



JUILLET
SEPTEMBRE
2025

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE



Dans votre nouvelle lettre, il est beaucoup question de coûts et de gestion. Savoir apprécier correctement les premiers permet d'optimiser la seconde, et donc de préserver la valeur de son bien. Sur l'ensemble des sujets, nous vous accompagnons pour faire que l'ensemble de ces questions financières soient parfaitement maîtrisées.

Bonne lecture et bonnes vacances.

Cyril Atger

IFF Gestion, IFF Gérance
D. Moison
Immeuble Le Sully
131-135, boulevard Carnot
78 110 LE VÉSINET

Passoires thermiques Des ventes qui augmentent

Avec la loi Climat et Résilience de 2021, le Diagnostic de Performance Énergétique est devenu un élément qui pèse sur le marché immobilier. Il n'est plus possible d'augmenter les loyers des logements classés F et G depuis 2022. Les passoires thermiques classées G+ sont interdites à la mise en location depuis le 1^{er} janvier 2023. Et c'est au tour des logements classés G d'être concernés par cette interdiction depuis le 1^{er} janvier 2025.

Un phénomène parisien

Les conséquences de la loi ne se font pas seulement sentir sur le marché de la location, mais aussi sur celui des ventes. C'est notamment ce qu'il ressort d'une étude publiée par les notaires du Grand Paris. En Île-de-France, les ventes de logements classés G sont ainsi passées de 8,6 % en 2022 à 11,4 % en 2024, par rapport au total des biens vendus. L'impact est encore plus significatif à Paris où les appartements de petite taille, avec des mauvaises étiquettes énergétiques,

sont plus nombreux. En 2024, 32,4 % des logements vendus étaient classés F ou G. Plus on s'éloigne de la capitale, plus leur part diminue. Elle s'établit ainsi à 19 % en petite couronne et seulement 15 % en grande couronne. L'arrêté qui corrigeait le calcul du DPE pour les logements de moins de 40 m², entré en vigueur le 1^{er} juillet 2024 fait apparaître une moindre proportion dans les ventes des logements mal classés. Une tendance qui demande cependant à être confirmée.



Charges de copropriété Près de 11 % de hausse

La FNAIM du Grand Paris a récemment publié une étude mettant en lumière l'évolution notable des charges de copropriété entre 2022 et 2023, au début de la crise énergétique provoquée notamment par la guerre en Ukraine. Sur cette période, les charges ont augmenté en moyenne de 10,71 %, atteignant un montant moyen de 43,34 € par m² assuré. Sans surprise, cette progression s'explique en grande partie par la flambée des prix de l'énergie et des matières premières. L'eau froide a ainsi enregistré

une hausse de 12,8 %, suivie de près par le chauffage collectif (+11,7 %), l'entretien et la maintenance (+10,8 %), les primes d'assurance (+10,1 %), l'électricité (+8,8 %), les impôts et taxes (+8,2 %) et les frais de personnel (+7,83 %).

Cette dynamique inflationniste s'est poursuivie en 2024 et s'intensifie encore en 2025, portée par des facteurs structurels comme l'envolée des prix de l'énergie, mais aussi conjoncturels, tels que la modernisation des équipements imposée par la fin des réseaux 2G et 3G,

[SUITE AU VERSO >](#)



GESTION

Tél. 01 34 51 00 01
courriers@iff-gestion.fr



GÉRANCE

Tél. 01 34 51 58 35
accueil@iff-gerance.fr



D. MOISON

Tél. 01 34 51 76 08
accueil@moison.fr





Le prix de l'eau vole haut

De façon générale, le prix de l'eau augmente presque partout en France, même si cette augmentation se limite à Paris à 2,2 % depuis le 1^{er} janvier 2025, pour un tarif parmi les plus bas d'Île-de-France. Les raisons de cette augmentation généralisée sont à puiser du côté du traitement des eaux et aussi du réchauffement climatique.

Fournir et traiter

Pour proposer une eau consommable, il convient de mettre en œuvre des traitements performants, mais chers, reposant notamment sur les technologies de nano-filtration ou d'osmose inverse. Afin de limiter les effets des épisodes de sécheresse de plus en plus nombreux, les forages se multiplient tout comme les interconnexions entre réseaux.

