

Vous êtes chez vous.

DÉCEMBRE 2024

L'Atrium News

AU CŒUR DE
L'INFORMATION
IMMOBILIÈRE



ÉDITO

Madame, Monsieur,

L'année 2024 fut riche en évolutions législatives et réglementaires. De nouvelles mesures ont une nouvelle fois impacté le secteur immobilier (Loi Habitat Dégagé, Loi Le Meur...), tandis que nos équipes commencent à appliquer les dispositions de la Loi Climat & Résilience dont les premières échéances prennent effet en 2025.

Nos collaborateurs se sont mobilisés tout au long de l'année pour appréhender et expliquer ces évolutions, notamment lors des assemblées générales. Nous avons tous vibré au rythme des JO de Paris cet été et nous formons le vœu que l'année à venir nous permette de nous réunir et de mener à bien vos projets d'entretien et d'amélioration de votre cadre de vie.

Nos collaborateurs se joignent à moi pour vous souhaiter de très belles fêtes de fin d'année ainsi qu'une belle et heureuse année 2025.

Charlotte Miesch
Directrice Générale Copropriété



COPROPRIÉTÉ

Les avantages financiers de la surélévation d'un bâtiment.

Dans un contexte de rareté du foncier, surtout dans les grandes villes, et de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) en 2050, objectif porté par la loi Climat et résilience, la surélévation se montre comme une solution riche de promesses. Le toit d'un immeuble a en effet une valeur foncière qui peut s'avérer importante pour financer tout ou partie de travaux liés notamment à la rénovation énergétique. La loi ALUR de 2014 avait donné à la surélévation un certain élan en simplifiant sa mise en œuvre. Fini le vote d'une résolution à l'unanimité, la majorité absolue ou la double majorité suffit désormais. De quoi contrer les oppositions qui émanaient le plus souvent des copropriétaires habitant le dernier étage et qui voyaient d'un mauvais œil se profiler des travaux importants et les nuisances afférentes.

Il existe deux principaux cas de surélévation :

■ Lorsqu'un unique copropriétaire en fait la demande

Dans un immeuble, s'élevant sur un nombre réduit d'étages, un copropriétaire du dernier peut solliciter le syndicat pour surélever le bâtiment dans le but de se ménager un duplex, agrémenté d'une terrasse. Le toit étant considéré comme une partie commune dont il possède une partie, ce copropriétaire doit en acquérir l'ensemble pour effectuer les travaux.

Cette acquisition peut se faire financièrement. La somme obtenue est répartie entre les copropriétaires selon les tantièmes qu'ils possèdent. Elle peut aussi faire l'objet d'un règlement en nature : ravalement, rénovation de parties communes, installation d'équipement de rénovation énergétique, etc.

L'enjeu principal réside dans la juste estimation de la surélévation, et donc de la valorisation du bien, afin que nulle partie ne se sente lésée. N'oublions pas aussi qu'elle entraîne un nouveau calcul des tantièmes de la copropriété avec un poids plus important du copropriétaire qui l'a engagée.

■ Un promoteur comme interlocuteur

Pour un immeuble de grande taille, l'enjeu est plus conséquent, aussi bien en termes de travaux qu'au niveau financier. Le syndicat peut choisir de réaliser la surélévation en tant que maître d'ouvrage, comme l'autorise la loi de 1965.

Devant la complexité d'un tel projet, cette solution est rarement retenue. Dans la plupart des cas, il va négocier avec un promoteur qui prendra en charge l'intégralité de sa réalisation, de l'étude initiale à la construction, en passant par la mise en vente des nouveaux logements.

Le prix au mètre carré du lieu de la copropriété joue alors un rôle essentiel pour décider ou non de l'opération. Au final, la somme recueillie permettra souvent de financer en grande partie des travaux importants de rénovation en complément des différentes aides qui pourraient être obtenues.

L'avantage fiscal de la surélévation. Un copropriétaire qui fait surélever son logement bénéficie pendant deux ans d'une exonération sur la taxe foncière. Lorsqu'un syndicat de copropriété vend à un promoteur le droit de surélévation, il profite d'une exonération sur la plus-value immobilière.

