

LA FNAIM VOUS RÉPOND

En tant que propriétaire-bailleur, que peut m'apporter la Garantie des Risques Locatifs dans sa nouvelle formule?

Lancée il y a trois ans pour couvrir les impayés de loyers, la GRL dans sa nouvelle version (GRL2) est désormais qualifiée d'universelle.

Objectifs : rassurer et sécuriser les propriétaires, remettre sur le marché une partie des 650 000 logements vacants et lutter contre toute discrimination dans l'accès au logement pour les locataires. En effet, jusqu'à présent la GRL était prévue pour les locataires dont le taux d'effort (rapport du loyer sur les revenus) était compris entre 33 et 50%. Désormais, tous les locataires ayant un taux d'effort inférieur à 50% vont pouvoir bénéficier de cette nouvelle garantie.

Ce contrat d'assurance apporte trois niveaux de garantie au propriétaire-bailleur :

- la **garantie des loyers impayés** pour le propriétaire, dans la limite d'un plafond mensuel de 2 000 € quittancé, charges comprises.
- les **frais de procédure et de contentieux sont intégralement remboursés** au propriétaire-bailleur, dans la limite de 70 000 €.
- les **dégradations sont couvertes jusqu'à 7 700 € TTC** par sinistre et par logement, au moment du départ du locataire.

Evoluant sur un marché concurrentiel entre compagnies d'assurance, on peut évaluer la prime d'assurance à un montant compris entre 2,20% et 2,50%.

La FNAIM voit dans ce nouveau dispositif la possibilité de renforcer la sécurisation des bailleurs, tout en soutenant les pouvoirs publics dans leur volonté de faire des bailleurs privés des acteurs de la politique du logement.

N° 5



www.fnaim.fr

Avec le cube, c'est carré.

ACTUALITÉ

Logement : faites le bilan... énergétique !

Le secteur de l'immobilier représentant 40% de la consommation d'énergie en France et 25% des émissions de CO₂, un des objectifs du Grenelle de l'environnement est de diviser par 4 la consommation unitaire des logements d'ici 2050 afin d'arriver à une moyenne de 50 kWh/m² annuels contre 250 kWh/m² annuels actuellement.

Même si, aujourd'hui, le prix d'un logement ne dépend pas encore de sa performance énergétique et reste basé sur des critères classiques tels que la situation géographique ou la surface habitable, il paraît inéluctable que le marché immobilier intègre peu à peu ce facteur comme un élément déterminant de la valeur vénale d'un logement. **Demain, les logements énergivores risquent donc d'être boudés par les acquéreurs.**

Pour améliorer l'efficacité énergétique de votre logement, de nombreuses aides financières existent, entre autres, l'Eco-prêt à taux zéro. Lancé en avril 2009, ce prêt sans intérêts permet de financer un bouquet de travaux dans le but d'améliorer la performance énergétique globale du bâtiment. Son montant maximum varie de 20 000 à 30 000 € selon l'étendue des travaux réalisés. Autre solution : le Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD), est une



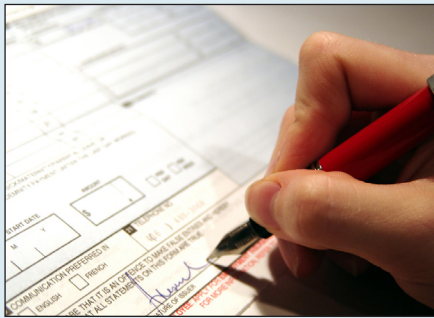
disposition fiscale permettant de déduire de votre impôt sur le revenu une partie des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration énergétique : installation de pompes à chaleur thermodynamiques pour la production d'eau chaude sanitaire, travaux sur des portes d'entrée donnant sur l'extérieur, remplacement des systèmes de chauffage au bois... Cette déduction d'impôts pouvant aller jusqu'à 16 000 € pour les couples.

