



L'UNIS DANS LES MÉDIAS. SEMAINE DU 08.06



SOMMAIRE

BILAN CHRISTOPHE TANAY

www.batiactu.com (9 juin 2020)	"L'Unis s'est considérablement renforcé" (Christophe Tanay, président)	5
www.lemoniteur.fr (9 juin 2020)	"Le rapprochement avec la Fnaim sera entre les mains du futur président de l'Unis"	7

BAROMETRE

www.businessimmo.com (9 juin 2020)	Unis publie son baromètre sur l'activité des professionnels de l'immobilier	11
HEBDO BOURSE PLUS (12 juin 2020)	Edouard Fourniau, directeur général délégué du groupe Consultim : « Pour nous, le marché du tourisme est sans doute celui qui offre le plus de visibilité. »	13
www.mysweetimmo.com (11 juin 2020)	L'UNIS publie son baromètre des professionnels de l'immobilier post- confinement	15
www.journaldelagence.com (11 juin 2020)	Le baromètre de l'UNIS confirme la reprise d'activité depuis le 11 mai	18

REFORME DE LA COPROPRIÉTÉ

www.lemonde.fr (9 juin 2020)	Ce qui change dans les copropriétés	21
------------------------------	-------------------------------------	----

CITATIONS

www.batirama.com (9 juin 2020)	Le BTP lance un cri d'alarme au gouvernement pour sauver l'emploi	25
www.cahiers-techniques-batiment.fr (9 juin 2020)	Charte de reprise des chantiers BTP en Ile de France	28
LA SEMAINE JURIDIQUE ADMINISTRATIONS ET COLLECTIVITES TERRITORIALES (08 juin 2020)	Un OVNI juridique : les chartes partenariales entre les collectivités territoriales et les acteurs de l'immobilier	30

ACTIONS REGIONALES

LA VOIX DU NORD (05 juin 2020)	Les assemblées de copropriété à distance, une bonne nouvelle mais...	35
--------------------------------	---	----



BILAN CHRISTOPHE TANAY

"L'Unis s'est considérablement renforcé" (Christophe Tanay, président)



Christophe Tanay, président de l'Unis. © Unis

GESTION IMMOBILIÈRE. L'Unis, deuxième syndicat des métiers de l'immobilier, va changer de président à la fin du mois de juin. Christophe Tanay, qui s'apprête à quitter ses fonctions, tire un bilan positif de ses six années passées à sa tête.

Christophe Tanay, qui va quitter ses fonctions de président de l'Unis le 24 juin, après six ans et deux mandats, a tiré le bilan de son action, le 9 juin, par visioconférence. Le syndicat de professionnels de l'immobilier, le deuxième en nombre d'adhérents, s'est "*considérablement renforcé*", selon lui. 2.200 entreprises adhérentes soit 20.000 agents, et un rôle "*conforté dans la rénovation immobilière*", qui en fait le premier syndicat pour ce secteur, mais aussi pour la gestion immobilière, parmi les cinq métiers de la profession (agents immobilier, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts immobiliers, promoteurs-rénovateurs).

www.batiactu.com
Pays : France
Dynamisme : 8



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

Pour le président de l' Unis, le renforcement du syndicat est aussi et avant tout celui de son rôle politique. *"Le syndicalisme en général s'est renforcé",* explique-t-il, *"même si les corps intermédiaires ont été mal considérés au début du quinquennat d'Emmanuel Macron, ils ont repris leur place dans la crise, et on voit que le collectif a retrouvé toute sa valeur"*.

Article avec accès abonnés: <https://www.batiactu.com/edito/unis-s-est-considerablement-renforce--christophe-tanay-59690.php>



"Le rapprochement avec la Fnaim sera entre les mains du futur président de l'Unis"



Christophe Tanay cèdera son

A quelques jours de la fin de son mandat de président de l'Union des syndicats des professionnels de l'immobilier (Unis), Christophe Tanay dresse le bilan de ces six dernières années à la tête de l'organisation professionnelle. Parmi les dossiers qu'il laisse à son successeur figure le mariage entre l'Unis et la Fnaim.

Le 25 juin prochain, l'Union des syndicats des professionnels de l'immobilier (Unis) aura un nouveau président. Le nom du candidat unique à la succession de **Christophe Tanay** est pour l'instant gardé secret. Son identité sera dévoilée à l'issue de son élection par le conseil national de l'organisation.

[Visualiser l'article](#)

Pour l'instant, l'heure est au bilan des six années de mandature de Christophe Tanay à la tête de ce syndicat professionnel qui a fêté ses dix ans, en novembre dernier, au Grand Palais, à Paris.

Outre la gestion récente de la crise du covid-19, qui a donné lieu à des discussions quotidiennes avec le ministère du Logement, notamment en vue de l'ordonnance n°2020-595 visant à aménager les règles relatives à la **copropriété** et de permettre les AG à distance , « le chemin parcouru est riche et positif. **Nous sommes passés d'un dialogue de sourd et d'une logique d'opposition frontale à un dialogue direct et à une logique de co-construction** », a déclaré le numéro un de l'Unis, ce 9 juin 2020, lors d'une visio-conférence de presse.

Une image redorée

Ces dernières années, les professionnels de l'immobilier ont gagné en légitimité. « La notion de tiers de confiance a évolué : les professionnels sont considérés comme des interlocuteurs sérieux ».

De nouvelles dispositions réglementaires ont contribué à redorer leur image : formation obligatoire de 42 heures tous les trois ans, protection des titres d'administrateur de biens, de syndics de copropriétés et d'agents immobiliers, création en 2014 du **Conseil national de la gestion et de la transaction immobilière (CNTGI)** , dont la mission est de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités des professionnels de l'immobilier.

«Le CNTGI a créé un lien vraiment fort entre les professionnels et les consommateurs. Il a nettement progressé en qualité sous l'impulsion de Julien Denormandie (*Ministre chargé de la ville et du logement, Ndlr*) . Le CNTGI a nettement progressé en qualité : les textes sont préparés et discutés en amont».

Mandataires indépendants

L'évolution vers davantage de transversalité a également constitué un des axes de changement. L'Unis, qui représente traditionnellement les agents immobiliers, syndics de copropriétés, experts, gestionnaires locatifs et promoteurs-rénovateurs (également appelés marchands de biens), a ouvert ses portes à près de **20 000 mandataires indépendants** . « Nous avons la conviction qu'un syndicat doit regrouper toutes les tailles et tous les modèles d'entreprise. S'ouvrir au modèle des agents commerciaux nous permet de répondre aux nouvelles attentes des consommateurs ».

Durant son mandat, Christophe Tanay a contribué au développement de plusieurs outils : le site d'annonces immobilières Bien' Ici et l'observatoire des loyers Clameur, lequel devrait être relancé à la rentrée.

Dossiers sensibles

Il a également amorcé le **mariage de l'Unis et de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim)**. «Nous avons un comité stratégique commun. Le rapprochement suit son cours et se fera étape par étape. Le dossier sera entre les mains du futur président de l'Unis ».

Ce dernier devra également gérer un autre sujet sensible : **l'action judiciaire conjointe avec la Fnaim contre Matera** , une plateforme de gestion de copropriété en ligne . « Nous estimons que Matera n'est pas un

www.lemoniteur.fr
Pays : France
Dynamisme : 14

Page 3/3

[Visualiser l'article](#)

vrai syndic mais un prestataire de services. Le procès porte à la fois sur cette tromperie et sur leur dénigrement systématique de la profession de syndic de copropriétés, au travers de leurs campagnes publicitaires ».

Outre cette affaire, le nouveau président prendra ses fonctions dans le contexte particulier du déconfinement. «La crise n'est pas terminée. Les impayés de charges de copropriété ne sont globalement pas alarmistes, mais les dépassements du seuil de 25% d'impayés plus de deux mois après l'appel de fond est inquiétant », note l'Unis dans son baromètre du mois de juin.

Qui sont les adhérents de l'Unis ?

- 1260 gestionnaires locatifs
- 1490 agents immobiliers transactionnels
- 1092 syndics de copropriétés
- 200 experts immobiliers
- 800 promoteurs-rénovateurs (marchands de biens)
- Entre 16 000 et 20000 mandataires indépendants



BAROMETRE



Unis publie son baromètre sur l'activité des professionnels de l'immobilier



© tampatra / Adobe Stock

L'Unis vient de publier les résultats de deux sondages, l'un sur le volume d'activité correspondant à la période dite de « confinement » (12 mars – 10 mai 2020) et l'autre un mois après le « déconfinement ». Le premier a été réalisé sur du 7 au 14 mai auprès de 351 entreprises et le second du 5 au 7 juin auprès de 236 entreprises.

La comparaison des sondages de mai et juin 2020 montre des modes d'organisation du travail hétérogènes pendant la période de confinement pour des métiers qui ont poursuivi leur activité inégalement. Puis la continuation ou la reprise des activités s'est confirmée. Globalement, 80 % des entreprises ont continué à travailler en ayant recours à l'activité partielle et au télétravail.

En termes de résultats, selon les sondés, on observait un net recul des activités de ventes, locations et expertises pendant le confinement ; ce recul a été naturellement causé par les restrictions de circulation et de réunion. Pour autant, une minorité (1,5 %) ont eu la surprise de pouvoir finaliser plus d'actes que prévu malgré la période peu favorable.

La période de « déconfinement » a aussi révélé un progrès sur l'activité de transaction, mais sur l'ensemble des métiers des ajustements restent attendus pour retrouver, selon les régions, le rythme d'avant la crise ; tant pour la transaction où le « rattrapage » est encore insuffisant, en expertise où l'activité judiciaire n'a repris que partiellement, en promotion-rénovation où la reprise des chantiers est très variable. En copropriété, la plupart des assemblées générales ont été décalées, même si 60 % des syndics sont en activité pleine.

Les syndics professionnels revendiquent à plus de 70 % la nécessité de mettre en place, pour tenir les prochaines assemblées générales, une solution adaptée à chaque immeuble. Le recours à la visio-conférence et au vote par correspondance font en effet progressivement leur apparition comme des substituts ou des compléments aux réunions physiques qui sont possibles mais délicates.

www.businessimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 11



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

Enfin, l'Unis suit de très près l'évolution du paiement des loyers et des charges d'immeubles car la question reste posée : les impayés sont-ils simplement dus à des retards de paiement, ou seront-ils aggravés par la conjoncture économique ? Une chose est sûre c'est que tant pour l'habitation, que le tertiaire ou encore pour les copropriétés, les administrateurs/syndics ont constatés des impayés (respectivement 86 %, 50 % et 80 %).



la vie de l'immobilier

propos recueillis par **Yannick Urrien**

Quelques pistes de réflexion avant d'investir dans l'immobilier.

