



EDITO

Pour 2019, l'état des lieux du secteur immobilier met l'accent sur une période qui pourrait contrairement aux années précédentes s'avérer mitigée, surtout en ce qui concerne le marché du neuf.

La fiscalité, en raison de sa récente refonte, demeure un sujet largement d'actualité : d'une part, l'IFI, le dernier impôt qui taxe le patrimoine immobilier connaît déjà quelques changements et, d'autre part, le tout nouveau prélèvement à la source concerne également les propriétaires bailleurs qui déclarent des revenus fonciers.

Mais, sans conteste, c'est la loi ELAN, à qui nous consacrons un dossier complet, qui occupe le devant de la scène. Très ambitieuse, elle a, en effet, pour objectif d'apporter un souffle inédit au secteur du logement tout entier ainsi qu'aux grandes opérations d'aménagement.

Par ailleurs, le concept du « bâtiment intelligent », que nous développons dans ce numéro, s'inscrit lui aussi dans un contexte de solutions efficaces découlant de cette loi d'envergure.

SOMMAIRE

- P. 1 **Éditorial**
- P. 2 **Le marché immobilier amorce un nouveau virage**
- P. 3 **Dossier : la loi ELAN, des solutions concrètes**
- P. 5 **Le prélèvement à la source : les revenus fonciers impactés**
- P. 6 **L'IFI : la deuxième année, les premiers changements**
- P. 7 **L'intelligence au service des bâtiments**



LE MARCHÉ IMMOBILIER AMORCE UN NOUVEAU VIRAGE

Après une succession d'années fastes, les observateurs du marché de l'immobilier estiment que l'ensemble de l'année 2019 sera certainement davantage placée sous le signe du ralentissement. État des lieux d'une nouvelle tendance annoncée.



DES TAUX DE CRÉDIT ENCORE INTÉRESSANTS ?

Depuis quelques mois déjà, les spécialistes du secteur s'accordent à dire que les taux d'intérêts sont susceptibles de progressivement remonter. Des pronostics qui devraient s'avérer exacts dès le premier semestre de l'année : l'augmentation devrait ainsi avoisiner les 0,50 %. Toutefois, d'ici là, investisseurs et accédants pourront encore bénéficier de taux records (à moins de 1,50 % en moyenne à taux fixe pour un emprunt sur 20 ans).

C'est d'ailleurs ces taux attractifs historiquement bas, couplés à des conditions d'emprunt facilitées (l'allongement de la durée des prêts) qui ont pleinement participé au dynamisme du marché. Actuellement, la demande est toujours croissante, tant dans le neuf que dans l'ancien.

LE MARCHÉ DU NEUF EN DIFFICULTÉ

Pourtant, le constat est sans appel : le marché du neuf rencontre des difficultés. Il y a quatre raisons principales qui peuvent expliquer cette situation :

- le coût du foncier (multiplié par quatre en dix ans) et le prix croissant des biens rendent les logements beaucoup moins abordables ;
- le recul des mises en chantier, notamment à cause des élections municipales de 2020, impacte certains programmes qui sont reportés voire annulés ;
- la politique gouvernementale de réduction des mesures de soutien des ménages pour l'achat de logements (baisse de la quote-part de financement possible en PTZ) ;
- la diminution du périmètre applicable au dispositif Pinel.

Concrètement, le nombre de ventes a reculé de près de 10 % en un an. En effet, la part des accédants et des investisseurs Pinel a reculé respectivement de -2 % et -17 % et, par ailleurs, on relève une constante diminution de la production de logements (-18 % au niveau national et -26 % en Ile-de-France).

