



COPROGESTIMMO
L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE DE VOTRE SYNDIC

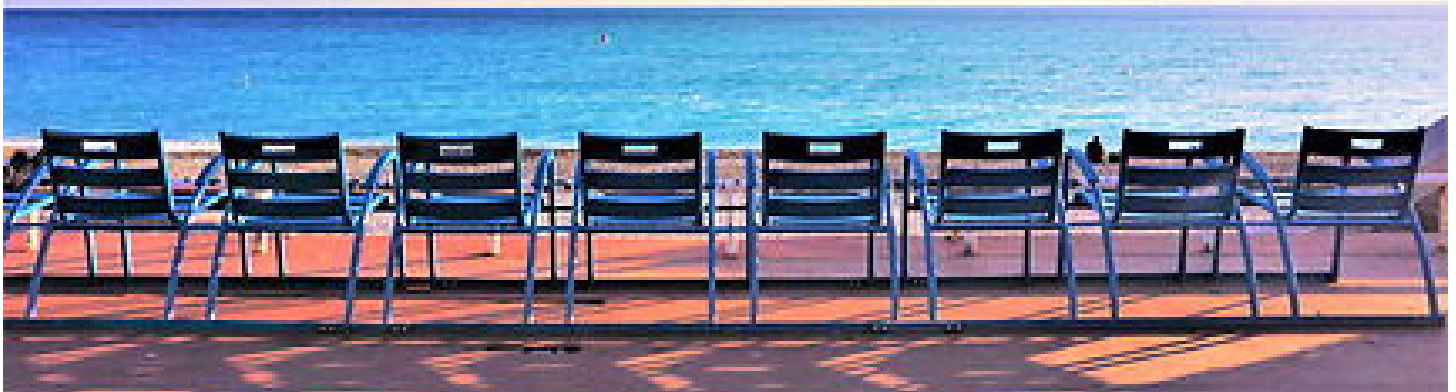
GESTION
LOCATION
TRANSACTION

#ÉDITION 7 - SEPTEMBRE 2025

SYNDIC, GESTION, LOCATION ET TRANSACTION

LES COULISSES DE L'IMMOBILIER

Votre Syndic à l'écoute de vos projets immobiliers



Votre syndic vous présente sa newsletter bimensuelle dédiée à l'Immobilier et vous informe des modifications de réglementation, des tendances et actus du marché immobilier, des informations Techniques et juridique, mise en valeur d'un collaborateur ou intervenant extérieur et enfin des offres qui sont dédiées, à vous cher(e)s copropriétaires.

COPROPRIETE

Comment installer une borne de recharge en copropriété facilement ?



Les chiffres de la mobilité électrique :

La dynamique actuelle témoigne d'une accélération sans précédent. Plus de 165 000 bornes publiques maillent désormais le territoire français. Concernant l'habitat collectif, 35000 copropriétés ont approuvé des projets d'infrastructure, dont 10 000 sont déjà équipées selon les données du premier trimestre 2025.

Le marché des bornes de recharge en copropriété s'annonce colossal. En France, 247 000 résidences collectives comptent 8,7 millions de places de parking. Pourtant, seuls 13 % du parc éligible sont équipés. Un chiffre qui révèle un immense potentiel de développement pour la mobilité électrique. D'autant plus que 86 % des recharges se font à la maison. La recharge à domicile est donc essentielle !

Financement facilité pour votre borne de recharge :

L'aspect financier constitue souvent le principal frein à l'installation. Pourtant, des solutions innovantes émergent pour démocratiser l'accès à la borne de recharge en copropriété.

Le modèle tiers-investisseur révolutionne l'équipement, il évite tout coût pour les copropriétaires non-utilisateurs. Seuls les résidents qui souhaitent se raccorder financent l'installation, à un tarif souvent inférieur à celui d'un simple droit à la prise individuel.

Les aides publiques optimisent l'investissement :

Le programme Advenir finance jusqu'à 50% de l'infrastructure collective et 50% de chaque borne de recharge en copropriété. Cette aide plafonnée à 600 euros se cumule avec un crédit d'impôt de 500 euros, totalisant 1 100 euros d'économies par installation. Ces dispositifs restent disponibles jusqu'en 2027, créant une urgence à agir.

