

# 3 MÉTIERS

AU COEUR DE

# L'IMMOBILIER



PROMOTION



INVESTISSEMENT



VALORISATION

SI VOUS SOUHAITEZ VENDRE VOTRE BIEN OU VOTRE TERRAIN, N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER

SÉBASTIEN DAVIGNON : DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT

TÉL.: 01 49 00 14 23 - PORT.: 06 60 20 80 80

E-MAIL : [sebastien.davignon@martek.fr](mailto:sebastien.davignon@martek.fr)

MARTEK PROMOTION : 131, AVENUE CHARLES DE GAULLE - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

[MARTEKPROMOTION.FR](http://MARTEKPROMOTION.FR)

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

# LA LETTRE D'INFORMATION



## ÉDITO

**D**e quelle manière va évoluer le marché immobilier français dans un contexte de crise économique et sanitaire qui perdure ? Il est, certes, difficile d'annoncer des certitudes. Toutefois, en se référant au bilan 2020 qui est loin d'être catastrophique, une tendance se dessine : le volume des transactions devrait s'avérer intéressant, notamment grâce aux potentiels acheteurs à la recherche de logements spacieux et à l'assouplissement de l'octroi des crédits immobiliers.

Dans ce numéro, nous abordons un sujet délicat auquel chacun peut être confronté : l'appropriation illégale de son bien par des squatteurs. Il était, jusqu'alors, très compliqué de les déloger. Les propriétaires sont, enfin, mieux protégés par le vote d'une loi anti-squatteurs. Une mesure attendue et légitime...

Nous faisons le point sur les différents dispositifs dans le domaine de l'investissement locatif qui donnent droit à des réductions et crédits d'impôt, ou encore sur les principales aides à la rénovation énergétique. La performance énergétique est d'ailleurs au cœur de la politique du logement, preuve en est le DPE (diagnostic de performance énergétique) et ses nouvelles obligations.

Enfin, nous dédions notre dossier à la récente réforme fiscale de la location meublée professionnelle qui rencontre toujours un bel engouement auprès des propriétaires bailleurs. La nouvelle fiscalité, dictée par la loi de financement de la Sécurité sociale promulguée le 14 décembre dernier, est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Dès lors, la question se pose : ce type d'investissement locatif est-il encore suffisamment attractif ?

## SOMMAIRE

- P.1 Éditorial
- P.2 Quelles perspectives pour le marché immobilier ?
- P.3-4 Dossier : Une révolution fiscale pour la location meublée professionnelle
- P.5 Une loi anti-squat enfin votée !
- P.6 Les nouvelles règles du DPE
- P.7 Primes, réductions d'impôt : évolutions et nouveautés



[MARTEKPROMOTION.FR](http://MARTEKPROMOTION.FR)

# LE MARCHÉ IMMOBILIER : LE BILAN DE 2020 ET LES PERSPECTIVES POUR 2021

Alors que la majorité des acteurs du marché immobilier prédisaient une année désastreuse pour le secteur, ni le premier ni le deuxième confinement n'ont engendré les effets imaginés. Bien au contraire ! 2020 a fait preuve de résilience. Toutefois, cette situation inédite a engendré de nouvelles envies de la part des Français concernant leur lieu de vie.



## UN PRONOSTIC DÉFAITISTE, DES RÉSULTATS EXCEPTIONNELS

Si la crise du coronavirus a empêché les visites des logements et les déménagements, elle n'a pas pour autant fait chuter le nombre de transactions immobilières ni, par conséquent, le prix des biens. Les Français ont simplement mis en attente leur projet. Le nombre d'acquéreurs a, en effet, augmenté de façon significative au deuxième trimestre. Le point culminant de l'activité immobilière a été enregistré en juin et en juillet 2020. Et la mise en place du deuxième confinement n'a pas cassé cette belle dynamique. Selon les notaires, le volume de ventes dans l'ancien frise le million (entre 960 000 et 990 000 transactions). À titre de comparaison, l'année record 2019 a dépassé de peu ce chiffre, soit à peine 8 % de plus qu'en 2020.

