



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION

www.rompteaux-cogefo.com

LETTE
D'INFO

ÉDITO

Loi de Finances 2021, le premier « budget vert »

Beaucoup ont vu dans la dernière loi de Finances, votée le 17 décembre 2020 et publiée au Journal Officiel le 30 décembre, le premier « budget vert » du gouvernement. Elle est en effet marquée par l'importance accordée à la rénovation énergétique, concrétisée par les 6,7 milliards de fonds qui lui sont dévolus, à travers notamment MaPrimeRénov.

Un engagement qui s'inscrit dans la logique du plan de relance adopté en octobre, au sein duquel le bâtiment était désigné comme l'un des quatre secteurs prioritaires pour accélérer la réduction des gaz à effets de serre. Mais la loi de Finances comporte de nombreuses autres mesures qui concernent les propriétaires, mais aussi les copropriétés et les bailleurs. Suppression de la taxe d'habitation, modification pour l'octroi du dispositif Pinel, simplification pour le Prêt à Taux Zéro, tels sont les faits saillants de ce début d'année fiscale en matière d'immobilier. Nous y revenons plus en détails.

— SYNTHÈSE DE LA NOUVELLE LOI DE FINANCES — ENTRE CHANGEMENT ET CONTINUITÉ

MaPrimeRénov, l'atout majeur du financement de la transition énergétique

MaPrimeRénov est au cœur du plan gouvernemental pour faciliter la rénovation énergétique des logements. Depuis le 1^{er} janvier 2020, elle prend la succession du Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) et des aides « Habiter mieux agilité » de l'Anah.

Alors qu'elle s'adressait jusqu'à présent aux seuls ménages modestes, MaPrimeRénov prend de l'ampleur avec la nouvelle loi de Finances pour concerner l'ensemble des ménages, copropriétés et propriétaires bailleurs. Un logement où vit son propriétaire ou mis en location, une maison individuelle ou un immeuble collectif, peu importe la nature du logement.

Le versement de MaPrimeRénov répond cependant à un certain nombre de critères : revenus plafonnés selon 5 catégories, travaux favorisant les économies d'énergie effectués par une entreprise labellisée RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), gain écologique constaté. MaPrimeRénov est versée en une fois, quand les travaux sont terminés, et ne peut excéder 20 000 € sur 5 ans.

Les conditions sont spécifiques pour MaPrimeRénov Copropriété qui concerne les parties communes d'un immeuble. La prime couvre jusqu'à 25 % du montant global des

travaux, dans la limite de 15 000 € par logement. Ce qui représente une aide maximale de 3750 € par logement. La prime est versée directement au syndicat des copropriétaires. La copropriété doit être composée de 75 % de résidences principales et les travaux doivent permettre de réaliser un gain énergétique de 35 %.

MaPrimeRénov en pratique

Pour recevoir MaPrimeRénov, les travaux peuvent avoir fait l'objet d'un devis à partir du 1^{er} octobre 2020.

- Pour les propriétaires occupants et les copropriétés, les demandes d'aides peuvent être déposées en ligne* depuis le 11 janvier 2021.
- Pour les propriétaires bailleurs, leurs dossiers pourront l'être qu'à partir du 1^{er} juillet 2021, même si les devis sont signés depuis le 1^{er} octobre 2020.

* sur le site www.maprimerenov.gouv.fr

Le crédit d'impôt IRVE, une aide à la mobilité verte

Les locataires Savez-vous que les plantes que vous installez sur votre balcon ou terrasse peuvent en détériorer l'état comme les >>>

>>> propriétaires peuvent, sans plafond de ressources, profiter de ce financement Infrastructure de Recharge de Véhicule Electrique (IRVE) qui représente au plus 300 euros par borne de recharge.

Il peut couvrir jusqu'à 75% des frais d'achat et de pose, en résidence principale ou secondaire. La borne de recharge doit être achetée entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023 et être posée par l'installateur qui la fournit. Si le foyer fiscal se compose d'un couple marié ou pacsé, il peut atteindre 600 euros pour l'installation de deux bornes.

Le dispositif Pinel joue collectif

À chaque loi de Finances, les mesures concernant les dispositifs de défiscalisation sont scrutées avec attention. Annonce importante de ce millésime 2021, le dispositif Pinel est prolongé jusqu'à fin 2024, moyennant deux décisions qui en limitent le périmètre. Première d'entre elles, les taux de réduction d'impôts restent inchangés pour 2021 et 2022, mais s'inscrivent à la baisse pour 2023 et 2024. Seconde décision qui vient « contraindre » le dispositif. Il s'adresse aux logements neuf ou VEFA des immeubles collectifs, conçus verticalement ou horizontalement, comprenant au moins deux logements. Exit les villas jumelées et les maisons individuelles d'une copropriété.

Pas de changement, en revanche, pour les dispositifs Denormandie et Cosse. Ils pren-

dront fin comme prévu au 31 décembre 2022 et leurs caractéristiques restent identiques.