À NOTER

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS EN CHIFFRES

(données sur un an glissant entre novembre 2017 et octobre 2018)

- **470 600 autorisations de construction de logements soit -6,4 %**
- **419 000 mises en chantier soit +1,2 %**

LOGEMENTS INDIVIDUELS

 **Autorisation de construction : -4,2 %**
Mises en chantiers : -1,5 %

LOGEMENTS COLLECTIFS

 **Autorisation de construction : -7,7 %**
Mises en chantiers : +3,9 %

L'ANCIEN FAIT DE LA RÉSISTANCE

Alors que l'année 2018 enregistrait une progression annuelle record de 15 % (968 000 ventes enregistrées), les analystes misent plutôt sur un marché de l'ancien stable mais actif pour l'année en cours. Néanmoins, ce marché est fragmenté : ainsi, les prix continuent de grimper dans les secteurs prisés souffrant d'une offre bien insuffisante. C'est le cas principalement à Paris (+7 % soit 9 600 €/m² en moyenne) et, plus généralement, en Ile-de-France, à Lyon et à Bordeaux, et également dans les métropoles économiques. Cependant, plus on s'éloigne de ces pôles attractifs, plus il est compliqué de trouver preneur.

Le dynamisme du secteur pourrait être mis à mal face à ces hausses des prix immobiliers qui rendent les ménages davantage tributaires des conditions de crédit. En outre, la politique du logement gouvernementale, en constante évolution, pèsera très certainement sur le marché. Autant d'impacts qui ne sont pas encore mesurables.

LA LOI ELAN :

230 ARTICLES ET DES SOLUTIONS CONCRÈTES

Le projet de la loi logement ou loi ELAN (loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a été publié dans sa version définitive au Journal officiel le 24 novembre 2018, même si certaines mesures prévues n'entreront en vigueur qu'après la publication d'ordonnances les concernant. Cette loi de grande ampleur touche de nombreux domaines. Son but ? L'amélioration au quotidien du cadre de vie des Français par le logement et le développement des territoires.

DES AMÉNAGEMENTS QUI CONCERNENT L'ENSEMBLE DES MÉNAGES

Une des mesures phares de la loi concerne l'encadrement des loyers. Les collectivités en zone tendue peuvent expérimenter durant 5 ans ce dispositif instauré par la loi Alur de 2014 dont les grands principes sont conservés. Ainsi, dans chaque zone tendue, des observatoires locaux des loyers (OLL) seront obligatoirement mis en place afin de compiler les données locatives et d'en assurer la transparence.

Si l'encadrement des loyers reste optionnel, le préfet pourra toutefois l'imposer dans une ville ou un quartier où le besoin de logements est constaté. En cas de non-respect de la réglementation par les bailleurs, l'amende pourra atteindre 5 000 € pour un particulier et 15 000 € pour une personne morale.

Les règles du droit de la copropriété bénéficient, elles aussi, d'une profonde refonte. Gagnant en souplesse et en efficacité, elles tiendront compte des caractéristiques et de la destination des immeubles, ainsi que de la taille de la copropriété. Elles visent également à clarifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété (la prise de décisions, par exemple).

“ **Une des mesures phares de la loi concerne l'encadrement des loyers. Les collectivités en zone tendue peuvent expérimenter durant 5 ans ce dispositif instauré par la loi Alur de 2014.** ”



Le logement social est grandement remanié par le biais d'une série de mesures, notamment en zone tendue : le gouvernement souhaite y faciliter la mobilité au sein du parc social. Concrètement, tous les trois ans, la situation des locataires de chaque logement est réexaminée. Si l'évolution de leur situation familiale (famille réduite ou agrandie) et professionnelle (chômage, retour à l'emploi, etc.) le nécessite, un nouveau domicile pourra être proposé.

En outre, l'attribution des logements sociaux gagnera en transparence : les demandes seront traitées en fonction de systèmes de cotation locale permettant une aide aux décisions d'attribution, fondée sur des critères publics.

BON À SAVOIR

- Les organismes HLM vont être regroupés afin d'améliorer leur gestion et leurs actions, mais également pour améliorer leur solidité financière.
- L'accession à la propriété pour les locataires HLM est favorisée.
- La sous-location d'HLM est davantage encadrée.
- Les possibilités de colocation en logement HLM sont élargies.

