



La LETTRE de l'URD

N°41
Septembre 2022

Φ Numéro Spécial : Habitât Φ

Comment bien choisir son syndic professionnel :

Face à la mauvaise réputation persistante des syndicats, l'État mise sur un encadrement plus strict des pratiques. En 2018, les services de Répression des fraudes de la DGCCRF ont notamment épinglé les clauses abusives et le défaut d'information des contrats du secteur en relevant un taux de 46 % d'anomalies sur près de 300 syndicats de copropriété contrôlés.

Pour inverser la tendance, l'État s'emploie donc depuis plusieurs années à assainir les pratiques et à favoriser la concurrence. La nouvelle fiche d'information standardisée, en vigueur depuis le 1er janvier 2022, va dans ce sens.

Un encadrement progressif :

Choisir librement un syndic implique d'avoir plusieurs propositions à répartir, ce qui n'était pas toujours le cas il y a quelques années. La loi Alur a donc imposé une mise en concurrence systématique des syndicats par le conseil syndical, afin que l'assemblée générale puisse se prononcer en connaissance de cause sur la désignation de la société.

Au départ prévu chaque année, ce comparatif a ensuite été fixé tous les 3 ans par la loi Macron de 2015 pour coller à la durée de mandat des syndicats. Mais depuis le 1er juin 2020, plus aucun délai n'est requis, le législateur se contentant de prévoir une mise en concurrence à chaque désignation d'un nouveau syndic.

Pour choisir en toute connaissance de cause, encore faut-il avoir des éléments de comparaison fiables. C'est notamment pour cette raison que la loi du 11 novembre 2018 a étendu les pouvoirs du conseil syndical. Si ce dernier en fait la demande, le syndic doit ainsi lui remettre sous 1 mois l'ensemble des justificatifs de gestion et d'administration de la copropriété.

En vue de faciliter un peu plus la comparaison, la loi Élan a également prévu l'instauration d'une fiche d'information détaillée sur les prestations et prix pratiqués par les syndicats. Plus de 3 ans après son annonce, cette mesure est enfin entrée en vigueur le 1er janvier 2022 !

Désormais, les professionnels du secteur ont en effet l'obligation de joindre ce document standardisé à tout projet de convention avec une copropriété. Un récapitulatif pertinent quand on sait que ces contrats comptent aujourd'hui une vingtaine de pages...

Se renseigner efficacement :

Si la législation œuvre donc pour donner toutes les cartes en main aux copropriétés dans le choix de leur syndic, elle ne peut pas tout. En effet, il revient au conseil syndical de mener une enquête approfondie et minutieuse pour trouver l'administrateur de biens le plus pertinent. Or, il est justement constitué de copropriétaires bénévoles qui ignorent souvent tout, des critères sur lesquels s'appuyer.

La bonne réputation de l'entreprise est alors un premier élément-clé dans la prise de décision. Le conseil syndical est notamment en droit de demander des références aux cabinets démarchés, afin d'être mis en relation avec de précédentes copropriétés.

Les avis laissés en ligne sont également incontournables, même s'ils doivent être pris avec un nécessaire recul. Bien entendu, il faut aussi vérifier à ce que le syndic soit dans les clous et dispose bien d'une carte professionnelle, un Kbis, une garantie financière et une attestation de responsabilité civile professionnelle en règle.

Veillez en outre à ce que l'administrateur de biens soit adapté à la taille et au type de gestion de votre résidence. Tous ne proposent pas forcément les mêmes modalités et peuvent être plus ou moins adaptés aux petits ou grands immeubles.

Par ailleurs, si la proximité géographique est forcément un plus pour faciliter la gestion de terrain, n'en faites pas votre condition numéro 1 puisque le gestionnaire ne se rendra dans la copropriété que de façon épisodique.

Une lettre rénovée

Vous recevez nos journaux de rentrée N° 40 et 41.

Depuis 9 ans notre lettre n'avait pas évolué.

Et comme tout vieillit, «24 heures tous les jours», en notre compagnie d'ailleurs :

il arrive un temps où la ringardise nous guette !

Alors avec l'aide du Secrétaire général de l'UNSA DOUANES, (Sébastien Rucart) nous avons relooké nos paginations dans les normes qu'utilisent les actifs.

A vous maintenant, fidèles lecteurs d'apprécier ou pas ?

Vos avis nous seront précieux !

Pour nous joindre l'adresse postale habituelle ou mieux pour ceux qui le peuvent : ajlpom.unsa@gmail.com

Fx Dewasmes

Sommaire :

Page 1 : choisir son syndic

Page 2 : contenu annonce immo

Page 3 : adapter sa maison

Page 4 : diagnostics énergétiques

Page 4 : prix du gaz et électricité

Page 5 : taxe d'aménagement

Page 6 : crédit d'impôt bricolage

Page 7 : humidité à domicile

Page 8 : hydrofuger sa toiture

*La mémoire c'est du
souvenir en conserve*

Pierre Dac

En tant que particulier que doit contenir votre annonce immobilière ?



Pour limiter les frais, de nombreux particuliers choisissent de se passer des services d'une agence immobilière pour mettre en location ou en vente leur bien. Pour autant, cela ne les dispense pas de respecter certaines obligations d'information dès la rédaction de leur annonce. Du moins en théorie, car en pratique, les offres imprécises et approximatives sont légion.

L'État a donc récemment resserré la vis pour cadrer davantage ces annonces.

VENTES

Une marge de manœuvre pour la vente

À première vue, les vendeurs particuliers ont une relative liberté de texte. En effet, si la loi Alur fixe une liste précise d'éléments à mentionner, elle ne s'applique qu'aux professionnels. Dans la mesure où l'ensemble des informations nécessaires doit de toute façon être délivré avant la signature, la législation se montre plus souple avec l'annonce initiale.

Il n'empêche, pour maximiser vos chances de vendre vite, il est recommandé de faire figurer la nature du bien (maison, appartement, duplex...), sa composition (nombre de pièces), sa superficie, son état général (travaux à prévoir ou non), de même que sa situation géographique et bien entendu son prix.

Pour être complet, vous pouvez également mentionner l'éventuelle existence de servitude ou la présence d'un locataire.

En revanche, les règles sont plus strictes en matière de copropriété. Dans ce cadre, la législation impose aux professionnels comme aux particuliers d'indiquer que le bien est situé en copropriété, de préciser **sa superficie au sens de la loi Carrez, le montant moyen annuel de charges acquittées, le nombre de lots de l'immeuble** et enfin s'il fait l'objet de certaines mesures préventives ou plan de sauvegarde en cas de difficultés financières.

Le classement énergétique obligatoire

Que vous vendiez ou louiez un bien en copropriété ou en logement individuel, il y a par ailleurs un élément que vous ne devez pas oublier dans votre annonce : **le résultat de votre diagnostic de performance énergétique.** Si la classe énergie (consommation énergétique) est depuis longtemps imposée, les particuliers font souvent peu de cas de cette règle.

Depuis le 1er juillet 2021, **la mention de la classe climat (émissions de CO2)** est elle aussi devenue obligatoire. De même, en vertu de la loi Énergie climat de 2019, les annonces doivent fournir une **estimation du montant moyen des factures énergétiques annuelles** depuis le 1er janvier de l'année !

Cette évaluation est réalisée par le diagnostiqueur dans le cadre du nouveau DPE. Les biens les plus énergivores (plus de 330 kilowatts/heures d'énergie primaire par mètre carré) doivent être signalés par la mention « **Logement à consommation énergétique excessive** », en précisant l'obligation de réaliser des travaux de rénovation avant 2028.

Le bâton !

Depuis le 1er janvier 2022, les bailleurs et vendeurs particuliers sont en effet passibles d'une **amende pouvant atteindre 3.000 euros** s'ils omettent d'indiquer dans leur annonce la classe énergie ou la classe climat. Auparavant, seuls les professionnels pouvaient être sanctionnés en cas de non-affichage.

LOCATIONS

En matière de mise en location aussi la législation a décidé de jouer cartes sur table. Alors que seuls les professionnels étaient auparavant soumis à un encadrement strict de l'annonce, une liste précise d'éléments à indiquer s'applique aux annonces des bailleurs privés depuis le 1er juillet 2022.

Il s'agit en réalité d'informations de bon sens, telles que **le montant du loyer mensuel, des charges locatives ou récupérables et leurs modalités de règlement**, s'il s'agit d'un bien meublé, **la surface en mètres carrés de surface habitable**, ainsi que la commune, voire l'arrondissement où il est situé.

Alors que les détails des frais sont souvent omis, il sera dorénavant obligatoire de préciser **le montant du dépôt de garantie exigé**, ainsi que celui des honoraires à la charge du locataire lors de l'entrée dans les lieux, s'il est réalisé par un professionnel.

Bouquet final

Par ailleurs, si le bien se situe dans une zone régie par un dispositif d'encadrement des loyers, il faut l'indiquer et détailler les différents montants du **loyer de base, du loyer de référence majoré** et de l'éventuel **complément de loyer appliqué.**
(Bonne galère) !

Dépendance : comment adapter sa maison

Grâce à des équipements adaptés ou aux logements évolutifs, il est possible de vieillir chez soi en toute sécurité, même avec un budget limité. Parce que nous n'avons pas envie de finir notre vie dans une maison de retraite, il est possible d'adapter son logement à son âge ou de déménager dans une maison dite « évolutive ».

L'objectif ? Conserver son autonomie le plus longtemps possible tout en étant en sécurité. En effet, chaque année, 450.000 personnes de plus de 65 ans font une chute à leur domicile à cause d'infrastructures inadaptées. Voici quelques pistes pour bien vieillir chez soi.

Adapter un logement déjà existant

Pour ceux qui sont en pleine forme, qui n'ont pas spécialement besoin d'être assistés au quotidien, il est tout à fait possible de réaménager le logement avec des petits travaux. On peut d'abord transformer le mobilier pour rendre les gestes plus faciles, en optant pour un lit avec sommier à télécommande, en installant une barre d'appui fixée au mur aux endroits stratégiques, en plaçant les poignées à la bonne hauteur ou en changeant le mobilier de place pour rendre la circulation plus fluide.

Pour ceux qui souffrent de troubles visuels ou cognitifs, il est également possible d'associer une couleur à chaque type de mobilier, de même pour les appareils électroménagers. Attention aux meubles bas, aux tapis et aux fils électriques qui peuvent provoquer des chutes.

De même, l'éclairage doit être optimal pour éviter les zones d'ombre et réduire le risque d'accident. Mieux vaut placer les interrupteurs à chaque entrée de chaque pièce et à la bonne hauteur pour le résident. Si les finances le permettent, l'idéal étant de motoriser la plupart des équipements de la maison (volets, chauffage, portail...).

Mais la pièce la plus sécurisée doit inévitablement être la salle de bains. Mieux vaut l'équiper d'accessoires antichute et faciliter l'accès aux sanitaires, qu'il s'agisse de la douche, de la baignoire ou des toilettes. Il existe ainsi des sols antidérapants, des barres d'appui ou encore des rideaux de douche anti-éclaboussures pour éviter les glissades.



Le boom des maisons évolutives

S'il n'est pas possible de réaménager le logement parce que sa configuration ne le permet pas, sachez qu'il se construit de plus en plus de logements adaptés aux besoins des aînés. Ces maisons évolutives sont entièrement personnalisables. En effet, elles sont construites sur mesure et répondent aux nouvelles normes en vigueur.

Elles prévoient notamment des sanitaires adaptés, mais facilitent aussi la circulation dans les pièces en prévoyant des passages plus larges et en gommant les angles. On trouve également des portes coulissantes et des accessoires qui répondent aux déficits sensoriels, comme les flashes lumineux ou les équipements de guidage.

Ces nouvelles maisons tiennent également compte des besoins santé des résidents. Elles anticipent la perte d'autonomie au fur et à mesure des années, s'adaptent aux personnes à mobilité réduite et à celles qui ont besoin d'être accompagnées quotidiennement par des auxiliaires de santé. Bref, ces logements évolutifs sont une solution confortable et individualisée pour bien vieillir en toute autonomie, et ce, à des prix raisonnables.

Les aides pour rénover son logement

Les propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux d'adaptation dans leur logement peuvent demander des aides auprès de plusieurs organismes. Les conditions et les montants de prises en charge sont propres à chaque organisme. On trouve d'abord l'Anah (Agence nationale de l'habitat) pour les travaux d'amélioration. Elle accorde des aides financières aux propriétaires occupants ayant des revenus modestes dans le cadre de son programme « Habiter facile ».

L'APA (allocation personnalisée d'autonomie) et la PCH (prestation de compensation du handicap) peuvent également vous permettre de financer votre maintien à domicile. Il est aussi possible de bénéficier de subventions de l'Assurance retraite ou de certaines collectivités territoriales (région, département, commune) qui accordent des coups de pouce et des prêts selon des conditions définies localement.

Enfin, un crédit d'impôt de 25 % du montant des dépenses est en outre octroyé aux seniors et personnes handicapées qui réalisent certains travaux d'adaptation ou d'accessibilité de leur logement. Plus d'infos sur le portail officiel de référence : Pour-les-personnes-agees.gouv.fr.

Source 20 minutes

Logement : Beaucoup trop d'erreurs dans les nouveaux diagnostics de performance énergétique !

Le magazine *60 millions de consommateurs* réclame une meilleure formation des diagnostiqueurs de performance énergétique, après en avoir testé sur plusieurs maisons et constaté des écarts substantiels d'un professionnel à l'autre.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), qui classe les logements de A à G en fonction de leur consommation d'énergie et de leur impact sur le climat, est obligatoire dans les logements destinés à être habités.

Entre 2023 et 2028, les logements les moins bien classés seront progressivement interdits à la location. L'objectif est d'inciter à leur rénovation, l'usage des bâtiments représentant un cinquième des émissions de gaz à effet de serre de la France.

« Des erreurs en pagaille »

Un test effectué avec 5 propriétaires est alarmant. Chaque propriétaire a sollicité cinq diagnostiqueurs différents et le magazine a eu recours en plus à un expert indépendant. Or, les DPE réalisés comportent « des erreurs en pagaille », avec parfois des écarts de deux catégories de l'un à l'autre.

Date de construction erronée, nombre de portes ou de fenêtres mal évalué, pompe à chaleur oubliée... Il est clair que sur la partie données, les diagnostiqueurs ne font pas un assez bon boulot ».

Depuis juillet 2021, les critères des DPE ont changé et ceux-ci sont désormais opposables, c'est-à-dire qu'il est possible de saisir la justice s'ils comportent des erreurs. Les changements conséquents qu'avait suscités la réforme dans le classement de certains logements avaient conduit le ministère à y apporter, à l'automne 2021, des corrections à la hâte.

Le magazine, qui s'est adressé au ministère de la Transition écologique, dont le logement fait partie des attributions, réclame donc une meilleure formation des professionnels.

« Oui, nous avons à mieux normer, à mieux encadrer, d'abord pour qu'il y ait moins de fraudes », a répondu la ministre de l'époque « On a fait un gros travail de normalisation et de contrôle.

Et donc sur ce sujet, il faut effectivement qu'il y ait des pratiques beaucoup plus homogènes », a-t-elle ajouté.

Source 60 millions de consommateurs

Prix du gaz et de l'électricité : dans quels cas pouvez-vous contester votre facture ?

Face à l'explosion des prix du gaz et de l'électricité, l'UFC-Que choisir a livré quelques conseils aux consommateurs pour savoir quand contester une facture. Dans certains cas, les opérateurs prennent en effet quelques libertés avec la loi. Encore faut-il le savoir...

Par exemple, si vous avez un contrat à prix fixe et que le fournisseur augmente tout de même le prix du kilowattheure (kWh), il est possible de contester la facture. Vous pouvez exiger un retour au prix initial par lettre recommandée avec accusé de réception en vertu de l'article L. 121-1 du Code de la consommation.

Attention aux contrats indexés sur les prix de gros

Un contrat en prix indexé sur le tarif réglementé ne donne pas non plus tous les droits au fournisseur. Si ce dernier augmente le prix sans vous prévenir, il « est coupable de ne pas avoir respecté les délais légaux de prévenance », explique l'UFC-Que choisir.

Si vous n'avez pas encore réglé la facture, vous pouvez envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception à votre fournisseur pour exiger l'application de votre ancien tarif. Si vous avez déjà payé, il faut cette fois envoyer un recommandé en exigeant cette fois le remboursement du trop-perçu.

En revanche, si vous avez souscrit à un contrat indexé sur les prix de gros, il est impossible de contester. L'association indique d'ailleurs avoir « toujours déconseillé ces contrats ». Elle rappelle également qu'il est possible de changer de fournisseur à tout moment et sans préavis.

Source que choisir

La taxe d'aménagement augmentée!

La taxe d'aménagement est une taxe, instituée à compter du 1^{er} mars 2012 par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, au profit de la commune !

Pour son dixième anniversaire l'un des coûts annexes incontournables d'un chantier individuel a augmenté de près de 7 % en 2022 !

Le législateur encadre strictement ce que vous pouvez ou non bâtir sur votre propriété.

Il faut le plus souvent en passer par une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire en bonne et due forme ! Or, ces démarches entraînent au passage **la perception d'un impôt local spécifique : la taxe d'aménagement.**

Presque toutes les dépendances concernées

Cette recette fiscale a été créée en 2012 et s'applique sur n'importe quelle construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiment, dès lors que le projet vise à créer un espace clos et couvert comportant une surface de plancher de plus de 5 m², pour une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 m.

En clair, il s'agit de taxer la grande majorité des chantiers, depuis l'édification d'un bâtiment complet au simple aménagement des combles ou d'une cave ! Vos futures annexes et dépendances n'échappent donc pas non plus à la règle : tout abri de jardin, studio indépendant ou encore nouvelle véranda donnera lieu au paiement de cette taxe, dès lors qu'il répond aux dimensions légales.

Seules les toutes petites constructions et celles qui sont ouvertes, telles que les terrasses notamment, ne sont pas taxées.

Un calcul différencié

Pour connaître le montant exact, tout dépend du lieu du chantier ! En effet, la superficie taxable doit être multipliée par une valeur forfaitaire au mètre carré définie chaque année par décret, puis à nouveau multipliée par les différents taux votés par les communes et les départements.

Pour L'île de France, s'ajoute la région ; et toutes ces structures administratives se partagent la galette. Or, la marge de manœuvre des collectivités est plutôt large puisque les **municipalités** sont libres de fixer leur part entre **1 et 5 % (voire jusqu'à 20 % dans des cas spécifiques)**, tandis que celle du département ne doit pas dépasser 2,5 %, contre 1 % maximum pour le conseil régional d'Île-de-France.

Un abattement de 50 % sur la taxe est cependant prévu pour les 100 premiers m² de la résidence principale. En outre, les collectivités locales ont la possibilité de voter une exonération, en partie ou en totalité, pour certains types de construction tels que les abris de jardin et pigeonniers de plus de 5 m² ou encore les résidences principales de plus de 100 m² financées par un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ).

Des installations à part

Seules certaines installations affichent un calcul uniforme sur l'ensemble du territoire. Ainsi, comptez 200 € par mètre carré pour une piscine enterrée de plus de 10 m², mais seulement 10 € le m² pour des panneaux photovoltaïques au sol.

La taxe d'aménagement se chiffre en revanche à 2000 € pour une place de stationnement, 3000 € pour un emplacement de tente, de caravane ou de mobil-home et 10.000 € pour une habitation légère de loisirs (type chalet ou bungalow).

Comment bénéficier d'un crédit d'impôt pour du bricolage à domicile ?

Par manque de temps ou de savoir-faire, vous souhaiteriez faire appel à un professionnel pour vos petits travaux de bricolage à domicile ? L'URD vous explique dans quelles conditions vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt afin de réduire la facture

Une ristourne pour le petit bricolage

Faites appel à un pro déclaré sans vous ruiner grâce au crédit d'impôt. Pour toutes les prestations élémentaires et occasionnelles de bricolage ne nécessitant pas de savoir-faire professionnel particulier et pouvant être réalisées en moins de deux heures, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt équivalente à 50 % des dépenses engagées, avec un plafond annuel de 500 euros par foyer fiscal.



Il peut par exemple s'agir de la pose d'un lustre ou de rideaux, de l'installation d'équipements de sécurité tels qu'avertisseurs de fumée et barres d'appui, du remplacement d'un joint ou encore du montage de petits meubles livrés en kit. Le bricoleur devra utiliser son propre matériel (outils...), mais c'est à vous de fournir les éléments indispensables aux petits travaux.

Les exclusions sont nombreuses !

Toilettes bouchées, lave-linge hors-service, panne de chauffage, coupure d'électricité, fuite d'eau... près de 93 % des Français redoutent une panne au sein de leur habitat. Malheureusement, ces prestations ne sont pas éligibles au crédit d'impôt, car elles correspondent à « la mise en place, l'entretien et la réparation de réseaux utilisant des fluides ainsi que des matériels et équipements destinés à l'alimentation en gaz, au chauffage et aux installations électriques », une catégorie de travaux exclue des services à la personne.

Les enlèvements de matériels, le débarras de cave ou de grenier, les activités de déménagement, ainsi que la construction et l'entretien des bâtiments correspondant à du gros œuvre ne sont également pas pris en charge et ne peuvent donc pas donner lieu à un crédit d'impôt dans le cadre des services à la personne. **Dans toutes ces situations, il faudra donc assumer seul le montant de la facture de l'intervenant.**

Les bonnes adresses

Afin de trouver un professionnel qui puisse vous aider dans vos travaux de bricolage, vous pouvez passer par une plateforme spécialisée dans les services à la personne ou le dépannage à domicile.

Celle-ci sera en mesure de vous mettre en contact avec un artisan fiable et de vous proposer un devis avec un prix fixe avant l'intervention, pour vous éviter de vous faire arnaquer en payant le prix fort, comme cela arrive malheureusement trop souvent dans les situations d'urgence. Elle sera également en mesure de vous indiquer si les travaux à effectuer peuvent donner droit à un crédit d'impôt.

Autre possibilité : vous renseigner auprès de la mairie de votre commune sur les associations locales d'aide entre particuliers.

En revanche, oubliez les numéros figurant sur les prospectus distribués dans les boîtes aux lettres, aux tarifs souvent surfacturés.

Si vous avez de l'humidité chez vous :



L'humidité est un véritable fléau. Elle est responsable de moisissures et autres champignons qui nuisent à notre santé.

Suite à un dégât des eaux ou qu'elle soit due à un vieillissement ou défaut de fabrication de votre maison, l'humidité peut véritablement vous empoisonner la vie. En effet, un taux hygrométrique trop élevé peut provoquer des allergies, voire des maladies respiratoires, ainsi que des problèmes articulaires. **D'après une étude de l'Insee, près de 21 % des logements sont concernés par ce phénomène.**

Quelques conseils pour en venir à bout.

Comment repérer un excès d'humidité ?

Pour que votre maison soit confortable, son taux d'humidité dans l'air, ou hygrométrie, doit être d'environ 50 %. Toutefois, si elle dépasse le seuil des 65 %, l'humidité va alors engendrer plusieurs problèmes qui peuvent nuire à votre logement et dégrader sa structure au fil du temps.

L'un des premiers signes qui doit vous alerter est la condensation, c'est-à-dire la présence de buée à l'intérieur de vos vitres. Des papiers peints qui gondolent ou se décollent doivent aussi attirer votre attention. Vous pouvez également remarquer des traces de moisissures sur vos murs et vos joints, des taches ou pis une odeur de moisi, une peinture qui s'écaille et des murs, etc.

Si vous repérez l'un de ces signes, il vous faut agir vite pour enrayer le problème car celui-ci va aller en s'aggravant.

Quelles sont les causes de l'humidité ?

Les origines peuvent être multiples. Elle peut être issue de la stagnation de vapeur d'eau résultant des activités domestiques quotidiennes (linge étendu à l'intérieur de la maison, casserole d'eau qui boue, longues douches chaudes...).

Plus gênent l'excès d'humidité peut également provenir d'une fuite, que celle-ci soit intérieure (problème de canalisation, joints mal faits) ou extérieure (tuile déplacée au niveau du toit, façade fissurée). Pensez donc bien à vérifier l'étanchéité de votre logis, notamment s'il est ancien.

A ne pas exclure : il peut s'agir de remontées capillaires ou de pression hydrostatique. Dans les deux cas, l'humidité remonte du sol à travers les matériaux de construction et se répand peu à peu dans les murs, en général à cause de la nature du terrain sur lequel la maison est bâtie ou à des eaux de pluie stagnantes.

À chaque problème sa solution !

Avant de traiter votre logement, il vous faut identifier d'où vient le problème. Pour établir un diagnostic anti-humidité fiable, **mieux vaut faire appel à un professionnel**. Ensuite, plusieurs options s'offrent à vous pour retrouver un intérieur sain.

-S'il s'agit simplement de stagnation de vapeur d'eau, aérer toutes vos pièces pendant une dizaine de minutes chaque jour devrait suffire.

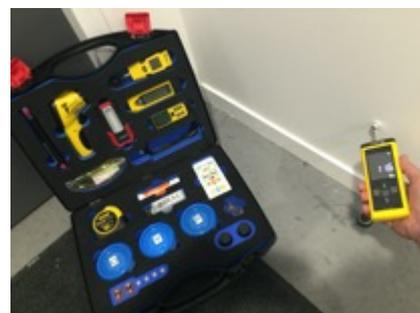
-Mais vous pouvez aussi installer une ventilation mécanique contrôlée (VMC) afin d'améliorer la qualité de l'air et de faciliter son assainissement.

-Isoler vos parois extérieures et remplacer du simple vitrage par du double réduira également la condensation.

-En cas de fuite ou de manque d'étanchéité, vous pouvez colmater les fissures et changer vos joints.

-**Si vous remarquez que le bas de vos murs** est principalement concerné et que vous pensez qu'il s'agit d'un problème de capillarité, contactez un professionnel. Ce cas-là est à prendre très au sérieux car les murs de la maison et les fondations peuvent être endommagés. Des travaux lourds seront peut-être nécessaires.

-Enfin, la gomme arabique et un simple déshumidificateur acheté dans le commerce ou fait maison peuvent constituer d'excellents petits coups de pouce rapides et à moindre coût pour absorber l'humidité !



Comment hydrofuger sa toiture pour faire face aux intempéries

Afin d'éviter les fuites et les infiltrations d'eau pouvant occasionner de lourds dégâts, il est nécessaire d'entretenir correctement sa toiture.

Avec l'approche de l'automne, parmi les tâches incontournables, hydrofuger son toit peut permettre d'assurer son étanchéité face aux intempéries, et ainsi d'accroître sa longévité en vous évitant une coûteuse rénovation.

Il est possible de réaliser l'opération soit même à condition, malgré l'âge, d'avoir quelques vellétés d'équilibriste et de bricoleur !

À chacun son produit hydrofuge

Il existe deux principaux types de traitements hydrofuges, dont le choix va dépendre de vos besoins et de votre budget.

1) L'hydrofuge filmogène forme une sorte de pellicule solide sur vos tuiles afin de réduire leur porosité et ainsi de bloquer l'humidité. Très efficace et bon marché, il a toutefois l'inconvénient de contenir des solvants et de ne pas laisser respirer la toiture.

2) Plus onéreux, l'hydrofuge à effet perlant est aussi plus respectueux de l'environnement car biodégradable. À base d'eau, cet imperméabilisant permet de faire glisser la pluie, tout en laissant respirer le revêtement.

Ces deux sortes d'hydrofuges se déclinent par ailleurs en version colorée, afin de raviver la teinte et l'éclat de vos tuiles ou de vos ardoises et de rendre par là même à votre toiture sa beauté originelle. *Attention : dans tous les cas, veillez à choisir un produit compatible avec le matériau dont est fait votre toit (tuiles en terre cuite, ardoises ou encore béton).*

Mode d'emploi

Avant même d'appliquer un traitement hydrofuge, assurez-vous que vos tuiles soient en bon état (absence de fissures), à leur place, nettoyées et débarrassées de toutes traces de mousses, lichens, feuilles mortes et autres débris. De préférence, procédez au printemps ou à l'automne, si possible à une période où aucune pluie n'est prévue, afin de

laisser au produit le temps de sécher et de bien s'imprégner.



Cela étant fait, munissez-vous d'une quantité suffisante de produit pour couvrir l'intégralité de la surface de

votre toit (deux couches sont nécessaires), d'un pulvérisateur, d'une échelle et des équipements de sécurité adéquats.

Remplissez votre pulvérisateur d'hydrofuge et pulvérisez sur l'ensemble des tuiles, sans occulter le moindre recoin. Laissez sécher 24 heures, appliquez une seconde couche, puis laissez lécher à nouveau 24 heures. Pour vérifier que le traitement a bien fonctionné, procédez ensuite à un test en arrosant les tuiles : l'eau doit ruisseler et glisser sans mouiller le revêtement. L'hydrofugation doit être renouvelée tous les cinq ans.

Conseil : si votre maison est haute ou si la pente de votre toit est importante, il vaudra mieux faire appel à un professionnel pour des raisons de sécurité.

Hydrofuger votre toiture régulièrement vous évitera d'avoir à la remplacer et permet donc de faire des économies substantielles sur le long terme. Toutefois, cette opération a un coût, qui dépend principalement du type de produit utilisé, de la surface à imperméabiliser et du recours ou non à de la main-d'œuvre.

Ainsi, comptez environ 15 à 20 euros pour un litre d'hydrofuge à effet perlant, 5 à 10 euros pour un litre d'hydrofuge filmogène, et 20 euros pour un litre d'hydrofuge coloré.

Un professionnel vous facturera sa prestation entre 10 et 20 euros par mètre carré – en plus du prix produit –, mais à ce tarif, il se chargera aussi du démoussage et des éventuelles réparations.

Source 20 minutes