

► Bureau RHONE

40 rue Belfort

69004 LYON

► Bureaux SAVOIE

10 rue de la Tour

74940 ANNECY LE VIEUX

1, Place de la Libération

73000 CHAMBERY

Tél. : +33 (0)9 61 49 09 36

Mail : contact@ifc-expertise.fr

SOM MAIRE :

- LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE 2014 ET LOI DE FINANCES 2015 : PROJETS ADOPTES
- LOI ALUR ET LOCATION MEUBLEE
- LUTTE DU GOUVERNEMENT CONTRE LES INCENDIES DOMESTIQUES
- TENDANCES DU MARCHE / MAISON

Expert en estimations
immobilières près la
Cour d'Appel



Expert Agricole et
Foncier CNEFAF



MRICS

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE 2014 ET LOI DE FINANCES 2015 : PROJETS ADOPTES

L'Assemblée Nationale a adopté définitivement le projet de loi de finances pour 2015 ainsi que le projet de loi de finances rectificative pour 2014. Récapitulatif de quelques-unes de ces mesures.

Libérer le foncier

La fiscalité des plus-values des terrains à bâtir est alignée sur celle des immeubles bâtis, soit une exonération totale au bout de 22 ans de détention. En outre, pour toute promesse de vente conclue avant le 31 décembre 2015, le vendeur bénéficiera d'un abattement exceptionnel de 30% de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sur les plus-values réalisées. Les donations de terrain réalisées en 2015 bénéficieront également d'un abattement exceptionnel pouvant aller jusqu'à 100.000 €, à la condition que le terrain soit ultérieurement construit.

Aide aux maires bâtisseurs

Les crédits budgétaires ont été augmentés de 100 millions d'euros afin de permettre la mise en œuvre de l'« aide pour les maires bâtisseurs » à laquelle s'était engagé le Premier Ministre devant les maires de France. Ainsi, tout logement construit au-delà de la croissance habituelle du parc ouvrira droit à 2.000 € d'aide, sous réserve du respect d'un plafond de richesse des communes et des obligations de construction de logements sociaux fixées par la loi SRU.

Favoriser l'accession à la propriété

Le prêt à taux zéro (PTZ) a été ouvert à l'acquisition dans l'ancien dans des communes rurales sous réserve de la réalisation de travaux.

Le taux de TVA à 5,5% sera appliqué pour l'accession à la propriété des ménages modestes dans les 1.300 nouveaux quartiers prioritaires définis dans la politique de la ville et ceci afin de favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain.

Encourager l'investissement locatif

Afin de créer une nouvelle offre de logements intermédiaires dans les zones tendues et répondre aux problèmes de logement des classes moyennes, le « dispositif d'incitation fiscale des particuliers pour l'investissement locatif » est revu depuis 1er septembre 2014 afin de permettre aux investisseurs de choisir de s'engager pour 6, 9 ou 12 ans. L'avantage fiscal du dispositif pour les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) qui réalisent des investissements locatifs sera aligné sur celui des particuliers. Il sera également possible, pour les investissements réalisés à partir du 1er janvier 2015, de louer le logement concerné à son ascendant ou son descendant, appartenant à un foyer fiscal séparé.

Améliorer l'habitat

Les travaux de rénovation énergétique, qui apportent de l'activité immédiate aux artisans et du pouvoir d'achat aux ménages modestes, bénéficieront d'un soutien conforté de l'ANAH qui voit son plafond de ressources augmenté jusqu'à 61 millions d'euros.

Le crédit d'impôt développement durable (CIDD) est élargi et transformé en un crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et bénéficie d'un taux unique de 30% dès la première dépense réalisée. Il peut désormais être utilisé pour installer des compteurs individuels pour le chauffage et l'eau chaude dans les copropriétés ou encore des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Respect des engagements de l'« Agenda HLM »

Ces deux lois de finances transcrivent également les engagements de l'Etat dans l'« Agenda HLM » signé le 25 septembre 2014 avec les bailleurs sociaux. Parmi les mesures adoptées, nous pouvons notamment citer :

- Le prolongement de l'exonération sur 25 ans de la taxe foncière pour les constructions neuves de logements sociaux,
- Le « gel » des conditions d'appréciation du cadre juridique applicable au prêt à taux zéro (PTZ), ce qui permet de donner aux ménages susceptibles de solliciter ultérieurement un PTZ une visibilité sur le cadre normatif qui s'appliquerait à eux dans l'avenir.
- La reconduction de l'abattement sur la taxe foncière pour les organismes de logement social dans les zones urbaines sensibles.

Soutenir l'égalité des territoires

La loi de finances pour 2015 prévoit d'importantes mesures destinées à donner à chaque français une égalité d'accès aux services et à améliorer la qualité de vie dans les territoires, notamment ruraux.

Il s'agit d'abord du lancement de la nouvelle génération des contrats de plan Etat-Région (CPER) avec une enveloppe de 12 milliards d'euros entre 2015 et 2020 soit 1,6 milliards d'euros par an. La mise en œuvre d'un volet territorial dans chaque contrat permettra de soutenir les projets territoriaux, notamment ruraux, en matière d'accès aux services publics, de création de maisons de santé pluridisciplinaires ou encore de projets numériques.

Il s'agit enfin de redynamiser les territoires ruraux dans le cadre d'un dispositif de revitalisation des centres-bourgs qui concernera 54 communes sélectionnées qui bénéficieront de 40 millions d'euros pendant 6 ans. L'objectif de cette mesure est de favoriser l'attractivité de ces territoires tout en limitant l'étalement urbain.



