au 31 août	62 ans	168	
1961 à partir du 1 ^{er} septembre	62 ans et 3 mois	168	+1
1962	62 ans et 6 mois	168	+1
1963	62 ans et 9 mois	168	+2
1964	63 ans	169	+2
1965	63 ans et 3 mois	169	+3
1966	63 ans et 6 mois	169	+3
1967	63 ans et 9 mois	170	+2
1968	64 ans	170	+2
1969	64 ans	170	+2
1970	64 ans	171	+1
1971	64 ans	171	+1
1972	64 ans	171	+1
1973 et après	64 ans	172	

1 - Ministère de la transformation et de la fonction publiques

dossier du mois

cette revalorisation est attribuée au prorata pour chaque assuré, soit 100 euros par mois pour les carrières complètes et relativement moins pour les autres. Concrètement, sur les 1,7 million concernés par cette revalorisation située entre 0 et 100 euros de leur retraite, **seuls 125 000 percevront une revalorisation complète de 100 euros.**

De nouveaux droits pour les familles :

Le Gouvernement a également mis en place plusieurs mesures destinées à **valoriser certains droits familiaux**. Les mères de famille bénéficieront pour leur retraite de base d'**une surcote anticipée à partir de 63 ans**, si elles ont déjà cumulé les trimestres requis pour un départ à taux plein. **Les congés parentaux seront également valorisés** puisque **les trimestres d'assurance vieillesse des pères et mères au foyer seront comptés parmi**

les dispositifs éligibles aux carrières longues, dans la limite de 4 trimestres. **Une assurance spécifique est également créée pour les aidants familiaux** ainsi qu'**une pension jusqu'à 21 ans pour les enfants orphelins**, sans limite d'âge pour les orphelins en situation de handicap.

Le renforcement des droits associés à la pénibilité au travail :

Les salariés exposés à des conditions de travail difficiles telles que le travail de nuit, dans le froid ou dans le bruit, peuvent désormais utiliser **leur compte pénibilité pour financer un congé de reconversion professionnelle**. Le Gouvernement prévoit également une meilleure prise en compte de l'exposition des travailleurs, avec **un nombre de points cumulés sur le Compte Professionnel ...**

L'IMPORTANCE D'ÊTRE ACCOMPAGNÉ POUR PRÉPARER SA RETRAITE



Pour les experts Valority, cette réforme doit servir d'élément déclencheur pour **comprendre l'importance d'anticiper et de préparer sa retraite.**

En effet, on constate une évolution des modes de vie des français qui, face à l'augmentation de leurs besoins, **consomment davantage ce qui entraîne de facto une baisse de leur capacité d'épargne.** Aussi, les ambitions de carrière se développent et les

besoins de créer une famille sont remis à plus tard. Les études des enfants sont de plus en plus longues, de plus en plus coûteuses, et finalement, au moment de la retraite, **bon nombre de ménages sont amenés à dépenser bien plus que ce qu'ils s'étaient imaginé.**

À cela s'ajoute **un contexte économique particulièrement difficile où il devient de plus en plus compliqué d'acheter sa résidence principale** : si hier, beaucoup de Français étaient rassurés de savoir qu'à la retraite, leur maison serait payée et que la baisse de revenus serait ainsi compensée par la fin du versement des mensualités du prêt, aujourd'hui ce n'est plus vraiment le cas.

Pour les conseillers Valority, **anticiper sa retraite est donc crucial.** Faire appel à des experts peut également vous aider à **prendre le recul nécessaire pour mieux vous lancer dans votre préparation** : après avoir procédé à **un état des lieux poussé de votre situation** et une fois avoir bien cerné **vos objectifs de vie**, ils seront en mesure de mettre en place une stratégie efficace pour vous permettre de les atteindre. Objectifs dans leurs conseils, ils vous accompagnent au plus proche de vos besoins, à travers un large choix de produits d'investissement immobiliers et financiers. N'hésitez pas à prendre contact avec eux pour anticiper l'avenir et préparer sereinement vos projets de retraite.

dossier du mois

de Prévention (C2P) proportionnel au nombre de facteurs auxquels ils sont exposés. Un fonds de 1 milliard d'euros consacré à la prévention de l'usure professionnelle a également été créé et financera notamment des droits pour la formation et la reconversion des salariés, ainsi que des aides à destination des entreprises pour des actions de prévention.

