

É D I T O R I A L

Une vraie dynamique autour de la rénovation énergétique des bâtiments

Le 25 mars 2020, un arrêté significatif dévoilait de nouvelles primes pour la rénovation énergétique des copropriétés et des bâtiments résidentiels collectifs et ce, dans le cadre du dispositif des Certificats d'Economie d'Énergie.

A la mi-juillet, concernant le plan de relance économique à la suite de la crise sanitaire, 4 à 5 milliards d'euros étaient annoncés comme devant être consacrés au secteur du bâtiment et à la rénovation thermique dont une bonne partie comme « soutien aux ménages » pour leurs travaux de rénovation thermique.

Le 27 juillet 2020, inspirées par la Convention Citoyenne pour le Climat, le Conseil de défense écologique arrêtaient les premières mesures en faveur de la rénovation thermique des logements.

Le 24 août 2020, le plan de relance économique est présenté en conseil des ministres avec la rénovation énergétique des bâtiments assurée comme un engagement majeur.

Autant d'actions qui se conjuguent en direction des différents types de logements, habitat individuel, immobilier en copropriété, biens locatifs.

A l'occasion de cette rentrée, nous vous précisons les principales informations à connaître. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés régulièrement.

**Elisabeth GANDON,
David PETIT**

LES RÉCENTES MESURES ET LES PROPOSITIONS À VENIR

En attendant de pouvoir bénéficier des prochaines aides annoncées pour accélérer la rénovation énergétique des bâtiments, les copropriétés doivent profiter dès maintenant des nouvelles primes dans le cadre des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) au risque sinon de dépasser les délais impartis et d'en perdre le bénéfice.

Déjà entré en vigueur, le « Coup de pouce énergétique » pour les copropriétés et les bâtiments résidentiels collectifs.

Afin de promouvoir la transition énergétique dans les copropriétés, l'arrêté du 25 mars 2020 est venu renforcer le dispositif Coup de Pouce CEE, en permettant aux copropriétés (composées à 75 % de logement minimum) d'obtenir une aide financière « augmentée » pour réaliser leurs travaux de transition énergétique.

Cette opération a pour but d'inciter financièrement les propriétaires de bâtiments résidentiels collectifs à rénover leur chaufferie non performante alimentée par des énergies fossiles (fioul ou charbon).

Pour bénéficier de cette nouvelle prime, les copropriétaires doivent entreprendre un bouquet de travaux avec des modalités précises à respecter (raccordement à un réseau de chaleur ou, à défaut, vers une autre source d'énergie si le raccordement est impossible).

La prime sera délivrée par un signataire de la charte CEE et les travaux devront être réalisés par un

professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE). L'entreprise choisie aura l'obligation de proposer un accompagnement complet aux bénéficiaires pour la réalisation de leurs travaux.

Pour encourager les copropriétés à s'engager dans des travaux de rénovation ambitieux, l'Etat a modulé le droit aux CEE selon les économies d'énergies obtenues.

La Prime Coup de Pouce CEE est cumulable avec d'autres aides financières (MaPrimeRenov, CITE 2020, Eco-prêt à taux zéro), excepté celles issues des CEE, notamment les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Ces travaux devront débiter avant le 31 décembre 2021 et se terminer avant le 31 décembre 2024.

Dès 2021, le dispositif Maprimerénov va être étendu

Rappelons que Maprimerénov, versé par l'ANAH, remplace progressivement le CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique). En 2020, la prime s'adressait aux ménages les plus modestes.

A partir du 1^{er} janvier prochain, Maprimerénov devrait être accessible à tous les propriétaires sans condition de revenus ainsi qu'aux bailleurs. L'aide serait aussi utilisable pour les travaux en copropriété.

Le budget alloué au dispositif, qui est de 800 millions d'euros en 2020, sera largement accru. Il serait multiplié par deux en 2021 et par plus de deux en 2022.



COMMENT VOTER PAR CORRESPONDANCE POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE VOTRE COPROPRIÉTÉ ?

