

Tour d'horizon

L'Actualité Immobilière vue par votre Syndic

1^{er} trimestre 2019 - N°9

SOMMAIRE :	■ Edito	■ Interview
■ Copropriété	■ Transaction	■ Location
■ Diagnostics	■ Les indices	■ Fiscalité

rejoignez-nous sur www.syndichorizon.com et sur 

■ Edito



**Toute l'équipe de SYNDIC HORIZON
vous présente ses meilleurs voeux pour 2019**

Chers clients,

Que vous soyez copropriétaires occupants, bailleurs, vendeurs, acheteurs, ou locataires, cela fait maintenant plus de 20 ans que nous sommes à vos côtés pour réaliser vos projets immobiliers. Chaque année, nous souhaitons vous apporter de nouveaux services, tout en maintenant un haut niveau de qualité.

2019 ne fera pas exception à cette règle, avec notamment l'ouverture de nouveaux locaux entièrement dédiés à la vente, situés 53 Allée Fléchambault à Reims, en plein cœur du quartier Saint-Rémi. Cette antenne de SYNDIC HORIZON vous accueillera pour tous vos rendez-vous concernant l'estimation, la vente ou l'achat d'un bien immobilier.

D'autre part, dès le mois de janvier, nous mettrons en place une «charte qualité» avec l'ensemble de vos fournisseurs (électricien, plombier, serrurier, chauffagiste, etc.) en vue d'améliorer la rapidité, l'efficacité, et le suivi des interventions au sein de vos immeubles.

Nous vous souhaitons une excellente année 2019.

Le gérant, Gilles Mhaya

Interview

Rencontre avec Renaud LEJEUNE
gérant de l'agence d'architecture les Croquis



Retrouvez l'intégralité de cette interview en vidéo sur facebook

Architecte est sans doute un des plus vieux métiers du monde, mais quel est le rôle de l'architecte en 2019 ?

Je vous invite à lire un passage de l'ouvrage de Marc Antoine Laugier (1713-1769) intitulé Essai sur l'architecture qui aborde le thème de la hutte primitive. Depuis les premières civilisations, l'homme a toujours cherché à se protéger des intempéries ou des prédateurs, il va de soi que l'architecte tienne sa place dans cette réflexion. En France, l'image de l'architecte est biaisée. Il semble évident pour tout le monde que l'architecte conçoive et construise des hôpitaux, des écoles, des lieux de vie commune pour tous nos pairs. Cela paraît moins évident lorsqu'il s'agit de loger nos concitoyens. Je parle bien entendu du marché de la maison individuelle, mis de côté par la profession car peu rentable, il est aujourd'hui très difficile de poser ses jalons dans ce secteur bien maîtrisé par les constructeurs de maisons individuelles. Selon moi, il s'agit de réinventer une façon de se loger, et cela passe par un changement des habitudes, des modes de vies. La tâche se complique lorsque les lois permettent d'écartier l'architecte des concours, visant à apporter de la qualité dans et en dehors des logements collectifs afin de « construire plus vite, mieux et moins cher ». La paupérisation des concours mène à la réduction des réflexions sur le logement, qui est une donnée fondamentale dans le paysage bâti architectural des années à venir.

L'architecte est-il obligatoire, et si oui, dans quelles circonstances ?

Selon la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la mission de l'architecte est sanctuarisée car tout acte de bâtir est soumis à une autorisation de travaux avec le concours d'un architecte, cela signifie donc que l'architecte a un regard sur toutes les constructions, un regard donc de professionnel nécessaire pour maîtriser les constructions et renouveler les méthodes, et pour se questionner sur les façons d'habiter, de vivre, et d'intégrer le paysage. Cette loi est tout de même atténuée par la mise en place d'un seuil surfacique de recours à l'architecte. Est-ce un problème ou une solution, c'est la sempiternelle question. Aujourd'hui, selon les cas, il existe un seuil exprimé en surface de plancher, à partir duquel vous devez faire appel à un architecte. De manière générale, les maîtres d'ouvrage se demandent comment éviter le recours à l'architecte en jouant avec cette notion de seuil, j'aimerais que l'on vienne d'abord nous consulter pour le projet architectural et qu'ensuite nous abordions ces questions de seuil.

