



Rompteaux | Cogefo | Cavenel  
IMMOBILIER

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

[www.rompteaux-cogefo.com](http://www.rompteaux-cogefo.com)

LETTRE  
D'INFO

## ÉDITO

Avec la hausse des taux d'intérêts et des énergies, un apport toujours plus important pour souscrire un crédit, la frilosité des banques, un contexte économique et géopolitique... les raisons sont nombreuses mais le constat est unique : le marché de l'immobilier connaît une réelle période de blocage.

Les ventes sont en baisse et qui dit moins de ventes dit par extension moins de possibilités pour louer. Comme par ailleurs les locataires rechignent à changer de lieux de vie, le marché de la location est entré à son tour, comme celui de l'achat-vente, dans un espace-temps de turbulences. Les mois à venir nous diront si les pouvoirs publics prendront des mesures à même de débloquer cette situation pour le moins inquiétante.

Bonne lecture

## PPT AU TOUR DES COPROPRIÉTÉS DE 51 À 200 LOTS

Les copropriétés de plus de 200 lots devaient depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 élaborer un plan pluriannuel de travaux (PPT), sauf si le diagnostic technique global (DTG) stipulait qu'il n'était pas nécessaire d'en entreprendre dans les 10 années suivant sa réalisation.

C'est désormais au tour des copropriétés de 51 à 200 lots d'être concernées par cette mesure à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Les copropriétés de moins de 50 lots franchiront le pas le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### Analyser puis mettre en œuvre

L'élaboration d'un PPT repose sur une analyse préalable du bâti de ou des immeubles concernés ainsi que de leurs équipements.

Une première assemblée générale vote à la majorité de l'article 24 ces modalités soumises par un professionnel indépendant du syndic, des entreprises intervenant sur la copropriété et des fournisseurs d'énergie.

Une seconde assemblée générale est organisée

pour soumettre aux copropriétaires le PPT. Tout ou partie du PPT est soumis aux votes à la majorité de l'article 25. Au cas où une partie du PPT ou sa totalité serait rejetée, le syndic soumet à nouveau aux votes des copropriétaires son adoption lors de l'assemblée suivante portant sur l'approbation des comptes du PPT ou des décisions liées à son échéancier.

Rappelons que le PPT, valable 10 ans, détaille l'ensemble des travaux qui assurent la sauvegarde de l'immeuble, la santé et la sécurité de ses occupants, la réalisation d'économies d'énergie, la réduction des missions à effet de serre. Il apporte une estimation de la performance de ces travaux, leurs coûts et leur hiérarchisation. Il précise un échéancier pour leur réalisation au cours des 10 années suivant son adoption.

### BON À SAVOIR

Les travaux préconisés par le PPT doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

## LE DÉFICIT FONCIER VOIT DOUBLE

Une bonne nouvelle pour les propriétaires et bailleurs qui souhaiteraient entreprendre des travaux de rénovation énergétique.

Prévu dans la loi de finances rectificative 2022, le doublement du déficit foncier a été confirmé par le décret du 21 avril dernier. Désormais, il est plafonné à 21 400 €/an, contre 10 700 € précédemment.

Pour pouvoir en bénéficier, il convient

d'entreprendre des travaux dans un logement non meublé. Les dépenses liées à ces travaux, réalisés entre janvier 2023 et décembre 2025, sont celles éligibles au titre de MaPrimeRénov' et de l'Eco-Prêt à taux zéro (Eco-PTZ).

L'étiquette énergétique doit ensuite passer de E, F, G ou H à A, B, C ou D.

Dans le cadre d'une vérification, le fisc sera en droit de réclamer les devis, les factures et les diagnostics réalisés avant et après travaux.

## L'ÉTALEMENT DU PAIEMENT DES TRAVAUX EN CAS D'OPPOSITION

L'article 33 de la loi de 1965 accorde à un copropriétaire qui a voté contre des travaux d'amélioration, s'est abstenu, était absent et non représenté, de payer en 10 annuités les sommes engagées. Il revient alors aux autres copropriétaires d'avancer les fonds ou à la copropriété de souscrire un emprunt.