L'écosystème professionnel mobilisé autour de la borne de recharge :

L'installation réussie d'une borne de recharge en copropriété requiert l'intervention coordonnée de plusieurs acteurs spécialisés.

Le syndic joue un rôle central dans le déploiement d'une borne de recharge en copropriété car ils accompagnent les copropriétés depuis la sensibilisation jusqu'à la mise en service. Installer une borne en copropriété prend en moyenne 18 mois. Le processus est long. Il faut d'abord convaincre le conseil syndical, préparer les dossiers, voter en AG...

Les principaux acteurs de la recharge en copropriété sont tous réunis au sein de l'AFOR : Borne Recharge Service, IZI by EDF, Park'n Plug, WAAT, Zephyre et Zeplug. Ces entreprises assurent l'installation, la maintenance et le dépannage 24h/24 de chaque borne de recharge en copropriété. Les opérateurs de l'AFOR s'engagent sur le long terme. Ils garantissent des tarifs d'électricité avantageux pour les bornes, tout en assurant un service de maintenance et de dépannage continu, clé du bon fonctionnement de l'installation.

Le rôle clé d'Enedis dans le raccordement collectif

Enedis, gestionnaire du réseau électrique national, facilite les raccordements en proposant une infrastructure dédiée. Enedis facilite, mais n'installe pas les bornes de recharge. Il raccorde l'infrastructure collective et installe un compteur individuel sur demande, le copropriétaire choisit un électricien pour poser sa borne ou sa prise, puis son fournisseur d'électricité.

Combien coûte réellement l'installation d'une borne de recharge en copropriété ?

Le coût final pour un copropriétaire se situe entre 800 et 1000 euros TTC après déduction des aides. Le programme Advenir finance 50% de l'installation (plafonné à 600€) et se cumule avec un crédit d'impôt de 500€. Avec les solutions de tiers-financement, l'infrastructure collective ne coûte rien à la copropriété, seuls les utilisateurs payent leur raccordement.

Un véhicule électrique coûte-t-il moins cher à l'usage qu'un véhicule thermique ?

Le coût du kilomètre électrique représente le quart du coût thermique. Cette différence génère jusqu'à 700 euros d'économies annuelles pour un automobiliste parcourant 12 000 kilomètres. Sur dix ans, l'économie atteint 7 000 euros, amortissant largement l'investissement initial.

De plus, l'entretien est réduit grâce à une mécanique bien plus simple.

La recharge, en copropriété, peut se faire la nuit, en heures creuses, ce qui optimise encore la facture d'électricité.

Installer une borne, c'est aussi valoriser sa place de parking :

Des études récentes ont été menées par des syndicats qui démontrent qu'une place de parking qui est déjà équipée d'une borne est valorisée de 8 à 10 % de plus versus un parking qui ne l'est pas, ce qui permet, effectivement, d'amortir largement le coût de la borne.

La généralisation des véhicules électriques ne rencontre plus d'obstacles majeurs. L'offre des constructeurs s'est largement diversifiée, avec des modèles adaptés à tous les budgets et des autonomies dépassant désormais les 400 km. Dans ce contexte, la recharge à domicile devient un levier clé de confort, d'économies et de valorisation du patrimoine. Installer une borne en copropriété, c'est simplifier son quotidien, mais aussi anticiper les usages de demain tout en renforçant l'attractivité de son bien.

IMMOBILIER

I.A et risques climatiques : révolution de l'achat immobilier ?



Les dégâts climatiques (inondations, sécheresses, retraits de terrain,) directement liés au réchauffement climatique, passeront de 5 à 10 milliards d'euros d'ici 2050, les primes d'assurance habitation ont déjà augmenté de 12,8% en 2025

L'IA révolutionne le diagnostic : elle analyse automatiquement milliers de données pour identifier les aléas naturels avant l'acquisition immobilière

Pourquoi les risques climatiques menacent-ils votre investissement immobilier ?