Le thème de la transition énergétique est aujourd'hui omniprésent dans le bâtiment ? Comment vivez-vous cette révolution ?

La transition énergétique est au coeur de nos préoccupations actuelles, et les événements sociaux nous le rappellent. Mais encore une fois, je suis agacé de voir émerger les énergies vertes, les solutions techniques apportées à un problème de rationalité des ressources naturelles. Foncièrement, il s'agit de remettre en cause le culte voué à la voiture et à la société de consommation. Lorsque plus haut je parle de changer les modes de vies, il s'agit d'apprendre une nouvelle façon de vivre, plus économe, plus en lien avec son environnement (les origines étymologiques de l'économie sont la gestion de son environnement proche). L'architecte est au centre de cette révolution car il invente (ou réutilise) des façons de vivre. Les architectes (sous l'impulsion du capitalisme) avec en tête de file Le Corbusier, ont créé des villes à thèmes, en séparant les lieux de consommation des lieux de résidence, des lieux de culture et des lieux de travail, en rendant indispensable les déplacements motorisés. Aujourd'hui, la tendance s'inverse, certains désirs ne sont plus d'actualité, il faut alors repenser la ville et nos modes de vies pour améliorer notre environnement (social et climatique).

Quels sont aujourd'hui vos principaux clients ? Les collectivités territoriales, les promoteurs ou les particuliers ?

La SARL les Croquis a été créée en avril 2017. La taille de ma société et son manque de référence ne me permettent pas encore de viser les concours de marchés publics, je travaille essentiellement pour des particuliers pour leurs lieux de résidence principale, pour quelques professionnels pour des aménagements dans des locaux existants, pour des industriels pour leurs sites d'exploitation. J'aimerais situer ma société dans le marché de la maison individuelle en cherchant des alternatives à la traditionnelle maison-donjon (seule au milieu de son tout petit terrain) mais aussi travailler sur des projets publics qui intègrent tous mes concitoyens.

Copropriété

Le plan initiative copropriété pour lutter contre les immeubles insalubres



Deux immeubles réduits à l'état de gravats, faisant huit morts le 05/11/2018 à Marseille. Un autre immeuble s'effondre à Charleville-Mézières, sans faire de victimes, le 07/11/2018. Avec ces effondrements, le problème de la grande vétusté d'une partie du parc immobilier français, est à nouveau ciblé.

Le plan « initiative copropriété » est une stratégie nationale d'intervention : l'État, ses agences et ses partenaires engagent des moyens et des dispositifs d'ampleur sur 10 ans pour accompagner un engagement fort des collectivités locales et la mobilisation des acteurs locaux. La somme totale de 2,740 milliards d'euros va être engagée pour reprendre cette initiative, selon 3 axes d'action : Transformer (actions de démolitions partielles ou totales des immeubles, ainsi que la reconstruction de nouveaux logements) - Redresser (faciliter l'acquisition provisoire des logements et réaliser les travaux de rénovation y compris énergétique et en même temps assainir la gestion et le fonctionnement de ces copropriétés) - Prévenir (mise en place d'actions de prévention). A ce titre, la loi ELAN a été votée par l'Assemblée Nationale le 12/06/2018 visant par différentes mesures à faciliter la construction de nouveaux logements et à protéger les plus fragiles.

A une échelle plus locale, la loi ne fait pas tout et il est indispensable de consolider le volet opérationnel. Le syndic est donc un acteur majeur qui peut mettre en place des mesures adéquates pour assurer la cohérence entre les politiques nationales, régionales, locales et le droit fondamental de vivre dans un environnement sain.

Enfin, en cas de graves difficultés à résoudre les problèmes de l'immeuble, la désignation par le juge d'un administrateur provisoire est mise en place. Dès lors, le mandat du syndic cesse et l'assemblée générale perd son pouvoir décisionnaire. Ce type de procédure mis en place uniquement en dernier recours, s'apparente à la mise en redressement judiciaire d'une entreprise.

