

Votre copropriété



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

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

5^{ème} OBSERVATOIRE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ DU GRAND PARIS

Pour la 2^{ème} année consécutive, la FNAIM du Grand Paris constate une baisse des charges de copropriété, de 2,5 %, imputée en partie à l'action des syndicats de copropriété. Sans équivalent en France par l'ampleur de son échantillon, cet Observatoire présente les résultats de 3 349 immeubles (sur 87 836), soit 92 623 lots de copropriété (sur 661 592 au total), soit un panel de 14 %. Pour mémoire, 55 % des immeubles sont en copropriété à Paris.

Les charges avaient tendance à augmenter ces dernières années. Elles marquent le pas depuis 2014 et connaissent en 2015 leur seconde année de baisse consécutive. L'indice des charges de copropriété, créé en 2015, favorise une lecture plus claire aux yeux des copropriétaires. Il est à 90,3, contre 92,6 en 2014, soit une baisse de 2,5 % en 2015. Le montant global s'établit à 36€/m² soit 2 022 €/lot. La baisse est d'autant plus forte pour les immeubles avec chauffage collectif (-5,5 %) alors que les immeubles sans chauffage collectif connaissent une hausse de +2,2 %.

◆ Chauffage, ascenseurs et assurance : les plus fortes baisses

Le chauffage collectif (283,26 €/lot ; -23,8 % ; indice : 57,4) bénéficie d'un prix des matières premières divisé par deux en 2 ans et d'une météo douce cet hiver. Les travaux de rénovation engagés les années précédentes viennent diminuer d'autant la facture.

Les ascenseurs (101,57 €/lot ; -19 % ; indice 68,2) bénéficient quant à eux des renégociations de contrats initiés par les syndicats dans le cadre de la mise aux normes mise en œuvre depuis 10 ans.

Les frais d'assurance (139,62 €/lot ; -10,8 % ; indice 76,1) diminuent en raison d'une sinistralité en baisse grâce aux travaux effectués, mais aussi d'un changement d'attitude vis-à-vis de la déclaration des sinistres en optant plus fréquemment pour le système de franchise.

La FNAIM du Grand Paris constate que les copropriétés privées ne sont pas endettées : les charges financières sont stables et à un niveau très faible. Elles témoignent d'une gestion responsable par les syndicats de copropriété.

◆ Taxes, impôts et effets de la loi ALUR à l'origine des hausses les plus importantes

Les hausses les plus importantes sont les impôts et taxes (76,72 €/lot ; +47,3 %), les salaires (424,69 €/lot ; +8 %), les honoraires de syndic (194,76€/lot ; +11 %).

Largement critiquée par les associations de consommateurs, la hausse des honoraires de syndic ne dépasse toutefois pas, sur 2 ans, ce que beaucoup avaient annoncé pour 2014 après le vote de la loi ALUR. « Cette hausse est due à de nouvelles et multiples obligations, comme le nouveau contrat de syndic, le compte bancaire séparé, les informations à fournir lors des promesses de vente, la création d'un site extranet des copropriétés. Cette augmentation est en partie due à un transfert de charges, sans effet sur les budgets des immeubles », martèle Didier Camandona, président de la Chambre.

◆ Les travaux, un poste très fluctuant

Les travaux sont le poste le plus instable, qui fluctue en fonction des aides accordées par l'Etat (pour la rénovation énergétique, par exemple) ou de « phases d'attentisme ». En 2015, on constate que les copropriétés privées ont moins réalisé d'investissement dans les travaux (-50 % par rapport à 2014) car les audits énergétiques, lancés fin 2014 et en 2015, doivent encore fournir leurs résultats définitifs et ainsi permettre la décision et l'engagement des travaux.

