



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION

www.rompteaux-cogefo.com

LETTRE
D'INFO

ÉDITO



Etroitement liée au sujet de l'inflation, la question de l'énergie est dans tous les esprits. Elle n'a rendu que plus urgente et plus essentielle l'indispensable transition énergétique qui concerne l'ensemble de la société, et bien sûr le secteur immobilier. Il est donc tout naturel que cette thématique énergétique occupe, sous divers aspects, la plus grande partie de votre nouvelle lettre. Avec également un point sur l'évolution des différents dispositifs de défiscalisation pour cette année.

Bonne lecture

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE 5 IDÉES REÇUES PASSÉES AU CRIBLE

La rénovation énergétique est porteuse de nombreuses idées. Certaines que l'on croyait bonnes s'avèrent en fait pas aussi justes qu'on ne le pensait. Passage au crible de 5 idées reçues qu'il ne faut pas prendre pour argent comptant.

Changer ses fenêtres, la solution la plus efficace ?

La perte de chaleur constatée au sujet d'une fenêtre peut avoir pour origine les matériaux utilisés ou les fuites d'air générées par un mauvais calfeutrement. Selon l'Ademe, les pertes de chaleur à travers les toits ou les murs sont souvent plus importantes qu'à travers les fenêtres, surtout pour les bâtiments anciens. Et concernant celles générées par les fenêtres, de nombreux critères entrent en ligne de compte : mitoyenneté, simple ou double vitrage, matériau d'encadrement. Pour gagner vraiment en efficacité énergétique, il n'est donc pas nécessaire de commencer par changer les fenêtres.

Améliorer son système de chauffage, la priorité ?

Pas vraiment. Mieux isoler un logement est souvent plus efficace que changer son système de chauffage. Les déperditions d'énergie, et donc la consommation, seront moindres car le logement gardera mieux sa chaleur. À l'inverse, installer un chauffage flambant neuf dans un environnement mal isolé est contre-productif. Lorsque l'installation fonctionne en sous-régime, son efficacité est moindre, elle s'use plus vite et la consommation d'énergie s'accroît.

Bien rénover, c'est procéder par étapes ?

Là encore, c'est plutôt une idée reçue. Et pour plusieurs raisons. La première est que réaliser les travaux de rénovation en plusieurs fois à tendance à en renchérir le coût global. De plus, des problématiques peuvent survenir lors d'une

étape qui n'avait pas été envisagée, comme la création de ponts thermiques entre la rénovation des murs puis celle d'un toit. La performance de réduction de consommation visée sera alors moindre. La seconde raison est qu'une rénovation globale donne droit à des aides supplémentaires, notamment MaPrimeRénov' Rénovation globale.

Les grands logements, les plus grandes passoires thermiques ?

Pas vraiment. En France, on compte 36,6 millions de logements dont 20% sont très énergivores. 5,2 millions sont des résidences principales classées F ou G*. Et un tiers des logements dont la surface est inférieure à 30 m² intègrent cette catégorie, contre seulement 1 sur 8 pour les surfaces supérieures. Les petits logements comportent davantage de parois déperditives par rapport à leur surface globale, ce qui entraîne une hausse des consommations énergétiques. Par ailleurs, ils sont plus densément habités avec là encore une consommation énergétique à la hausse au m².

Un bâtiment moderne est mieux isolé qu'un bâtiment ancien ?

Plusieurs études, notamment réalisées par l'Ademe, ont montré le contraire. Les bâtiments anciens présentent de nombreuses qualités. Ils sont souvent construits avec des matériaux offrant une grande inertie conduisant à un confort estival et à une protection thermique hivernale satisfaisants. Leur construction tient souvent compte des conditions climatiques comme l'ensoleillement, l'humidité, la puissance et la direction des vents, ce qui réduit la consommation énergétique. La présence de caves, de greniers, de vérandas joue le rôle de tampon thermique avec l'extérieur.