## NOUVELLES ENVIES, NOUVELLES TENDANCES



Les critères des acheteurs ont évolué. Leurs recherches, guidées par une qualité de vie qu'ils n'ont pas trouvée pendant le confinement, se portent sur des logements plus spacieux et surtout pourvus d'un espace extérieur. Les biens en périphérie des métropoles, dans les villes moyennes et même dans les zones rurales ont été plébiscités. Face à cette demande, et malgré le contexte, le prix de l'ancien a même enregistré une hausse de 4 % l'année passée (+ 5,3 % pour le prix des appartements et + 2,4 % pour les maisons). Toutefois, ces chiffres masquent de fortes disparités territoriales. Les grandes gagnantes sont les villes moyennes, au détriment des marchés les plus chers (sauf Lyon). De grandes villes non métropoles (Limoges,

Le Mans, Dijon, etc.) ont constaté une hausse parfois de plus de 7 %. Selon les experts, 2021 devrait enregistrer une baisse des prix dans l'ancien de 1 à 2 % maximum, liée aux mauvais chiffres du chômage conjoncturel.

## UN MARCHÉ BOOSTÉ PAR LES MESURES GOUVERNEMENTALES ET LES TAUX ATTRACTIFS

Toutes durées de prêt confondues, les taux d'intérêt s'établissent autour de 1,20 % en moyenne. Mais, un taux bas n'est pas synonyme d'octroi systématique d'un crédit. Bien au contraire : avec la crise, les banques sont devenues plus strictes, notamment, avec les candidats qui travaillent dans les secteurs les plus touchés (restauration, tourisme, culture). Le Haut Conseil de Stabilité Financière, chargé de réguler le crédit en France, a donc décidé d'assouplir l'accès au crédit immobilier. Désormais, la règle de l'endettement maximum de 33 % en place depuis fin 2019 est revue à la hausse. Les banques peuvent, à présent, monter jusqu'à 35 %. En outre, la durée maximale des crédits passe de 25 à 27 ans. Le ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, Bruno Le Maire promet d'ailleurs de définir, dans un avenir proche, les modalités juridiques qui permettront de rendre ces dispositions contraignantes pour les établissements bancaires qui ne jouent pas le jeu. Attention, néanmoins, à l'évolution de l'épidémie : elle déterminera l'évolution du marché et les décisions futures le concernant.

## REPÈRES

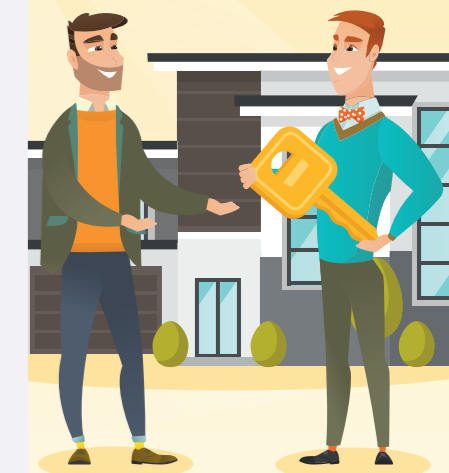
### LE DURCISSEMENT DES MESURES CONCERNANT L'ENDETTEMENT MAXIMUM ET LA DURÉE DES CRÉDITS EN 2020 :

- > a fait chuter de **7 %** les crédits dont le taux d'endettement était supérieur à **33 %** ;
- > a provoqué une baisse de **4 %** des crédits d'une durée d'endettement supérieure à 25 ans.

Le volume des crédits refusés aux clients étant au-delà du seuil de 33 %, s'élevait à **15 %**. A présent, grâce aux dérogations et aux assouplissements mis en place pour 2021, ces anciens exclus du marché représentent **20 %** des dossiers accordés.

# UNE RÉVOLUTION FISCALE POUR LA LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE

Depuis début 2020, le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) n'est plus conditionné par l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés. Pour être considéré comme bailleur LMP, il suffit de déclarer, d'une part, des recettes locatives d'un montant annuel supérieur à 23 000 euros et dépassant, d'autre part, les autres revenus d'activité du foyer fiscal. Suite aux récents changements en matière de fiscalité, entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la location meublée professionnelle est-elle toujours attractive ?



## LA FIN DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

La loi de financement de la sécurité sociale (LFSS) 2021 réforme considérablement le statut de loueur en meublé professionnel. Auparavant, ce type de bailleur, était soumis aux prélèvements sociaux sur le patrimoine, à hauteur de 17,2%. À condition, rappelons-le, de ne pas être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés. La nouvelle mesure implique pour les loueurs LMP, à l'instar de tous les travailleurs indépendants, un assujettissement obligatoire aux cotisations sociales. Ces dernières représentent entre 35 % et 40 % des bénéfices locatifs réalisés.

