



## ÉDITO

Madame, Monsieur,

Dans votre nouvelle lettre, nous abordons notamment deux sujets étroitement liés, aussi essentiels que complexes. Deux sujets qui soulignent, s'il en était besoin, la nécessité d'être bien accompagné pour valoriser une copropriété. Car au-delà de l'engagement à la fois financier et temporel qu'ils représentent, MaPrimeRénov Copropriété et l'Eco-PTZ copropriétés imposent une approche technique et professionnelle complète. Une expertise que nos conseillers seront à même de vous apporter pour assurer leur réussite.

Bonne lecture printanière !

Antony Carle  
Président



## COPROPRIÉTÉ

### MaPrimeRénov' Copropriétés, une ambition globale



**Dépendant de la réalisation d'un bouquet de travaux, MaPrimeRénov' Copropriétés relève naturellement du parcours accompagné.**

Ces travaux doivent permettre d'atteindre des économies d'énergie d'au moins 35 %. Pour les copropriétés de plus de 20 lots, 75 % des lots constituent des résidences principales, contre 65 % pour celles de moins de 20 lots. Le chantier doit être effectué par une entreprise certifiée Reconnu Garant de l'Environnement (RGE). L'assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire. L'aide MaPrimeRénov' Copropriété finance 30 % des travaux pour une rénovation permettant un gain énergétique d'au moins 35 %, 45 % pour une rénovation énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 50 %. Les primes versées dépendent du type de copropriété et du gain énergétique. Le plafond de dépenses éligible est fixé à 25 000 euros par logement, avec une prise en charge d'au maximum 75 % des travaux. La prime effective maximale s'élève donc à 18 250 euros par logement. Le bonus « sortie de passoire » ou les primes destinées aux ménages modestes ou très modestes sont inclus dans le pourcentage maximal.

#### ■ Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) toujours d'actualité

Le PTZ vise à soutenir les ménages à revenus modestes et intermédiaires pour acquérir leur première résidence principale, dans le neuf comme dans l'ancien. Des travaux de rénovation doivent être entrepris et représenter au moins 25 % du montant total de l'achat. Le PTZ est un prêt sans intérêt et gratuit, accordé sous conditions de ressources, d'une durée de 20, 22 ou 25 ans, avec une période de remboursement différé d'une durée de 5, 10 ou 15 ans.

#### ■ Prolongation et nouveau montant

Alors qu'il devait être supprimé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, il est prolongé jusqu'au 31 décembre 2027 pour les offres de prêts émises à compter d'une date fixée par décret, au plus le tard le 1<sup>er</sup> avril. Son montant passe de 80 000 à 100 000 euros et pourra représenter 50 % du crédit souscrit par un ménage modeste contre 40 % jusqu'alors. Le plafond de ressources pour obtenir un PTZ est porté à 49 000 €. Les dispositifs de chauffage fonctionnant aux énergies ne seront plus pris en compte dans les travaux de rénovation pris en charge. Les locataires de logements sociaux désirant devenir propriétaires de leur logement pourront bénéficier d'un PTZ couvrant 20 % du montant, contre 10 % précédemment.

#### ■ Quand la localisation rentre en ligne de compte

Avec la nouvelle loi de finances, l'octroi du PTZ dépendra aussi de la localisation du bien acheté. Les biens acquis dans le neuf, en habitat collectif, doivent être situés en zones tendues A et B1. Il sera aussi possible d'obtenir un PTZ pour l'achat d'un logement neuf si des locaux non destinés à l'habitation sont aménagés à usage de logement ; si l'acquisition se fait en location-accession à la propriété immobilière ; si le logement neuf l'objet d'un contrat de BRS (Bail Réel Solidaire) et une acquisition en TVA à taux réduit en zone QPV (Quartiers prioritaires de la Politique de Ville) et ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). En cas d'acquisition d'un bien ancien, celui-ci doit se situer en zone B2 ou C.

#### Nouveauté pour les Éco-PTZ et Éco-PTZ Copropriétés

Comme le PTZ, l'Éco-Prêt à Taux Zéro (Éco-PTZ) a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2027, un arrêté pris au plus tard le 1<sup>er</sup> avril en fixant les modalités. La nouvelle loi de finances crée surtout un éco-PTZ complémentaire qui s'ajoute à l'éco-PTZ. Son montant est plafonné à 30 000 € pour des travaux classiques et à 50 000 € pour des travaux énergétiques ouvrant droit à MaPrimeRénov' ou aux aides de l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat). L'éco-PTZ copropriété évolue parallèlement. Les travaux pris en compte pour l'amélioration de la performance énergétique sont étendus (le futur décret en précisera la liste). Des Éco-PTZ Copropriété complémentaires de 30 000 € et de 50 000 € peuvent être aussi octroyés, selon les conditions vues précédemment.



### OPTEZ POUR LE SERVICE CONVOCATION ÉLECTRONIQUE.

Grâce à ce service, vous accédez à la convocation et au procès-verbal d'Assemblée Générale directement depuis votre espace client.

#### Activez dès aujourd'hui ce service :

- depuis votre espace client, rubrique [Recommandé Électronique]
- ou contactez par mail votre équipe de gestion.



### SÉCURISEZ VOS PAIEMENTS.

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



## UN MARCHÉ IMMOBILIER À LA PEINE... MAIS DES MOTIFS D'ESPOIR

**Concernant l'année 2023 du marché immobilier, les chiffres en disent plus que de longs discours. Deux chiffres, tout particulièrement.**

Le nombre des transactions sur l'ensemble du territoire français a été inférieur à 900 000, soit un score qui n'avait pas été atteint depuis 2017. Rappelons qu'en 2022, 1 115 000 transactions ont été enregistrées.

Par ailleurs, le prix au m<sup>2</sup> est passé sous le seuil des 10 000 € en Île-de-France. Il est précisément de 9 630 € à Paris en février 2024, soit une baisse d'environ 7 % en un an et un retour près de quatre ans en arrière pour constater un prix similaire. Si 9 arrondissements voient le prix moyen être inférieur à 10 000 €, tous sont concernés par la baisse.

Les petite et grande couronnes connaissent des évolutions similaires, avec respectivement -8,7 % et -6,4 %. En province, la baisse du prix des logements anciens est moindre à seulement -3 %. Quelques villes comme Le Havre ou encore Aix-en-Provence enregistrent même une légère augmentation.

## FAUX DOSSIERS DE LOCATION : COMMENT S'EN PRÉVENIR ?

La tension sur le marché immobilier locatif, qui se caractérise dans les grandes villes par une pénurie de logements, engendre un phénomène en forte croissance : la présentation de dossiers falsifiés par les locataires potentiels. CDD qui devient CDI, salaire gonflé de quelques centaines d'euros, il est relativement facile de « photoshopper » un dossier pour le rendre plus présentable... et plus acceptable. Pour les professionnels, environ 1 dossier sur 5, voire sur 4 serait falsifié. Et le nombre de faux aurait augmenté de près de 30 % en deux ans.



### **VOTRE CONSEILLER À L'ŒIL**

Si un propriétaire peut lui-même essayer de s'assurer de la validité d'un dossier, en utilisant par exemple DossierFacile qui vérifie certaines pièces comme l'avis d'imposition, le plus simple est encore de faire confiance à l'expertise des professionnels.



**RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR**  
**[www.atrium-gestion.fr](http://www.atrium-gestion.fr)**



**FAIRE BATTRE LE CŒUR**  
**DE VOTRE QUARTIER**



*Vous êtes chez vous.*