

EDITO

Le marché immobilier évolue rapidement, et notre équipe s'efforce de vous fournir des analyses succinctes mais perspicaces pour vous aider à prendre des décisions éclairées, que vous soyez investisseur averti ou futur propriétaire.

Dans le domaine de la copropriété, la digitalisation, les enjeux énergétiques et les bonnes pratiques de gouvernance restent au cœur des discussions. Nous vous offrons des conseils concis pour une gestion transparente et efficace de votre copropriété.

En ce mois de février, entre transition hivernale et prémices du printemps, nous vous invitons à explorer brièvement ces pages pour découvrir des informations cruciales, des entrevues inspirantes et des conseils pratiques.

Merci de faire partie de notre communauté engagée, et n'oubliez pas que nous sommes là pour vous accompagner à chaque étape de votre parcours immobilier.

Bien cordialement,

Sabrina BONNET
Directrice



Bon à savoir

Réformes de MaPrimeRénov' au 1er janvier 2024 : augmentation du budget à 5 milliards d'euros, changement du calcul des aides basé sur la classe énergétique, priorité aux rénovations ambitieuses, introduction de Ma Prime Rénov' Décarbonation pour les équipements de chauffage à énergie renouvelable, création de Ma Prime Rénov' « accompagné » pour les travaux d'ampleur, obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour connaître le montant des aides, augmentation des aides pour les rénovations globales, et taux de couverture des aides accru pour les revenus très modestes.



L'IMMOBILIÈRE

VOTRE BULLETIN D'INFORMATION DE
L'ACTUALITE IMMOBILIERE



INFO COPROPRIETE

Résidences Neuves et GPA : Comprendre l'Assurance Dommage-Ouvrage et Protéger les Droits du Syndicat

Les résidences neuves soulèvent des questions cruciales autour de la Garantie de Parfait Achèvement (GPA) et de l'Assurance Dommage-Ouvrage.

La GPA impose au constructeur de corriger les défauts apparents dans l'année suivant la réception des travaux, garantissant la conformité de l'ouvrage aux normes.

En parallèle, l'Assurance Dommage-Ouvrage, obligatoire, intervient dès la réception des travaux, couvrant les dommages relevant de la garantie décennale, tels que vices et malfaçons compromettant la solidité de l'ouvrage.

Les syndicats de copropriétaires jouent un rôle clé dans la protection des droits des propriétaires, veillant à la mise en œuvre correcte des procédures de GPA et d'Assurance Dommage-Ouvrage.

En cas de litige, les syndicats peuvent engager des actions en justice pour obtenir la réparation des dommages, que ce soit par la GPA ou l'Assurance Dommage-Ouvrage.

Comprendre ces différences est essentiel pour garantir la qualité des ouvrages et la préservation des intérêts des habitants



LE CHIFFRE DU MOIS

30

C'est la durée possible de prêt immobilier de nouveau autorisée par certaines banques pour relancer le marché immobilier.

ZOOM sur : Vers un nouveau DPE?



DPE : LES PETITES SURFACES VONT-ELLES BENEFICIER D'UNE NOUVELLE METHODE DE CALCUL PLUS FAVORABLE ?

Le 12 février dernier, Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, a dévoilé son projet visant à assouplir le diagnostic de performance énergétique (DPE). Cette réforme, annoncée dans Le Parisien, cible particulièrement les petites surfaces pour corriger des distorsions de calcul. Le ministre a souligné qu'une consultation a été lancée pour élaborer un arrêté visant à remédier à ce biais de calcul spécifique aux logements de moins de 40 mètres carrés.

Cette initiative est accueillie favorablement dans un contexte où le marché locatif subit les répercussions de la crise immobilière. La réforme du DPE devrait permettre à plus de 140 000 logements de petite taille de sortir de la catégorie des passoires énergétiques, étiquetées F ou G. Le ministre a précisé que cela concerne plus de 15% des 911 430 petites surfaces recensées.

Il est important de noter que cette correction sera automatique, éliminant ainsi la nécessité d'une nouvelle intervention du diagnostiqueur. Dès cette semaine, les propriétaires peuvent utiliser un simulateur mis à disposition sur le site de l'Ademe pour vérifier leur classe énergétique et obtenir une attestation reflétant la nouvelle étiquette en cas de modification.

Les fédérations CDI Fnaim, Fidi, et Sidiane ont conjointement salué cette annonce dans un communiqué, se félicitant de cette mesure qui résulte de leur demande argumentée formulée en avril 2023 auprès du gouvernement. Elles apprécient également que cette décision n'impacte pas le moteur de calcul du DPE et n'exige pas d'intervention supplémentaire des diagnostiqueurs sur les DPE déjà réalisés.

Cette réforme du diagnostic de performance énergétique s'avère particulièrement pertinente dans le contexte actuel, marqué par les défis environnementaux et les conséquences économiques de la crise immobilière. En corrigeant les inégalités de calcul qui affectent disproportionnellement les petites surfaces, le ministre Béchu contribue non seulement à une meilleure évaluation de la performance énergétique des logements, mais il offre également une perspective positive pour le marché locatif. En encourageant ainsi la rénovation énergétique des logements et en améliorant leur attractivité sur le marché, cette mesure s'inscrit dans une dynamique favorable à la transition écologique tout en apportant des bénéfices concrets aux propriétaires et aux locataires.



ACTUALITE

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX POUR LES COPROPRIÉTÉS EN 2024.

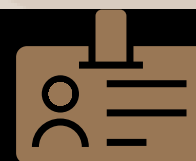
La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, connue sous le nom de loi Climat et résilience, introduit l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) dans les copropriétés pour lutter contre le dérèglement climatique. Cette obligation concerne les copropriétés dont les travaux ont été réceptionnés il y a plus de 15 ans. La mise en œuvre du PPPT est échelonnée avec une obligation depuis le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots, le 1er janvier 2024 pour celles de 51 à 200 lots, et le 1er janvier 2025 pour les autres.

Le PPPT, remplaçant le diagnostic technique global (DTG), doit être réalisé par des professionnels qualifiés dans divers domaines liés à la construction. Il est obligatoire pour toutes les copropriétés, y compris les copropriétés horizontales. Les travaux à prendre en compte pour déterminer le calendrier sont les lots principaux tels que les logements, bureaux ou commerces, excluant les parkings ou garages.

Le PPPT doit être établi en suivant un calendrier strict, comprenant une liste des travaux nécessaires, une estimation du niveau de performance, une estimation sommaire des coûts et un échéancier sur les dix prochaines années. Bien que la réalisation des travaux recommandés ne soit pas légalement obligatoire, des sanctions coercitives pourraient être introduites à l'avenir, telles que le refus d'octroi de subventions pour les travaux nécessaires.

En ce qui concerne les copropriétés, elles doivent également se conformer à l'obligation d'un diagnostic de performance énergétique collectif selon un calendrier différent de celui du PPPT. Si la copropriété ne réalise pas de PPPT, l'autorité administrative compétente peut élaborer un plan pluriannuel de travaux aux frais du syndicat des copropriétaires.

Enfin, le coût du PPPT varie en fonction de divers facteurs tels que la taille de la copropriété, son âge et son organisation. Le PPPT a une durée de validité de 10 ans et doit être actualisé à la fin de cette période, sauf si un DTG ne prévoit aucun travaux dans les 10 prochaines années.



CONTACT GESTIONNAIRE COPROPRIETE

Mme BLEY Vanessa
Tel. : 07.62.55 96 65 / 01 85 41 14 01
Mail : vbley@cabinet-limmobiliere.fr