

Février 2024

2

56 NOUVELLES

IMMOBILIER

TRANSACTION-LOCATION-
GESTION LOCATIVE

**PREPAREZ VOTRE MISE
EN VENTE AVANT LE
PRINTEMPS**

**CAUDAN, UNE VILLE
BRETONNE AUX MULTIPLES
ATOUTS ENTRE LES FLEUVES
SCORFF ET BLAVET**

CAUDAN

**IMMOBILIER : CE QUI CHANGE
EN 2024 POUR LES
PARTICULIERS !**

IMMOBILIERBYPATRICK.FR

Février 2024 **2**

56 NOUVELLES

IMMOBILIER

TRANSACTION-LOCATION-
GESTION LOCATIVE

PREPAREZ VOTRE MISE
EN VENTE AVANT LE
PRINTEMPS

CAUDAN, UNE VILLE
BRETONNE AUX MULTIPLES
ATOUTS ENTRE LES FLEUVES
SCORFF ET BLAVET

IMMOBILIER : CE QUI CHANGE
EN 2024 POUR LES
PARTICULIERS !

IMMOBILIERBYPATRICK.FR

*L'immobilier est une
vocation et j'en parle !*

LA SAISON DORÉE DE
L'IMMOBILIER ARRIVE
À PARTIR DE MARS -
LES VENDEURS
DOIVENT SE PRÉPARER
MAINTENANT

Plus d'information

06 52 74 57 84

patrick.kervadec@liberkeys.com

PATRICK KERVADEC
AGENT LIBERKEYS LOCAL

ÉDITO

La saison dorée approche



La période idéale pour vendre une maison, souvent appelée la "saison dorée de l'immobilier", commence généralement à partir de mars. C'est pendant cette période que le marché immobilier est souvent plus actif, avec un plus grand nombre d'acheteurs potentiels. La Bretagne et le Morbihan sont demandés par les acquéreurs à conditions de bien préparer vos biens

2024 apporte son lot de nouveautés pour l'immobilier et le logement des particuliers : refonte du prêt à taux 0 % et de MaPrimeRénov', alourdissement de la fiscalité des meublés de tourisme, obligation de tri des biodéchets, extension géographique de l'encadrement des loyers, etc.

Patrick Kervadec

SALON HABITAT & IMMOBILIER



Salon VIVING Habitat & Immo Lorient 2024

LORIENT

16 - 18 FEVRIER 2024

PARC EXPO DU PAYS DE LORIENT

Le salon Living Habitat et Immobilier rassemble de nombreux professionnels en un seul et même lieu pour répondre à toutes vos attentes.

À VENDRE

Lorient

Ce bien vous est présenté par Patrick Kervadec Liberkeys en EXCLUSIVITÉ !

Lorient, une ville dynamique s'est d'ailleurs hissée à la 5e position du palmarès voyage du journal « Le Monde » en 2023. Ce T2 situé à 500 m de la gare de Lorient, à 10 mn en bus du centre ville, dans une rue calme, est une opportunité pour un investisseur ou pour un premier achat. Niché au 3^{ème} étage (RDC+ 3 étages) d'une copropriété à taille humaine dans une très belle propriété de 1930 qui comprend 6 lots habitation. Vous trouverez une entrée, une salle avec coin cuisine, une chambre de 12 m², une salle d'eau douche et wc.

Actuellement avec un locataire, ce bien pourrait faire l'objet dans le futur d'une location meublée, ou saisonnière étant proche de L'hôpital et de Naval Groupe. Une copropriété à taille humaine gérée par un syndic et Pas de procédure en cours. Le loyer (révisable chaque année) est actuellement de 450 € + 30 charges Charges prévisionnelles copro : 396 €/an
Ce bien est géré par une agence (Moi même). Fin du bail actuel 05/2026



VENTE Appartement À Lorient (56)

116 500 €
138.20 m²

Les honoraires sont à la charge du vendeur.



Composition du bien

Séjour de 23.3 m²
1 chambre
1 salle de bain

Diagnostics

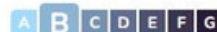
Diagnostic de performance énergétique

193 | 6
kWh/m².an | kg CO₂/m².an



Dont indice d'émission de gaz à effet de serre

6
kg CO₂/m².an



Estimation des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 500 € - 720 €
(année de référence : 2021)

IMMOBILIER : TOUT CE QUI CHANGE EN 2024 POUR LES PARTICULIERS !

2024 apporte son lot de nouveautés pour l'immobilier et le logement des particuliers : refonte du prêt à taux 0 % et de MaPrimeRénov', alourdissement de la fiscalité des meublés de tourisme, obligation de tri des biodéchets, extension géographique de l'encadrement des loyers, etc.