Édouard Fourniau, directeur général délégué du groupe Consultim :
« Pour nous, le marché du tourisme est sans doute celui qui offre le plus de visibilité. »

Le groupe Consultim, leader de l'immobilier d'investissement, fait le point sur les tendances actuelles du marché immobilier. Quelle est l'analyse des experts de Consultim sur l'immobilier d'investissement, la situation en l'état et les tendances à venir ? Depuis sa création en 1995, le groupe a commercialisé, par l'intermédiaire de son réseau de professionnels du patrimoine, plus de 60 000 logements pour un volume supérieur à 9 milliards d'euros. Basé à Nantes, il compte aujourd'hui plus de 200 collaborateurs. Édouard Fourniau, directeur général délégué du groupe Consultim, répond aux questions de L'Hebdo-Bourseplus.

L'Hebdo-Bourseplus :

Quels sont les métiers du groupe Consultim ?

Édouard Fourniau :

Consultim fête cette année ses 25 ans d'existence. Le groupe a été créé en 1995 par Benjamin Nicaise, avec un premier niveau d'expertise qui s'est très vite focalisé sur les résidences services, notamment sur les EHPAD, puisque nous sommes la première plateforme de commercialisation de biens en immobilier géré. Nous avons lancé le marché des EHPAD qui sont commercialisés à la découpe, ce sont des particuliers qui détiennent ces chambres. Nous avons commencé en 1997 et nous sommes ensuite allés sur le marché étudiant, sur le tourisme et sur les résidences seniors.

Vendez-vous des biens précis, comme une chambre dans un EHPAD, ou avez-vous des produits regroupant différents investissements dans plusieurs secteurs ?

Nous n'aimons pas beaucoup le terme packagé, mais il faut savoir que depuis 2017 nous avons élargi les solutions sur l'immobilier géré. Nous commercialisons des résidences logement par logement et, lorsque vous investissez, vous devenez propriétaire d'un logement précis. L'avantage, c'est que vous avez un locataire unique pour l'ensemble de la résidence, vous n'avez pas un bail d'habitation, mais un bail commercial qui vous lie sur une durée plus longue, avec un droit au renouvellement pour le preneur, donc la visibilité est plus importante. Il y a une deuxième solution puisque, depuis 2017, nous avons mis en place un OPCI (Organisme de placement collectif en immobilier). C'est un véhicule collectif et, en tant qu'investisseur, si je dois investir 50 000 euros, je ne vais pas acheter un bien directement, mais je vais souscrire à des parts de l'OPCI LF Cerecnicom + et c'est la société de gestion qui va sélectionner les actifs. Donc, l'investisseur détient des parts d'un fonds qui va être diversifié et mutualisé. Ce fonds va investir dans différentes résidences, différentes localisations et différents exploitants locataires. C'est donc un tout autre schéma. On a fait cela en 2017 parce que, depuis la loi Alur, il est possible de bénéficier dans un OPCI du même régime fiscal, avec les amortissements, que la détention directe.

Beaucoup d'investisseurs achètent un studio pour le mettre en location, mais peu pensent aux produits d'investissement qui sont proposés. Comment expliquez-vous cela ?

Le marché immobilier est protéiforme. Il y a beaucoup de marchés immobiliers très différents car, quand on parle de l'immobilier, on pense à l'investissement dans un studio pour de la location directe, mais on peut aussi faire de la location meublée, on peut faire de l'immobilier de bureau... Les épargnants connaissent toujours le gros de l'iceberg, c'est-à-dire les transactions dans l'ancien sur de l'immobilier locatif. Évidemment, les autres classes d'actifs, on ne va pas les trouver sur Le Bon Coin... En plus, c'est vrai, elles sont méconnues, elles peuvent être un peu plus techniques et cela suppose l'accompagnement d'experts. Cela porte sur le montage des opérations, c'est notre métier, mais aussi sur le conseil qui est apporté aux clients, parce que le client raisonne souvent sur un emplacement et sur un loyer, alors que la réalité est plus complexe parce qu'il faut faire un bilan patrimonial, un bilan des actifs et des objectifs d'épargne. C'est pour cette raison que nous proposons nos produits à des conseillers en gestion de patrimoine et à des partenaires institutionnels qui vont savoir conseiller les clients sur leurs investissements, parce que cela nécessite plus de technicité.

En fait, selon l'âge de la personne, son patrimoine et ses objectifs, chaque cas est différent...

On peut dresser des grandes familles, mais ce sera toujours imparfait parce que les besoins vont être différents dans quelques années, alors que la détention immobilière, par principe, est un investissement sur une durée longue. C'est vrai, il y a quasiment autant de situations différentes qu'il y a de clients, il ne faut pas oublier qu'il y a aussi un aspect affectif dans l'immobilier, même si l'on achète un bien pour investir et que l'on n'y mettra jamais les pieds...

On entend beaucoup d'analyses sur les étudiants qui vont rester chez leurs parents, donc cela va impacter l'investissement dans le logement étudiant. Et, à l'inverse, avec l'explosion des vacances en France, on annonce une hausse de l'immobilier à la montagne ou en bord de mer. Par ailleurs, il y a ceux qui estiment que le marché des maisons de retraite va s'effondrer au profit des services à la personne pour favoriser le maintien à domicile. Que pensez-vous de toutes ces réflexions ?

Il est très compliqué de faire des prévisions très fines sur les mutations dans le marché de l'immobilier. C'est un peu comme l'allégorie de la caverne : on sort juste de notre confinement et l'on souhaiterait avoir une vision à 360° sur tous les impacts de cette situa-

tion... Il y a un sujet sur le chômage, sur la croissance économique, il y a beaucoup de choses et il est très compliqué de se dire comment les choses vont tourner dans six mois. Sur le marché immobilier, il va d'abord y avoir une révolution autour de la conception même du travail. On est allé à marche forcée sur le télétravail en période de crise et, désormais, il va y avoir une phase de télétravail hors crise, avec les enfants qui ne sont pas forcément au domicile.

Certains employeurs disent que dans télétravail, il y a surtout le mot télé, et peu le mot travail... Donc les salariés vont revenir au bureau...

Effectivement, pour se rassurer, beaucoup d'entreprises ont en tête de rapatrier tous leurs collaborateurs afin de restaurer le lien social et de reprendre les sujets qui ont été laissés en jachère, c'est important de le faire. Néanmoins, on s'aperçoit aussi que les équipes ne sont pas nécessairement moins performantes en télétravail, car elles sont moins gênées par les réunions qui traînent en longueur et par les demandes diverses et variées. Sur le sujet de la performance, je crois que c'est un sujet qui va amener beaucoup de réflexions dans les semaines qui viennent. En plus, les directions des entreprises vont vouloir limiter les frais, notamment les charges de structure : par exemple, nous avions en tête de louer d'autres locaux ou de créer un nouveau bâtiment, or maintenant nous réfléchissons à l'idée de mieux utiliser notre bâtiment, en étant plus flexibles sur le télétravail. Donc, la réflexion qui consiste à toujours vouloir construire plus quand on est en croissance est un peu passée de mode. Sur les classes d'actifs, la première qui va être impactée, ce sera l'immobilier de bureau, c'est la loi de l'offre et la demande. Cela ne va sans doute pas concerner les bureaux au centre de Paris, mais il va y avoir des mutations avec des types de bureaux qui seront davantage dans les nouvelles normes de travail. Sur l'immobilier d'habitation traditionnel, quand on raisonne sur l'évolution du marché, on a toujours tendance à vouloir regarder l'évolution des prix et, sur l'immobilier ancien d'habitation, on peut avoir des modifications avec différents marchés qui vont émerger. Dans les grandes villes, très fortes sur le plan économique, je ne suis pas persuadé qu'il y aura de grosses modifications pour le centre-ville, mais les changements seront importants en périphérie, avec une recherche d'espace et une volonté d'avoir un balcon ou un jardin. C'est quelque chose que l'on observe déjà dans les différentes enquêtes. Les plus grandes surfaces vont être davantage recherchées, il y avait déjà des ten-



Baromètre des professionnels de l'immobilier.

A la veille du déconfinement, l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier) avait mesuré auprès de ses adhérents le volume d'activité correspondant à la période dite de confinement (12 mars – 10 mai 2020). Ce sondage a été réalisé du 7 au 14 mai auprès de 351 entreprises. Un mois après le déconfinement, l'Unis a mesuré auprès de ses adhérents le volume d'activité (11 mai – 6 juin 2020). La comparaison des sondages en mai et juin 2020 montre des modes d'organisation du travail hétérogènes pendant la période de confinement pour des métiers qui ont poursuivi leur activité inégalement. Puis la continuation ou la reprise des activités s'est confirmée. Globalement, 80 % des entreprises ont continué à travailler en ayant recours à l'activi-

té partielle et au télétravail. On observait un net recul des activités de ventes, locations et expertises pendant le confinement ; ce recul a été naturellement causé par les restrictions de circulation et de réunion. Pour autant, une minorité ont eu la surprise de pouvoir finaliser plus d'actes que prévu malgré la période peu favorable. Le déconfinement révèle un progrès sur l'activité de transaction, mais, sur l'ensemble des métiers, des ajustements restent attendus pour retrouver, selon les régions, le rythme d'avant la crise ; tant pour la transaction où le rattrapage est encore insuffisant, en expertise où l'activité judiciaire n'a repris que partiellement, en promotion et rénovation où la reprise des chantiers est très variable. En copropriété, la plupart

des assemblées générales ont été décalées. Les syndicats professionnels revendiquent à plus de 70 % la nécessité de mettre en place, pour tenir les prochaines assemblées générales, une solution adaptée à chaque immeuble. Le recours à la visioconférence et au vote par correspondance font en effet progressivement leur apparition comme des substituts ou des compléments aux réunions physiques qui sont possibles, mais délicates. Enfin, l'Unis suit de très près l'évolution du paiement des loyers et des charges d'immeubles, car la question reste posée : les impayés sont-ils simplement dus à des retards de paiement, ou seront-ils aggravés par la conjoncture économique ?

sions dans certaines villes et cela va continuer. Si j'évoque le marché du neuf, qui est encore un marché très fort, on risque d'avoir un effet ciseau. L'offre est très limitée, il y a pléthore de permis de construire. Tout est en stand-by entre la crise du Covid et les élections, et la demande risque de se reporter également vers des surfaces un peu plus grandes, avec une grosse prime à l'extérieur, comme un balcon ou une terrasse. Il y a une inconnue, c'est l'impact de la crise économique. Pour l'instant, le marché est plutôt stable, parce qu'il y a peu d'offres. Mais si, demain, le taux de chômage monte à 10 ou 15 %, cela aura forcément des répercussions sur le marché immobilier et sur les prix de vente.

