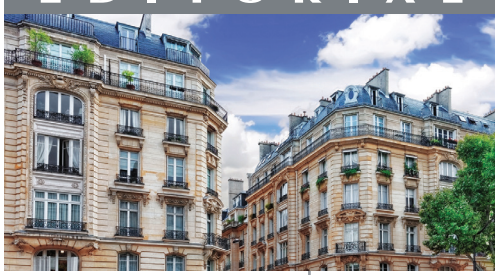
La lettre

AGENCE INTERNATIONALE DE COMMERCIALISATION IMMOBILIÈRE

Malesherbes Gestion AICI Paris AICI Cannes

ÉDITORIAL



COMMENT GAGNER DES DEGRÉS EN SOIGNANT SON INTÉRIEUR

Les météorologues ont développé, et même popularisé, le concept de température ressentie pour mieux coller à la réalité climatique et surtout aux sensations des gens qui s'étonnaient souvent devant les températures annoncées.

Nous souhaitons vous informer que Monsieur Petit, directeur du service copropriétés, a décidé de partir vers de nouveaux horizons. Il est remplacé par Madame Anne-Marie Erpelding. Nous sommes conscients que l'année 2022 a été particulièrement difficile et tout est mis en œuvre pour que cette nouvelle ère 2023 vous apporte satisfaction et stabilité dans la gestion de votre immeuble. Nous vous présentons nos meilleurs vœux de santé et bonheur.

Anne-Marie Erpelding

Elisabeth Gandon

Et bien sachez que ce concept s'applique aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur. En misant sur une décoration et un aménagement de vos pièces appropriés, vous allez pouvoir gagner en confort thermique sans augmenter le chauffage.

Jouez-la sur du velours

En premier lieu, le choix des matières et des matériaux est primordial pour faire grimper la température ressentie. Privilégiez des tissus épais pour recouvrir vos coussins ou vos canapés. La laine, le velours, voire même un coton, apportent non seulement une agréable sensation de confort mais aussi conservent mieux la chaleur que, par exemple, le cuir. Textiles toujours pour revenir recouvrir des dalles en pierre forcément froides. Pour vos rideaux, un tissu technique conjuguera élégance et efficacité thermique. Ceux-ci constitueront de bonnes barrières entre les ouvertures vitrées et les pièces.

Toujours dans une logique de choisir des matériaux adaptés, optez de préférence pour les meubles en bois au détriment du métal ou du verre. Eux aussi contribueront à la conservation de la chaleur. Qui plus est, ils affichent une meilleure empreinte écologique.

Question décoration, n'hésitez pas à poser des cadres, des affiches sur les murs, même à y déployer une grande bibliothèque remplie de livres. Là encore, ces différents éléments sont d'excellents isolants et apportent une indéniable impression de chaleur.

Les températures et les couleurs

Dernier élément qui agit sur la température, la couleur. On considère qu'une teinte claire, comme un bleu pâle, équivaut environ à -2°C ressentis. De fait, les jaunes, orange et autres ocres apportent une indéniable sensation de chaleur. Ce n'est pas pour rien que l'on parle de couleurs froides et de couleurs chaudes. Le blanc est une couleur claire, direz-vous, donc pas adapté ? S'il habille un mur orienté sud, il reflète la lumière, aidant les rayons du soleil à réchauffer la pièce.

Logements classés F et G

L'Île-de-France en mauvaise position

Une étude publiée conjointement par l'INSEE et l'Institut Paris Région ne manque pas d'alerter, voire d'inquiéter. Sans travaux de rénovation énergétique effectués prochainement, près d'un logement sur deux situé en Île-de-France pourrait être interdit de location, soit 745 000 logements.

Rappelons que dès le 1er janvier 2023 ce sera le cas pour les logements classés G particulièrement énergivores, puis en 2025 pour tous les G, les F en 2028, enfin les E en 2034.

Dans le détail les chiffres sont encore plus éloquents. À Paris, deux-tiers des logements du secteur privatif sont classés G, F ou E, soit près de 265 000 logements.

►►►

►►►

Ces résultats s'expliquent pour plusieurs raisons. La première réglementation thermique a été mise en œuvre en 1974. Les logements étaient construits sans contraintes et étaient constitués souvent de petites surfaces plus énergivores. Soulignons aussi que le parc locatif privé est plus ancien que le parc social, et donc plus exposé aux potentielles interdictions.

Un dernier chiffre de l'étude met en évidence l'ampleur du problème. 15% des logements d'Île-de-France répondent aux étiquettes G, F et E. Ce qui correspond à 15 ans de construction.

DPE projeté, obligatoire pour les logements classés F et G

L'obtention d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour financer des travaux de rénovation énergétique repose notamment sur la réalisation de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) obligatoire et suffisant lorsque les logements sont classés de A à E. Mais pour les logements classés F et G, il convient depuis le 1er janvier 2020 d'en faire plus en joignant à la demande de prêt un DPE projeté.

La « projection » de ce DPE consiste à estimer la consommation d'énergie une fois que les travaux de rénovation seront effectués. Le DPE projeté est valable 10 ans. Il coûte, en général, entre 150 à 350 euros.

Le DPE projeté s'ajoute à une liste de documents qui doivent être transmis en vue de l'obtention d'un PTZ : attestation sur l'honneur, devis des travaux envisagés et DPE.

Report de l'audit énergétique. Ce n'est pas un poisson d'avril

Jamais deux sans trois …

L'obligation d'effectuer un audit énergétique en cas de vente d'une maison ou d'un logement a été de nouveau reporté.

Sous réserve d'une nouvelle décision qui en décalerait encore l'application, elle sera effective au 1er avril 2023. Dans un premier temps, elle avait été fixée au 1er janvier 2022 avant d'être repoussée au 1er septembre 2022.

Olivier Klein, ministre du logement, a justifié cette décision par le nombre insuffisant de professionnels qualifiés pour réaliser ces audits. Et toujours selon lui, elle ne saurait remettre en cause l'interdiction des logements classés G, F et E programmée à partir de 2025, conformément à la loi Climat et résilience du 24 août 2021.

Pour certains diagnostiqueurs, ce point de vue est difficilement soutenable. Jugeant que le nombre de passoires thermiques est sous-estimé, ils pensent que la réalisation des audits énergétiques prendra du retard et que décaler leur obligation porte préjudice aux objectifs de transition énergétique.

A l'inverse, d'autres acteurs du secteur se félicitent de cette décision tout en pointant la responsabilité de l'Etat à ce sujet. Ils estiment que les outils nécessaires à la réalisation des audits n'étaient pas disponibles et que les documents n'ont pas été envoyés dans des délais pouvant permettre leur réalisation.

GROUPE AICI INTERNATIONAL

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.monespaceclient.immo

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

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

RAPPEL APPELS DE FONDS ET REGLEMENT DES CHARGES PAR PRELEVEMENT

Si vous souhaitez recevoir vos appels de fonds par mail et être prélevé de vos charges, il vous suffit de nous faire la demande avec la référence de votre compte. Celle-ci est également à indiquer lors de vos virements bancaires pour nous permettre l'imputation sur votre compte.

Editions SIC - Paris – Tél. 06 24 88 64 43