En revanche, le copropriétaire opposant doit s'acquitter des dépenses ultérieures liées au fonctionnement, à l'administration et à l'entretien. Le copropriétaire doit avertir le syndic de sa demande au plus tard deux mois après la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

## FSL . POUR LES PROPRIÉTAIRES AUSSI

Dans l'esprit de nombreuses personnes, le Fond de Solidarité Logement (FSL) est destiné à venir en aide aux locataires. Ce que l'on oublie souvent, c'est qu'il est également accessible aux propriétaires qui occupent leur logement.

Versé sous forme de prêt à 0 % ou de subvention non remboursable, le FSL est une aide départementale. Pour un propriétaire, il est destiné à régler des frais liés au maintien dans le logement ou encore des frais de commissaire de justice. Pour accorder le FSL, le département tient compte des revenus des demandeurs, les plafonds dépendant du lieu de résidence. Il peut moduler l'aide en fonction de ces mêmes revenus.

## ET SI ACHETER POUR LOUER ÉTAIT TOUJOURS INTÉRESSANT ?

Inflation et renchérissement du crédit, interdiction progressive à la location des biens énergivores, contraintes réglementaires toujours plus lourdes avec notamment l'obligation de transmettre au locataire de nombreux diagnostics, encadrement des loyers dans de nombreuses villes... Les arguments pour s'abstenir d'acheter afin de louer se prêteraient presque à un inventaire à la Prévert. Et pourtant, tout n'est pas si sombre pour un investisseur tenté de franchir le pas.

### Contexte économique et financier

Premier élément qui incite à réfléchir, le retournement, même s'il est momentané, du marché immobilier. Dans de nombreuses régions, les prix s'affichent à la baisse ou au moins se stabilisent. Parallèlement, le niveau des loyers se maintient ce qui entraîne mécaniquement une rentabilité positive. Par ailleurs, la demande locative reste forte. Et selon l'observatoire des loyers Clameur, il faut seulement entre 15 à 20 jours pour louer un logement.

Dans ce contexte économique en apparence favorable, il convient de tenir compte de son environnement financier personnel. Cela passe notamment par le choix d'une location adaptée à son autonomie financière. En cas d'emprunt, il s'agit de pouvoir faire face à des échéances de prêt, sans disposer de revenus locatifs en contrepartie. Une situation fréquente dans le cadre d'une location meublée.

### Une localisation déterminante

Autre critère important, comme toujours lorsqu'il s'agit d'immobilier, la localisation du bien, le principe de l'offre et de la demande locales devant faire office de baromètre.

Le choix doit se porter en premier lieu vers des villes qui conjuguent une demande locative soutenue et un dynamisme économique porteur.

C'est le cas de Dijon, du Havre, de Poitiers, de Nancy, de Rennes ou encore d'Angers, élue pour la seconde année consécutive première ville où il fait bon vivre.

Mais qui dit localisation dit aussi choix de l'emplacement. Pour pallier tout risque, les meilleurs quartiers, bien qu'affichant des prix d'achat plus élevés, offriront les meilleurs et les plus sûrs loyers, avec une opportunité de revente assurée.

La localisation est un critère déterminant en matière de location meublée ou saisonnière. Certaines villes et certains quartiers ne sont pas pertinents à ce sujet. Par ailleurs, le dispositif Solibail pour le bail de solidarité n'est pas mis en œuvre dans toutes les régions.

### Le type de location

Le type de bien conditionne également la pertinence éventuelle d'un achat. Si l'on envisage la co-location ou l'établissement d'un bail mixte, à usage personnel et professionnel, le bien doit comporter au minimum 2 ou 3 chambres.

### Un projet personnel

Dernier élément qui plaide pour un achat immobilier, un projet personnel et familial. La perspective d'une transmission à court ou à moyen terme du bien à l'un de ses enfants ou sa récupération dans le futur pour un usage personnel peut résolument inciter à franchir le pas.

### EN BREF

#### Comment choisir son type d'investissement ?

L'acquéreur devra trouver un point d'équilibre entre : Le type de bien dont il souhaite faire l'investissement, sa géolocalisation et son adaptabilité à la situation locale de l'offre et de la demande, avant de choisir un mode de location.

Par ailleurs il devra aussi intégrer dans son raisonnement des contraintes personnelles à la fois liées à son autonomie financière mais également à des choix de vie à venir familiaux ou personnels.



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