Pour le tourisme, tout le monde a envie d'acheter un appartement au bord de la mer en ce moment. Mais, dans six mois, dès que les gens verront dans le métro des affiches de la Royal Air Maroc avec des séjours à 400 euros, ils oublieront ce qui s'est passé et tout recommencera comme avant... N'est-ce pas un scénario crédible ?

Si tel est le cas, cela veut aussi dire que l'attrait de la France va reprendre dans l'autre sens, puisque la France est une terre d'accueil exceptionnelle, et nous reverrons arriver les touristes étrangers. À court terme, c'est vrai, la saison estivale va être dopée par les Français. On peut se déplacer librement, il y a une envie de sortir qui est très forte et les vacances ont été la préoccupation première de nos concitoyens en période de confinement. Donc, le marché va être dopé par la demande interne et par les marchés européens avec le retour des Allemands, des Italiens, des Anglais ou des Néerlandais... Dans une deuxième phase, si l'on retrouve un retour à la normalité, il y aura quand même des habitudes qui auront été prises par les Français et les Européens. Pour nous, le marché du tourisme est sans doute celui qui offre le plus de visibilité. C'est très compliqué, parce que c'est quand même celui qui a été le plus dans la tourmente, avec des établissements qui ont été fermés complètement. Mais, à l'inverse, tous les Français ont envie de retourner en vacances et la saison devrait être très bonne. J'ajoute que le marché du tourisme, dans sa valorisation, a plutôt été préservé des hausses de prix faramineuses que l'on a pu connaître dans le marché du neuf. L'immobilier touristique devrait connaître une nette appréciation de sa valeur à moyen terme, car les prix sont encore

sages aujourd'hui. Il y a encore des rendements attractifs et la visibilité locative reste forte.

Enfin, sur l'avenir de l'investissement dans les résidences étudiantes, peut-on envisager que les cours vont reprendre normalement et qu'il y aura donc à nouveau une demande ?

D'abord, la première question est de savoir quand les universités vont reprendre un rythme normal... Il est très compliqué de savoir si ce sera en septembre ou en janvier 2021 et il risque d'y avoir une période un peu plus longue avant un retour à la normale. Je dis cela, mais si je prends l'exemple de l'école, il y a quand même une volonté affichée aujourd'hui d'un retour à la normale beaucoup plus rapide, donc l'idée d'une reprise en septembre semble assez probable. Le deuxième sujet est de savoir de quelles typologies de

résidences étudiantes on parle. Est-ce celles qui sont directement installées sur un campus étudiant, ou celles qui sont situées en centre-ville ? Dans le deuxième cas, ces appartements peuvent également recevoir des touristes, donc l'investisseur peut remplir sa résidence plus facilement. Il y a deux manières d'aborder ce sujet. Il y a quand même une soupape de sécurité, parce que le marché étudiant est un marché en tension. On a le sentiment que les résidences sont vides, or ce n'est pas forcément la réalité, parce qu'il est tellement compliqué de trouver un logement étudiant qu'il y a quand même une majorité d'étudiants qui ont conservé leur logement par crainte de le perdre. Donc, ce n'est pas complètement fermé. Il ne faut pas oublier que, pour certains étudiants, leur résidence est aussi leur résidence principale. ■



L'UNIS publie son baromètre des professionnels de l'immobilier post-confinement



© adobestock

Le Baromètre de l'activité des professionnels de l'immobilier de l'UNIS révèle que si 80% des entreprises du secteur ont continué à travailler pendant le confinement en ayant recours à l'activité partielle et au télétravail, la continuation ou la reprise des activités s'est confirmée depuis le 11 mai !

À la veille du Déconfinement (11 mai), l'Unis avait mesuré auprès de ses adhérents le volume d'activité correspondant à la période dite de « confinement » (12 mars – 10 mai 2020). Ce sondage flash a été réalisé du 7 au 14 mai auprès de 351 entreprises. Un mois après le Déconfinement, l'Unis a mesuré auprès de ses adhérents le volume d'activité (11 mai – 6 juin 2020). Ce sondage flash a été réalisé du 5 au 7 juin auprès de 236 entreprises. Ces résultats obtenus de manière déclarative dessinent des tendances.

La comparaison des sondages en mai et juin 2020 montre des modes d'organisation du travail hétérogènes pendant la période de confinement pour des métiers qui ont poursuivi leur activité inégalement. Puis la continuation ou la reprise des activités s'est confirmée.

Globalement, 80% des entreprises ont continué à travailler en ayant recours à l'activité partielle et au télétravail. En termes de résultats (concrétisation de l'acte), on observait un net recul des activités de ventes, locations et expertises pendant le confinement ; ce recul a été naturellement causé par les restrictions de circulation et de réunion. Pour autant, une minorité ont eu la surprise de pouvoir finaliser plus d'actes que prévu malgré la période peu favorable.

La reprise est totale pour 44% des agents immobiliers

[Visualiser l'article](#)

Le « déconfinement » révèle un progrès sur l'activité de transaction ; mais sur l'ensemble des métiers, des ajustements restent attendus pour retrouver, selon les régions, le rythme d'avant la crise ; tant pour la transaction où le « rattrapage » est encore insuffisant, en expertise où l'activité judiciaire n'a repris que partiellement, en promotion-rénovation où la reprise des chantiers est très variable.

En copropriété, la plupart des assemblées générales ont été décalées

Les syndics professionnels revendiquent à plus de 70% la nécessité de mettre en place, pour tenir les prochaines assemblées générales, une solution adaptée à chaque immeuble. Le recours à la visio-conférence et au vote par correspondance font en effet progressivement leur apparition comme des substituts ou des compléments aux réunions physiques qui sont possibles mais délicates. Enfin, l'Unis suit de très près l'évolution du paiement des loyers et des charges d'immeubles car la question reste posée : les impayés sont-ils simplement dus à des retards de paiement, ou seront-ils aggravés par la conjoncture économique ?

Pendant la période de confinement (12 mars-10 mai)

Question organisation (activité partielle, télétravail), les situations ont été très hétérogènes ; aucun profil type par métier ne se dégage du sondage.

18% des entreprises se sont totalement arrêtées (100% des collaborateurs en chômage partiel).

19,2% des entreprises ont totalement travaillé à distance (100% des collaborateurs en télétravail).

30% des entreprises n'ont pas eu recours au chômage partiel.

52% ont eu recours au chômage partiel (dont 11,5% pour la moitié de l'effectif).

65% ont eu recours au télétravail (dont 13,6% pour la moitié de l'effectif).

Actes réalisés : la période de confinement a pu ralentir la concrétisation d'actes de ventes, locations et expertises et la tenue d'assemblées générales de copropriété, sans toutefois stopper l'activité.

ventes : 45% ont réalisé des ventes, 55% aucune

locations : 34% ont réalisé des locations, 66% aucune

expertises : 20% ont réalisé des expertises, 80% aucun

copropriété : 6,7 % ont tenu des ag en visio ; 93,4% n'ont pas tenu d'ag.

ensemble des métiers : environ 1,5% des entreprises ont pu réaliser davantage de ventes, baux, ou expertises que prévu durant cette période de fort ralentissement.

Activité depuis le 11 mai

Agents immobiliers

reprise totale pour 44%, mais plus de la moitié des déclarants ont encore 80 à 100 % de leur effectif en activité partielle.

Le recours au télétravail : 56 % des déclarants ont plus de 90% des collaborateurs en télétravail ; et 27% n'en ont aucun

Administrateurs de biens

42 % ont totalement repris leur activité ; 42% sont en activité partielle aux ¾. 16% ont recours totalement à l'activité partielle.

9% sont totalement en présentiel. 14% totalement en télétravail. 40% ont entre 70 et 90% de leurs équipes en télétravail.

Syndics de copropriété

60% sont est en activité pleine. 33% en activité partielle pour moins de la moitié des effectifs.

la moitié des déclarants ont la moitié de leur effectif télétravail. 19% sont totalement en présentiel.

www.mysweetimmo.com

Pays : France

Dynamisme : 3



[Visualiser l'article](#)

Promoteurs-rénovateurs

71% ont totalement repris leur activité

le télétravail est utilisé largement (84% pour plus de 70% de l'effectif)

Experts

67% ont totalement repris leur activité

65% a recours au télétravail pour 70% de l'effectif. 15% ne l'utilisent pas. 15% sont uniquement en télétravail.



Le baromètre de l'UNIS confirme la reprise d'activité depuis le 11 mai

L'UNIS présente son Baromètre de l'activité des professionnels de l'immobilier pendant le confinement & le déconfinement !



À la veille du Déconfinement (11 mai), l'Unis avait mesuré auprès de ses adhérents le volume d'activité correspondant à la période dite de « confinement » (12 mars – 10 mai 2020). Ce sondage flash a été réalisé du 7 au 14 mai auprès de 351 entreprises. Un mois après le Déconfinement, l'Unis a mesuré auprès de ses adhérents le volume d'activité (11 mai – 6 juin 2020). Ce sondage flash a été réalisé du 5 au 7 juin auprès de 236 entreprises. Ces résultats obtenus de manière déclarative dessinent des tendances.

La comparaison des sondages en mai et juin 2020 montre des modes d'organisation du travail hétérogènes pendant la période de confinement pour des métiers qui ont poursuivi leur activité inégalement. Puis la continuation ou la reprise des activités s'est confirmée.

Globalement, 80% des entreprises ont continué à travailler en ayant recours à l'activité partielle et au télétravail. En termes de résultats (concrétisation de l'acte), on observait un net recul des activités de ventes, locations et expertises pendant le confinement ; ce recul a été naturellement causé par les restrictions de circulation et de réunion. Pour autant, une minorité ont eu la surprise de pouvoir finaliser plus d'actes que prévu malgré la période peu favorable.