## BON À SAVOIR



- > Si le bailleur ne retire aucun bénéfice de son activité de location meublée, il devra tout de même régler à l'URSSAF un forfait minimum de cotisations sociales, en l'occurrence un montant de 1 145 euros.
- > Le taux des cotisations sociales est variable et dégressif : les loueurs dont les revenus dépassent de peu 23 000 euros sont donc davantage pénalisés par la réforme LMP que les bailleurs générant d'importants bénéfices qui, par conséquent, dépassent le plafond de la sécurité sociale.



## ET EN CAS DE VENTE DU BIEN ?

La nouvelle fiscalité applicable aux LMP a un impact, parfois défavorable, lors de la vente du bien immobilier ou lors d'une cessation d'activité. L'explication ? Les plus-values professionnelles de court terme, en l'occurrence les amortissements réalisés sur un bien en début d'activité sont, elles aussi, assujetties aux cotisations sociales comprises entre 35 % et 40 %. Il convient ensuite d'ajouter la plus-value professionnelle de long terme qui, elle, équivaut à 30 % (un prélèvement forfaitaire unique correspondant à 12,8 % d'IR et 17,2 % de prélèvements sociaux) de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat. L'addition peut ainsi rapidement grimper ...



## À RETENIR

Le bailleur qui exerce une activité en LMP depuis plus de 5 ans au moment de la vente peut bénéficier d'une exonération sur la plus-value professionnelle.

**POUR RAPPEL, CETTE EXONÉRATION NE S'APPLIQUE PAS AUX COTISATIONS SOCIALES.**

## LE RÉGIME RÉEL : UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Force est de constater que le nombre de bailleurs en meublé continue de croître, notamment dans les grandes agglomérations. Certainement sont-ils séduits par une fiscalité qui reste plus intéressante que celle applicable aux locations nues.

Afin d'alléger la facture, le bailleur LMP peut, malgré la réforme, déduire de nombreux frais de l'ensemble des loyers perçus. À condition, néanmoins, de soumettre cette activité professionnelle au régime réel d'imposition.

- Les coûts d'entretien et de réparation.
- Les coûts de gestion et d'assurance.
- L'amortissement du mobilier et des améliorations : il s'effectue sur une durée comprise entre 5 et 10 ans, ce qui correspond à un taux variant entre 5 % et 10 %.
- L'amortissement des locaux qui est calculé en fonction du prix d'achat du bien immobilier et de l'estimation de sa durée de vie : 2 % du prix d'achat sont soustraits des loyers perçus pour chaque année.
- Les intérêts d'emprunt.
- Les impôts locaux.
- Les frais de notaire.
- Les frais liés à la constitution d'une société si l'activité est exercée dans ce cadre.

Au final, le résultat obtenu peut effacer tout bénéfice ou même s'avérer négatif...

Il est, par ailleurs, possible d'imputer vos éventuels déficits sur votre revenu global (contrairement au LMNP), pendant 6 ans et sans limitation de plafond, à la condition que le déficit ne soit pas issu des amortissements puisque ce derniers ne sont pas déductibles fiscalement.

Autre avantage : le loueur de meublé professionnel ne peut être soumis à l'IFI puisque le logement meublé est considéré comme un bien professionnel.

### FOCUS



#### LE LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL PEUT OPTER POUR L'UN DES TROIS RÉGIMES D'IMPOSITION SUIVANTS :

- > la micro entreprise si le chiffre d'affaire annuel n'est pas supérieur à **72 600 euros** ;
- > l'impôt sur les sociétés si l'activité est exercée dans le cadre d'une société ;
- > le régime réel d'imposition.

Si vous choisissez le régime réel d'imposition, vous êtes tenu à des obligations comptables qu'il est nécessaire de confier à un professionnel, ce qui n'est, en revanche, pas indispensable si vous vous tournez vers le régime du micro entrepreneur.

## UNE LOCATION SOUS CONDITION

Concrètement, le logement proposé dans le cadre d'une location meublée professionnelle peut-être un bien loué à l'année, une location de courte durée ou saisonnière, ou encore une partie de l'habitation du propriétaire bailleur.



