



## VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ ET PASS SANITAIRE : QU'EN EST-IL ?

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

La propagation toujours active du **Covid-19 impacte durablement les modalités d'organisation des assemblées générales de copropriété.**

Le besoin de limiter les interactions sociales avait conduit à introduire de nouvelles modalités de participation aux AGs sans obligation de présence physique. Désormais, l'intensification de la campagne de vaccination a inauguré une politique offensive de lutte contre le virus avec pour objectif la réouverture du pays, tout en minimisant les probabilités de contamination et le risque de développement de forme grave de la maladie.

Dans le sillage du discours du 12 juillet du Président de la République dévoilant le contour du **pass sanitaire**, les grandes **organisations syndicales de l'immobilier se sont bien sûr interrogées pour savoir si cette mesure s'appliquerait à l'organisation des assemblées générales.** Non sans inquiétude.

Difficile de prévoir l'incidence de la mise en place du pass sanitaire sur le taux de participation des copropriétaires et l'adoption des résolutions portées aux ordres du jour. Rappelons que depuis plus d'un an, le vote de travaux ou de résolutions complexes a fait l'objet de nombreux reports de prise de décision, *sine die*.

Le ministère du Logement a heureusement très vite dissipé les doutes.

En application de la loi du 5 août 2021, **le pass est exigé dans les établissements et pour les rassemblements où le brassage du public est le plus à risque.**

**Ni les agences immobilières, ni les AGs de copropriété ne figurent dans la liste des établissements ou rassemblements concernés.**

Qu'en est-il si le propriétaire d'une salle extérieure dont l'activité principale est soumise à l'obligation de contrôle du pass (**restaurants, salles municipales...**) en exige la présentation aux participants d'une AG de copropriété qu'il avait accepté d'accueillir ?

Dans un courrier du 29 juillet 2021 en réponse à ces interrogations, le ministère du Logement a apporté une réponse très claire : **ces établissements ne peuvent exiger la présentation du pass sanitaire que « pour les activités culturelles, sportives, ludiques, festives ou pour les foires et salons professionnels qu'ils accueillent et en aucun cas pour la tenue des assemblées générales de copropriété ».**

*N.B. : Si une offre de restauration est proposée après la séquence de l'AG en elle-même, le restaurateur devra alors exiger un pass sanitaire.*

 **Votre syndic de copropriété FNAIM s'engage à vous informer et vous conseiller au mieux, n'hésitez pas à le contacter.**

## FAITES CONFIANCE AU PARTENAIRE FNAIM



# VOTRE GÉRANT VOUS INFORME

## NOUVEAU DPE : CE QUI CHANGE

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Michael RAIMON

Obligatoire depuis 2006, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a pour vocation d'informer le futur locataire, ou acquéreur, sur les caractéristiques de performance énergétique du logement et de permettre, ainsi, de déterminer les économies d'énergie qu'il peut réaliser en adaptant son comportement.

**Le nouveau DPE, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021, se veut plus fiable, lisible et pédagogique, mais aussi plus lourd de conséquences.**

### Plus fiable

Les anciens DPE étaient établis selon des critères différents en fonction de la période de construction du bien et/ou statut d'occupation. C'est désormais une **méthode d'évaluation unique** qui sera utilisée, **intégrant les caractéristiques liées aux bâtis, isolation, fenêtres, chauffage, données climatiques, exposition... mais également les consommations liées au chauffage, aux éclairages et équipements auxiliaires** (VMC, production eau chaude...).

### Plus lisible et plus pédagogique

Son aspect plus moderne permet d'apprécier rapidement les performances énergétiques d'un bien. Très synthétique, le DPE reprend en première page l'**étiquette énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et l'estimation des coûts annuels d'énergie du logement**.

Le DPE prend ainsi pleinement sa dimension d'outil de mesure de l'empreinte écologique du logement. Néanmoins, l'intégration d'un critère d'émission de gaz à effet de serre implique aussi que **le gaz, au même titre que le fioul, est dévalorisé comme énergie de chauffage**, dans le nouveau DPE.

Les pages suivantes fournissent quant à elles des informations précises sur l'analyse du bâti, les statistiques du coût annuel poste

par poste et en fin de document des recommandations à visée pédagogique sur les usages et l'entretien des équipements, mais également sur l'amélioration de la performance énergétique.

### Plus impactant

Attention : **le nouveau DPE est devenu opposable aux tiers** ce qui lui confère une plus grande importance que jusqu'alors. L'opposabilité engage la **responsabilité du propriétaire**. Ainsi, son **locataire aura la possibilité de contester le document** et engendrera éventuellement une **indemnisation d'un préjudice**, comme l'obligation de réaliser des travaux ou la révision du loyer par exemple.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur les conséquences importantes de ce classement énergétique liées à l'**interdiction progressive de louer les logements « énergivores »**. Dès 2025, les logements classés G ne pourront plus être loués. En 2028, ce sont les logements classés F. Et en 2034, les logements E.

Ces interdictions de location arrivent très vite. Les propriétaires bailleurs de logements très énergivores doivent s'interroger à court terme sur les travaux à réaliser.

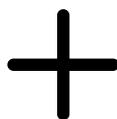
Rappelons que l'État a mis en place des **accompagnements financiers pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique** (MaPrimeRénov', notamment).

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, les propriétaires bailleurs peuvent déposer leurs dossiers de demande sur **www.maprimerenov.gouv.fr**.



*Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le professionnel FNAIM qui gère votre bien. Il vous conseillera au mieux pour améliorer la performance énergétique de votre bien, ainsi que sur les dispositifs d'accompagnement financier à votre disposition.*

## CHIFFRES UTILES



### INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
2 <sup>e</sup> trimestre 2021	131,12	13/07/2021	+ 0,42 %

### INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	1 822	23/06/2021	+ 2,94 %	+ 9,04 %	+ 12,68 %

## VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM

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