

## Juillet 2022

### edito

Dans le secteur de l'immobilier, les sujets de l'inflation et de la crise énergétique ont été au cœur des discussions récentes et aussi des actions. Un temps exclues du dispositif, les copropriétés bénéficient ainsi désormais du bouclier tarifaire mis en place par le gouvernement. Votre nouvelle lettre revient naturellement sur ce sujet de la plus haute importance pour le budget des propriétaires et la bonne santé financière des copropriétés. Elle aborde également d'autres questions ayant trait aux investissements responsables dans l'immobilier mais également à MaPrimRénov. **Bonne lecture**

## EN bref

### ■ Prêts Avance Rénovation Du temps pour rembourser

**Le nouveau Prêt Avance Rénovation a été lancé en février dernier. Il permet le remboursement du capital seulement à la vente du bien concerné ou suite au décès du souscripteur.** Pendant la durée du prêt, seuls les intérêts sont réglés, sauf quand ils sont payables in fine, soit à la fin du crédit. La banque où l'établissement prêteur prend comme garantie une hypothèque sur le bien à rénover. En tant que prêt hypothécaire, le Prêt Avance Rénovation est signé chez un notaire. L'emprunteur se doit d'acquitter les frais de l'hypothèque et disposer de ressources inférieures à celles des ménages modestes définis par l'Anah, soit 37 739 € pour un foyer de deux personnes vivant en Ile-de-France. Pour les personnes âgées de plus de 60 ans, le différé de remboursement peut s'appliquer au capital et aux intérêts.

### [Copropriété]

## Bouclier tarifaire. Les copropriétés aussi

**Les copropriétés, comme les logements sociaux, avaient été les « grandes oubliées » du bouclier tarifaire, première version. La raison évoquée ? Leur contrat de chauffage collectif ne bénéficiait pas du tarif réglementé de vente de gaz. Après une intense concertation entre les pouvoirs publics et les instances représentatives professionnelles, le décret 2022-514 du 9 avril dernier est venu le préciser, voire le corriger.**

### Compenser la différence de tarifs

Le décret 2021-1380 du 23 octobre 2021 avait préalablement entériné le gel des tarifs réglementés de vente de gaz naturel au 1<sup>er</sup> octobre de la même année. Le bouclier s'étend du 1<sup>er</sup> novembre 2021 au 30 juin 2022. Il repose sur le versement d'une compensation financière imputée sur les charges qui compense la différence entre le prix du gaz réellement acquitté et celui bloqué au 1<sup>er</sup> octobre 2021 (24,90/MWh).

### Versée par le fournisseur d'énergie

Les copropriétaires n'ont aucune démarche à accomplir pour recevoir cette compensation. L'aide est demandée à l'Etat par

le fournisseur d'énergie, puis lui est versée dans les 30 jours suivant sa demande. Il dispose alors aussi de 30 jours pour la redistribuer au gestionnaire de la copropriété. Le gestionnaire doit fournir au préalable une attestation sur l'honneur d'éligibilité à l'aide et indiquer la quote-part des consommations de gaz à usage résidentiel. L'aide sera ensuite imputée sur les charges des copropriétaires.



### Une aide en deux temps

Une première demande a été effectuée avant le 1<sup>er</sup> juin pour couvrir la période de novembre 2021 à février 2022. Une seconde, intégrale ou complémentaire, sera réalisée avant le 1<sup>er</sup> octobre 2022, sans qu'il soit nécessaire de renouveler l'attestation sur l'honneur.

\* Les commerces et les entreprises locataires ne pouvant bénéficier du bouclier tarifaire.

## Sécurité et équipement des parkings

**La sécurité incendie des parkings est un sujet à ne pas traiter à la légère. Les normes à respecter dépendent du nombre d'étages du parking, du nombre de places et de sa surface.**

Certains équipements anti-incendie sont obligatoires comme les extincteurs (1 pour 15 voitures), un système de désenfumage, une caisse de 100 l de sable à proximité de la rampe de circulation. L'ensemble des dispositifs anti-incendie doit être vérifié au moins une fois par an. Les consignes en cas d'incendie doivent être affichées de façon visible comme les plans du ou des sous-sols, ainsi que

celui du rez-de-chaussée. Ces plans doivent mentionner l'emplacement des vannes de coupure de gaz et celui des commandes de désenfumage. Un dispositif d'éclairage de sécurité permettra de visualiser les issues de secours en toutes circonstances. Avec le développement des bornes de recharge pour véhicules électriques, il convient aussi d'intégrer des dispositifs empêchant le départ d'un incendie lié à leur utilisation.

**La sécurité est avant tout l'affaire de tous, une question de responsabilité et de comportement.**

## [Copropriété]

### Vous avez une question ? Voici comment la poser...

L'inscription d'une question à l'ordre du jour d'une assemblée générale de copropriété relève de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Cette demande peut être faite à tout moment, mais dans un délai suffisamment long avant l'assemblée pour que le syndic l'inscrive à l'ordre du jour. Le règlement intérieur de copropriété peut venir préciser ce délai. La demande doit être envoyée soit en lettre recommandée avec accusé de réception soit en Lettre Recommandée Électronique.

