



Édito

Rénovation énergétique

Personne ne conteste l'intérêt d'économiser l'énergie lorsqu'il s'agit de réduire les factures de chauffage. Depuis des années, les pouvoirs publics ont multiplié les mesures d'incitation, avec succès pour les travaux les plus simples, comme installer des doubles vitrages dans son logement. Mais les copropriétaires hésitent encore à se lancer dans des travaux plus ambitieux. Aujourd'hui, certains travaux deviennent obligatoires. Il est donc temps de se lancer et de profiter des mesures d'accompagnement et des aides financières ou fiscales mises en place.

● ● ● ● Les travaux d'isolation Ils deviennent obligatoires au 1^{er} janvier 2017

La loi sur la transition énergétique votée en août 2015 impose désormais aux copropriétaires 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 d'embarquer des travaux d'amélioration de la performance énergétique en cas de travaux importants entre en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

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 arrête définira les seuils à respecter.

Trois types de travaux sont concernés

Le décret du 30 mai 2016 précise les modalités d'application de cette obligation d'isolation qui 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 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.

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 sont limités à 30 centimètres au maximum.

Des exceptions sont prévues

Le décret du 30 mai 2016 prévoit plusieurs exceptions permettant de respecter la qualité architecturale des bâtiments et d'éviter les dépenses déraisonnables :

- en cas de risque de pathologie du bâti liée à tout type d'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 ;
- s'il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

Dans la pratique, le contexte est favorable aux travaux en vue de réduire la consommation énergétique de l'immeuble.

Plusieurs aides ou mesures fiscales viennent réduire le coût des travaux ou facilitent leur financement : 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, certificats d'économie d'énergie...

Par ailleurs, la loi sur la transition énergétique aide les copropriétaires à franchir le pas en assouplissant les conditions de majorité pour décider les travaux en assemblée générale.

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



● ● ● Investir en locatif

Le dispositif fiscal Pinel a largement contribué à relancer les ventes de logements neufs en 2015. Sa prolongation jusqu'au 31 décembre 2017 est une bonne nouvelle pour vos projets d'investissement locatif.

Le dispositif Pinel a été assoupli en 2016 et vous permet désormais de louer votre logement à vos propres

enfants ou à vos parents, à condition de respecter les plafonds de loyer et de ressources du locataire. La réduction d'impôt est modulée selon la durée d'engagement : 12 % si vous louez le logement pendant 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans.

RICHTER groupe immobilier

45, rue de la Vieille Poste
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 67 02 68 17
contact@richtergroupeimmobilier.com
www.richtergroupeimmobilier.com

Consultez-nous
pour toute information
concernant la location,
la gestion, la transaction,
le syndic



Estimation
gratuite
sous
48H

Suivez notre actualité sur

[facebook](#) RICHTER GROUPE IMMOBILIER

La formation continue des professionnels de l'immobilier

En précisant les obligations des professionnels de l'immobilier en matière de déontologie et de compétences, la loi ALUR contribue à généraliser les bonnes pratiques à l'ensemble de la profession, dans l'intérêt de tous les clients.

Le décret du 18 février 2016 détaille les obligations de mise à jour des connaissances et de perfectionnement des compétences nécessaires à l'exercice de la profession et fixe des quotas d'heures. Il est entré en vigueur le 1^{er} avril 2016.

La durée minimale de formation est ainsi de 14 heures par an (soit 2 jours) ou de 42 heures sur trois années consécutives (soit 6 jours). Elle doit couvrir les questions juridiques, économiques, commerciales et même digitales, mais aussi les questions techniques relatives à la construction, à l'habitation, à l'urbanisme et à la transition énergétique. La déontologie doit faire l'objet d'au moins 2 heures de formation tous les trois ans.

L'attestation délivrée par les organismes de formation aux professionnels ayant validé leur formation continue sera exigée par la Chambre de commerce et d'industrie pour le renouvellement de la carte professionnelle tous les trois ans.