

Tour d'horizon

L'Actualité Immobilière vue par votre Syndic

3^e trimestre 2019 - N°11

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

rejoignez-nous sur www.syndichorizon.com, sur  et  YouTube

■ Edito



Chers clients, pour fêter l'arrivée de l'été, SYNDIC HORIZON a décidé de récompenser votre fidélité.

Ainsi, nous vous offrons des lunettes de soleil à venir retirer* directement à l'agence au 64 rue CHANZY à REIMS. Disponibles en trois coloris (vert, orange ou blanc), elles vous accompagneront et vous protégeront tout l'été, que ce soit à la plage, en voiture, ou à la terrasse d'un café. Et nos lunettes de soleil sont bien sûr à porter sans modération.

D'autre part, devant le succès de notre dernière opération, baptisée « le printemps de l'immobilier », nous avons décidé de prolonger nos offres promotionnelles tout l'été à savoir :

- Gratuité des diagnostics techniques obligatoires pour tout nouveau mandat exclusif de vente signé avant le 22/09/2019
- Trois mois de gestion offerts pour tout nouveau mandat de gestion locative signé avant le 22/09/2019
- Honoraires d'état des lieux offerts pour tout nouveau mandat de location signé avant le 22/09/2019

Ce trimestre, nous mettons un coup de projecteur sur la location, et plus particulièrement sur la problématique du logement étudiant.

Nous vous souhaitons une bonne lecture et un bel été, et n'hésitez pas à venir nous rendre visite afin de profiter de nos offres et cadeaux.

L'équipe de SYNDIC HORIZON

* dans la limite des stocks disponibles

Interview

Rencontre avec Alice CARTON,
du service location de SYNDIC HORIZON



Retrouvez l'intégralité de cette interview sur notre chaîne  YouTube

Bonjour Alice, est-ce que tu peux nous parler un peu de toi et des différentes prestations proposées par SYNDIC HORIZON dans le cadre de la location et de la gestion locative ?

Bonjour, J'ai rejoint l'équipe de SYNDIC HORIZON en juin 2017 dans le but d'épauler Mme Aurélie PAPIER, responsable du service location et gestion locative. J'ai toujours travaillé dans le secteur de l'immobilier (ventes et diagnostics), et j'ai souhaité avec SYNDIC HORIZON découvrir de nouvelles facettes du monde de l'immobilier. Au-delà de son cœur d'activité qu'est le syndic, SYNDIC HORIZON c'est aussi la vente, mais également la location et la gestion locative. La location consiste à rechercher et à mettre en place les locataires en allant jusqu'à l'établissement des baux et des états des lieux. Pour davantage de confort, nous pouvons proposer à nos bailleurs la gestion locative qui inclut la gestion des loyers, la régularisation des charges, la gestion des sinistres, etc...

Quelles sont nos forces et nos atouts en matière de location et de gestion locative ?

Jour après jour, nous nous efforçons de proposer des prestations de qualité lorsque nous accompagnons nos propriétaires bailleurs. Avant même la prise de mandat, une visite du bien est réalisée pour s'assurer des normes de décence et d'habitabilité mais aussi pour proposer une estimation de loyer en concertation avec le propriétaire et en cohérence avec le marché. Nous savons que le facteur clé pour une location dans les meilleurs délais est la visibilité du bien et c'est pourquoi nous ne lésinons pas sur la communication avec une diffusion des annonces sur 80 sites spécialisés et un affichage sur notre vitrine rétroéclairée. Pour aller plus loin dans cette démarche de qualité, les candidats locataires sont toujours accompagnés lors des visites. Nous réalisons l'intégralité des états des lieux en interne, et cette mission n'est pas sous-traitée à d'autres prestataires ou confiées aux locataires eux-mêmes. En ce qui concerne la gestion locative, nous assurons une parfaite maîtrise des charges et de leur régularisation grâce à nos compétences de syndic. Notre offre de prestations est « all inclusive », aucune option (sauf GLI), pas de frais supplémentaires notamment pour le projet de déclaration des revenus fonciers qui est transmis à l'ensemble des bailleurs avant le 30 avril de chaque année.