Enfin, la loi ELAN se distingue par la création d'un nouveau type de bail habitation : le bail mobilité. En cas de mobilité professionnelle (c'est-à-dire en cas de formation professionnelle, d'études supérieures, de contrat d'apprentissage, de stage, d'engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, de mutation professionnelle ou de mission temporaire), le locataire peut bénéficier de cette formule, beaucoup plus souple, en louant un logement meublé sur une durée de 1 à 10 mois, non reconductible et sans dépôt de garantie. Les charges sont forfaitaires. Le locataire, quant à lui, est en droit de résilier à tout moment, sans justification, en respectant un préavis d'un mois. En cas de colocation, aucune clause de solidarité n'est applicable.

REMARQUE

Les locataires bénéficiaires d'un bail habitation sont éligibles à la caution VISALE consolidée puisque les impayés et/ou la remise en état des locaux en cas de dégradation sont pris en charge.

LES COLLECTIVITÉS ET LES AMÉNAGEURS

Le Gouvernement a pensé de nouvelles propositions dédiées aux élus afin de faciliter la concrétisation des projets d'aménagement. De ce fait, la réforme entend répondre au manque de logements au sens large. Ainsi, trois actions principales permettent de palier à ce déficit.

D'une part, la mise en place d'un contrat intégrateur unique complémentaire du programme Action Cœur de Ville permet l'accélération de la rénovation des centres villes des communes de taille moyenne. Les recours abusifs exercés contre les permis de construire seront davantage ciblés et sanctionnés. De plus, le délai de jugement, en cas de recours à l'encontre d'un permis de construire et d'aménager, ne pourra excéder 10 mois.

“ **Action Cœur de Ville permet l'accélération de la rénovation des centres villes des communes de taille moyenne.** ”



D'autre part, pour les populations les plus fragiles, le Gouvernement autorise la réquisition des locaux vacants pour héberger les sans-abri et renforce sa lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

Enfin, dans les grandes villes, le contrôle en matière de locations touristiques de courte durée est renforcé. Dans la ligne de mire du gouvernement : les plateformes d'intermédiation type Airbnb. L'objectif consiste à éradiquer les abus, c'est-à-dire lorsque les biens sont loués plus de 120 nuits annuellement. Les communes sont aptes à sanctionner lourdement ceux qui dépassent le quota. L'amende est également plus élevée pour les particuliers non déclarés en qualité de loueurs auprès de leur mairie.



À NOTER

- **D'ici 2022, dans les communes de plus de 3 500 habitants, les demandes de permis de construire pourront se faire en ligne.**

INVESTISSEURS, PROMOTEURS ET BAILLEURS SOCIAUX

La loi Elan s'est penchée sur le cas des incontournables acteurs du logement. Pour le gouvernement, répondre aux besoins de chacun et améliorer le cadre de vie justifie les nombreuses nouvelles mesures mises en place. Cette amélioration passe, entre autres, par la promesse que d'ici 2022, 100 % des logements collectifs pourront être raccordés au très haut débit numérique.

Afin de créer du logement, la loi facilite la transformation de bureaux vides en biens habitables : 500 000 m² à l'horizon de 2020.



LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE : LES REVENUS FONCIERS IMPACTÉS

Le prélèvement à la source est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Il concerne les salaires, les pensions ainsi que les indemnités de chômage. En revanche, les revenus du patrimoine (dividendes, intérêts, plus-values) restent imposés selon le régime en vigueur jusque-là. Toutefois, il est une exception : les revenus fonciers perçus par les propriétaires bailleurs. En effet, ces derniers sont soumis à un versement d'acomptes au fisc à régler chaque mois ou chaque trimestre. Ces acomptes se calculent en appliquant aux revenus fonciers le taux de prélèvement à la source du foyer fiscal concerné.

