

# Votre copropriété



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER  
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

## ► La lettre d'information des syndics et gérants FNAIM Paris-Ile de France

### LE DÉCRET D'ENCADREMENT DES LOYERS

A compter du 1<sup>er</sup> août 2012, les loyers sont encadrés (décret n°2012-894 du 20 juillet 2012) :

- **Où ?** 38 agglomérations sont concernées dont celle de Paris
- **Pour quelles locations ?** Les locations vides à usage d'habitation principale (sont exclues les locations meublées, résidences secondaires, emplacement de stationnement, logements de fonction)
- **A quel moment ?** lors de la relocation avec changement de locataire et lors du renouvellement d'un bail en cours
- **Comment ?** L'augmentation du loyer ne peut dépasser la variation de l'indice de révision des loyers (IRL). Ce dépassement sera toutefois permis :
  - en cas de travaux d'amélioration réalisés depuis plus de 6 mois
  - et en cas de loyer manifestement sous-évalué.
- **Quelles sont les sanctions en cas de non respect de l'encadrement ?** Si la loi de 1989 et le décret n'ont rien prévu, il est toujours possible, pour un locataire qui s'estime lésé, de saisir la Commission départementale de conciliation et en cas d'échec de la conciliation, le juge d'instance.
- **Ne sont pas concernés par le dispositif :** les logements neufs, les logements mis en location pour la toute première fois et les logements remis en location suite à la réalisation d'importants travaux d'amélioration (d'un montant au moins égal à une année de loyer).

Dans son communiqué de presse du 5 juillet 2012, la FNAIM indiquait sur ce décret qu'« avec des loyers stabilisés sur l'ensemble du territoire, voire dans certains cas orientés à la baisse, cela ne devrait pas être de nature à trop pénaliser les bailleurs ». Enfin pour elle, l'incitation des bailleurs à louer des logements décents est un point positif. « C'est un préambule lorsque les logements sont loués par l'intermédiaire d'un professionnel. Ce n'est pas toujours le cas des logements loués entre particuliers: les abus de locations onéreuses d'appartements indécents seront ainsi limités. »

### LES LOIS DE FINANCES RECTIFICATIVES POUR 2012

Deux lois de finances rectificatives pour 2012 ont déjà été publiées à ce jour :

- la 1<sup>ère</sup> date du 14 mars 2012 (loi n°2012-06),
- la 2<sup>ème</sup> date du 16 août 2012 (loi N°2012-14).

En voici les principales dispositions pour le logement :

- La TVA immobilière : la 1<sup>ère</sup> loi de finances rectificative avait passé le taux de 19,6% à 21,20%. Le 2<sup>ème</sup> le ramène à 19,6%.
- Les prélèvements sociaux : la 1<sup>ère</sup> loi de finances rectificative avait relevé le taux du prélèvement social de 3,4% à 5,4% entraînant des conséquences pour les plus-values immobilières (le taux global d'imposition passe à 34,5%) et les revenus fonciers. La 2<sup>ème</sup> loi étend l'assujettissement des prélèvements sociaux aux non-résidents. Les plus-values immobilières concernant les cessions de biens situés en France consenties par ces personnes supportent donc une imposition supplémentaire de 15,5% s'ajoutant au prélèvement de l'article 244 bis A du

code général des impôts : 19%, 33 1/3% ou 50% selon le cas.

- La taxe sur les logements vacants : la 2<sup>ème</sup> loi de finances rectificative majore les taux. Il est de 12,5% pour la première année d'imposition, 15% la deuxième année et 20% à compter de la troisième.
- Une participation pour le financement de l'assainissement collectif est créée. Elle est due par les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement. Une délibération du conseil municipal détermine les modalités de calcul de celle-ci.

### À VOS AGENDAS

La prochaine édition des Entretiens Franciliens de la Copropriété, dont c'est la 15<sup>ème</sup> édition, se déroulera le samedi 6 avril 2013 dans le grand amphithéâtre du Centre Universitaire Malesherbes, 108 boulevard Malesherbes, 75017 Paris.

### FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM PARIS ILE DE FRANCE

Si vous êtes membre d'un conseil syndical vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM Paris Ile de France qui ont lieu de 18 h 00 à 20 h 30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

Elles vous permettront d'améliorer vos connaissances dans le domaine de la copropriété et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

Dates	Thèmes	Intervenants
23 OCT. 2012	La sécurité dans votre immeuble et dans votre quartier	Michel TERRIOUX, Maître Christian FREMAUX
20 NOV. 2012	Le conseil syndical	Léo ATTIAS, Emile BEASSE, Michèle CAROFF, Dominique POMMERET
11 DÉC. 2012	Le contrat de syndic	Jean-Charles ALBANESI, André PERRISSEL
15 JANV. 2013	L'assemblée générale	Pierre-Hervé LETURMY, Patrick REGY, Stéphane VARANGOT
12 FÉV. 2013	Les assurances	Claude CHETRIT, Eric NESSLER
12 MARS 2013	La comptabilité en copropriété	Catherine ALBANESI, Bruno MOUROT
9 AVRIL 2013	Le développement durable	Anissa BOUHALASSA, Isabelle FOURNIER, Gabriel AMOYAL, Franck GOUGEROT
14 MAI 2013	Les travaux en copropriété	Bruno MOUROT, Dominique POMMERET
18 JUIN 2013	Plénière l'heure du bilan	Membres de la commission administration de biens

