

Tour d'horizon

L'Actualité Immobilière vue par votre Syndic

4^e trimestre 2020 - N°15

- Edito
- Interview
- Copropriété
- Location
- Environnement
- Ventes
- Les indices
- Fiscalité

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

Edito



L'immobilier face au défi du **CORONAVIRUS**

Chers clients,

Après ce court répit estival, la crise du coronavirus n'est pas encore derrière nous. Aussi, pour cette rentrée un peu particulière, nous vous proposons un numéro spécial consacré aux conséquences de l'épidémie de COVID-19 sur l'activité immobilière. Nous allons donc vous détailler les mesures d'urgence qui ont été prises en copropriété via l'ordonnance du 20 mai 2020, mais également les implications de cette crise sanitaire sur les ventes des biens immobiliers et sur le marché locatif.

C'est d'ailleurs Franck GAUDEAUX du cabinet SYNDIC HORIZON qui se prête ce trimestre au jeu de l'interview, et qui vous livre son analyse sur cette situation exceptionnelle. Nous vous rappelons que vous pouvez visionner l'intégralité de cette interview en vidéo sur notre site internet ou sur notre chaîne youtube.

D'autre part, nos équipes restent mobilisées et à votre service dans le respect des gestes barrières. Nous vous rappelons que le port du masque est obligatoire au sein de nos locaux ainsi qu'en assemblée générale depuis le 1er septembre 2020. Nous ignorons à ce jour, si des mesures de restriction, notamment concernant le port du masque, s'appliqueront prochainement aux parties communes des immeubles (ascenseurs, escaliers, halls d'immeubles, jardins collectifs). Si tel était le cas, nous sensibiliserons l'ensemble des occupants à respecter ces mesures par une campagne d'information (emailing, affichages et circulaires).

Prenez soin de vous et soyez prudents.



**NOUS VOUS OFFRONS LES DIAGNOSTICS
OBLIGATOIRES POUR TOUT NOUVEAU MANDAT DE
VENTE EXCLUSIF SIGNÉ AVANT LE 31/12/2020**

Notre responsable des ventes, Arnauld VASSEUR **06 67 59 34 54**, se tient à votre disposition pour toute estimation gratuite ou tout renseignement complémentaire sur cette offre exclusive.

Interview



Rencontre avec Franck GAUDEAUX,
responsable copropriété pour SYNDIC HORIZON

Retrouvez l'intégralité de cette interview sur notre chaîne  YouTube

La crise du coronavirus et le confinement ont changé pas mal de choses pour les activités immobilières. Qu'est-ce que tu peux nous dire concernant l'activité de syndic ?

Cette crise du coronavirus a pris tout le monde au dépourvu, même le législateur qui a dû publier en urgence des ordonnances prévoyant des dispositions transitoires pour la copropriété jusqu'au 31/01/2021. Ainsi, pour faire simple, les contrats de syndic qui ont expirés entre le 12 mars et 23 juillet 2020 ont été renouvelés dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qui elle devra intervenir au plus tard le 31/01/2021. Les règles de représentation aux assemblées générales ont également été assouplies jusqu'à cette même date du 31/01/2021, avec la possibilité pour un mandataire de détenir jusqu'à 15% des voix du syndicat des copropriétaires (contre 10% actuellement). Enfin, le syndic peut durant cette période transitoire décider seul que les copropriétaires ne participeront pas physiquement aux assemblées générales mais uniquement en distanciel en ayant recours au vote par correspondance ou à la visioconférence.

On sort de deux années record (2018 et 2019) pour les ventes immobilières, comment vois-tu les choses pour cette fin d'année 2020 et pour la suite ?

On le sait, la pierre est une valeur refuge par excellence, et donc l'immobilier va survivre à cette crise.

