

ASSURANCE IMMEUBLE ET MAITRISE DES CHARGES

L'augmentation des charges est une préoccupation majeure de toutes les copropriétés et les hausses de TVA en 2012 ne feront que l'aggraver. Si le coût des énergies vient immédiatement à l'esprit pour l'expliquer il n'est, et de loin, pas le seul responsable.

En 10 ans, et surtout dans les trois dernières années, l'assurance de l'immeuble est l'un des postes du budget ayant le plus augmenté. Cette inflation est en partie due au nombre de sinistres déclarés, et notamment à la multiplication des dégâts des eaux par manque d'entretien des installations privatives. Mais elle dépend également de la taille de l'immeuble et plus généralement de l'évolution du marché des assurances. Tous ces paramètres doivent être pris en compte afin de gérer les contrats d'assurance avec la plus grande vigilance.

La maîtrise des charges est un vrai engagement pour le Cabinet Safar qui participe activement aux réflexions permettant d'obtenir une baisse des primes d'assurance.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Diminuer le coût de l'assurance immeuble en augmentant le plafond de la convention CIDRE ?

La renégociation régulière des contrats est une des règles de base pour une bonne maîtrise des charges de la copropriété. En matière d'assurance, votre syndic agit avec la même vigilance et renégocie les contrats, mais le résultat n'est pas toujours garanti car plusieurs paramètres contribuent à la hausse des primes.

Un marché peu favorable à la copropriété

Le nombre d'intervenants ne cesse de diminuer depuis quelques années, ce qui rend parfois illusoire la mise en concurrence et la renégociation des primes. En effet, les compagnies d'assurance se détournent de la copropriété et des appartements en location qui ne répondent plus à leurs critères de rentabilité. Le critère décisif est plus que jamais le rapport entre le montant des sinistres et celui des cotisations encaissées sur le contrat d'assurance. Ce ratio sinistre sur prime permet à l'assureur de mesurer la rentabilité du contrat, avec un seuil fatidique de 50 % (pas plus de 50 euros d'indemnités pour 100 euros de prime). Une copropriété ayant un fort taux de sinistres déclarés verra donc irrémédiablement ses primes augmenter et il sera difficile au syndic de renégocier avec un autre assureur car il doit obligatoirement déclarer les antécédents des trois dernières années.

Les petits immeubles pénalisés par les assureurs

Pour calculer la prime de l'assurance immeuble, l'assureur applique un prix au mètre carré. Mais la pratique d'une prime plancher, de l'ordre de 2000 à 2400 €, se généralise. Les immeubles de petite superficie sont fortement pénalisés lorsque le tarif au mètre carré aboutit à un montant inférieur. Certaines compagnies n'hésitent pas à résilier le contrat des immeubles qui ne correspondent plus à leur segment de marché, d'autres imposent des majorations excessives de primes afin de décourager les copropriétés qui ne rentrent plus dans leur cible. Il faut alors se tourner vers des assureurs moins sélectifs qui, souvent, imposent une augmentation de la prime..

L'impact des dégâts des eaux

Les copropriétaires ont eux-mêmes une part de responsabilité dans la hausse du coût de l'assurance immeuble. En effet, les dégâts

des eaux représentent en moyenne 80 % des sinistres de la copropriété et les deux tiers ont une origine privative : un lave-linge qui déborde, des robinets mal entretenus, des joints qui ne sont jamais changés...

A cela s'ajoute un effet pervers de la convention CIDRE (Convention d'indemnisation directe et de recours), initialement conçue pour simplifier le règlement des sinistres inférieurs à 1 600 euros hors taxes, car l'assurance immeuble se trouve automatiquement sollicitée dans la majorité des cas alors que les assurances multirisques sont exonérées de toute indemnisation. Cette mutualisation des risques privatifs pénalise l'ensemble des copropriétaires et seul un relèvement du montant minimal permettra de réduire effectivement le taux de sinistres des copropriétés.

LES NOUVELLES OBLIGATIONS DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Depuis le décret du 7 février 1996 à l'origine des premières obligations de recherche d'amiante dans les immeubles, plusieurs autres textes ont étendu les repérages et renforcé les mesures en cas de présence d'amiante. Le décret du 13 septembre 2001 a élargi le cadre des recherches et créé, pour les parties communes, le dossier technique amiante dont la fiche récapitulative doit être annexée aux compromis de vente.