L'OBLIGATION « D'EMBARQUER » LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE LORS DE LA RÉALISATION DE TRAVAUX IMPORTANTS DANS UN BÂTIMENT

Un décret d'application n°2016-711 du 30 mai 2016 (JO du 31 mai) dont l'entrée en vigueur est fixée au **1^{er} janvier 2017**, est venu fixer la mise en œuvre de l'obligation de réaliser des travaux d'isolation dès lors que des travaux importants sont réalisés sur un bâtiment (articles R. 131-28-7 à R. 131-28-11 du CCH).

Les travaux importants visés sont :

- Les travaux de ravalement et de réfection de toiture (au moins 50% d'une façade du bâtiment ou de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures). Tous les immeubles sont visés par cette obligation (habitation, commercial, bureaux et enseignement).
- Les travaux d'aménagement pour rendre un local habitable : comble, garage annexe ou toute autre pièce non habitable, d'une surface minimale de plancher de 5 m², non enterrée ou semi-enterrée.

Le décret indique certaines dérogations au principe d'application des travaux embarqués, par exemple :

- Lorsqu'il existe un risque de pathologie du bâti liée à tout type d'isolation.
- Lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale, les améliorations apportées par cette isolation ayant un impact négatif trop important en termes de qualité de l'usage et de l'exploitation du bâtiment, de modification de l'aspect extérieur du bâtiment au regard de sa qualité architecturale, ou de surcoût. Sont réputés relever de la disproportion manifeste une isolation par l'extérieur qui dégraderait significativement la qualité architecturale ou un temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'isolation qui serait supérieur à 10 ans.

L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS : NOUVELLES CONDITIONS D'APPLICATION

Le décret n°2016-710 du 30 mai 2016 et son arrêté du même jour (NOR LHA-L1602133A) sont venus renforcer l'obligation d'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs. En effet, jusqu'à présent, l'obligation d'individualisation ne concernait que les immeubles collectifs à usage principal d'habitation, désormais le nouvel article R. 241-7 du Code de l'énergie vise **tout immeuble collectif équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant.**

Restent toutefois exclus de l'obligation d'individualisation :

- Les établissements d'hôtellerie et les logements-foyers ;
- Les immeubles dans lesquels il est **techniquement impossible** de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif ;
- Les immeubles dont l'individualisation des frais de chauffage entraînerait un **coût excessif** résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

L'arrêté liste les cas pour lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur utilisée.

La réalisation des installations nécessite une décision d'assemblée générale prise à la majorité absolue des copropriétaires (article 25 I de la loi du 10 juillet 1965). Le coût des travaux d'installation est à la charge des copropriétaires de l'immeuble qui n'ont pas le droit de les récupérer sur les charges des locataires.

Des contrôles pourront être effectués et des sanctions pécuniaires prises (jusqu'à 1 500 € par logement) si l'obligation n'est pas respectée (articles L. 242-2 et suivants du Code de l'énergie).

DATE DE MISE EN SERVICE DES APPAREILS

Consommation en chauffage de l'immeuble	Date
Supérieure à 150 kWh/m ² SHAB.an	31 mars 2017
Entre 120 kWh/m ² SHAB.an et 150 kWh/m ² SHAB.an	31 décembre 2017
Inférieure à 120 kWh/m ² SHAB.an	31 décembre 2019

ÉVÈNEMENT !

Le Salon de la Copropriété se tiendra le 23 et 24 novembre 2016 à Paris, Porte de Versailles, Pavillon 6.

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

LA NOUVELLE STRUCTURE « IMMOBILIÈRE » DE FPS TOWERS

Experte en télécommunications et en optimisation de revenus liés aux toitures-terrasses en milieu urbain, la division immobilière de FPS ouvre les voies d'une gestion responsable et raisonnée de ces surfaces, où la sérénité de tous - propriétaires ou copropriétaires, habitants - est une priorité.

Sur quoi repose la philosophie de la division immobilière de FPS ?

Sur son désir d'établir des relations transparentes et durables avec tous ses interlocuteurs et de permettre aux propriétaires de percevoir des revenus importants en toute sérénité.