Pour vous inscrire, contactez : Dominique LE LAY

Tél : 01 40 53 73 81 - Fax : 01 43 80 22 28 - Mail : dlelay@fnaim-idf.com

L'objectif de l'audit énergétique réalisé par le bureau d'études est de faire l'état des lieux de la performance énergétique de la copropriété et de proposer des préconisations de travaux pour réduire les consommations d'énergie. A la suite de cette phase, les copropriétaires se retrouvent souvent démunis, à ne savoir par où commencer pour réaliser des travaux de rénovation énergétique. Pour les accompagner dans leur projet, l'ADEME, la ville de Paris et le conseil régional d'Ile-de-France, dans le cadre du dispositif « **Copropriétés : Objectif Climat !** », subventionnent, en plus de l'audit, des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

## Qu'est-ce que l'assistance à maîtrise d'ouvrage ?

L'assistant à maître d'ouvrage a pour mission d'accompagner la copropriété dans son projet. Il l'aide à prendre les décisions concernant le déroulement de l'opération et sa réception. La copropriété peut demander une subvention jusqu'à 70% du montant HT pour deux types de prestations :

- **Une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la phase de travaux :** le bureau d'études accompagne la copropriété dans l'établissement d'un programme de travaux. Il l'accompagne sur le choix du maître d'œuvre et propose le suivi de ce dernier.
- **Une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la renégociation des contrats énergétiques :** le bureau d'études fait des préconisations d'optimisation spécifiques aux contrats et aux abonnements de fourniture d'énergie en mettant en cohérence les besoins de la copropriété (combustible, entretien, remplacement de pièces..) avec le contrat.

Pour réaliser dans les meilleures conditions votre projet de rénovation énergétique l'Agence Parisienne du Climat est chargée d'**accompagner gratuitement et de manière personnalisée** les copropriétés. Elle met à votre disposition :

- Le cahier des charges « audit énergétique de copropriété et prestations complémentaires »
- Les modalités pour solliciter la subvention pour l'audit énergétique et la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour des travaux de rénovation énergétique ou renégociation de contrat de chauffage.

Contactez un Conseiller Info-Energie Climat de l'Agence Parisienne du Climat au 01 58 51 90 20 (du lundi au vendredi - 10h-18h) et consultez le site [www.apc-paris.com](http://www.apc-paris.com)

## LE NOUVEAU CONTENU DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Deux arrêtés en date du 8 février 2012 viennent redéfinir le contenu des diagnostics de performance énergétique (DPE) exigés lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier ainsi que les méthodes devant être utilisées par les diagnostiqueurs. Ces arrêtés ont été adoptés suite à la volonté des pouvoirs publics d'une meilleure fiabilité des DPE. Ils harmonisent le DPE vente et le DPE location et tendent à agir sur l'écart entre les consommations réelles et les consommations conventionnelles.

De plus, les pouvoirs publics ont multiplié les étiquettes « énergie » et « climat » pour la vente de bâtiments à usage principal autre que d'habitation. Trois nouvelles étiquettes existent désormais pour le tertiaire : une pour les locaux à usage de bureaux, une autre pour les commerces et une autre pour les autres bâtiments, étant précisé que les centres commerciaux ont fait l'objet d'un texte particulier, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La loi Grenelle II avait prévu la mise en place d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de 50 lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2001. Le décret n°2012-111 du 27 janvier 2012 est venu en fixer les modalités de réalisation.

Il devra être réalisé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Si le syndic a déjà fait réaliser un tel audit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, celui-ci devra obligatoirement être actualisé afin de le rendre conforme à ces nouvelles dispositions.

### La procédure :

- le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la réalisation d'un audit énergétique,
- puis à l'assemblée suivante, il inscrit à l'ordre du jour la présentation du rapport synthétique de l'auditeur en le joignant à la convocation.

### Le contenu détaillé de l'audit énergétique. Celui-ci doit comporter notamment :

- Un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment et un descriptif de ses installations collectives de chauffage ou de refroidissement et de ses équipements collectifs de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage ;
- Une enquête auprès des occupants et, le cas échéant, des propriétaires non occupants, sur leurs consommations énergétiques, leur confort thermique ... ;
- La mention du classement énergétique du bâtiment ;
- La mention du classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment ;
- Des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment.

### Les éléments que le syndic doit fournir à la personne qui réalise l'audit :

- la quantité annuelle d'énergie consommée pour la copropriété ;
- les documents en sa possession relatifs aux installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, et à leur mode de gestion ;
- les contrats d'exploitation, de maintenance, d'entretien et d'approvisionnement en énergie ;
- le dernier rapport de contrôle périodique de la ou des chaudières.

**IRL 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012 : 123,55**

**Variation annuelle : + 2,15 %**

Parution INSEE du 12/10/2012

**ICC 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012 : 1 666**

**Variation annuelle : + 4,58 %**

Parution INSEE du 5/10/2012

**ILC 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012 : 107,65**

**Variation annuelle : + 3,07 %**

Parution INSEE du 5/10/2012

Plus d'info sur [www.fnaim-idf.com](http://www.fnaim-idf.com) (rubrique espace pratique)