Les risques climatiques représentent aujourd'hui une menace concrète pour tout investissement immobilier et impactent directement la valeur immobilière et le coût de leur entretien. En outre, les propriétaires découvrent souvent ces aléas climatiques après l'acquisition, quand il est trop tard pour négocier ou se rétracter. Le site Georisques.gouv.fr, référence officielle pour l'information sur les risques naturels, recense plus de 17000 communes françaises exposées aux risques d'inondation. Cependant, selon l'analyse d'Homapi, 95% des acquéreurs immobiliers ne consultent pas ce site avant leur transaction immobilière.

Comment l'intelligence artificielle révolutionne-t-elle la prévention des risques climatiques ?

L'intelligence artificielle bouleverse la manière d'appréhender les risques climatiques dans l'immobilier. Elle analyse automatiquement des milliers de données environnementales, climatiques et urbanistiques. Puis, elle les traduit en informations claires, accessibles aux acheteurs comme aux professionnels.

- Homapi : un carnet numérique intelligent

La plateforme Homapi, développée par EkologglA, incarne cette avancée technologique. Elle propose le premier Carnet d'Information du Logement (CIL) en France fondé sur l'intelligence artificielle.

- Objectif : simplifier la relation entre particuliers et professionnels, grâce à des profils qualifiés et des informations fiables, pour des décisions éclairées face aux enjeux climatiques.

L'intelligence artificielle fonctionne comme un GPS préventif. Elle identifie les risques climatiques avant même la visite du bien. Cette technologie peut alerter sur une zone inondable, signaler l'instabilité du sol, ou calculer le surcoût d'assurance lié aux risques climatiques. Cette anticipation permet alors aux acquéreurs de prendre des décisions éclairées.

Les données analysées par l'IA pour évaluer les risques climatiques : Les algorithmes croisent automatiquement un large éventail de données hétérogènes : historique météorologique, cartes géologiques, plans d'urbanisme, données d'assurance,

Cette approche globale permet de cartographier les risques avec une finesse inédite et d'en prédire l'évolution sur plusieurs décennies.

Quelles sont les solutions concrètes pour se protéger des risques climatiques ?

Trois mesures s'imposent pour sécuriser tout investissement immobilier face aux défis climatiques.

1/ Rendre obligatoire l'information sur les risques climatiques

Première étape incontournable : garantir une compréhension réelle des risques climatiques avant tout achat immobilier. Aujourd'hui, les acquéreurs sont simplement invités à consulter le site Georisques.gouv.fr. Or, selon l'analyse d'Homapi, seuls 5% des acheteurs prennent réellement le temps de le faire. Cette démarche volontaire reste largement insuffisante face à l'ampleur des menaces climatiques. Il devient urgent de fournir une synthèse claire, pédagogique et obligatoire dans le parcours d'achat.

2/ Développer le Carnet d'Information du Logement (CIL)

L'enjeu est simple : permettre à chaque acquéreur de comprendre les risques avant d'engager ses économies. Pour cela, le CIL doit intégrer les données issues de l'intelligence artificielle, afin de fournir une évaluation complète et personnalisée des risques climatiques associés au bien.

Cette approche s'inscrit dans la logique de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui renforce l'information sur les risques climatiques.

3/ Responsabiliser les professionnels de l'immobilier

Les acteurs de l'immobilier — agents, notaires, syndic — doivent intégrer cette responsabilité dès l'amont de la transaction. Cela implique une montée en compétence. Il faut former les professionnels aux enjeux climatiques pour qu'ils puissent accompagner et alerter efficacement leurs clients.

Les risques climatiques bouleversent durablement le paysage immobilier français

Face à ces menaces, l'intelligence artificielle apporte des solutions concrètes pour anticiper et évaluer les vulnérabilités. Les acquéreurs doivent désormais exiger plus de transparence et s'entourer des bons outils pour prendre des décisions éclairées. L'avenir de l'immobilier passera par une prise en compte systématique des risques climatiques; une condition essentielle pour bâtir des logements durables, résilients et responsables.



UN CONSEIL / UNE LOI

Prêt copropriété rénovation : quelles garanties et conditions en 2025 ?

