

# La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

AVRIL 2006 ■ 19<sup>ème</sup> ANNÉE

## ➤ TOUT AUGMENTE...

### ■ BAUX D'HABITATION : UN NOUVEL INDICE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, un nouvel indice remplace l'historique Indice du Coût de la Construction (ICC) qui servait à la revalorisation des loyers d'habitation. Référence unique, cet indice faisait l'objet de critiques nombreuses et récurrentes. Les bailleurs lui reprochaient son manque de réalisme et de cohérence par rapport aux réalités économiques. Les locataires l'accusaient d'évoluer trop vite.

Après plusieurs années de discussions entre les différents protagonistes, le gouvernement lui a substitué, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'Indice de Référence des Loyers (IRL) qui servira désormais de base à la révision annuelle des loyers. L'IRL ne concerne que les baux d'habitation relevant de la loi du 6 juillet 1989 (la plupart des baux du secteur libre dépendent de cette loi). Les baux meublés (sauf référence expresse dans les nouveaux contrats), ainsi que les baux professionnels, les baux commerciaux et les baux de parkings ne sont donc pas concernés.

L'ICC n'a toutefois pas totalement disparu, puisqu'il entre (pour 20 % seulement) dans la composition du nouvel indice. L'indice des prix à la consommation (hors tabac et hors loyers...) y compte pour 60 %, et celui des prix et travaux d'entretien et d'amélioration des logements (IPEA) pour 20 %. L'IRL, créé par la loi du 26 juillet 2005, devait initialement être mis en place en juillet prochain, mais le décret d'application paru en décembre dernier a finalement avancé sa date d'application au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Contrairement à l'indice précédent, qui était utilisé sous forme de moyenne (les révisions de baux étant calculées par application de la moyenne des quatre derniers trimestres parus à la date anniversaire du bail), l'IRL est (dans un premier temps au moins) utilisé seul.

La première publication de l'IRL au début de l'année a fait l'objet d'un « cafouillage » dont le gouvernement se serait certainement passé.

Tout début janvier, l'INSEE a publié simultanément les valeurs de l'ICC et de l'IRL, le second devant remplacer le premier. Avec 2,33 %, le nouvel IRL était certes en décline par rapport à l'indice recalculé du trimestre précédent (+ 2,64 %), mais la moyenne sur 4 trimestres associés de l'ICC faisait mieux avec + 2,31 % ! Le résultat ainsi présenté n'était vraisemblablement pas celui recherché...

Quelques jours plus tard, un communiqué officiel indiquait que, « à la suite d'un problème informatique, les

valeurs de référence des loyers (IRL) publiées par l'INSEE le 28 décembre et le 10 janvier 2006 étaient entachées d'une erreur. L'INSEE présente toutes ses excuses à ses utilisateurs pour cette regrettable erreur ».

L'INSEE a finalement publié les deux séries recalculées. Le nouvel indice est finalement très légèrement inférieur à la moyenne ICC des quatre précédents trimestres, en s'élevant à 2,30 %, contre 2,31 % pour l'ICC.

Au-delà de ces péripéties, on notera que vouloir casser le thermomètre ne fait pas baisser pour autant la température. Un indice doit servir de référence économique objective, et non pas d'instrument politique.

On a voulu remplacer un indice jugé inflationniste. Or, l'indice constate la variation, il ne la crée pas. L'indice monte parce que le marché est haussier. Et non pas le contraire...

Tout ceci ne nous empêchera de mettre en œuvre les dispositions désormais applicables en matière de révision de loyers, qu'il plaise ou non aux uns ou aux autres...

## LoDaVeille :

Loiselet & Daigremont propose  
**LE PREMIER SERVICE DE SYNDIC  
24/24, 365 JOURS PAR AN !**

**Le traitement des incidents survenant pendant la nuit et les jours fériés dans les immeubles pose de nombreux problèmes aux gestionnaires immobiliers... et à leurs clients. Bien que cette question fasse l'objet de fréquentes demandes et réflexions de la part des professionnels, aucune réponse satisfaisante n'avait été trouvée jusqu'à présent.**

Loiselet & Daigremont revendique depuis toujours, outre un particularisme fort, son identité d'entreprise familiale, sa volonté de proximité et son souci d'écoute des attentes de ses clients.

