

Tour d'horizon

L'Actualité Immobilière vue par votre Syndic

4^{ème} trimestre 2018 - N°8

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

rejoignez-nous sur www.syndichorizon.com et sur 

■ Edito



Emmanuel MACRON a tranché, le prélèvement à la source débutera bien le 1er janvier 2019.

Si le prélèvement de l'impôt à la source doit simplifier la vie des contribuables car l'impôt payé correspondra à la réalité des revenus salariés, il n'en sera pas du tout de même pour les revenus fonciers.

En effet, si vous êtes bailleur, vous paierez un acompte d'impôt sans rapport avec vos encaissements de l'année en cours. Ces acomptes d'impôts et de prélèvements sociaux seront prélevés chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Le fisc ne connaissant pas vos loyers de l'année en cours, les acomptes seront calculés sur la base de vos derniers loyers déclarés. Les acomptes payés en 2019 ne seront pas calculés sur vos loyers perçus en 2019 mais sur ceux de 2017 et 2018. Ainsi si vos loyers baissent en 2019, vos acomptes ne baisseront pas immédiatement. De même, si vos loyers augmentent, vos acomptes n'augmenteront pas immédiatement.

Pire, si vous cessez d'être bailleur en 2019, le fisc continuera de prélever l'acompte sauf si vous en demandez la suspension en cours d'année.

A l'inverse si vous devenez bailleur en 2019, vous ne commencerez à payer un acompte d'impôt au titre de vos revenus fonciers qu'en septembre 2020. Il y aura donc un décalage de plus d'un an entre le début de la perception de vos loyers et votre imposition. Vous pourrez toujours anticiper l'imposition de vos premiers loyers en versant un acompte d'impôt spontané au fisc dès le démarrage de la location. Mais vous devrez faire une démarche en ligne sur le site des impôts, et calculer vous-même le montant de l'acompte à verser.

Au final, le prélèvement à la source risque donc de s'avérer un véritable casse-tête pour les propriétaires bailleurs.

Morgane DEREIMS,
comptable copropriété de SYNDIC HORIZON

Interview

Rencontre avec Philippe GAYET,
Directeur Général de GAYET SA



Retrouvez l'intégralité de cette interview en vidéo sur facebook

Bonjour Philippe GAYET. Pouvez-vous nous présenter le groupe GAYET ?

Le groupe GAYET compte aujourd'hui 7 sociétés, toutes proches du BTP, représentant plus de 400 salariés sur l'agglomération rémoise et sur Soissons. Il est composé en premier lieu de l'entreprise GAYET qui représente (avec son agence rémoise WAGNER) environ la moitié des salariés. Son activité se divise à part sensiblement égale entre les métiers de l'enveloppe du bâtiment (couverture, étanchéité, isolation extérieure, bardage, échafaudage) et les corps d'états techniques (chauffage, ventilation, climatisation, plomberie, électricité).

La société GAYET a été créée en 1911, comment expliquez-vous votre longévité ?

Le groupe est toujours détenu exclusivement par la famille, et d'ailleurs nous commençons à céder progressivement nos parts à la 5ème génération. Je pense que cette dimension familiale, faite pour s'inscrire dans la durée, est le gage de cette longévité. Nous restons persuadés que l'image essentielle d'une entreprise, réside dans la qualité de ses réalisations. Ainsi, la force de l'entreprise doit être pour nous dans son personnel, et nous avons toujours fait le pari de vouloir maîtriser en interne tous les aspects de nos métiers, de l'étude à l'exécution, en laissant une part la plus faible possible à la sous-traitance. Nous continuons à investir tous les ans dans l'apprentissage et la formation continue de nos compagnons, avec bien entendu une réflexion étendue sur tous les aspects de veille technologique nécessaires à nos différents métiers.

On dit toujours que « quand le bâtiment va tout va ». Alors, comment va le secteur du bâtiment aujourd'hui, et notamment dans notre région ?