En outre, pour s'inscrire dans la catégorie du meublé, le logement doit comprendre tous les équipements propres à la vie quotidienne :

- une literie complète ;
- une table, des sièges ;
- un système d'occultation des fenêtres dans les pièces dédiées au couchage ;
- des luminaires ;
- des plaques de cuisson ;
- un four ;
- un réfrigérateur comprenant un freezer ;
- de la vaisselle ;
- des rangements ;
- du matériel d'entretien ménager.

### À NOTER

La location meublée professionnelle n'est pas soumise à la TVA, sauf si le bailleur propose également 3 prestations parmi les suivantes : l'accueil de clients, la fourniture de linge, le petit-déjeuner ou le nettoyage quotidien des locaux.



## UNE LOI ANTI-SQUAT ENFIN VOTÉE

*Situation ubuesque : des propriétaires sont dans l'impossibilité de pénétrer chez eux car des squatteurs se sont installés dans leur logement. Jusqu'à présent, la loi, trop laxiste, était plutôt en faveur des squatteurs. Le propriétaire lésé devait patienter en moyenne 2 à 3 ans et déboursier des sommes importantes avant que les procédures d'expulsion lui permettent de récupérer son bien. Grâce à la récente médiatisation de Théoule sur Mer, le gouvernement a pris des mesures radicales pour mettre fin à ces abus.*

### UN PARCOURS DU COMBATTANT

La réglementation en vigueur jusqu'au vote de la réforme distinguait l'occupation illicite d'une résidence principale de celle d'une résidence secondaire du propriétaire ou du locataire en titre, c'est-à-dire en fonction du nombre de mois durant lesquels le bien est occupé (plus ou moins 8 mois dans l'année).

Lorsque le squatter s'était installé au domicile du propriétaire ou du locataire officiel, une procédure administrative accélérée permettait une expulsion forcée grâce à l'intervention du préfet. Dans ce cas, le problème était réglé en 48 heures.

De la même manière, s'il s'agissait d'une résidence secondaire, la victime du squat pouvait bénéficier d'une procédure accélérée à condition de l'enclencher moins de 48 heures suivant la réalisation de l'infraction. Or, dans la majorité des cas, les nouveaux occupants ont pris soin de changer les serrures (le flagrant délit ne peut donc pas être constaté) ou l'intrusion a été constatée trop tard, contraignant les propriétaires-bailleurs à engager des poursuites judiciaires longues et coûteuses.

### DES PROCÉDURES JUDICIAIRES SUPPRIMÉES ET UN DÉLAI RACCOURCI

Pour Guillaume Kasbarian, le député à l'origine de l'amendement (adopté par l'Assemblée le 17 septembre 2020 et définitivement voté le 28 octobre), qui vise à simplifier l'expulsion des squatteurs inscrit au projet de loi ASAP (accélération et simplification de l'action publique), le droit de propriété est un principe fondamental qui doit être respecté pleinement.

Le changement le plus important consiste à modifier la loi de 2007 pour ainsi étendre la notion de domicile aux résidences secondaires. La loi promet aux propriétaires de récupérer en 72 heures leur bien par le préfet, à condition que ce dernier fasse droit à leur demande.

Concrètement, dès l'instant où le propriétaire-bailleur remarque que son bien est illégalement occupé, il doit déposer plainte au commissariat de police afin de faire constater l'infraction, puis prouver que le logement squatté lui appartient. Le préfet peut alors être saisi. Ce dernier a 48 heures pour communiquer sa réponse. En cas d'avis favorable à l'expulsion, le squatter dispose de 24 heures pour quitter les lieux. Après cet ultimatum, la force publique interviendra. En cas de refus, le préfet devra expliquer les motifs de sa décision. Il peut, en effet, exclure de déloger une personne en raison de sa situation sociale ou familiale.

### BON À SAVOIR



> En cas d'occupation illégale des biens vacants, c'est-à-dire ceux en attente d'être vendus ou loués ou bien des logements neufs encore non occupés, la voie judiciaire demeure l'unique recours pour les propriétaires.

