

CABINET SIBOUT

Immobilier



60 ANS D'IMMOBILIER A VOS CÔTÉS...

1964



2024

# NEWS LETTER

AVRIL 2024

Bulletin Numéro 52 - Edition 2024 - 2eme trimestre

## UNE TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS A ANGERS A PARTIR DE 2025.

Les élus de la ville d'Angers étaient réunis le lundi 26 février 2024 pour le deuxième conseil municipal de l'année. À cette occasion, ils ont débattu des orientations budgétaires qui précèdent le vote du budget qui aura lieu le mois prochain. À ce moment, les élus devraient valider l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) à compter de 2025.



Dans un contexte de forte tension sur le marché de l'immobilier, « c'est un choix qui n'est pas fait pour des raisons financières, mais davantage pour faire revenir des biens sur le marché locatif », indique le maire d'Angers, Jean-Marc Verchère.

La THLV sera due par les propriétaires de logements non occupés pendant plus de deux années consécutives. Son taux sera celui de l'actuelle taxe d'habitation sur les résidences secondaires, soit 17,7 %.

« Cela concerne environ 3 000 logements vides sur les 90 000 logements que compte la ville d'Angers, soit 5 %. Notre objectif est de descendre à 3 % dans les années à venir », précise Jean-Marc Verchère.

**La mise en place de cette taxe pourrait rapporter 1,5 millions d'euros à la collectivité dès 2025.**



60 ans

A votre service



En 2024, le Cabinet Sibout fête ses 60 ans!

CABINET SIBOUT

Immobilier

50 ans d'immobilier à vos côtés...

Notre équipe vous accompagne dans la gestion de votre patrimoine.

Contactez-nous

Pour plus d'informations  
02.41.87.46.28  
contact@cabinetsibout.com

**ESTIMATION - VENTE - ACHAT - LOCATION - GESTION - SYNDIC**

## VOUS SONGEZ A VENDRE

### UN PROJET DE MISE EN VENTE ?

Votre logement ne correspond plus à votre style de vie, vous souhaitez plus grand :

1- DISPOSEZ DE NOTRE PORTEFEUILLE CLIENTS ACQUEREURS ACTIFS

2- UNE CAMPAGNE DE COMMUNICATION EXCLUSIVE

3- UNE FORCE DE VENTE DE 15 AGENCES PARTENAIRES

4- UNE EXPERTISE DE PLUS DE 60 ANS

5- 380€ OFFERTS POUR LA MISE EN VENTE DE VOTRE BIEN POUR UN MANDAT EXCLUSIF\*

CABINET SIBOUT

Immobilier

40 rue des Lices  
49100 ANGERS

contact@cabinetsibout.com  
www.cabinetsibout.com  
02.41.87.46.28



Suivez-nous sur les réseaux

## CE QUI DEVRAIT CHANGER AU 1ER JUILLET 2024

### La réforme du DPE petites surfaces sur les rails

Près de 140 000 logements de moins de 40 mètres carrés considérés comme des passoires thermiques devraient voir la classe énergie de leur DPE s'améliorer à partir du 1<sup>er</sup> juillet.

Il faut dire que les statistiques montrent que ces logements sont moins bien classés que la moyenne par le DPE. Ainsi, selon un rapport publié par le SDES en juillet



2022, **34 % des DPE sont F ou G au sein des logements de moins de 30 mètres carrés**, alors que ce chiffre n'est que de 13 % pour les logements de plus de 100 mètres carrés. Une partie de cet écart s'explique par plusieurs facteurs, notamment **une consommation d'eau chaude sanitaire ramenée au mètre carré plus grande pour les petits logements, ainsi qu'une plus grande compacité dans les très petits logements.** En effet, les consommations d'énergie étant exprimées par unité de surface, les consommations d'énergie pour l'eau chaude sanitaire sont logiquement plus élevées, une fois ramenées au mètre carré, pour une petite surface par rapport à une plus grande surface.

Il faut dire que les statistiques montrent que ces logements sont moins bien classés que la moyenne par le DPE. Ainsi, selon un rapport publié par le SDES en juillet 2022, 34 % des DPE sont F ou G au sein des logements de moins de 30 mètres carrés, alors que ce chiffre n'est que de 13 % pour les logements de plus de 100 mètres carrés. Une partie de cet écart s'explique par plusieurs facteurs, notamment une consommation d'eau chaude sanitaire ramenée au mètre carré plus grande pour les petits logements, ainsi qu'une plus grande compacité dans les très petits logements. En effet, les consommations d'énergie étant exprimées par unité de surface, les consommations d'énergie pour l'eau chaude sanitaire sont logiquement plus élevées, une fois ramenées au mètre carré, pour une petite surface par rapport à une plus grande surface.

Pour corriger ces biais, la nouvelle méthode proposée se base sur une correction de l'effet identifié pour l'eau chaude sanitaire en retenant **une surface de référence égale à 40 mètres carrés, ainsi qu'une correction liée à la compacité plus importante et aux difficultés d'isolation des logements de moins de 15 mètres carrés.** Actuellement, un bien immobilier est classé dans la catégorie G si sa consommation d'énergie est supérieure à 420 kilowattheures par mètre carré par an et si ses émissions de gaz à effet de serre dépassent 100 kilogrammes équivalents de CO<sub>2</sub> par mètre carré par an. **Grâce à la réforme, les petites surfaces seront autorisées à dépasser ces exigences** puisque ces seuils seront revus à la hausse.

A noter que cette correction sera automatique et ne nécessitera pas de nouvelle intervention du diagnostiqueur. Un simulateur est ainsi mis à disposition des propriétaires sur le site de l'Ademe afin de vérifier leur classe énergétique et ainsi obtenir dès le 1<sup>er</sup> juillet une attestation valant nouvelle étiquette en cas de bascule.

## VIE D'ENTREPRISE

Chers propriétaires,

Nous sommes ravis d'accueillir au sein de l'agence depuis la rentrée de septembre Camille MINARD, Alternante au service Gestion locative.

Si vous avez un projet de mise en location et gestion.

N'hésitez pas à la contacter:

cminard@cabinetsibout.com  
02.41.87.46.28  
Uniquement le matin

## VIGILANCE sur les mails frauduleux.

Nous attirons votre attention, sur la recrudescence de mails frauduleux.

Infos à savoir: nos mails sont toujours envoyés avec la racine @cabinetsibout.com.

Pour sécuriser vos loyers et vos appels de fonds privilégiés le prélèvement SEPA. Merci pour votre vigilance.