Pour nos entreprises, il est indéniable qu'après ces dernières années de morosité ambiante, l'activité a été bien plus soutenue depuis 2017. Cependant si je prends ma casquette de représentant de la FFB locale, on s'aperçoit que bon nombre de nos confrères commencent à percevoir de nouveau une baisse significative de leur carnet de commandes. L'inertie dans nos métiers étant relativement importante, nous pouvons commencer à nous attendre à un ralentissement de l'activité début 2019.

Néanmoins tous les signaux ne sont pas négatifs, notre industrie majeure dans la région, le champagne, est portée par une activité d'investissement toujours impressionnante. Et cette très belle vendange, ne peut amener que des retombées positives. Le secteur du logement est quant à lui en demi-teinte surtout dans le neuf, mais les opérations de réhabilitation notamment en isolation extérieure restent soutenues. Dans le tertiaire, des projets d'envergure sont encore à démarrer sur Reims, et la construction de bureaux, même si elle marque le pas, est toujours assez active.

Si vous étiez au gouvernement, quelles seraient les mesures à prendre pour soutenir la filière du bâtiment ?

Je n'ai pas la prétention de savoir ce qui serait meilleur pour notre filière, mais comme pour toute entreprise, toutes les mesures qui facilitent l'investissement, sont une bonne chose. Ça a été le cas pour le CICE, les possibilités de suramortissement pour les engins et les machines, ce le sera aussi j'espère quand l'Impôt Société diminuera comme c'est à priori prévu. Pour le Bâtiment précisément, il est nécessaire que les taux de TVA sur les travaux d'entretien et de rénovation énergétique ne soient pas remis en cause. Et les crédits d'impôts sur ces travaux ne doivent plus être rabotés. Il est important que nos clients soient rassurés sur le long terme concernant ces sujets. Nous avons apprécié tous les efforts concernant une plus grande vigilance sur la main d'œuvre détachée et l'obligation de carte professionnelle, pour éviter la recrudescence de travailleurs clandestins sur les chantiers. Ceci est indispensable pour éviter que bon nombre d'entreprises, préfèrent travailler avec une main d'œuvre extérieure, plutôt qu'avec leur propre main d'œuvre et ainsi fausser la concurrence.

Copropriété

Le procès-verbal d'assemblée générale : rédaction, contenu et notification

A la fin de chaque assemblée générale, un procès-verbal doit être établi et signé par le président de séance, le secrétaire et les scrutateurs. Le procès-verbal doit mentionner :

- le résultat des votes sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour,
- les noms des copropriétaires qui se sont opposés ou abstenus à une décision, ainsi que leur nombre de voix,
- les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions.

La feuille de présence de l'assemblée générale est annexée au procès-verbal, lequel est consigné dans un registre spécialement ouvert à cet effet par le syndic.

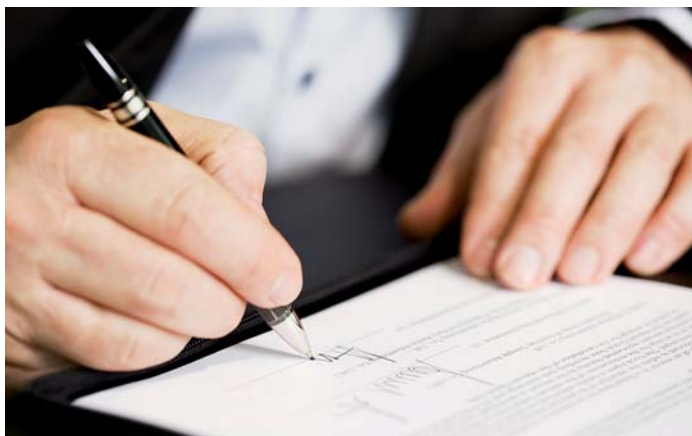
Le PV d'assemblée générale doit être notifié par le syndic de copropriété dans un délai de 2 mois aux copropriétaires opposants (qui ont voté dans le sens inverse de la résolution adoptée) ou défaillants (qui ne sont ni présents, ni représentés) par lettre recommandée avec accusé de réception. L'envoi simple d'une copie du compte-rendu suffit pour les autres copropriétaires.