La reprise est totale pour 44% des agents immobiliers

Le « déconfinement » révèle un progrès sur l'activité de transaction ; mais sur l'ensemble des métiers, des ajustements restent attendus pour retrouver, selon les régions, le rythme d'avant la crise ; tant pour la transaction où le « rattrapage » est encore insuffisant, en expertise où l'activité judiciaire n'a repris que partiellement, en promotion-rénovation où la reprise des chantiers est très variable.

En copropriété, la plupart des assemblées générales ont été décalées

Les syndics professionnels revendiquent à plus de 70% la nécessité de mettre en place, pour tenir les prochaines assemblées générales, une solution adaptée à chaque immeuble. Le recours à la visio-conférence


[Visualiser l'article](#)

et au vote par correspondance font en effet progressivement leur apparition comme des substituts ou des compléments aux réunions physiques qui sont possibles mais délicates. Enfin, l'Unis suit de très près l'évolution du paiement des loyers et des charges d'immeubles car la question reste posée : les impayés sont-ils simplement dus à des retards de paiement, ou seront-ils aggravés par la conjoncture économique ?

Pendant la période de confinement (12 mars-10 mai)

Question organisation (activité partielle, télétravail), les situations ont été très hétérogènes ; aucun profil type par métier ne se dégage du sondage.

18% des entreprises se sont totalement arrêtées (100% des collaborateurs en chômage partiel).

19,2% des entreprises ont totalement travaillé à distance (100% des collaborateurs en télétravail).

30% des entreprises n'ont pas eu recours au chômage partiel.

52% ont eu recours au chômage partiel (dont 11,5% pour la moitié de l'effectif).

65% ont eu recours au télétravail (dont 13,6% pour la moitié de l'effectif).

Actes réalisés : la période de confinement a pu ralentir la concrétisation d'actes de ventes, locations et expertises et la tenue d'assemblées générales de copropriété, sans toutefois stopper l'activité.

ventes : 45% ont réalisé des ventes, 55% aucune

locations : 34% ont réalisé des locations, 66% aucune

expertises : 20% ont réalisé des expertises, 80% aucune

copropriété : 6,7 % ont tenu des ag en visio ; 93,4% n'ont pas tenu d'ag.

ensemble des métiers : environ 1,5% des entreprises ont pu réaliser davantage de ventes, baux, ou expertises que prévu durant cette période de fort ralentissement.

Activité depuis le 11 mai

Agents immobiliers

reprise totale pour 44%, mais plus de la moitié des déclarants ont encore 80 à 100 % de leur effectif en activité partielle.

Le recours au télétravail : 56 % des déclarants ont plus de 90% des collaborateurs en télétravail ; et 27% n'en ont aucun

Administrateurs de biens

42 % ont totalement repris leur activité ; 42% sont en activité partielle aux ¾. 16% ont recours totalement à l'activité partielle.

9% sont totalement en présentiel. 14% totalement en télétravail. 40% ont entre 70 et 90% de leurs équipes en télétravail.

Syndics de copropriété

60% sont est en activité pleine. 33% en activité partielle pour moins de la moitié des effectifs.

la moitié des déclarants ont la moitié de leur effectif télétravail. 19% sont totalement en présentiel.

Promoteurs-rénovateurs

71% ont totalement repris leur activité

le télétravail est utilisé largement (84% pour plus de 70% de l'effectif)

Experts

67% ont totalement repris leur activité

65% a recours au télétravail pour 70% de l'effectif. 15% ne l'utilisent pas. 15% sont uniquement en télétravail.



REFORME DE LA COPROPRIÉTÉ



Ce qui change dans les copropriétés

Pouvoirs accrus pour les copropriétaires, changement de syndic facilité et simplification de la gestion pour les petits immeubles : la réforme de la copropriété entre en vigueur.



Il s'agit de rééquilibrer les pouvoirs entre le syndic qui gère l'immeuble et les copropriétaires. Eric Audras / GraphicObsession

Assouplir le fonctionnement des copropriétés, faire en sorte que les travaux nécessaires soient réalisés et rééquilibrer les pouvoirs entre le syndic qui gère l'immeuble et les copropriétaires : tel est le but de l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 qui s'applique à partir du 1^{er} juin 2020. Un décret à paraître dans les jours prochains devrait compléter les mesures prises par ce texte.

Un conseil syndical plus puissant

Premier élément marquant de cette réforme : le conseil syndical de l'immeuble acquiert de nouveaux pouvoirs. Cet organe est constitué de copropriétaires élus par l'assemblée générale et a pour objet de contrôler et d'assister le syndic de l'immeuble dans sa gestion.



L'ordonnance donne désormais la possibilité à l'immeuble de déléguer au conseil syndical les décisions concernant un grand nombre de travaux sans devoir les voter en assemblée générale au préalable.

Il s'agit des travaux votés à la majorité des copropriétaires présents et représentés, définie par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. Un ravalement, la rénovation de la cage d'escalier, le changement de la chaudière en font partie avec des montants parfois importants.

« *Des limites encadrant cette délégation sont cependant prévues, il ne s'agit pas d'un blanc-seing donné au conseil syndical* » précise Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis).

L'assemblée générale fixe ainsi le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical et la délégation ne peut pas porter sur l'approbation des comptes ou la détermination du budget prévisionnel annuel. De plus, elle est prévue pour durer deux ans au maximum.

« *Attention tout de même aux dérives en matière de réalisation de travaux ou de dépenses inappropriées* », prévient Emile Hagège, directeur de l'Association des responsables de copropriété (ARC) qui conseille de voter un mandat clairement défini lors de l'assemblée générale.

Changer de syndic plus facile

La composition du conseil syndical évolue également afin d'inclure plus de membres : les parents et les enfants des copropriétaires peuvent dorénavant entrer au conseil syndical. Jusqu'alors, seuls les copropriétaires, leurs conjoints ou partenaires de pacs ainsi que les tuteurs et curateurs des copropriétaires pouvaient en être membre.

Changer de syndic devient plus facile

Autre élément marquant de cette réforme : tout est prévu pour faciliter le changement de syndic. La mise en concurrence de ce dernier devient obligatoire tous les ans au lieu de tous les trois ans.

Désormais, le conseil syndical est chargé de proposer un contrat de syndic concurrent à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle. Seule exception possible : l'assemblée peut voter une résolution qui le dispense de cette obligation. Cette mise en concurrence permet d'inciter le syndic à mener un travail de qualité et de limiter la hausse des honoraires puisqu'ils sont renégociés à l'occasion de l'assemblée générale.

Dans la pratique, tous les immeubles ne se plieront pas à cette nouvelle obligation, car les démarches peuvent être lourdes à réaliser pour le conseil syndical. En outre, le non-respect de cette formalité ne remet pas en question la désignation du syndic, même si un copropriétaire mécontent pourrait attaquer l'assemblée générale dans le but de la faire annuler.

Autre nouveauté facilitant le changement de syndic : un encadrement plus strict de la transmission de documents de l'immeuble au nouveau syndic.



[Visualiser l'article](#)

« Ce qui bloque les copropriétaires dans leur volonté de changement est souvent la difficulté de récupérer les archives et la trésorerie », témoigne Raphaël Di Meglio, fondateur de Matera, une plateforme d'aide aux copropriétaires.

L'ordonnance prévoit que le syndic dont le mandat n'a pas été renouvelé dispose de 15 jours après la tenue de l'assemblée générale pour remettre la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires et les coordonnées de la banque au nouveau syndic.

Il a un mois pour remettre l'ensemble des archives papiers et des documents disponibles en version dématérialisée.

Enfin, il a deux mois remettre les fonds disponibles. S'il ne s'exécute pas, une astreinte, c'est-à-dire une somme d'argent à verser chaque jour, peut être prononcée par un tribunal.

Un régime spécial pour les toutes petites copropriétés

Pour aider les toutes petites copropriétés à fonctionner, l'ordonnance prévoit également un régime spécifique pour les immeubles de moins de six lots ou dont le budget annuel est inférieur à 15 000 euros sur une période de trois exercices comptables consécutifs.

Comptabilité simplifiée

Ces immeubles ne sont pas obligés de constituer de conseil syndical s'ils ne le souhaitent pas. « Il peut cependant être préférable d'en nommer un notamment si l'immeuble est géré par un syndic professionnel », rappelle Aude Hamon, directrice des opérations chez ChouetteCopro, une plateforme d'aide à la gestion des copropriétés.

La tenue de la comptabilité est largement simplifiée et les formalités liées à la prise de décision sont également allégées : il est, par exemple, possible de prendre des décisions sans assemblée générale à l'occasion d'une réunion si tous les copropriétaires sont unanimes.

Cette mesure ne supprime cependant pas l'assemblée générale annuelle et ne porte pas sur l'approbation des comptes. Et pour les toutes petites copropriétés de deux lots, l'assemblée générale peut être réunie très simplement sans convocation préalable pour prendre les décisions concernant l'immeuble. Un apéritif organisé un soir d'été peut tout à fait être l'occasion rêvée !

Le montant de l'état daté est désormais plafonné

Lors de la vente d'un logement en copropriété, le syndic fournit au notaire un document appelé « état daté » qui renseigne l'acquéreur sur les charges de copropriété dont il devra s'acquitter dès qu'il devient propriétaire.

Pour ce travail, le syndic est rémunéré par le copropriétaire vendeur mais les prix varient fortement d'un syndic à l'autre avec des montants parfois élevés de l'ordre de 600 euros pour un travail que les associations de copropriétaires estiment à une demi-heure. Désormais, le décret n° 2020-153 tranche cette question et fixe l'état daté à 380 TTC au maximum à partir du 1^{er} juin 2020.



CITATIONS

Le BTP lance un cri d'alarme au gouvernement pour sauver l'emploi



Les organisations professionnelles du BTP (FFB et [FNTP](#)) redoutent un effondrement de la construction, malgré la reprise des chantiers. Et réclament cinq mesures, dont le retour de la TVA à 5,5 %.

Durement touchées par la crise du Covid-19, les entreprises du BTP ont pu depuis quelques semaines reprendre leurs activités, dans de nouvelles conditions nettement plus contraignantes. Elles doivent en effet respecter les mesures de sécurité sanitaire recommandées dans le guide de l'OPPBTP comprenant le port de masques et l'application des gestes barrières.