PTZ : refonte en 2024 et reconduction jusqu'en 2027

Le gouvernement a pris la décision en octobre de prolonger le **Prêt à taux zéro** (PTZ) au moins jusqu'en 2027 alors qu'il était initialement prévu de le supprimer à la fin de l'année 2023.

📌 Pour rappel, le PTZ vise à faciliter l'achat de la résidence principale pour les ménages aux revenus modestes et intermédiaires, en finançant une partie de leur emprunt par le biais d'un prêt sans intérêts. Cette mesure vise l'achat d'un logement neuf ou ancien nécessitant d'importants travaux de rénovation. Depuis sa création en 1995, il a connu de nombreuses évolutions. En 2024, de nouvelles modifications sont prévues :

- le dispositif est prolongé jusqu'en 2027 ;
- le PTZ se recentre sur l'acquisition d'un logement neuf en zone tendue et d'un logement ancien avec travaux en zone détendue. À noter : la maison neuve individuelle est désormais exclue du PTZ. Le dispositif se recentre sur les logements neufs en immeubles collectifs dans les zones tendues et sur les logements anciens (appartements ou maisons) en zone détendue sous conditions de rénovation ;
- une refonte des barèmes de revenus vient élargir la base des ménages éligibles au PTZ. Les plafonds de revenus étaient figés depuis 2016 et n'avaient pas intégré l'évolution des revenus des ménages. Cette refonte va élargir la base des ménages éligibles ;
- le dispositif enrichit la zone tendue de 209 nouvelles communes ;
- la quotité du PTZ dans l'opération d'achat passe de 40 % du montant total de l'achat à 50 % pour les ménages plus modestes ;
- dans le cadre du PTZ en HLM, l'aide de l'Etat pour les locataires d'un logement social souhaitant acheter leur logement est doublée, elle passe de 10 à 20 %.

Le DPE collectif devient obligatoire

D'ici 2026, toutes les copropriétés devront avoir effectué un **diagnostic de performance énergétique** collectif, en commençant par les plus grandes dès 2024.

C'est la loi Climat et résilience d'août 2021 qui introduit l'obligation pour les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 de réaliser un diagnostic de performance énergétique pour l'ensemble de l'immeuble. Le DPE collectif va définir la performance énergétique de l'ensemble du bâtiment, y compris des parties communes.

📌 À compter du 1er janvier 2024, les immeubles en monopropriété et les copropriétés de plus de 200 lots devront réaliser un DPE collectif.

L'objectif est la diminution de consommation d'énergie des immeubles. Afin d'atteindre cet objectif, il est essentiel de connaître la performance énergétique du bâtiment et d'identifier les travaux nécessaires pour l'améliorer. Le plan pluriannuel de travaux et le diagnostic de performance énergétique collectif doivent permettre de définir la marche à suivre.

📅 À terme, tous les immeubles devront réaliser un DPE collectif. La loi Climat et résilience a établi un calendrier de mise en place de cette nouvelle obligation :

- le 1er janvier 2024, les immeubles en monopropriété et les copropriétés de plus de 200 lots ;
- le 1er janvier 2025, les copropriétés comptant de 50 à 200 lots (à usage de logements, bureaux ou commerces) ;
- le 1er janvier 2026, pour les copropriétés de moins de 50 lots (près de 90 % du parc).

Plus-value allégée pour la vente d'un terrain constructible

La loi de finances pour 2024 prévoit un nouvel avantage fiscal pour les propriétaires qui vont vendre leurs terrains en 2024. La disposition prévoit un abattement exceptionnel sur les **plus-values** de ventes de terrains en région parisienne, dans les grandes agglomérations (zone A), dans les zones tendues (A bis) et dans les zones intermédiaires.

Un coup de pouce fiscal sous condition de densification

Toutes les ventes de terrains ne vont pas en bénéficier. L'abattement est conditionné par une densification du bâti existant. Qu'est-ce que cela signifie ? Cela signifie que les projets immobiliers qui seront réalisés sur ces terrains devront comporter des immeubles collectifs de plus de deux logements, partiellement ou totalement superposés. Par ailleurs, la taille de l'immeuble construit sur le terrain devra représenter au moins 75 % de la taille maximale autorisée par le Plu.

👉 Ce taux d'abattement exceptionnel est de 60 %, mais peut être porté à 75 % dans les zones où des projets d'aménagement complexes ou de grande envergure sont en cours. Si le bâtiment est destiné à être utilisé comme logement social ou intermédiaire, le taux d'abattement peut être encore plus avantageux.

LA SAISON DORÉE DE L'IMMOBILIER ARRIVE À PARTIR DE MARS



La période idéale pour vendre une maison, souvent appelée la "saison dorée de l'immobilier", commence généralement à partir de mars. C'est pendant cette période que le marché immobilier est souvent plus actif, avec un plus grand nombre d'acheteurs potentiels.