Dans le cas d'une question relative à la réalisation de certains travaux, d'aménagement de locaux ou d'action en justice, la demande doit être accompagnée d'un projet de résolution\* et de tous les documents qui en permettent la compréhension (plan, devis, expertises...). Il est également précisé le type de majorité qui s'applique au vote de cette résolution.

Une fois la demande reçue, il revient au syndic de porter la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Si le délai s'est révélé insuffisant, elle le sera à la prochaine assemblée.

#### BON À SAVOIR

Une question ne peut pas à être rédigée de façon positive et négative, sous peine que le vote soit interprété positivement ou négativement, ce qui en empêcherait l'application.

\* Voir article 11, I, 7° et 8° du décret du 17 mars 1967 pour en connaître la liste détaillée

## [Propriétaires Bailleurs]

### Pinel+ Les taux au maximum

**Le dispositif Pinel a été prolongé jusqu'en 2024, ses deux dernières années d'existence étant marquées par une diminution des taux de réduction d'impôt. De 12%, 18% et 21% aujourd'hui pour 6, 9 et 12 ans de location, ils passeront à de 9%, 12% et 14% en 2024. En investissant dans le Pinel+ cette baisse sera compensée.**

Afin de bénéficier des taux pleins de défiscalisation, les investisseurs devront investir dans le « désirable et le durable », pour reprendre les termes du ministère du logement. Cela signifie que les biens devront être situés dans un Quartier Prioritaire de la Ville. Ils devront afficher également des critères de construction allant plus loin que la réglementation environnementale RE 2020. En termes d'usage et de confort, ils proposeront des surfaces minimales définies pour chaque typologie\* et des surfaces extérieures obligatoires\*\*.

\*28 m<sup>2</sup> pour un T1, 45 m<sup>2</sup> pour une T2, 62 m<sup>2</sup> pour un T3, 79 m<sup>2</sup> pour un T4, 96 m<sup>2</sup> pour un T5. \*\* 3 m<sup>2</sup> minimum pour les T1 et T2, 5 m<sup>2</sup> minimum à partir du T3.

## [Propriétaires-bailleurs]

### Investissement immobilier responsable. Pour construire l'avenir

**En matière de finance responsable, la France fait figure de pionnier. Et aujourd'hui, ce type d'investissements est géré par plus de 900 fonds représentant 450 milliards d'euros.** Au-delà de la simple dimension financière, ils ont pour but de donner une couleur développement durable aux placements, en accordant une place centrale aux problématiques Environnementales, Sociétales et de Gouvernance (ESG).

#### Une attente forte

Alors que la transition énergétique et la qualité des logements sont devenues des questions prioritaires, l'investissement responsable prend progressivement pied dans le secteur immobilier. Un secteur qui se doit de tenir compte des attentes des Français en la matière. 9 sur 10 déclarent ainsi que le DPE est un critère de choix important et près de 4 sur 10 qu'il est primordial dans leur décision d'achat\*.

#### Investir dans le futur

La plus simple façon de réaliser un investissement socialement responsable en immobilier est de placer son épargne dans des fonds

d'investissement immobilier spécialisés à travers une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), un Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OCPI) ou un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA). Les FIA financent également la rénovation énergétique de biens qu'ils détiennent. Le Label Investissement Socialement Responsable créé par le ministère des Finances viendra garantir les pratiques ESG de ces organismes et donc sécuriser votre placement, au même titre que certains labels privés. Ainsi labellisé, un bien prend de la valeur avec le temps. Il est bon pour la planète mais également synonyme sur la durée d'économies, proposant des consommations moindres en énergie. Il est également plus facile de le louer à des locataires solvables, aux meilleures conditions du marché. Et surtout, il permet d'accorder son engagement personnel pour des valeurs éthiques à un investissement patrimonial de qualité.

\*Sondage DRIMKI-BVA, novembre 2021



## [Diagnostics]

### Le DPE réajusté

Une analyse du nouveau DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), mis en place depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021 dernier, avait souligné des anomalies pour les logements construits avant 1975. Il avait été suspendu le 24 septembre. Une nouvelle méthode de calcul a été conçue pour corriger notamment des coefficients (isolation, ventilation, VMC, perméabilité à l'air et l'eau chaude sanitaire collective) et des estimations de consommation qui reposaient sur des hypothèses très maximalistes. Des logements classés abusivement E, F ou G pourront accéder à des étiquettes supérieures. Le nouveau mode de calcul est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre.

- DPE réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 : valable jusqu'au 31 décembre 2022.
- DPE réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 : valable jusqu'au 31 décembre 2024.



Directeur de la rédaction

José de Juan MATEO

Rédaction

Luc Charbonnier

Réalisation

SIC

[www.immodefrance.com](http://www.immodefrance.com)

Habitez, vivez !

