

Octobre 2022

edito

Avec le retour de l'inflation, et un reflux qui ne semble pas programmé pour sitôt, cette lettre de rentrée prend un caractère résolument économique et financier. On y aborde les questions de blocage de loyers, du bouclier énergétique en copropriété, de budget prévisionnel de copropriété. De façon plus incidente, il sera aussi question de travaux, des coûts et des compétences qui leur sont liés.

Bonne lecture

EN bref

■ Villes qui appliquent l'encadrement des loyers

Paris :
1^{er} juillet 2019

Lille, Helemmes
et Lomme :
1^{er} mars 2020

Plaine-Commune
(Aubervilliers,
La Courneuve,
Epinay-sur-Seine,
L'Île-Saint-Denis,
Pierrefitte-sur-Seine,
Saint-Denis,
Saint-Ouen-sur-Seine,
Stains et Villetaneuse) :
1^{er} juin 2021

Lyon et Villeurbanne :
1^{er} novembre 2021

Est Ensemble
(Bagnole, Bobigny, Bondy,
Le Pré-Saint-Gervais,
Les Lilas, Montreuil,
Noisy-le-Sec, Pantin et
Romainville) :
1^{er} décembre 2021

Montpellier :
1^{er} juillet 2022

Bordeaux :
15 juillet 2022

[Propriétaires-bailleurs]

Le gel des loyers, bonne ou mauvaise idée ?

Si le sujet du logement, et plus largement de l'immobilier, a été occulté durant les dernières campagnes électorales, la vigueur de l'inflation l'a remis sur le devant de la scène. Au point que le 27 juin dernier, Bruno Le Maire s'est prononcé pour une augmentation maximale des loyers de 3,5 % jusqu'à fin juin 2023. Une annonce de compromis qui vise à satisfaire à la fois les locataires et les propriétaires qui subissent également l'inflation.

Une fixation contraignante des loyers

Rappelons cependant quelques faits concernant la fixation du montant d'un loyer. Dans l'absolu, celle-ci est libre, conformément à la loi. Cependant dans les zones tendues, cette liberté concerne seulement les biens qui n'ont pas été loués depuis 18 mois ou dont c'est la première location. Pendant la location, les loyers peuvent être augmentés une fois par an au maximum selon l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Et dans les zones tendues, l'IRL est aussi appliqué d'un locataire à l'autre si le propriétaire n'a pas augmenté le loyer dans les 12

mois précédents. Cette contrainte ne s'applique pas si le propriétaire a effectué des travaux d'amélioration ou de mise en conformité du logement ou s'il peut démontrer que le loyer perçu est réellement inférieur aux loyers du voisinage pour un bien équivalent. Autre cas de figure, quelque que soit la zone concernée, les loyers des passoires thermiques, classées F et G, sont bloqués depuis le 22 août dernier.

Encadrement et limite de l'IRL

N'oublions pas non plus que de nombreuses villes appliquent un encadrement des loyers, dispositif expérimental mis en place pour 5 ans depuis 2019. Plusieurs villes pourraient se déclarer candidates d'ici la clôture au 23 novembre 2022.

Au vu des nombreux dispositifs de contraintes de loyers, un blocage pur et simple semble difficilement envisageable. Une solution provisoire, dans un contexte inflationniste, semblerait être une révision plus contraignante de l'IRL, limité au niveau atteint lors du deuxième trimestre 2022 pour les quatre trimestres à venir.

Bouclier énergétique Les aides versées d'ici la fin d'année

Le bouclier énergétique a donc été reconduit jusqu'à la fin de l'année. Les aides seront totalement versées également selon ce terme, l'ensemble des documents pour la seconde période ayant été transmis en temps et en heure.



www.immodefrance.com

Habitez, vivez !

[Copropriété]

Budget prévisionnel. Financer l'état et le fonctionnement de la copropriété au quotidien

Une copropriété, ce n'est pas seulement les dépenses exceptionnelles, concernant des travaux importants, votées au coup par coup en assemblée générale, c'est aussi un ensemble de dépenses courantes qui participent de son maintien en bon état et de son fonctionnement.

Celles-ci font l'objet d'un budget prévisionnel voté une fois par an, à la majorité simple, en assemblée générale. Ce vote, qui a lieu au moins 6 mois avant le début de l'exercice, concerne le budget dans son ensemble, chaque poste de dépense faisant l'objet d'un simple examen.

Le budget prévisionnel est préparé par le syndic en concertation avec le conseil syndical. Les copropriétaires y participent sous forme de provision représentant un quart du budget, sous réserve que l'assemblée générale n'ait pas choisi un autre montant. Chaque provision est appelée au premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

CE QUE COUVRE LE BUDGET PRÉVISIONNEL

- Honoraires du syndic
- Salaire du gardien
- Frais de nettoyage des parties communes
- Travaux pour maintenir l'immeuble ou les équipements en bon état
- Petites réparations
- Remplacement d'éléments d'équipements communs (chaudière, ascenseur...) uniquement si le prix de remplacement est compris dans le forfait du contrat d'entretien
- Assurances
- Vérifications périodiques réglementaires, par exemple l'ascenseur



[Propriétaires Bailleurs]

Plan Pluriannuel de Travaux Qui pour le réaliser

La loi Climat et Résilience a fixé le cadre du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) obligatoire pour les copropriétés dont les derniers travaux avaient été réceptionnés il y a plus de 15 ans. Il restait à préciser qui pouvait les réaliser. C'est désormais chose faite avec le décret du 25 avril dernier.

Celui-ci aborde à la fois les questions de compétences des intervenants, ce qui les justifie en termes de diplômes ou de certification, mais aussi les thématiques d'impartialité et d'indépendance à l'égard du syndic, des fournisseurs d'énergie, des entreprises intervenant sur l'immeuble et des équipements qui concernent le PPT. Ce décret oblige aussi à justifier d'une assurance de responsabilité civile et interdit toute rémunération du syndic pour la réalisation de ces travaux.

LES COMPÉTENCES NÉCESSAIRES CONCERNANT :

- Les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre
- Les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques
- Les pathologies du bâtiment et de ses équipements
- La thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques
- L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et leurs possibilités de réduction
- La terminologie technique et juridique du bâtiment



- Les textes législatifs et réglementaires relatifs aux normes sanitaires et de sécurité afférentes à l'habitat
- Les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission



Directeur de la rédaction
José de Juan MATEO
Rédaction
Luc Charbonnier
Réalisation
SIC

www.immodefrance.com

[Copropriété]

Point sur l'installation de recharges collectives pour véhicules électriques

Pour rappel, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 avait entériné un mécanisme de financement pour les copropriétés désirant installer une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques.

Depuis Janvier 2022, la Banque des Territoires a créé une nouvelle entreprise, LOGIVOLT TERRITOIRES, filiale à 100% de la Caisse des Dépôts, dont l'objectif est de simplifier l'accès des conducteurs de véhicules électriques à une borne de recharge et encourager l'adoption à grande échelle de véhicules électriques partout sur le territoire en offrant une solution financière optimisée pour la recharge à domicile.

Dotée de 150 M€ d'ici 2024, cette structure vise le déploiement de 125 000 points de recharge dans 16 000 parkings de copropriétés privées.

www.logivolt-territoires.fr



Habitez, vivez !