Les vendeurs sont conseillés de se préparer dès maintenant pour maximiser leurs chances de vendre au meilleur prix dans les délais les plus courts. Des conseils d'experts suggèrent de prendre en compte les tendances du marché, de préparer la maison pour la vente, et de travailler avec des professionnels de l'immobilier pour une stratégie efficace.

Justement je vous propose de venir à votre rencontre pour faire une estimation offerte de votre propriété, préparation de la stratégie de mise en vente et de vendre votre bien

Contactez-moi

06 52 74 57 84 ou par mail patrick.kervadec@liberkeys.com

Pour les acquéreurs c'est aussi l'occasion de vous positionner avec moi pour ne pas louper une occasion de devenir propriétaire. En savoir plus

Un projet visitez ce site pour en savoir plus Hennebont - Kervignac - Lorient - Auray - Plouay - Caudan



CAUDAN, UNE VILLE BRETONNE AUX MULTIPLES ATOUS ENTRE LES FLEUVES SCORFF ET BLAVET

La ville de Caudan s'étend sur un vaste territoire au nord-est de Lorient. Entre nouveaux quartiers construits dans le respect du développement durable et maisons bretonnes traditionnelles, le marché immobilier local offre de nombreuses opportunités aux acquéreurs et notamment aux familles. 7 306 habitants à Caudan en 2023

L'Quel marché immobilier à Caudan ?

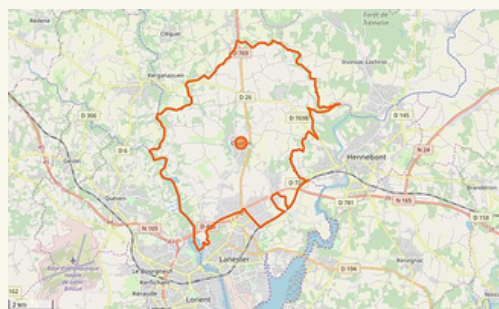
Caudan, une commune dynamique du Morbihan, connaît actuellement une expansion immobilière significative. Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) voté par les élus prévoit la construction de 51 logements par an jusqu'en 2029, témoignant de la croissance résidentielle planifiée.

Dans le quartier de Lenn Sec'h, des terrains restent disponibles à la vente, et la résidence du Clos Luna devrait être livrée à l'été 2024, offrant de nouvelles opportunités d'habitation. De plus, les travaux d'aménagement du quartier du Lenn-Sec'h se poursuivent, intégrés au PLH 2024-2029.

Par ailleurs, la construction d'une 2x2 voies entre le rond-point du Moustoir et Kergoal est prévue de avril 2024 à fin 2028, améliorant l'accessibilité et renforçant l'attractivité de la commune.

Avec 37 logements en cours de construction à Lenn Sec'h, la commune offre une diversité de biens immobiliers, répondant aux besoins variés des futurs résidents.

Les biens immobiliers en vente à Caudan affichent des tarifs se situant dans la moyenne de l'agglomération de Lorient. Sa situation à l'intérieur des terres lui évite notamment d'atteindre les mêmes niveaux de valorisation que les proches communes du littoral. Pour cette même raison, la ville est assez peu touristique par nature : les résidences secondaires représentent à peine 1,3 % du parc. Les logements sociaux et HLM ne comptent guère pour plus de 7 % de l'ensemble.



UN RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ PEUT-IL INTERDIRE LA LOCATION DE TYPE AIRBNB ?

Vous êtes propriétaire d'un logement en copropriété, vous pouvez être tenté de le proposer à la location meublée de tourisme en ligne. Mais alors, faut-il l'accord de la copropriété pour louer en Airbnb ? Les règles de location de courte durée sont généralement inscrites sur votre règlement de copropriété. Regardez notamment si celui-ci contient une clause d'habitation bourgeoise exclusive ou toute autre mention spécifique. Il se pourrait bien que la location en Airbnb ne soit pas autorisée dans votre copropriété. Si par chance rien ne vous l'interdit, vérifiez que votre logement ne soit pas situé dans l'une des zones où les locations de type Airbnb sont limitées.

Oui, un règlement de copropriété peut effectivement interdire la location de type #Airbnb. La possibilité d'interdiction dépend des dispositions spécifiées dans le règlement de #copropriété, qui peut contenir des restrictions ou même une interdiction explicite des #locations de courte durée, telles que celles effectuées via Airbnb[1][2][3][4][6]. La Cour de cassation a également rendu un arrêt qui confirme la possibilité d'interdire les locations Airbnb dans les #immeubles #bourgeois, renforçant la légitimité des restrictions imposées par les copropriétés[5].

Les cas d'interdiction de location Airbnb

Les règles ne sont pas les mêmes dans toutes les copropriétés. En effet, certaines autorisent la location de tourisme sans condition, alors que d'autres l'interdisent au sein même de leur règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété

Avant toute location de type Airbnb, le propriétaire doit vérifier les clauses du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépend le bien.

