

# Tour d'horizon

L'Actualité Immobilière vue par votre Syndic

4<sup>e</sup> trimestre 2019 - N°12

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

rejoignez-nous sur [www.syndichorizon.com](http://www.syndichorizon.com), sur [f](#) et [YouTube](#)

## ■ Edito



L'été 2019 restera dans les annales comme étant le 3<sup>ème</sup> été le plus chaud en France métropolitaine depuis 1900 après ceux de 2018 et de 2003.

Les effets du réchauffement climatique sont donc de plus en plus visibles et palpables, que ce soit à l'échelle globale mais également à l'échelle de notre pays, avec notamment la multiplication des phénomènes extrêmes (vagues de chaleur, sécheresses, tempêtes, incendies dévastateurs, inondations).

C'est pourquoi, nous avons décidé ce trimestre de nous intéresser aux mesures existantes en matière de politique du logement pour vous accompagner dans cette transition énergétique et écologique souvent coûteuse mais indispensable à très court terme.

En effet, il faut rappeler que le logement est aujourd'hui le 2<sup>ème</sup> secteur émetteur de CO2 en France derrière les transports.

Pour ce numéro consacré aux travaux d'économie d'énergie, notre interview porte sur le nouveau réseau de chaleur qui va alimenter en chauffage 1300 logements du quartier Saint Rémi grâce à l'énergie récupérée sur les condensats des cheminées de la verrerie de REIMS.

Enfin une nouvelle rubrique fait son apparition dans le tour d'horizon sur les bons gestes à adopter dans votre logement pour la planète mais aussi pour votre portefeuille.

Nous vous souhaitons une bonne rentrée.

L'équipe de SYNDIC HORIZON

# Interview

Rencontre avec Jean-Daniel VERSANNE,  
Directeur du développement de Dalkia Est – Groupe EDF

Retrouvez l'intégralité de cette interview sur notre chaîne  YouTube



**Bonjour, Pouvez-vous nous présenter la société DALKIA ?**

DALKIA, c'est aujourd'hui 12500 collaborateurs à travers le monde, dont 1100 en région Est, et 200 sur la Champagne. Notre volonté est de développer des solutions permettant d'apporter le meilleur confort au meilleur coût, mais aussi de verdir les territoires en mettant en œuvre notamment des réseaux de chaleur vertueux.

**DALKIA va bientôt inaugurer son réseau de chaleur sur REIMS. Expliquez-nous de quoi il s'agit ?**

Le réseau de chaleur est le meilleur système de chauffage urbain. Il existe aujourd'hui plus de 750 réseaux en France. Ces installations sont hautement surveillées et réglementées.

Le réseau de chaleur a la particularité d'intégrer des installations permettant l'emploi d'énergie renouvelable et de récupération. C'est dans ce cadre que s'inscrit Le nouveau réseau de chaleur de Saint Rémi .

**Quand votre réseau de chaleur sera-t-il opérationnel, et combien de logements desservira t-il ?**

Le réseau Saint Rémi sera le deuxième réseau vert de Reims grâce à la récupération de chaleur auprès de la verrerie O-I Manufacturing distribuée à travers 3km de réseau, et ce dès 2020. Il alimentera près de 1300 logements. En terme d'impact environnemental, cela revient à retirer 300 véhicules de REIMS.

**Quels seront les avantages pour les usagers ?**

Les avantages pour les usagers sont nombreux et intéressants. En effet, ils profiteront d'une TVA réduite puisque le réseau de chaleur inclut plus de 70% d'énergie renouvelable. Ils bénéficieront également d'une indépendance par rapport au marché fossile, et d'une stabilité des prix.

# Copropriété

## *Les aides existantes pour la rénovation énergétique des bâtiments*



Afin d'en finir avec les passoires thermiques et pour accompagner les copropriétés dans les travaux de rénovation énergétique, il existe aujourd'hui de nombreuses aides financières proposées par l'état, les grandes entreprises et les collectivités locales.

- Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est un avantage fiscal offert aux propriétaires exécutant des travaux d'isolation ou d'économies d'énergie dans leur habitation principale de plus de deux ans.
- Le taux de TVA réduit à 5,5% s'applique aux travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements achevés depuis plus de 2 ans.
- L'éco-prêt à taux zéro copropriété (éco-PTZ copropriété) est un prêt collectif octroyé au syndicat des copropriétaires, pour le compte des copropriétaires occupants qui souhaitent y participer. Il permet de financer les travaux d'économie d'énergie des bâtiments de la copropriété et les éventuels frais induits par ces travaux.
- Le dispositif des Certificats d'Economies d'Energie (CEE) est un mécanisme qui oblige les fournisseurs d'énergie à encourager les travaux d'économies d'énergie, en accordant des aides financières en fonction des travaux et de l'amélioration de l'efficacité énergétique obtenue.
- L'exonération d'une partie de la taxe foncière peut être également octroyée par certaines collectivités en cas de travaux d'économie d'énergie réalisés sur les locaux d'habitation.

## Location

*Location : les aides de l'Anah aux propriétaires bailleurs pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique*

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'aides financières de l'Agence Nationale pour L'amélioration de l'Habitat (ANAH).

L'aide « Habiter Mieux » de l'Anah est accordée aux propriétaires bailleurs pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés dans le ou les logements qu'ils mettent en location. Le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans et les travaux doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 %.

