

Immo de France Rhône

50, cours Franklin Roosevelt
69006 Lyon
Tél : 04 72 75 40 00

74, rue Francis de Pressensé
69100 Villeurbanne
Tél : 04 72 69 97 20

1, place Bénédicte Teissier
69005 Lyon
Tél : 04 78 15 02 20

249, avenue Jean-Jaurès
69007 Lyon
Tél : 04 37 65 47 47

www.immodefrance-rhone.fr

Immo de France Isère

29, cours Berriat
38000 Grenoble
Tél : 04 76 86 69 70

13 bis rue Pontcottié
38300 Bourgoin-Jallieu
Tél : 04 74 43 89 48

www.immodefrance-isere.fr

Septembre 2016

edito

La reprise du marché se confirme

Comme la météo de l'été, les indicateurs de l'immobilier sont au beau fixe, notamment en Rhône Alpes. Les taux d'intérêt, déjà historiquement bas, ont continué de chuter. La version 2016 du prêt à taux zéro pour les primo accédants stimule le marché du neuf et dope celui des logements anciens nécessitant de gros travaux. L'immobilier lyonnais reste abordable et les investisseurs bénéficient d'une bonne rentabilité, mais la hausse des prix s'accélère sous l'effet de la forte demande.

Les Lyonnais privilégient les axes bien desservis pas les transports en commun (métro, tram., train...) et sont nombreux à opter pour la qualité de vie et le calme de quartiers et communes de la périphérie. Selon les Notaires de l'Isère, les ventes ont enregistré un rebond de 15 %, mais l'inflation est pour l'instant contenue à Grenoble grâce à l'offre de programmes neufs.

C'est le moment de profiter de cette dynamique du marché pour vendre ou acheter.

Jean-Luc DEMEURE

EN bref

■ Un an de plus pour le crédit d'impôt pour la transition énergétique

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) sera reconduit pour 2017. Les modalités seront précisées par la loi de finances. Le CITE est réservé aux propriétaires occupants et aux locataires pour réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur résidence principale ou acquérir des équipements permettant d'économiser l'énergie. Le CITE est cumulable avec l'éco-prêt à taux zéro. L'avantage fiscal actuellement de **30 % dès la première opération sur un montant de dépenses éligibles plafonné** (sur une période de 5 années consécutives) à 8000€ pour une personne seule, 16 000 € pour un couple et majoré de 400 € par personne à charge.

[Copropriété]

Rénovation : les travaux d'isolation deviennent obligatoires

Sujet sensible dans la copropriété, les travaux sont souvent conçus a minima. C'est le cas en particulier du ravalement, réalisé quand il devient vraiment obligatoire alors que le coût des échafaudages aurait pu être amorti en profitant de l'occasion pour entreprendre des travaux d'isolation. Certes, le budget global est plus important, mais la rénovation énergétique bénéficie de la TVA au taux réduit de 5,5%, du crédit d'impôt pour la transition énergétique et des certificats d'économie d'énergie. Les travaux peuvent le cas échéant bénéficier de subventions et être financés par un éco-prêt à taux zéro, si bien que le reste à charge effectif est pratiquement comparable au coût d'un ravalement sans isolation.

Une obligation d'embarquer l'isolation thermique

Pour accélérer la rénovation énergétique des immeubles, le législateur aide les copropriétaires à franchir le pas. La loi de transition énergétique du 17 août 2015, impose d'intégrer l'isolation thermique lors de certains travaux de rénovation de bâtiments. Cette obligation, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2017, concerne les travaux de ravalement (parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur) concernant au moins 50 % de la façade, la réfection de toitures sur au moins 50 % de la surface et l'aménagement de locaux afin de les rendre habitables.

Pour les travaux de ravalements et de toitures, cette

obligation d'isolation s'applique aussi bien aux bâtiments à usage d'habitation qu'aux bureaux, commerces et hôtels.

Dans le même temps, la loi de transition énergétique assouplit les règles de majorité afin de faciliter la prise de décision en assemblée générale.

Des modalités fixées par décret

Le décret du 30 mai 2016 confirme trois cas d'exception : lorsque l'isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou s'il y a disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients.