C'est l'étude des réponses exprimées par nos clients dans les enquêtes de satisfaction réalisées dans le cadre de notre certification ISO 9001, et en nous appuyant sur le savoir-faire de notre filiale Asfalia, qui va nous permettre de lancer dans les prochaines semaines un nouveau service inédit pour répondre à cette problématique : LoDaVeille.

Le début de l'année 2006 a été marqué par deux sujets qui ont alimenté les conversations dans le secteur de l'immobilier en général et du logement en particulier. L'un concerne le nouvel indice de référence des loyers. L'autre se rapporte à la hausse des charges d'utilisation, d'entretien et d'administration des immeubles. Il était normal que nous évoquions ces sujets qui vous concernent directement... ou indirectement.



## ■ CHARGES DE COPROPRIÉTÉ... TOUT AUGMENTE...

Les enquêtes relatives à l'évolution des charges de copropriété en 2004 (dernière année disponible) ont retenu l'attention des médias. Les charges ont, en effet, eu tendance à augmenter. Certains voudraient en faire porter la responsabilité, au moins en partie, aux syndicats.

La réalité est pourtant rarement aussi simple. Nous ne souhaitons pas aborder ce sujet de façon polémique. Nos efforts sont constants pour trouver des solutions permettant de limiter la hausse des charges (cf la Lettre de Loiselet & Daigremont/Janvier 2006 concernant les contrats d'ascenseurs). Nous souhaitons regarder cette question sous deux aspects : les raisons de la hausse, et les fausses bonnes idées pour faire baisser les charges. Cette deuxième partie de l'analyse n'est pas issue de la réflexion de Loiselet & Daigremont. Elle a été relevée dans la Revue de l'Habitat, le mensuel édité par la Chambre syndicale parisienne des propriétaires et copropriétaires (UNPI Paris Île-de-France), qui a pour vocation de représenter propriétaires et copropriétaires\*.

## ■ LES RAISONS DE LA HAUSSE...

Les charges d'utilisation, d'entretien et d'administration des immeubles augmentent depuis deux ans, et risquent d'augmenter au cours des prochaines années. Pourquoi ?

En regardant les raisons qui contribuent (et contribueront dans le futur) à la hausse réelle de ces charges, un observateur attentif remarquera que la plupart sont exogènes aux syndicats et aux copropriétaires. On relèvera parmi ces facteurs :

- la hausse massive du prix de l'énergie,
- la modification sensible des contrats d'ascenseurs,
- la variation significative des indices Insee liés au bâtiment (avec une influence directe sur les

- contrats d'entretien et le prix des assurances),
- la mise en place des règles comptables spécifiques aux copropriétés,
- l'augmentation des règles de protection sanitaire, entraînant de nouvelles interventions et diagnostics en tout genre dans les immeubles (amiante, plomb, termites, gaz, électricité, etc.),
- l'augmentation de la protection sociale des salariés entraînant des coûts supplémentaires aux copropriétés employant du personnel et aux entreprises sous contrat avec les copropriétés (35 heures, mise en place et gestion de l'évaluation des risques),
- l'extrême complexification de la vie des copropriétés sur le plan juridique et administratif (due aux nouveaux textes et à la jurisprudence) entraînant, par exemple, l'augmentation massive de la quantité d'informations diffusées avec les convocations, la durée des assemblées générales et la longueur des procès-verbaux. En 5 ans, le volume d'un procès-verbal d'assemblée a augmenté au minimum de 50 %, le nombre de questions devant obligatoirement être débattu en assemblée étant multiplié par 2, 3, voire 4,
- la volonté de sécurité (technique) et de sûreté (protection des personnes et des biens) exprimée par la puissance publique et par une majorité de copropriétaires,
- la mise en sécurité des ascenseurs qui entraîne des travaux très importants, même s'ils sont plus que nécessaires,
- l'augmentation des formalités administratives à l'occasion de la passation de marchés de travaux (assurances, vérifications en tout genre, traçabilité) qui renchérisent de façon significative le coût des travaux et celui de la gestion administrative des chantiers,
- la volonté de diminuer la pollution, qui va encore entraîner un renchérissement du coût final de l'énergie, et la nécessité à court ou moyen terme de réaliser des travaux sur les installations de chauffage.

