

## É D I T O R I A L

### **Se responsabiliser face aux nuisances sonores**

*Le calme est devenu l'un des principaux critères de choix plébiscité par les Français pour leur habitation. Il est aujourd'hui reconnu, que les nuisances sonores ont un impact important sur la qualité de vie et la santé des personnes qui y sont exposées.*

*Mais jusque dans les années 1970, l'isolation thermique ou acoustique n'était pas dans les préoccupations des constructeurs de logement. La quantité s'est souvent faite au détriment de la qualité. Or les sources de nuisances sonores sont nombreuses : bruits intérieurs (voix, télévision, musique), bruits d'impact (bruits de pas, d'objets qui tombent), bruits d'équipement (VMC, chaudière, ascenseur, robinetterie), bruits extérieurs (trafic routier ou ferroviaire, aéroport).*

*Les travaux de rénovation, notamment de rénovation thermique ou de rénovation intérieure sont l'occasion idéale pour mener des travaux d'isolation acoustique.*

*Nous avons tous intérêt à lutter contre les nuisances sonores pour notre bien-être mais aussi pour valoriser notre logement ou un bien locatif.*

**Elisabeth GANDON,  
David PETIT**

## LUTTER CONTRE LE BRUIT

*A l'approche de l'été, votre décoration intérieure vous paraît terne. C'est le moment de réaliser quelques travaux. Profitez-en pour revoir l'isolation acoustique de votre logement !  
Les matériaux d'isolation sont de plus en plus performants.*

### **Comment bien penser l'isolation acoustique de son logement**

Dans un logement, les nuisances sonores viennent de l'extérieur comme de l'intérieur du bâtiment. Les bruits se transmettent par conduction ou réverbération sur les murs, les vitres, les plafonds et les sols. A chaque type de bruit, correspond une solution d'isolation.

■ Pour lutter contre les bruits venant du plafond, vous pouvez poser des panneaux de fibres de bois ou végétales. Mais l'idéal est d'installer un faux plafond isolé.

■ Pour réduire les bruits d'impact (bruit de pas) et les bruits aériens (voix, musique), choisissez un revêtement de sol possédant une sous-couche en mousse, une moquette, un linoléum ou un parquet flottant.

■ Enfin, les murs peuvent être isolés avec des panneaux de fibres de bois ou végétales.

Au-delà des initiatives personnelles, les travaux de rénovation dans les parties communes ou d'amélioration des performances énergétiques peuvent être l'occasion de repenser l'isolation acoustique du bâtiment pour le mieux-être de tous.

### **Comment éviter les nuisances sonores**

De nombreux bruits qui gâchent les relations de voisinage pourraient être évités.

Les voisins n'ont pas à profiter de votre émission de télévision préférée... baissez le son et fermez la fenêtre. Posez le lave-linge sur un tapis de caoutchouc. Et n'oubliez pas de réaliser vos travaux de décoration et d'isolation aux heures prévues par le règlement de copropriété.

Le Code de la santé publique est explicite : « *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme (Article R 1334-31)* ». Et le Code pénal sanctionne « *tout bruit excessif audible d'un logement à un autre ou sur la voie public (Article R 623-2)* ».

En cas de problème de bruit avec un voisin, n'oubliez pas que la voie amiable reste à privilégier. Votre voisin n'a pas toujours conscience de la gêne occasionnée. Et la vie en collectivité implique une certaine tolérance de part et d'autre.

**Le calme est devenu un critère déterminant dans la décision d'achat ou de location d'un logement. Améliorer l'isolation acoustique de votre logement, c'est donc préserver et valoriser votre patrimoine.**

## LE JUSTE PRIX POUR VOTRE LOYER

Que vous mettiez un bien immobilier pour la première fois en location ou que vous renouveliez un bail ou bien que vous changiez de locataire, que vous soyez en zone tendue ou pas, ce sont autant de situations où vous devez estimer le loyer juste pour votre bien locatif.

