

Newsletter

de Grand Large Immobilier

le mot de Franck MILLET

Grand Large Immobilier
7, Rue Villeneuve
17000 LA ROCHELLE

Tél. 05 46 51 01 57
Fax : 05 46 50 69 45
www.grandlarge-immo.com



Le label BBC c'est quoi ?

Cette rubrique

Vous aidera à découvrir
ce qu'est une maison
BBC
basse consommation
et sa norme RT 2012

Les détecteurs de fumées
Diagnostic
Copropriété
scellier

Et à partir de 2012 ?

1.

PRINCIPE

Toutes les maisons construites à partir de 2012 devront répondre à des normes strictes d'isolation, consommation d'énergie...

De là est né le nom de maison BBC ou Maison Bâtiment Basse Consommation.

L'objectif de consommation pour les constructions résidentielles neuves sera de 50 K-WhEP / m² / an pour le chauffage, la climatisation éventuelle, la ventilation, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les aérations.

Le label BBC

bâtiment basse consommation.

Le Grenelle de l'environnement confirme l'objectif de généralisation des bâtiments basse consommation dans le neuf comme dans la rénovation.

Le niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC), sera la réglementation obligatoire pour les permis de construire déposés à compter du 1er janvier 2013.

La RT 2012 c'est quoi ?

La RT 2012 est en cours de préparation, elle s'inscrit dans la continuité de la RT 2005.

C'est une réglementation technique très ambitieuse en terme de performance énergétique avec un seuil maximum de consommation d'énergie globale fixé à 50 kWhEP/m³ an, quelle que soit l'énergie utilisée et pour les bâtiments neufs au lieu de 80 à 250 kWhEP/m³ an actuellement avec la RT 2005.

2.

APPLICATION

La RT 2012 s'appliquera à toutes les constructions neuves faisant l'objet d'un permis de construire posé à compter de la fin 2012, mais dès 2010, à tout le secteur tertiaire non résidentiel ainsi que les logements neufs construits dans le cadre du programme national de rénovation urbaine.

L'objectif global du seuil de consommation commence dès la conception du bâti, à tous les niveaux : forme du bâtiment, isolation des parois, orientation et nature des baies, protection solaire, étanchéité, inertie thermique, recours aux énergies renouvelables ...

3.

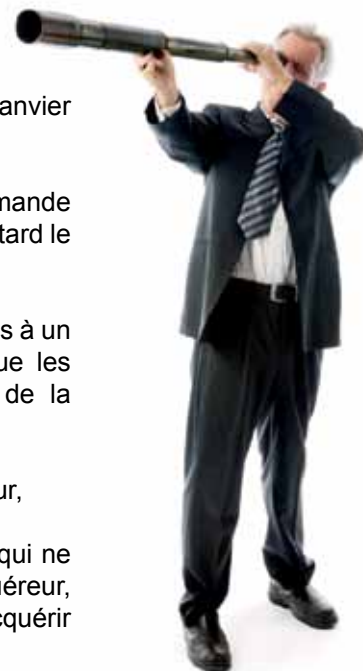
A PARTIR DE QUAND ...

Cette nouvelle réglementation thermique doit s'appliquer, à partir du 28 octobre 2011, aux bâtiments neufs publics, aux bureaux, aux établissements d'enseignement, ainsi qu'aux bâtiments en zones prioritaires de rénovation urbaine.

L'obligation pour les logements neufs s'appliquera seulement à partir du 1er janvier 2013.

Grand Large Immobilier
7, Rue Villeneuve
17000 LA ROCHELLE
Tél. : 05 46 51 01 57
Fax : 05 46 50 69 45
www.grandlarge-imm.com

Investissement locatif Scellier sont concernés ...



4.

L'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012,

Les logements que le contribuable a fait construire et qui font l'objet, d'une demande de permis de construire, sous réserve que la construction soit achevée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de cette demande,

L'acquisition entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements, sous réserve que les travaux de transformation soient achevés au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de cette acquisition,

Les logements acquis, qui font l'objet de travaux de réhabilitation par le vendeur,

L'acquisition entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui font l'objet, de la part de l'acquéreur, de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquiescer de performances techniques voisines de celles de logements neufs.

