

Votre copropriété



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

► La lettre d'information des syndics et gérants FNAIM du Grand Paris

L'OBSERVATOIRE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ DE LA FNAIM DU GRAND PARIS FRANCHIT LA BARRE DES 220 000 LOTS 6^{ÈME} ÉDITION

Pour sa 6^{ème} édition, l'Observatoire des charges de copropriété de la FNAIM du Grand Paris, jusqu'alors limité à Paris intramuros, s'ouvre aux départements des Hauts de Seine (92) et du Val de Marne (94), soit un territoire de près de 6 millions d'habitants. L'Observatoire atteint ainsi une représentativité inégalée en France par l'ampleur de son échantillon avec plus de 220 000 lots analysés. En 2016, on observe une stabilité des charges de copropriété.

Stabilité des charges en 2016

Après deux années de baisse consécutive, la FNAIM du Grand Paris constate une stabilité des charges de copropriété en 2016. L'indice des charges de copropriété, créé en 2013 pour favoriser une lecture plus claire aux yeux des copropriétaires s'établit à 90,26 pour 2016, contre 90,29 en 2015, soit -0,03%.

L'eau (234,92 €/lot en 2016 vs 235,16 €/lot en 2015 soit - 0,10%), les ascenseurs (138,92 €/lot en 2016 vs 139,6 €/lot en 2015 soit -0,49%), les honoraires de gestion des syndics (196,70 €/lot en 2016 vs 194,80 €/lot en 2015 soit +0,99%) et les impôts (76,87 €/lot en 2016 vs 76,72 €/lot en 2015 soit +0,20%) constituent les postes de charges qui sont stables sur Paris. Ceux-ci représentent 32% du total des charges.

Les plus fortes baisses : Electricité et chauffage

Le chauffage collectif poursuit sa baisse sur Paris : 270,23 €/lot en 2016 contre 283,26 €/lot en 2015, soit -4,60%, confirmant l'engagement de travaux d'économie de chauffage et une courbe climatique ascendante. Il s'élève en 2016 à 268,47 €/lot pour les Hauts de Seine et

265,50 €/lot pour le val de Marne.

- L'électricité est en baisse de -1,30% à Paris (114,28 €/lot en 2016 vs 115,79 €/lot en 2015). Pour les Hauts de Seine, les charges d'électricité s'élèvent à 116,06 €/lot et 108,76 €/lot pour le Val de Marne.

Les hausses les plus importantes : Assurances, salaires et charges, charges financières et honoraires de syndic (hors forfait annuel)

- La hausse des salaires et charges (470,85 €/lot en 2016 vs 456,69 €/lot en 2015 soit +3,10%) s'explique par l'obligation de souscription en matière de prévoyance et de mutuelles intervenue début 2016, les salaires bruts étant, quant à eux, restés stables.
- Les assurances et les charges financières augmentent respectivement de +4,90% et +2,30%.
- Les honoraires de syndic annexes (hors forfait annuel) sont quant à eux en augmentation (61,36 €/lot en 2016 vs 54,40 €/lot en 2015 soit +12,80%). Compte tenu de la faible part de ces honoraires annexes, la hausse des honoraires globaux n'est donc que de +3,55% en 2016. Pour les Hauts de Seine, elles sont de 55,71 €/lot et de 51,52 €/lot pour le Val de Marne.

Travaux : les Franciliens à nouveau confiants dans leur patrimoine

Le ratio travaux/charges est de 1,76 € à Paris contre 1 € il y a deux ans, démontrant ainsi le degré de confiance des copropriétaires dans leur patrimoine. Il est de 1,54 € dans les Hauts de Seine et 1,26 € dans le Val de Marne.

TRAVAUX EMBARQUÉS NOUVELLES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ISOLATION PHONIQUE

Un arrêté du 13 avril 2017 (NOR : LHAL 1617568Z : JO 20 avril) vient fixer les nouvelles exigences de performances acoustiques minimales que les bâtiments rénovés situés en zones particulièrement exposées au bruit devront respecter.

Ces exigences seront différentes selon la zone d'exposition au bruit et selon le type de travaux envisagés.

Les zones de nuisances correspondent :

- Aux zones 1, 2 et 3 du plan de gêne d'un aéroport (PGS),
- Aux zones de dépassement des valeurs limites des cartes de bruit routier ou ferroviaire (dénommées cartes « c »).

2 moyens sont proposés pour mettre en œuvre ces exigences :

- Soit dans le cadre d'une étude acoustique réalisée par un professionnel qui devra déterminer les travaux d'isolation phonique à réaliser, cette étude sera incontournable pour les bâtiments situés en zone 1 des PGS et l'isolation acoustique en façade devra être renforcée avec un objectif d'isolation aux bruits extérieurs de 38 dB.
- Soit en appliquant des niveaux d'exigence acoustique par éléments de façade ou toiture affectés par des travaux de rénovation, ces exigences sont détaillées dans les annexes de l'arrêté en fonction des zones où se situent les bâtiments.

A partir du 23 octobre 2017, tout exploitant d'un ERP (même de 5ème catégorie) devra mettre à la disposition du public un registre public d'accessibilité (décret n°217-431 du 28 mars 2017 et arrêté du 19 avril 2017).

Ce registre a pour objectif de préciser « les dispositions prises pour permettre à tous, notamment aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, de bénéficier des prestations » en vue desquelles l'ERP a été conçu.

Ce RPA doit être consultable par le public sur place au principal point d'accueil accessible de l'établissement (éventuellement sous forme dématérialisée).