L'été est là, et avec lui l'afflux d'étudiants en quête d'un logement

Oui, pour la location, l'été n'est pas synonyme de vacances.

Reims est une ville étudiante, et dès le mois de juin et les résultats des examens nous pouvons constater un accroissement important de la demande. L'été représente ainsi environ 40% du chiffre d'affaires annuel de notre service location. La plupart des étudiants sont post-bac et viennent d'autres départements. Ils souhaitent s'installer dans leur premier appartement le temps des études. Les appartements les plus demandés vont du studio au T2, et sont ceux situés à proximité du centre ville ou bien desservis en transports en communs pour accéder aux différents campus. Un faible turn-over et une demande grandissante nous amène à une recherche permanente de nouveaux biens.

A ce sujet, je crois que tu as une annonce à faire à nos clients

En effet, notre premier « printemps de l'immobilier » a été un grand succès. Nous avons donc décidé de reconduire nos offres promotionnelles pendant toute la durée de l'été soit jusqu'au 22/09/2019. Ainsi nous offrons tous les diagnostics obligatoires pour toute signature d'un nouveau mandat de vente exclusif. Pour les nouveaux mandats de location, nous offrons les honoraires d'états des lieux aux propriétaires et aux locataires. Enfin, pour les nouveaux mandats de gestion locative, nous offrons trois mois d'honoraires gratuits. Et petit clin d'œil à l'été, nous offrons à tous nos clients qui nous rendront visite des lunettes de soleil aux couleurs de SYNDIC HORIZON. Alors à très bientôt, et dépêchez-vous car il n'y en aura pas pour tout le monde.

Copropriété

Liste des documents dématérialisés accessibles à l'ensemble des copropriétaires



Un décret d'application de la loi ELAN du 23 mai 2019 fixe désormais la liste minimale des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble, mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible à l'ensemble des copropriétaires.

Ainsi doivent figurer sur cet espace :

- Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés
- La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic
- Le carnet d'entretien de l'immeuble
- Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité
- Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité
- L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat
- Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours
- Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées
- Le contrat de syndic en cours

L'ensemble de ces documents devront être disponibles au plus tard le 01/07/2020. De son côté, Syndic Horizon s'engage à les mettre en ligne d'ici la fin de l'été 2019.

Location

Logement étudiant : la chambre chez l'habitant a le vent en poupe

En dehors des circuits habituels (Crous, cités universitaires, colocations, studios meublés), la chambre chez l'habitant est une façon originale et économique de se loger pour les étudiants, et tend à se développer.

Ainsi, en échange d'une chambre et des repas, l'étudiant va s'occuper des enfants après l'école ou le mercredi, et éventuellement faire un peu de ménage ou de repassage. De la même façon s'est développé le logement intergénérationnel qui consiste pour l'étudiant à rendre de petits services à une personne âgée comme faire ses courses, l'accompagner dans ses démarches administratives ou l'aider à cuisiner, en échange d'une chambre indépendante.

La clé du succès de ce mode de logement est la formalisation des règles de fonctionnement. Pour cela, une convention ou un contrat doit être passé entre les parties. Il permet de fixer les règles de vie, de préciser les modalités de partage des parties communes, de définir les frais restant à la charge de l'étudiant, de lister les services attendus ou le nombre d'heures de présence souhaitées, de déterminer les responsabilités en cas d'accident et de préciser la durée de l'engagement réciproque, afin qu'aucun malentendu ni litige ne puisse s'installer. Le contrat peut prévoir une gratuité du logement moyennant 12 à 15h de travail hebdomadaire environ, sur la base du smic horaire. Au delà, une rémunération est due. Pour des services de moindre importance, il peut être demandé un petit loyer.



