

Confidences Immobilières

OCTOBRE > DÉCEMBRE 2016

ÉDITORIAL

Ensemble, pour vous servir toujours mieux

Le 4^{ème} étage du 64, rue du Ranelagh réunit désormais les équipes de La Gérance de Passy et du Cabinet Deslandes dans des bureaux tout neufs et fonctionnels.

Ce regroupement, qui anticipe la fusion juridique de nos deux sociétés, nous permet de gagner en fluidité et en disponibilité. Nos équipes de gestion bénéficient de meilleures conditions de travail et peuvent mutualiser les moyens à leur disposition.

Nous avons tenu également à ce que ce regroupement soit synonyme d'une qualité de service toujours meilleure pour nos clients. Nos coordonnées, numéros de téléphone et adresses mails, restent les mêmes. En revanche, nous disposons désormais de six salles de réunion pour vous accueillir encore mieux. Plus que jamais, nous restons à votre écoute et souhaitons avant tout honorer votre fidélité.

Bernard MAUBERT

Intégrer l'isolation thermique aux travaux

Depuis des années, les pouvoirs publics ont multiplié les mesures d'incitation en faveur des économies d'énergie. La loi sur la transition énergétique votée en août 2015 s'est donné des objectifs ambitieux pour améliorer la performance énergétique des bâtiments. La rénovation thermique est aujourd'hui une priorité, et une exigence qui entraîne des obligations.

Améliorer la performance énergétique de l'immeuble

L'obligation d'embarquer des travaux d'amélioration de la performance énergétique en cas de travaux importants entre en vigueur au 1^{er} janvier 2017. Le décret du 30 mai 2016 précise les modalités d'application de cette mesure. En complément, un décret du 17 juin 2016 permet de déroger au plan local d'urbanisme (PLU) pour l'isolation thermique par l'extérieur des façades ou par surélévation des toitures.

L'objectif est de profiter de la réalisation de certains travaux sur les façades ou les toitures de l'immeuble pour engager en même temps des travaux d'économie d'énergie.

Cette obligation concerne en effet :

- 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 ;
 - l'aménagement de locaux (combles, garage ou autre pièce non habitable d'au moins 5 m²) afin de les rendre habitables.
- Pour les travaux de ravalement et de toitures, l'obligation d'isolation s'applique aussi bien aux bâtiments à usage d'habitation qu'aux bureaux, commerces et hôtels.

Des dérogations sont prévues

Le décret du 30 mai 2016 prévoit des exceptions :

- s'il existe un risque de pathologie du bâti liée à tout type d'isolation (un homme de l'art devra le justifier dans une note argumentée) ;
- si les travaux d'isolation ne sont pas conformes à des servitudes ou aux dispositions législatives et réglementaires

relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation ;

- si les travaux d'isolation entraînent des modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues notamment pour les secteurs sauvegardés ;
- s'il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

Dans la pratique, les textes permettent de concilier qualité architecturale et réduction de la consommation énergétique à condition d'associer les compétences d'un architecte et d'un thermicien afin de concevoir au cas par cas les solutions les mieux adaptées.

Les à-côtés du compte bancaire séparé

Décidément, la simplification administrative n'est pas à l'ordre du jour pour votre syndic. Le passage obligatoire aux comptes bancaires séparés génère par exemple une cascade de tâches supplémentaires pour le syndic.

Désormais, le syndic des copropriétaires doit disposer de son propre numéro d'Identifiant Créancier SEPA (ICS) attaché définitivement à son compte bancaire séparé, même s'il change de banque ou de syndic. Votre syndic en a donc fait la demande à la Banque de France en adressant les pièces justificatives nécessaires.

Formation des gardiens

Des formations seront mises en place par le Cabinet au profit des gardiens sur le 4^{ème} trimestre 2016 et le 1^{er} trimestre 2017 afin d'actualiser l'habilitation électrique exigée par la réglementation pour tout travail d'ordre électrique.

Cette habilitation permet par exemple au gardien d'immeuble de changer les ampoules et les fusibles, d'armer et désarmer les disjoncteurs en toute sécurité ou de remplacer des prises de courant, interrupteurs ou minuteries.

Le coût d'un logement vacant

Un logement est considéré comme vacant s'il est occupé pendant moins de 90 jours consécutifs au cours d'une année. A ce titre, si votre logement est situé dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, vous aurez à payer la taxe sur les logements vacants. La première année, le taux de cette taxe est de 12,5% de la valeur locative annuelle, il passe à 25 % dès la deuxième année.

Ne pas louer votre logement parce qu'il a besoin de travaux est un mauvais calcul. Outre la perspective d'une taxation supplémentaire, votre bien vous coûte de l'argent car vous devez de toute façon payer les charges de copropriété et une assurance, désormais obligatoire, mais sans possibilité de les déduire de vos revenus fonciers. En revanche, les dépenses de rénovation et même les intérêts de l'emprunt souscrit pour financer les travaux seraient déductibles si le logement était remis en location. Cela mérite réflexion, alors parlons-en. Nous pourrions vous conseiller sur la meilleure façon de valoriser votre bien.

Diagnostiques électricité et gaz pour la location

Les critères du logement décent exigent que les réseaux et branchement d'électricité et de gaz soient « conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements » et soient « en bon état d'usage et de fonctionnement ». Pour formaliser cette exigence, la loi ALUR prévoit d'exiger un état de l'installation intérieure d'électricité et un état de l'installation du gaz pour toute location vide ou meublée d'un logement à usage de résidence principale du locataire. Le contenu de ces nouveaux diagnostics est encore à préciser par décret.

Un autre décret doit également, en application de la loi sur la transition énergétique, définir le critère de performance énergétique minimale pour que le logement soit considéré comme décent.



La Gérance
de Passy

FONDÉE EN 1898

La Gérance de Passy

64, rue du Ranelagh - CS 91646

75016 PARIS

Tél : 01.44.30.85.00

Fax : 01.40.50.37.07

courriers@gerancedepassy.com

www.gerancedepassy.com



Cabinet Deslandes

ADMINISTRATEUR DE BIENS

Cabinet Deslandes

64, rue du Ranelagh

75016 PARIS

Tél : 01.53.04.40.40

Fax : 01.53.04.40.50

courriers@cabinetdeslandes.com

www.cabinetdeslandes.com



immo
balzac

TRANSACTION GESTION IMMOBILIERE

Immo Balzac

14, avenue de l'Opéra

75001 PARIS

Tél : 01.42.60.41.05

Fax : 01.42.61.46.17

courriers@immo-balzac.fr

www.immo-balzac.fr



STAGIM SAS

Administration de Biens

Stagim

14, avenue de l'Opéra

75001 PARIS

Tél : 01.42.60.41.05

Fax : 01.42.61.46.17

courriers@immo-balzac.fr

www.immo-balzac.fr