Les nouvelles bornes d'âge pour les carrières longues :

Pour ce qui est des carrières longues, le Gouvernement a mis en place **deux nouvelles bornes d'âge**. Auparavant, les travailleurs qui avaient débuté leur carrière professionnelle avant 16 ans avaient le droit à une retraite anticipée de 4 ans, et ceux qui avaient démarré avant 20 ans pouvaient partir 2 ans plus tôt. Désormais, si la durée de cotisation reste de 43 ans pour toutes les carrières longues, le découpage se fait comme suit :

	AVANT LA RÉFORME	APRÈS LA RÉFORME
DÉBUT DE CARRIÈRE	Départ anticipé de :	
entre 20 et 21 ans	-	1 an
avant 20 ans	2 ans	2 ans
avant 18 ans	-	4 ans
avant 16 ans	4 ans	6 ans

L'assouplissement de l'accès à la retraite progressive :

La réforme prévoit d'améliorer les transitions activité-retraite, notamment avec un **assouplissement des conditions d'accès à la retraite progressive**. Les salariés proches de la retraite pourront limiter leur temps de travail et percevoir une partie de leur pension chaque mois.

La valorisation de l'activité et la facilitation des départs à taux plein :

Les stages d'insertion professionnelle et des travaux d'utilité collective (TUC) sont désormais reconnus et permettent de cumuler des trimestres. Il est également possible de **racheter ces derniers à prix réduits** lorsqu'il s'agit d'un stage rémunéré en entreprise jusqu'au 31 décembre de l'année des 30 ans, ou au titre des études supérieures jusqu'au 31 décembre de l'année des 40 ans. ■

Sources :

[Ministère du travail, du plein emploi et de l'insertion](#),

[Le Monde](#),

[Les Échos](#),

[Gouvernement](#),

[Libération](#),

[Insee](#).

VOUS SOUHAITEZ CONNAÎTRE
LE MONTANT DE VOTRE RETRAITE :

ESTIMEZ VOS DROITS SUR LE SITE
WWW.INFO-RETRAITE.FR

ESTIMEZ VOS DROITS

ET PRENEZ RENDEZ-VOUS AVEC UN CONSEILLER
VALORITY POUR FAIRE LE POINT SUR VOTRE SITUATION.

RENDEZ-VOUS SUR NOTRE SITE VALORITY.COM

La tension sur le marché locatif se poursuit

DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES, LE MARCHÉ LOCATIF NE CESSE DE SE TENDRE ET **MALHEUREUSEMENT, L'ANNÉE 2023 N'ÉCHAPPE PAS À LA RÈGLE.** LES DERNIERS RÉSULTATS DU SONDAGE DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER (FNAIM) MONTRENT MÊME QUE **LA TENSION LOCATIVE A FAIT UN BON PAR RAPPORT À L'ANNÉE DERNIÈRE**, NOTAMMENT À CAUSE DE DIFFÉRENTS FACTEURS COMME L'AUGMENTATION DE LA DEMANDE OU ENCORE LA DIFFICULTÉ À OBTENIR UN PRÊT AUPRÈS DES BANQUES.



état des lieux

QUE DIT LE SONDAGE DE LA FNAIM ?

Selon une enquête réalisée auprès de 650 adhérents de la Fédération Nationale de l'immobilier, **73 % des professionnels** notent une baisse conséquente du nombre des biens mis à la location en comparaison avec 2022. Près de la moitié des agences disposeraient donc de **moins de dix biens à proposer à la location, tandis qu'une agence sur dix n'en aurait déjà plus aucun**. Cette situation s'explique notamment par la hausse de la demande par rapport à l'année dernière qui selon **66 % des personnes interrogées**, aurait augmenté de **plus de 23 %**.

Selon une enquête réalisée auprès de 650 adhérentes de la fédération Nationale de l'Immobilier, la demande de biens à louer aurait augmenté de 23% par rapport à l'année dernière

QUELLE EST CONCRÈTEMENT LA SITUATION EN FRANCE ?

Actuellement, le marché locatif fait face à une crise particulièrement complexe sur une bonne partie des villes, notamment en **Provence-Alpes-Côte d'Azur**. En effet, on observe dans cette région **une demande en augmentation de 42 %** alors que l'offre, elle, est en **baisse de 43 %**.

Les autres territoires subissent eux aussi le même phénomène comme en **Nouvelle-Aquitaine** par exemple, où **la demande croît de 28 %** alors que **l'offre de logements a baissé de 38 %**, mais aussi en **Île-de-France**, et plus précisément dans la **région parisienne**, où le marché continue de se tendre. Bien que cette situation ne soit pas une « surprise », la tension est encore plus forte que les années précédentes.