5. Caractéristiques du dispositif scellier champ d'application

Avantage fiscal

Si vous achetez un logement neuf ou assimilé, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 22 % si le logement est labellisé BBC pour un investissement réalisé en 2011, et à 13 % si le logement n'est pas labellisé BBC.

La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement retenu dans la limite d'un montant de 300.000 €.

Exemple : Vous achetez un appartement en juin 2011 d'une valeur de 80.000 € que vous mettez en location en septembre 2011. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt d'un montant total de 17.000 € si le logement est BBC ou 10.400 € si le logement n'est pas BBC. Ce montant est réparti sur 9 ans (1.955 € ou 1.155 € par an).

Engagements

Vous louez votre logement nu :

- Pendant neuf ans,
- A un locataire qui utilise le logement à usage d'habitation principale,
- Les ressources du locataire ne sont pas plafonnées et il est possible de louer à un ascendant ou descendant à condition qu'il soit détaché du foyer fiscal du bailleur,
- Pour un loyer plafonné.

La location devra prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition.

Le saviez-vous ?

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur.

Si un logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, et s'il est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la réduction d'impôt.

Le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, à la condition qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

La réduction d'impôt peut également bénéficier au contribuable au titre des souscriptions de parts de SCPI suivant des conditions particulières.

Les plafonds de loyer mensuel (hors charges) sont les suivants :
Investissements réalisés à partir de 2011 et baux conclus en 2011.
Zone A bis - 21,70 € / Zone A - 16,10 € / Zone B1 - 13 €
Zone B2 - 10,60 € / Zone C - 6,10 € (sous réserve d'agrément).



Dispositif scellier intermédiaire

Avantage fiscal

Si vous achetez un logement neuf ou assimilé, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 22 % si le logement est labellisé BBC pour un investissement réalisé en 2011, et à 13 % si le logement n'est pas labellisé BBC.

La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient du logement retenu dans la limite d'un montant de 300.000 €.

Exemple : Vous achetez un appartement en juin 2011 d'une valeur de 80.000 € que vous mettez en location en septembre 2011. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt d'un montant total de 17.600 € si le logement est BBC ou 10.400 € si le logement n'est pas BBC. Ce montant est réparti sur 9 ans (1.955 ou 1.155 € par an). Vous pouvez ensuite bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt pouvant atteindre 8.000 €.

Engagements

Vous louez votre logement nu :

- Pendant neuf, douze ou quinze ans,
- A un locataire qui utilise le logement à usage d'habitation principale,
- Les ressources du locataire sont plafonnées et il n'est pas possible de louer à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou un descendant,
- Pour un loyer plafonné.

La location devra prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition.

BBC sur 15 ans, réduction d'impôt pouvant atteindre 32% du prix de revient du logement.

Non BBC sur 15 ans, réduction d'impôt pouvant atteindre 23% du prix de revient du logement.

La loi Bouvard 2011

Le dispositif Scellier meublé (ou loi Bouvard) disposera d'un taux de défiscalisation de 18%, en plus de la récupération de la TVA. Un cumul toujours avantageux pour l'investissement dans une résidence sénior ou une résidence étudiante.

Le saviez-vous ?

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur, ni être un ascendant ou un descendant.

Si un logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, et s'il est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la réduction d'impôt.

Le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, à la condition qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière.

La réduction d'impôt peut également bénéficier au contribuable au titre des souscriptions de parts de SCPI suivant des conditions particulières.

Les plafonds de loyer mensuel (hors charges) sont les suivants :
Investissements réalisés à partir de 2011 et baux conclus en 2011.
Zone A bis - 17,36 € / Zone A - 12,88 € / Zone B1 - 10,40 €
Zone B2 - 8,48 € / Zone C - 4,88 € (sous réserve d'agrément).

Plafonds de ressources

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2011

Situation familiale	- Zone A	- Zone B1	- Zone B2	- Communes agréées
Personne seule	44 793 €	33 272 €	30 500 €	30 294 €
Couple	66 943 €	48 860 €	44 789 €	40 717 €
1 pers. à charge	80 471 €	58 493 €	53 619 €	48 744 €
2 pers. à charge	96 391 €	70 790 €	64 891 €	58 992 €
3 pers. à charge	114 109 €	83 085 €	76 163 €	69 237 €
4 pers. à charge	128 402 €	93 720 €	85 911 €	78 101 €
Pers. supplémentaire	+ 14 312 €	+ 10 646 €	+ 9 758 €	+ 8 871 €

Bon à savoir : le zonage Scellier.