*Source : Observatoire national de la rénovation énergétique



INVESTISSEMENT LOCATIF L'ESSENTIEL DES MESURES POUR 2023

- Successeur du dispositif Cosse, un temps dénommé Loué Abordable, Loc'Avantages est reconduit pour l'année 2023. Ce dispositif concerne les propriétaires souhaitant investir dans des villes situées en zones tendues pour bénéficier de réduction d'impôts pouvant s'élever jusqu'à 35%. S'ils sollicitent une intermédiation locative faisant intervenir une association immobilière sociale ou une association agréée par l'Etat, le taux peut atteindre 65%.
- Depuis le 1er janvier, le dispositif Pinel connaît une première phase de dégressivité des taux de réduction d'impôts qui lui sont associés. Désormais, ils sont de respectivement 10,5%, 15% et 17,5% pour des locations de 6, 9 et 12 ans. En 2024 un nouveau barème sera appliqué. Les trois taux de défiscalisation s'établiront alors à 9%, 12% et 14%. Un dernier recul avant l'arrêt définitif du dispositif Pinel programmée fin 2024.
- Pour pallier la disparition d'un dispositif Pinel, le Pinel Plus voit le jour. Il reprend à son compte les taux préalables du Pinel de 12%, 18% et 21%, avec les mêmes durées de location. Les biens neufs concernés doivent répondre à des surfaces minimales : 28 m² pour un deux-pièces, 62 m² pour un trois-pièces, 79 m² pour un quatre-pièces et 96 m² pour un cinq-pièces. Autre obligation, les appartements achetés en 2023 doivent respecter la réglementation RE 2020 et ceux acquis à partir de 2024 profiter de l'étiquette A du Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Le Pinel Plus s'applique aussi à l'achat de logements anciens rénovés.
- Le dispositif Denormandie est prolongé pour l'année à venir. Réservé à l'investissement dans l'ancien, il permet d'obtenir une réduction équivalente à celle obtenue avec le dispositif Pinel Plus. Il s'adresse aux propriétaires achetant un logement situé dans l'une des 222 villes ayant signé une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ou éligible au plan d'action « cœur de villes », logement qui nécessite des travaux d'amélioration de la performance énergétique ou de rénovation. Ces travaux doivent représenter au moins 25% du coût global de l'investissement plafonné à 300 000 €.

CHANGEMENT DE CHAUDIÈRE UNE QUESTION DE VOTE

Parce qu'elle est tombée souvent en panne ou que des gains énergétiques, et donc économiques, sont recherchés, le changement d'une chaudière peut s'avérer nécessaire au sein d'une collectivité.

Selon les cas, cette décision ne relève pas du même type de vote. Première possibilité, la suppression pure et simple de la chaudière, qui fonctionne convenablement, pour doter chaque logement de la copropriété de radiateurs individuels. Il s'agit en l'occurrence du changement d'un équipement commun. Le vote doit donc se faire à l'unanimité.

Autre cas de figure, le remplacement d'une chaudière dont la vétusté génère de nombreuses pannes par une autre. Ceci rentre dans le cadre des travaux d'entretien courant. Le vote se fera alors à la majorité simple selon l'article 24. S'il est décidé son remplacement par des radiateurs individuels, la jurisprudence estime qu'on a affaire à une amélioration pour l'immeuble, ce qui entraîne un vote, là encore, à la majorité.

Il est aussi possible de remplacer une chaudière qui fonctionne correctement par un modèle permettant des gains énergétiques. Depuis la loi ALUR, ce changement est aussi considéré comme une amélioration pour la copropriété. Le vote se fait donc à la majorité. Les copropriétaires qui se seraient opposés à cette décision pourront demander le remboursement des frais engagés sur une période de 10 ans.

G+, FINI DE LOUER

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les passoires thermiques communément appelées aussi G+, ne peuvent plus être louées, tout comme il n'est plus possible de renouveler leur bail de location. Cette interdiction fait suite au décret publié le 11 janvier 2021 qui érige la performance énergétique comme critère de décence. Entre 70 000 et 100 000 logements du parc privé, les plus énergivores, seraient concernés.

Le critère d'énergie finale pris en compte

Pour être classé G+, un logement doit afficher d'après le DPE une consommation énergétique finale supérieure à 450 kWh/m²/an, ce qui correspond à la consommation réelle en énergie du logement. Pour la mesurer, il convient de diviser le chiffre d'énergie finale figurant dans la partie « Montants et consommations annuels d'énergie » du DPE par la surface habitable du logement. La consommation d'énergie finale ne doit pas être confondue avec l'énergie primaire qui tient compte de la production, du stockage, du transport et de la distribution de cette énergie.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

Rompteaux - Cogefo

76, avenue Carnot
78500 SARTROUVILLE
Tél. 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

Cavenel

60, avenue Jean-Jaurès
78500 SARTROUVILLE
Tél. 01 39 14 32 36
Fax : 01 39 14 83 01

Rompteaux / PARIS

62, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS
Tél. 01 61 04 44 88
Fax : 01 61 04 44 89

Cogefo / LE VÉSINET

13, rue Jean Laurent
78110 LE VÉSINET
Tél. 01 30 15 57 57
Fax : 01 30 15 57 59

Rompteaux - Cogefo / RUEIL

39, avenue Victor Hugo
92500 RUEIL-MALMAISON
Tél. 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60