Aucun territoire ne semble être épargné puisque l'on retrouve **un tiers d'offres en moins** dans une dizaine de métropoles comme **Lyon, Toulouse, Nice** ou encore **Montpellier**, et le constat est similaire dans les villes moyennes avec en supplément, **une demande en hausse de 29 %**.

COMMENT S'EXPLIQUE CE PHÉNOMÈNE ?

Tout d'abord, l'accession à la propriété est devenue compliquée pour bon nombre de Français. En effet, entre **les conditions d'emprunt qui se durcissent et les taux des crédits qui sont en hausse**, il est aujourd'hui difficile d'obtenir un financement pour son bien immobilier. Malgré une **revalorisation du taux d'usure effectuée tous les mois depuis février 2023 par la Banque de France**, le marché des crédits reste toujours bloqué. Bien que l'objectif de cette pratique soit de le relancer, elle provoque automatiquement une augmentation des taux d'intérêts et donc du coût des emprunts.

Ce phénomène a deux conséquences : premièrement, les potentiels acquéreurs n'arrivent plus à emprunter donc l'offre de biens sur le marché n'est plus renouvelée. Deuxièmement, les locataires ne parviennent plus à obtenir de crédit immobilier, ils restent donc plus longtemps en place et freinent la mobilité du parc.

Cependant ce n'est pas la seule raison, **les nouvelles normes énergétiques** imposées par le Gouvernement posent également problème. En effet, en accord avec **la Loi Climat**, les propriétaires devront respecter les nouvelles classes énergétiques s'ils veulent louer leur appartement. **À partir de 2025**, ce seront donc les **biens classés G** qui seront interdits à la location, suivi de ceux **classés F en 2028 et E en 2034**.

Entre le coût des travaux, le temps d'attente pour avoir un artisan afin de les réaliser et les délais qui se rapprochent de plus en plus, une bonne partie des propriétaires préfèrent revendre leur bien plutôt que de le mettre en location. ...



état des lieux

DISPOSITIF PINEL : UNE OPPORTUNITÉ DE COURTE DURÉE POUR LE MARCHÉ LOCATIF ?

En vigueur depuis **2014**, la loi Pinel a été mise en place afin d'aider à la construction d'un parc immobilier neuf et accessible dans les zones tendues. Ce dispositif permet par la suite aux investisseurs de profiter notamment d'un **avantage fiscal** intéressant lorsqu'ils acquièrent un bien pour le louer.

En **2023**, ils peuvent bénéficier d'une **réduction d'impôts** sur le montant de leur investissement qui

Taux de réduction d'impôt applicables selon l'année d'acquisition :

Durée d'engagement de location	LOI PINEL 2023 taux applicables en 2023	LOI PINEL 2024 taux applicables en 2024	PINEL + taux applicables à partir de 2023*
6 ans	10,5 %	9 %	12 %
9 ans	15 %	12 %	18 %
12 ans	17,5 %	14 %	21 %



Qu'est-ce que le PINEL + ?

Le Pinel + est un nouveau dispositif actif à partir de 2023 qui permettra de bénéficier des anciens taux de la loi Pinel sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Logements construits dans les quartiers prioritaires
- Logements respectant de nouveaux critères de construction rigoureux (environnementaux et d'usage)

varie en fonction de la durée choisie : **10,5 % pour 6 ans, 15 % pour 9 ans et 17,5 % pour 12 ans**. Néanmoins, en 2024, ces pourcentages seront revus à la baisse et passeront respectivement à **9 %, 12 % et 14 %**. Les acquéreurs qui **respectent les nouvelles conditions de la loi Pinel +** peuvent encore profiter d'une réduction à taux plein de **12 % sur 6 ans, de 18 % sur 9 ans et de 21 % sur 12 ans**.

Toutefois, bien que le dispositif ait été reconduit à plusieurs reprises, il devrait définitivement **s'arrêter d'ici fin 2024**.

Au vu de la tension actuelle du marché et des futures restrictions quant à la location de logements énergivores, les investisseurs ont tout intérêt à en profiter avant qu'il ne soit trop tard.

En effet, dans le cadre de la loi Pinel, les biens mis en location disposent de **nombreux avantages** comme le fait de proposer des logements performants ainsi que des loyers plafonnés. Ils représentent donc une vraie aubaine pour les investisseurs comme pour les locataires, **puisque'ils sont très recherchés et surtout facilement loués**. Entre la crise du marché locatif et la pénurie de constructions, le dispositif bénéficie d'un atout de taille pour finir de convaincre les acquéreurs. Si la mise en location était effectivement la principale crainte des propriétaires il y a quelques années, aujourd'hui avec le contexte actuel, elle n'est plus un problème puisque les logements se font rares et que la demande n'a jamais été aussi forte. ■

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS SUR LE DISPOSITIF PINEL ET LES AVANTAGES QUI Y SONT LIÉS :

UN CONSEILLER VALORITY QUI SE CHARGERA DE RÉPONDRE À TOUTES VOS QUESTIONS !

RENDEZ-VOUS SUR NOTRE SITE [VALORITY.COM](https://www.valority.com)

CONTACTER UN CONSEILLER

Le Conseil d'Etat vient de franchir un nouveau cap dans la régularisation du secteur de l'hébergement, puisque depuis juillet, les propriétaires devront respecter de **nouvelles règles afin de pouvoir récupérer la TVA sur leur location meublée.**



TVA pour les locations meublées

LES NOUVELLES RÈGLES À CONNAÎTRE

QUELS SONT LES CHANGEMENTS ?

Auparavant, un investisseur qui possédait un bien neuf à la location avait la possibilité de récupérer la TVA sur les loyers qu'il percevait sans contraintes particulières. Cependant, les règles en matière de fiscalité sont en constante évolution et notamment, celles qui concernent la location meublée.

En effet, les conditions pour **continuer à percevoir la TVA sur les loyers de locations meublées** ont récemment évolué et contraignent aujourd'hui

les propriétaires à proposer de manière habituelle **au moins trois des quatre services suivants :**

- Le petit-déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture de linge de maison
- L'accueil / la réception de la clientèle

Cette mesure demande donc plus d'implication de la part des propriétaires, ce qui **risque d'engendrer des frais supplémentaires**, puisqu'ils devront potentiellement passer par un service de conciergerie. ...



règles du jeu

QUELS AVANTAGES À PASSER PAR UNE SOCIÉTÉ DE SERVICES COMME LES BELLES ANNÉES ?

Lorsqu'un propriétaire fait appel à une société de services pour déléguer la gestion de son bien via **un bail commercial**, il bénéficie de **nombreux avantages** comme :

- La diffusion des annonces du bien sur des sites spécialisés
- L'organisation des visites des potentiels locataires
- La mise en location du bien
- Le suivi et l'entretien régulier du bien
- La prise en charge des démarches techniques, administratives, fiscales et financières.

Les Belles Années sont en charge de tous les aspects liés à l'investissement et proposent d'ores et déjà les services demandés par le Conseil d'État. Le propriétaire peut donc **continuer de percevoir ses loyers et de récupérer la TVA sur son acquisition sans rien avoir à gérer.** ■

SI VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS SUR L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE ET NOTAMMENT SUR LES FISCALITÉS ASSOCIÉES, N'HÉSITEZ PAS À VOUS RAPPROCHER D'UN CONSEILLER VALORITY QUI SE CHARGERA DE RÉPONDRE À TOUTES VOS QUESTIONS.

[CONTACTER UN CONSEILLER](#)



L'ISR, ou comment donner du sens à ses placements



DE PLUS EN PLUS D'ÉPARGNANTS SOUHAITENT ÊTRE MIEUX INFORMÉS SUR LA DESTINATION DE LEURS PLACEMENTS FINANCIERS ET AINSI CHOISIR QUELS TYPES DE FONDS LEURS INVESTISSEMENTS VIENDRONT ALIMENTER. **L'OBJECTIF EST ÉGALEMENT DE PARTICIPER À TRAVERS CES PLACEMENTS À UNE ÉCONOMIE PLUS RESPONSABLE ET ALTRUISTE.** PLUSIEURS PRODUITS, À L'INSTAR DES ISR, OU INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE, PROPOSENT DÉSORMAIS DES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT EN CE SENS.

Qu'est-ce que l'ISR ?

LE **MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES** EST À L'ORIGINE DE LA CRÉATION DE L'**INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE** OU **ISR**, QUI DATE DE 2016.

L'OBJECTIF : DONNER ACCÈS AUX INVESTISSEURS À DES TYPES DE PLACEMENTS ÉCONOMIQUEMENT PERFORMANTS, DONT **LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX** ONT ÉTÉ SCRUPULEUSEMENT VÉRIFIÉS.

En effet, très encadré, **ce sigle est attribué à des fonds détenteurs de critères précis**. Ces derniers sont dans un premier temps, accrédités par trois organismes : **l'Afnor Certification, Deloitte** et **EY France**. Une fois cette étape passée, un audit organisé en six grandes thématiques commence.