Il faut savoir que les notaires ont continué à travailler pendant le confinement grâce notamment à la généralisation des actes électroniques. Certaines banques ont également continué à délivrer des crédits immobiliers grâce au télétravail. Après le confinement les banques ont continué à jouer le jeu en maintenant des taux d'intérêt très bas. Certains analystes prédisent une baisse des prix de l'ordre de 2,5% d'ici la fin de l'année, sachant que si certains biens dans les zones fortement urbanisées vont perdre un peu de leur valeur, d'autres biens vont en revanche voir leur valeur augmenter, surtout s'ils sont dotés d'un extérieur (balcon, terrasse, jardin).

Pour conclure, le volume global de transactions signées en 2020 sera inférieur à 2018 et 2019, mais la situation n'est pas alarmante pour le moment.

Et quid de la location ?

Le confinement a mis un coup d'arrêt brutal au marché locatif, et cela a même donné des situations ubuesques où certains locataires qui devaient intégrer ou quitter leur logement étaient dans l'impossibilité de le faire du fait des restrictions de déplacement.

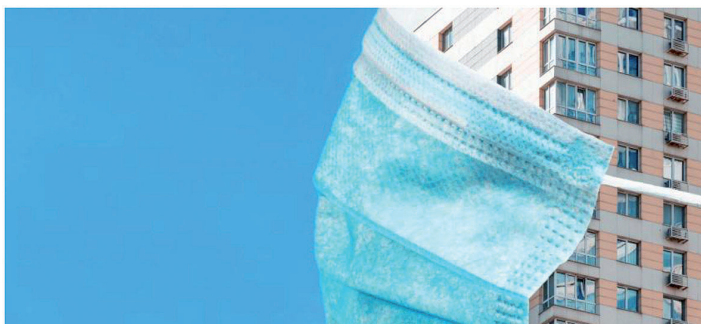
Depuis la fin du confinement, le marché locatif a repris un fonctionnement normal, notamment sur la location étudiante, qui est conforme aux années antérieures. Dans les zones tendues, où il était très difficile de louer un appartement, on se retrouve même avec un stock de logements en augmentation, du fait que certains bailleurs ont enlevé leurs biens de la plateforme airbnb en l'absence de touristes étrangers pour les remettre sur le marché locatif classique.

Tu es responsable copropriété chez SYNDIC HORIZON. Le métier de syndic n'est pas facile et évolue en permanence. Que peux-tu nous dire à ce sujet ?

C'est vrai que c'est un métier qui n'est pas facile, et qui a plutôt mauvaise presse. Le syndic est souvent le bouc émissaire tout désigné dès qu'il y a un problème dans la copropriété. Mais c'est aussi un métier passionnant et varié, et qui présente une véritable utilité. Il faut à la fois être comptable, juriste, technicien mais aussi pédagogue et diplomate. Les lois et règlements relatifs à la copropriété évoluent sans arrêt et sont souvent complètement déconnectés de la réalité du terrain. Il faut donc également savoir faire preuve d'adaptation et de résilience face à l'inflation normative.

Copropriété

COVID 19 : Les mesures transitoires concernant les assemblées générales



L'épidémie de COVID-19, et le confinement qui en a découlé, a nécessité que le législateur publie des ordonnances en urgence prévoyant des dispositions transitoires pour la tenue des assemblées générales.

Les dispositions transitoires concernent les mandats de syndic expirants entre le 12 mars et le 23 juillet 2020 : ces mandats sont renouvelés jusqu'à la tenue d'une AG devant se tenir avant le 31 janvier 2021. Pour les mandats dont le terme est postérieur au 23 juillet, le renouvellement ne s'applique pas et une AG doit être convoquée avant la fin du mandat.

Les règles de représentation sont également assouplies. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires (au lieu des 10% actuels) pendant la période transitoire (jusqu'au 31/01/2021).

Enfin depuis le 1er juin et jusqu'au 31 janvier 2021, le syndic pourra prévoir que les copropriétaires ne participeront pas aux assemblées générales par présence physique mais par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Ils pourront également voter par correspondance avant la tenue de cette assemblée. Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique ne sera pas possible, le syndic pourra alors prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires seront prises au seul moyen du vote par correspondance.