Dès novembre 2018, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) avait énoncé le principe du vote par correspondance. Puis des textes d'application en ont défini les modalités et ce fut le 2 juillet 2020 que le modèle du formulaire de vote est paru. Depuis le 3 juillet, le vote par correspondance en Assemblée Générale est donc devenu possible.

Le formulaire de vote

Désormais, vous recevez le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation à l'assemblée générale. Il se présente sous la forme d'un tableau où chaque question inscrite à l'ordre du jour de l'AG doit y figurer. Les espaces sont prévus afin de permettre au copropriétaire de voter.

Le vote se fait avant la tenue de l'assemblée générale

Le formulaire doit être retourné par le copropriétaire au syndic au plus tard 3 jours francs avant la date de l'AG. Même si le courrier recommandé est à privilégier, le formulaire peut aussi être adressé par un simple courriel au syndic. Il sera alors considéré comme reçu à la date de l'envoi du courriel.

Le copropriétaire est inscrit sur la feuille de présence

La feuille de présence de l'assemblée doit

mentionner l'identité et l'adresse des copropriétaires ayant voté par correspondance ainsi que la date de réception du formulaire par le syndic.

Le procès-verbal tient compte des votes par correspondance

Le procès-verbal, à l'endroit où il précise sous l'intitulé de chaque question le résultat du vote, inclut les votes par correspondance.

Cependant, si une résolution évolue en cours d'AG, les votants par correspondance sont considérés comme « défaillants » (c'est-à-dire comme des copropriétaires absents ou non représentés) et comptés comme tels dans le procès-verbal avec la mention de leur identité, de leur adresse et le nombre de voix des votants par correspondance.

Par ailleurs, si le votant par correspondance est finalement présent ou représenté à l'assemblée, le formulaire doit être écarté.

►►► (suite de l'article)

A partir du 1^{er} janvier 2023, la performance énergétique d'un logement serait un critère de décence

Le projet est d'exiger des travaux auprès du propriétaire, de pouvoir interdire un bien à la location ou d'en geler le loyer si le logement consomme plus de 500 KW/H au m².

A noter que, dans le cadre de la crise sanitaire, l'ordonnance du 20 mai 2020 permet aux syndicats, par dérogation jusqu'au 31 janvier 2021, de prévoir des assemblées générales sans présence physique des copropriétaires, uniquement avec des votes par correspondance.

LE DÉGRÈVEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE EN CAS DE VACANCE DE SON BIEN LOCATIF

Chaque année, les bailleurs sont redevables de la taxe foncière pour leur bien locatif. Dans certaines situations, ils peuvent bénéficier d'un dégrèvement. Celui-ci ne peut concerner que les locations vides.

Le dégrèvement est soumis à 3 conditions :

- 1) La vacance du logement doit être involontaire. Le bien était disponible à la location mais n'a pas trouvé preneur.
- 2) Le logement est resté inoccupé pendant au moins trois mois sans interruption.
- 3) Le logement est resté inoccupé dans sa totalité.

Ainsi, lors de la pandémie du mois de mars dernier des logements restés vacants peuvent donner droit au dégrèvement.

Le propriétaire qui répond aux conditions du dégrèvement doit présenter une déclaration de vacances avant la fin de l'année suivante. Si le logement est resté vacant durant le printemps 2020, la demande est à effectuer avant le 31 décembre 2021 auprès du service des impôts du lieu d'imposition.



Groupe AICI INTERNATIONAL

Copropriété/Gestion locative

PARIS Malesherbes Gestion

3, rue
Mérimée

Tél. : 01 47 55 63 00

Fax : 01 47 55 49 14

Accès en ligne

<https://mgestion.thetranet.fr>

Transaction/Location/Gestion locative

PARIS AICI Paris

124, avenue
Victor-Hugo

Tél. : 01 47 27 26 23

Fax : 01 47 27 25 10

CANNES AICI Cannes

17, La Croisette
Le Gray d'Albion

Tél. : 04 93 39 20 60

Fax : 04 93 39 20 04

www.aici.fr

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga