

JOURNAL SPÉCIAL DES SOCIÉTÉS

NUMÉRO D'OCTOBRE 2023

8, RUE SAINT AUGUSTIN – 75002 PARIS ☎ 01 47 03 10 10

www.jss.fr – I.S.S.N. : 2491-1897

L'IMMOBILIER DANS L'ŒIL DU CYCLONE

| Crise du logement : le point sur la situation

| Bientôt la fin des turbulences pour les SCPI ?

| Location meublée touristique :
vers une réforme du régime fiscal

**Confiez au JSS
vos annonces
et formalités
légales**

 **WWW.JSS.FR**

 **01 47 03 10 10**

 **CONTACT@JSS.FR**

Éditeur : S.P.P.S.

Société de Publications et de Publicité pour les Sociétés
8, rue Saint Augustin – 75080 PARIS cedex 02
R.C.S. PARIS 552 074 627
01 47 03 10 10
www.jss.fr

contact@jss.fr
annonces@jss.fr

formalites@jss.fr
redaction@jss.fr

Directrice de la publication : Myriam de Montis
Directeur de la rédaction : Cyrille de Montis
Secrétaire générale de rédaction : Cécile Leseur

Commission paritaire : 1124 X 93537
I.S.S.N. : 2491-1897

Abonnement annuel : 36 € TTC

Copyright 2023 :

Sauf dans les cas où elle est autorisée expressément par la loi et les conventions internationales, toute reproduction, totale ou partielle du présent numéro est interdite et constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal.



SOMMAIRE

ÉCONOMIE

- Crise du logement : le point sur la situation 3
- Bientôt la fin des turbulences pour les SCPI ? 7
- Location meublée touristique : vers une réforme du régime fiscal 10

DROIT

- Notaires : « *Le logement est l'un des principaux enjeux des 20 prochaines années* » 13

SOCIÉTÉ

- Logements sociaux : « *le système d'attribution est défavorable aux ménages les plus pauvres* », estime la Défenseuse des droits 16

ÎLE-DE-FRANCE

- 78 La préfecture des Yvelines lance une plateforme contre le mal logement dans le département 18
- 93 Quatre ans de prison requis contre un marchand de sommeil à Saint-Denis 19
- 94 Le premier salon de l'achat public du Val-de-Marne se tiendra à Créteil 20



Crédit photo de couverture : edstrom - istock

Crise du logement : le point sur la situation

Petit tour d'horizon des derniers chiffres clés, des revendications des fédérations et des récentes annonces gouvernementales, tandis que le taux des crédits immobiliers poursuit son inexorable remontée pour atteindre 4,04 % à la mi-octobre.

Le logement, une « *bombe sociale* » ? L'expression est à la mode en ce moment – même l'ancien Premier ministre, Edouard Philippe, y a eu recours fin septembre pour pointer la « *crise démocratique* » que la France traverse.

A minima, les spécialistes du secteur parlent quant à eux d'une « *tension sociale* », d'un « *marché tendu* », à l'instar du président de Century 21, Charles Marinakis, invité du « *Grand entretien* » sur *France Inter*, le 4 octobre, qui revenait sur l'origine de ce marasme immobilier. Venue s'ajouter à l'inflation et à l'explosion de la facture énergétique, « *l'augmentation brutale des taux d'intérêt a créé un frein très significatif à la transmission et à l'accession à la propriété immobilière* », a-t-il ainsi rappelé.

Des taux de crédits toujours exorbitants

Depuis la remontée des taux directeurs de la Banque centrale européenne (BCE), les taux d'intérêt présentés aux particuliers ont en effet explosé. Dans sa dernière étude trimestrielle, publiée mi-octobre, l'Observatoire



Crédit Logement / CSA note ainsi que « *le taux des crédits immobiliers poursuit sa remontée : à la mi-octobre, il s'établit à 4,04 % (contre 3,98 % en septembre), en augmentation de 169 points depuis décembre 2022* ».

Une situation qui n'étonne pas Nicolas Van Den Hende, directeur de l'épargne chez Sofidy, intervenu récemment lors d'un webinaire de Patrimoine 24 : « *On savait que les taux ne pouvaient que remonter, vu les niveaux très faibles qu'on connaissait. Mais la question était davantage de savoir à quelle vitesse. Or, on a assisté à une remontée très rapide. Ce contexte a mis fin à un contexte très favorable, et on se retrouve face à un marché, en*

termes de transactions, qui s'est contracté fortement, voire qui s'est stoppé. »

« *La hausse des taux a démarré il y a un an, donc il n'est pas anormal que l'immobilier réagisse comme toutes les classes d'actifs, a de son côté relativisé Christophe Inizan, directeur commercial immobilier chez La Française. Cela nous rappelle que les cycles immobiliers existent. On l'avait oublié depuis 2008, et notamment depuis l'injection massive des liquidités des banques centrales pour faire face à la crise financière de l'époque.* »

Reste que cette tendance à la hausse se poursuit, bien qu'elle semblerait ralentir selon les derniers chiffres, puisque les taux

Bientôt la fin des turbulences pour les SCPI ?