Depuis le 1^{er} novembre 2007, en cas de vente, le vendeur doit fournir le « Dossier de Diagnostic Technique », qui rassemble les états, constats et diagnostics, pour l'annexer à l'avant-contrat. Il est donc préférable que ces diagnostics soient réalisés le plus tôt possible, dès la prise de mandat, notamment le **diagnostic de performance énergétique (DPE)**. **Devant dater de moins de 10 ans, il est destiné à estimer les dépenses d'énergie d'un logement avec l'étiquette énergétique et l'équivalent en émission à gaz à effet de serre, afin d'envisager des solutions pour en améliorer les performances. A partir du 1^{er} janvier 2011, cette mention devra d'ailleurs obligatoirement figurer dans les annonces.**

LE SAVIEZ-VOUS

Les honoraires de location : des frais à partager entre bailleur et locataire

Vous vous apprêtez à acheter un bien, par l'intermédiaire d'un professionnel FNAIM, que vous destinez à la location. La signature du bail d'habitation est prévue dans quelques jours...



N'oubliez pas de vérifier sur le contrat de location que **les honoraires sont bien partagés par moitié**

entre vous (le propriétaire-bailleur) et le locataire.

En effet, la loi du 6 juillet 1989 rappelle que :

« la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire ».

Ce texte ne s'applique qu'aux locations de locaux nus à usage d'habitation principale ou à usage mixte.

A noter :

Certaines locations en sont exclues tels que les locaux meublés, les locations à caractère saisonnier, les locaux professionnels et commerciaux, ainsi que les résidences secondaires.

MON TOIT & MOI

Accidents domestiques : halte au feu !

Avec plus de 600 morts et 10 000 brûlés par an, la France détient un triste record du nombre de victimes d'incendies domestiques. L'enjeu est donc de taille : il s'agit de rendre plus efficace la protection des usagers et rattraper le retard en matière de prévention et de lutte contre les feux d'habitation.

Une loi rendant obligatoire l'installation d'au moins un détecteur de fumée dans chaque logement à la charge de son occupant, propriétaire ou locataire et ce, en 2015 au plus tard, vient d'être adoptée. Publiée au Journal Officiel du 10 mars 2010, cette loi, présentée en 2005 à la suite d'une série d'incendies meurtriers, a finalement été adoptée après cinq ans d'un parcours parlementaire chaotique.

Elle prévoit donc l'installation obligatoire d'un détecteur avertisseur autonome de fumées (DAAF) qui, en cas de présence de fumées, émet rapidement un signal strident pour alerter les habitants du danger présent, en particulier la nuit lorsque tout le monde dort. En effet, si la plupart des incendies se déclenchent le jour, 70% des incendies mortels se produisent la nuit, faute d'avertissement. Contrairement aux idées reçues, l'odeur de fumée ne réveille pas, au contraire : elle

Une loi rendant obligatoire l'installation d'au moins un détecteur de fumée dans chaque logement, au plus tard en 2015, a été adoptée.

contient du monoxyde de carbone qui plonge dans un profond sommeil qui peut s'avérer fatal !

Chaque occupant dispose d'un délai de cinq ans, à compter de la promulgation de la loi, soit au plus tard le 10 mars 2015, pour faire le nécessaire quant à l'installation du dispositif. Celui-ci devra veiller



à l'entretien et au bon fonctionnement de l'appareil.

En revanche, **pour les locations saisonnières, les logements meublés, les logements de fonction et les foyers, l'installation et l'entretien du détecteur de fumée incomberont au propriétaire,** sachant

qu'un détecteur de fumée coûte une vingtaine d'euros, pour une durée de vie de dix ans.

Bon à savoir :

En France, le nombre d'incendies a doublé au cours des vingt dernières années. Tous les pays avec un taux d'équipement en détecteurs de fumée supérieur à 80% ont diminué le nombre de morts de moitié. Actuellement, ce taux est de 98% en Norvège et de 89% en Grande-Bretagne alors qu'il n'est que de 2% en France.

Vous souhaitez vendre ou acheter votre bien immobilier ?

**Avec 500 000 annonces,
c'est net vous allez trouver !**



www.fnaim.fr

Avec le cube, c'est carré.