

VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS DÉCRYPTE POUR VOUS L'ACTUALITÉ



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME

HAUSSE DES PRIX DU GAZ ET LOGEMENTS COLLECTIFS : L'UNION FAIT LA FORCE

Par la Commission Syndics de copropriétés FNAIM et son Président Jean-Charles ALBANESI

Depuis plusieurs mois, les **consommateurs utilisant le gaz pour se chauffer voient leurs factures exploser.**

Afin d'atténuer l'effet de ces hausses, le gouvernement a, courant octobre 2021, déployé son bouclier tarifaire en bloquant le tarif réglementé de vente du gaz.

Il l'a ensuite étendu aux offres de marché indexées sur les tarifs réglementés.

Persistait toutefois un angle mort que nos syndicats ont constaté très vite : **rien n'avait été envisagé pour protéger les ménages** habitant dans les logements collectifs (logements sociaux ou soumis au régime de la copropriété).

Ces foyers (13,3 millions de logements en résidences principales) risquaient de continuer de supporter ces hausses incessantes, répercutées sur leurs charges, au gré des budgets décidés par les organismes de gestion ou par les assemblées générales de copropriété.

Soucieux de préserver le pouvoir d'achat de leurs copropriétaires, les syndicats ont alerté leur organisation professionnelle, la FNAIM, sur cette situation tant incompréhensible qu'injuste.

Armée de ces remontées de terrain des syndicats, la FNAIM a interpellé très personnellement la ministre du Logement sur l'ampleur que risquait de prendre le phénomène sans correctif à court-terme. Parce que le pouvoir d'achat des copropriétaires appelait une mobilisation exceptionnelle, une concertation aussi rapide qu'efficace des acteurs du

monde HLM et de la copropriété s'est rapidement mise en place permettant d'**alerter conjointement le ministère de la Transition écologique** le 10 février 2022.

Par un communiqué de presse du 16 février 2022, le gouvernement annonçait que **tous les ménages pourront désormais bénéficier du bouclier tarifaire sur le gaz et profiter d'une aide équivalente au blocage des tarifs réglementés, du 1^{er} octobre 2021 au 30 juin 2022**, ceux-ci n'ayant aucune démarche à effectuer pour bénéficier de cette mesure qui sera automatiquement répercutée sur leurs charges.

Votre syndic **FNAIM a pris toute sa part dans la défense de cette avancée majeure**, en argumentant précisément sur les adaptations à prévoir pour mettre en œuvre ces mesures dans le mécanisme particulier de la comptabilité des syndicats de copropriétaires. Si cette avancée est le révélateur absolu que travailler de concert dans l'intérêt exclusif du collectif permet d'atteindre des objectifs que l'on pensait inaccessibles et qui profitent au plus grand nombre, cette crise est en revanche aussi le révélateur de **l'urgence du chantier de la rénovation énergétique.**

🗨️ *Votre syndic de copropriété FNAIM s'engage à vous défendre, vous informer et vous conseiller au mieux, au quotidien. N'hésitez pas à le contacter et à envisager dans votre copropriété, avec votre syndic, les chantiers à mettre en œuvre pour améliorer la performance énergétique de votre immeuble !*

LA FNAIM VOUS ACCOMPAGNE AUSSI SUR VOS PROJETS DE VACANCES



À LA RECHERCHE D'UNE LOCATION POUR LES VACANCES ?
AYEZ LE RÉFLEXE FNAIM !

Rendez-vous sur www.fnaim-vacances.fr



VOTRE GÉRANT VOUS INFORME

PERMIS DE LOUER : UN PHÉNOMÈNE EN EXPANSION

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Michael RAIMON

La loi ALUR de 2014 a instauré l'autorisation préalable de mise en location, également appelée « Permis de louer », avec sa version adoucie : la déclaration (*a posteriori*) de location.

Un nombre croissant de mairies ou d'établissements publics de coopération intercommunaux a recours à cet outil : **plus de 400 communes à travers la France ont aujourd'hui instauré le permis de louer**. Les Hauts-de-France et l'Île-de-France sont particulièrement concernés mais le phénomène touche tous les départements, de la Dordogne à l'Ain, des Bouches-du-Rhône aux Côtes-d'Armor ou encore La Réunion.

En théorie, le permis de louer est instauré dans les zones où une proportion importante d'habitats dégradés est constatée, sur certaines catégories de logements ou d'immeubles.

En réalité, les maires ont parfois utilisé cet outil de façon bien plus large et avec des exigences très diverses concernant notamment :

- > les zones couvertes (de quelques immeubles à la totalité de la ville) ;
- > les types de biens (seulement les studios ou deux pièces, ou tous les logements) ;
- > les pièces à fournir (les diagnostics techniques, les plans, le projet de bail, des photographies...);
- > la visite ou non d'un fonctionnaire de la mairie dans le bien (ou dans certains cas, d'une association de défense des locataires à qui la mission a été confiée) ;
- > le coût (gratuit ou payant), etc.

Or, le simple oubli de dépôt d'une demande de permis de louer peut engendrer la condamnation à payer une amende pouvant atteindre le montant de **5 000 €**. En cas de **nouveau manquement dans un délai de 3 ans**, le montant maximal de cette amende est porté à **15 000 €**.

Des premières amendes ont été infligées en 2021 par la Préfecture de l'Essonne.

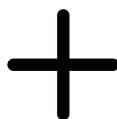
Avant toute mise en location, il est donc absolument nécessaire de savoir si son logement est visé par cette obligation légale. Dans les méandres d'une réglementation de plus en plus complexe et mal répertoriée, le **conseil d'un professionnel de l'immobilier permet d'avoir une réponse fiable et certaine sur les formalités à accomplir**, en vous guidant pour **éviter une sanction** ultérieure.



Votre administrateur de biens ou agent immobilier FNAIM sera en mesure de procéder aux bonnes démarches, auprès des bons interlocuteurs, avec les bons documents et en anticipant les exigences des services concernés.

Un atout précieux pour gagner du temps et éviter des tracasseries administratives qui peuvent vous faire perdre de précieux mois de loyers.

CHIFFRES UTILES



INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
4 ^e trimestre 2021	132,62	15/01/2022	+ 1,61 %

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
3 ^e trimestre 2021	1 886	22/12/2021	+ 6,86 %	+ 8,83 %	+ 14,44 %

VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM

Insérez votre bandeau signature ici (format jpeg / taille optimale : L300xH80px)