SYNDIC HORIZON

LOCATION • VENTE • SYNDIC • GESTION LOCATIVE

Location

Confinement : un vrai casse-tête pour les bailleurs et leurs locataires en cas de préavis

Le confinement a pris tout le monde au dépourvu et a engendré des situations ubuesques pour certains locataires qui avaient donné congé à leur bailleur. En effet, ils étaient priés de quitter leur logement alors qu'il ne pouvait pas quitter leur domicile. Tandis que certains locataires devaient prendre possession de leur nouveau logement mais été coincés à leur ancien domicile. Le législateur, lui aussi pris de cours, c'est souvent le bon sens, la débrouille et l'improvisation qui ont fait foi.

Ainsi quand un locataire avait donné congé de son appartement et que son préavis arrivait ou était arrivé à échéance, il pouvait, s'il le souhaitait, rester dans les lieux le temps de la période de confinement liée au Covid-19. Mais il devait verser une indemnité d'occupation pour la période postérieure à la date d'effet du congé.

Quant aux locataires entrants, ils ne pouvaient pas, pour une majorité d'entre eux, prendre possession du logement durant le confinement et pouvaient demander un report de la prise d'effet du contrat de location. Se posait alors la question du paiement des loyers entre la prise d'effet contractuellement prévue et l'entrée effective du locataire dans le logement.

Pour tous les baux signés avant le 16 mars 2020 et devant prendre effet après cette date, s'agissant d'un cas de force majeure, et étant donné qu'il était difficile pour le locataire de trouver des sociétés de déménagement, voir même de louer des camionnettes, et dans la mesure où les clés n'avaient pas été remises au locataire et que ce dernier était dans l'incapacité d'entrer dans le logement, l'exécution du contrat de location se trouvait donc suspendue et ce jusqu'à ce que les mesures de confinement soient levées.

Pour rappel, la suspension du bail exonère le locataire de ses obligations contractuelles, notamment du paiement du loyer et le bailleur ne peut alors lui réclamer une quelconque indemnité.

Pour les contrats signés après le 16 mars 2020, la force majeure ne pouvait plus être invoquée et le locataire était alors redevable des loyers et des charges à compter de la date de prise d'effet du bail.



Environnement

L'aération du logement plus que jamais nécessaire par temps d'épidémie

Avec la généralisation du port du masque, votre logement sera bientôt un des rares endroits où vous pourrez respirer librement.

La qualité de l'air intérieur représente donc un véritable enjeu de santé publique. À domicile, nous sommes entourés de sources polluantes qui sont néfastes pour la santé : appareils de chauffage, de cuisson, produits ménagers, meubles... Pour prévenir l'apparition de troubles respiratoires ou d'allergies, il est essentiel d'adopter les bons gestes : faire circuler l'air, aérer quotidiennement en ouvrant les fenêtres et veiller au bon fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée (VMC).

Les éléments polluants sont donc omniprésents dans notre quotidien : détergeants, dépoussiérants, désodorisants ou parfums d'intérieur, bougies, encens, bombes aérosol, insecticides, ou encore cosmétiques, peintures, plastiques... Et la liste est encore longue !

Alors, aérez et redoublez de vigilance quant à la qualité de l'air intérieur !

Pour renouveler l'air intérieur, il convient, quelle que soit la température extérieure, d'ouvrir les fenêtres en grand et d'aérer le logement tous les jours pendant 10 minutes, le matin et le soir.

Si votre logement dispose d'une VMC, ce système doit rester en fonctionnement jour et nuit pour assurer une bonne ventilation du logement.

Il suffit d'adapter la vitesse aux circonstances : par exemple, lorsque vous cuisinez ou que vous êtes à la salle de bain, la VMC peut basculer en débit maximal pour évacuer l'humidité ambiante.

Pour vous assurer du bon fonctionnement de votre VMC, placez une feuille de papier toilette devant la bouche d'extraction d'air : elle doit être attirée vers la bouche. Si ce n'est pas le cas, contactez votre syndic ou faites réviser et nettoyer votre VMC.