« Les surcoûts liés à la mise en sécurité des compagnons sur chantier ne sont que rarement partagés, ce qui fragilise les entreprises du BTP » indiquent la FFB et la FNTP dans un communiqué. Un premier choc qui s'accompagne, selon ces organisations, de « l'effondrement de la commande publique comme privée ».

[Visualiser l'article](#)

Face à cette situation de crise, certaines chartes de reprise des chantiers ont été signées par les acteurs de la construction régionaux, comme en Ile-de-France. Parmi les signataires, notons l'Union sociale pour l'habitat, LCA (Les constructeurs et aménageurs FFB), l'union des syndicats de l'immobilier, la Capeb, les syndicats d'architectes et la FFB et FNTP régionaux.

Les 5 mesures réclamées par le BTP

Ce cadre de dialogue constructif n'empêche pas les acteurs du Bâtiment de redouter la faillite d'entreprises du BTP avec, à la clé, les licenciements de salariés. La profession rappelle que le secteur représente près de 2 millions d'emplois et près de 500 000 entreprises, essentiellement TPE et PME implantées sur tout le territoire.

C'est la raison pour laquelle, ces organisations réclament au gouvernement d'intégrer 5 mesures au projet de loi de finances rectificatif. Il s'agit en premier lieu de la prise en charge des surcoûts liés au Covid-19 et l'annulation des charges fiscales et sociales. Selon Jacques Chanut, le gouvernement a en effet annoncé que la question des surcoûts serait traitée mais, pour l'instant, aucune précision n'a été apportée aux acteurs concernés.

La seconde mesure demandée concerne la mise en place d'un véritable mécanisme d'incitation à l'investissement local grâce au FCTVA. Rappelons qu'il s'agit d'une dotation destinée à assurer une compensation de la charge de TVA que supportent les collectivités pour les équipements dont elles sont propriétaires mais qu'elles ne peuvent pas récupérer par voie fiscale... puisqu'elles ne sont pas assujetties à la TVA.

Plan massif de rénovation énergétique des bâtiments

La troisième mesure porte sur le plan massif de rénovation énergétique des Bâtiments qui ne porte pas vraiment ses fruits, malgré la volonté réaffirmée du gouvernement (Les pouvoirs publics annoncent vouloir rénover 500 000 logements par an, depuis plusieurs années)

La quatrième mesure concerne le relèvement des budgets consacrés au niveau national aux infrastructures et à la gestion de l'eau. Et enfin, le retour à un taux de TVA à 5,5 % pour l'ensemble des travaux (neuf et rénovation) constitue la dernière mesure, et non la moindre, que les organisations souhaitent voir intégrer au projet de loi de finances rectificatif.



www.batirama.com

Pays : France

Dynamisme : 3



[Visualiser l'article](#)

Source : batirama.com

www.cahiers-techniques-batiment.fr

Pays : France

Dynamisme : 1



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

Charte de reprise des chantiers BTP en Ile de France



Les acteurs de la construction en Ile-de-France ont rédigé une charte d'accompagnement de la reprise des chantiers dans le contexte de la crise sanitaire. Elle a été signée ce lundi 08 juin.

La charte partenariale permet d'avoir une lecture commune des difficultés que rencontrent les intervenants sur les chantiers. Quel partage des responsabilités liées aux arrêts de chantiers ? Quelle prise de risque pour chacune des parties ? Quelle répartition des surcoûts ? Comment prendre en compte les délais prolongés dans les opérations ? Au-delà des préconisations individuelles, il est important d'aborder toutes ces interrogations et ainsi s'accorder sur les principes d'une gestion commune efficace des conséquences de l'épidémie de COVID-19 pour notre secteur d'activité. L'accompagnement de cette reprise des opérations ne peut être réalisé qu'avec un engagement collectif et des valeurs communes favorisant un dialogue local, permanent et constructif, afin de limiter les conséquences économiques gravissimes.

Signataires:

L'AORIF – l'Union Sociale pour l'Habitat d'Île-de-France, les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment de l'Île-de-France, l'Union des Syndicats de l'Immobilier Île-de-France, l'Union des Fédération Française du Bâtiment de l'Île-de-France, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises

www.cahiers-techniques-batiment.fr

Pays : France

Dynamisme : 1



[Visualiser l'article](#)

du Bâtiment de l'Île-de-France, la Fédération Régionale des Travaux Publics de l'Île-de-France, l'Union
Nationale des Syndicats Français d'Architectes Île-de-France



Collectivités territoriales L'ESSENTIEL SUR

2161

2161 Un OVNI juridique : les chartes partenariales entre les collectivités territoriales et les acteurs de l'immobilier

Philippe S. HANSEN,
avocat à la Cour – UGGC Avocats
Solène IANNETTA,
juriste



Certaines communes, dans un souci d'améliorer la production de logements sur leur territoire – tant d'un point de vue qualitatif, urbanistique ou au regard des prix pratiqués par les promoteurs immobiliers – ont développé depuis quelques années des formes de partenariat nouvelles avec les professionnels de l'immobilier, sous forme de chartes. Si ces chartes sont en principe dénuées de toute portée juridique, les effets concrets qu'elles produisent soulèvent plusieurs questions juridiques, qui militent pour un encadrement de cette pratique, certes louable, mais porteuse de risques de dérives non négligeables.

La question du logement, centrale dans la vie des citoyens, constitue également un enjeu politique et juridique majeur, notamment au plan local. C'est ainsi que, lors des dernières élections municipales, le programme de nombreux candidats insistait sur la maîtrise de l'urbanisation, la préservation du bâti et des paysages urbains, la limitation de l'étalement urbain, la responsabilisation des promoteurs immobiliers, la qualité de l'habitat, l'équilibre entre résidences collectives et pavillonnaires, la mixité sociale ou encore la lutte contre la spéculation foncière et la hausse des prix de l'immobilier. En particulier, dès lors que, depuis le début des années 2000, les prix de l'immobilier sont en hausse constante en Île-de-France, alors que le pouvoir d'achat des Français tend à stagner, de nombreuses communes mettent en place des dispositifs *ad hoc* pour répondre aux besoins de la population locale par le biais d'engagements pris principalement par les promoteurs immobiliers, tendant notamment à favoriser les acquéreurs locaux et à maîtriser les prix.

Ces nombreux objectifs trouvent de plus en plus souvent une traduction dans des chartes partenariales conclues entre les collectivités territoriales et les acteurs de l'immobilier, communément appelées « chartes des promoteurs » (leur appellation varie selon les communes : on parle parfois de « charte partenariale », parfois de « charte promoteurs » ou parfois encore « charte de la promotion immobilière »). Il existe déjà plusieurs exemples de telles chartes,

dont l'analyse permet de dégager quelques caractéristiques communes (1) et, surtout, plusieurs interrogations (2).

Objet et portée des chartes de promoteurs

Bien que les chartes des promoteurs ne soient encadrées par aucun texte et découlent d'une pratique qui peut varier de commune en commune, il est toutefois possible de décrire ces documents comme constituant une sorte de codes de bonne conduite des promoteurs (A), généralement élaborés en concertation avec la population locale, mais sans aucune valeur normative (B) – ce qui ne signifie pas, comme nous le verrons, qu'elles ne sont pas opposées, dans les faits, aux promoteurs, ce qui n'est pas sans poser de sérieuses difficultés.

Définition et contenu des chartes des promoteurs

Les chartes des promoteurs se répandent de plus en plus depuis quelques années, notamment dans les territoires de la première couronne francilienne et dans les grandes agglomérations de province. On trouve ainsi de telles chartes dans des communes de tailles et de profils (notamment sociologiques) différents telles, en région parisienne, les communes de Champigny-sur-Marne (téléchargeable sur www.champigny94.fr/la-ville-et-ses-projets/habitat/la-charte-de-la-promotion-immobiliere), Montreuil (téléchargeable sur



www.montreuil.fr/urbanisme/charte-de-la-construction-durable), Fontenay-sous-Bois (téléchargeable sur <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/charte-promoteurs-461.html>), Nanterre (téléchargeable sur www.nanterre.fr/1956-la-chartre-des-nouvelles-constructions.htm), ou encore de Cachan (téléchargeable sur www.ville-cachan.fr/cachan-pratique/logement-et-urbanisme/471-urbanisme/charte-construire-la-ville-durablement-a-cachan/1755-chartre-construire-la-ville-durablement-a-cachan) ou, en province, la commune de Mérignac (téléchargeable sur www.merignac.com/charte-durbanisme-de-merignac-2018). Dans d'autres communes, comme Fresnes ou Saint-Sébastien-sur-Loire (près de Nantes), le projet est en cours d'élaboration ou vient d'être approuvé par le conseil municipal. L'objectif commun à ces chartes est une meilleure utilisation des espaces urbains, l'accès pour tous à un logement décent à des prix abordables et la préservation de la mixité sociale.

Les chartes des promoteurs sont des outils propres à chaque ville, censés encadrer, de manière non contraignante, la réalisation et parfois aussi la commercialisation des futurs programmes de logements neufs. Il s'agit, en d'autres termes, d'outils évolutifs, qui peuvent être modifiés selon les volontés politiques de la municipalité et sans procédure spécifique, constituant un socle de référence destiné à rechercher une meilleure qualité des projets immobiliers et à permettre de faciliter les relations entre les acteurs de l'immobilier, les communes et les habitants (notamment les acquéreurs potentiels), préalablement au dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme. Les chartes des promoteurs visent ainsi, en principe, à orienter, plutôt qu'à imposer et avaient originellement pour but principal d'exposer une vision politique et stratégique pour un secteur ou un territoire précis, sur le court ou le long terme. Leur contenu varie d'une charte à l'autre, et s'ajoute aux règles locales d'urbanisme (notamment les plans locaux d'urbanisme) opposables à tous les acteurs de l'immobilier (bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, organismes représentatifs des maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, etc.).

Si ces chartes résultent toujours de l'initiative des communes, elles sont cependant généralement élaborées avec la participation des habitants et des professionnels de l'immobilier et de la construction, dans une volonté de collaboration renforcée pour mener à bien les projets. L'objectif poursuivi lors de l'élaboration de ces chartes est ainsi de réfléchir collectivement aux enjeux économiques, culturels et sociaux rencontrés localement, mais aussi et surtout de construire de manière collaborative et selon les intérêts de tous, dans une dimension de démocratie de proximité et de participation des citoyens à la vie locale (inspirée par la L. n° 2002-276, 27 févr. 2002 relative à la démocratie de proximité).