UN CALCUL COMPLIQUÉ

Le montant de l'acompte prélevé, qui se règle de janvier à août 2019, a été déterminé en fonction des revenus fonciers imposables de 2017. Ce décalage va s'amoinrir dès l'année prochaine puisque l'impôt à la source régulier permettra à l'administration fiscale de régulariser et de définir le nouveau taux d'acompte dès la déclaration de revenus effectuée. Par conséquent, à partir de septembre 2019 et jusqu'au mois d'août 2020, les acomptes seront calculés sur la base des revenus fonciers imposables de 2018.

CONCRÈTEMENT, LE FISC APPLIQUE LA FORMULE SUIVANTE :

Acompte = revenu foncier imposable x taux personnalisé +
revenu foncier imposable x 17,2 % / 12.

***Revenu foncier imposable** = montant des loyers imposables (loyers-charges au régime réel OU loyers - 30% au micro-foncier).

***Taux personnalisé pris à la source** = impôt avant prélèvements sociaux / (total des salaires + foncier imposable).

***Prélèvements sociaux (CSG)** = 17,2 % du revenu foncier imposable.

À NOTER

- *Le calcul de l'acompte est calculé sur la base de l'ensemble des revenus du foyer fiscal : fonciers, plus ceux émanant des pensions, des revenus professionnels BIC, BNC, etc. Il s'agit alors de cumuler l'intégralité des acomptes afin de définir le montant total à régler.*

EVOLUTION(S) DU PATRIMOINE LOCATIF

Au cours de l'année, certains événements sont susceptibles de modifier la donne.

L'ACHAT D'UN BIEN DESTINÉ À LA LOCATION

Le fisc ne prélèvera d'acompte qu'à partir du moment où il sera

informé de cette acquisition. Par contre, avant la mise en place de l'acompte mensuel ou trimestriel futur, c'est l'impôt dans son intégralité qui sera réclamé la première année de déclaration du bien. Alors, afin d'éviter d'avoir un montant important à régler en une fois, le propriétaire bailleur est en droit de verser un acompte spontané d'un montant libre, dès le premier mois de la location.

LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

La loi permet de mettre fin aux paiements de l'acompte lié à un logement vendu, notamment par le biais du site des impôts (dans l'espace « impôt gouv »).

LA CESSATION DE LOCATION D'UN BIEN LOUÉ

Un logement qui n'est plus loué n'entraîne pas l'annulation pure et simple du prélèvement de l'acompte, sous peine de majoration. La suspension du prélèvement doit être sollicitée au fisc. Elle devient effective le mois suivant celui de la demande.

LA BAISSÉ DES LOYERS

Une diminution des revenus (baisse des loyers, logement devenu vacant) autorise le propriétaire bailleur, via le site des impôts, à réduire le montant de ses acomptes. Pour ce faire, l'estimation doit s'avérer inférieure de plus de 10 % et de plus de 200 € par rapport à la somme réclamée au préalable par le fisc.

Quoi qu'il en soit, dans tous les cas et à tout moment, il est possible d'informer l'administration des changements de son patrimoine foncier via le site des impôts afin d'anticiper les régularisations fiscales souvent élevées liées à ces nouveaux revenus.

REPÈRE

- *Les charges annuelles et récurrentes (prime d'assurance, charges classiques de copropriété, impôts locaux) ainsi que les dépenses de travaux réglés en 2018 sont déductibles à 100 %.*
- *Les travaux payés en 2019 sont déductibles l'année en cours, toutefois, la remise est calculée sur la base de la moyenne des dépenses de 2018 et 2019.*

L'IFI: LA DEUXIÈME ANNÉE, LES PREMIERS CHANGEMENTS

Alors que l'impôt sur la fortune immobilière entame sa deuxième année d'existence (il a remplacé l'ISF), il est déjà soumis à deux modifications d'importance : l'une concerne les dettes afférentes à la résidence principale, l'autre, à l'IFI dons.



DES PRÉCISIONS CONCERNANT LES DETTES

Rappelons à toute fin utile que l'IFI concerne exclusivement les foyers fiscaux dont le patrimoine immobilier non affecté à l'activité professionnelle est supérieur à 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année, et que l'impôt se calcule sur la fraction du patrimoine taxable supérieur à 800 000 €. Le barème n'a pas changé : il conserve ses six tranches d'imposition ainsi que des taux allant de 0 à 1,5 %.