Une étape à ne pas manquer car elle va jouer sur la pérennité de votre locataire, la rentabilité de votre investissement et votre conformité avec la réglementation.

A ce propos, à la suite de la loi ELAN, le plafonnement des loyers parisiens à un « loyer de référence majoré » est à nouveau d'actualité. Le Conseil de Paris avait statué favorablement en décembre 2018 et le gouvernement a donné son accord le 13 avril 2019. Le rétablissement de l'encadrement des loyers à Paris intra-muros est acté et ce, pour une période de 5 ans sous la forme d'une expérimentation. Il sera effectif le 1<sup>er</sup> juillet, l'arrêté préfectoral définissant les plafonds de loyer à respecter étant paru le 28 mai. Seuls les baux conclus après le 1<sup>er</sup> juillet devront en tenir compte.

L'encadrement concerne les logements loués en tant que résidence principale pour le locataire, aussi bien en location vide qu'en location meublée, avec le bail étudiant de neuf mois ou encore le bail mobilité.

Il s'applique à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement. Le principe est que le loyer d'un logement ne doit pas dépasser de plus de 20 % un loyer de référence ni lui être inférieur de 30 %.

A la relocation, ce plafonnement doit se combiner avec l'encadrement du loyer à la relocation.

Pour être accompagné dans l'estimation du montant de loyer de vos biens locatifs, n'hésitez pas à joindre nos conseillers !

## PRÊTS AUX COPROPRIÉTÉS. LA CAISSE D'ÉPARGNE ILE-DE-FRANCE PREND LE RELAIS DU CRÉDIT FONCIER.

Bonne nouvelle pour les copropriétaires. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019, les prêts spécifiques aux travaux en copropriété sont dorénavant gérés et distribués par le Groupe Banques Populaires et Caisses d'Épargne (BPCE). Un soulagement pour tous ceux qui s'inquiétaient de la disparition du Crédit Foncier, l'un des seuls acteurs sur ce créneau.

Ces prêts ont pour vocation d'offrir aux syndicats de copropriétaires des possibilités de financement lors d'opérations importantes de réhabilitation, d'entretien des parties communes ou de travaux sur les équipements communs. Ils peuvent également financer des améliorations de confort, la création ou l'acquisition de parties communes et, à taux préférentiel, voire à taux zéro, des travaux de rénovation énergétique (l'Eco PTZ).

N'oublions pas le précieux prêt « Copro-Avance de subventions » qui permet aux immeubles d'engager des travaux d'économie d'énergie sans attendre le versement des aides publiques.

Pour les copropriétaires, ces emprunts présentent de nombreux avantages. La formule mise en place étant un prêt consenti au syndicat de copropriétaires, chaque copropriétaire peut être financé jusqu'à 100 % de sa quote-part, sans hypothèque ni caution personnelle, en notifiant simplement au syndicat son souhait d'adhérer à l'emprunt.

Le remboursement s'effectue par prélèvement direct soit sur le compte du syndicat de copropriétaires, soit sur le compte bancaire de chaque copropriétaire. Quel que soit l'option choisie, il n'y a jamais de solidarité entre les copropriétaires, les remboursements des quotes-parts étant garantis par une caution bancaire.



### Groupe AICI INTERNATIONAL

#### Copropriété/Gestion locative

##### PARIS Malesherbes Gestion

3, rue  
Mérimée

Tél. : 01 47 55 63 00

Fax : 01 47 55 49 14

Accès en ligne

<https://mgestion.thetranet.fr>

#### Transaction/Location/Gestion locative

##### PARIS AICI Paris

124, avenue  
Victor-Hugo

Tél. : 01 47 27 26 23

Fax : 01 47 27 25 10

##### CANNES AICI Cannes

17, La Croisette  
Le Gray d'Albion

Tél. : 04 93 39 20 60

Fax : 04 93 39 20 04

[www.aici.fr](http://www.aici.fr)

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga