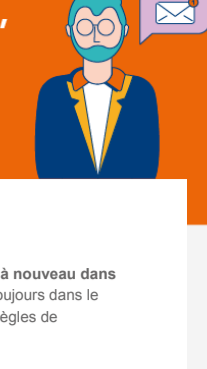


MAI 2021

PRENEZ SOIN DE VOUS, NOUS PRENONS SOIN DE VOTRE IMMEUBLE



ENTREZ, C'EST OUVERT !

Nos équipes sont heureuses de vous accueillir à nouveau dans nos agences, de préférence sur rendez-vous, et toujours dans le respect des mesures, des gestes barrières et des règles de distanciation.

Si vous ne pouvez pas vous déplacer, vos interlocuteurs et interlocutrices restent joignables au téléphone ou par e-mail. En cas de besoin, vous pouvez également contacter votre agence via votre espace client [MyFoncia](#).

À VOTRE SERVICE

FONCIA S'ENGAGE POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

Premier syndic de France, Foncia a décidé d'agir concrètement en faveur de la rénovation énergétique dans les 60 000 immeubles gérés par ses équipes.

Mis en place par le Gouvernement en octobre 2020, le dispositif **MaPrimeRénov' Copropriété (MPR Copro)** constitue une **opportunité majeure de transformer les copropriétés** qui ont besoin de travaux d'ampleur, en bénéficiant de subventions inédites. Les équipes Foncia identifient les immeubles qui pourraient être éligibles, afin de vous proposer l'étude et la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Ces travaux doivent concerner les parties communes (isolation thermique, interventions sur le système de chauffage ou la ventilation...) ou être d'intérêt collectif en parties privatives. Ils améliorent votre confort, votre qualité de vie et la valorisation de votre bien (voir [La réglementation décryptée](#) plus bas). **MPR Copro est une aide collective**, versée directement à la copropriété, indépendamment des situations individuelles des copropriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs.

Pour l'obtenir, la copropriété doit faire réaliser des travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35 %, ce qui n'est pas toujours possible. Les immeubles gérés par Foncia sont donc catégorisés en fonction de leur date de construction, de leurs performances énergétiques, de leurs besoins de travaux de rénovation globale et de leur éligibilité aux principaux dispositifs de financement.

Si votre copropriété remplit les critères, votre gestionnaire Foncia contacte le conseil syndical, afin de le sensibiliser à l'opportunité d'une rénovation globale. Le potentiel de rénovation de l'immeuble est prévalidé par l'analyse d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) indépendant, consulté par Foncia. Ce travail est offert par Foncia à la copropriété.

Le projet de rénovation globale peut ensuite être présenté à votre conseil syndical puis, s'il suscite l'adhésion et l'intérêt de ce dernier, aux copropriétaires en assemblée générale, pour un **lancement des études en 2021 et un vote des travaux avant le 31 décembre 2022** (date d'expiration du dispositif MPR Copro). Des études à la réalisation des travaux, la copropriété sera accompagnée par Foncia et par un AMO, dont l'intervention est obligatoire pour des travaux performants et qualitatifs, mais aussi pour obtenir MPR Copro.

Pour les copropriétés non éligibles à MPR Copro qui auraient besoin de travaux de rénovation énergétique, votre gestionnaire Foncia vous accompagnera dans l'identification des travaux nécessaires et dans leur financement, grâce à la valorisation optimisée des certificats d'économies d'énergie (CEE).

La démarche de rénovation énergétique est portée dans le réseau Foncia par une cellule d'expertise qui accompagne une communauté de plus de 70 experts, en charge du pilotage et de l'animation dans leurs cabinets respectifs et auprès des gestionnaires, qui restent à votre écoute et à votre disposition.

[EN SAVOIR PLUS](#)

LA VIE DE MON IMMEUBLE

QUELLE PLACE POUR LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES DANS MON IMMEUBLE ?

Votre syndic est là pour accompagner la stratégie globale de chaque copropriété pour la recharge des véhicules électriques.

Les principaux bénéfices de la mobilité électrique sont connus : réduction des émissions de gaz à effet de serre, amélioration de la qualité de l'air, diminution des nuisances sonores. Avec son développement, il va falloir mettre en place les infrastructures qui faciliteront la circulation de ces véhicules, notamment en matière de recharge des batteries.

La question des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) se pose dans un nombre croissant de copropriétés. Il existe une variété de solutions en fonction du profil de la copropriété (taille de l'immeuble, modalités de stationnement, fourniture d'énergie...) et de l'intérêt manifesté par tout ou partie des copropriétaires.

