

# SAFAR

ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue  
de la Grande Armée  
75116 Paris  
**Tél :** 01 58 05 40 00  
**Fax :** 01 42 67 98 65  
**E-mail :**  
gerance@safar.fr  
copropriete@safar.fr

[www.safar.fr](http://www.safar.fr)

## UN CONTEXTE FAVORABLE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

La crise s'estompe, de nouvelles incertitudes politico-économiques prennent le relais, les taux d'intérêt restent très bas. Les placements financiers performants et sans risque n'existent plus. Pour obtenir de meilleurs rendements, il faut prendre plus de risque. À l'inverse, l'investissement immobilier reprend des couleurs. Les taux très bas des crédits immobiliers permettent de bénéficier d'un effet de levier inédit et le Brexit laisse présager de réelles opportunités pour l'immobilier parisien. De fait, la Chambre des Notaires de Paris Ile-de-France confirme la reprise de l'immobilier ancien : à fin mai les ventes sont en hausse de 18 % sur un an et les volumes sont légèrement supérieurs à la moyenne des dix dernières années. Même les prix sont en légère hausse dans les départements les plus chers d'Ile-de-France et à Paris.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

## Embarquer l'isolation avec les travaux

**Afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et favoriser les économies d'énergie, la loi sur la transition énergétique, votée en août 2015, prévoit plusieurs obligations pour les propriétaires, dont celle d'embarquer des travaux d'isolation en cas de travaux importants, qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017.**

### Améliorer le confort, économiser l'énergie

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. Le décret du 30 mai 2016 précise les modalités d'application de cette obligation et prévoit plusieurs exceptions.

L'obligation d'isolation 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 ;
- l'aménagement de locaux (combles, garage ou autre pièce non habitable d'au moins 5 m<sup>2</sup>) 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.

Les exceptions prévues par le décret permettent de respecter la qualité architecturale des bâtiments et d'éviter les dépenses déraisonnables :

- en cas de risque de pathologie du bâti liée à la pose d'une isolation, ce qui devra être justifié par un homme de l'art 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 ;

### RDV sur notre stand F10

Pour éviter l'attente  
à l'entrée du salon, RDV sur  
[www.saloncopropriete.com](http://www.saloncopropriete.com)

et cliquez sur :



Indiquez le code invitation **E1** et remplissez le formulaire en ligne.

offert par  
SAFAR



Salon de la  
**COPRO  
PRIÉTÉ**

**23-24 novembre 2016**  
PARIS EXPO Porte de Versailles - Pavillon 6



**INVITATION GRATUITE** au Salon de la Copropriété

## L'ENCADREMENT DES LOYERS ÉTENDU À TOUTE L'AGGLOMÉ- RATION PARISIENNE

Fin juin, la ministre du logement a annoncé que le dispositif d'encadrement des loyers mis en place à Paris intramuros, selon les modalités prévues par la loi ALUR, serait étendu, à compter du 31 mars 2017, à l'ensemble de l'agglomération parisienne. Les 412 communes concernées sont situées dans les 3 départements de la petite couronne et dans certaines zones des Yvelines, du Val d'Oise, de l'Essonne et de la Seine et Marne. L'agrément de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), jusqu'ici limité à Paris intramuros, est donc étendu à l'ensemble de l'agglomération et les agents immobiliers doivent dès maintenant communiquer leurs informations.

Dans un contexte de stabilité totale de l'indice de référence des loyers, qui a déjà pour effet de figer l'évolution des loyers, on peut s'interroger sur la pertinence de cette extension de l'encadrement pour résoudre la pénurie chronique de logements dans la région. Ne serait-il pas plus judicieux d'encourager les propriétaires à rénover leurs biens vétustes pour les remettre sur le marché ?

Suite de l'article ►►►

■ s'il existe une disproportion manifeste entre les avantages techniques, économiques ou architecturaux de l'isolation et ses inconvénients.

Afin de faciliter la mise en œuvre de l'isolation thermique par l'extérieur des façades ou par surélévation des toitures, un décret du 17 juin 2016 permet de déroger au plan local d'urbanisme (PLU). Les dépassements autorisés au-delà des limites du PLU pourront atteindre 30 centimètres au maximum.

Par ailleurs, dans les zones très exposées au bruit routier, ferroviaire ou à proximité d'un aéroport, la loi prévoit d'associer également des travaux d'isolation acoustique. Un décret du 14 juin 2016 précise les travaux concernés et un arrêté définira les seuils à respecter.

### Une nouvelle approche des travaux

L'obligation d'isolation concerne tout particulièrement les immeubles des années 50 à 80 qui n'auraient pas déjà fait l'objet d'une rénovation thermique complète. Cependant, même si les immeubles haussmanniens y échappent pour les interventions sur leurs façades, il ne leur est pas interdit de profiter des avantages actuels (TVA au taux réduit de 5,5 % au lieu de 10 %, possibilité de financer l'opération avec un éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt développement durable et certificats d'économie d'énergie), par exemple pour isoler un pignon, une façade sur cour ou les fenêtres.

Dans le cadre du plan bâtiment durable, les collectivités territoriales s'engagent aux côtés de l'Etat pour accompagner les copropriétés dans leur démarche de rénovation. Il en résulte des dispositifs complexes qui nécessitent l'accompagnement d'un opérateur tel que Soliha, Urbanis ou Vert Durable pour organiser les subventions, les financements et un suivi en liaison avec l'Agence Parisienne du Climat et ses conseillers Info-énergie.

En parallèle, les gestionnaires de copropriété devront renforcer leur formation pour mener à bien ces projets de plus en plus lourds. Les formations des équipes de Safar sont en cours au travers de l'UNIS.

## Un logement vacant coûte de plus en plus cher. Parlons-en !

Un logement sans locataire ne vous rapporte rien et vous ne pouvez déduire ni vos charges, que vous devez continuer de payer de toute façon, ni les intérêts de vos emprunts, ni votre déficit foncier antérieur.

Si votre logement est situé dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, vous aurez désormais 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. Un logement est considéré comme vacant s'il est occupé pendant moins de 90 jours consécutifs au cours d'une année. N'attendez plus, louez votre bien locatif ou vendez-le.

Contactez-vous, nous pourrions vous conseiller sur la meilleure façon de valoriser votre logement et vous accompagner dans la réalisation de votre projet.

Vous pouvez joindre **Pierre Quinto** ou **Angélique Chabot** :  
**angelique.chabot@safar.fr** et **pierre.quinto@safar.fr**



**Mercredi 23 novembre : Grenelle et Copropriété avec**

- Audit énergétique
- Diagnostic – DPE – DTG
- Répartition des charges
- Compteurs thermiques
- Travaux d'intérêt collectifs sur parties privatives  
(ex : imposer le changement des fenêtres à double vitrage)
- Financement (crédits, subventions, PTZ, PTZ copro, ...)



**Jeudi 24 novembre : La loi ALUR et la copropriété après la loi Macron avec :**

- Immatriculation des sdc
- Fonds de travaux obligatoire et son 2<sup>ème</sup> compte séparé
- Nouvelles obligations et gouvernance de la copropriété
- Informations des acquéreurs de lots de copropriété

### Horaires du salon

23 novembre : 09h00 à 22h00 (nocturne)

24 novembre : 09h00 à 18h00

**www.saloncopropriete.com**