Location

Le boom des locations saisonnières et airbnb

Que dit la loi ? Un logement est considéré comme votre résidence principale lorsque vous y résidez au minimum huit mois, « sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ». A l'exclusion de ces derniers cas, s'il est occupé moins de cent vingt jours par an, il devient une résidence secondaire. Est considérée comme une location saisonnière la location d'un logement ou d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs. Il est interdit de mettre en location saisonnière son logement s'il s'agit d'un logement social, si le règlement de copropriété l'interdit ou si le locataire n'a pas obtenu du bailleur une autorisation écrite pour sous-louer. Au-delà de cent vingt jours de location saisonnière, une déclaration à la mairie est obligatoire.

Pour ceux souhaitant louer à l'année un local pour des locations de courtes durées, il est nécessaire d'effectuer une demande de changement de destination en mairie. A Paris, Lyon, Marseille, Nice et Strasbourg, le changement d'usage des résidences secondaires est soumis à autorisation. Pour faciliter le contrôle des locations saisonnières, il a été voté la mise en œuvre du décret Airbnb. Il permet aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles de la petite couronne parisienne de rendre obligatoire la détention d'un numéro d'enregistrement pour l'ensemble des hébergeurs louant des meublés en courte durée. Ce numéro devra être mentionné sur l'annonce. Tout revenu provenant de la location à courte durée doit être déclaré au fisc.

Enfin, il est à noter que législation française est très clémentine sur le sujet des locations saisonnières. A titre de comparaison, les hébergeurs de certaines villes dans le monde, peuvent appliquer des amendes pouvant aller jusqu'à 6 500 euros, désactiver les annonces Airbnb en cas de non-respect du délai légal de location, ou bien encore imposer des licences d'exploitation.



Transaction

Frais de notaires en cas de vente immobilière , comment ça marche ?

Strictement réglementée par un décret en Conseil d'État, la rémunération du notaire fait l'objet d'un tarif national, qui s'impose à tous. Il convient toutefois de distinguer les actes tarifés (ventes, donations, contrats de mariage, successions...), pour lesquels le notaire perçoit des émoluments.

Intéressons-nous plus particulièrement aux frais de notaire en cas de vente immobilière. Les frais d'acquisition sont composés d'un ensemble d'impôts et de taxes collectés par le notaire pour le compte de différentes administrations. Ils représentent environ 8% du prix de vente pour un logement ancien et entre 2 et 3% pour un bien neuf. C'est à l'acheteur, de prendre en charge l'intégralité des frais d'acquisition.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Macron le 1er mai 2016, les émoluments des notaires ont été soumis à une nouvelle réglementation. Ainsi, pour les transactions supérieures à 150.000 €, les notaires peuvent désormais consentir jusqu'à 10% de remise sur leurs émoluments. Quant aux transactions de faible montant (quelques milliers d'euros), l'ensemble des émoluments que le notaire perçoit est plafonné à 10% du prix, ce qui diminue notablement sa rémunération. Parmi les frais dits « de notaire », seule une petite partie revient réellement au notaire (environ 15%). Le reste est, pour l'essentiel, collecté par le fisc.



Diagnostics

La loi Carrez, bien plus que des mètres carrés

Depuis 1997, la loi impose au vendeur d'un lot de copropriété de fournir un certificat de mesure spécifique pour garantir sa surface. C'est le certificat loi Carrez qui vise à améliorer la protection des acquéreurs. Il est valable à vie, tant que de nouveaux travaux n'ont pas modifié la superficie ou la disposition des lieux.

La loi Carrez concerne toutes les ventes de biens en copropriété d'une surface au moins égale à 8 m², c'est-à-dire les appartements, les locaux commerciaux ou professionnels, les chambres de service de plus de 8m² et certaines maisons ou pavillons en copropriété horizontale.

En pratique, la loi Carrez est la mesure de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des cloisons, des murs, des marches et cage d'escalier, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres. Cette surface habitable privative représente votre lot de copropriété tel qu'il est défini au dernier règlement de copropriété publié aux hypothèques.

Sont exclus de la loi Carrez, les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80m, les loggias, les balcons, les terrasses ainsi que les annexes, caves, garages et jardins. Également, ne sont pas concernés par la loi Carrez, les logements vendus sur plans ainsi que les maisons individuelles.