Ventes

COVID-19 : Quel impact sur les transactions immobilières ?



Les trois indicateurs marquants pour évaluer la santé du marché immobilier sont le volume des transactions, le prix de l'immobilier et les taux d'intérêt. Intéressons-nous donc à ces trois marqueurs.

1. Si 2019 avait été une année record pour les transactions immobilières, ce ne sera pas le cas en 2020. En effet, la pandémie est venue paralyser le secteur immobilier. Pour les ventes en cours, les professionnels ont tenté de poursuivre leur activité malgré le confinement. Certains notaires ont par exemple proposé la signature électronique de l'acte de vente avec lecture des contrats par vidéoconférence. Du côté des acheteurs, la seule solution restait de demander au vendeur un délai supplémentaire pour la signature du compromis de vente afin de disposer de plus de temps pour la recherche d'un financement. Du côté des banques, certaines ont mis en place le télétravail. Priorité était donnée aux dossiers en cours, le délai de traitement des nouvelles demandes s'est inéluctablement allongé.

Le confinement a eu un autre effet plus inattendu, celui d'insuffler l'envie de changer de logement. Résultat des courses 38% des Français vivant en appartement déclarent vouloir déménager pour un logement plus grand et évidemment avec la présence d'un extérieur. Ce sont donc les maisons individuelles qui vont le plus en profiter. Mais malgré ce nouvel engouement, le nombre de transactions sera en recul par rapport à 2019.

2. Après une crise, généralement les prix s'effondrent, mais étonnement, pour le moment l'immobilier résiste avec même un gain de 0,4% en juin sur l'ensemble du territoire français. Mais attention car la crise économique qui s'annonce avec notamment une hausse du chômage et une éventuelle 2^{de} vague devrait tout de même affecter le prix de l'immobilier. Dans tous les cas, Standard & Poor's, agence de notation, avance une baisse modérée des prix de 2,5% dès cette année.

3. Malgré une hausse des taux d'intérêts depuis décembre 2019, les établissements bancaires ont baissé leurs taux d'emprunt après le déconfinement afin d'encourager la reprise et tenter de rattraper le retard dû à la crise sanitaire. Les emprunteurs devraient donc pouvoir encore profiter de taux très avantageux puisque rien n'indique, pour le moment, une remontée brutale pour les mois qui viennent.

Les indices

| | IRL | ICC | ILC | ILAT |
|---------|------------|------------|------------|-------------|
| 2020 T2 | 130.57 | | | |
| 2020 T1 | 130.57 | 1770 | 116.23 | 115.53 |
| 2019 T4 | 130.26 | 1769 | 116.16 | 115.43 |
| 2019 T3 | 129.99 | 1746 | 115.60 | 114.85 |
| 2019 T2 | 129.72 | 1746 | 115.21 | 114.47 |
| 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 |

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

Se dirige-t-on vers une taxe COVID ?



La taxe COVID qui ne devrait pas porter ce nom, est dans tous les cas dans la tête du nouveau gouvernement de Jean CASTEX.

Alors qu'on parlait pendant le confinement d'un nouvel impôt sur les placements immobiliers ou sur l'épargne comme l'assurance vie, on semblerait plutôt se diriger vers une contribution exceptionnelle des complémentaires santé afin de combler une partie du déficit de la sécurité sociale.

Pour l'instant, rien n'est arbitrer et aucune modalité technique n'a été définie mais il y a fort à parier que ce soit au final nos mutuelles qui doivent mettre la main au portefeuille. Si tel est le cas, il faudra espérer que les cotisations des français à ces complémentaires santé n'augmentent pas en conséquence.

Nous vous tiendrons bien évidemment informés des tenants et des aboutissants de ce nouvel impôt quand il verra le jour.



SYNDIC HORIZON

LOCATION • VENTE • SYNDIC • GESTION LOCATIVE