Quelle est la nature de ces revenus ?

Les propriétaires louent leurs toitures-terrasses ou leurs toits à FPS et perçoivent ainsi chaque année un loyer très significatif. En contrepartie, nous nous engageons à les gérer de manière raisonnable et durable, et veillons à leur entretien régulier.

Pendant combien d'années les loyers sont-ils versés ?

Nous nous engageons sur le long terme avec une durée minimum de 18 ans.

Ces loyers représentent donc un revenu important pouvant diminuer les charges d'un immeuble ?

Absolument. Le montant des loyers versés est un avantage immense pour le propriétaire qui peut ainsi financer une large part des travaux devant être réalisés à un moment donné (ravalement, ascenseurs, chauffage...) ou permettre de baisser les charges courantes pour une copropriété.

Comment bénéficier de toute l'expertise et de l'engagement de sérénité de la division immobilière de FPS ?

En nous rencontrant, en nous interrogeant, en nous demandant d'effectuer un audit gratuit :

**Tél : 01 46 16 49 00 - email : immobilier@fpstowers.fr
www.fpstowers.fr**

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

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 18h00 à 20h30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

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
21 SEPTEMBRE 2016	La sécurité en copropriété	Michel TERRIOUX - Eric NESSLER Carole BESSON
11 OCTOBRE 2016	La comptabilité en copropriété	Catherine ALBANESI - Bruno MOUROT Joseph TORRES
15 NOVEMBRE 2016	Les syndics répondent à vos questions	Jean-Charles ALBANESI - Cyril BLANCHET Isabelle FOURNIER - Stéphane VARANGOT
20 DÉCEMBRE 2016	Dégâts des eaux et convention CIDRE	Michèle CAROFF - Dominique CARTERET Eric NESSLER - Philippe SELLIER
17 JANVIER 2017	L'assemblée générale et les règles de majorité	Gérard BRENNNA - Pierre-Hervé LETURMY André PERRISSEL - Olivier PRINCVILLE
21 FÉVRIER 2017	La rénovation énergétique	Isabelle FOURNIER - Pierre-Hervé LETURMY Bruno MOUROT - Isabelle DALMAS
21 MARS 2017	Les règles de gouvernance : conseil syndical et syndic	Cyril BLANCHET - Danièle GRAND - Pierre-Hervé LETURMY - Stéphane VARANGOT
18 AVRIL 2017	Point sur la loi ALUR	Jean-Charles ALBANESI - Isabelle FOURNIER Bruno MOUROT - Olivier PRINCVILLE
16 MAI 2017	Les contrats de travail des gardiens et employés d'immeuble (conventions collectives)	Cyril BLANCHET - Danièle GRAND - André PERRISSEL - Philippe SELLIER
20 JUIN 2017	Les syndics répondent à vos questions	Gérard BRENNNA - Michèle CAROFF - Eric NESSLER - Stéphane VARANGOT
18 JUILLET 2017	Focus sur les charges - Observatoire de la FNAIM du Grand Paris	Gérard BRENNNA - Pierre-Hervé LETURMY Philippe SELLIER - Joseph TORRES

Pour vous inscrire, contactez : **Chrystelle DESPRES**

Tél : 01 40 53 73 50 - Fax : 01 43 80 22 28

Mail : cdespres@fnaimgrandparis.com

IRL 2ÈME TRIMESTRE 2016 : 125,25

Variation annuelle : + 0,00 %

Parution INSEE du 13 juillet 2016

ICC 1ER TRIMESTRE 2016 : 1 615

Variation annuelle : - 1,04 %

Parution INSEE du 21 juin 2016

ILC 1ER TRIMESTRE 2016 : 108,40

Variation annuelle : + 0,1 %

Parution INSEE du 21 juin 2016

ILAT 1ER TRIMESTRE 2016 : 108,20

Variation annuelle : + 0,5 %

Parution INSEE du 21 juin 2016

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