Dernier texte en date, le décret du 3 juin 2011 étend les repérages et prévoit désormais l'information des locataires. L'entrée en vigueur des nouvelles mesures, initialement prévue pour le 1^{er} février 2012, interviendra dès la publication des arrêtés d'application annoncée pour avril 2012. Les constats établis précédemment devront être actualisés, en particulier en cas de vente.

Un dossier amiante « parties privatives »

Tout propriétaire bailleur d'un logement datant d'avant 1997 doit désormais tenir un dossier amiante « parties privatives » à la disposition de ses locataires et leur indiquer où ils peuvent le consulter. Le repérage de l'amiante porte sur les flocages, calorifugeages et faux plafonds.

Une recherche étendue pour les parties communes

Le dossier technique amiante « parties communes » concerne à la fois les immeubles d'habitation et les locaux tertiaires. Il devra être actualisé et complété car le décret étend le repérage aux toitures, bardages, façades légères et conduits en toiture et façade.

TVA en hausse

La maîtrise des charges devient un exercice de plus en plus difficile, d'autant que les modifications de la fiscalité viennent peser sur des budgets déjà votés en assemblée générale.

+ 1,5 % de TVA sur les travaux

Au 1^{er} janvier 2012, la TVA à taux réduit sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien dans les immeubles d'habitation achevés depuis plus de deux ans est passée de 5,5 % à 7 %.

Certes, elle sera maintenue à 5,5 % lorsque le devis a été signé et un acompte encaissé par l'entreprise avant le 20 décembre 2011 même si les travaux ne sont réalisés ou achevés qu'en 2012. Mais pour les autres travaux déjà votés et ceux à venir, les factures supporteront la TVA au taux de 7 %.

+1,6 % de TVA sur les charges courantes

Une autre menace plane sur le budget de la copropriété avec la « TVA sociale ». Le projet de loi de finances rectificative pour 2012 prévoit en effet d'augmenter de 1,6 % le taux normal de la TVA pour le porter de 19,6 % à 21,2 % à compter du 1^{er} octobre prochain afin de compenser la suppression des cotisations patronales affectées à la protection sociale.

Cette mesure va donc alourdir le coût de toutes les prestations payées par la copropriété, donc augmenter les charges. Les plus optimistes pourront espérer que la diminution des charges sociales soit effectivement et rapidement répercutée dans les prix pratiqués par les entreprises...

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)	ICC (Indice des loyers commerciaux)	ILAT (Indice des loyers d'activité tertiaire)
1 ^{er} trimestre 2011 119,69	4 ^{ème} trimestre 2010 1533	4 ^{ème} trimestre 2010 101,31
2 ^{ème} trimestre 2011 120,31	1 ^{er} trimestre 2011 1554	1 ^{er} trimestre 2011 101,96
3 ^{ème} trimestre 2011 120,95	2 ^{ème} trimestre 2011 1593	2 ^{ème} trimestre 2011 102,74
4 ^{ème} trimestre 2011 121,68	3 ^{ème} trimestre 2011 1624	3 ^{ème} trimestre 2011 103,64

LOYERS TAXÉS POUR LES MICRO-LOGEMENTS

Dans les grandes agglomérations, une taxe annuelle sera perçue sur les loyers des logements dont la surface habitable est inférieure ou égale à 14 m².

Cette taxe s'applique sur le montant des loyers bruts, hors charges, perçus à compter du 1^{er} janvier 2012 pour les locations nues ou meublées ; elle n'est pas déductible des revenus soumis à l'impôt sur le revenu. Le taux de la taxe sera progressif (de 10 à 40 %) selon l'écart entre le loyer pratiqué et un loyer de référence (loyer mensuel, charges non comprises) fixé à 40 € par mètre carré de surface habitable.

ILAT (Indice des loyers d'activité tertiaire)

Ce nouvel indice peut servir de référence, depuis le 1^{er} janvier 2012, dans le cadre de la révision des baux professionnels. Il est composé pour 50 % l'indice des prix à la consommation (IPC), pour 25 % de l'indice du coût de la construction (ICC), et pour 25 % de l'évolution du produit intérieur brut en valeur (PIB) ce qui devrait rendre son évolution moins irrégulière que celle de l'ICC.

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62
Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr
E-mail : fabrice.borocco@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29
finorgest-aulnay@safar.fr

Service Vente

Tél : 01 58 05 40 02 - Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : sophie.safar@safar.fr

Service Location

Tél : 01 58 05 48 44
E-mail : locations@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : bureau@safar.fr