Quant aux dettes contractées lors de l'achat d'une résidence principale occupée par son propriétaire, elles n'étaient déductibles qu'à hauteur de 70 % de leur valeur et non en totalité comme avec l'ISF. L'administration fiscale précise, néanmoins, que l'abattement accordé sous l'ISF est toujours d'actualité, soit -30 % sur la valeur de la résidence principale. Finalement, les règles adoptées au tout dernier moment par le gouvernement semblent plus avantageuses que le texte initial. En effet, les dettes relatives à la résidence principale sont à 100 % déductibles, à condition qu'elles ne dépassent pas 70 % de la valeur dudit bien. Concrètement, il s'agit d'additionner l'emprunt contracté pour l'achat du logement et, le cas échéant, pour le financement des travaux (de rénovation, d'agrandissement, d'amélioration de l'habitat) ainsi que la taxe foncière.

Les emprunts in fine bénéficient également d'un récent aménagement. La particularité de ce montage financier ? Le capital est remboursable en une seule fois au terme du prêt. Désormais, il s'agit de déterminer le montant déductible en divisant le capital emprunté par la durée du prêt, en tenant compte, pour les prêts souscrits avant le 1^{er} janvier 2018, de la durée écoulée jusqu'à cette date. Chaque année, la déduction équivaut à la somme des annuités restant à courir jusqu'à la fin du remboursement du crédit.

L'IFI DONS

Les contribuables soumis à l'IFI peuvent bénéficier d'une réduction de cet impôt en cas de dons à des organismes d'intérêt général à but non lucratifs agréés français ou dont le siège est situé dans un état membre de la Communauté européenne. Il s'agit, cependant, de rester attentif aux bénéficiaires de dons : si la plupart des organisations sont reconnues d'utilité publique, elles ne sont pas toutes éligibles à ce dispositif. Ces dons doivent être effectués au cours de l'année passée pour être pris en

compte durant l'année d'imposition. Ils peuvent être effectués en numéraire ou en titres de sociétés cotées en bourse.

BON À SAVOIR

- **Un don de 10 000 € correspond en réalité à une dépense de 2 500 € puisque 7 500 € seront déduits sur l'impôt sur la fortune immobilière du donateur.**

Théoriquement, la déclaration doit être accompagnée des justificatifs des sommes accordées aux organismes. Désormais, l'administration fiscale peut examiner les reçus délivrés par les bénéficiaires des dons afin de vérifier que les versements ont bien été perçus.

La réduction est égale à 75 % du montant des versements et est plafonnée à 50 000 €. En outre, il est bon de rappeler qu'il est interdit de cumuler les avantages fiscaux : un don ne peut simultanément procurer une diminution d'IFI et une réduction d'impôt sur le revenu.



L'INTELLIGENCE AU SERVICE DES BÂTIMENTS

Les nouveaux modes de vie (télétravail, maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, etc.), les préoccupations environnementales, mais aussi le contexte réglementaire et les évolutions sociétales bousculent les façons de consommer. Le bâtiment d'aujourd'hui se doit donc d'être intelligent. Il convient d'allier l'utilisation des meilleurs concepts, matériaux, systèmes et technologies de l'information et de la communication disponibles aux exigences de coûts, de sécurité, de confort, de gestion et de maîtrise de l'énergie ou de flexibilité, indispensables aux usagers.

UNE COMPLÉMENTARITÉ NÉCESSAIRE POUR UN RÉSULTAT MAXIMAL

Un bâtiment est qualifié d'intelligent lorsqu'il est défini comme étant à haute efficacité énergétique, c'est-à-dire qu'il intègre dans sa gestion intelligente les équipements consommateurs, producteurs et de stockage de l'électricité. En outre, cette qualification dépend également des solutions de gestion énergétique sélectionnées afin de parvenir idéalement à des bâtiments à énergie positive.