ATTENTION AUX FRAUDES !

La falsification des chèques se multiplie et occasionne un préjudice certain pour la victime sans compter les tracasseries administratives en résultant (dépôt de plainte, déclaration de sinistre, etc).

Nous avons été confrontés toute l'année à de nombreux cas de chèques falsifiés.

Nous vous encourageons à l'abandon des chèques au profit de meilleures solutions.



POUR SÉCURISER VOS PAIEMENTS OPTEZ POUR :

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement

Qui paye la taxe d'habitation pour une loge ?

Depuis 2023, les résidences principales ne sont plus redevables de la taxe d'habitation. Seules les résidences secondaires et les meublés sont encore concernés par cette taxe. Par habitation principale, on entend le logement dans lequel un contribuable réside habituellement. Si celui-ci bénéficie dans le cadre de l'exercice de sa profession d'un logement de fonction, celui-ci est considéré comme résidence secondaire et se voit appliquer la taxe d'habitation. Le logement où vit sa famille, même situé dans un périmètre proche, est quant à lui jugé comme résidence principale. Le gouvernement a par ailleurs précisé clairement que tout logement de fonction ou second logement occupé pour raison professionnelle est redevable de la taxe d'habitation.



VERS LA FIN DE LA CRISE DE L'IMMOBILIER

Les récentes évolutions du marché de l'immobilier laissent entrevoir une lueur d'espoir pour une sortie de crise imminente. Plusieurs facteurs contribuent à cette perspective rassurante.

■ Des crédits plus hauts, des taux plus bas

Les Jeux Olympiques n'ont pas été les seuls pourvoyeurs de sourires durant l'été. Les chiffres concernant le volume des crédits à l'habitat, dévoilés par la Banque de France au début de l'automne, étaient eux aussi porteurs d'optimisme. À 11,3 milliards d'euros en juillet, ils atteignaient leur plus haut niveau depuis mai 2023, très au-dessus du plancher des 6,9 milliards d'euros de mars 2024. La décision prise par la Banque Centrale Européenne (BCE) d'abaisser ses taux directeurs n'est pas étrangère à ce résultat. Le 17 octobre dernier, ils s'établissaient à seulement 3,25 %, en retrait de 0,25 point. Après des mois, voire des années de hausse dans un environnement inflationniste tendu, le crédit devenait moins cher avec une inflation désormais inférieure à 2 %. Il en résulte une attitude plus constructive des banques qui avaient jusqu'alors fermé le robinet du crédit.

■ Une timide remontée des prix au mètre carré

Autre bonne nouvelle, les prix au mètre carré semblent repartir à la hausse, même si cette situation n'est pas générale à l'ensemble du territoire. C'est le cas dans plusieurs grandes villes, dont Paris, qui voient le marché de l'ancien reprendre timidement des couleurs. Là encore, le recul de l'inflation n'y est pas pour rien. Conjugué à une augmentation des salaires dans de nombreux secteurs, il induit une augmentation, certes modeste, du pouvoir d'achat immobilier.

■ Des logements à la vente de plus en plus visités

Si pour l'année 2024 le volume global des transactions devait à nouveau être faible, proche de 800 000, là encore un regain d'activité constaté sur le terrain laisse espérer en des jours meilleurs. Chez de nombreux professionnels, l'été fut ensoleillé avec un nombre de visites croissant, plus de compromis signés et des offres qui se concrétisent plus souvent en transactions effectives. À noter le succès inattendu des passoires thermiques dont les ventes s'effectuent presque deux fois plus vite que les biens mieux classés. Elles offrent une décote qui séduit des primo-accédants qui s'engageront plus tard dans la rénovation énergétique. Des primo-accédants particulièrement choyés par les banques puisqu'ils représentent près de la moitié des emprunteurs.

En conclusion, ces différents éléments combinés permettent d'envisager une sortie de crise pour le secteur immobilier. La confiance semble revenir, offrant des perspectives prometteuses pour l'avenir du marché.

RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR
www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
 DE VOTRE QUARTIER



Vous êtes chez vous.