

SEPTEMBRE 2023

ÉDITO

Madame, Monsieur,

La hausse des taux d'intérêts, l'augmentation des coûts énergétiques, la nécessité d'un apport plus conséquent pour obtenir un crédit, sans oublier la prudence accrue des banques et un contexte économique et géopolitique tendu, tous ces éléments convergent vers un constat inéluctable : le marché immobilier traverse actuellement une période de stagnation. Les transactions immobilières sont en déclin, et logiquement, cela réduit aussi les opportunités de location. De plus, les locataires, hésitant à déménager, contribuent à rendre le marché locatif tout aussi instable. La question demeure : les mois à venir révéleront-ils une intervention des pouvoirs publics pour remédier à cette conjoncture préoccupante ?

Nos équipes sont à vos côtés pour vous accompagner durant cette période complexe. En attendant, nous vous souhaitons à tous une belle rentrée.

Antony Carle
Président



COPROPRIÉTÉ

Biodéchets C'est parti pour un nouveau tri



Les Français avaient progressivement adopté les bons gestes pour trier le verre et les emballages. À partir du 1^{er} janvier 2024, comme le stipulait la loi contre le gaspillage et pour l'économie circulaire du 10 février 2020, ils vont pouvoir trier les biodéchets, quel que soit leur lieu d'habitation.

■ Valorisation positive

L'article L 541-1-1 du code de l'environnement définit ce qu'il faut entendre par biodéchets. Il s'agit pour l'essentiel des épluchures, des restes de repas, ou encore des déchets issus des restaurants et des commerces alimentaires pouvant être détruits naturellement par des micro-organismes vivants. Leur valorisation sous forme de compost ou de biogaz présente l'avantage de réduire la production de gaz à effet de serre et d'être utilisé localement pour le chauffage urbain ou par les filières agricoles.

■ Options multiples

Si tous les lieux d'habitation, et donc aussi les copropriétés, devront profiter d'un dispositif de recyclage des biodéchets, il ne leur revient pas de mettre en œuvre une solution permettant d'atteindre cet objectif. Il incombe aux communes ou aux collectivités de communes de faciliter la mise en œuvre d'un tri à la source. Composteur collectif en pied d'immeuble ou dans la rue, nouveau bac avec un couvercle de couleur distincte qui ferait l'objet d'une collecte comme pour les emballages et les déchets classiques, composteur individuel comme un bio-seau ou un sac compostable, les solutions ne manquent pas. Au sein d'une copropriété, l'installation d'un composteur fera l'objet d'un vote en assemblée générale sans que le type de majorité requise soit d'ores et déjà décidé.

En bref :

- 33% c'est le pourcentage des biodéchets non triés par les Français.
- Les habitants d'un immeuble trieraient deux fois moins leurs déchets que ceux d'une maison.
- Selon les communes, la couleur des bacs et les emballages acceptés dans chaque conteneur peuvent être différents.

L'article L. 541-1-1 du code de l'environnement définit les biodéchets comme « les déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les déchets alimentaires ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, des cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des usines de transformation de denrées alimentaires ».



SÉCURISEZ VOS PAIEMENTS

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement
- Tout envoi de chèque doit se faire à l'adresse de notre cabinet



PPT: AU TOUR DES COPROPRIÉTÉS DE 51 À 200 LOTS

Les copropriétés de plus de 200 lots devaient depuis le 1^{er} janvier 2023 élaborer un **plan pluriannuel de travaux (PPT)**, sauf si le diagnostic technique global (DTG) stipulait qu'il n'était pas nécessaire d'en entreprendre dans les 10 années suivant sa réalisation. C'est désormais au tour des copropriétés de 51 à 200 lots d'être concernées par cette mesure à partir du 1^{er} janvier 2024. Les copropriétés de moins de 50 lots franchiront le pas le 1^{er} janvier 2025.

■ ANALYSER PUIS METTRE EN ŒUVRE

L'élaboration d'un PPT repose sur une analyse préalable du bâti de ou des immeubles concernés ainsi que de leurs équipements.

Une première assemblée générale vote, à la majorité de l'article 24, ces modalités soumises par un professionnel indépendant du syndic, des entreprises intervenant sur la copropriété et des fournisseurs d'énergie.

Une seconde assemblée générale est organisée pour soumettre aux copropriétaires le PPT. Tout ou partie du PPT est soumis aux votes à la majorité de l'article 25. Au cas où une partie du PPT ou sa totalité serait rejetée, le syndic soumet à nouveau aux votes des copropriétaires son adoption lors de l'assemblée suivante portant sur l'approbation des comptes du PPT ou des décisions liées à son échéancier.

Rappelons que le PPT, valable 10 ans, détaille l'ensemble des travaux qui assurent la sauvegarde de l'immeuble, la santé et la sécurité de ses occupants, la réalisation d'économies d'énergie, la réduction des émissions à effet de serre. Il apporte une estimation de la performance de ces travaux, leurs coûts et leur hiérarchisation. Il précise un échéancier pour leur réalisation au cours des 10 années suivant son adoption.



BON À SAVOIR

Les travaux préconisés par le PPT doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

x2

LE DÉFICIT FONCIER VOIT DOUBLE

Bonne nouvelle pour les propriétaires et bailleurs qui souhaiteraient entreprendre des travaux de rénovation énergétique.

Prévu dans la loi de finances rectificative 2022, le doublement du déficit foncier a été confirmé par le décret du 21 avril dernier. Désormais, il est plafonné à 21 400 €/an, contre 10 700 € précédemment.

Pour pouvoir en bénéficier, il convient d'entreprendre des travaux dans un logement non meublé. Les dépenses liées à ces travaux, réalisés entre janvier 2023 et décembre 2025, sont celles éligibles au titre de MaPrimeRénov' et de l'Eco-Prêt à taux zéro (Eco-PTZ). L'étiquette énergétique doit ensuite passer de E, F, G ou G+ à A, B, C ou D.

Dans le cadre d'une vérification, le fisc sera en droit de réclamer les devis, les factures et les diagnostics réalisés avant et après travaux.

RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR
www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER



Vous êtes chez vous.