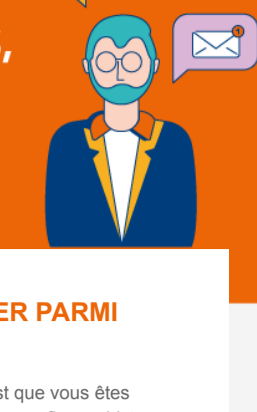


MARS 2021

## PRENEZ SOIN DE VOUS, NOUS PRENONS SOIN DE VOTRE IMMEUBLE



### UN PRIVILÈGE DE VOUS COMPTER PARMIS NOS CLIENTS

Si vous recevez cette newsletter chaque mois, c'est que vous êtes client ou cliente de Foncia, alors merci de nous faire confiance. Votre confiance, nous mettons tout en œuvre chaque jour pour continuer de la mériter et pour la renforcer. Ainsi, les outils numériques que nous développons pour vous et pour nos équipes sont au service de la réactivité, de la proximité et de la transparence. C'est donc un privilège de vous compter parmi nos clients : découvrez ci-dessous les avantages dont vous disposez pour vos projets immobiliers avec Foncia.

LA VIE DE MON IMMEUBLE

### COMMENT NOUS OPTIMISONS LA GESTION DE VOS CHARGES

En confiant à Foncia la gestion de votre immeuble, vous bénéficiez de l'expertise et de la force de négociation du premier syndicat de France pour la maîtrise des charges de copropriété.

**Maîtriser les charges quand on est syndicat, c'est notamment travailler à l'optimisation du coût des consommables** (gaz, électricité, fioul, etc.) et des dépenses comme la maintenance des ascenseurs, l'entretien ménager, l'exploitation des chaufferies, l'assainissement, les espaces verts...

Tout au long de l'année, Foncia utilise tout son poids de premier syndicat de France dans des négociations avec des partenaires nationaux, régionaux et parfois locaux, afin d'obtenir des conditions préférentielles pour le compte des copropriétés dont la gestion lui est confiée. Avec plus de 60 000 immeubles en gestion, **Foncia dispose de données sans équivalent pour comparer les dépenses de votre immeuble avec celles d'immeubles similaires**, et optimiser les charges de votre copropriété.

Une équipe d'acheteurs et d'acheteuses pilote des opérations de référencement national pour sélectionner des partenaires de qualité. Cela a récemment été le cas des ascensoristes : 24 sociétés couvrant l'ensemble du territoire métropolitain ont été sélectionnées, **garantissant des services et des prix négociés aux copropriétés qui les choisiront**. D'autres campagnes de référencement sont en cours, pour l'entretien et les réparateurs de chauffage, qui nous permettront là aussi de vous proposer de bons niveaux de prestations à des tarifs attractifs. **Parlez-en à votre gestionnaire !**

N.B. : quand on parle de **charges de copropriété**, on parle à la fois des dépenses de fonctionnement d'un immeuble (ménage, travaux, gardiennage, chauffage...), qui représentent en moyenne 90 % de son budget total, et du reste qui correspond aux frais de gestion, c'est-à-dire les honoraires du syndicat pour la bonne gestion des charges.

EN SAVOIR PLUS

À VOTRE SERVICE

### NOUVEAUX PROJETS IMMOBILIERS : DES AVANTAGES RÉSERVÉS AUX CLIENTS FONCIA

Quel que soit votre projet immobilier, n'hésitez pas à vous faire accompagner par une équipe de professionnels, en bénéficiant des avantages réservés à nos clients.

**Vous êtes propriétaire d'un bien que vous souhaitez mettre en location ?** Vous envisagez de réaliser un investissement locatif que vous ferez ensuite gérer ? Les équipes de votre agence Foncia vous aideront à préciser les contours de votre projet. **En tant que client Foncia, vous bénéficierez en plus de notre offre privilège**, à découvrir en agence.

**Vous projetez de vendre votre résidence principale ?** Vous envisagez de vous séparer d'un autre bien ? Là aussi, **Foncia offre à ses clients des avantages exclusifs**, dont les détails sont disponibles en agence. Trouvez [l'agence Foncia la plus proche](#) et découvrez ce que nous pouvons faire pour vous.

Dans tous les cas, vous pouvez **contacter votre gestionnaire afin de bénéficier de l'accompagnement des équipes Foncia** et de leurs outils innovants pour l'estimation du prix ou du loyer, les critères de choix, la mise en valeur de votre bien...

LA QUESTION PRATIQUE

### COMMENT SE DÉCIDE LA RÉPARTITION DES CHARGES PAYÉES PAR LES COPROPRIÉTAIRES ?

La question revient souvent, car le sujet suscite beaucoup d'incompréhension : « Pourquoi je ne paie pas les mêmes charges que les autres propriétaires ? ». Explications.

Il existe deux types de charges de copropriété : les charges générales et les charges spéciales. **Les charges générales sont réparties en fonction des tantièmes ou millièmes associés aux différents lots** (appartement, cave, parking...) dans le règlement de copropriété. Elles financent les frais de conservation (travaux, réparations, entretien, ménage...) et les honoraires du syndicat. Selon que vous êtes propriétaire d'un studio, d'un appartement ou d'un box, vous aurez à payer une quote-part qui correspond à votre patrimoine dans l'immeuble.

**Les charges spéciales financent les services et équipements collectifs**, comme les ascenseurs ou le chauffage, le cas échéant. **Elles sont réparties selon l'utilité potentielle pour chaque lot**. Par exemple, la propriétaire d'un appartement au rez-de-chaussée n'a pas à utiliser l'ascenseur. Elle n'aura donc pas à en supporter les dépenses. Un copropriétaire qui réside au premier étage en paiera une partie, et cette part grandira jusqu'au dernier étage. **Le montant total des charges varie donc selon les biens et les usages**.

SOURCE

LE CHIFFRE CLÉ

# 4,8 MILLIONS

C'est le nombre de passoires thermiques en France, autrement dit les logements classés F et G par les diagnostics de performance énergétique (DPE) parce qu'ils consomment plus de 331 kWh/m<sup>2</sup>/an. Cela représente 17 % du parc immobilier, et plus de 2,6 millions de ménages y habitent.

Depuis le 1er janvier 2021, [la loi](#) prévoit que leurs loyers ne peuvent plus être augmentés entre deux locataires. À partir du 1er janvier 2023, ces **habitations très énergivores ne pourront plus être mises en location** par leurs propriétaires.

Signataire de la charte « Engagé pour FAIRE » (faciliter, accompagner, et informer pour la rénovation énergétique), **Foncia conseille ses clients propriétaires et locataires** en habitat collectif tout le long de leur projet adéquat, **en mobilisant les financements et les partenaires adéquats**.

SOURCE

LA TENDANCE IMMO

### LA LOCATION MEUBLÉE, UNE ALTERNATIVE INTÉRESSANTE

Alexis Alban, directeur général adjoint de Lodgis, expose les avantages de la location meublée dans les grandes agglomérations, par rapport à la location touristique.

« La crise sanitaire que nous connaissons depuis un an maintenant a eu de nombreux impacts sur le marché de l'immobilier. La baisse drastique du nombre de touristes a ainsi permis aux propriétaires bailleurs de percevoir, dans les grandes villes, les avantages de la location meublée traditionnelle par rapport à la location touristique de particulier à particulier.

**Mettre votre bien en location meublée, c'est très simple par rapport à la location touristique de courte durée** : pas besoin de changement d'usage (complexe et onéreux en ville) et d'enregistrement en mairie. Vous pourrez le louer pour des périodes allant jusqu'à douze mois, selon le type de bail signé (résidence principale ou non, locataire étudiant·e ou non).