Chaque copropriétaire souhaitant bénéficier d'une borne de recharge sur le parking ou dans le garage a tout intérêt à en informer son gestionnaire. Le syndic pourra alors étudier la situation et proposer une solution collective adaptée à la copropriété, à des conditions tarifaires avantageuses.

Foncia accompagne ses clients copropriétaires dans cette transition vers l'écomobilité, pour valoriser leur patrimoine tout en maîtrisant leurs charges. En bénéficiant des aides financières disponibles, chaque copropriété pourra réaliser les bons investissements matériels et sélectionner les partenaires adéquats avec des tarifs négociés, afin de mettre en place une solution durable et évolutive.

[EN SAVOIR PLUS](#)

LA QUESTION PRATIQUE

QUELLE SONT LES DIFFÉRENCES ENTRE L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS ET LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS ?

Bien que similaires en apparence, l'assurance loyers impayés et la garantie loyers impayés présentent pourtant des différences significatives.

Au moment de trouver les bons locataires pour un bien, les gestionnaires location doivent notamment veiller à ce que le loyer et les charges correspondent à une proportion raisonnable des revenus des candidats et des candidates, qui doivent pouvoir régler chaque mois sans problème les sommes figurant dans le bail.

Néanmoins, tout ne se passe pas toujours comme prévu. Pour parer à toute éventualité, les propriétaires bailleurs ont la possibilité de sécuriser leurs revenus locatifs en souscrivant une assurance loyers impayés ou une garantie loyers impayés. Malgré des intitulés très proches, ces deux solutions divergent sur des aspects majeurs.

En règle générale, la prise en charge des loyers impayés par les assureurs est plafonnée. Le plus souvent, le versement de l'indemnisation intervient avec un décalage de quatre mois pour la première indemnisation, puis au mieux tous les trois mois. Pour bénéficier de la couverture, il faut payer une prime d'assurance, dont le taux est calculé sur les sommes réclamées aux locataires et peut évoluer chaque année en fonction du nombre de sinistres.

De son côté, la garantie loyer impayé (GLI) proposée par Foncia à ses clients propriétaires bailleurs est effective dès le premier jour d'impayé, sans avoir de démarches à entreprendre. Le montant de la couverture est illimité, tout comme sa durée. Cette GLI étant financée par Foncia sans l'intervention d'un assureur, les honoraires correspondent à un pourcentage fixe sur les sommes réellement encaissées pour le compte du bailleur.

Preuve de leur confiance, deux clients bailleurs sur trois optent pour la garantie loyers impayés au moment de confier à Foncia la gestion de leurs biens.

LE CHIFFRE CLÉ

33 363

C'est le nombre de points de recharge pour véhicules électriques ouverts au public répertoriés en mai 2021 par l'Aver-France (association nationale pour le développement de la mobilité électrique) dans son baromètre. La couverture du territoire par ces équipements est complétée par les infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) privées, installées par les particuliers et les copropriétés.

LA RÉGLEMENTATION DÉCRYPTÉE

LE NOUVEAU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Apparu dans l'immobilier il y a une quinzaine d'années, le diagnostic de performance énergétique (DPE) évolue le 1er juillet 2021. De quelles façons, et dans quels buts ?

Le DPE fait partie des diagnostics immobiliers obligatoires lors d'une vente ou d'une location, et permet d'informer sur le niveau de performance énergétique d'un bien. Sa méthode de calcul évoluera pour être plus objective, puisque basée sur les caractéristiques physiques et les performances intrinsèques des logements (bâti, isolation, fenêtres, chauffage...).

Autre changement marquant avec ce nouveau DPE, l'étiquette énergétique du logement (de A à G) sera déterminée selon deux facteurs : la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre (rejets de CO₂), avec un double seuil pour chaque classe. Le résultat du calcul vaudra désormais aussi bien pour la vente d'un bien que pour sa location. Objectif à terme : réduire le nombre de passoires thermiques, c'est-à-dire de logements trop énergivores.

Ces nouveaux DPE seront toujours valables dix ans, alors que les anciens voient leur validité réduite en fonction de leur âge. Avec cette réforme, le DPE deviendra opposable, c'est-à-dire qu'il aura la même portée juridique que les autres diagnostics obligatoires (amiante, termites, électricité...). La responsabilité des vendeurs et des bailleurs sera donc désormais engagée.

Le résultat est un document plus pédagogique et plus complet. La première page du DPE synthétisera les informations clés, dont l'étiquette de performance énergétique existante et la nouvelle étiquette climat. Les pages suivantes analyseront les performances énergétiques du logement, avec une estimation des coûts annuels d'énergie et de son confort en hiver comme en été.