Chasse aux fuites

La lutte contre les fuites constitue aussi un autre axe d'amélioration de la fourniture en eau. L'Observatoire des services publics d'eau et d'assainissement considère dans un rapport paru l'été dernier que les fuites s'élèvent en France à 1 000 millions de m³, soit la consommation de 18 millions d'habitants. Dans ce contexte, le Plan Eau a comme objectif 10 % d'économies à l'horizon 2030. Or, un principe étatique dispose que l'eau paie l'eau, c'est-à-dire que les sommes versées par les usagers servent à financer la distribution, le traitement et l'entretien des réseaux. Comme les consommateurs deviennent de manière générale plus responsables et limitent leur consommation, il devient plus difficile d'investir pour préserver un haut niveau de qualité. D'où une raison supplémentaire pour expliquer l'augmentation de l'eau.

> SUITE DU RECTO

qui oblige notamment à remplacer les dispositifs de téléalarme dans les ascenseurs. Par ailleurs, le contexte climatique et la multiplication des sinistres pèsent lourdement sur les assurances, dont les primes devraient augmenter de 12 à 20 % cette année. Face à cette situation, la gestion des charges devient un enjeu stratégique pour les syndicats comme pour les copropriétaires. Anticiper les postes de dépense, renégocier les contrats fournisseurs, planifier les travaux à long terme ou encore optimiser la performance énergétique des immeubles

sont désormais des leviers indispensables pour limiter l'impact de ces hausses sur les budgets des copropriétés.

TOP 3 DES FRAIS EN VOLUMES



Frais de personnel
636,4 €
par lot



Chauffage collectif
517,14 €
par lot



Eau froide
297,79 €
par lot

Estimer soi-même le coût des travaux : une étape clé dans l'évaluation d'un bien

Lorsqu'on cherche à déterminer la valeur vénale d'un logement, estimer le montant des travaux à prévoir constitue une étape essentielle. Avant de faire appel à un professionnel, il est possible d'obtenir une première estimation réaliste en suivant quelques étapes simples mais rigoureuses.

La première consiste à **recenser l'ensemble des postes de travaux** à envisager. Cela inclut la peinture, l'électricité, la plomberie, la rénovation des sanitaires, la remise en état des sols et des plafonds ou encore le changement des huisseries.

Ensuite, il convient de **mesurer précisément les surfaces concernées** par les travaux. Par exemple, pour estimer le coût d'une peinture, on prendra soin de calculer la surface totale des murs à traiter, en tenant compte des ouvertures comme les fenêtres ou les baies vitrées.

Il faut également **tenir compte de la nature des pièces**. Les pièces dites « humides » comme les salles de bains ou les cuisines requièrent des matériaux spécifiques, une étanchéité renforcée, et donc un travail plus

technique et plus coûteux que les pièces sèches (chambres, salons).

Il est ensuite essentiel d'appliquer des **ratios de prix au mètre carré** selon le type de travaux envisagés. On distingue trois grandes catégories :

- **Travaux de rafraîchissement** (peinture, revêtements, petites réparations) : entre **250 et 400 €/m²**
- **Travaux de rénovation standard** (électricité, plomberie, cuisine, salle de bain) : entre **500 et 1 000 €/m²**
- **Travaux de rénovation lourde** (isolation, structure, chauffage) : entre **1 000 et 2 000 €/m²**

Ces estimations sont indicatives et varient selon la localisation, les matériaux choisis et la complexité du chantier. En région parisienne, par exemple, les prix peuvent être nettement plus élevés.

En combinant une évaluation précise des surfaces concernées et l'application de ces ratios, on peut établir une **première estimation réaliste** du budget travaux, étape précieuse dans l'évaluation d'un bien immobilier.

Augmentation des frais de notaire

Les improprement nommés frais de notaire intègrent la taxe de publicité foncière, sa principale composante, touchée par les départements lors de l'achat d'un immobilier dans l'ancien. Depuis le 1^{er} avril dernier, dans le cadre de la loi de Finances 2025, son plafond est passé de 4,5 % à 5 %, mais reste inchangé pour un primo-accédant. Certains départements comme Paris ont d'ores et déjà entériné par un vote cette augmentation.

NOUVEAUTÉ À LOUER CHATOU

A moins de 10 minutes à pied de la gare du RER A « CHATOU-CROISSY » et du centre-ville, notre agence vous propose un trois pièces de 68,5m² en parfait état. Situé au 3^e et dernier étage avec ascenseur d'une copropriété de standing, sécurisée avec gardien, le bien se compose d'une large entrée avec placards, d'un séjour avec balcon, d'une cuisine séparée entièrement rénovée, de deux chambres avec placards, d'une salle de bains et de WC séparés. Une cave et un parking au sous-sol complètent l'ensemble.

Loyer : **1 350 €** (+ charges : 250 €)

N'hésitez pas à nous contacter au 01 34 51 58 35
julia.marchand@sogesym.com