Les copropriétaires opposants ou défaillants qui contestent les décisions d'assemblée générale doivent impérativement engager leur action dans un délai de 2 mois devant le Tribunal de Grande Instance à partir de la notification de ces décisions qui leur est faite par le syndic.

Par ailleurs, la loi et la jurisprudence ont introduit quelques subtilités dans la notification du PV. Ainsi, par exemple, est considéré comme "présent" et ayant voté "pour" à l'ensemble des questions après son départ, tout copropriétaire ayant quitté l'assemblée avant la fin de celle-ci, sauf s'il demande expressément au bureau de constater qu'il quitte la séance.

D'autre part, un copropriétaire se verra notifier le PV en recommandé s'il arrive en retard et s'il était absent lors du vote des premières questions inscrites à l'ordre du jour.

Enfin, lorsque les membres du conseil syndical n'ont pu être désignés au cours de l'assemblée générale, faute de candidats ou de majorité requise, le procès-verbal doit être notifié dans un délai d'1 mois à tous les copropriétaires de l'immeuble par lettre recommandée avec AR.



Location

Nouveau gel des APL en prévision



En octobre 2017, les aides au logement avaient baissé de 5 euros par mois pour tous les allocataires, ce qui avait ému bon nombre d'associations, de locataires et d'acteurs du logement social.

Pas de coup de rabot prévu cette année, en revanche le gouvernement a choisi de supprimer l'indexation au 1er octobre des APL sur l'indice de révision des loyers (IRL) mise en place de manière régulière par les gouvernements précédents. Dès le 1er octobre 2018, les allocataires toucheront donc les mêmes montants d'APL que le mois précédent.

Pour ce qui est des années 2019 et 2020, les aides au logement ne seront pas revalorisées au niveau de l'inflation. Plus précisément, les aides personnalisées au logement (APL, ALS et ALF) ne seront revalorisées que de 0,3% par an en octobre 2019 et en octobre 2020. Un chiffre très en deçà de l'inflation actuelle. L'Insee s'attend ainsi à une hausse des prix à la consommation de 1,7% cette année. Et rien n'indique pour l'instant que cette inflation devrait subitement ralentir dans les deux ans à venir.

Ainsi, si on cumule la baisse des APL de 5 € par mois en octobre 2017, la non-augmentation en octobre 2018, et la très faible revalorisation dans les deux ans à venir, certains analystes estiment la perte financière des foyers titulaires de l'allocation logement à 15 € par mois à fin 2020 par rapport à ce qu'ils auraient dû toucher. Ce manque à gagner pour les ménages représenterait près d'un milliard d'économies par an au total pour l'état.

Transaction

Crédits immobiliers, la baisse des taux continue !

En juillet 2018, les taux d'intérêts des crédits immobiliers accordés aux particuliers ont encore baissé, et les banques françaises continuent à se mener une vive concurrence dans le domaine. Pourquoi les taux continuent-ils de baisser, alors que beaucoup prédisent depuis maintenant plusieurs mois une remontée des taux avec une chute de la demande des ménages ?

Face à la baisse de la demande, les banques n'hésitent pas à jouer des coudes pour attirer les emprunteurs en jouant sur deux leviers. Pour limiter la casse, les établissements financiers peuvent allonger la durée des crédits ou baisser les taux. En réalité, ils font les deux. Car la demande ne suit plus. De mars à mai 2018, le nombre de crédits accordés a fondu comme neige au soleil : -13,9% par rapport à la même période l'an dernier. Et le montant global emprunté est aussi en recul (-5,9% sur un an). Certes, le marché part de très haut après une année 2017 exceptionnelle. Mais les banques sont loin de leurs objectifs commerciaux du premier trimestre, de l'ordre de -20%, selon les estimations des experts du secteur. Il ne reste donc que trois mois aux banques pour se rattraper et atteindre leurs objectifs 2018. Par conséquent, elles cassent les taux.