Quatre principaux thèmes sont communément traités par les chartes des promoteurs. En premier lieu, la lutte contre la spéculation foncière, qui passe par la maîtrise des prix, depuis l'acquisition du foncier jusqu'à la commercialisation du projet, et par le contrôle de l'ensemble du cycle de la production immobilière. En deuxième lieu, l'écriture architecturale et l'insertion urbaine du projet, dans le but de prendre en compte les contraintes réglementaires, esthétiques et paysagères tout en préservant le patrimoine historique et la mémoire de la ville. En troisième lieu, à travers le développement durable et les performances énergétiques, les communes incitent les promoteurs à atteindre la plus haute qualité environnementale dans leurs projets immobiliers. Enfin, en quatrième lieu, les relations entre les différents acteurs et le suivi du chantier permettent de mettre en œuvre des projets respectueux des riverains en réduisant le plus possible l'impact du chantier.

Pour les soutiens de ce type de dispositifs, les chartes des promoteurs sont, en dépit de leur caractère non normatif, nécessaires pour compléter des documents d'urbanisme trop imprécis et ne couvrant pas l'ensemble des problématiques envisagées.

Nature et portée juridiques des chartes des promoteurs

Les chartes des promoteurs ont, ainsi que nous l'avons vu, pour objet d'inscrire des objectifs plus ou moins précis ayant surtout une valeur de ligne directrice au plan politique. Il est en effet parfaitement légal de créer ce type de documents à portée incitative, mais non normative (il en existe un exemple dans les chartes des parcs naturels régionaux, qui ne sont pas opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme – V. CE, 2 avr. 1993, n° 79507, Vial : *JurisData* n° 1993-043361. – V. aussi CE, 27 févr. 2004, n° 198124, Centre régional de la propriété foncière de Lorraine-Alsace : *JurisData* n° 2004-066446 ; Lebon, p. 97 ; JCP A 2004, 1327, note Ph. Billet ; *Constr.-Urb.* 2004, comm. 84, note P. Benoît-Cattin ; *Environnement* 2004, comm. 48, note L. Benoît ; *AJDA* 2004, p. 1256, note J.-P. Brouant et Y. Jégouzo). Les communes qui recourent à ce type de chartes, répondant à une fonction différente des textes impératifs (V. *Étude du rapport annuel 2013 du Conseil d'État*, téléchargeable sur : www.conseil-etat.fr/ressources/etudes-publications/rapports-etudes/etudes-annuelles/etude-annuelle-2013-le-droit-souple), les envisagent généralement comme un complément non normatif aux règles d'urbanisme et, plus particulièrement, aux projets d'aménagement et de développement durable (PADD) figurant dans leurs plans locaux d'urbanisme (PLU).

C'est pourquoi, contrairement aux PLU (V. C. urb., art. L. 421-6), les chartes des promoteurs sont élaborées en dehors de tout cadre législatif et réglementaire.

De même, si elles s'inscrivent comme une sorte de prolongement des PLU (et notamment des PADD) elles ne sont pas annexées aux PLU et ne sont pas opposables à ceux qui la signent ou aux tiers. Par suite, l'Administration ne peut se fonder sur la méconnaissance d'une telle charte pour refuser une demande d'autorisation d'urbanisme, de même que les tiers ne peuvent s'en prévaloir pour contester la légalité d'une telle autorisation (V. CAA Bordeaux, 29 sept. 2016, n° 14BX01613 ; *JurisData* n° 2017-017930). On rappellera en effet que l'autorité administrative ne peut légalement imposer au demandeur d'une autorisation d'urbanisme d'autres obligations procédurales que celles prévues par le Code de l'urbanisme (CE, 21 mars 1986, n° 61817, *Synd. des copropriétaires de l'immeuble « Les Pléiades »* : *JurisData* n° 1986-601036 ; Lebon, p. 78 ; *Dr. adm.* 1986, comm. 325 ; *AJDA* 1986, p. 385, concl. J.-C. Bonichot. – CE, 29 juill. 1994, n° 118846, *Cne Molines-en-Queyras* : *BJDU* 1994, n° 5, p. 54, concl. S. Daël).

Enfin, en l'état actuel, ces chartes ne sauraient être vues comme de réels contrats produisant des obligations réciproques entre les parties – car sinon, les critiques dont elles peuvent faire l'objet (V. *infra*) auraient probablement pour conséquence d'en remettre en cause la licéité.

Cela étant, bien que dépourvues de portée normative, les chartes des promoteurs ne sont pas pour autant, en pratique, ignorées, car les acteurs de l'immobilier hésitent à risquer de se voir opposer un refus à une demande d'autorisation d'urbanisme qui ne tiendrait pas compte d'une telle charte, quand bien même cette décision de refus serait illégale.

Problématiques juridiques posées par les chartes des promoteurs

Malgré leur apparence de simples documents programmatiques non contraignants, les chartes des promoteurs produisent, en pratique, des effets concrets, de sorte que l'on peut légitimement s'interroger sur la question de savoir si leur élaboration et leur portée juridique ne mériteraient pas d'être davantage encadrées, notamment pour éviter les atteintes qu'elles sont susceptibles de porter à certains principes juridiques fondamentaux.



Une élaboration non encadrée et une portée juridique incertaine

Depuis le transfert aux communes des compétences en matière d'urbanisme et afin d'accroître la production de logements (mouvement illustré par exemple par le titre 3 « répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale » de la L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), les collectivités territoriales sont placées en première ligne de la politique de l'aménagement urbain et du logement. Par le biais des chartes des promoteurs, elles tentent d'encadrer la qualité et les prix des logements en recourant à un dispositif qui, comme on l'a vu, n'est soumis à aucun formalisme précis et n'a aucune valeur juridique. Cela pose, au moins, deux difficultés.

En premier lieu, l'absence d'encadrement de l'élaboration de ces chartes pose une évidente question de transparence et de démocratie. Contrairement aux documents d'urbanisme prévus par le Code de l'urbanisme et dont l'élaboration est très encadrée, notamment pour les PLU dont le projet est arrêté par le conseil municipal après consultation des autorités concernées, puis soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi qu'à enquête publique (V. C. urb., art. L. 153-1 et s., L. 300-2 et R. 153-1 et s.), les chartes des promoteurs ne sont soumises à aucune procédure formalisée de concertation ou de participation du public. Certes, on pourrait soutenir que l'absence de portée normative de ces documents rend inutile un encadrement précis de leur élaboration, mais ce serait nier le fait que, en pratique, ces chartes produisent des effets, ne serait-ce qu'en raison de l'adhésion (plus ou moins volontaire) de leurs signataires. Il serait donc cohérent de soumettre l'élaboration de tels documents à des procédures encadrées par les textes, malgré la lourdeur qui pourrait en résulter.

En second lieu, et dans le prolongement de ce qui vient d'être dit, l'absence de toute opposabilité juridique ne prive pas pour autant les chartes des promoteurs de toute portée en pratique. Se pose alors la question, d'une part, de la place de ces actes non réglementaires et non créateurs de droits dans l'ordonnement juridique et, d'autre part, du contrôle auquel ils devraient être soumis. De là découle tout le paradoxe de cet OVNI juridique que constituent les chartes des promoteurs, dont la principale fonction est, malgré tout, même si cet objectif n'est jamais réellement avoué, de contraindre leurs signataires et de faire respecter les orientations qu'elles posent.

Ainsi, en pratique, à travers les chartes des promoteurs, les communes imposent des contraintes importantes aux promoteurs signataires et peuvent parfois tirer prétexte de leur méconnaissance pour bloquer des projets de construction parfois importants, ce qui est dénoncé tant par les fédérations des promoteurs immobiliers que par les pouvoirs publics (tel le préfet de la Région Île de France, pour lequel ces chartes « ont pour effet de détourner la loi et peuvent donner lieu à un chantage à l'égard des constructions : pas de signature de la charte locale, pas de permis de construire » – V. www.batiweb.com/actualites/collectivites-territoriales/ile-de-france-se-dresse-contre-les-chartes-locales-illegales-2016-06-09-28541). De même, les signataires s'engagent, dans certaines chartes, sur les prix de sortie des opérations, sous peine de pénalités dissuasives dont la légalité est douteuse. Enfin, certaines communes, dans le but d'inciter les signataires de la charte à respecter leurs engagements, délivrent parallèlement des labels de qualité aux signataires, labels qui peuvent ensuite être retirés en cas de non-respect de la charte. Certes, là encore, les chartes des promoteurs ne sont pas des contrats au sens strict – puisque les engagements ne sont pas juridiquement contraignants – mais il reste qu'en pratique, elles ne sont pas dénuées d'effets concrets.

D'outil programmatique non normatif, les chartes des promoteurs deviennent ainsi des mécanismes de « droit souple » au sens de la jurisprudence du Conseil d'État, qui reconnaît l'existence de recommandations, chartes et autres textes qui répondent à une fonc-

tion différente des textes impératifs. Ces instruments sans force contraignante et ne créant pas de droits et d'obligations, sont ceux ayant pour objet « de modifier ou d'orienter les comportements de leurs destinataires en suscitant, dans la mesure du possible, leur adhésion » (V. *Étude annuelle 2013 du Conseil d'État préc.*). Cette qualification présenterait l'avantage de permettre un contrôle juridictionnel sur les chartes des promoteurs, puisque le Conseil d'État admet qu'un recours pour excès de pouvoir puisse être introduit à l'encontre de ce type d'actes non juridiques, dès lors que, d'un point de vue pratique, ils « sont de nature à produire des effets notables, notamment de nature économique, ou ont pour objet d'influer de manière significative sur les comportements des personnes auxquels ils s'adressent » (CE, ass., 21 mars 2016, n° 368082, *Sté Fairvesta international et a.* : *JurisData* n° 2016-004898 ; *Lebon*, p. 76, concl. S. von Coester ; *JCP A* 2016, 2240, chron. O. Le Bot. – CE, ass., 21 mars 2016, n° 390023, *Sté NC Numéricable* : *JurisData* n° 2016-004897 ; *Lebon*, p. 88, concl. V. Daumas ; *Dr. adm.* 2016, comm. 20, note S. von Coester et V. Daumas ; *Dr. adm.* 2016, comm. 34, note A. Sée).