Concrètement, ce résultat passe par :

- le choix d'une isolation de qualité (laine de verre, chanvre, paille, etc.) qui permet d'éviter le gaspillage thermique et d'allumer le chauffage uniquement en période de grand froid ;
- l'utilisation de nouvelles techniques de génération d'énergie (panneaux photovoltaïques, capteurs thermiques, etc.) ;
- le développement et le renforcement des systèmes de ventilation qui conserve les bénéfices de l'isolation, avec une fenêtre, par exemple ;
- une sélection de systèmes de chauffage et de climatisation bons pour la planète (poêle à bois, pompe à chaleur, géothermie) couplée aux technologies permettant de mieux réguler la température ;
- une localisation réfléchiée en fonction du terrain, de l'orientation du bâtiment pour déterminer les ouvertures, la fixation des panneaux photovoltaïques, pour optimiser l'isolation, etc. ;
- le développement de la domotique, des équipements à consommation d'énergie plus sobres et des systèmes de gestion d'énergie.

BON À SAVOIR

La domotique est l'ensemble des techniques et des technologies (physique du bâtiment, informatique et télécommunication) qui permettent l'automatisation et l'amélioration des tâches au sein d'un logement ou d'un ensemble de bureaux. Lorsqu'elles sont appliquées à un immeuble, on parle d'immatique.

Ces solutions sont, bien sûr, non exhaustives. Le concept de bâtiment intelligent passe également par l'automatisation des tâches et la nouvelle manière de gérer l'énergie dans le bâtiment puisque la production d'électricité s'oriente vers une décentralisation (production d'électricité à partir d'énergies de sources renouvelables comme l'éolien et le photovoltaïque) et l'arrivée massive d'équipements nécessitant davantage d'électricité (comme le véhicule électrique).



UN MONDE EN PLEINE MUTATION

Le Grenelle de l'environnement s'est engagé à développer une maîtrise de la consommation d'énergie, notamment dans les bâtiments, ainsi qu'à promouvoir et élargir la production d'énergies renouvelables et décarbonnées. D'autant que la consommation finale d'électricité nationale du secteur résidentiel-tertiaire accuse une croissance continue. Il s'agit, en fait, d'imaginer des bâtiments dont les nouveaux systèmes prendront en compte la performance énergétique, et la maintiendront de façon pérenne en déployant les principes de l'efficacité énergétique active (c'est-à-dire en mettant en place des technologies et des pratiques qui diminuent la consommation d'énergie sans dégrader la qualité des services).

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET RÉVOLUTION NUMÉRIQUE

Plus précisément, ces dispositifs d'infrastructure associent mesure, contrôle et distribution des énergies. Intelligents, ils s'adaptent à chaque bâtiment et apportent une solution pour chaque usage.

- Le fonctionnement des équipements est adapté aux occupants et à leurs activités.
- Les approvisionnements énergétiques sont maximisés et l'utilisation des énergies renouvelables privilégiée.
- Les apports gratuits sont exploités.
- Les applications techniques sont optimisées grâce à un contrôle multi-applicatif.
- Les performances globales des équipements (génération, distribution, émission) sont améliorées.
- Les utilisateurs, les occupants, les personnes chargées de l'exploitation et de la maintenance du bâtiment sont davantage informés et sensibilisés en fonction des résultats émanant des mesures et de la surveillance des consommations énergétiques.



3 MÉTIERS AU COEUR DE L'IMMOBILIER



PROMOTION

INVESTISSEMENT



VALORISATION

SI VOUS SOUHAITEZ VENDRE VOTRE BIEN OU VOTRE TERRAIN, N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER

SEBASTIEN DAVIGNON : DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT

TÉL. : 01 49 00 14 23 - PORT. : 06 60 20 80 80

E-MAIL : sebastien.davignon@martek.com

MARTEK PROMOTION : 131 AVENUE CHARLES DE GAULLE - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

WWW.MARTEKPROMOTION.FR