



AVRIL
JUIN
2022

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE



Ce début d'année est marqué par les questions financières liées notamment à la reprise de l'inflation et à la hausse des matières premières. Autant de sujets qui ont des conséquences sur la vie d'une copropriété et pour lesquelles vous pouvez compter sur nous afin de vous accompagner au mieux de vos intérêts. Pour nous, c'est aussi le lancement de **notre nouveau site internet**, un outil essentiel dans la relation qui nous unit. Nous espérons que vous aurez autant de plaisir à le découvrir et à l'utiliser que nous avons eu à le remodeler.

Bonne lecture

Cyril Atger

IFF Gestion, IFF Gérance
D. Moison
Immeuble Le Sully
131-135, boulevard Carnot
78 110 LE VESINET

Immobilier, une année 2021 record

Le marché de l'immobilier a connu dans son ensemble une bonne année. En 2021, près de 1,2 million de ventes ont été enregistrées, soit le niveau de 2019 qui était déjà exceptionnel.

On arriverait presque à oublier les semaines de confinement et les restrictions liées au Covid qui ont freiné les déplacements. Selon l'un des porte-paroles du Conseil du notariat, plus de 18% des Français ont déménagé en 2021, près de la moitié d'entre eux faisant ce choix suite à la crise sanitaire.

La province qui attire

Le niveau de prix par transaction s'inscrit ainsi dans une tendance record. Pour la septième année consécutive, il augmente : 7,7% pour les maisons et 5,6% pour les appartements. D'une région à l'autre, les disparités sont cependant marquées, conséquences des achats en Province de Franciliens épris de grand air et d'un mode de vie plus serein.

Paris en léger recul

En Ile-de-France, les prix de ventes de logements sont globalement en hausse de +4%, mais connaissent une légère baisse de -2,2% à Paris, le prix moyen du mètre carré s'affichant à 10 367 €. Les prix toujours plus élevés sur la durée, et peut-être les incertitudes liées au retour de l'inflation et aux hausses de taux crédit, incitent à l'achat de surfaces plus petites. L'appartement moyen acheté à Paris en 2021 présente une surface d'un peu moins de 50 m² pour un prix légèrement supérieur à 510 000 €. Les acheteurs sont à rechercher du côté des professions libérales et des cadres dans 4 cas sur 10, alors que 3 fois sur 10, il s'agit d'un investisseur.

Une bonne nouvelle pour le crédit

Les taux sont encore restés à un niveau très bas en 2021. La Banque de France note une progression des crédits en

volume sur 12 mois de 16,7%* pour s'établir à 225,2 Mds d'€ contre 193 Mds d'€ l'année précédente. Leur durée est elle aussi en hausse et représente désormais en moyenne 21,9 mois. ■

* De novembre 2020 à octobre 2021

Bouclier tarifaire, l'engagement pour 2022

Avec les prix des différentes énergies qui se sont envolés en 2021, le gouvernement a mis en place un bouclier tarifaire en octobre 2021. Celui-ci concerne d'abord le prix de l'électricité dont la hausse sera limitée pour 2022 à 4%, toutes taxes comprises, au lieu de 44%, hors taxes, pour les abonnés au tarif bleu d'EDF. Le gouvernement s'était aussi engagé à bloquer le tarif régulé du gaz jusqu'au 30 juin 2022 au niveau du 1^{er} octobre 2021 pour les consommateurs en résidence individuelle (excluant les ménages en copropriété). Ces mesures s'ajoutent au chèque de 100 euros versés cet hiver aux ménages les plus modestes.

Le 16 février 2022 dernier le gouvernement a annoncé son intention d'étendre le bouclier tarifaire sur le gaz pour les ménages résidant en copropriété ou logement social.

Lors de la rédaction de ce présent article, les modalités pratiques, la date d'application et de mise en œuvre de ce dispositif étaient encore inconnues. Elles doivent désormais être définies puis actées officiellement pour entrer en vigueur. ■



GESTION

Tél. 01 34 51 00 01
courriers@iff-gestion.fr



GÉRANCE

Tél. 01 34 51 58 35
accueil@iff-gerance.fr



D. MOISON

Tél. 01 34 51 76 08
accueil@moison.fr



Avantage résidence principale vs résidence secondaire

Avec le Covid, et le développement du télétravail, la résidence secondaire a été placée sous les feux de l'actualité. Mais s'il est un domaine où elle présente moins d'avantages que la résidence principale, c'est bien celui de la fiscalité.

Tout contribuable peut choisir librement sa résidence principale, sans que l'administration fiscale ait son mot à dire. Premier avantage d'une résidence principale, elle est exonérée de toute plus-value en cas de cession, quelle que soit la durée de possession. Pour la résidence secondaire, cette exonération est effective seulement à partir de 30 ans. En matière de taxe d'habitation, l'ensemble des propriétaires n'y est presque plus assujéti. Ce n'est pas le cas pour les résidences secondaires, leurs propriétaires payant une taxe proportionnellement plus conséquente puisqu'ils sont notamment privés d'abattement sur la valeur locative. De plus, certaines communes qui connaissent une pénurie de logements ont décidé d'augmenter de façon sensible la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Cette augmentation est comprise entre 5% et 60%. À Paris, le taux est maximal.

