



AVRIL
JUIN
2023

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE



Avec la fin de l'hiver et l'arrivée du printemps, l'actualité des copropriétés n'en reste pas moins principalement axée autour des questions d'énergie et de rénovation. Il y a précisément 50 ans, l'inflation et une crise énergétique invitaient à la « chasse au gaspi ». Les mêmes maux semblent produire les mêmes effets. Par conséquent, cette nouvelle lettre aborde ces thématiques et il est fort probable que nous aurons l'occasion d'y revenir.

Cyril Atger

Rénovation énergétique 5 idées reçues passées au crible

La rénovation énergétique est porteuse de nombreuses idées. Passage au crible de cinq idées reçues qu'il ne faut pas prendre pour argent comptant.

Changer ses fenêtres, la solution la plus efficace ?

Il y a perte de chaleur... et perte de chaleur. Celle constatée au sujet d'une fenêtre peut avoir pour origine la perte de chaleur à travers 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. A l'inverse, installer un chauffage flamboyant neuf dans un environnement mal isolé est contre-productif. L'installation fonctionne en surrégime, 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 un idée reçue et pour plusieurs raisons. La première est que réaliser les travaux de rénovation en plusieurs fois a 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.

*Source : Observatoire national de la rénovation énergétique



SUITE AU VERSO >

IFF Gestion, IFF Gérance
D. Moison
Immeuble Le Sully
131-135, boulevard Carnot
78 110 LE VESINET



GESTION

Tél. 01 34 51 00 01
courriers@iff-gestion.fr



GÉRANCE

Tél. 01 34 51 58 35
accueil@iff-gerance.fr



D. MOISON

Tél. 01 34 51 76 08
accueil@moison.fr



Qui de mieux que votre syndic pour vous accompagner dans votre projet de vente ?



IFF GESTION/D.MOISON a désormais le plaisir de vous accompagner dans vos projets de vente et d'achat.

Notre parfaite connaissance du secteur ainsi que de votre copropriété nous permet d'ajuster nos

estimations et de renseigner au mieux vos acquéreurs.

Votre syndic s'engage à prendre en charge le pré état daté, l'état daté et l'ensemble des diagnostics dans le cadre d'un mandat exclusif.

Votre conseillère Eva KOLYTCHEFF se tient à votre disposition pour tous renseignements,

Téléphone : **07 48 73 24 37**

E-mail : transaction@iff-gerance.fr

> SUITE DU RECTO

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. ■

G+, fini de louer

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les passoires thermiques, dénommées aussi G+, ne peuvent plus être louées tout comme il n'est plus possible de renouveler leur bail de location.

Pour rappel, ces logements recouvrent ceux dont l'étiquette énergétique est classée G suite au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) et dont la consommation énergétique excède 450 kWh/m². Cela représente environ 500 000 logements, dont environ 190 000 sont loués. À partir de 2025, ces mêmes interdictions seront étendues aux logements classés G, F en 2028 et E en 2034.

Les conséquences de ces interdictions se font déjà sentir sur le marché immobilier avec un stock important de logements à la vente classés G et une diminution sensible à la location. Autre évolution possible, une orientation vers la location touristique des logements G+ puisque l'interdiction ne concerne pas ce secteur. ■

Aides à la rénovation thermique

Esprit de synthèse

Pour qui ?

Combien ?

MaPrimeRénov'	Propriétaires occupants Logements individuels et collectifs Résidence principale	0 à 11 000 € pour l'installation d'une pompe à chaleur ou d'une chaudière à biomasse, 75 €/m ² pour l'isolation d'une toiture terrasse
MaPrimeRénov' Sérénité	Propriétaires occupants Logements individuels et collectifs Résidence principale Revenus modestes et très modestes	Jusqu'à 50 % du montant hors taxes des travaux, jusqu'à 12 250 € pour les revenus modestes et 17 500 € pour les revenus très modestes
MaPrimeRénov' rénovation globale	Propriétaires occupants - Logements individuels et collectifs Résidence principale - Revenus aisés et supérieurs	10 000 € pour les revenus aisés, 5 000 € pour les revenus supérieurs
MaPrimeRénov' Copropriétés	Propriétaires occupants Logements en copropriété	Le montant global de l'aide équivaut à 25% du montant de travaux plafonnés à 25 000 € par logement. Soit une aide maximale de 6 250 € par logement
Bonus de sortie de passoire énergétique	Propriétaires occupants Logements individuels et en copropriété Résidence principale	500 à 1 500 € selon conditions de ressources
CEE Coup de pouce chauffage	Propriétaires ou locataires Logements individuels et en copropriété Résidence principale et secondaire	2 500 à 5 000 € pour le remplacement d'une chaudière
CEE Rénovation globale	Propriétaires Logements individuels et en copropriété Résidence principale et secondaire	- 250 à 500 € par mégawattheure et par an économisés par ménage en immeuble collectif - 200 à 350 € par mégawattheure et par an économisés par rapport à la consommation initiale pour les maisons individuelles
Eco-PTZ	Propriétaires - Logements individuels et en copropriété - Résidence principale	50 000 € maximum à 0 %