Le PTZ gagne une année

Autre prolongation pour soutenir l'investissement immobilier, celle du Prêt à Taux Zéro (PTZ), jusqu'au 31 décembre 2022. Les revenus pris en compte, dépendant d'un plafond de ressources et variables selon plusieurs zones géographiques, sont ceux déclarés au moment de la demande du prêt, et non plus ceux de l'année précédente comme jusqu'alors. Sinon, rien de changer pour le PTZ. Il contribue à l'achat d'un logement neuf, d'un bien à rénover, ou issu de la revente d'un logement social à ses occupants. Les travaux doivent être synonymes d'économies d'énergie et représenter au moins le tiers du prix d'achat. La personne qui achète le bien ne doit pas avoir été propriétaire les deux années précédant sa demande de PTZ.

Taxe d'habitation, bientôt la fin

Enfin, trois dernières informations fiscales de cette loi de Finances 2021. La taxe d'habitation est entrée dans la dernière ligne droite de son existence pour les résidences principales. Les 20% des ménages les plus aisés vont à leur tour pouvoir bénéficier de sa suppression d'ici 2023. A noter que cet impôt reste éligible pour les résidences secondaires.

UNE ÉVOLUTION DANS LES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le 1^{er} juin 2020, la plupart des réformes du droit de la copropriété, contenues dans l'ordonnance d'octobre 2019¹, sont entrées en application. Parmi celles-ci, l'éligibilité au Conseil syndical s'est élargie. Désormais les membres du conseil syndical peuvent être désignés parmi les ascendants ou les descendants des copropriétaires. Une mesure de souplesse qui permettra de fluidifier les décisions, notamment dans les immeubles composés de personnes âgées.

Rappelons que le Conseil syndical est composé de copropriétaires élus par l'Assemblée Générale. Les membres peuvent être aussi le conjoint d'un copropriétaire ou son partenaire lié par un Pacs, le représentant légal du copropriétaire, l'usufruitier du bien ou l'acquéreur à terme et, désormais l'ascendant ou le descendant d'un copropriétaire.

1 - L'article 20 de l'ordonnance du 30 octobre 2019 a modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

Rompteaux - Cogefo :

76, avenue Carnot
78500 SARTROUVILLE
Tél. 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

Cavenel :

60, avenue Jean-Jaurès
78500 SARTROUVILLE
Tél. 01 39 14 32 36
Fax : 01 39 14 83 01

Rompteaux / PARIS :

62, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS
Tél. 01 61 04 44 88
Fax : 01 61 04 44 89

Cogefo / LE VÉSINET :

13, rue Jean Laurent
78110 LE VÉSINET
Tél. 01 30 15 57 57
Fax : 01 30 15 57 59

Rompteaux - Cogefo / RUEIL :

39, avenue Victor Hugo
92500 RUEIL-MALMAISON
Tél. 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

ÉNERGIES BIEN INFORMER POUR MIEUX CONSOMMER

Avec le réchauffement climatique, la maîtrise des dépenses énergétiques revêt plus que jamais une importance cruciale. La responsabilité est à la fois collective et individuelle. Une maîtrise facilitée par le développement de nouvelles technologies qui assure de plus en plus un comptage et une information pour chaque logement.

L'individualisation des frais au service de la maîtrise

Dans ce contexte, une ordonnance du 15 juillet 2021, suivie d'un décret et d'un arrêté, ont organisé l'information à remettre aux copropriétaires et aux locataires sur leur consommation d'énergie. Cette réglementation entrée en vigueur le 25 octobre 2020, concerne les immeubles équipés d'une installation centrale de chauffage, de froid et d'eau chaude sanitaire, disposant d'une individualisation des frais.

Des informations régulières

Depuis le 25 octobre 2020 les copropriétaires occupants et les locataires des immeubles équipés d'un télé-relevé, doivent recevoir une évaluation simple de leur consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude chaque semestre. Ils ont la possibilité de demander une information trimestrielle et à compter du 1^{er} janvier 2022, l'information sera mensuelle.

Pour tout immeuble doté d'une individualisation des frais, le relevé des appareils de mesure doit être réalisé au moins une fois par an. Une note d'information annuelle, remise aux copropriétaires à l'occasion de la convocation à l'assemblée générale, regroupe des informations complètes (l'arrêté du 24 juillet 2020 en précise le contenu) sur les consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude de chacun. Elle doit être transmise aux locataires.

Des informations transmises précisément

Dans les immeubles à « télé-relevé », la responsabilité de la transmission des évaluations régulières auprès de chaque propriétaire revient au syndicat des copropriétaires. Les informations peuvent être envoyées par voie numérique ou être mises à disposition sur un portail internet.

Pour la note d'information annuelle, la responsabilité de la transmission revient au syndicat. Il envoie à chaque copropriétaire le document qui concerne son propre logement. À charge ensuite pour les copropriétaires bailleurs de transmettre ces différentes informations à leur locataire ou au gestionnaire à qui la gestion de leur bien est confiée. ■

1 - Voir l'ordonnance du 15 juillet 2020 / le décret du 20 juillet 2020 qui donne les modalités d'application / et l'arrêté du 24 juillet 2020 qui définit le contenu des documents d'information.