Le décret n°2025-711, publié au Journal officiel du 27 juillet 2025, concrétise les dispositions de la loi du 9 avril 2024 dite "Loi habitat dégradé" en encadrant les conditions du prêt copropriété rénovation. Ce texte réglementaire, très attendu par les syndicats, copropriétaires et professionnels du logement, fixe à la fois la durée maximale des prêts collectifs et les modalités d'intervention du Fonds de garantie pour la rénovation (FGR). Derrière les termes techniques, une problématique centrale : comment financer efficacement la réhabilitation des copropriétés fragiles sans faire peser un risque de solvabilité excessif sur les prêteurs ?

À retenir – Les nouvelles garanties des prêts copropriété rénovation :

Le décret du 25 juillet 2025 permet aux copropriétés de financer leurs travaux sur une durée maximale de 300 mois (soit 25 ans) et d'étaler les remboursements sur le long terme et de financer plus facilement des travaux d'intérêt collectif tels que l'isolation thermique, la réfection des toitures ou la rénovation des colonnes techniques.

Par contre, le taux d'intérêt n'est pas encadré, le décret ne fixe aucun taux plafond. Chaque banque ou société de financement peut alors déterminer librement ses conditions.

Le Fonds de Garantie pour la Rénovation couvre jusqu'à 80% des pertes pour certaines copropriétés dégradées ce qui permet d'encourager les établissements financiers à prêter sans crainte de défaillance de remboursement, tout en assurant une forme de tiers-financement public.

Les copropriétés modestes ou invisibles sont désormais incluses dans le dispositif.

Il soutient ainsi les ménages modestes tout en favorisant une transition énergétique durable et la lutte contre l'habitat indigne.

D'après les chiffres de la Banque de la rénovation, il faudrait mobiliser 96 milliards d'euros par an jusqu'en 2030 pour atteindre les objectifs du Plan d'Investissement Climat. Cela représente 1,5 million de logements à rénover, dont une part importante en copropriété.

En consolidant les règles du prêt copropriété rénovation, l'État amorce une transformation structurelle du financement de la rénovation dans l'habitat collectif.

Les copropriétés fragiles disposent désormais de leviers concrets pour engager leur transition énergétique.

Le prêt collectif sécurisé, s'il est bien encadré et accompagné, pourrait devenir un pilier essentiel de la réhabilitation de l'habitat ancien en France. Il reste maintenant à surveiller son appropriation concrète par les syndicats, les banques... et les copropriétaires eux-mêmes.

LOCATION



Comment simplifier et optimiser sa gestion locative en tant que copropriétaire bailleur ?

Gérer un bien immobilier en location est déjà une tâche exigeante. Mais, lorsqu'on est copropriétaire bailleur, la gestion locative prend une dimension supplémentaire : il faut jongler entre les obligations envers le locataire et celles liées à la copropriété. Assemblées générales, appels de charges, travaux votés en syndic, régularisation annuelle... autant de démarches qui viennent alourdir le quotidien du bailleur.

Que vous soyez propriétaire d'un seul appartement ou d'un petit parc locatif, afin de gagner du temps, éviter les erreurs et optimiser la gestion de vos biens en copropriété, nous vous préconisons certains conseils pratiques qui vous aideront à gérer sereinement et efficacement votre location.

En tant que copropriétaire, vous faites partie intégrante du syndicat des copropriétaires.

À ce titre, vous êtes tenu de :

- Participer aux charges de copropriété, qu'elles soient générales ou spéciales.
- Assister (ou vous faire représenter) aux assemblées générales.
- Respecter le règlement de copropriété, tout comme votre locataire.

En tant que bailleur, vos responsabilités ne s'arrêtent pas à la perception des loyers, vous devez :

- Transmettre à votre locataire certains documents dès l'entrée dans les lieux, notamment l'extrait du règlement de copropriété relatif à la jouissance des parties communes.
- Informer le locataire des décisions prises en assemblée générale pouvant impacter son usage (ex. : travaux affectant l'immeuble).
- Répercuter les charges récupérables avec précision et dans les délais.

À noter : si vous ne respectez pas certaines de ces obligations, vous pouvez voir votre responsabilité engagée, notamment en cas de litige avec le locataire.

Contrairement à une maison individuelle, la gestion d'un logement en copropriété est étroitement liée à celle de l'immeuble dans son ensemble.