L'acte peut contenir une mention stipulant expressément que la location des meublés de tourisme est interdite dans l'immeuble. Les anciens règlements pouvaient notifier « interdiction de commerces garnis ».

Si les statuts de la copropriété ne comportent aucune mention de ce type ni aucune clause d'habitation bourgeoise dont nous parlerons plus loin, le principe de liberté triomphe. Par conséquent, la location saisonnière ne pourra pas, a priori, être interdite.



La clause d'habitation bourgeoise

Conformément à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, « Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »

Parfois, certaines clauses du règlement de copropriété sont peu explicites. Elles sont alors soumises à l'interprétation des juges en cas de contentieux.

Dans l'article ci-dessus, la destination de l'immeuble évoquée est liée à toute clause d'habitation qui pourrait être inscrite dans le règlement de copropriété.

Dès lors, si le règlement de copropriété contient un paragraphe intitulé « clause d'habitation bourgeoise », par principe, l'immeuble ne peut être utilisé que pour l'habitation.

La Cour de cassation a confirmé l'interdiction d'exercer toute activité de location saisonnière dans un immeuble à destination bourgeoise par arrêté du 27 février 2020.

Cependant, dans le cas où le règlement de copropriété contient une clause d'habitation bourgeoise autorisant les activités libérales et permettant les activités commerciales, le propriétaire devrait être autorisé à exercer une activité de location meublée de tourisme.

Pourtant, un arrêté de la Cour de cassation du 8 mars 2018 a jugé que la rotation de courtes périodes de location n'est pas compatible avec la destination d'un immeuble à usage mixte (habitation et professionnel) incluant toute activité commerciale.

Votre copropriété est gérée par un syndic. Il est préférable de toujours vous rapprocher de lui pour qu'il vous confirme l'autorisation ou l'interdiction de louer votre logement en Airbnb.

La clause d'habitation bourgeoise exclusive ou absolue

Si votre règlement de copropriété contient une clause dite « clause d'habitation bourgeoise exclusive », les règles sont claires.

En effet, le terme « exclusive » indique que tout usage du bien à des fins commerciales est interdit dans la copropriété. Vous ne pouvez donc pas louer votre logement à la journée ou à la semaine.

La clause n'est recevable que si elle mentionne la liste des restrictions liées à cette interdiction. À défaut, elle peut être requalifiée en clause d'habitation bourgeoise simple.

Dès lors, les propriétaires doivent obtenir l'approbation de la majorité des copropriétaires avant de louer le logement sur Airbnb.



Le tips immo du jour



Le logement de famille

La résidence de la famille est un lieu que les époux choisissent d'un commun accord, ils doivent convenir ensemble des droits par lesquels est assuré le logement de la famille.

Exemple :

Monsieur est propriétaire d'un bien dans lequel il y vit avec sa compagne.
Le logement est donc considéré comme le logement de la famille (qu'il y ait des enfants ou non).
Le mandat devra être signé par Monsieur et par Madame.
S'il y a d'autres adultes dans le logement ils n'auront pas à signer, uniquement le propriétaire du bien et sa partenaire.



La parfaite
Tokyoïte
June
Fujiwara



15 €

MON LIVRE DU MOIS

Tokyo est une planète qui exerce une attraction sans limites mais présente bien des mystères. Tokyo est une planète qui exerce une attraction sans limites mais présente bien des mystères. D'abord, la foule, ce flux qui ne s'arrête jamais et dans lequel il faut savoir se glisser comme dans un banc de poissons. Ou les souterrains, véritables villes sous la ville. En parfaite Tokyoïte, June Fujiwara, qui vit à Paris depuis vingt ans, nous ouvre les portes de son univers. Elle se souvient avec émotion de la ligne de train de son...

Auteur(s) June Fujiwara Editeur Les Arenes Eds

MON COUP DE COEUR

65, rue du port, Lorient, France

06 08 12 52 32

contact@blossomsavonnerie.fr

- Cosmétiques naturels
- Fabrication artisanale bretonne
- Ingrédients bio
- Zéro déchets
- Atelier de fabrication
- Boutique
- Shop en ligne

Mardi - Samedi : 10h | 12h30 - 13h30 | 18h
Fermé le mercredi AM





Patrick Kervadec

TRANSACTION - LOCATION - GESTION



IMMOBILIER VENDRE - GESTION LOCATIVE

Pour vendre, louer entre particuliers mais pas seul



🔍 www.immobilierbypatrick.fr

En qualité d'agent commercial **gest'in**

liberkeys

L'AGENCE IMMOBILIÈRE BY IZIMMO,
FILIALE Crédit Mutuel ARKEA.