Par ailleurs, un décret du 17 juin 2016 permet de déroger au plan local d'urbanisme (PLU) en termes d'aspect extérieur ou de hauteur d'implantation, afin de mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur des façades ou par surélévation des toitures ainsi que pour la pose de dispositifs de protection solaire en saillie des façades. Les dépassements autorisés au-delà des limites du PLU pourront atteindre 30 centimètres au maximum et les dérogations devront être accompagnées d'une note précisant leur nature et les justifiant du point de vue des performances visées.



Septembre 2016

[Bloc-notes]

Deux nouveaux diagnostics pour la location

La loi ALUR prévoit d'exiger un état de l'installation intérieure d'électricité et un état de l'installation gaz pour toute location vide ou meublée d'un logement à usage de résidence principale du locataire. Ces deux diagnostics sont déjà obligatoires à la vente.

Un décret est en préparation et entrera bientôt en vigueur. Pourquoi ne pas anticiper et profiter dès maintenant du départ d'un locataire pour moderniser vos installations ? Votre logement n'en sera que plus attractif pour vos futurs locataires. Confort et sécurité vont de pair pour une location sereine, d'autant que toutes vos dépenses de travaux de remise aux normes et de modernisation seront déductibles de vos revenus fonciers dans le régime réel d'imposition. Nous sommes à votre disposition pour vous conseiller.

Les informations réunies dans ce document ne vous sont fournies qu'à titre indicatif. N'hésitez pas à vous référer aux textes réglementaires pour toute précision.



Directeur de la publication

José de Juan MATEO

Rédaction

Michel de CERTEAU

Réalisation

SIC

[Copropriétaires]

L'immatriculation des copropriétés

Contrairement aux sociétés, immatriculées au registre du commerce, et même aux associations, déclarées à la préfecture lors de leur création, les copropriétés ne sont soumises à aucune formalité préalable. Il n'existe donc pas de données statistiques globales officielles sur leur parc immobilier. Le registre national d'immatriculation créé par la loi ALUR a donc pour objectif de regrouper toutes les données relatives aux copropriétés. Il permettra aux pouvoirs publics de mieux connaître la situation financière des copropriétés et l'état de leur parc de logements afin de réduire les nombres de copropriétés dégradées. Un décret définira les modalités de gestion du registre.

Trois échéances, selon la taille de la copropriété

D'ici le 31 décembre 2016, les

syndics devront d'abord immatriculer les copropriétés de plus de 200 lots qu'ils gèrent. Seuls les lots principaux d'habitation et éventuellement bureaux et commerces, sont pris en compte. Les copropriétés de plus de 50 lots devront être immatriculées avant fin 2017 et toutes les autres avant fin 2018. Cette obligation d'immatriculation est assortie de sanctions, à la fois pour le syndic (astreinte de 20 € par lot et par semaine de retard) et pour les copropriétaires qui seraient privés de toute possibilité d'aide publique (subvention de l'Anah, éco-prêt etc.).

Une carte d'identité actualisée chaque année

Le registre d'immatriculation regroupe des informations sur le syndicat des copropriétaires et les données essentielles relatives à l'état de l'immeuble issues du carnet d'entretien et du diagnostic technique global s'il existe. Les données relatives à la gestion et aux comptes de la copropriété devront être actualisées à l'issue de chaque exercice comptable. Cette carte d'identité de la



copropriété permettra d'établir une fiche synthétique qui rappellera les données financières et techniques essentielles et devra obligatoirement être annexée à toute promesse de vente ou compromis de vente à compter du 1^{er} janvier 2017 pour les copropriétés de plus de 200 lots. Le contenu de la fiche synthétique doit également être fixé par décret.

[Crédit Immobilier]

Crédit immobilier : une protection renforcée des emprunteurs

Depuis le 1^{er} juillet 2016, en application d'une ordonnance du 25 mars 2016 et du décret du 13 mai 2016, les emprunteurs bénéficient d'une meilleure information générale sur leur contrat de crédit immobilier ainsi que d'une information précontractuelle renforcée.

Une fiche d'information standardisée permet à l'emprunteur de comparer les différentes offres de crédit disponibles sur le marché, d'évaluer leurs implications et de se déterminer en toute connaissance de cause sur l'opportunité de conclure un contrat de crédit.

L'analyse de la solvabilité des emprunteurs est encadrée et le prêteur doit fournir gratuitement à l'emprunteur les explications adéquates lui permettant de déterminer si le contrat de crédit proposé et les éventuels services accessoires sont adaptés à ses besoins et à sa situation financière.

Habitez, vivez !