

Info à la Une

Les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique méconnus des Français

78 %, c'est le pourcentage des Français qui ne connaissent pas les dispositifs mis à leur disposition pour la rénovation énergétique de leur logement.

78 %, c'est le pourcentage des Français qui ne connaissent pas les dispositifs mis à leur disposition pour la rénovation énergétique de leur logement.

Diminuer la consommation des bâtiments de 28 % d'ici à 2030 : le pari est loin d'être gagné ! Pour preuve, les résultats du baromètre annuel réalisé par Monexpert-renovation-energie.fr auprès de 2 098 Français (du 15 au 19 octobre 2018) révèlent que près de 80 % d'entre eux ignorent les aides dont ils pourraient bénéficier pour y parvenir.

Des démarches trop compliquées

Plusieurs freins existent pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Pour 77 % des personnes interrogées, ces travaux sont « trop compliqués à mettre en oeuvre », et seuls 41 % associent travaux de rénovation énergétique et financements par les pouvoirs publics. « Dans ce contexte, l'accès à une meilleure information sur les aides publiques comme le crédit d'impôt ou l'éco-prêt à taux zéro serait le premier levier pour que les particuliers entament des travaux de rénovation énergétique », estime Monexpert-renovation-energie.fr. Les difficultés des démarches administratives constituent également un obstacle pour 32 % des sondés.

Un budget moyen de 1 758 euros par logement

Cependant, 43 % des Français envisagent de réaliser des travaux de performance énergétique, notamment d'isolation des murs et de changement de système de chauffage. Ils sont d'ailleurs prêts à dépenser en moyenne 1 758 euros pour ces travaux, d'après le baromètre. 82 % estiment que ces travaux augmentent la valeur de leur logement et 85 % qu'ils permettent de réaliser des économies sur les factures d'énergie. « Aujourd'hui, la majorité des Français (61 %) a déjà réalisé des travaux de rénovation énergétique, en particulier le changement de fenêtres (42 %), l'isolement des combles (35 %) et l'isolement des murs (27 %) », relève Monexpert-renovation-energie.fr.



Dossier d'expert

Surveiller et traiter l'humidité

Si elle n'est pas traitée à temps, l'humidité peut causer de nombreux dégâts. Écaillage des peintures, décolllement des papiers peints, gonflement des menuiseries Nos conseils pour rendre un logement plus sain !

Si elle n'est pas traitée à temps, l'humidité peut causer de nombreux dégâts. Écaillage des peintures, décolllement des papiers peints, gonflement des menuiseries... Nos conseils pour rendre un logement plus sain.

Des signes qui ne trompent pas

Les symptômes d'une maison humide sont faciles à identifier : vitres embuées, eau qui ruisselle côté intérieur, murs qui perlent, apparition de moisissures et de champignons, peintures qui s'écaillent, papiers peints qui se décollent, plinthes qui se déforment, tâches sur les murs, les sols et les plafonds, vêtements humides Si vous constatez l'un de ces phénomènes, il est temps d'agir ! Les conséquences de l'humidité dans un logement peuvent être lourdes, aussi bien pour le logement lui-même que pour la santé de ses habitants. En cas de doute, un test d'hygrométrie peut vous apporter des réponses et surtout des solutions pour mener à bien les travaux de réfection.



Des dégâts structurels...

Sans une prise en charge rapide et adéquate, les dégâts ne seront pas seulement esthétiques, mais aussi structurels. Un air trop humide peut provoquer l'oxydation des métaux, le pourrissement des bois, le verdissement du linge, l'accélération du vieillissement des appareils électroménagers, la hausse de la consommation d'énergie (l'humidité absorbe la chaleur et entraîne des déperditions énergétiques) et la fragilisation rapide des structures de votre habitation.

...et des complications sur la santé

Une maison trop humide est également nocive pour la santé de ses habitants et peut entraîner des complications graves comme le dessèchement et l'irritation des muqueuses, de la peau, des yeux et de la gorge, une vulnérabilité de l'organisme face aux bactéries et aux virus, une augmentation des risques de dermatites, de migraines, d'allergies respiratoires, d'asthmes, de bronchites, de fatigue persistante Sans compter le développement des bactéries et des acariens !

Comment mesurer l'hygrométrie ?

Présente dans l'air sous forme gazeuse à plus de 70 %, l'eau peut causer de multiples dégâts, comme nous l'avons vu précédemment. Le test d'hygrométrie permet alors d'établir un diagnostic précis de la situation du logement et de mettre en place les mesures nécessaires. Il doit être réalisé par un professionnel, car lui seul sera en mesure de vous conseiller sur les travaux à mener en fonction des résultats de son expertise : isolation des murs et des fenêtres ou installation d'une VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée).

