

URFU



Union des retraités des Finances UNSA



UNION DES RETRAITÉS DES DOUANES

La lettre N°29 SPECIAL HABITAT

Un second journal !

Pour le second volet de nos deux lettres de décembre 2020 :

L'actualité nous rattrape, avec le décès d'un ancien Président de la République qui sera sans doute plus respecté par la postérité que par ses contemporains dont beaucoup d'entre nous furent. Nous lui consacrons donc un texte inclus dans ce « spécial habitat » ; composé d'articles très divers et choisis assez arbitrairement, pour couvrir un large spectre d'intérêt. Il a pour mission, à la fois de vous distraire mais aussi de vous être éventuellement utile dans la vie courante par ses aspects juridiques et diversifiés en thèmes intéressant les propriétaires de constructions individuelles, les copropriétaires ou les locataires.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Fx Dewasmes

~~~~~

En cette fin d'exercice annuel, pensez à nous aider par vos cotisations...

Il vous reste à charge 13 € et l'URFU vous a adressé pas moins de 8 journaux cette année pour un total de 88 pages d'informations.

~~~~~

Sommaire :

- Page 1 : Diagnostic
- Page 2 : Décès Giscard
- Page 3 : Décès Giscard suite
- Page 4 : Assurance habitation
- Page 5 : Changer d'assurance
- Page 6 : Évaluation du logement
- Page 7 : Locataires/Propriétaires
- Page 8 : Locataires/Propriétaires suite
- Page 9 : Locataires/Propriétaires suite
- Page 10 : Loi Alur
- Page 11 : Chauffages économiques
- Page 12 : Aérovoltaïque
- Page 13 : Choisir sa Pergola
- Page 14 : Choisir sa Pergola suite
- Page 15 : Choisir sa Véranda
- Page 16 : Adhésion

~~~~~

*C'est un texte facilement lisible, limpide et assez joliment écrit.*

*Je le dis d'autant plus aisément que c'est moi qui l'ai écrit*

VGE

### Le diagnostic du gaz et de l'électricité, obligatoire, même pour louer.

Tous les bailleurs doivent faire réaliser un diagnostic des installations de gaz et d'électricité dans les logements qu'ils destinent à la location.

Une habitation mal isolée ou un système de chauffage vétuste augmentent considérablement la consommation.



Sans parler de sécurité aléatoire que représentent les anciennes installations. Plus de 7,3 millions d'habitations construites avant 1974 présenteraient des dangers.

#### Les installations anciennes ciblées

Alors que seuls les vendeurs devaient auparavant fournir un diagnostic sur l'état de leurs installations électriques et de gaz datant de plus de quinze ans, la loi Alur de 2014 a étendu cette obligation aux bailleurs. C'est obligatoire depuis le 1er janvier 2018.

Ce diagnostic s'ajoute à un constat de risque d'exposition au plomb, un autre pour la présence ou non d'amiante, l'état des risques naturels et technologiques dans certaines zones, et enfin le diagnostic de performance énergétique....

#### Des vérifications essentielles

Les diagnostics sont délivrés par un professionnel certifié, ils sont valables six ans pour les locations, contre trois ans en cas de vente.

En matière électrique on s'assure de la présence d'un dispositif de protection contre les surintensités et qu'aucun matériel électrique n'est inadapté.

Au niveau gaz, le contrôle porte sur les appareils de chauffage et de production d'eau chaude fixes, sur la tuyauterie et sur les conditions d'aération des locaux.

**Propriétaires soyez prudents, car si ces diagnostics n'ont qu'une valeur informative, la loi vous impose de toute façon de louer un bien ne présentant pas de risque pour l'occupant.**

En cas de panne ou, pire, d'incendie, à cause d'une installation défectueuse, votre responsabilité serait engagée.



# Giscard l'incompris ?

Valéry Giscard d'Estaing est donc décédé le 2 décembre 2020, jour anniversaire de la bataille d'Austerlitz. Il a été Président de la République de 1974 à 1981, est décédé à 94 ans et 10 mois ce qui en fait le président à la vie la plus longue, alors qu'il fut (avant M. Macron) le plus jeune à être élu, à 48 ans.

Il est donc celui qui vécut le plus longtemps après son mandat (pratiquement 40 ans) et aura coûté le plus au contribuable par le train de vie qui est concédé aux anciens Présidents de la République ; une forme de retraite dorée qui contraste avec celles des petits que nous sommes... Mais la République est généreuse avec ses serviteurs, alors ?

Ministre des Finances sous le règne de l'Historique Général De Gaulle, (fondateur du régime républicain actuel qui satisfait largement ses successeurs), il aura contribué à la chute de ce dernier et à l'avènement de la parenthèse Pompidolienne qui fera que de 1958 à 1974 la société évoluera si peu qu'elle fut marquée par des soubresauts contestataires dont les plus marquants resteront les « événements de mai 1968 » comme il fut dit à l'époque.

**La seule loi Neuwirth sur la contraception qui mit 5 ans à être appliquée après sa promulgation**, (1967 à 1972) met en lumière la manière dont le peuple français était traité à l'époque par des dirigeants que les historiens se complaisent à magnifier actuellement au gré des anniversaires. L'immobilisme était roi.

Il faut rendre à César ou plutôt à Giscard ce qui lui revient : c'est d'avoir tiré les leçons de la soif d'évolution, de liberté, de modernisme. Il a ainsi profondément fait évoluer la société comme seul Mitterrand, (porté par un autre élan social) saura le faire ensuite.

## Un bilan sociétal impressionnant

A l'heure où nous écrivons, les médias sortent **une liste assez impressionnante de réformes Giscardiennes** mais en oublient (sciemment ou pas ?). Inventeur d'un terme pompeux comme son comportement d'ailleurs : « la société libérale avancée », Giscard aura fait :

### -La Majorité à 18 ans :

La première grande réforme du septennat de Valéry Giscard d'Estaing (loi du 5 juillet 1974), dans la lignée d'une campagne placée sous le signe de la jeunesse, abaisse de 21 à 18 ans l'âge légal de la majorité.

**Eh oui à l'époque pour voter il fallait avoir 21 ans....**

### -La Réforme du Conseil constitutionnel

La révision constitutionnelle du 29 octobre 1974 donne aux parlementaires **(60 députés ou sénateurs) la possibilité de contester la constitutionnalité d'une loi**. Privilège réservé antérieurement aux Présidents de la République, Premiers ministres et présidents de l'Assemblée nationale et du Sénat.

### -La Refonte de l'audiovisuel

La réforme éclatant l'Office de la radiodiffusion-télévision française (ORTF) en plusieurs entreprises (dont Radio France, TF1, Antenne 2 et France 3), est effective le 6 janvier 1975. **Cette réforme est cependant limitée par la mainmise que le pouvoir a continué d'exercer sur les journalistes télévisuels...**

### -La Légalisation de l'IVG

Malgré une forte opposition au sein de la majorité de droite, la loi du 17 janvier 1975, « dite loi Veil » sera adoptée au beau milieu de débats houleux. **Il faudra des années pour qu'elle donne sa pleine mesure suite aux réticences d'un corps médical très rétrograde et de structures absentes !**

### -Le Divorce par consentement mutuel

La loi du 11 juillet 1975 instaure le divorce « par consentement mutuel » ou « pour rupture de la vie commune ». Auparavant, seul le divorce « pour faute » était possible. **Une évolution fondamentale tant la recherche de « la faute de l'autre » était devenue une incongruité sociétale.**

### -Le Collège unique

La loi Haby du 11 juillet 1975 instaure un collège scolaire unique visant à repousser de fait après la classe de 3e l'orientation vers les filières générales ou professionnelles. **Une évolution importante du système scolaire qui jusque-là « triait » les élèves bien plus tôt !**

### -La scission des PTT de 1971 développée :

La division en deux sociétés des postes et télécommunications est poursuivie par une politique très volontariste de développement du secteur téléphonique qui permet une réelle démocratisation de l'accès à la téléphonie, en abaissant fortement les coûts et multipliant les lignes fixes, (plus de 10 millions de lignes soit autant que durant les 30 années antérieures).

## L'atome comme palliatif au pétrole

La crise pétrolière de fin 1973 et celle de 1979 ont durablement impacté nos systèmes économiques. VGE a ainsi développé une politique d'implantation de nombreuses centrales atomiques qui assurèrent notre indépendance énergétique électrique, (13 réacteurs en 2 ans !). **L'époque ne permettait pas d'espérer développer des énergies autres que dégradantes pour le climat (choix des centrales à charbon par exemple outre-Rhin) de toute façon.**

## La fin d'une « anomalie démocratique » dans la capitale

C'est sous Valéry Giscard d'Estaing, que les Parisiennes et Parisiens ont pu voter pour leur maire, ce qu'ils ne pouvaient plus faire depuis 1871... **Qui eut cru que la commune aïdébouche sur un suffrage censitaire ?**

## Le musée d'Orsay et la cité des Sciences

Paris lui doit également le musée d'Orsay, inauguré par François Mitterrand, et dont la décision officielle de construction fut prise à son initiative à la fin des années 1970 et la Cité des sciences et de l'industrie en lieu et place des anciens abattoirs de la Villette dans le 19e arrondissement. **Rappelons que Pompidou, pourtant loué pour sa culture, a accouché à la même époque du centre Beaubourg, à l'esthétique douteuse !**

## Des équipements structurels

La diversification du réseau autoroutier, la déclaration d'utilité publique des TGV (le premier sera inauguré par F. Mitterrand) et leur mise en œuvre, la finalisation du développement du Concorde, le développement d'Ariane, etc. sont autant d'évolutions modernisantes, parmi d'autres.

## Un successeur d'un autre genre mais au niveau

Bref un septennat que seul Mitterrand son successeur peut soutenir en comparaison sur l'évolution des mœurs, de la société et de la culture (en 14 ans entrecoupés de cohabitations) avec :

-L'abolition de la peine de mort

-La cinquième semaine de congés

-La retraite à 60 ans

-Le RMI

-Les 39 heures

-Les radios libres

Etc.



## La tragique nullité des suivants

**Leurs successeurs en comparaison sont des nains ! Le minuscule étant pour l'instant l'actuel chef de l'État qui aura subi la crise des gilets jaunes, la plus importante révolte populaire depuis 1968 et l'a désamorcé par un artificiel grand débat dont les remontées ont été classées aux archives sans aucune autre suite ; démontrant ainsi le mépris pour son peuple qu'a M. Macron.**

## Un très mauvais bilan économique

Le bilan économique laissé par Valery Giscard d'Estaing est par contre beaucoup plus mièvre et même limite catastrophique avec une inflation galopante non maîtrisée et une montée du chômage exponentielle, (multiplié par 3,5 durant son septennat). Et pourtant il avait nommé premier ministre Raymond la science dit le meilleur économiste de France...Il est vrai qu'en matière de chômage les suivants ont été au moins aussi nuls.

## Le mal aimé

En fait, VGE aura tout le long de son septennat essayé d'être aimé et populaire, ce que ni ses origines, ni son comportement naturel n'engageaient. A force de parties d'accordéon, de football, de réception de pauvres, ou d'invitation chez les français moyens, l'échec fut patent. Il est vrai que pour faire oublier le grand bourgeois à la particule traficotée qu'il était, rien ne semblait naturel dans sa démarche.



L'hallali fut sonné par une sinistre affaire de diamants offerts par un empereur africain d'opérette et la trahison de ses alliés politiques votant Mitterrand en 1981 de manière sous-marine...

Son dernier acte politique est d'avoir pondu une constitution européenne (c'était un européen convaincu, mais pas d'une Europe sociale !!!) au début des années 2000, qui fut rejetée par référendum en France et imposée envers et contre tout par Chirac et Sarkozy...

**Un président donc en décalage avec son peuple, qui pour incompris qu'il ait été, aura cependant œuvré pour lui.**

**FX DEWASMES**

# L'assurance habitation, un coût souvent négligé !

Une fois souscrit, ce contrat est souvent oublié dans un coin, sans jamais être renégocié.

Parmi nos assurances, le contrat multirisques habitation est clairement le moins onéreux. La protection automobile coûte en moyenne 600 euros chaque année aux Français, celle du domicile revient, en moyenne, à 214 euros par an en 2020 ! Il n'empêche, souscrire cette protection à la va-vite peut s'avérer aussi inefficace que peu rentable.

## Le b.a.-ba du contrat

L'assurance habitation consiste à vous indemniser lorsque votre logement ainsi que les meubles et objets qu'il contient sont endommagés par un incendie, un dégât des eaux, des intempéries (grêle, tempête, neige, catastrophe naturelle), du vandalisme ou encore en cas de vol.

En complément, ce contrat couvre également votre responsabilité civile, afin de régler à votre place les dégâts que vous pourriez causer à autrui. C'est la raison pour laquelle la législation a rendu cette couverture assurantielle impérative pour tous les locataires, mais aussi pour les copropriétaires.

Si les propriétaires de maisons individuelles sont légalement libres de se passer de cette assurance, **elle est en fait indispensable tant les enjeux financiers sont grands en cas de sinistre !**

## Les points de vigilance

Sur les protections de base, en cas de sinistre, les biens mobiliers sont indemnisés en tenant compte de leur taux de vétusté. En clair : plus votre canapé est vieux, moins le chèque sera élevé.

Pour un coût supplémentaire de 20 à 25 %, une formule supérieure incluant d'autres causes de sinistres (dommage électrique, bris de vitre...), des garanties spécifiques comme celle prévue pour les bijoux, ainsi qu'un remplacement du mobilier sur la base de la valeur à neuf. **Mais gare à la définition de cette notion, qui varie d'une compagnie à l'autre.**

L'essentiel est de bien évaluer la valeur de son capital mobilier. Lorsque vous souscrivez votre contrat multirisques habitation, le professionnel propose en général d'assurer un montant forfaitaire déterminé en fonction du nombre de pièces du domicile. Un tiers des Français déclare ainsi un capital mobilier de 20.000 euros. **Sauf que la plupart des gens se trompent.**

## Gardez l'œil sur votre contrat

Pour déterminer au plus juste votre capital mobilier, vous devez partir du prix d'achat de chaque meuble, puis réduire ce montant de 10 % par an à partir de la deuxième année de possession. Le calcul doit être réalisé avant de signer votre contrat.

Ce taux de vétusté devrait donc, dans l'idéal, être également rectifié une fois par an afin de réévaluer votre capital mobilier car plus ce dernier est élevé, plus le montant de la prime est important. Conséquence logique, vous payez sans doute trop cher votre assurance.

À l'inverse, trop de ménages oublient de mentionner leurs objets de valeur. Pourtant, bijoux en or et œuvres d'art doivent être connus de l'assureur pour bénéficier d'un dédommagement spécifique basé sur la facture d'achat et le certificat d'authentification.

## Faites évoluer votre contrat

Comme n'importe quelle assurance, le contrat multirisques habitation varie du tout au tout d'une compagnie à l'autre, mais aussi d'un profil d'assuré à l'autre. Sans compter que votre situation personnelle et familiale peut évoluer d'une année à l'autre. Il est recommandé de faire une petite simulation d'assurance une fois par an, afin de bénéficier de la protection la plus adaptée au meilleur tarif.

**Bon à savoir : en vertu de la loi Hamon de 2014, vous pouvez résilier à tout moment votre couverture assurantielle, une fois la première année d'engagement terminée.**

# Changer d'assurance emprunteur, plus facile à dire qu'à faire !



Dans un contexte de taux d'intérêt bas, (même s'ils remontent actuellement), l'assurance emprunteur représente aujourd'hui plus du tiers du coût d'un crédit immobilier. Concernant les prêts immobiliers, l'assurance emprunteur pèse très lourd dans la balance.

Or, si les banques vous font payer souvent le prix fort, il est possible de réaliser plusieurs milliers d'euros d'économies en se tournant vers un opérateur spécialisé extérieur.

## Les banques en force

Bien que l'assurance emprunteur ne soit pas imposée par la législation, elle a été rendue obligatoire par les banques afin de garantir la prise en charge de vos mensualités en cas de décès, d'invalidité, voire de perte d'emploi.

Les banques détiennent plus de 85 % des contrats, selon la Macif. Elles sont en position de force, puisque cette protection est proposée en même temps que l'offre de prêt.

Pour un crédit immobilier à taux fixe affiché à 1,40 % sur vingt ans, un couple doit en général ajouter plus de 0,50 % au titre de l'assurance. Un emprunt de 200.000 euros servant à financer une maison revient ainsi à plus de 249.000 euros, dont **20.000 d'assurance**.

## Trois lois successives

En 2010, la loi Lagarde a imposé une liberté de choix en permettant au consommateur d'opter pour une assurance emprunteur en dehors de la banque prêteuse, lors de la souscription du crédit.

La loi Hamon de 2014 vous laisse un an, à compter de la signature, pour changer de contrat (aux garanties équivalentes). L'amendement Bourquin à la loi Sapin II de 2017 vous permet après plus d'un an de changer d'assurance chaque année, à sa date anniversaire.

## Des bâtons dans les roues

La moitié des emprunteurs ignore ces dispositions. De plus 20% des emprunteurs renoncent en cours de processus.

Entre le défaut d'information sur la date anniversaire, les délais de réponse tardifs et incomplets des banques ou encore leurs objections, c'est un véritable parcours du combattant pour faire valoir son droit à changement d'assureur.

La Fédération bancaire française affirme que « les banques appliquent les textes qui prévoient le libre choix de l'assurance emprunteur » ! çà ne coûte rien de vendre des salades !

## Comment changer de contrat ?

La demande de délégation d'assurance emprunteur doit être envoyée à la banque par courrier recommandé avec accusé de réception. Des modèles type sont proposés par les associations et les assureurs. Pensez aussi à joindre la fiche d'information standardisée du nouveau contrat souhaité pour gagner du temps.

## Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ?

Aucun délai ne ressemble à un autre selon votre cas ! Durant la première année de souscription, la démarche doit être faite au plus tard 15 jours avant le terme.

Au-delà de cette échéance, la loi impose d'agir dans les 2 mois qui précèdent la date anniversaire de votre couverture assurantielle. Ceci dit, pour pallier d'éventuels retards de traitement, les spécialistes recommandent de s'y prendre 3 à 4 mois à l'avance.

## On peut légitimement se poser la question de cet embrouillamini procédural ! Qui a à y gagner ???

Alors : un temps envisagée cet automne, une disposition législative permettant de résilier à tout moment, serait un vrai plus pour les emprunteurs qui sont plus de 6 millions, excusez du peu ! Et génèrent environ 6 milliards d'euros par an de cotisations d'assurances, selon des chiffres fournis dans le rapport de la commission parlementaire. Mais....

## La résiliation à tout moment ne sera finalement pas possible...

La ministre déléguée à l'Industrie, Agnès Pannier-Runacher, s'était prononcée contre la résiliation à tout moment. Selon elle, « les banques vont monter le coût de l'assurance, la perversité de ce dispositif pourrait être que les plus vulnérables paient plus ». Il paraît qu'un certain Lemaire est ministre de l'économie, n'aurait-il pas quelle qu'influence sur le secteur bancaire ?

Dans la négative, nous lui conseillons de retourner à sa passion et ses études de latiniste distingué et de laisser la place...

**En fait, les députés ont encore démontré qu'ils ne sont que des godillots ! ils sont en effet revenus sur la mesure votée contre l'avis du gouvernement permettant de changer d'assureur à tout moment !**

# Comment évaluer le prix de vente de votre logement ?

En plus des annonces locales et de l'expertise des agents immobiliers, vous pouvez accéder au montant des transactions enregistrées par les notaires autour de chez vous. En effet de nombreux facteurs interviennent dans la réussite d'une vente immobilière.

Car c'est avant tout son prix qui sera déterminant. S'il est trop élevé, il fera fuir les acheteurs potentiels. Tandis que s'il se révèle trop bas, vous pourriez être perdant.

## Évaluer la valeur intrinsèque

La première étape consiste à estimer le prix de revient de votre logement.

### Il faut :

1)

- connaître la superficie exacte des lieux.
- additionner le prix total d'achat (droits de mutation et frais d'agence inclus)
- le coût des gros travaux que vous avez éventuellement effectués, (remplacement des fenêtres, du système de chauffage ou encore de la toiture), qui sont autant de plus-values apportées.

L'objectif est donc que le prix de vente soit supérieur à ce montant global.

2)

- faire réaliser la série de diagnostics obligatoires (performances énergétiques, présence d'amiante, de plomb, de termites, état de l'installation électrique et de gaz). En effet ces expertises peuvent aussi vous aiguiller.

Un logement économe peut de toute façon être valorisé et vendu plus cher qu'une habitation énergivore.

## Prendre le pouls du marché

La valeur de votre maison dépend d'un élément incontournable : le marché immobilier local. Il va donc falloir comparer votre logement à ceux de vos voisins. Le baromètre établi par le Conseil supérieur du notariat donne une première indication. En renseignant votre ville et le type de bien concerné sur [Immobilier.notaires.fr](http://Immobilier.notaires.fr), vous obtenez une fourchette de tarifs au mètre carré dans votre zone.

La consultation des annonces immobilières disponibles dans votre secteur, sur Internet et dans les agences près de chez vous, vous donnera une idée plus précise. Ainsi n'hésitez pas à visiter des biens en vente similaires au vôtre pour jauger la concurrence.

Une fois que vous avez un chiffrage à l'esprit, demandez à au moins deux ou trois agents immobiliers de venir évaluer votre logement, sans leur faire part de votre avis. Ces estimations sont bien souvent gratuites et sans engagement.

## Transparence sur les transactions : un plus sans l'être !

L'État a rendu public le 24 avril 2019, le montant de toutes les transactions immobilières (à l'exception des biens situés en Alsace-Moselle et à Mayotte) enregistrées par les notaires depuis 2014. Cette base de données permet désormais d'obtenir l'historique des ventes d'un bien ainsi que ceux alentours avec leur prix et le nombre de pièces.

Pour y accéder, vous devez passer par le service gratuit « Demande de valeur foncière (DVF) » sur [App.dvf.etalab.gouv.fr](http://App.dvf.etalab.gouv.fr) et renseigner votre localité et votre section cadastrale. Ces informations, ne sont pas diffusées en temps réel (plusieurs mois de retard), et livrées à l'état brut ! Elles sont indigestes et ne remplacent pas les étapes citées plus haut.

## Attention danger : le business des estimations immobilières

Le calcul du prix d'un bien fait l'objet d'un juteux business. De multiples plateformes internet vous proposent en effet de réaliser une estimation en ligne en répondant à un simple questionnaire. Mais outre le fait que ces évaluations à distance ne valent pas une visite sur place, les montants obtenus peuvent être très différents d'un site à l'autre...

**En fait, pour une estimation en bonne et due forme, rien ne vaut l'expertise en évaluation immobilière réalisée par les notaires**, mais son coût est élevé, (plusieurs centaines d'euros). A utiliser surtout en cas de situation litigieuse (divorce, succession).



## Locataires : votre propriétaire a-t-il le droit de venir chez vous ?



Face à un propriétaire un peu trop envahissant, l'occupant n'a pas toujours connaissance de ses droits. Peut-il interdire à son bailleur d'entrer ? Changer les serrures ?

Pour assurer la sécurité et la tranquillité de tous, la loi encadre strictement la location immobilière. Ainsi, le bailleur doit fournir à l'occupant un logement décent respectant diverses caractéristiques, mais aussi assurer sa jouissance paisible. Une obligation qu'il ne faut pas prendre à la légère.

### Gare à la violation de domicile

Cette règle vise notamment à garantir au locataire qu'il ne trouvera pas n'importe qui dans son salon en rentrant de sa journée de travail... et encore moins son propriétaire. La loi est en effet très claire sur le sujet : tout bailleur qui pénètre dans les lieux loués sans l'accord du locataire commet une violation de domicile.

L'occupant est alors en droit de porter plainte contre lui, ce qui l'expose, en théorie du moins, à une peine pouvant aller jusqu'à un an de prison et à une amende de 15.000 euros. Et cette interdiction ne souffre aucune exception, peu importe l'urgence de la situation. Que le propriétaire soit informé d'un dégât des eaux ou même d'un incendie survenu dans son bien, il ne peut pas y entrer sans l'autorisation de son occupant légitime.

### La question du double des clés

Dans ces conditions, comment cela se passe-t-il concernant les clés ? Il n'est en effet pas rare que le bailleur souhaite conserver un trousseau en sa possession, en cas de besoin justement. Sachez donc que sur ce point, la loi ne dit rien. Dès lors, votre propriétaire est tout à fait en droit de conserver un jeu de clés de votre appartement... tant qu'il ne l'utilise pas pour y pénétrer sans votre accord.

En théorie, vous pouvez même décider de changer la serrure ou le barillet de la porte d'entrée si vous ne faites pas confiance à votre logeur. Cependant, la loi vous impose de remettre le tout dans l'état initial à la fin de la location.

### Un droit de visite dans certains cas

On l'aura compris, durant toute la durée de votre bail, la jouissance exclusive et paisible de votre logement vous protège des intrusions inopinées. Ceci étant dit, la législation peut vous imposer de donner un accès à votre bailleur dans certaines situations précises.

Après en avoir informé son locataire, le propriétaire peut ainsi se réserver la possibilité de visiter les lieux (sauf week-end et jours fériés) avec des professionnels pour effectuer des réparations urgentes ou en vue d'un chantier visant la mise aux normes du critère de décence, de même que l'entretien ou l'amélioration du logement ou l'amélioration de sa performance énergétique.

À noter que si ces travaux durent plus de vingt et un jours, le bailleur est tenu de dédommager son locataire. De même, une fois que vous avez donné votre congé à votre logeur ou que ce dernier vous a informé de la vente du bien, vous devez lui permettre de montrer l'habitation à des candidats intéressés. Les créneaux de visite doivent en revanche se limiter à deux heures durant les jours ouvrables.

## Litiges : quels sont les recours possibles du locataire contre le propriétaire ?

Quel que soit le problème, lorsque le dialogue est rompu entre le locataire et le bailleur, il faut recourir à des conseils et des arbitrages extérieurs. Négocier, mettre l'autre partie en demeure, saisir la commission départementale de conciliation puis la justice...

Avant de réclamer quelque chose à son propriétaire ou de mettre en cause son locataire, il faut savoir ce que la réglementation prévoit et quelles sont les étapes à respecter.

### Mieux vaut s'arranger à l'amiable

**Locataire-propriétaire: négociez pour régler le problème entre vous !** Il est toujours préférable de se **parler pour tenter de trouver un accord**. Avec diplomatie, rappelez à l'autre partie son intérêt à assurer le bon état de son logement, pour pouvoir le revendre ou le relouer facilement s'il est propriétaire.

Indiquez des entrepreneurs si vous en connaissez. **Proposez une répartition des frais si les responsabilités sont partagées**. Suggérez de faire réaliser un diagnostic par un professionnel indépendant qui pourra préconiser les solutions adaptées...

### Mettre l'autre partie en demeure

La négociation a tourné court, il est temps de passer à la dissuasion. **Adressez une lettre recommandée avec AR** pour mettre en demeure l'autre partie de respecter ses obligations. Vous y indiquerez vos griefs, ferez état de vos échanges verbaux, rappellerez la réglementation et les risques encourus (non-décence du logement, trouble de jouissance, résiliation du bail, etc.). L'objectif est de montrer que vous êtes déterminé à faire valoir vos droits mais aussi que vous avez tenté, en vain, d'engager un dialogue.

*(Pour saisir ultérieurement la commission départementale de conciliation ou le tribunal, vous devez montrer que vous avez envoyé cette mise en demeure qui est restée sans réponse ou que vous avez reçu une réponse négative.)*

**A noter que des sites internet** proposent moyennant 30 à 50 euros de rédiger plus ou moins automatiquement cette mise en demeure et de l'expédier au fautif : Voslitiges.com, Fairevaloirvosdroits.com, Justice-express.com...

### Saisir la commission départementale de conciliation

Si le problème n'est pas trop urgent, recourir à cette commission composée de représentants des locataires et des propriétaires est une bonne initiative. **Gratuite, son intervention peut permettre de résoudre le problème sans aller devant le juge**. Elle est compétente pour les différends relatifs aux loyers, aux exigences liées à un logement décent, à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et réparations, aux congés, etc.

Vous devez adresser par recommandé avec AR une lettre à **la commission départementale de conciliation** de la ville où est situé le logement concerné. Indiquez les noms et adresse des parties (propriétaire, locataire), exposez le problème, joignez une copie des pièces justificatives.

Les deux parties seront convoquées pour s'expliquer. Sauf motif légitime, **vous devez venir en personne**, et non pas vous faire représenter. Si un accord a été trouvé, il est consigné par écrit. Dans le cas contraire, et même si l'une des parties ne s'est pas déplacée, la commission rend un avis **dans les deux mois à compter de sa saisine**, avis qui peut être transmis au juge pour vous aider dans votre dossier.

L'efficacité de ces commissions et leur fonctionnement sont très variables d'un département à l'autre, mais la saisine a parfois un effet dissuasif sur celui qui rechigne à respecter la réglementation.

### Saisir la justice

En dernier recours, le tribunal d'instance est compétent pour trancher le litige.  
« Vous pouvez le saisir par un simple formulaire s'il s'agit d'obtenir une somme d'argent. À défaut, il faut le saisir par huissier, ce qui coûte environ 200 euros. »  
Un avocat n'est pas obligatoire, mais peut être utile si le dossier est complexe et si la partie adverse en a un. **Les honoraires sont libres**. Attention, c'est à vous de fournir la preuve de tout ce que vous avancez, grâce à des constats d'huissier, ou des devis de professionnels.



### Faire appel à l'assurance de protection juridique

Si vous en avez souscrit une avant le litige, faites-la intervenir pour faire prendre conscience à l'autre partie de la réglementation et des risques. **Elle prendra en principe en charge une partie des frais de procédure**.

### Un référé pour certains travaux urgents

Cette procédure permet d'obtenir une décision, en principe rapide, devant le juge, lorsqu'il y a urgence. *Ce peut être le cas, par exemple, si la chaudière ne fonctionne plus en plein hiver, si un mur menace de s'effondrer, etc.* Ce n'est pas obligatoire, mais **il est préférable de faire appel à un avocat et de lui remettre très vite les pièces nécessaires**.

**Toutefois, lorsque les tribunaux sont très encombrés et si l'adversaire s'arrange pour obtenir des reports, la décision censée être urgente se fait quand même attendre plusieurs mois.**

# Dégradations du logement par le locataire : les recours possibles

**Rappel** : l'une des obligations du locataire tout au long du contrat de location est l'entretien du logement loué. Il est donc responsable des réparations locatives sauf si ces dernières sont dues à l'usure normale de certains éléments.

Les dégradations du logement causées par votre locataire constituent un risque financier majeur pour vous. En effet, le dépôt de garantie est désormais limité à un ou deux mois de loyer, ce qui ne permet pas toujours de couvrir les dépenses à engager pour remettre en état votre logement.



Étant donné que votre locataire est responsable des dégradations du logement qu'il cause, il doit donc vous rembourser les réparations qu'il a occasionnées, (l'article 7c de la loi du 6 juillet 1989 : « *Le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.* »)

## Les démarches possibles : Commencer par des procédures simples

Il arrive que l'état des lieux de sortie réalisé montre des dégradations dans le logement tellement importantes que le montant du dépôt de garantie n'y suffira pas.

Vous pouvez commencer par retenir 100 % du montant du dépôt de garantie. Vous êtes alors dans votre droit, même si votre locataire peut contester cette retenue.

**La première chose que vous devrez faire, pour expliquer la retenue effectuée sur son dépôt de garantie, est d'envoyer à votre locataire une lettre explicative.** Vous pouvez compléter cette lettre en lui fournissant des justificatifs (ex : des photos).

### La mise en demeure

**Vous pourrez ensuite lui envoyer une mise en demeure qui détaillera la part du coût des travaux réalisés non-couverte par le montant du dépôt de garantie et qui devra faire l'objet d'un remboursement de sa part.**

Là encore, tout ce qui peut rendre incontestable le montant que vous réclamez à votre locataire doit lui être présenté (ex : factures, devis). Envoyez cette lettre de réclamation (sous forme de mise en demeure) en recommandé avec accusé de réception pour plus de sécurité.

*(Si le locataire a refusé de vous donner sa nouvelle adresse, envoyez la lettre à son ancienne adresse (votre logement locatif). Il a peut-être organisé un suivi de son courrier et, s'il ne l'a pas fait, on ne pourra pas vous reprocher d'avoir fait tout ce que vous pouviez pour l'informer. )*

Si votre locataire avait une caution, envoyez-lui aussi cette mise en demeure lui demandant le remboursement du complément dû après la retenue effectuée sur le dépôt de garantie.

### Faire jouer votre assurance, si vous en possédez une

**Si vous avez souscrit une assurance loyer impayé, regardez si cette dernière vous couvre également contre les dégradations dans votre logement.** Vous pourrez alors faire jouer votre assurance. Néanmoins, vous devrez faire attention à bien suivre toutes les démarches nécessaires au remboursement du montant des travaux (qui varient selon les conditions du contrat). Respectez, notamment, les délais pour les déclarations.

### Faire appel à un conciliateur

Sans réponse de la part de votre locataire et de son éventuelle caution, vous pouvez saisir par lettre recommandée avec accusé de réception, la Commission départementale de conciliation ou un conciliateur de justice. Lettre dans laquelle vous devrez indiquer vos nom, qualité et adresse, ceux de votre avocat éventuel, ceux du locataire, ainsi que l'objet du litige.

Vous serez convoqué, ainsi que le locataire, à une séance au cours de laquelle l'affaire sera examinée. Vous pourrez vous y présenter en personne ou vous faire représenter par un conseil ou une personne que vous aurez mandaté pour cette réunion. Cela permettra peut-être de régler la situation sans avoir recours à un juge.

### Saisir le tribunal d'instance (TI)

**Si vous n'arrivez toujours pas à régler la situation, il ne vous reste plus qu'à saisir le Tribunal d'instance compétent pour la commune où est situé le logement loué.** Vous avez tout intérêt, le cas échéant, à assigner également en justice le garant de votre locataire.

# Le fonds de copropriété pour anticiper les travaux

Bien que vivre en copropriété apporte plusieurs avantages, et notamment le partage des coûts communs, le montant des charges réserve parfois de mauvaises surprises aux résidents. Afin de pallier des difficultés financières, le législateur a imposé la création d'un fonds de travaux.

Il suffit en effet d'un ravalement de façade, de l'installation ou du changement des systèmes d'ascenseurs ou encore du remplacement de la chaudière collective pour que la facture explose et ne plonge, parfois, les copropriétaires dans le rouge.

## Pour les grandes résidences

S'il était déjà prévu de soumettre au vote, en assemblée générale des copropriétaires tous les trois ans, des provisions spéciales pour faire face aux frais d'entretien et de conservation des parties communes, ceux-ci avaient plutôt tendance à reporter cette corvée.



La loi Alur du 24 mars 2014 a donc rendu le fonds de travaux obligatoire depuis 2017. Néanmoins, toutes les résidences ne sont pas concernées.

### Les exceptions :

-Les immeubles en copropriété comportant moins de dix lots y échappent, si la décision est prise à l'unanimité par l'assemblée générale des copropriétaires.

-Si un diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux pour les dix ans à venir, le syndic sera dispensé de créer un fonds durant cette période.

-Les bâtiments neufs peuvent attendre cinq ans après la réception du chantier pour s'y mettre.

En effet la mise en place du dispositif dit Alur » a un impact non négligeable sur les finances des copropriétaires, ce qui peut freiner les petites résidences.

## Un coût budgété

Ce fonds de travaux doit obligatoirement représenter au moins 5 % du budget prévisionnel de l'année. Mais l'assemblée générale peut décider qu'il sera plus important.

Ce bas de laine est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chaque copropriétaire sur un compte séparé de celui dédié aux charges courantes et géré par le syndic.

Il peut s'agir d'un compte courant, d'un livret A (plafond de 76.500 euros) ou autre, sachant que les intérêts seront évidemment acquis au bénéfice de la résidence.

Côté montant, la participation de chaque copropriétaire est déterminée comme les provisions de charges, autrement dit selon la valeur du lot (les tantièmes). **Et attention : les sommes versées ne sont pas récupérables.** Lorsqu'un copropriétaire vend son bien, il fait une croix sur ce qu'il a déjà donné.

## Une affectation décidée par tous

Une fois ce fonds de réserve constitué, encore faut-il savoir à quels chantiers le destiner. C'est l'assemblée générale des copropriétaires qui décide. Elle vote à la majorité absolue l'affectation des sommes épargnées pour réaliser des travaux imposés par la loi ou décidés par la résidence.

Il pourra arriver dans les années futures que le montant de cette cagnotte dépasse le budget prévisionnel annuel. Dans ce cas, l'assemblée devra déterminer si elle élabore un plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, suspendre les cotisations.

## Chauffage : Quels sont les équipements les plus économiques ?

Parce que le chauffage représente la majorité de vos consommations énergétiques, il est primordial d'opter pour un système performant et peu gourmand

L'Ademe (l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) estime que le chauffage représente 67 % des consommations énergétiques d'un foyer, contre 10 % pour la production d'eau chaude sanitaire. Pour faire baisser la facture, il faut donc choisir judicieusement cet équipement.

### Le bois, l'énergie la moins chère

Pour se chauffer à moindre coût, il n'y a pas de secret : il faut investir au départ. Si le prix d'achat peut en rebuter plus d'un, il sera en effet vite amorti grâce à un rendement élevé et à une facture allégée.



D'après l'Ademe, c'est le chauffage au bois qui est le plus économique, en particulier les systèmes à granulés. En tête de liste, le poêle est un très bon investissement puisque, moyennant un coût d'installation allant de 1.500 à 6.000 euros, il offrira un rendement atteignant jusqu'à 90 % et limitera la facture annuelle à quelques centaines d'euros. La chaudière fonctionnant aux granulés de bois atteint entre 75 et 105 % de rendement, mais il faut compter entre 4.000 et 10.000 euros à l'achat.

### Un rapport coût/efficacité variable

Avant d'investir il faut intégrer différents paramètres : le coût de l'installation, le coût de consommation annuelle, la durée prévisionnelle d'occupation des lieux...

Dans la catégorie chaudière, les modèles à condensation à gaz ou au fioul offrent de bons résultats, avec un rendement estimé entre 89 et 92 %. Le tout pour un coût initial chiffré à moins de 5.000 euros pour 1.000 euros annuels.

À l'inverse, la pompe à chaleur géothermique et la chaudière solaire sont deux équipements qui assurent une addition très limitée à l'utilisation. Revers de la médaille : leur prix d'achat dépasse facilement les 10.000 euros. Il faut donc être sûr de rester dans les lieux pendant de longues années pour rentabiliser cet investissement.

### Des indices pour s'y retrouver

Afin d'aider les consommateurs à se repérer entre les différents systèmes de chauffage et parmi les modèles qui existent dans chaque catégorie, la législation impose aux fabricants d'utiliser des étiquettes énergie, (tout chauffage d'une puissance inférieure à 70 kW doit en afficher une ; seules les chaudières à bois et les radiateurs électriques en sont dispensés).

Dans le détail, une première étiquette énergie s'applique aux générateurs de chauffage (chaaudière à gaz, à fioul, électrique ou pompe à chaleur). Elle varie alors de A ++ à G en fonction du niveau de performance de l'appareil.

Une seconde étiquette énergie combinée s'applique aux installations composées de plusieurs équipements. Dans ce cas, il s'agit d'informer le consommateur sur l'efficacité énergétique du générateur principal (comme une chaudière, par exemple) et des autres dispositifs qui l'accompagnent, tels qu'un système de régulation, un ballon d'eau chaude ou des panneaux solaires.

Sachez enfin que certains signes de qualité permettent de repérer les matériels les plus performants. En matière de chauffage au bois, c'est notamment le label Flamme verte 6 et 7 étoiles qui garantit une haute efficacité énergétique et une pollution de l'air limitée.

# Qu'est-ce que l'aérovoltaïque ?



## Un système qui combine photovoltaïque et thermique

**S'il se confond facilement avec le photovoltaïque, l'aérovoltaïque a l'avantage de chauffer et de ventiler l'habitat en plus de produire de l'électricité**

Si le photovoltaïque est désormais une technologie bien connue et en constante progression depuis plusieurs années, l'aérovoltaïque s'impose comme le petit nouveau en matière d'énergie solaire. Ce système hybride combine les panneaux photovoltaïques et thermiques pour à la fois produire de l'électricité et chauffer l'habitat. Cette innovation reste très coûteuse...

### Un système deux en un

Avec cette méthode, les deux faces du panneau solaire sont optimisées pour multiplier ses performances. Ainsi, elle permet d'augmenter la production d'électricité de 10 % par rapport à un équipement photovoltaïque classique.

Elle offre aussi un système de rafraîchissement de l'air l'été, car elle combine les fonctions de chauffage et de climatisation. Enfin, cette technologie permet de ventiler l'habitat et de le purifier, en filtrant l'air extérieur insufflé à l'intérieur du logement.

### Le Hic c'est le prix !

Si l'aérovoltaïque est un système tout-en-un pour réduire sa facture énergétique, c'est toutefois une installation très coûteuse, bien plus d'ailleurs que le photovoltaïque. Le prix de cet aménagement oscille entre 15.000 TTC pour 3 kWc (kilowatt-crête, l'unité de mesure de ces kits solaires), à 40.000 pour un 9 kWc. De plus, les entreprises sont peu nombreuses à proposer ce type de panneaux solaires.

### Quelle rentabilité ?

Tout dépend de votre lieu d'habitation. En effet, la production d'énergie est plus performante si votre maison bénéficie d'un ensoleillement important tout au long de la journée et de l'année.

De même, l'isolation de votre habitat va beaucoup jouer : les logements anciens ont davantage tendance à minimiser les effets bénéfiques de ce type d'aménagement. Une étude démontre que les économies pour le chauffage sont seulement de 3 à 10 % pour les maisons anciennes et jusqu'à 27 % dans le neuf.

### La rentabilité si on est patient !

Aussi, il ne faut pas vous attendre à rentabiliser votre investissement avant sept ou huit ans après la pose des panneaux. **Il faut donc bien penser l'aérovoltaïque comme un système complet qui permet de faire des économies d'électricité et de chauffage, mais surtout qui offre en supplément une meilleure qualité de l'air intérieur et un effet de climatisation l'été.**

# Choisir sa pergola

Structure pérenne et solide, adossée à un mur de la maison ou autoportée, la **pergola** protège du soleil et des intempéries en offrant une ombre bienvenue ou un abri sur une terrasse ou au jardin. Véritable extension des pièces à vivre pour l'extérieur, la pergola peut être **bioclimatique** lorsqu'elle s'adapte aux conditions météorologiques, en **bois** ou en **alu** pour sa structure, en **polycarbonate**, en **toile** ou à **lames orientables** pour sa couverture.



## Pergola : définition et avantages

Une **pergola** est une structure fixe, véritable **trait d'union entre la maison et le jardin**. C'est un **lieu de détente et de convivialité**. Autoportante ou adossée à un mur, la pergola se compose d'une structure horizontale, généralement à claire-voie, qui repose sur des poteaux verticaux.

Elle peut être équipée sur le toit de lames orientables ou rétractables (elle est alors bioclimatique) d'une toile escamotable ou d'un toit fixe. Des stores latéraux permettent de gérer parfaitement les zones ombragées.

## Le choix : Pergola adossée ou autoportante ?

Il faut en fait choisir entre espace indépendant ou dans la continuité de la maison !

-La **pergola adossée s'appuie à l'un des murs de la maison**. Elle n'est dotée que de **deux poteaux verticaux** sur l'avant, l'envers de sa structure étant directement accrochée à l'habitation par des fixations murales.

Particulièrement solide et en partie protégée du vent et des intempéries par le mur qui la supporte, la pergola adossée décore la façade et fait le lien entre l'extérieur et l'intérieur. Elle est en général moins chère. Elle protège également l'intérieur de la maison de la chaleur du soleil, mais peut ainsi également l'assombrir...

-La **pergola autoportante** est composée de **quatre poteaux verticaux** reposant au sol. **Indépendante**, elle peut s'installer tout près de la maison comme au jardin ou en bord de piscine, mais toujours sur un sol plat.

## Le type de pergola ?

On distingue plusieurs types de pergolas : les **pergolas bioclimatiques**, les pergolas à toile enroulable ou rétractable et les pergolas à toit fixe.

-La pergola bioclimatique est équipée d'un toit à **lames orientables ou rétractables**. Celles-ci permettent de fermer ou d'ouvrir les lames de toit en fonction des variations de climats. Fermées, elles protègent du soleil, de la pluie, du vent ; ouvertes, inclinées ou rétractées, elles laissent entrer la lumière et la chaleur selon les besoins.

Elle offre la possibilité d'**ajuster l'ombrage ou la circulation d'air avec précision**. Quelles que soient les conditions climatiques (grosse chaleur, faible luminosité, soleil, pluie) la pergola bioclimatique s'adapte aux besoins. Mais il est indispensable que la zone dispose d'une arrivée d'électricité.

## Les pergolas à toile enroulable

D'armature fine, peu encombrante, la pergola à toile enroulable est un bon choix pour **préserver la luminosité de la maison**. Sa toile offre une très bonne protection contre le soleil, contre les pluies légères, toutefois sa résistance au vent est assez modérée. **Elle est totalement escamotable**.

## Les pergolas à toile rétractable

La pergola à toile rétractable offre une excellente protection contre le soleil, le vent et la pluie. La toile rétractable **préserve la luminosité pénétrant dans la maison** pendant les mois d'hiver.

## Les pergolas à toit fixe

La pergola à toit fixe est équipée d'un toit fixe en polycarbonate ou en verre. **Claire, transparente et design**, elle offre une vue dégagée et permet de profiter au maximum des extérieurs. Lorsqu'elle est exposée au sud ou à l'ouest, il faut installer un store intérieur qui permet de moduler l'ensoleillement et la température.

## Quels matériaux pour la structure

Deux matériaux principaux : l'aluminium et le bois. Mais il existe également des pergolas en fer forgé et en acier.

-La **pergola en bois, naturelle et chaleureuse**, peu chère. Mais en raison de son poids, la pergola en bois demande un **solide ancrage au sol**. Elle devra également être **régulièrement traitée** avec un produit adapté à l'essence du bois (**lasure** ou huile).

-La **pergola alu** offre un aspect plus **design et des lignes légères**, mais est aussi plus onéreuse. Elle est disponible dans de nombreux coloris et s'intègre à tous les styles architecturaux. L'aluminium est très résistant ne demande aucun entretien. Il résiste aux intempéries comme aux chocs thermiques.

-La **pergola en acier** offre un aspect plus moderne. Résistante aux intempéries comme aux UV, facile à entretenir, son enrobage époxy craint cependant les rayures et les chocs et nécessite un traitement antirouille régulier.

-La **pergola en fer forgé** est élégante avec son charme à l'ancienne. Solide et lourde, ce type de pergola est à traiter régulièrement contre la rouille.

## Quelle couverture de pergola ?

-Les **toiles de pergolas** sont disponibles dans de nombreux coloris. Résistantes au vent et aux déchirures, elles doivent cependant – lorsqu'elles sont fixes – être ôtées pendant la saison hivernale. Dans le cas d'une toile rétractable ou enroulable, un coffre ou un auvent de protection permet de la protéger pendant l'hiver.

-Les **lames en aluminium** des pergolas bioclimatiques sont résistantes aux intempéries et ne nécessitent pas d'entretien particulier.

-La **pergola avec couverture** en polycarbonate alvéolaire laisse passer la lumière, est résistante aux chocs et aux impacts. Mais le polycarbonate peut se révéler un peu bruyant sous le choc des gouttes de pluie ou de grêlons.

## Les obligations légales

Les démarches imposées par le plan local d'urbanisme (PLU) pour l'installation d'une pergola doivent être suivies à la lettre :

**Moins de 5 m<sup>2</sup>** : si la superficie de la pergola (surface couverte : avancée totale poteau inclus × largeur) ne dépasse pas 5 m<sup>2</sup>, aucune autorisation n'est nécessaire.

**Entre 5 et 20 m<sup>2</sup>** : il est nécessaire de déposer une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie.

**Plus de 20 m<sup>2</sup>** : si la superficie de la pergola dépasse 20 m<sup>2</sup>, une demande de permis de construire s'impose.

# Choisir sa véranda

Pour augmenter la valeur d'un bien immobilier, agrandir l'espace de vie, abriter un salon, une cuisine, un jardin d'hiver ou même une piscine, la véranda est une solution. Espace à vivre, cette pièce « rapportée » doit être à la fois confortable, fonctionnelle et esthétique.

Aujourd'hui, les lignes sont contemporaines, les matériaux légers et les performances, en termes d'isolation, de régulation de l'air, de longévité et de sécurité, ne cessent de s'améliorer.



## L'aluminium pour une structure solide et fiable

Aujourd'hui, 95 % des vérandas installées en France sont construites en profilés d'aluminium. Légers et indéformables, ils sont résistants à la corrosion et offrent un large choix de teintes et de finitions. L'aluminium est un matériau propre et non toxique, donc sain pour une pièce à vivre. Une fois posé, il n'émet ni particules ni poussière et ne dégage aucune émission de fumée dangereuse s'il est en contact avec le feu.

## Isolation : du vitrage et des accessoires efficaces

Pour une isolation thermique et phonique efficace et une étanchéité à l'air et à l'eau, il faut choisir au minimum du double vitrage, du verre feuilleté, résistant aux effractions et offrant une excellente protection acoustique. Selon l'orientation de la maison ou sa situation géographique, il peut être nécessaire d'installer du triple vitrage, encore plus performant en termes d'isolation contre le froid et la chaleur.

Pour profiter d'une température idéale toute l'année, plusieurs options techniques existent. Outre l'ajout d'un chauffage adapté l'hiver et d'un système de climatisation pour les chaleurs estivales, on peut moduler les performances thermiques en installant par exemple des volets roulants électriques. Faciles d'entretien, ils sont aussi efficaces en termes d'isolation acoustique et protègent contre d'éventuelles effractions.

Enfin, le brise-soleil, dont les lames extérieures peuvent être orientées grâce à une télécommande, est plus esthétique. Régulant la température intérieure et la luminosité en fonction de la position du soleil, il est discret voire invisible lorsqu'il est remonté dans son chéneau.

## Quelle toiture ?

La toiture est une composante essentielle de la véranda. Dernier élément esthétique de la pièce, elle doit laisser passer la lumière pour plus de confort et apporter une isolation à la fois thermique et phonique satisfaisante.

Il existe plusieurs solutions :

- La toiture vitrée garantit une bonne clarté dans la pièce et donne l'impression de vivre en pleine nature.

- Les plaques de polycarbonate, un matériau translucide et moins raffiné que le verre mais plus résistant aux chocs et moins onéreux. Seul inconvénient : il peut faire du bruit lorsqu'il pleut fort.

- Pour une isolation optimale, on peut installer des panneaux « sandwichs ».

Pour une structure en bois, la solution c'est la tuile ou de l'ardoise si l'on souhaite garder une esthétique traditionnelle.

La toiture peut avoir plusieurs formes :

- le toit incliné. On peut choisir d'avoir une, deux ou même plusieurs pentes, pour créer une véranda à facettes.

- La toiture plate apporte quant à elle un look moderne et design qui se marie aussi bien avec les maisons contemporaines qu'avec les bâtis anciens.

**En définitive il y en a pour tous les goûts et les budgets...**

L'URFU ne vit que par vos cotisations. Nous sommes arrivés en fin d'année 2020 et nos frais engagés doivent être réglés. A ceux qui n'auraient pas encore renouvelé leur adhésion, nous demandons d'adresser rapidement leur chèque. Rappelons qu'il ne vous reste à charge que 13€, soit un euro par mois, par le biais de la défiscalisation. Je sais pouvoir compter sur vous. D'avance merci.



## BULLETIN D'ADHÉSION [?][?]

renvoyer accompagné du règlement à :

**URFU/URD**

**François Xavier DEWASMES**

**Villa Domitia B- 4 rue Paul Bert – 05000 GAP**

M., M<sup>me</sup>, M<sup>lle</sup> : .....

Prénom : ..... né(e) le : .....

Adresse complète : .....

Téléphone domicile (fixe) : ..... Portable : .....

Adresse électronique personnelle : .....

Syndicat en tant qu'actif : .....

Grade : .....

Ex-Fonctions exercées : .....

EX-Direction Régionale : .....

Ex-Résidence Administrative : .....

Retraité depuis le : .....

J'autorise l'URFU à me communiquer les informations syndicales sur mon adresse e-mail :

.....

Mon adhésion comporte une entière souscription aux dispositions statutaires régissant le Syndicat et je m'engage à payer annuellement ma cotisation.

A ..... le .....

(Signature)

**Cotisation annuelle unique : 40 €**  
**(Chèques à établir au nom de URFU)**

**Ces 40€ ouvrent droit à une réduction d'impôt nette des deux tiers soit 27 € ; donc coût réel pour l'adhérent pour l'année de 13€.**