Un autre avantage fiscal est accordé aux propriétaires qui louent une partie de leur résidence principale à des personnes qui l'ont également choisie comme tel. Ils sont ainsi exonérés du paiement de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. Une condition cependant : le loyer au m² ne doit pas excéder 191 euros en Île-de-France et 141 euros dans le reste du pays.

Pour les contribuables redevables de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) sur leur résidence principale, un abattement de 30% s'applique à la base taxable. Là encore, ce n'est pas le cas pour la résidence secondaire.

Enfin, en matière de succession, la résidence principale est fiscalement plus avantageuse. Au décès du premier conjoint, les droits de succession sont calculés sur une base diminuée de 20%. À noter que cet abattement profite aussi aux enfants du défunt. ■

Travaux sur les colonnes montantes, qui paye quoi ?

Avec la loi Elan du 23 novembre 2018, la propriété des colonnes montantes a été transférée au gestionnaire du réseau public d'électricité Enedis qui assure près de 95% de la distribution du courant. Seules quelques copropriétés ont décidé d'en garder la propriété.

Une clarification nécessaire

Cette décision permettait de clarifier une situation qui voyait Enedis déclarer ne pas être responsable de la maintenance et de la rénovation de certaines installations en s'appuyant sur un décret du 8 novembre 1946. Celui-ci attribuait en effet « certains ouvrages électriques présents sur la propriété » aux copropriétaires. Près de la moitié des colonnes montantes était concernée.

Les recommandations du médiateur national de l'énergie

Si une colonne montante présente des problèmes de sécurité, Enedis doit démontrer par écrit à la copropriété que tel n'est pas le cas, sinon les travaux seront à sa charge.

En revanche, pour la demande d'un copropriétaire d'augmenter la puissance du compteur sans modification de la colonne, les frais engendrés par les travaux sont tout ou partie à sa charge. Quand la colonne doit être modifiée,

Enedis prendra en charge les frais si la colonne est sous contrainte de transit*. Sinon, le copropriétaire payera la facture (devis d'Enedis). Idem pour la rénovation d'une contrainte vétuste. Sous contrainte de transit, Enedis prend en charge financièrement les travaux, dans le cas contraire, c'est le copropriétaire. Si une évolution des normes oblige une remise à niveau de la colonne, Enedis ou un autre gestionnaire de réseau (gaz, eau) assume le montant des réparations s'il est à l'origine de la non-conformité. ■

* Limitée en puissance

Le médiateur national de l'énergie rappelle que « tous les travaux qui sont « nécessaires » à la rénovation de la colonne montante ou aux travaux à réaliser sur celle-ci doivent être considérés comme des travaux de rénovation de la colonne montante, et, à ce titre doivent être également pris en charge par le gestionnaire du réseau de distribution. »

Prix variable d'un logement selon son étiquette énergétique

Le 11 janvier dernier, un décret publié au Journal Officiel venait éclaircir les possibilités de location selon les différentes étiquettes énergétiques déterminées à partir du nouveau DPE. Dès 2023, il ne sera plus possible de mettre en location un logement dont la consommation énergétique annuelle est supérieure à 450 kWh/h, par m² de surface habitable, soit environ 90 000 logements en France. Les contrats de location en cours ne sont pas concernés par ce décret.

Avec la loi Climat et Résilience, il sera interdit de louer des logements classés G, à partir de 2025 ; puis 2028 pour ceux classés F et 2034 pour les classes E. Et à partir du 25 août 2022, la hausse du prix des logements classés F et G n'est plus autorisée.

la nouvelle méthode de calcul du DPE accentue le nombre de logements classés F et G

Or, la nouvelle méthode de calcul du DPE accentue le nombre de logements classés F et G. Conséquence, de nombreux biens risquent de perdre de leur valeur. Et l'importance des travaux de rénovation énergétique à réaliser pour classer le logement dans les étiquettes supérieures peut également faire hésiter les acheteurs potentiels.

Une étude réalisée en novembre 2021 par les Notaires de France fait apparaître des différences significatives, variables selon les régions et la tension du marché, sur le prix des logements selon le classement énergétique. Ils soulignaient aussi que « plus la demande est forte et moins l'étiquette énergétique est importante. »

Dans les zones très tendues, comme la plupart des grandes agglomérations, l'écart est de 6 à 9% entre un logement classé A ou B et un logement classé E, alors qu'il peut être supérieur à 15% dans les zones non tendues. À Paris, il est seulement de 2% entre un logement classé A et un logement classé D. ■