La non-fourniture du certificat loi Carrez ou son inexactitude expose le vendeur du lot à des sanctions.

En effet, si votre acte de vente mentionne une surface supérieure de plus de 5% par rapport à la surface réelle, l'acquéreur peut, dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique, demander au juge une diminution de prix au prorata du nombre de mètres carrés manquants. De plus, les frais de notaire, liés à la vente, seront également diminués en fonction du nouveau prix.



Les indices

	IRL	ICC	ILC	ILAT
2018 T3	128.45			
2018 T2	127.77	1699	112.59	112.01
2018 T1	127.22	1671	111.87	111.45
2017 T4	126.82	1667	111.33	110.88
2017 T3	126.46	1670	110.78	110.36
2017 T2	126.19	1664	110.00	109.89
2017 T1	125.90	1650	109.46	109.41
2016 T4	125.50	1645	108.91	108.94
2016 T3	125.33	1643	108.56	108.69
2016 T2	125.25	1622	108.40	108.41
2016 T1	125.26	1615	108.40	108.20
2015 T4	125.28	1629	108.41	108.16
2015 T3	125.26	1608	108.38	107.98

IRL : indice de référence des loyers

ICC : indice du coût de la construction

ILC : indice des loyers commerciaux

ILAT : indice des loyers des activités tertiaires

Formule de calcul pour la révision d'un loyer :

$$\text{Loyer précédent} \times \frac{\text{Indice de référence des loyers du trimestre concerné}}{\text{Indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente}}$$

Fiscalité

Le chèque énergie, mode d'emploi

Le chèque énergie est un moyen de paiement émis par l'Etat pour aider les ménages modestes à payer leurs factures d'énergie. Il peut également être utilisé pour financer une partie des travaux d'économie d'énergie dans le logement.

Le chèque énergie est attribué sous condition de revenus. Les bénéficiaires sont donc les foyers aux faibles ressources. En 2018, le montant moyen du chèque énergie était d'environ 150 euros, avec un montant minimal de 48 € et un montant maximum de 227 euros par an.

Le gouvernement compte augmenter le montant moyen du chèque énergie pour le porter à 200 euros en 2019. Cette mesure figure dans la loi de finances 2019.

En outre, d'après une annonce d'Edouard Philippe du 14 novembre 2018, le nombre de bénéficiaires du chèque énergie va également augmenter : les plafonds de ressources seront ainsi relevés. Au final, environ 2 millions de ménages supplémentaires pourront toucher l'aide selon l'exécutif. Le ministère de l'Ecologie a mis en ligne un simulateur gratuit par lequel vous pouvez connaître le montant auquel vous avez droit en renseignant votre numéro fiscal.

En principe, les bénéficiaires du chèque énergie n'ont aucune démarche à accomplir. C'est l'administration qui se charge du versement, de façon automatique. Le chèque énergie 2019 sera envoyé au printemps 2019. Le chèque peut être utilisé en paiement de tout ou partie d'une facture d'énergie liée au logement. Les fournisseurs d'électricité, de gaz, de fuel, de bois peuvent donc être payés avec un chèque énergie. Ces fournisseurs ne peuvent pas refuser le paiement en chèque énergie. En revanche, le chèque énergie ne peut pas être utilisé pour payer des factures de chauffage collectif.

Pour payer, le bénéficiaire adresse son chèque énergie à son fournisseur en indiquant son numéro client au dos et en joignant une copie de la facture. Chez certains fournisseurs, il est également possible de payer en ligne avec le chèque énergie via un service en ligne du ministère.

Le chèque énergie est valable au cours de l'année civile de son émission et jusqu'au 31 mars de l'année suivante.

Chèque énergie non fractionnable, pas de remboursement de la différence entre le montant à payer et le montant de ce chèque énergie.

Chèque énergie d'un montant de :
DEUX CENT VINGT SEPT EUROS *

€ **227,00***

Bénéficiaire(s) :
QOIQJH OOIJKM
76 HGL HHFNSRSPK
62000 DAINVILLE

Validité : 31/03/2019
Chèque énergie N° 1873432072

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

(12)

⑈1853245 ⑈111110000009⑈ 187343207252⑈ 22700⑈