La plupart de ces mesures, dont la finalité n'est certes pas critiquable, génère des coûts qui entraînent une hausse inéluctable des charges. Dans la plupart des cas, il ne s'agit pas d'une hausse des charges existantes (à l'exception notable du coût de l'énergie), mais de la création de dépenses nouvelles. Tout le monde souhaite plus de protection, de sécurité, de formalisme. Tout cela n'a pas de prix... mais n'en génère pas moins un coût direct dans les charges payées par les copropriétaires.

La liste évoquée n'est malheureusement pas exhaustive et nous pourrions citer de nombreux autres exemples. Elle s'allonge, année après année. Il est évident que tout ceci n'est pas sans influence sur le niveau des charges qui augmenteraient de façon encore beaucoup plus significative si les gestionnaires n'avaient aucune action pour tenter de les maîtriser.

La Revue de l'Habitat, dans son numéro de janvier 2006, a consacré un long article sur ce sujet. Nous partageons bon nombre des propositions qui sont faites et nous vous recommandons la lecture de cet article. En conclusion de celui-ci, la Revue de l'Habitat liste une série de mesures qualifiées de fausses bonnes idées pour faire baisser les charges... idées qui nous sont pourtant souvent proposées, parfois même avec vigueur. Nous n'avons retiré de cette liste que le paragraphe consacré aux honoraires de syndic qui nous touche le plus directement (et même si nous partageons cette idée), mais l'ensemble des propositions est intéressant.

## LES FAUSSES BONNES IDÉES POUR FAIRE BAISSER LES CHARGES...

(REVUE DE L'HABITAT N°507  
JANVIER 2006)

Certaines idées, séduisantes au départ pour réduire les charges, peuvent conduire au résultat inverse à celui espéré. On citera pêle-mêle :

- Tomber dans l'excès : à trop couper dans les dépenses, le niveau de prestations risque de s'en ressentir et l'état de l'immeuble se dégrader (et avec lui, la valeur du patrimoine des copropriétaires).

- Remplacer une installation de chauffage collectif par des équipements de chauffage individuel sans avoir au préalable fait réaliser des audits et y avoir bien réfléchi : les charges de chauffage et d'eau chaude fournis par une installation collective bien réglée et bien entretenue sont toujours inférieures à celles des installations individuelles.

- Changer de fournisseur de gaz ou d'électricité. Actuellement, les tarifs d'électricité et de gaz fournis aux particuliers et aux copropriétés sont des tarifs dits « réglementés », c'est-à-dire décidés par le gouvernement. Aujourd'hui, ces tarifs sont inférieurs aux tarifs du marché. Les copropriétés n'ont donc pas d'intérêt, pour le moment, à changer de fournisseur.

- Charger systématiquement les entreprises qui travaillent déjà pour la copropriété d'effectuer un audit sur les installations (ascenseur, antenne de l'immeuble...). Un organisme indépendant est plus objectif dans la mesure où ce n'est pas lui qui réalisera les travaux préconisés.

## Deux nouvelles enseignes Loiselet & Daigremont

Depuis le début 2006 nos deux agences Cyprenne Gestion à Orsay et Cabinet Guéneau à Longjumeau changent de dénomination pour devenir respectivement Loiselet & Daigremont Paris Sud, et Loiselet, Daigremont, Guéneau & Associés, marquant ainsi un peu plus notre implantation dans le sud de la région parisienne.

\*CSPPC - 72/76 rue de Longchamp - 75116 Paris

## LoDaVeille...

Service d'urgence à la disposition permanente des copropriétaires, LoDaVeille sera dédiée à la prise en compte et au traitement des situations de crise (fuites, pannes, dysfonctionnements dans les parties communes), en dehors des heures habituelles d'ouverture de nos bureaux.

Si les prestataires intervenant habituellement pour les immeubles concernés bénéficient d'un service de permanence, ce sont ces entreprises qui interviendront. Dans le cas contraire, nous ferons intervenir des entreprises référencées susceptibles de répondre au problème constaté. Il ne s'agit pas d'un simple répondeur téléphonique ou d'un service d'assistance généraliste, mais d'un vrai département de Loiselet & Daigremont, pour être à votre écoute, même lorsque nos bureaux sont fermés.

Ce service, entièrement nouveau dans notre métier, fera l'objet d'un test sur deux de nos agences (Paris 16<sup>ème</sup> et Paris 17<sup>ème</sup>), puis si les résultats répondent aux attentes exprimées, sera progressivement disponible sur l'ensemble de nos sites.

Loiselet & Daigremont montre une nouvelle fois son esprit créatif au service des attentes de ses clients...