Avec le **bail mobilité** créé fin 2018 par la [loi Elan](#), vous pourrez même le louer de 1 à 10 mois, sous conditions. **Plutôt intéressant au regard des sanctions prévues si vous ne respectez pas la réglementation de la location touristique** dans les grandes agglomérations de plus de 200 000 habitants : amende de 5 000 € pour non déclaration en mairie et de 10 000 € pour dépassement du plafond de 120 nuitées par année civile en résidence principale.

Par chance, **la location meublée fonctionne mieux là où il y a de la demande, et donc de la mobilité (étudiante ou professionnelle)** : dans les grandes agglomérations ! Louer son bien meublé demande de l'équiper correctement. En 2015, la [loi Alur](#) a défini 11 équipements obligatoires, mais **mieux votre bien sera équipé, mieux il sera loué**. Pensez à adapter le mobilier et l'équipement à la clientèle ciblée, selon la région, la ville, le quartier, voire la saison.

**D'un point de vue fiscal, les revenus de la location meublée ou touristique sont assimilables à des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)** : vous bénéficiez alors à minima d'un abattement de 50 % sur la déclaration de vos recettes locatives. Le régime réel simplifié est **plus avantageux dans la majorité des cas**, et vous permet (en amortissant vos investissements) de ne pas payer d'impôt sur cette activité pendant une période d'année en moyenne. À vous de faire le bon choix pour votre patrimoine urbain ! »

#ADOMICILE

### RETROUVER L'AMBIANCE DES STADES DEPUIS VOTRE SALON

Le 19 février dernier, juste après avoir reçu et battu le Castres olympique à Paris La Défense Arena, des joueurs du Racing 92 ont échangé en vidéo avec quelques fans et leurs proches.

Pour des supporters des Ciel et Blanc, **quoi de mieux qu'un débriefing post-victoire avec le capitaine Henry Chouvy (presque) dans son salon ?** Ces fans avaient remporté le jeu-concours lancé par Foncia sur Instagram en décembre, gagnant en plus un maillot dédié par les joueurs du Racing 92 et des [hot-dogs revisités par le chef Juan Arbelaez](#).

Si vous habitez à proximité de **Levain**, son restaurant de Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), sa recette figurera à la carte jusqu'à la fin de la saison, disponible en *click and collect* et en livraison les jours de match. **Une façon comme une autre de retrouver l'ambiance du stade qui nous manque tellement !**

D'autres opérations seront mises en place tout au long de la saison pour **réenchanter le spectacle sportif à domicile**. Foncia vous proposera par exemple des séances de sport à la maison avec les joueurs, ou encore de gagner un relooking de votre salon.

INSTAGRAM

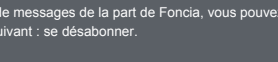
LA FAQ

### NOS RÉPONSES À VOS QUESTIONS

**Nos équipes sont heureuses de vous accueillir en agence, de préférence sur rendez-vous**. Elles assurent la continuité de nos services, dans le respect des contraintes qui nous sont imposées, des gestes barrières et des règles de distanciation.

Vous pouvez également contacter votre agence via votre espace client [MyFoncia](#), et retrouver nos réponses à vos principales questions sur [foncia.com](#).

RETROUVEZ-NOUS EN LIGNE :



Pour toujours recevoir nos messages dans de bonnes conditions, vous pouvez ajouter [info@emailing.foncia.fr](mailto:info@emailing.foncia.fr) à votre carnet d'adresses ou à la liste des expéditeurs autorisés.

Si vous ne souhaitez plus recevoir de messages de la part de Foncia, vous pouvez vous retirer de notre liste de diffusion en cliquant sur le lien suivant : se désabonner.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, vous disposez notamment d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, de limitation et de suppression des informations vous concernant, à formuler auprès de Foncia Groupe en contactant directement le délégué à la protection des données (DPO) à l'adresse mail suivante : [dpo@foncia.com](mailto:dpo@foncia.com).

Merci de ne pas répondre à ce message car votre réponse ne pourra pas être traitée.