Médias

REIMS, 30ème au classement des meilleures villes étudiantes françaises

Chaque année, le magazine « L'Etudiant » évalue les meilleures villes étudiantes françaises selon différents critères. Le trio de tête est actuellement composé de Lyon, Toulouse et Montpellier, et Reims se hisse à la 30ème place.

Pour établir ce palmarès, L'Etudiant a pris en compte quinze critères (parmi lesquels le logement, les études, les sports, les sorties, la culture, les transports), renseignés selon des données publiques, qui ont permis de classer 44 villes comptant plus de 8 000 étudiants. Ces villes ont ensuite été réparties en trois catégories : les métropoles (plus de 40 000 étudiants), les grandes villes (de 20 000 à 40 000 étudiants) et les villes moyennes (de 8 000 à 20 000 étudiants).

Le classement porte sur cinq thèmes : la vie étudiante, le cadre de vie, l'emploi, l'attractivité et la formation. Lyon se distingue pour la vie étudiante et l'emploi, grâce à son offre culturelle et à un taux de chômage relativement bas (7,9 %). Quant à Toulouse, c'est sa densité d'offre de formation qui fait la différence.

Par ailleurs, L'Etudiant a mené via son site Internet un sondage auprès de ses lecteurs pour évaluer la ville où ils étudiaient sur huit critères : le dynamisme, le budget, l'ambiance, la qualité de vie, le logement, la culture, les transports et la santé. Toulouse, Angers et Strasbourg sont particulièrement recommandées par les 9 000 internautes qui ont répondu.



Ventes



NOS COUPS
DE CŒUR DE
L'ÉTÉ !

AVENDRE



0906:

RUE DE VESLE

Au coeur de la ville,
Type 3 et son "jardin
extraordinaire".
Parfaitement au
calme, box fermé en
sous sol Chauffage
individuel, fenêtres en
PVC double vitrage.

232.900 Euros

Doit 5,86% honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.
Copropriété de 52 lots Charges annuelles: 1432 euros



03.26.50.11.33



AVENDRE



0908: TYPE 2
HYPER CENTRE

A quelques pas de la
place d'Erlon, Bel
appartement au sein
d'une copropriété bien
entretenu. Grande
pièce de vie, possibilité
de créer une chambre,
cuisine équipée, belle
salle de douche.
Chauffage individuel.

139.100 Euros

Doit 7% honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.
Copropriété de 9 lots Charges annuelles: 1472 euros



03.26.50.11.33



Les indices

	IRL	ICC	ILC	ILAT
2019 T1	129.38			
2018 T4	129.03	1703	114.06	113.30
2018 T3	128.45	1733	113.45	112.74
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

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

Loger ses enfants tout en défiscalisant grâce à la loi PINEL

C'est l'un des grands avantages du dispositif Pinel : la possibilité de louer à ses enfants tout en restant éligible à la réduction d'impôt. En effet, dans le dispositif Pinel, l'investisseur peut louer à tous les membres de sa famille : ses parents, ses enfants, ses cousins, etc...

La loi Pinel ouvre donc des portes qui avaient été fermées il y a quelques années : celles de la solidarité intergénérationnelle.

Cette opportunité permet ainsi aux contribuables qui souhaitent investir de conserver l'avantage fiscal offert tout en contribuant au bien vivre de leurs parents ou de leurs enfants.

Mais attention, les investisseurs qui souhaitent loger leurs parents ou leurs enfants dans un logement Pinel acquis en vue de défiscaliser seront tout de même soumis à deux restrictions :

1. le locataire, qu'il s'agisse d'un enfant ou d'un parent, ne devra pas être rattaché au foyer fiscal du propriétaire
2. Par ailleurs, les enfants locataires ne bénéficieront pas de l'aide au logement lorsqu'ils louent un logement Pinel à leurs parents, il en est de même pour les parents qui loueraient un bien appartenant à leurs enfants.