Alors que le marché de l'immobilier est dans la tourmente depuis le début de l'année, celui des SCPI subit lui aussi la crise. Pourtant, d'après Clément Renault, fondateur du courtier en ligne en SCPI Louve Invest, les sociétés de gestion possèdent un matelas de sécurité confortable, et les conditions de marché pour les jeunes SCPI sont « *extrêmement favorables* ».

La tempête est-elle enfin passée pour les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ? Depuis le début de l'été, le secteur de la pierre-papier subit une crise importante. En cause : un marché de l'immobilier qui tourne au ralenti du fait de la très forte hausse des taux directeurs des principales banques centrales, ayant entraîné une hausse des taux de crédit. « *On était à une période de taux extrêmement bas qui avait duré depuis la fin de la crise financière de 2008, avec des taux qui approchaient le zéro depuis 2016 pour la Banque centrale européenne (BCE), et puis une remontée drastique extrêmement rapide [depuis le début de l'année 2022, ndlr] qui a eu un fort impact sur le marché immobilier* », détaille Clément Renault, fondateur du courtier en SCPI Louve Invest, dans un webinaire du 29 septembre, faisant le point sur la situation.

Le mouvement a par ricochet atteint les SCPI. Si sur les cinq dernières années (de 2018 à 2022), d'après des valeurs agrégées par Louve Invest, la valeur de reconstitution moyenne des SCPI – c'est-à-dire la valeur d'expertise d'une SCPI, donc le coût total qu'il faudrait déployer pour recréer le portefeuille que la SCPI possède – a augmenté de 3,58 %, le courtier note une chute de cette valeur entre 2021 et 2022,



une première depuis au moins cinq ans. « *On observe sur cette dernière année un premier coup de semonce, qui montre que les valeurs de reconstitution marquent le pas entre 2021 et 2022* », analyse Clément Renault.

Les précédentes baisses concentrées sur les hôtels

En observant les SCPI selon leur type d'actifs, que ce soit des bureaux, des commerces, du résidentiel, de la logistique, de la santé, des hôtels ou un portefeuille diversifié, on remarque une surperformance des SCPI résidentielles. « *Ce n'est pas très étonnant, notamment car dans le résidentiel, il y a également des SCPI*

de capitalisation dont l'objectif est la revalorisation du prix de part via la revalorisation du portefeuille [là où les autres SCPI sont dits "de rendement" avec la perception d'un loyer par les détenteurs de parts de ces SCPI, ndlr], ce qui biaise les chiffres car ce type de SCPI n'existe pas vraiment dans les autres domaines », tempère Clément Renault. Les SCPI de logistique, qui contiennent des entrepôts, des hangars ou des terrains industriels, sont les seules à avoir très légèrement baissé entre 2018 et 2022. Le reste des classes d'actifs est globalement homogène, à l'exception notable des hôtels qui, plombés en 2020 en raison de la crise du covid, ont fortement remonté la pente depuis. Sur l'année 2022 uniquement, les SCPI de santé subissent la plus lourde chute

Location meublée touristique : vers une réforme du régime fiscal

Face à la prolifération des meublés touristiques de courte durée dans le paysage locatif qui bénéficient du régime fiscal avantageux de la location meublée, des pistes envisagées pour endiguer ce phénomène qui accentue la problématique du logement dans certaines communes, pourraient bien entrer en vigueur dès 2024. Parmi elles, une réduction des abattements des logements meublés de tourisme classés dans les zones tendues.

« Depuis plusieurs années déjà, les locations meublées touristiques se sont multipliées, créant un effet de déséquilibre entre l'offre et la demande dans certains territoires. » Tels sont les propos introductifs formulés par l'experte en fiscalité des entreprises et droits des sociétés au sein de la société de services destinée aux professionnels SVP, Charline Laurent, lors du webinaire « La location meublée sera-t-elle toujours avantageuse en 2024 ? », dispensé le 5 octobre dernier.

Et pour cause, le régime fiscal des locations meublées présente des avantages d'exonérations que ne possède pas le régime fiscal des locations non meublées (microfoncier), aussi appelée locations nues. Ces dernières sont imposées comme des revenus fonciers avec un plafond à 15 000 euros, alors que les locations meublées le sont en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC), avec un plafond plus élevé. « Une spécificité française qui crée une distorsion en faveur des locations meublées », explique le site UFC Que choisir, la location meublée devenant même une « niche fiscale » pour certains, pointe pour sa part l'experte. Mais les meublés de tourisme, comme ils sont nommés dans les textes législatifs, bénéficient d'un régime plus



avantageux que les locations meublées traditionnelles (logement occupé par un locataire sur une durée plus ou moins longue). En effet, le plafond pour le micro-BIC est de 77 700 euros pour les locations classiques, et s'élève à 188 700 euros pour un meublé touristique classé, avec un abattement de 71 %, contre 30 % pour la location nue et 50 % pour de la location traditionnelle.