Des dérogations trop importantes aux principes juridiques fondamentaux

Recourir à une charte des promoteurs revient à entraver la construction du bâtiment, créer de nouveaux délais alourdissant les coûts et complexifiant les procédures, mais permet bien entendu aussi d'instituer un dialogue entre les acteurs de l'immobilier et les communes et de consulter la population dans l'espoir d'éviter des recours juridictionnels contre les autorisations d'urbanisme.

Malgré les avantages qu'il peut présenter, ce dispositif est néanmoins, dans son principe, contestable à plusieurs égards.

D'abord en ce qui concerne l'égalité des acteurs de l'immobilier entre eux et le respect du principe de neutralité du service public. On rappellera que le principe de neutralité est un corollaire du principe d'égalité permettant de garantir à chaque citoyen ou usager d'être traité de la même manière (V. CE, sect., 9 mars 1951, n° 92004, *Sté des concerts du conservatoire* : *Lebon*, p. 151). Or, dans la mesure où les chartes des promoteurs résultent d'accords signés de façon volontaire, il en résulte une inégalité entre les promoteurs signataires et ceux ayant refusé de signer, les premiers bénéficiant généralement d'un traitement de faveur par rapport aux seconds (par exemple dans les délais d'examen des demandes d'autorisations d'urbanisme). Si une telle différence de traitement pourrait s'admettre dans un contexte où ces chartes auraient une réelle existence légale et seraient encadrées par les textes, il va de soi que dans la situation actuelle, où les chartes ne sont pas toujours élaborées de manière transparente, elle ne saurait être acceptée.

De même, l'égalité entre les candidats à l'acquisition des logements réalisés est susceptible d'être méconnue, lorsque les chartes posent, comme c'est parfois le cas, un principe de préférence locale où les logements sont d'abord réservés aux habitants de la commune. Il existe alors une discrimination – organisée par les communes – entre les différents acquéreurs potentiels, selon qu'ils sont ou non déjà résidents de la commune considérée. Il a ainsi été jugé, à propos d'une délibération motivée par l'objectif de « favoriser l'offre de logements, en résidence principale, à des personnes à revenus moyens ou modestes originaires des environs » et portant sur l'attribution des futurs logements d'un lotissement communal appartenant au domaine privé de la commune, à la condition que tout futur acquéreur d'un logement neuf dans ce secteur justifie d'une résidence antérieure d'au moins cinq ans en Corse, qu'« aux termes de cette délibération, le conseil municipal doit être regardé comme ayant entendu soumettre les actes de vente des parcelles de lotissements à venir, appartenant au domaine privé de la commune à la condition que l'acquéreur final justifie d'une ancienneté de résidence en Corse, d'au moins cinq ans et ce, que la vente soit conclue directement par la commune ou par



l'intermédiaire d'un constructeur » et que « s'il résulte des motifs de la délibération en litige que le conseil municipal entendait limiter la spéculation immobilière et permettre à des personnes ayant des revenus modestes ou moyens, tels de jeunes ménages confrontés à la hausse des prix de l'immobilier et du foncier, originaires du village ou de territoires environnant, en particulier ceux ayant un lien historique avec la commune, d'acquérir leur résidence principale, la condition ainsi imposée aux acquéreurs de justifier d'une résidence antérieure à cette acquisition d'au moins cinq ans en Corse est, en tout état de cause, sans rapport avec les motifs ainsi formulés » et qu'« ainsi la différence de traitement entre les catégories d'acquéreurs n'étant pas justifiée par les raisons d'intérêt général invoquées par la commune, la délibération en litige méconnaît le principe d'égalité et doit être annulée » (CAA Marseille, 3 déc. 2018, n° 16MA03760, *Cne Cottoli-Corticchiato* : AJDA 8 avr. 2019, étude Viangalli et Yolka ; Gaz. cnes 19 déc. 2018, obs. Joannès). On notera que, dans cet arrêt, la Cour ne censure pas uniquement la discrimination opérée par la commune lors de la vente de ses propres immeubles, mais étend le raisonnement à une discrimination, organisée par la commune, lorsque la vente se fait par l'intermédiaire d'un constructeur. Une telle discrimination pourrait du reste également être critiquée sur le fondement de l'atteinte aux principes de liberté de circulation (V. TFUE, art. 21. – *Traité UE*, art. 3) et de non-discrimination posés par le droit européen (V. *Charte des droits fondamentaux de l'UE*, art. 21). Ainsi, un document similaire belge visant à réserver l'acquisition de biens immobiliers à des personnes ayant un lien suffisant avec la commune a été condamné par la Cour de justice de l'Union européenne : celle-ci a estimé que ce procédé revenait à exclure certains acquéreurs et restreignait l'exercice de la libre circulation des personnes (V. CJUE, 8 mai 2013, aff. jtes. C-197/11 et C-203/11, E. Libert et a. c/ gouvernement flamand : *JurisData* n° 2013-016801). Certes, en France, les chartes des promoteurs sont plus subtiles, puisqu'elles se bornent à poser une obligation de réserver la commercialisation, pendant un certain laps de temps, à des personnes habitant la commune (il s'agit, en quelque sorte, d'un droit de priorité), mais de notre point de vue, la critique est transposable. Le même raisonnement s'applique également aux clauses de commercialisation prévues par certaines communes afin de maintenir une population dite « populaire » sur leur territoire, cette recherche de mixité sociale ayant mécaniquement pour effet de discriminer certains acquéreurs potentiels et ne peut, en l'état actuel du droit, se justifier que dans le parc social où les logements sont attribués en considération des ressources des occupants potentiels.

Ensuite, les chartes des promoteurs paraissent, dans leur forme actuelle, attentatoires à la liberté contractuelle et au droit de propriété (sur ces principes, V. not., respectivement *Cons. const.* 13 juin 2013,

n° 2013-672 DC. – *Cons. const.*, 16 janv. 1982, n° 81-132 DC) qui ne peuvent être limités que pour des motifs d'ordre public ou dans un intérêt social (intérêt du voisinage, des collectivités territoriales, etc.). En effet, les clauses des chartes des promoteurs portant sur la maîtrise du prix de vente ou la préférence locale déjà évoquées – qui privent les constructeurs de la faculté de vendre leurs programmes comme ils l'entendent – sont très critiquables en tant qu'elles restreignent, sans cadre légal, les droits des promoteurs (V. s'agissant de la possibilité d'encadrer, à titre expérimental, les loyers, L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, art. 140).

Enfin, les chartes des promoteurs suscitent des interrogations quant au respect, par les communes, des compétences qui leur sont attribuées par la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République. Ainsi, en particulier, les chartes qui organisent un contrôle des prix par les communes – certes sous l'apparence d'un contrat librement conclu par les promoteurs – pourraient être critiquées en tant qu'il n'appartient pas aux collectivités territoriales d'encadrer les prix pratiqués sur leur territoire.

Il résulte de ce bref aperçu que les chartes des promoteurs, si elles poursuivent des objectifs louables, à travers une relation concertée et négociée, destinés à permettre la production de projets immobiliers innovants, durables et insérés dans le paysage urbain existant à des prix abordables, soulèvent toutefois un grand nombre d'interrogations sur leur insertion dans l'environnement juridique de droit commun, sur les compétences de leurs auteurs et sur les moyens d'action des acteurs de l'immobilier. La multiplication de ces outils dérogatoires a conduit certains professionnels de l'immobilier à se positionner, eux aussi, dans une optique politique visant à favoriser l'amélioration du logement, en proposant des recommandations aux futurs élus locaux portant par exemple sur la prise en compte des parties communes dans la définition des programmes immobiliers, la rénovation énergétique ou encore la notion de permis de louer (V. par ex. l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) – 2020, téléchargeable sur www.batiactu.com/edito/municipales-professionnels-immobilier-presentent-leurs-59041.php).

Il reste que, si ce type de chartes venait à se développer davantage encore, il serait certainement utile qu'elles soient davantage encadrées par le droit, afin de garantir une certaine cohérence dans leur mise en œuvre, d'organiser leur articulation avec les autres règles applicables et d'assurer que leur contenu ne porte pas atteinte aux droits et aux libertés de tous les acteurs, qu'il s'agisse des professionnels de l'immobilier ou des acquéreurs potentiels.

MOTS-CLÉS : *Collectivités territoriales - Charte partenariale*



ACTIONS REGIONALES



Déconfinement mode d'emploi

Les assemblées de copropriété à distance, une bonne nouvelle mais...

Pour faciliter la tenue des assemblées générales de copropriété perturbées par le coronavirus, le gouvernement autorise depuis lundi la visioconférence et le vote par correspondance. Saluée par les professionnels, cette mesure soulève malgré tout quelques contraintes.



Les assemblées générales en visioconférence semblent plus adaptées aux petites résidences. PHOTO STÉPHANE MORTAGNE

“ Sur le papier, cela semble facile d'organiser des AG à distance mais dans la réalité, cela pose énormément de contraintes. ”





PAR KARIN SCHERHAG
kscherag@lavoixdunord.fr

Les mesures sanitaires toujours en vigueur pour ralentir la propagation du coronavirus rendent quasi impossibles la tenue des assemblées générales de copropriété. « Aujourd'hui, on ne peut toujours pas réunir plus de dix personnes », confirme Aurélien Renard, président du pôle région Nord et Pas-de-Calais à l'UNIS, syndicat des professionnels de l'immobilier. « Nous sommes en pleine saison des AG de copropriété : 70 % d'entre elles se tiennent au cours du premier trimestre, poursuit-il. Pendant le confinement et même depuis le 11 mai, toutes ont dû être reportées. L'UNIS et d'autres organisations ont donc demandé au gouvernement de prendre des mesures. »

MAUVAISES CONNEXIONS ?