Cette analyse s'effectue à travers l'étude :

- Des objectifs fixés et de leurs descriptifs.
- De la méthodologie adoptée quant à la mise en place des **critères ESG**.
- De la bonne intégration des critères ESG dans la gestion des portefeuilles.
- De la **politique ESG engagée au sein des entreprises** avec notamment la présence de votes et de dialogues.
- De la **transparence des fonds**.
- De la bonne transmission des impacts positifs en matière d'économie durable.

Les documents réglementaires sont aussi vérifiés, tout comme les rapports de gestion et les relevés des portefeuilles. **Les dirigeants sont également reçus en entretien et tenus de répondre à plusieurs séries de questions pour s'assurer que les fonds soient conformes aux critères de labellisation**. Lorsque ce stade est validé, un rapport est édité. De ce dernier découle la décision d'attribution du label qui est ensuite **valable trois ans renouvelables**. Des contrôles sont en outre effectués régulièrement.



🇫🇷 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Le label ISR garantit aux investisseurs un accès simple à toutes les informations relatives au fonds.

Initialement dédié uniquement à des OPCVM (Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières), notamment à travers la souscription à des assurances-vie, **le label concerne aussi depuis 2020 les FIA, SCPI et OPCI**.

Enfin, depuis juillet 2020, les mandats dits « institutionnels » bénéficient également de l'accès à cette certification. ...



Quels supports permettent d'investir en ISR ?

INSCRITS DANS UNE DÉMARCHE SOCIALE ET RESPONSABLE, **LES PRODUITS ISR QUI RÉPONDENT AUX ENJEUX DE TYPE ESG**, SONT ACCESSIBLES À TRAVERS DES SUPPORTS TELS QUE :

- L'**assurance-vie**
- Le **Plan d'Épargne en Action (PEA)**
- Le **compte-titres ordinaire**
- L'**Épargne salariale** ou les **PEE** (Plan d'Épargne Entreprise)
- Certains **PER**

De nombreuses options sont possibles quant à la composition de votre portefeuille financier. ■

POUR VOUS ASSURER QUE VOS INVESTISSEMENTS CORRESPONDENT À VOS ASPIRATIONS COMME À VOTRE PROJET D'ÉPARGNE, N'HÉSITEZ PAS À VOUS RAPPROCHER DE VOTRE CONSEILLER VALORITY.

CONTACTER UN CONSEILLER

Qu'est-ce que l'ESG ?

Cet acronyme signifie « **Environnement Social et de Gouvernance** » et rassemble plusieurs critères (non liés à la dimension financière) dans les domaines de l'environnement, du social et de la gouvernance. **Les entreprises soucieuses d'adopter un mode de fonctionnement plus responsable et solidaire peuvent choisir d'y souscrire à plusieurs échelles.**

Le **critère environnemental** mesure par exemple le CO2 et les gaz à effet de serre émis par une entreprise. Le **critère social** étudie notamment le taux d'emploi de personnes en situation d'handicap ou la présence de formations pour les salariés. Quant au **critère de gouvernance**, il concerne entre autres la présence de femmes au sein des conseils d'administration ou encore la transparence sur les revenus touchés par les dirigeants.

Les critères ESG sont des critères non financiers que les investisseurs et les parties prenantes prennent de plus en plus en compte avant de prendre des décisions d'investissement.



ENVIRONNEMENT

Étudier l'impact des performances de l'entreprise pour préserver l'environnement naturel.

Ex : les émissions d'énergie, la gestion des déchets et l'épuisement des ressources.



SOCIAL

Examiner la façon dont l'entreprise gère ses relations avec ses employés, ses fournisseurs, ses clients et la communauté.

Ex : la santé et le bien-être, la sécurité des bâtiments, les relations avec les employés, la diversité et l'impact sur les communautés.



GOVERNANCE

Analyser la façon dont est administrée l'entreprise.

Ex : la rémunération des dirigeants, les droits des actionnaires. La diversité du conseil d'administration et les audits de structure.

CONTACTEZ-NOUS :

Tél. : **09 70 80 80 85**
e-mail : **contact@valority.com**

SUIVEZ-NOUS :



www.valority.com

GROUPE VALORITY - SAS au capital de 29 111 985 € - 94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON - RCS LYON 878 681 550

*Note à date d'édition de ce document - **09.2023** - Crédits photos et illustrations : AdobeStock, iStock, Les Belles Années, StorySet

Conception, rédaction et réalisation : COM&Company