### DES SANCTIONS PÉNALES DURCIES ?

Le texte initial de la nouvelle loi anti-squat, en sanctionnant plus sévèrement les coupables (une peine d'emprisonnement qui passait de un à trois ans et une amende de 45 000 euros au lieu de 15 000 euros) réparait une injustice souvent dénoncée : les squatteurs doivent être davantage punis que les propriétaires se faisant justice eux-mêmes. Car tout propriétaire qui expulse le squatter risquait (et risque toujours !) 2 ans de prison et 30 000 euros d'amende pour la violation du domicile. Cependant, le 3 décembre, le Conseil constitutionnel a censuré cette partie du texte initial. En d'autres termes, l'alourdissement des peines pour les squatteurs est suspendu. Mais, ce n'est que partie remise : Guillaume Kasbarian prévoit, à court terme, un texte de loi qui réintroduira le durcissement des sanctions.



# LES NOUVELLES RÈGLES DU DPE

Le ministère de la Transition écologique a publié au journal officiel du 18 décembre 2020 deux décrets qui réforment les DPE (diagnostics de performance énergétique) des biens immobiliers. Cette nouvelle réglementation qui vise à éliminer les passoires thermiques introduit un degré d'exigence plus élevé en matière de performance énergétique, tant pour les logements mis en vente que pour ceux proposés à la location.

## L'ÉVOLUTION DU DIAGNOSTIC : VERS UNE LISIBILITÉ ACCRUE

Depuis 2011, ce diagnostic thermique du bien mis en vente ou en location est obligatoire dès la parution de l'annonce immobilière. Il évalue les caractéristiques du logement et l'état des systèmes de chauffage et de climatisation ainsi que la valeur isolante du logis. L'objectif ? Estimer sa consommation énergétique annuelle et son taux d'émission de gaz à effet de serre.

À l'issue du diagnostic, le logement bénéficie :

- d'une étiquette énergie qui évalue la consommation énergétique (classement de A à G) ;
- d'une étiquette climat, obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, qui correspond au taux d'émission de gaz à effet de serre (de A à G) ;
- de conseils de travaux ou de mesures suggérées par le diagnostiqueur afin de réduire la consommation d'énergie.

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, le DPE devient juridiquement opposable ou contestable.

## DES RÈGLES PLUS CONTRAIGNANTES

Les propriétaires-bailleurs engagent leur responsabilité contractuelle en cas d'informations erronées (exclusivement relevées sur la modélisation et les calculs de la classe énergétique attribués au bien) constatées dans le DPE. La victime du préjudice pourra alors être indemnisée.

Dans les faits, l'expertise établie sur la base des factures d'énergie est abandonnée au profit d'un mode de calcul plus fiable. Celui-ci devient unique et donc transposable à tous types de biens immobiliers. Pour ce calcul, s'ajoute aux paramètres traditionnels (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement) la consommation liée aux nouveaux usages énergétiques (étanchéité, ventilation et éclairage). Enfin, le DPE tient compte de la réaction du bâtiment lors de fortes chaleurs et de sa production d'énergie renouvelable.

### BON À SAVOIR



> LORS DE LA RÉALISATION DU DPE, UNE VÉRANDA CHAUFFÉE QUI ÉQUIPE UN LOGEMENT EST INCLUSE DANS LE CALCUL DE LA SURFACE HABITABLE.

## QUID DE L'ANCIEN DPE

Le décret fixe une durée de validité générale de 10 ans pour le nouveau diagnostic, sauf si des travaux de rénovation énergétique ont été réalisés durant cette décennie.

Concernant les DPE établis avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021, le législateur a souhaité réduire leur durée de validité. Ainsi, les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 seront valides jusqu'au 31 décembre 2022, et ceux effectués entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021, arriveront à échéance le 31 décembre 2024.

## EN FINIR AVEC LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES



La réforme du DPE vise à lutter contre la location ou la vente de biens mal isolés, particulièrement les logements étiquetés F ou G (ceux dont la consommation énergétique excède 330 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup>/an). Les mesures vont se multiplier jusqu'à rendre obligatoire des travaux permettant de passer sous ce seuil : c'est la condition pour que les logements ne soient pas classés indécents (en 2023) et interdits à la location ou à la vente (en 2028).

La loi énergie-climat du 8 novembre 2019 oblige, dès cette année, les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques de leur bien. À défaut, ils ne pourront augmenter le loyer entre 2 locations. Prochainement, le seuil exprimé en énergie primaire et finale des logements à consommation excessive sera fixé par le gouvernement.