Zone A bis : Paris et 68 communes d'Ile-de-France.

Zone A : Le reste de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois français.

Zone B1 : Les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, DOM et Corse.

Zone B2 : Les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères ou à la limite de l'Ile-de-France.

Zone C : Reste du territoire français. Zone exclue du dispositif Scellier, sauf communes agréées.

6. Les brèves du mois ...

Diagnostics, une obligation ?

L'obligation de fournir ces différents diagnostics et documents vise à améliorer la transparence dans les transactions. Elle n'emporte pas l'obligation de faire des travaux, sauf pour ce qui concerne le plomb.

Si l'acquéreur veut renoncer à l'acquisition du logement en cas de présence de l'un de ces inconvénients, il peut le faire dans le délai de rétractation ou dans les conditions prévues à l'avant-contrat, le cas échéant.

A qui s'adresser pour faire établir ces diagnostics ?

Tous les documents, à l'exception de celui relatif à l'installation d'assainissement non collectif qui est établi par la commune et l'état des risques naturels et technologiques qui est établi par le vendeur, doivent être établis par des professionnels satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance couvrant pour leurs interventions, les conséquences d'un engagement de leur responsabilité civile professionnelle.

Depuis le 1er novembre 2007, toute personne qui effectue un diagnostic doit être certifiée par un organisme accrédité par le COFRAC, Comité français d'accréditation. Cette certification lui est délivrée pour 5 ans.

Certains professionnels (diagnostiqueurs, experts techniques immobiliers, géomètres-experts, architectes, agents immobiliers notamment) peuvent être organisés pour réaliser ou faire réaliser plusieurs des diagnostics obligatoires; d'autres sont spécialisés sur un seul type de diagnostic

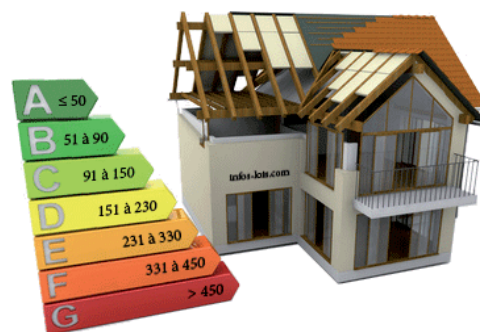
Pour trouver des professionnels du diagnostic, vous pouvez consulter l'annuaire, internet, les organisations professionnelles spécialisées, les organismes accrédités par le COFRAC qui diffusent les coordonnées des personnes certifiées ou le professionnel auquel vous avez confié la transaction.

A quel prix ?

Les tarifs des diagnostics n'étant pas réglementés, ils peuvent varier d'un professionnel à l'autre.

Vous avez donc intérêt à vous adresser à plusieurs professionnels et à comparer, avant de vous engager sur les prestations qui vous sont proposées.

Pour le prix, tout dépend de la surface, pour une maison de 90 m² avec trois chambres, il faut compter environ 130 euros pour un DPE.



Détecteurs de fumée obligatoires en 2015

En 2015, tout logement devra être équipé d'un détecteur de fumée.

Les détecteurs de fumée seront à la charge de l'occupant, qu'il soit propriétaire ou locataire.

L'occupant du logement devra, dans un délai de cinq ans à partir de la promulgation de la loi, installer un détecteur avertisseur autonome de fumées et veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de l'appareil.

Un détecteur "coûte une vingtaine d'euros pour une durée de vie de dix ans.

Plusieurs détecteurs seront nécessaires et l'entretien et les tests représenteront un coût incluant l'intervention d'un électricien.

Le détecteur n'empêche pas "l'intoxication au monoxyde de carbone" et en cas d'incendie, les occupants n'ayant pas suivi les règles seront pénalisés de "5.000 euros de franchise par l'assurance".

En vous remerciant de votre confiance, à bientôt et bon clic sur www.grandlarge-immo.com