Une demande entendue. L'ordonnance du 22 mai autorise en effet depuis le 1^{er} juin et jusqu'au 31 janvier la tenue des assemblées générales de copropriété à distance : en visioconférence, en audioconférence et par un vote par correspondance, sans accord préalable des membres du syndic. « Sur le papier, cela semble facile d'organiser des AG à distance mais dans la réalité, cela pose énormément de contraintes, explique Aurélien Renard. Les présidents d'assemblée, les secrétaires et les scrutateurs vont devoir se montrer particulièrement vigilants pour veiller à ce que tout le monde se trouve bien derrière son ordinateur, a pu voter... Vous imaginez si une trentaine de caméras sont allumées ? Il faudra recompter scrupuleusement les voix pour éviter les interprétations et les erreurs de calcul. Et puis on ne connaît

pas forcément le visage de tous les copropriétaires, comment les authentifier ? Les présidents d'assemblée vont aussi devoir apprendre un nouvel exercice parce qu'il est bien plus facile de recadrer un participant qui se trouve face à nous plutôt que derrière un miro. » Des problématiques d'équipement ou de connexion sont également à prévoir. « Ces dernières semaines, on a tous fait l'expérience des réunions de travail en visio. Et on s'est rendu compte que plus les participants étaient nombreux, plus la connexion était mauvaise. »

ET DÉSINTÉRÊT DES COPROPRIÉTAIRES ?

Afin que les assemblées générales ne s'éternisent pas, Aurélien Renard préconise « de les alléger cette année en ne gardant que les points essentiels : adoption des comptes, des budgets et des travaux urgents ». Selon lui, la visioconférence est un outil adapté aux petits immeubles et « à ceux où le climat est apaisé ». Pour les autres, « il faudra privilégier le vote par correspondance » ou bien encore « limiter l'accès » à ces assemblées virtuelles « aux seuls membres du conseil syndical, en leur donnant procuration ». L'ordonnance du 22 mai donne par ailleurs aux mandataires davantage de pouvoir avec 15 % des voix détenues contre 10 % auparavant. « C'est une bonne chose car cela permet de ne pas être bloqué par un taux de participation insuffisant. » C'est le dernier point d'incertitude. « La distance pourrait créer un désintérêt des copropriétaires. Les syndicats auront donc un gros travail de sensibilisation à faire. » Les délais de convocation de 21 jours étant maintenus, les premières AG à distance devraient avoir lieu à la fin du mois. ■



Reprise des chantiers : une charte pour inciter les maîtres d'ouvrage au dialogue

Des fédérations du bâtiment, des TP et du logement social viennent d'adopter une charte de bonnes pratiques pour la reprise des travaux en Ile-de-France. « Les entreprises de construction ne peuvent assumer seules les surcoûts liés à la crise sanitaire », résume Patrick Ramé, président de l'Union des fédérations françaises du bâtiment de l'Ile-de-France.

Inciter ceux des maîtres d'ouvrage qui le refusent à s'asseoir avec les maîtres d'œuvre et les constructeurs à la table des négociations, pour répartir au plus juste la charge des surcoûts liés à la suspension – et à la reprise – des chantiers franciliens. Et décrire une série de bonnes pratiques. Tel est l'objet de la charte partenariale signée par les principales fédérations du bâtiment, des travaux publics et du logement social (*) le lundi 8 juin 2020. Ce document partenarial « permet d'avoir une lecture commune des difficultés que rencontrent les intervenants sur les chantiers », soulignent ses auteurs.

Suspension des sanctions contractuelles

Dans un certain nombre de domaines, la charte rappelle les règles du jeu : « au-delà du cadre général fixé par le guide de l'OPPBT et la législation applicable, les organismes représentant les maîtres d'ouvrages et entreprises principales s'engagent ainsi à inciter leurs adhérents à appliquer les ordonnances (**), portant notamment sur la suspension des sanctions contractuelles pendant la crise sanitaire », est-il par exemple souligné.



Sur un chantier du Grand Paris express. © Jgp



[Visualiser l'article](#)

Des réunions de concertation avec l'ensemble des parties prenantes sont considérées comme des préalables à toute décision d'importance. Les signataires s'engagent également à « tendre vers des délais de paiement à 30 jours maximum, de favoriser le paiement d'acomptes ou d'avances majorées sans contre garantie financière, ou de mettre en place des délégations de paiement aux fournisseurs des entreprises pour accompagner leur trésorerie ».

Rester disponible

Etudier le report et/ou la libération anticipée et exceptionnelle des pénalités provisoires et des dépôts de garanties, actuellement retenues par les maîtres d'ouvrage sur les chantiers antérieurs à la crise sanitaire figure également parmi les préconisations listées.

Une série de principes concerne les organismes représentant les maîtres d'œuvre, les bureaux de contrôles, l'ordonnancement le pilotage et la construction (OPC), et les coordonnateurs de santé, de prévention et de sécurité (CSPS). Ces derniers affirment, par exemple, leur volonté« d'encourager leurs adhérents à rester disponibles pour se rendre sur site à la demande des entreprises titulaires de marchés ou du maître d'ouvrage et pour travailler ensemble sur les conditions de reprises des chantiers ».

Transparence

La charte invite l'ensemble des parties à la transparence : les organismes représentant les entreprises s'engagent par exemple à encourager leurs adhérents « à ne réclamer au maître d'ouvrage aucune indemnité relative à un préjudice connu, apparu ou à venir, consécutif ou en lien avec l'arrêt des chantiers, au-delà des accords conclus collégalement et librement acceptés par tous sur chacun des chantiers ».

Évoquant les frais liés à l'immobilisation du chantier et ceux consécutifs à la réorganisation des chantiers, les signataires soulignent que, « dans de nombreux cas de figure, un soutien des pouvoirs publics sera indispensable pour faire face à ces surcoûts ».

Engagement collectif

Il s'agit également d'affirmer la vocation des opérateurs de logements sociaux dont le redémarrage des chantiers. Des bailleurs sociaux qui s'engagent aussi en faveur de leurs locataires en fragilité économique, dans le contexte du Covid.



Chantier parisien. © Jgp

Tout cela « afin de limiter les conséquences économiques gravissimes », estiment les signataires, dont la liste, espèrent-ils, pourrait s'allonger dans les jours qui viennent (voir l'interview de Patrick Ramé, président de l'Union des fédérations françaises du bâtiment de l'Île-de-France, ci-dessous).

* Les signataires :

L'Aorif, représentée par Jean-Luc Vidon, président.

Les Constructeurs et aménageurs de la Fédération française du bâtiment de l'Île-de-France, représentés par Davis Lacroix, président.

L'Union des syndicats de l'immobilier Île-de-France, représentée par Emily Jousset, présidente.

L'Union des fédérations française du Bâtiment de l'Île-de-France, représentée par Patrick Ramé, président.

La Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment de l'Île-de-France, représentée par Dominique Métayer, président.

La Fédération régionale des travaux publics de l'Île-de-France, représentée par José Ramos, président.

L'Union nationale des syndicats français d'architectes Ile-de-France, représentée par Didier Chinardet, président.



[Visualiser l'article](#)

** Ordonnance n°2020-319 du 25 mars 2020, modifiée par l'ordonnance n°2020-560 du 13 mai 2020 pour les marchés publics et ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, modifiée par l'ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020 et par l'ordonnance n°2020-560 du 13 mai 2020 pour les contrats et marchés privés.

P. Ramé (UFFB) : « 83 % des entreprises franciliennes de construction assument seules les surcoûts liés à la crise »

Patrick Ramé, président de l'Union des fédérations françaises du bâtiment de l'Ile-de-France explique l'objectif de la charte : ramener l'ensemble des parties prenantes à la table des négociations pour une prise en charge équilibrée des surcoûts liés à la crise sanitaire.



Patrick Ramé (UFFB). © DR

– Pourquoi cette charte ?

Nous nous sommes rendus compte que nous rencontrons parfois quelques difficultés à discuter, dans le cadre de la reprise de nos chantiers, des coûts de la mise en place des barrières sanitaires, avec certains maîtres d'ouvrage qui refusaient de nous entendre sur le montant de ces coûts. Or ces derniers peuvent se révéler importants. En Ile-de-France, la semaine dernière, 83 % des entreprises ayant repris les travaux assumaient seules les surcoûts liés à la mise en place des mesures de sécurité sanitaire, auxquels s'ajoutent les pertes de productivité liées au port du masque et des différents équipements de protection individuel. Nous évaluons entre 5 et 10 % les surcoûts liés à la crise sanitaire. Sachant que le bâtiment dégage 1,5 à 2 % de marge, les PME du secteur ne pourront tenir bien longtemps.

– Les surcoûts sont parfois difficiles à appréhender ?

Lorsque vous avez, sur un chantier, des équipements prévus pour 60 compagnons, et que 30 seulement sont présents, vous subissez forcément un impact immédiat sur la rentabilité du projet, compte tenu du coût fixe



[Visualiser l'article](#)

du matériel. Sans matériel particulier, une moindre présence de compagnons peut réduire les coûts, mais va générer des retards de livraison, entraînant potentiellement des pénalités pour le maître d'ouvrage.

– Vous lancez un appel au dialogue ?

Trois intervenants principaux sont concernés : le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et l'entreprise. Il convient de se mettre autour d'une table et de discuter. Nous avons donc regardé autour de nous quelles étaient les institutions qui pouvaient adhérer à nos idées : de grands donneurs d'ordre nous ont dit leur accord pour rediscuter des conditions de la reprise des chantiers.

– Où en est cette reprise ?

En France, 85 % des chantiers ont repris, 69 % en région parisienne. Certains chantiers, notamment sous maîtrise d'ouvrage publique, n'ont pas repris. Il s'agit aussi de voir pour quelles raisons.

– Il s'agit d'aider vos adhérents ?

Nous avons mis au point cette charte rapidement, en effet, et souhaitons la diffuser le plus largement possible, notamment auprès de nos adhérents qui rencontrent des difficultés avec leurs maîtres d'ouvrage. Nous sommes heureux, car nous venons d'obtenir l'appui du préfet Michel Cadot, qui veut bien non pas figurer parmi les signataires mais parrainer notre charte, étant très intéressé par la reprise des travaux.

– Les promoteurs ne sont pas signataires ?

Les Constructeurs et aménageurs de la Fédération française du bâtiment de l'Île-de-France sont des promoteurs constructeurs, ils figurent parmi les signataires. La Fédération des promoteurs immobilier (FPI) ne souhaitent pas fournir une réponse globale, mais apporter des réponses chantier par chantier. Nous sommes aussi en discussion avec l'Association des maires d'Île-de-France (Amif), qui sont des donneurs d'ordre important, et qui compteront également pour l'avenir. Nous devons repartir vers de nouveaux appels d'offres qui relancent les travaux, afin que nous ne nous retrouvions pas à l'automne sans activité. C'est aussi une de nos préoccupations.

Consultez la charte