LOI ALUR ET LOCATION MEUBLEE

Les locations meublées bénéficiaient jusqu'à aujourd'hui d'une réglementation assouplie. Mais la loi ALUR, votée en mars 2014, leur impose de nouvelles contraintes.

Depuis la loi ALUR, lorsque le logement meublé constitue la résidence principale du locataire, il est quasiment soumis aux mêmes règles qu'une location vide.

Ainsi, le logement doit être décent et équipé de mobilier pour «permettre à une personne de manger, dormir et vivre convenablement au regard de la vie courante».

Un prochain décret va reprendre la liste complète des équipements devant être fournis par le bailleur.

La loi ALUR impose aussi l'utilisation de formulaires types pour établir le contrat de location. Leur contenu devra, là aussi, être précisé dans de futurs décrets...

Par ailleurs, le dossier de diagnostic technique remis au locataire devrait s'étoffer de trois nouveaux documents : le diagnostic amiante et les états d'installation intérieure de gaz et d'électricité.

Enfin, les locations meublées sont, tout comme les locations vides, potentiellement concernées par le plafonnement des loyers.

Cette mesure, emblématique de la loi ALUR, ne devrait au final s'appliquer qu'à Paris et dans les communes volontaires (Lille et Grenoble, notamment). Initialement prévue pour l'automne, son entrée en vigueur est repoussée au premier semestre 2015.



LUTTE DU GOUVERNEMENT CONTRE LES INCENDIES DOMESTIQUES

La prévention contre les incendies domestiques, une mesure d'ampleur peu suivie du fait d'une communication trop souple, devrait prendre plus d'importance d'ici le 8 mars 2015...

Le gouvernement a décidé de s'attaquer sérieusement au phénomène des incendies domestiques, qui tue chaque année de 600 à 800 personnes en France. Un constat alarmant, que l'ancienne Ministre du Logement, Cécile DUFLOT, avait érigé en priorité nationale, dès 2013. «Ces incendies sont trop nombreux en France. Aujourd'hui il y en a près de 250.000 par an».

Pour réduire ce chiffre, l'installation d'un détecteur de fumée (DAAF) dans chaque foyer sera obligatoire d'ici le 8 mars 2015.

La présence de cet appareil dans un logement permettrait de diviser par deux le nombre de morts. Cependant, une nouvelle étude de la Fédération Française des Métiers de l'Incendie (FFMI) déplore que les Français n'aient pas été suffisamment mis au fait de cette nouvelle mesure. Conséquence directe : tous les logements concernés ne seront pas équipés à la date prévue.

Que ce soit pour les résidences principales, secondaires, logements privés ou publics, neufs ou anciens, tout le monde est concerné. Le détecteur doit être en mesure de détecter la moindre fumée émise dès le départ de l'incendie et d'émettre un bruit suffisamment puissant pour pouvoir réveiller et avertir une personne présente dans le logement.

Pour être en règle, il suffit de suivre la norme CE EN 14604. Le détecteur de fumée doit remplir certains critères : le nom et / ou marque, l'adresse du fabricant / fournisseur, le numéro et la date de la norme à laquelle se conforme le détecteur, la date de fabrication ou le numéro du lot, le type de batterie à utiliser, le mode d'emploi pour l'installation et l'entretien, et enfin le contrôle du détecteur.

C'est le propriétaire du logement qui est responsable de l'installation initiale et de son bon fonctionnement tandis que le locataire est en charge de l'entretien.

Dès l'installation du mécanisme par l'occupant, ce dernier doit obligatoirement prévenir son assureur qui pourra alors minorer la prime d'assurance.

Dans le cas contraire, s'il n'a pas informé son assureur ou pas équipé son logement du tout, l'assureur pourra décider d'appliquer une franchise si un incendie se déclare et endommager le logement.

Naturellement, il ne faut pas installer le détecteur de fumée n'importe où et donc éviter certains emplacements. Par exemple, il faut bannir les endroits qui dégagent de la vapeur, comme la cuisine et la salle de bain, et plutôt privilégier un endroit faisant la correspondance entre plusieurs pièces, comme un couloir menant aux chambres.



**Très heureuse
année 2015 !**

TENDANCES DU MARCHÉ / MAISONS (NOTAIRES DE France – PERVAL)

HAUTE-SAVOIE ▼

Prix médian de vente de **339 800 €**

Tendance des prix :

Evolution des prix médians / 3 mois de **-1.1 %**

Evolution des prix médians / un an de **-2.8 %**
Evolution des prix médians / 5 ans de **16.4 %**

Répartition des ventes :

- **13.6 %** de maisons de 1 à 3 pièces
- **22.2 %** de maisons de 4 pièces
- **25.6 %** de maisons de 5 pièces
- **38.6 %** de maisons de 6 pièces et plus

Etat du marché : les prix oscillent dans une fourchette comprise entre **256 100 €** et **470 700 €**

RHONE ▼

Prix médian de vente de **277 000 €**

Tendance des prix :

Evolution des prix médians / 3 mois de **4.1 %**
Evolution des prix médians / un an de **-2.1 %**
Evolution des prix médians / 5 ans de **13.6 %**

Répartition des ventes :

- **10 %** de maisons de 1 à 3 pièces

- **25.7 %** de maisons de 4 pièces
- **30.6 %** de maisons de 5 pièces
- **33.7 %** de maisons de 6 pièces et plus

Etat du marché : les prix oscillent dans une fourchette comprise entre **207 700 €** et **372 400 €**