La rénovation énergétique est au cœur de cette réforme, et elle ne concerne pas que les passoires thermiques. Le nouveau DPE inclura des recommandations pour réduire sa consommation, ainsi que des hypothèses de travaux pour améliorer l'étiquette du logement. Qui ne voudrait pas dépenser moins et se sentir mieux ? Les équipes Foncia sont là pour vous accompagner dans ces démarches.

LA TENDANCE IMMO

ENTRE LACS ET MONTAGNES, UN MARCHÉ DYNAMIQUE

Sur le marché des résidences secondaires, la demande est de plus en plus forte entre lacs et montagnes. Khodor Daher, directeur commercial de la région Auvergne Rhône-Alpes pour l'activité transaction chez Foncia, nous en dit plus sur ce secteur très dynamique.

« Nous avons la chance de travailler dans des endroits dont les noms livrent à l'évasion : lac d'Annecy, Chamonix, lac du Bourget, Méribel, lac Léman, Megève... Historiquement, l'offre et la demande se rejoignent dans ces secteurs, essentiellement dédiés aux sports d'hiver. Depuis quelque temps, les biens entre lacs et montagnes sont de plus en plus recherchés, ce qui entraîne une croissance des prix, de 5 à 7 % cette année, puisqu'il n'y a pas nécessairement plus d'offres.

Cette hausse de la demande est en partie liée à la situation sanitaire, qui a donné des envies de résidences secondaires aux citadins, par exemple un pied-à-terre en altitude pour venir télétravailler quelques semaines dans un cadre plus agréable, pour mieux vivre le confinement. Quand les remontées mécaniques sont fermées, les stations restent ouvertes malgré tout !

D'ailleurs, les stations sont désormais ouvertes toute l'année, car la Savoie et la Haute-Savoie ont su réinventer leur climatique. Les Alpes ont pris le virage de l'été, des rives des lacs aux sommets des montagnes. Les infrastructures et les équipements ont évolué pour s'adapter à cette nouvelle donne, et répondre aux attentes.

On peut ainsi prendre le télésiège avec son VTT, dévaler les pentes en trottin'herbe, profiter de complexes aquatiques dernier cri, sans oublier les grands classiques : randonnée, alpinisme, parapente, thermalisme, patinoire... La montagne se fait toujours plus attractive ! D'ailleurs, Annecy arrive pour la deuxième année consécutive en tête des villes où il fait bon vivre en France.

Pour des propriétaires qui s'interrogent sur la valorisation de leur patrimoine, c'est donc le moment idéal pour envisager une vente. Une fois l'estimation de leur bien réalisée par nos équipes, qui connaissent par cœur ces marchés particuliers, nous aurons de nombreux acquéreurs à leur proposer grâce à notre réseau de plus de 500 agences Foncia partout en France. »

#ADOMICILE

CONCOURS : GAGNEZ UN EXEMPLAIRE DU LIVRE « COPROPRIÉTÉ – 50 QUESTIONS ESSENTIELLES »

Cet ouvrage répond à 50 questions parmi les plus fréquentes que se posent les copropriétaires et les néo-copropriétaires.

Une plateforme de gestion peut-elle vraiment remplacer un syndic ? Comment s'y retrouver entre charges, appels de fonds et honoraires du syndic ? À quoi sert le procès-verbal d'assemblée générale ? Que faire en cas de dégât des eaux dans les parties communes ?

Si vous ne connaissez pas la réponse à une ou plusieurs de ces questions, Foncia vous propose de gagner un exemplaire du livre « Copropriété – 50 questions essentielles ». Pour tenter de remporter un des 50 exemplaires mis en jeu, il vous suffit de répondre à notre quiz [QUIZ](#) !

Dans cet ouvrage paru aux éditions Bréal, le journaliste Marc Ezrati et Frédéric Fougerat, directeur de la communication et de la RSE du groupe Foncia, se penchent sur 50 questions parmi les plus fréquentes que se posent les copropriétaires, afin de leur apporter les clés pour bien vivre la copropriété.

[QUIZ](#)

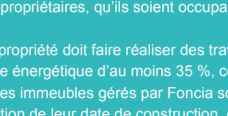
LA FAQ

NOS RÉPONSES À VOS QUESTIONS

Nos équipes sont heureuses de vous accueillir de nouveau en agence, de préférence sur rendez-vous. Elles assurent la continuité de nos services, dans le respect des mesures en place, 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@marketing.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.

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