Il devra contenir :

- ◆ L'attestation d'accessibilité après achèvement pour les ERP neufs,
- ◆ L'attestation d'accessibilité pour les ERP existants au 31/12/2014 et conformes,
- ◆ La notice d'accessibilité si l'ERP a fait l'objet d'une autorisation de construire, d'aménager ou de modifier,
- ◆ Pour les ERP avec un AD/AP, son calendrier de mise en œuvre (une fois les travaux de mise en conformité réalisés, il faudra intégrer l'attestation d'achèvement),
- ◆ Pour les ERP avec dérogation, l'arrêté préfectoral accordant la dérogation,
- ◆ Les modalités de maintenance des équipements d'accessibilité,
- ◆ Et un document d'aide à l'accueil des personnes handicapées à destination du personnel en contact avec le public élaboré par les pouvoirs publics.

◆ **Depuis le 1^{er} juillet 2017**, un diagnostic relatif à l'installation de gaz et un relatif à l'installation d'électricité doivent être annexés à tout bail d'habitation en résidence principale (vide ou meublé) lorsque ces installations ont plus de 15 ans et que le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1er janvier 1975. L'obligation est reportée au 1er janvier 2018 pour les biens dont les installations ont plus de 15 ans et dont le permis de construire de l'immeuble a été délivré après le 1er janvier 1975.

◆ **Avant le 30 décembre 2017**, les copropriétés composées de 51 à 200 lots (principaux) doivent avoir procédé à leur immatriculation au registre national des copropriétés. Les copropriétés de moins de 51 lots devront remplir cette obligation avant le 31 décembre 2018. Quant à celles de plus de 200 lots, elles ont, en principe, procédé à leur immatriculation pour le 31 décembre 2016.

ÉVÈNEMENT I

Le Salon de la Copropriété se tiendra le 8 et 9 novembre 2017 à Paris, Porte de Versailles, Pavillon 7.3.

Le Village de la Chambre FNAIM du Grand Paris et les partenaires de la Chambre vous y accueilleront. Vous pourrez assister à des conférences organisées et animées par la Chambre

Pour plus d'infos : www.saloncopropriete.com

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ*

*ATTENTION : NOUVEAU LIEU, NOUVEAUX HORAIRES !

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18h30 à 20h30 à :

Hôtel AMPÈRE, 102 avenue de Villiers, 75017 Paris.

Métro ligne 3 : Pereire – RER C : Pereire-Levallois

Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Île de France.

Dates	Thèmes	Intervenants
19 SEPTEMBRE 2017	La sécurité en copropriété	Michel TERRIOUX - Eric NESSLER Carole BESSON
17 OCTOBRE 2017	La comptabilité en copropriété	Catherine ALBANESI - Bruno MOUROT Stéphane VARANGOT
14 NOVEMBRE 2017	Les syndics répondent à vos questions	Jean-Charles ALBANESI - Cyril BLANCHET Isabelle FOURNIER - Joseph TORRES
19 DÉCEMBRE 2017	Les travaux en copropriété	Cyril BLANCHET - Dominique CARTERET Isabelle FOURNIER - Olivier PRINCIVALLE
16 JANVIER 2018	L'assemblée générale et la prise de décision en copropriété	Gérard BRENNNA - Pierre-Hervé LETURMY Eric NESLER - Olivier PRINCIVALLE
13 FÉVRIER 2018	Les syndics répondent à vos questions	Gérard BRENNNA - Dominique CARTERET Philippe SELLIER - Stéphane VARANGOT
20 MARS 2018	Les économies d'énergie en copropriété	Isabelle FOURNIER - Bruno MOUROT Olivier PRINCIVALLE - Isabelle DALMAS
10 AVRIL 2018	Les contrats de travail des gardiens et employés d'immeuble (conventions collectives)	Catherine ALBANESI Pierre-Hervé LETURMY - Joseph TORRES Sandrine AULIAC
15 MAI 2018	Les syndics répondent à vos questions	Jean-Charles ALBANESI - Cyril BLANCHET Philippe PIERRAT Philippe SELLIER
26 JUIN 2018	Focus sur les charges - Observatoire de la FNAIM du Grand Paris	Catherine ALBANESI - Pierre-Hervé LETURMY Joseph TORRES
10 JUILLET 2018	Les syndics répondent à vos questions	Jean-Charles ALBANESI - Gérard BRENNNA Isabelle FOURNIER Bruno MOUROT

Pour vous inscrire, contactez : Chrystelle DESPRES

Tél : 01 40 53 73 50 - Mail : cdepres@fnaimggrandparis.com

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

• **Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 9 février 2017, n°15 -25.572**

A défaut d'établir la preuve d'un préjudice né de l'absence de convocation d'une assemblée générale en vue de faire ratifier la réalisation de travaux urgents (ceux-ci ont été déclarés indispensables), la responsabilité civile du syndic ne peut être engagée, même s'il a commis une faute en ne convoquant pas l'assemblée générale.

IRL 2^{ÈME} TRIMESTRE 2017 : 126,19

Variation annuelle : + 0,75 %

Parution JO du 16 juillet 2017

ICC 1^{ER} TRIMESTRE 2017 : 1 650

Variation annuelle : + 2,17 %

Parution JO du 21 juin 2017

ILC 1^{ER} TRIMESTRE 2017 : 109,46

Variation annuelle : + 0,98 %

Parution JO du 21 juin 2017

ILAT 1^{ER} TRIMESTRE 2017 : 109,41

Variation annuelle : + 1,12 %

Parution JO du 21 juin 2017

Plus d'info sur www.lamaisondelimmobilier.org (rubrique espace pratique)