Avec le régime réel qui s'applique pour sa part au-delà du plafond fixé pour le micro-BIC, il est possible pour les investisseurs de déduire l'amortissement en sus de leurs charges, l'amortissement gommant entre 40 et 80 % des revenus locatifs, voire 100 % parfois pour du logement neuf. L'ensemble des charges

liées au bien immobiliers est également déductible, un choix donc « très intéressant », estime Charline Laurent.

Ces régimes s'appliquent toutefois uniquement aux locations meublées qui ne proposent pas de services de parahôtellerie, certains meublés touristiques en étant exemptés.

Des avantages fiscaux qui diffèrent

L'experte en droit des entreprises le rappelle : « la location meublée doit être bien distinguée de l'activité de parahôtellerie ». Dès lors qu'un logement remplit trois des quatre critères assujettis à la

Notaires : « Le logement est l'un des principaux enjeux des 20 prochaines années »

Le 119^e congrès des notaires, en septembre dernier, était consacré pour la première fois au thème du logement, véritable « *angle mort* », regrette le président Yves Delecraz.

JSS : Qu'attendez-vous de l'impact de votre dernier congrès ?

Yves Delecraz : Nous voulions faire la lumière sur le logement et faire comprendre que l'ensemble des acteurs publics et privés doit être mobilisé. Mais surtout, que c'est l'un des principaux enjeux de ces 20 prochaines années.

JSS : Pourquoi avoir choisi de le consacrer au thème du logement ? Était-ce la première fois que ce choix était effectué ?

YD : Le logement avait déjà été traité à l'occasion d'autres congrès, mais en effet c'était la première fois que l'intégralité de l'événement était centrée autour de cette question. Le congrès ne l'avait jamais abordée à titre principal.

Il faut dire que le logement se trouve dans un angle mort. Je pense aussi que c'est un sujet majeur, mais on n'en a pas forcément conscience. En tout cas, les Français n'ont pas conscience de son importance, du moins au regard des enquêtes d'opinion, la question du logement n'est pas prioritaire. Pourtant, lorsqu'on règle ce problème, on règle en fait un certain nombre d'autres problèmes pratiques. Par exemple, quand on parle du pouvoir d'achat et qu'il s'agit de payer son plein d'essence, son alimentation ou ses loisirs, ce sont, en réalité, des problématiques qui sont très directement liées au logement, car le prix du loyer a forcément un impact sur le pouvoir d'achat.



Yves Delecraz, président du 119^e Congrès des notaires

D.R.

Le rôle d'un congrès est justement de mettre en avant des sujets centraux afin d'identifier les problèmes et d'essayer d'apporter des améliorations.

JSS : Le congrès s'est déroulé en plein milieu d'un contexte difficile pour l'industrie immobilière...

YD : En effet, la crise s'aggrave. Cependant, quand j'ai opté pour ce sujet, nous étions déjà en présence d'une crise avec le mal logement. Néanmoins, on ne se doutait pas que la situation économique nationale et internationale, la progression des taux d'intérêts, etc. allaient générer une crise qui, de surcroît, s'ajoute à la crise structurelle et met donc encore un peu plus l'accent sur la problématique du logement.

JSS : Quelles problématiques phares avez-vous identifiées autour du logement ?

YD : La problématique du logement est complexe et multidimensionnelle. Mon équipe et moi avons choisi d'effectuer une analyse globale du logement. Cela a représenté un travail d'ampleur. L'intégralité de la chaîne de production a été disséquée, de l'offre de logement à la conservation du logement dans le temps en passant par l'accession, ce qui, en quelque sorte, correspond aux trois temps de la vie d'un logement.

Pour trouver un logement, il faut qu'il existe, donc qu'il ait été produit puis mis sur le marché. Cependant, une fois le logement acquis, ce n'est pas tout à fait terminé. Il faut pouvoir le conserver dans la durée. Nous avons observé que des interventions sont nécessaires sur l'ensemble de ces cycles.

ABONNEZ-VOUS à notre formule 100% numérique, pour seulement **36€**/an



**UN ACCÈS PREMIUM À LA
TOTALITÉ DES ARTICLES EN
LIGNE**



**UNE NEWSLETTER
HEBDOMADAIRE AVEC LE
CONDENSÉ DE L'ACTUALITÉ
PARUE SUR WWW.JSS.FR**



**DES NUMÉROS THÉMATIQUES
EN COLLABORATION AVEC
DES PROFESSIONNELS**



☐ **JE M'ABONNE**

À LA FORMULE DIGITALE

1 AN D'ABONNEMENT AU JSS POUR **36€ TTC**

INTERNET

WWW.JSS.FR

E-MAIL

ABO@JSS.FR

TÉLÉPHONE

01 47 03 10 10

COURRIER

Bulletin à renvoyer au
8, rue Saint Augustin
75080 Paris Cedex 02

RENSEIGNEMENTS :

NOM ET PRÉNOM :

SOCIÉTÉ

ADRESSE :

VILLE :

E-MAIL :

JE RÉGLE PAR :

- ☐ Chèque bancaire ou postal à l'ordre du SPSS
☐ Par Carte Bleue (sur le site www.jss.fr)

N° ABONNÉ :

☐ M. ☐ MME ☐ MAÎTRE

CODE POSTAL :

TÉL.:

Date et signature :