En contrepartie de la subvention, le propriétaire doit s'engager auprès de l'Anah à louer le logement à des ménages modestes moyennant un loyer plafonné.

L'aide « Habiter Mieux » réunit la subvention pour travaux de l'Agence d'un montant de 25 % du montant des travaux dans la limite de 750 €/m<sup>2</sup> (80 m<sup>2</sup> au maximum par logement) et la prime «Habiter Mieux» de 1 500 € par logement (en remplacement de l'Aide de solidarité écologique).

Elle permet également de bénéficier d'un accompagnement dans les démarches préalables au projet de rénovation et dans son suivi : diagnostic thermique, demande des devis, de subvention.

Une aide locale peut également être accordée par le conseil régional, le conseil départemental, l'intercommunalité ou la commune pour financer les travaux de rénovation énergétique. Enfin, ces aides peuvent être cumulées avec l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ).



## Environnement

*Le bon geste : Cet hiver, faites baisser la température de votre logement !*

Que votre système de chauffage soit collectif ou individuel, que vous vous chauffiez au gaz ou à l'électricité, le chauffage reste la dépense de fonctionnement la plus importante du logement. Il faut savoir qu'au-delà de 20°, chaque degré de plus coûte en moyenne 7% sur la facture de chauffage.

La température de votre logement est un élément important de votre confort, et chacun a ses propres critères de bien-être. Cependant, on dit que la chaleur idéale est souvent celle que l'on ne sent pas. Ainsi, l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (Ademe) préconise l'instauration d'une température de confort. Elle est de l'ordre de 19° dans les pièces à vivre.

En revanche, une température de 16°C est un bon compromis pour les chambres, car sous la couette on ne ressent pas la différence de température. Il est également inutile de surchauffer la salle de bain, même si vous êtes frileux. Il vaut mieux veiller à ce que la pièce soit bien aérée pour ne pas garder l'humidité. Attention cependant à rester au dessus de 18°C pour la chambre d'un bébé.

Alors, si vos radiateurs et vos appareils de chauffage sont équipés de thermostats, pensez à adapter la température dans chaque pièce. C'est un moyen simple de faire des économies d'énergie, mais également de réduire son impact sur l'environnement et d'assurer un bon niveau de bien-être.



## Ventes



GRÂCE À  
SYNDIC HORIZON, VENDEZ  
VOTRE BIEN EN TOUTE  
SÉRÉNITÉ.

Après vous, votre syndic est la personne qui connaît le mieux votre bien.

En effet, en tant que gestionnaire de la copropriété, nous pouvons renseigner au mieux l'acheteur sur l'historique, les charges et les travaux de l'immeuble.

Aussi, notre équipe de vente vous accompagne dans toutes les étapes de la vente de votre logement.

Vous bénéficiez ainsi d'une estimation réaliste de votre bien, d'une commercialisation efficace, et d'un suivi personnalisé jusque la signature chez le notaire.

**Et pour tous nos clients copropriétaires nous offrons ce trimestre les honoraires d'état daté d'une valeur de 350 €.\***

\*Offre valable pour tout mandat de vente exclusif signé avant le 31/12/2019.



### Bon pour une estimation offerte

Nom, prénom : .....

Adresse : .....

.....

.....

Téléphone : .....

Document à remplir et à renvoyer à :

**SYNDIC HORIZON, 64 rue Chanzy - 51100 REIMS**

Dès réception nous vous contacterons dans les plus brefs délais

[www.syndichorizon.com](http://www.syndichorizon.com)

## Les indices

	<b>IRL</b>	<b>ICC</b>	<b>ILC</b>	<b>ILAT</b>
2019 T2	129.72			
2019 T1	129.38	1728	114.64	113.88
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

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 CITE, quels travaux sont concernés et avec quels avantages ?*

Nous l'avons vu précédemment, le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) s'applique aux dépenses d'isolation du logement ou d'équipements qui permettent de réduire sa consommation d'énergie. Pour en bénéficier, les travaux doivent concerner votre habitation principale, achevée depuis plus de deux ans.

Les travaux concernés sont les suivants :

- Chaudière à très haute performance énergétique (sauf celles fonctionnant au fioul)
- Matériaux d'isolation thermique (hors fenêtres ou portes)
- Équipement de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant avec une source d'énergie renouvelable
- Pompes à chaleur autre que air/air
- Diagnostic de performance énergétique, quand il n'est pas obligatoire (1 par logement par période de 5 ans)
- Remplacement de fenêtres en simple vitrage par des fenêtres en double vitrage
- Dépose d'une cuve à fioul.

En règle générale, vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt représentant 30 % des dépenses, mais attention celles-ci sont toutefois plafonnées à :

- 8 000 € pour une personne seule
- 16 000 € pour un couple soumis à imposition commune
- le plafond est majoré de 400 € par personne à charge (200 € par enfant en résidence alternée).

Enfin, il existe des exceptions. Ainsi, le remplacement des fenêtres en simple vitrage permet un crédit d'impôt représentant 15 % du coût des travaux, avec un plafond de 100 € par fenêtre. Enfin si vous avez procédé à la dépose d'une cuve à fioul, le crédit représentera 50 % du coût de la main d'œuvre de ces travaux.