Dès 2022, les propriétaires-bailleurs devront compléter le DPE avec un audit énergétique si leur bien dépasse ce seuil : à l'instar de l'ensemble des biens, le montant des dépenses énergétiques théoriques annuelles sera ainsi clairement indiqué.

# PRIMES, RÉDUCTIONS D'IMPÔT : ÉVOLUTIONS ET NOUVEAUTÉS

Les ambitions écologiques gouvernementales sont fortes : les grandes orientations touchent l'ensemble des secteurs, et celui de l'immobilier ne fait pas exception. La rénovation énergétique est donc le fer de lance des nombreuses nouveautés de cette année.



## LA LOI MAPRIMRÉNOV', UNE AIDE POUR TOUS

Lancée il y a un an, MaPrimRénov' a initialement été mise en place pour encourager les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Elle s'est à présent généralisée, et est accordée :

- aux propriétaires occupants ;
- aux propriétaires bailleurs ;
- aux copropriétés pour des travaux dans les parties communes.

Cette aide n'est plus soumise au niveau de ressources, mais varie en fonction des revenus du foyer et du montant des travaux réalisés : les ménages touchent 40 %, 60 %, 75 % ou 90 % du devis, pour les plus modestes d'entre eux.

Les structures candidates à la prime doivent être immatriculées au registre national des copropriétés. Attention, les travaux, qui doivent être effectués par une entreprise labélisée RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), ont l'obligation de permettre un gain d'énergie supérieur à 35 %. La prime est directement versée au syndicat des copropriétaires : elle peut atteindre 25 % du montant des travaux engagés. Chaque lot est plafonné à 15 000 euros, soit au maximum 3 750 euros par logement.

Toutefois, le gouvernement a prévu des bonus pour les biens en copropriété considérés comme des passoires thermiques : 500 euros supplémentaire si les travaux permettent de ramener le logement à une consommation d'énergie inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup> an, c'est-à-dire concrètement, de ne plus être étiqueté F ou G. Un second bonus (le BBC ou bonus Bâtiment Basse Consommation) de 500 euros récompense les biens qui atteignent l'étiquette énergie B ou A à l'issue des travaux.

### À NOTER

L'Anah (Agence nationale de l'habitat) peut participer financièrement à la rénovation énergétique d'un logement en complément de MaPrimRénov'. Chaque logement peut bénéficier de 3 000 euros.

> Si la copropriété présente un taux d'impayés supérieur à 8 %.

OU

> Si elle est située dans un quartier en renouvellement urbain.

## DE NOUVELLES RÈGLES DANS LA CONSTRUCTION DU NEUF

Dès cette année, les logements neufs individuels ne pourront plus être équipés du chauffage au gaz. Cette mesure s'appliquera également aux habitats collectifs à partir de 2024. Ces normes visent à réduire de 30 %, d'ici 2024, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre lors de la construction des bâtiments.

## DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE : UN RETOURNEMENT DE SITUATION

Durant 25 ans, les gouvernements successifs ont mis en place et financés un grand nombre de dispositifs visant la défiscalisation immobilière.

Aujourd'hui, face aux préoccupations grandissantes de la politique environnementale, la rénovation est prioritaire. Si les programmes incitant à investir dans le locatif neuf ont été de justesse prolongés, leur forme a évolué. Le dispositif Pinel, reconduit cette année, accorde une réduction d'impôt du montant de l'investissement initial dont le taux dépend de la durée de l'engagement de location du bien (6, 9 ou 12 ans) et du lieu d'investissement (12 %, 18 % ou 21 % en métropole ; 23 %, 29 % ou 32 % en outre-mer).

La déduction sera imputable sur les impôts de cette année et des cinq, huit ou onze années suivantes. 2021 est l'avant-dernière année durant laquelle l'impôt initial peut bénéficier de taux de réduction : ces derniers vont progressivement baisser entre 2023 et 2024. L'idée est de valoriser un parc immobilier ancien énergivore. Les nouvelles aides de l'Etat encouragent dans cette direction les 31 % de Français qui, fin 2020, envisageaient des travaux de rénovation énergétique.

### BON À SAVOIR



> Les résultats d'une enquête menée par l'Ademe (Agence de la transition énergétique) révèlent que les travaux de rénovation énergétique d'une maison individuelle nécessitent un investissement de 16 000 euros pour gagner une classe énergétique et 26 000 euros pour en gagner deux.