Prévenir l'humidité au quotidien

Si vous habitez dans un logement à tendance humide, des conseils de bon sens peuvent vous permettre de lutter contre l'humidité au quotidien. Règle numéro un : aérez régulièrement votre logement. Pour lutter contre l'humidité, 10 minutes d'ouverture chaque matin suffisent au renouvellement de l'air dans une pièce. Autre recommandation : évitez, dans la mesure du possible, de faire sécher des vêtements à l'intérieur de votre logement, surtout la nuit où il est difficile de laisser les fenêtres ouvertes. De plus, mettre votre hotte aspirante en route lorsque vous cuisinez permettra d'évacuer plus facilement les vapeurs d'eau qui se dégagent lors de la cuisson des aliments. L'installation d'un déshumidificateur d'air est également préconisée. Enfin, en cas de fissures sur les murs, rebouchez-les pour éviter les infiltrations venant de l'extérieur.

Enquete

Loi Élan et location meublée

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, définitivement adoptée au Sénat le 16 octobre, rebat les cartes de la location meublée. Entre l'instauration d'un bail mobilité et le renforcement des sanctions pour les locations touristiques, le texte revient sur l'encadrement des loyers. Explications.

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, définitivement adoptée au Sénat le 16 octobre, rebat les cartes de la location meublée. Entre l'instauration d'un bail mobilité et le renforcement des sanctions pour les locations touristiques, le texte revient sur l'encadrement des loyers. Explications.

Un nouveau bail baptisé « mobilité »

C'est la grande nouveauté. Ce bail s'adresse à tout locataire justifiant d'une formation professionnelle, d'études supérieures, d'un contrat d'apprentissage, d'un stage, ou d'une mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Il est conclu pour une durée d'un mois minimum à dix mois maximum, en principe non renouvelable. Cependant, il pourra faire l'objet d'un avenant modifiant la durée, mais celle-ci ne devra pas excéder dix mois. Si le locataire a besoin d'une location pour une durée supérieure, il pourra alors bénéficier d'un contrat meublé classique en résidence principale pour une durée d'un an ou de neuf mois dans le cas d'un étudiant. Enfin, sans dépôt de garantie, ce bail pourra être adossé à la garantie Visale, la caution d'Action Logement.



Renforcement des sanctions dans les meublés touristiques

Les obligations concernant les particuliers qui louent un logement de manière saisonnière via des plateformes ou de particulier à particulier sont renforcées. Désormais, le propriétaire qui n'enregistre pas son meublé de tourisme dans une commune où cela a été rendu obligatoire s'exposera à une amende de 5 000 euros (contre 450 euros aujourd'hui). De même, dans les communes où la location d'un meublé de tourisme nécessite une déclaration préalable soumise à enregistrement, les plateformes qui ne mentionneraient pas ce numéro dans les annonces risqueront 12 500 euros d'amende. La loi précise également que, dans les communes concernées, le bailleur ne peut louer sa résidence principale plus de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. En cas de dépassement sans justification, il s'expose à une amende de 10 000 euros. L'amende passe alors à 50 000 euros par logement pour les plateformes qui n'auraient pas bloqué les locations au-delà de ces 120 jours annuels. Une amende de 10 000 euros est également prévue dans le cas où le bailleur ne transmet pas à la commune un décompte des jours de location dans un délai d'un mois.

Le retour de l'encadrement des loyers

Ce dispositif, créé par la loi Alur en 2014 et annulé par le tribunal administratif il y a un an à Lille puis à Paris, au motif que l'encadrement devait en principe s'appliquer à l'ensemble d'une agglomération et pas uniquement à une partie de celle-ci, fait son retour dans la loi Élan. L'encadrement des loyers est désormais optionnel : il pourra être appliqué après demande des autorités compétentes auprès du préfet pour une durée d'expérimentation de cinq ans. Le préfet ne pourra accepter la demande que sous certaines conditions : écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen dans le parc locatif social, un niveau de loyer médian élevé, un taux de logements en construction faible et des perspectives limitées de production. Le préfet a aussi la possibilité de prononcer une amende administrative contre un bailleur si le loyer de base dépasse le loyer de référence majoré.

Attention ! Dans les zones tendues (28 agglomérations), le marché locatif est déjà soumis à un encadrement des loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail. Les loyers ne peuvent être révisés qu'en fonction de l'IRL (Indice de Référence des Loyers).

Le complément de loyer, toujours imprécis

Le complément de loyer est une augmentation du prix du loyer au-dessus du plafond prévu par les règles d'encadrement des loyers. Dans le cadre d'une location meublée, sont inclus les équipements et les services, ainsi que les caractéristiques et la localisation du bien. Mais la loi Élan reste encore floue sur la définition exacte du complément de loyer.