Autre élément à prendre en compte, les banques en ligne, qui proposent des offres très agressives, alors qu'elles n'étaient pas sur ce marché il y a encore quelques années.



Diagnostics

L'ESRIS devient l'ERP

Moins de huit mois après sa naissance, l'ESRIS vient de nouveau d'être modifié par un arrêté de l'ancien ministre d'État (Nicolas Hulot) et par délégation par le directeur général de la Prévention des Risques du ministère de la transition écologique et solidaire.

Pour mémoire, l'ESRIS (Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols) avait remplacé au 1er janvier 2018 l'ERNMT (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques), pour notamment accueillir l'information relative au potentiel radon des communes.

C'est donc désormais l'ERP (Etat des Risques et Pollutions) qui s'applique depuis le 3 août 2018.

L'ERP indique :

- le ou les aléas naturels (inondation, avalanche, séisme, feux de forêt, crue torrentielle, cyclone, volcan, etc.) et/ou miniers et/ou technologiques (présence d'une usine dangereuse) existant sur la commune. Le document indique aussi le risque sismique, le niveau de potentiel radon et informe quant à l'éventuelle pollution du terrain ;
- si le logement lui-même se trouve dans un ou plusieurs périmètres à risques. Pour cela, chaque risque doit être matérialisé par une carte géographique sur laquelle est situé le bien ;
- si le logement est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des plans de prévention de risques naturels, miniers et technologiques et, le cas échéant, si les travaux prescrits ont été réalisés.

Si vous avez réalisé un ESRIS avant le 3 août 2018, pas de panique : il est toujours valable et n'a pas besoin de mise à jour. L'ESRIS et l'ERP sont valables 6 mois.

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral		
n°	du	mis à jour le
Adresse de l'immeuble		code postal ou Insee
commune		
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	prescrit <input type="checkbox"/>	anticipé <input type="checkbox"/>
	approuvé <input type="checkbox"/>	date
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : inondations <input type="checkbox"/> autres <input type="checkbox"/>		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN	² oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N	prescrit <input type="checkbox"/>	anticipé <input type="checkbox"/>
	approuvé <input type="checkbox"/>	date
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : inondations <input type="checkbox"/> autres <input type="checkbox"/>		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN	² oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>

Les indices

	IRL	ICC	ILC	ILAT
2018T2	127.77			
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
2015 T2	125.25	1614	108.38	107.86

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

Prélèvement à la source et loi Pinel : comment ça marche ?

Comme nous l'avons vu dans notre édito, le prélèvement à la source va obliger les propriétaires bailleurs à ajuster leurs acomptes d'impôts et de prélèvements sociaux sur leurs loyers perçus au fil des aléas de la location (impayés, vacances locatives, etc...), et ce, s'ils ne veulent pas avoir des soucis de trésorerie. Qu'en est-il de la compatibilité avec les programmes de défiscalisation et notamment le dispositif Pinel ?

L'entrée en vigueur du prélèvement à la source le 1er janvier 2019 va également modifier la façon dont les investisseurs en Pinel vont récupérer leur avantage fiscal. Le taux du prélèvement à la source est en effet calculé hors crédit d'impôt par le fisc. Le contribuable sera donc prélevé de ses impôts chaque mois, avant de récupérer un premier acompte de 60% le 15 janvier, puis le solde en septembre. A l'origine, les investisseurs en Pinel ne devaient pas bénéficier de ce dispositif, initialement prévu pour les crédits d'impôt pour l'emploi à domicile. Mais l'exécutif a changé d'avis pour l'étendre aux réductions d'impôt en faveur de l'investissement locatif (Pinel, Duflot, Scellier...) ainsi qu'aux réductions et crédits d'impôts en faveur des dons aux oeuvres, des personnes en difficulté et des cotisations syndicales.