Tout d'abord, quelles sont les tâches et obligations auxquelles doit répondre un copropriétaire bailleur :

- Suivi des loyers et paiements avec notifications automatiques.
- Édition de quittances de loyer, relances en cas de retard, contrats, états des lieux, attestations d'assurance.
- Le rappel des échéances fiscales (taxe foncière, déclaration de revenus fonciers).
- Gestion des charges récupérables, régularisation annuelle simplifiée.
- Le rappel des échéances fiscales (taxe foncière, déclaration de revenus fonciers).
- Le suivi des dépenses liées au logement pour la future régularisation de charges.
- Suivre l'historique des décisions prises en AG et des interventions dans l'immeuble.
- Être prêt en cas de contrôle, litige ou vente du bien.

Pourquoi faire appel à une Agence Immobilières afin de professionnaliser la gestion de vos biens locatifs, tout en déléguant les tâches les plus techniques ?

Un copropriétaire bailleur subit souvent certaines contraintes comme :

- Éloignement géographique du bien loué (changement de région, expatriation).
- Plusieurs logements, avec des échéances et contraintes multiples.
- Manque de temps ou de disponibilité pour gérer les imprévus (retards de paiement, sinistres...).
- Régularisations de charges ou renouvellement de bail qui peuvent générer des erreurs juridiques ou fiscales.

L'agence immobilière va prendre en charge l'intégralité de la gestion locative : encaissement des loyers, relances, gestion des travaux, régularisation des charges, etc.

Elle joue aussi souvent le rôle d'intermédiaire avec le syndic, ce qui est un vrai plus pour un bailleur en copropriété.

Conclusion

Être copropriétaire bailleur, c'est gérer bien plus qu'une simple relation locative. Entre les obligations liées à la copropriété, le suivi des charges et la communication avec le locataire, la gestion peut vite devenir complexe... à moins de s'organiser efficacement.

N'hésitez pas à consulter notre service gestion locative qui pourra vous informer sur les différentes prestations proposées pour la gestion locative de votre (vos) bien(s).

Pour toute demande d'information, vous pouvez contacter :

Aurélie LALUS

Responsable Service GESTION LOCATIVE

3, Rue Cais de Pierlas – 06 300 NICE

Tel : 04.93.79.20.50 / 06.66.41.06.13

@ : gestion@coprogestimmo.fr



VOUS AVEZ UN PROJET IMMOBILIER ?

vous souhaitez *vendre ou louer* votre bien ?

**Les copropriétaires nous ont fait confiance
en nous confiant la vente de leur bien**



LA TRINITE 3P RDJ VENDU EN MOINS DE 3 MOIS !



NICE POETES 2P 40m²
ACQUEREUR TROUVE EN 48h !



A LOUER

NICE OUEST / NAPOLEON III

Dans une Résidence Sécurisée, beau 2 pièces meublé au 2^{ème} étage comprenant une grande pièce à vivre avec cuisine américaine aménagée et équipée donnant sur une grande terrasse de 11m², une chambre avec penderie, et une salle de bains avec WC. Tout collectif
COUP DE CŒUR ASSURÉ



QUI CONNAIT VOTRE IMMEUBLE AUSSI BIEN QUE VOTRE SYNDIC?

ON S'OCCUPE DE TOUT !

profitez des avantages offerts par le « **PACK FIDELITÉ** »
(jusqu'à 2 000€ d'économie) réservé uniquement à

NOS CLIENTS PROPRIÉTAIRES

**N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER AFIN D'ÉCHANGER
SUR VOS PROJETS IMMOBILIERS**

Service Transaction

Frédéric MATOIS

fmatois@coprogestimmo.fr
06 51 70 45 47

Service Gestion-Location

Aurélie LALUS

gestion@coprogestimmo.fr
06 66 41 06 13



bien'ici



SeLogger



MAISONS &
APPARTEMENTS

Votre Syndic à l'écoute de vos projets immobiliers



SAS COPROGESTIMMO – GESTION – LOCATION – TRANSACTION

3, Rue Caïs de Pierlas – 06300, NICE

Tél : 04.93.79.20.50. coprogestimmo.fr

L'ENTITE DEDIEE AUX PROJETS IMMOBILIERS DE NOS CLIENTS COPROPRIETAIRES

galian-smabtp