L'étude du mois

Emprunter après 60 ans

Les seniors à la recherche d'un prêt immobilier sont de plus en plus nombreux. Les banques ne s'y trompent pas, elles se sont adaptées au vieillissement de la population et proposent des offres spécifiques permettant d'emprunter jusqu'à 75-80 ans. Mais attention, la différence se joue sur la durée du prêt et le coût de l'assurance emprunteur.

Les seniors à la recherche d'un prêt immobilier sont de plus en plus nombreux. Les banques ne s'y trompent pas, elles se sont adaptées au vieillissement de la population et proposent des offres spécifiques permettant d'emprunter jusqu'à 75-80 ans. Mais attention, la différence se joue sur la durée du prêt et le coût de l'assurance emprunteur.

Trouvez votre financement

Que vous ayez 30 ans ou 65 ans, les taux faciaux (hors frais) sont les mêmes. C'est sur la durée du prêt que la différence se fait sentir. Celle-ci est conditionnée par la possibilité ou non de souscrire une assurance passé un certain âge. La durée des prêts accordés aux seniors est de plus ou moins 10 ans. Si vous êtes encore en activité, le remboursement de votre prêt commencera avec des mensualités significatives. Lorsque vous partirez à la retraite, la charge de remboursement diminuera. L'objectif étant que les mensualités ne monopolisent pas plus de 33 % de votre revenu disponible.



L'assurance emprunteur, le talon d'Achille du senior emprunteur

Passé 60 ans, le coût de l'assurance emprunteur n'est pas à négliger puisqu'elle peut fréquemment aller jusqu'à 0,60 % du capital emprunté, contre plus ou moins 0,47 % du capital pour quelqu'un de plus jeune. Heureusement, la délégation d'assurance, instaurée par la loi Lagarde en 2010, a changé la donne. Vous avez en effet la possibilité de souscrire une assurance autre que celle proposée par votre banque (contrat de groupe), à condition que son niveau de garantie soit similaire.

Rembourser son prêt jusqu'à 90 ans !

La plupart des compagnies d'assurance proposent des couvertures individuelles avec une prime calculée selon les caractéristiques du futur assuré. Il est possible de dénicher une couverture accessible jusqu'à 85 ans avec un remboursement du prêt possible jusqu'à 90 ans.

S'assurer pour quels risques ?

Une assurance emprunteur traditionnelle comprend plusieurs garanties : le décès, l'invalidité, la perte d'autonomie et l'incapacité de travail. Au-delà de 65 ans et notamment lorsque l'on a cessé toute activité professionnelle, certains assureurs conseillent de se limiter au seul risque décès. Par contre, si vous exercez un sport extrême (plongée sous-marine, alpinisme) ou si vous résidez dans un pays à risques, il est préférable de souscrire à l'ensemble des garanties.

Le questionnaire de santé

Quand on est senior, il est rare d'échapper à des formalités médicales poussées, qui peuvent prendre plusieurs semaines. Vous devrez vous soumettre tout d'abord à un questionnaire simplifié d'une dizaine d'items. Si vous souffrez d'une quelconque pathologie (cardiaque, hypertension, diabète) ou présentez une particularité (fumeur, surpoids), vous accéderez automatiquement à la deuxième voire à la troisième étape qui consiste à renseigner un questionnaire beaucoup plus complet avec votre médecin traitant. L'assureur pourra même exiger la réalisation d'une batterie d'examen complémentaires. Le but est de connaître l'ancienneté de la pathologie, si vous êtes suivi, et si vous prenez un traitement.

Majoration de la prime de base

Trois éléments sont pris en compte pour le calcul de la prime d'assurance : le montant du prêt, l'âge du souscripteur et son état de santé. Toutefois, certains assureurs prévoient des procédures d'adhésion simplifiées pour des prêts inférieurs à 150 000 euros. Mais, au moindre

pépin de santé déclaré, des majorations s'appliquent au tarif de base, qui peuvent atteindre jusqu'à 300 % ! Parfois, le coût de cette couverture s'avère aussi cher que le taux du crédit. Si vous êtes en couple, une astuce peut consister à n'assurer que le plus jeune ou le plus en forme des deux.

Et si aucun assureur ne vous accepte ?

Vous présentez trop de risques et aucune compagnie n'accepte de vous assurer ? Deux solutions s'offrent alors à vous. La première, sous la forme d'un nantissement si vous possédez des titres de société, une assurance vie ou un plan d'épargne en actions. Mais attention, votre banque peut refuser ce type de montage. La seconde solution consiste à garantir le prêt avec une hypothèque portant sur un autre bien immobilier, entièrement payé. En cas de décès de l'emprunteur, c'est la succession qui est redevable envers la banque.